

mars 2007

PUCA

Sociétés urbaines et habitat

Se loger, habiter

# Enquête du logement étudiant

Synthèse contributive à la consultation  
de recherche sur le logement  
et la condition étudiante  
en France et dans l'Union Européenne

Sophie Némoz  
Luc Bousquet

# **Enquête du logement étudiant**

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

Ce document est largement inspiré du rapport rédigé par l'équipe scientifique qui a conduit, à la demande du PUCA, les ateliers de réflexion sur le logement étudiant, qui se sont déroulés au cours du premier semestre 2006.

Le présent texte est donc la contribution du PUCA au sujet, qui permet d'éclairer la genèse du questionnement en son sein et de définir les axes de réflexions généraux sur lesquels les prochaines actions de recherche et d'expérimentation devront porter.

Luc Bousquet. Architecte et Urbaniste de l'Etat. PUCA  
Sophie Némoz. Sociologue. CERLIS (Paris V)

#### **Équipe scientifique de mise en œuvre des ateliers**

Yann Maury. Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat. Vaulx-en-Velin  
Gilles Desevadavy. Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon  
Hélène Hatzfeld. Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon  
Thierry Oblet. Université de Bordeaux II  
Laurence Costes. Université d'Evry

Plan Urbanisme Construction Architecture

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

**Chargé 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

Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer  
Arche de la Défense – Paroi Sud - 92055 La Défense cedex

## Sommaire

<b>Préambule</b>	5
<b>Les transformations de la condition étudiante, facteurs de nouvelles attentes résidentielles ?</b>	7
Les étudiants, une population en forte croissance	7
Les études : un transit à rebondissements résidentiels	9
Perspectives	10
<b>Le « problème public » du logement étudiant</b>	13
Les étudiants comme habitants, quelle place pour le destinataire de l'action publique ?	13
Quelle définition possible du logement étudiant ?	14
Quelles coalitions de causes dans les territoires ?	15
<b>Architecture et logement étudiant, comment réinventer ?</b>	19
Rechercher un nouveau paradigme	19
Perspectives et scénarios envisageables	19
<b>Le marché européen de l'étudiant, enjeu de compétition internationale</b>	21
Compétition européenne et mondiale	21
Quelles fenêtres d'opportunité pour le logement étudiant ?	22
<b>Fiches techniques</b>	23
Fiche n° 1 : Le rapport Anciaux, préconisations politiques sur le logements étudiants	23
Fiche n° 2 : La Métro de Grenoble	25
Fiche n° 3 : Le logement étudiant à Bordeaux	27
Fiche N°4 : Le temps dans l'occupation des logements sociaux étudiants	30
Fiche n° 5 : Les modes alternatifs d'appropriation des logements sociaux	31
<b>Annexe</b>	33
<b>Bibliographie</b>	35



## Préambule

La question du logement des étudiants apparaît comme une composante d'un ensemble de réflexions qui doit être appréhendé dans un double cadre plus vaste : celui de la *condition étudiante* dans la France contemporaine et sans doute également au sein des pays membres de l'Union Européenne<sup>1</sup>.

Après avoir été longtemps captives d'une dizaine de sites universitaires historiques, les populations étudiantes constituent désormais, pour les villes universitaires françaises qui les accueillent, un enjeu concurrentiel de tout premier ordre. Et ce, dans le cadre d'un accompagnement long qui débute avec leurs années d'études – avec l'offre de services qui s'y greffe (santé, culture, activités sportives, transports, loisirs et logements...)- jusqu'à leur insertion dans la vie professionnelle. Avec à la clé, la question de l'accès à l'emploi, question bien entendu décisive, qui évolue elle aussi très fortement... Pour illustration, la ville de Grenoble compte aujourd'hui 53.000 étudiants, soit 12,6% de la population totale<sup>2</sup>. Rappelons en outre que le nombre d'étudiants accueillis dans une ville est intégré dans le calcul de la dotation globale de fonctionnement (DGF) reversée par l'Etat aux collectivités territoriales.

Comme l'analyse M. Bellivier, dans son rapport consacré aux relations entre les collectivités territoriales et les étudiants, « L'amélioration des conditions de vie des étudiants n'est pas qu'une nécessité, c'est aussi une chance pour les collectivités territoriales de réfléchir et de mettre en œuvre de véritables politiques d'intégration économique et sociale de ce que seront leurs futures forces vives (...) Les collectivités territoriales, et les villes en particulier ont à se saisir des conditions de vie des étudiants pour les fixer, les centrer sur un statut citoyen au sens premier du terme ».<sup>3</sup>

Ces configurations nouvelles semblent d'ailleurs donner lieu à l'émergence de *coalitions de causes* composites entre des acteurs multiples publics-privés, dont on ne connaît pas précisément « la vision du monde » en termes de *rationalité politique*, de *projets* pouvant ou non faire consensus, ainsi qu'en termes de *financements ad hoc* à mettre en place. Ce qui pose en creux, la question du *leadership* dans la conduite de cette politique publique dans les territoires.<sup>4</sup>

Les pouvoirs publics se sont bien évidemment saisis de la question du logement étudiant. A la demande du premier ministre, le député de Saône-et-Loire Jean-Paul Anciaux a remis en janvier 2004 au Ministère de la Jeunesse, de l'Education Nationale et de la Recherche et à celui de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, un rapport national sur « le logement étudiant et les aides personnalisées ». Cette expertise publique préconise la mise en œuvre de plusieurs mesures concrètes d'amélioration de la vie étudiante, favorisant le logement de cette population<sup>5</sup>.

Dans le nouveau paysage universitaire tel qu'il se dessine depuis le début des années 80, la question étudiante peut également être appréhendée comme un *marché*, ainsi que comme la source *d'enjeux concurrentiels* forts, entre métropoles françaises, européennes ou américaines désireuses de conserver leur rang dans le concert international. Entre 2001 et 2004, les groupes américains *Laureate Education* (650 milliards de dollars de chiffre d'affaire) et *Career Education* (1,7 milliard de dollars) ont racheté respectivement l'Ecole Centrale d'Electronique (pour 8,2 millions de dollars) et l'Institut des Hautes Etudes Economiques et Commerciales (pour 20 millions de dollars)<sup>6</sup>.

Formation et enseignement supérieur sont liés à *l'attractivité des territoires*. La question étudiante est reformulée au rythme de la mondialisation. Il s'agit désormais de faire venir les populations étudiantes les plus *légitimes* chez soi : l'étudiant *choisi* par opposition à l'étudiant *subi*. Les universités françaises et européennes sont, par conséquent, conduites à tenir compte des effets de concentration, dans le cadre de politiques régionales intégrées (par exemple le cas des *clusters* mis en place par la région Rhône Alpes), mais également dans celui des *pôles de compétitivité* lancés récemment par l'Etat. Le rapport Saraswati<sup>7</sup> prévoit une intensification de cette compétition mondiale. Comment se situe la France dans cette compétition alors que les experts critiquent le recrutement d'un trop grand nombre d'étudiants étrangers faiblement qualifiés, pendant que les universités anglo-saxonnes sont plus sélectives ?

Nous nous attacherons donc à questionner le sujet du logement des étudiants, selon quatre axes :

- Les transformations à l'œuvre dans la condition étudiante contemporaine,
- Les logiques actuelles du logement étudiant,
- La réalité architecturale attachée à ce concept,
- L'europanisation du marché étudiant et ses conséquences sur la question de l'hébergement.

1 Cf. Euro student report. *Social and economics conditions of student life in Europe. Synopsis for indicators*. 2005. Cf. également. Gruel & Tiphaine. *Les étudiants et leurs conditions de vie en Europe*. Rapport OVE. Décembre 2002.

2 M. Bellivier. *Collectivités territoriales et vie étudiante*. 2002. p. 51.

3 Idem. p. 36 & 5.

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

5 . Cf. Encadré infra rapport Anciaux.

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

7 Commissariat Général au Plan. 2005



# Les transformations de la condition étudiante, facteurs de nouvelles attentes résidentielles ?

Depuis une quarantaine d'années, le monde étudiant s'est profondément transformé. Trois mécanismes conjoints dominant désormais la vie universitaire :

- L'augmentation importante des populations ayant accès à l'enseignement supérieur ;
- La diversification et l'internationalisation de l'offre universitaire ;
- L'allongement de la durée des études.

Par quelles attentes résidentielles cette triple évolution se formule-t-elle auprès des étudiants ?

## Les étudiants, une population en forte croissance

L'éclatement du monde étudiant résulte d'un premier changement apparu dans l'enseignement supérieur : la massification<sup>8</sup> de son accès. Ce processus s'est particulièrement accéléré au cours des dix dernières années. Reprenant les recherches lancées dans les années 1990 par le schéma « U 2000 », les auteurs d'*Universités et Villes* précisent en effet que « la massification de l'enseignement supérieur en France ne date pas de mai 68 mais a débuté au cours des années 80 »<sup>9</sup>. Elle est la conséquence logique de la démocratisation scolaire voulue dans les années 1980-1990 et scandée par l'expression ministérielle : « 80% d'une classe d'âge au bac ».

En reprenant cette expression dans le titre d'un de ses ouvrages, le sociologue Stéphane Beaud<sup>10</sup> montre comment l'augmentation du taux de bacheliers de 30 à 60% entre 1985 et 1995 a profondément changé la composition sociale du monde étudiant, en ouvrant notamment aux jeunes issus des milieux immigrés modestes (2003).

Ainsi, si 300 000 étudiants étaient recensés dans les facultés en 1968, le rapport Anciaux, publié en janvier 2004, fait état de 2 200 000 étudiants inscrits dans les universités françaises et dans les écoles d'ingénieurs à la rentrée 2000. Il s'agit d'un processus ininterrompu et particulièrement prégnant sur la période 1991-2001, pour laquelle le solde d'étudiants supplémentaires est de 245 000, soit plus 20%.

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

9 DUBET F., FILATRE D., MERRIEN F.-X., SAUVAGE A., VINCE A., *Universités et villes*, Paris, L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 1994. p.5

10 BEAUD S., *80% au bac... et après ? Les enfants de la démocratisation scolaire*, Paris, La Découverte, 2003.

Dans son article<sup>11</sup> paru en 2002 pour la revue *Informations Sociales*, Jean-Claude Driant s'interroge : « Comment sont logés les étudiants ? » La croissance des effectifs étudiants pose en effet la question quantitative de leurs logements. Cependant, cette demande ne saurait être pleinement satisfaite sans être également regardée d'un point de vue qualitatif, ainsi que le suggère le rapport Anciaux. L'identification et l'analyse des modes d'habiter étudiants sont désormais confrontées à l'épreuve imposée au sociologue par une société de masse.

Les étudiants se définissant notamment par la nature de leurs études, l'offre universitaire mérite donc d'être prise en compte. Dans quelle mesure cette dernière façonne-t-elle la condition étudiante ?

## L'étudiant migrateur

« L'enseignement supérieur français a connu, au cours des deux dernières décennies, une diversification des filières et une dispersion géographique des établissements »<sup>12</sup>. Le constat dressé par Claude Grignon et Louis Gruel nécessite d'être précisé. Dans les années 1960, les étudiants se répartissaient dans une dizaine d'académies fortes de deux siècles de tradition universitaire (Paris, Lille, Versailles, Nantes, Rennes, Créteil, Marseille, Bordeaux, Lyon, Grenoble). Pour les années 1990-2000, Philippe Julien, Jean Laganier et Jacques Pouygnard établissent que plus de 80% des étudiants poursuivent leurs études dans 30 des 354 aires urbaines définies par l'INSEE. Les principaux pôles universitaires structurent le territoire en bassins de recrutement qui correspondent le plus souvent aux académies et, par-là même aux régions. L'approche statistique montre en outre que les cinq régions les plus attractives pour les étudiants sont, par ordre décroissant, l'Île de France, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Languedoc-Roussillon, Rhône-Alpes<sup>13</sup>.

Cette dispersion inégale des filières d'enseignement supérieur, et de leur prestige, suscite de véritables « carrières estudiantines », engendre de multiples « parcours étudiants », pour reprendre l'expression qu'utilise F. Dubet dans le collectif *Universités et villes*. Dans leur article intitulé « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », publié dans la revue *Economie et Statistique*, Claude Taffin et Thierry Debrand

11 DRIANT, J.-Cl., *Comment sont logés les étudiants ? Effets de marché et problèmes d'équité*, Informations sociales, n°99, 2002, pp.64-77.

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

13 JULIEN P., LAGANIER J., POUYGNARD J., *Les études supérieures: un motif de migration*, INSEE première, n°813, novembre 2001.



définissent en effet les étudiants comme « la population française la plus mobile »<sup>14</sup>. Selon cette étude quantitative, les migrations résidentielles des étudiants ont fortement augmenté au cours de ces deux dernières décennies, passant d'un taux de mobilité de 21% en 1984 à 31% en 2002. L'analyse des relations entre le processus de décohabitation et la carrière universitaire, menée par Claude Grignon et Louis Gruel révèle ainsi que « la décohabitation est le plus souvent une nécessité quand le lieu d'étude est trop éloigné du domicile des parents »<sup>15</sup>.

A cette mobilité nationale s'ajoute une mobilité internationale des étudiants encouragée par le développement récent de programmes de coopération et d'échanges entre les universités de différents pays. Soutenu par divers dispositifs de bourses, européen, national et parfois régional, la croissance du nombre d'étudiants étrangers en France est forte depuis le milieu des années 1990. Le rapport annuel 2003-2004 de l'enseignement supérieur français compte 245 000 étudiants étrangers inscrits dans les établissements supérieurs français contre 124 000 en 1996. Ils représentent, en 2003-2004, 11% de la population étudiante en France contre seulement 5% en 1996<sup>16</sup>. Pour tous ces migrants universitaires, nationaux et internationaux, la quête d'un logement se trouve désormais au cœur de leur vie étudiante.

La poursuite d'études ne saurait être le seul motif de migration des étudiants. Les processus de décohabitation du domicile parental relèvent également d'une problématique plus large de la jeunesse comme âge de la vie et comme épreuve d'entrée dans le monde adulte.

### L'étudiant prend de l'âge

La démocratisation scolaire opérée dans les années 1980-1990 a, de fait, augmenté la durée moyenne des études pour les jeunes classes d'âge. Selon le rapport annuel publié par l'INSEE, « la sortie du système éducatif des jeunes français a lieu en moyenne à 22 ans »<sup>17</sup>. De plus, le schéma d'harmonisation européenne de l'enseignement supérieur<sup>18</sup>, participe au prolongement des études chez les jeunes adultes. En effet, en supprimant le Deug (cycle d'une durée de deux ans), la réforme LMD, ne délivre un premier diplôme qu'au terme de trois années d'enseignement supérieur. Or, comme ne manquent pas le rappeler F. Dubet et son équipe, « les étudiants « grandissent » durant leurs étu-

des »<sup>19</sup>. Si cette affirmation peut paraître triviale, elle n'en est pas moins lourde de sens. En effet, la possibilité de plus en plus fréquente d'accéder aux différentes étapes du circuit scolaire pour le plus grand nombre constitue, selon Olivier Galland, le facteur principal de « l'allongement de la jeunesse »<sup>20</sup>. Ce dernier définit l'expérience juvénile par « une relation au monde et à la société spécifique : phase moratoire, entre parenthèse, entre l'adolescence sous contrôle des parents et l'âge adulte, âge de la stabilité et de la responsabilité sociale »<sup>21</sup>.

### Les études : un produit historique des nouveaux modes d'accès à l'emploi

Si l'autonomisation apparaît ainsi comme un processus central de cet âge de la vie, ce dernier se formule aujourd'hui de manière inédite au regard des évolutions sociétales qu'a connu la France depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Ceux qui ont entre 20 et 30 ans aujourd'hui sont différents de leurs parents au même âge. Marc-Olivier Padis résume ainsi l'évolution des conditions de vie et des aspirations des jeunes de deux générations sociales : « Après les « héritiers », ce sont donc les « orphelins » qui arrivent à l'âge adulte »<sup>22</sup>, faisant référence à la fois à l'ouvrage de Pierre Bourdieu<sup>23</sup>, qui analysait les conditions de reproduction des classes sociales par le système scolaire dans les années soixante, et à la fois aux évolutions des aspirations des jeunes d'aujourd'hui, qui sont les « orphelins des trente glorieuses »<sup>24</sup> et qui sont « obligés d'assurer la transition entre la génération qui a été portée par l'idée de progrès et celle qui ne connaît depuis sa naissance que la crise. Plus précisément, il s'agit pour elle d'assumer une perte, de faire son deuil d'un avenir qu'elle a cru un moment être le sien (ne serait-ce que dans les rêves de ses parents), de digérer les désillusions de la génération qui la précède. C'est elle qui doit prendre acte du tournant historique auquel elle est confrontée et inventer de nouveaux outils pour comprendre le monde qui l'attend ».

Le développement des emplois précaires pour débiter sa « carrière », le recul de l'âge au mariage (à partir des années 70), l'augmentation du taux d'activité des femmes, sont des facteurs qui déterminent et définissent l'allongement de la jeunesse. Ainsi, « la fin des études, le début de la vie professionnelle, le départ de chez les parents et le mariage ou la vie en couple »<sup>25</sup> trois indicateurs de l'entrée dans la vie adulte, ne sont plus synchrones, mais s'étendent sur des périodes de plusieurs années.

Or, de la fin des études secondaires à l'exercice d'une profes-

14 DEBRAND T., TAFFIN Cl., « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistique* n°381-382, octobre 2005, p.133.

15 GRIGNON Cl., GRUEL, L., *Le logement étudiant : Rapport au ministre de la Jeunesse, de l'Éducation nationale et de la Recherche*, Paris, OVE, 2003, p.4.

16 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.

17 INSEE, *France, portrait social*, Paris, 2003, p.127.

18 Schéma adopté par le gouvernement français en 1998 et organisant les diplômes en trois cycles : la Licence, en trois ans, le Master d'une durée de deux ans et le Doctorat en trois ans II a pour diminutif le nom de réforme LMD : L pour Licence, M pour Master et D pour Doctorat.

19 DUBET et alii, op. cit., 1994, p.149.

20 GALLAND O., *Sociologie de la jeunesse*, Paris, Armand Collin, 1991.

21 GALLAND O., op. cit., 1991, p.106.

22 PADIS M.-C., « Les orphelins des trente glorieuses », *Esprit* n°10, 1996, p.5.

23 BOURDIEU P., *Les étudiants et la culture*, Paris, Minuit, 1964.

24 Titre d'un numéro de la revue *Esprit*.

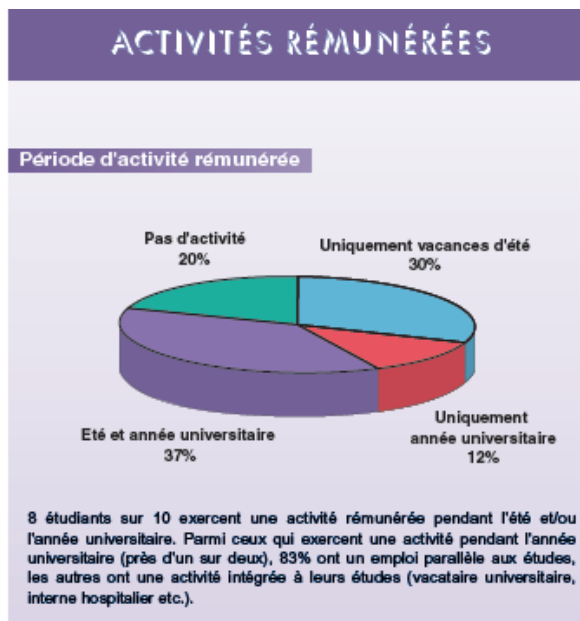
25 GALLAND O., op. cit., 1991, p.9.

sion à plein temps, les étudiants aspirent à davantage d'indépendance par rapport à leurs parents. La pratique d'une activité rémunérée en parallèle des études, apparaît de plus en plus fréquente à mesure que ces jeunes adultes avancent en âge. Cette place croissante des « petits boulots » dans la vie étudiante est notamment soulignée par Daniel Pinson, dans son étude qualitative menée auprès d'étudiants nantais<sup>26</sup>. Elle est également corroborée à l'échelle nationale par les résultats de l'enquête quantitative : « Les étudiants et l'activité rémunérée », publiée par l'Observatoire de la Vie Etudiante<sup>27</sup> (OVE) en 2002. D'après le tableau n°2 (voir ci-dessous), plus de la moitié des étudiants âgés d'au moins 25 ans exercent une activité rémunérée ; tandis que moins de 20% des étudiants âgés de moins de vingt ans ont une occupation professionnelle.

### Age et financement de la vie étudiante (en %)

Âges	Activité rémunérée	Bourse et allocation	Versements parentaux
moins de 18 ans	10,7	34,3	55,0
18 ans	12,0	39,9	48,1
19 ans	18,9	37,8	43,3
20 ans	20,4	39,0	40,6
21 ans	25,1	34,3	40,7
22 ans	28,3	32,4	39,3
23 ans	36,0	28,8	35,2
24 ans	44,4	24,5	31,0
25 ans	51,4	22,0	26,6
26 ans	63,6	20,3	16,1
plus de 26 ans	79,9	12,7	7,4

Ainsi, les principaux seuils d'entrée dans la vie adulte (axe professionnel constitué de la fin des études au début de la vie professionnelle, et axe familial allant du départ du domicile parental à la formation d'un couple) glissent vers un âge plus avancé et ne sont plus agencés de manière simultanée et resserrée. Si la figure de « l'héritier » dessinée par Pierre Bourdieu et Jean-Claude Passeron constituait un type idéal central pour décrire le monde étudiant dans les années 1960, l'approche sociologique emploie aujourd'hui de nouvelles expressions. Parmi elles, celle imaginée de Jean-Pierre Molinari : « une mosaïque étudiante »<sup>28</sup>, met l'accent sur un double processus l'atomisation et la diversification de la population étudiante. Il n'est désormais plus possible d'homogénéiser sous la simple dénomination « les étudiants », une réalité plus diverse recouvrant des inégalités économiques et statutaires.



Si, selon l'inventaire précis mené par l'OVE, les étudiants sont majoritairement des salariés, ce régime d'activités évolue toutefois au regard de la nature des études poursuivies. Il est faible au sein des grandes écoles et pour les IUT (études courtes). L'OVE estime à 120000 le nombre d'étudiants de moins de 29 ans qui exercent au minimum à mi-temps une activité salariée sans rapport avec leurs études (serveur de café, employé de commerce...). Or, l'OVE considère que ce type d'activités réduit d'un tiers les chances de succès aux examens de 1er et 2<sup>ème</sup> cycles universitaires<sup>29</sup>. Relevons également que le taux d'activité salariée des étudiants durant leur période de formation va en s'accroissant : 70% d'étudiants salariés en 1994 contre 80% en 2003 dont 40% en période d'études en 1994, contre 49% en 2003<sup>30</sup>. Comment cet éclatement du monde étudiant se traduit-il par de nouveaux besoins qualitatifs en matière de logement ?

### Les études : un transit à rebondissements résidentiels

Si le travail des étudiants représente une source de financement de leurs logements, il ne saurait déterminer à lui seul le processus de leur décohabitation du foyer familial. L'indépendance subjective est certes liée à l'autonomie financière. Toutefois, le sentiment d'être adulte se manifeste à partir de changements successifs plus subtils, conduisant du logement chez les parents à un habitat indépendant. Dans un article paru dans les *Annales de la Recherche Urbaine* en 1997, Michel Bonnet observe que la temporalité étudiante se structure autour d'une prise de distance nécessaire du milieu familial. Au cours de son analyse de l'autonomisation comme enjeu de « l'à venir »<sup>31</sup>, il note

26 PINSON D., *Configurations et usages du logement étudiant à Nantes*, Nantes, Ecoles d'Architecture, LAVA, 1994.

27 Observatoire National de la Vie Etudiante – 6-8 rue Jean Calvin, 75222 Paris Cedex 05. Tél 01 55 43 57 92. ove@cnous.fr  
www.ove-national.education.fr

28 MOLINARI J.-P., *Les étudiants*, Paris, Ed. Ouvrières, 1992.

29 GRUEL L., *Univers-cité.info* N° 19, février 2005.

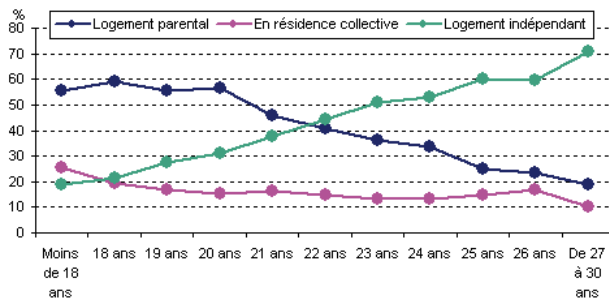
30 GRUEL L., *Univers-cité* N°19, février 2005.

31 BONNET M., « Temporalités étudiantes : des mobilités sans qualités », *Annales de la Recherche Urbaine* n°77, novembre 1997, p.64.

l'importance de l'usage du logement. Cette dimension de l'expérience juvénile est également soulignée par Elsa Ramos dans sa thèse intitulée « La chambre de l'étudiant chez ses parents. Du célibat au couple »<sup>32</sup>. Cette étude menée sur la cohabitation intergénérationnelle éclaire les stratégies de séparation et d'appropriation, déployées au quotidien par les étudiants, pour affirmer le caractère personnel de leur chambre dans la maison parentale. Désireux de se soustraire progressivement à toute forme de contrôle parental, celui-ci n'accepte guère que sa chambre demeure un domaine sous tutelle des parents.

Toutefois, à l'image d'une jeunesse vécue comme « une période durant laquelle la définition adulte se constitue par approximations successives », Olivier Galland décrit la décohabitation des étudiants comme « un processus lent, on se déplace du provisoire au transitoire au plus permanent »<sup>33</sup>. Le graphique produit par l'OVE en 2002 figure l'évolution des situations résidentielles des étudiants en fonction de leur âge.

### Age et type de logement étudiant (en %)



Ce graphique montre clairement que la part des étudiants qui vivent en logement indépendant augmente avec l'âge, contrairement à la part de ceux qui vivent en résidence collective ou dans un logement parental (chez les parents ou d'autres membres de la famille).

L'allongement des études se traduit ainsi par l'instabilité de trois éléments de la vie étudiante : le logement, le lien familial et l'activité.

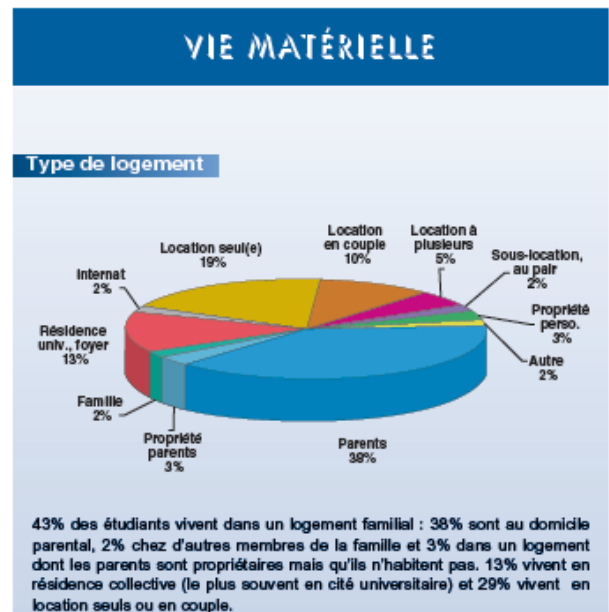
L'expérimentation domine alors cette période de la vie. La prégnance de ce phénomène se révèle en effet à travers l'examen des différentes situations résidentielles vécues par les jeunes adultes au cours de leurs études. François Dubet observe notamment que lors du premier cycle d'enseignement supérieur, « nombreux sont les étudiants qui, du fait d'une représentation inquiète de la vie étudiante, choisissent pour leurs premières années d'étude supérieure une formation proche de la résidence familiale »<sup>34</sup>. Il les qualifie de « grands lycéens » dans la mesure où ceux-ci conservent dans le cocon familial une place similaire à celle occupée lors de leur enseignement secondaire et parce

32 RAMOS E., « La chambre de l'étudiant chez ses parents. Du célibat au couple. », Informations sociales, 2002.

33 GALLAND O., op. cit., 1991, p.160.

34 DUBET F., FILATRE D., MERRIEN F.-X., SAUVAGE A., VINCE A., op. cit., 1994, p.170.

qu'ils entretiennent leurs amitiés adolescentes. Quant à la résidence des étudiants en habitat collectif, Pierre Merlin et son équipe considèrent que « la chambre en cité universitaire est un intermédiaire entre la famille et l'autonomie plus large de la chambre en ville »<sup>35</sup>. A partir de deux enquêtes quantitatives, l'une menée auprès de plus 3000 étudiants et l'autre réalisée dans 234 résidences universitaires gérées par le CROUS, ces chercheurs montrent que la cohabitation juvénile permet non seulement une prise de distance spatiale à l'égard des parents mais instaure également « un lieu d'identification au groupe étudiant »<sup>36</sup>. C'est pourquoi la population étudiante se définit aujourd'hui par des manières extrêmement diverses d'être jeune.



### Perspectives

« Cette nouvelle condition étudiante dont le principe d'unité est plus un problème qu'un fait »<sup>37</sup> inscrit dès lors l'hébergement de ces jeunes adultes dans un questionnement à la fois inédit et complexe.

Le degré d'autonomie des étudiants évolue à mesure qu'ils poursuivent leurs études et se traduit par une grande diversité de leurs demandes en logement. Cependant, celle-ci ne saurait être pleinement dépeinte par la palette statistique dressée par l'OVE (voir ci-dessus). Aucune réponse constructive ne semble pouvoir être apportée à la question du logement des étudiants sans l'écoute de leurs besoins matériels et leur analyse typologique.

Comment interroger l'habiter étudiant au quotidien ?

35 MERLIN P., JACQUIN J., GENESTIER P., L'habitat des étudiants en France. Rapport, Laboratoire TMU/URA CNRS 1244/IFU/Paris 8, Plan Construction, décembre 1991, p.56.

36 MERLIN P., JACQUIN J., GENESTIER P., op. cit., décembre 1991, p.62.

37 DUBET F., FILATRE D., MERRIEN F.-X., SAUVAGE A., VINCE A., Universités et villes, Paris, L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 1994, p.183.

Par quel(s) trait(s) la figure étudiante se distingue-t-elle du portrait général de l'habitant ? Les étudiants sont-ils demandeurs d'une conception architecturale spécifique pour leur espace résidentiel ? Doit-on s'engager plus systématiquement dans la définition d'une offre dédiée de services de proximité ?

Alternative élitiste pour certains, condition nécessaire à l'accès aux études supérieures pour d'autres, la mobilité géographique est aujourd'hui non seulement un élément saillant mais structurant, voire clivant, du monde étudiant. Quel(s) besoin(s) résidentiels dessine(nt) la généralisation de cette condition universitaire migratoire ? Quel(s) mode(s) de résidence les étudiants sont-ils prêts à adopter pour les satisfaire ?



# Le « problème public » du logement étudiant

## Les étudiants comme habitants, quelle place pour le destinataire de l'action publique ?

Le *déficit quantitatif* de l'offre publique de logements étudiants est aujourd'hui conséquent : 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>38</sup> En outre, seuls 18% des étudiants boursiers sont logés en résidence universitaire.

Le réseau Crous ne dispose pour sa part que de 150.000 logements répartis dans 530 résidences.<sup>39</sup>

Le loyer moyen mensuel des étudiants est ainsi de 347 euros. Mais celui-ci s'élève à 434 euros en région parisienne et à 467 euros sur Paris. Le loyer payé par le locataire-étudiant augmente avec la taille de la ville d'études. En contrepartie, le niveau moyen de revenus des étudiants est de 743 euros pour les décohabitants et de 377 euros pour les étudiants logés chez leurs parents.

Cet affaiblissement du CROUS comme recours peut être analysé de façon suivante :

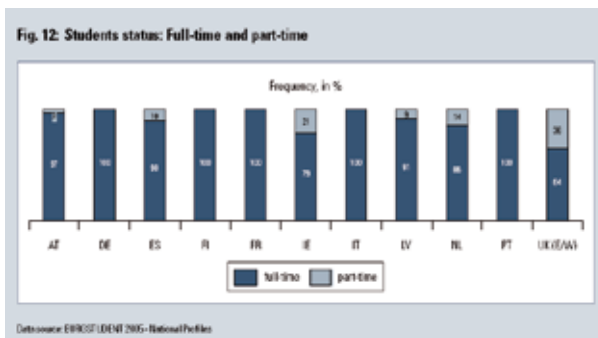
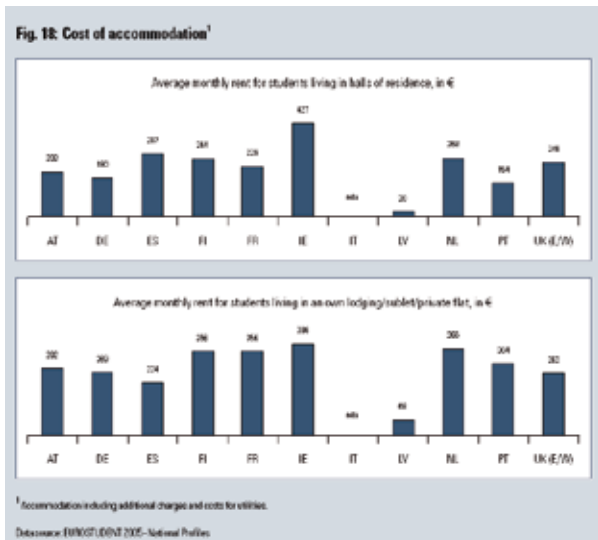
- D'une part, une tendance significative à la *familialisation*.<sup>40</sup> C'est à dire, le renvoi par la puissance publique de la charge du logement des enfants inscrits dans l'enseignement supérieur sur la cellule familiale. Ainsi, 43% des étudiants vivent ainsi dans un logement familial, dont 38% (soit 900.000 étudiants) chez leurs parents<sup>41</sup>. Cela qui suppose que les parents des étudiants concernés résident dans une ville universitaire ou ce qui à l'inverse, jouera sur les temps de transports des étudiants.<sup>42</sup>
- D'autre part, sa *marchandisation*. C'est à dire le renvoi sur le marché de la « *gestion du problème public* » qu'est le logement étudiant. (29%, soit 1 million d'étudiants).

En outre, le déficit de l'offre publique de logements pour étudiants présente également un aspect qualitatif. C'est la conséquence des nouveaux dispositifs d'études qui incluent en France, des *stages professionnalisant*. Ceux-ci, (par exemple les programmes européens d'études *Erasmus*) entraînent une *mobilité* plus forte des étudiants avec des fréquences plus longues, de l'ordre d'un semestre. Pour illustration, un élève ingénieur de 2<sup>ème</sup> année à l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat devra, dans le cadre de la réforme des enseignements de l'école, accomplir

un stage d'une durée de 5 mois.

Par ailleurs, les réhabilitations des résidences universitaires ont les mêmes effets que ceux produits dans les cités HLM :

- Une augmentation des surfaces habitables qui entraîne une réduction de l'offre réelle disponible ;
- Une augmentation des loyers, donc une accentuation du taux d'effort des étudiants locataires.



Ce manque d'offre publique de logements étudiants doit également être inscrit au regard des pratiques mises en œuvre par les bailleurs HLM (plus grande sélectivité des politiques de peuplement et reformatage des patrimoines sociaux), ainsi que des tensions qui pèsent désormais de façon structurelle sur l'offre locative HLM. Confronté lui aussi à des déséquilibres patrimoniaux structurels de logements sociaux, le parc social HLM n'est en effet pas en mesure à ce jour, de compenser les insuffisances de la politique publique du logement étudiant<sup>43</sup>. Signalons toutefois quelques tentatives opérées depuis les années 80 par

38 Sources univers-cité info N020. Mars 05. R.Vourch. « Les étudiants et les résidences universitaires » et Cf. OVE. Le logement étudiant. Grignon & Gruel. Oct 2003.

39 Cf. Rapport Grignon. 03. p. 11.

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

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

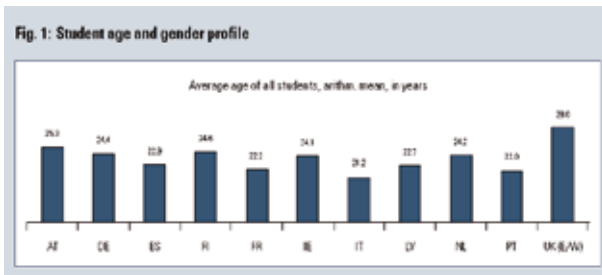
42 Le temps de trajet moyen en province est de 31 minutes. Celui ci baisse avec la taille de l'agglomération. Il est de plus de 41 mn en région parisienne. Cf. La vie étudiante. OVE.Repères. 2004.

43 Cf. Y. Maury. 2001. Les HLM. L'Etat providence vu d'en bas. L'Harmattan.

les bailleurs HLM qui ont opéré, avec une inégale réussite, des opérations dites de *changement d'usage*. Opérations qui assurent la transformation de logements HLM banalisés en résidences pour étudiants<sup>44</sup>.

Le problème public logement étudiant, subit les effets cumulés d'une politique publique et de l'émergence de tendances fortes :

- Une augmentation ininterrompue des populations étudiantes pauvres et salariées renvoyées au jeu classique du marché immobilier privé ou à défaut à des solutions d'hébergement provisoire ;
- La très forte réduction (voire la pénurie) d'une offre locative sociale dédiée, par ailleurs souvent inadaptée ou désuète (la réhabilitation cités universitaires anciennes qui occasionnent un renchérissement des loyers étudiants) ;
- La très forte dépendance du marché immobilier privé (*marchandisation*) ou de la cellule familiale des populations étudiantes logées (*familialisation*) ;
- Enfin, l'absence de dispositifs de financements publics spécifiques à un logement étudiant dédié. Question de la plus grande importance sur laquelle nous allons revenir.



## Quelle définition possible du logement étudiant ?

La définition même de *logement étudiant* apparaît problématique dans la mesure où le *logement étudiant dédié* ne bénéficie pas en France de dispositifs financiers publics spécifiques. Son élaboration financière est en effet renvoyée à l'utilisation banalisée du PLS (prêt locatif social) destiné au secteur HLM.

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

Dés lors comment définir la notion de logement étudiant ? S'agit il d'un logement abordable et accessible à des populations disposant de revenus faibles ou moyen ? Définition qui s'approcherait de la vision exprimée peu ou prou dans

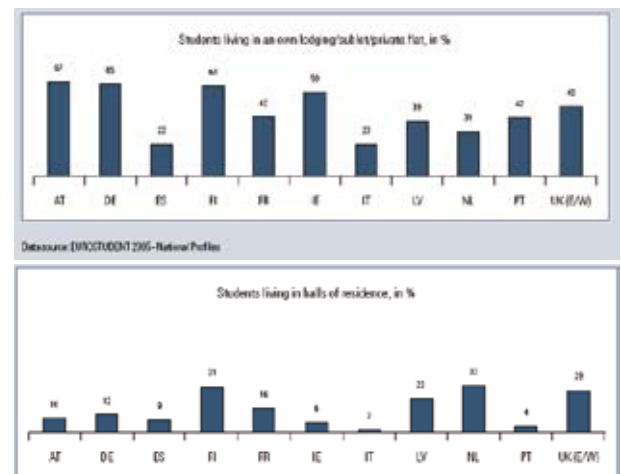
44 Voir par exemple le travail mené par l'OPAC de la ville de Montpellier sur le quartier populaire de La Paillade. Depuis lors, ce patrimoine social HLM étudiant a été rétrocédé au CROUS.

deux récents rapports de la Commission Européenne sur la question du logement des pauvres<sup>45</sup>.

Par ailleurs, comment renforcer le CROUS dans sa vocation originelle de promoteur public à vocation sociale ? Comment lui permettre de refonder son rôle de maître d'ouvrage public en relation avec les collectivités territoriales et les universités ? Le processus de définition d'un *référentiel logement étudiant* dans lequel il s'est engagé est-il de nature à clarifier la situation ?

Enfin, n'y a-t-il pas lieu d'établir un mode spécifique de financement pour un logement étudiant dédié, qui soit indépendant des PLS HLM ? Sur quelles bases techniques peut-il être conçu ?

Afin d'avancer dans cette démarche de production de la connaissance sur la condition et le logement étudiant, il serait sans doute également pertinent d'opérer un détour par les approches comparatistes, notamment au regard d'études de cas européens. Ainsi, un récent rapport européen rend-il compte d'utiles indicateurs susceptibles d'éclairer valablement ces questions<sup>46</sup>. Pour ce faire, l'approche par « *territoires pertinents* » (approche comparée par échelons régionaux, par pôles de compétences universitaires, par métropoles etc...) pourrait à l'avenir constituer une utile clé d'entrée et une échelle de lecture appropriée.



45 « un logement décent, de bonne qualité, à un prix abordable [...] reconnu comme besoin fondamental et droit pour tous ». Cf. Rapports conjoints sur l'inclusion sociale. Commission européenne. 2002.2004. p.26  
46 Eurostudent 2005. Social and economic conditions of student life in Europe. Synopsis of indicators. Federal ministry of education and research & SOCRATES & HIS.

## Quelles coalitions de causes dans les territoires ?

### Jeu des acteurs, nouvelles normes d'action et repositionnement des organisations

La question du logement pour étudiants peut être mise en perspective avec le jeu des acteurs en présence. Les différentes lois de décentralisation n'ont pas clairement déterminé la répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités territoriales sur ce sujet.

Plus précisément, les collectivités territoriales n'ont jusqu'ici (c'est-à-dire jusqu'à la loi d'août 2004 sur l'acte II de la décentralisation) acquis aucune compétence de caractère obligatoire dans le domaine de l'enseignement supérieur (qui relève de la compétence exclusive de l'Etat). Alors même que les collectivités territoriales ont eu jusqu'ici à régler les questions d'intendance qui en découlent : conditions de vie, de transports, de loisirs et de logement des étudiants... C'est pourquoi les villes moyennes qui ont accueilli de nouveaux établissements universitaires ont été ainsi conduites à assurer par convention passée avec les universités, le financement de nouvelles implantations. Les 1er et 2ème cycle de la faculté de droit de Nîmes ont ainsi été transformée en 2001 en établissement public de plein exercice. Comme l'analyse M. Bellivier, « l'histoire de l'implication des collectivités territoriales et de l'enseignement supérieur est placée sous le signe de l'ambiguïté »<sup>47</sup>.

Pour autant, les collectivités territoriales ont depuis 20 ans multiplié les initiatives dans le secteur de l'enseignement supérieur. Donnons en ici quelques exemples significatifs<sup>48</sup> : construction de résidences pour étudiants (Issy-les-Moulineaux), guichet unique pour étudiants (Grenoble, Bordeaux), fête de la rentrée (Grenoble, Clermont-Ferrand), salon de l'étudiant (Caen, Bordeaux, Lyon), service d'aide au logement (Auxerre, Cherbourg), subventions aux associations d'étudiants (Rennes, Caen, Bordeaux, Clermont-Ferrand), construction de logements sociaux (Rennes, Perpignan, Rouen, Limoges)

Les collectivités territoriales assurent également une fonction d'aide financière en direction des étudiants. « Le montant de l'aide des collectivités fait de celle-ci une quatrième source de revenus pour les étudiants qui la perçoivent. »<sup>49</sup>. La mise en place de l'acte II de la décentralisation (loi du 13 Août 04) constitue de ce point de vue une étape très importante dans l'évolution des jeux d'acteurs. L'article 66 de la loi du 13 août laisse la faculté aux collectivités territoriales, au titre du « droit à l'expérimentation », de solliciter un transfert de compétences « pour les opérations de construction, reconstruction, grosses réparations et équipe-

ments des locaux affectés aux logements des étudiants ». <sup>50</sup> L'observation du jeu des acteurs (CROUS, collectivités locales, universités, groupes privés..) révèle des positionnements divergents en terme de rationalité politique. Sur la question étudiante, coexistent en effet des *scènes légitimantes* liées au rayonnement et à l'attractivité du territoire (les étudiants internationaux, en 3<sup>ème</sup> cycles, les jeunes chercheurs...), opposées à des *scènes stigmatisantes* (les étudiants étrangers accompagnés de cohortes d'étudiants pauvres à statut précaire et à l'avenir économique et social incertain.

De ce point de vue et pour illustration significative, l'analyse des cas grenoblois et bordelais est significative et riche d'enseignements. (Cf. Fiches techniques n°2 & n°3)

### Quelles politiques publiques engager ?

Une politique publique<sup>51</sup> est une action engagée et portée par un acteur public (Etat ou Collectivité territoriale) qui contribue :

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

C'est ce que résume à sa façon P. Muller lorsqu'il écrit : « Chaque politique est porteuse à la fois d'une idée du problème ( le problème agricole, l'exclusion) d'une représentation du groupe social ou du secteur concerné qu'elle contribue à faire exister (les agriculteurs, les exclus) et d'une théorie du changement social »<sup>52</sup>. Cette vision du monde rationnelle ne se vérifie pas forcément à la lecture du jeu réel des acteurs. Dans le champ d'observation constitué (le logement et la condition étudiante), si l'on se réfère à cette définition, plusieurs questions méritent d'être posées :

- Les étudiants constituent ils un groupe social ? Mais alors comment peut on le caractériser ?
- Quelle est la nature principale du problème étudiant ? La massification de sa (ses) population(s) ? La sélection des élites ?
- Avec quels moyens spécifiques les acteurs publics interviennent-ils ? En sachant qu'il n'existe pas à proprement parler de financements publics dédiés au logement social étudiant. Il y a pu y avoir à un moment donné des « résidences étudiantes », héritées des « œuvres universitaires » (notion héritée du catholicisme social), qui ont pu donner à penser qu'une politique publique sectorielle a pu être initiée.

<sup>50</sup> Les EPCI de Dijon, Grenoble, Hauts de Bièvre et de Nancy se sont déclarés candidats. Cf. La gazette des communes. 16.01.06.

<sup>51</sup> « La construction du sens dans les politiques publiques » L'harmattan. Faure & Pollet & Warin. 1995

& « Politiques publiques comparées. » In Les méthodes au concret PUF. 2000. Vlassopoulou. & Dictionnaire des politiques publiques. Presses de Sc Po. 2004

<sup>52</sup> « La construction du sens dans les politiques publiques » L'harmattan. Faure & Pollet & Warin. 1995. (p. 159)

<sup>47</sup> Op cit. p 8

<sup>48</sup> Cf. Rapport Bellivier. Op Cit.

<sup>49</sup> Cf. Rapport Bellivier. Op Cit. P 39. Il existe aujourd'hui 0,5 million d'étudiants boursiers aidés par l'Etat. Les aides financières des collectivités territoriales demeurent faibles (de 0,40% et 2,75 % d'étudiants aidés).



- Enfin, comment peut-on caractériser l'action spécifique du secteur privé marchand ? Qu'il s'adresse ou non de façon délibérée à une *clientèle* étudiante<sup>53</sup>.

Cette approche politiste de l'action publique et de ses effets qui seraient évaluables, bute ici sur un trop plein de rationalité. En revanche, l'approche par le biais du concept de *problème public* semble plus fructueuse<sup>54</sup>. En d'autres termes, la mise en problème d'une politique publique paraît plus féconde que sa mise en solution.

A ce stade, la définition d'un problème n'est d'ailleurs pas un processus neutre. « Sa définition implique toujours des perdants et des gagnants qui se mobilisent soit pour chercher à augmenter leurs avantages, soit pour limiter les coûts qui leur incombent. » [...] Définir un problème est un processus de construction qui met en opposition différentes perceptions, valeurs et intérêts »<sup>55</sup>. Il y aurait donc à propos du problème public logement social étudiant, des intérêts antagonistes en jeu, des gagnants et des perdants potentiels, des coûts à limiter et des valeurs en conflits. Analyser sur ce registre les partitions respectives jouées par une région, les services de l'Etat, une communauté d'agglomération une association caritative ou un syndicat étudiant prend dès lors un certain relief, permettant d'envisager une lecture plus explicite du problème. La rationalité politique envisagée est plus conflictuelle, plus complexe, plus multiforme que dans le modèle traditionnel d'une politique publique perçue comme un tout cohérent et volontariste. En dernier lieu, il semble utile d'aborder la notion de coalition de causes<sup>56</sup> en lieu et place de celle du partenariat, afin de fournir des clés d'investigation utiles pour caractériser notre objet de recherche. Car si le logement (social) étudiant met en branle des intérêts, le cas échéant divergents voire antagonistes, le concept de partenariat, formule large-

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

54 « Une politique publique prend l'aspect d'une nébuleuse où différents éléments s'entrecroisent sans qu'il y ait nécessairement une corrélation rationnelle entre eux. Dès lors, considérer une politique publique comme une unité cohérente que l'on pourrait placer dans la case d'une typologie paraît illusoire [...] Considérer une politique publique comme une unité composite et donc complexe est la seule démarche permettant de lutter contre la tendance à une simplification extrême » « Politiques publiques comparées. » In *Les méthodes au concret*. PUF. 2000. Vlassopoulou . p. 132

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

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

ment utilisé dans le discours des acteurs, ne permet pas de les révéler précisément. A l'inverse, le concept de coalition de causes permet d'affiner le problème, mais surtout sa solution. En clair, la coalition de causes révélerait ce que le partenariat occulterait...

Ce concept est d'autant plus fructueux qu'il permet de mobiliser à la fois les acteurs publics et privés, ainsi que les moyens (très inégaux) dont disposent les acteurs qui se répartissent aux différents niveaux et échelles de gouvernement.

L'évocation des exemples grenoblois et bordelais tend à démontrer que si le logement social étudiant constitue bien un « *tout cohérent* », « *une coalition de causes* » (*advocacy coalition*) entre de multiples acteurs publics et privés, qui devrait pouvoir intégrer à la fois une dimension architecturale, des règles de financements et des normes de gestion clairement identifiées, pour autant la « *boîte à outils de montage du logement social étudiant* » ne semble pas encore exister dans les territoires..

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

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

- Comment s'opère localement la « mise sur agenda » du problème public logement social étudiant ? Suivant quels procédés, arguments de légitimation et satisfaction de quels intérêts les acteurs se saisissent ils du problème public logement étudiant ?
- Où et comment s'engage et se déroule le débat public relatif au logement social étudiant (dans les territoires ? A l'échelon central ?) et quel(s) acteur (s) assure la mission de régulation qui en découle ? Il peut être intéressant de réinscrire ce travail de déconstruction-reconstruction de normes selon une approche où les acteurs engagent un travail d'appropriation inscrit dans une action territorialisée, c'est à dire « marquée d'histoire et de routines, profondément dépendante de systèmes d'interaction de proximité » (Lascoumes. 2004)<sup>57</sup>.

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

- Enfin un travail comparatif sur les modes spécifiques de financement de programmes identifiés semblerait pertinent.

On peut citer notamment le cas des établissements pénitentiaires, où dans une démarche conjointe public-privé, il apparaît en effet que la question de l'équilibre financier lié à la construction des nouvelles prisons a été résolue. L'Etat régalien (ministères de la justice, intérieur) est parvenu à lever les obstacles administratifs et financiers inhérents à ces projets immobiliers. (les loyers des nouvelles prisons sont au final payés par les acteurs publics qui en sont les commanditaires). Il faudrait dans ces conditions se demander pour quelles raisons les fonctions régaliennes de l'Etat peuvent être maintenues voire renforcées (dans le cas des nouvelles prisons) avec succès, tandis que les anciennes fonctions sociales de l'Etat providence (logement social dont fait partie le logement étudiant) :

- Soit ne sont plus prises en charge par la sphère publique ;
- Soit sont régulées par le marché (tendance à la marchandisation du logement social étudiant) ;
- Soit sont renvoyées en direction des territoires dans des conditions de faisabilité très incertaines. Fonctions régaliennes de l'Etat et fonctions sociales renvoient-elles à des logiques, à des jeux d'acteurs et à des ressources distinctes ? Et quelles en sont les causes ?



# Architecture et logement étudiant, comment réinventer ?

La tentative de définition architecturale du logement étudiant suppose qu'il existe préalablement un « logement étudiant » architecturalement identifiable. Il existe un programme spécifique « logement étudiant » dans la mesure où il est demandé aux architectes d'en concevoir en fonction d'un cahier des charges donné.

Toutefois, la typologie architecturale du « logement étudiant » se fonde sur deux principaux types de commande. Pour le « privé », la réponse à la commande s'appuie sur un cahier des charges stabilisé depuis plusieurs années maintenant et tendant vers le principe de la résidence hôtelière identifiée sous l'appellation « estudiantines » par exemple. Pour le « public », le « logement étudiant » est connu sous l'appellation de logement « CROUS ».

Ces deux réalités imposent l'image d'une réalité typologique architecturale acceptée par tous. Or ces deux réalités cumulées ne représentent qu'une infime minorité (7 à 13 %) des solutions adoptées par les étudiants eux-mêmes pour se loger.

La réalité quantitative montre que cette typologie « logement étudiant » ne décrit pas la multiplicité des situations. Dans un tel contexte, l'éventuel problème « logement étudiant » rejoint le problème plus global du logement des jeunes. Du point de vue de la recherche prospective, il est donc très difficile d'affirmer qu'il existe une spécificité architecturale du « logement étudiant ».

## Rechercher un nouveau paradigme

Se saisir du sujet du logement étudiant ne pourra sans doute plus se faire selon des procédures connues et préétablies telles que les ont connues nos prédécesseurs, comme par exemple l'étude ergonomique de la cellule : sous cet angle, rien ne paraît différencier l'étudiant du jeune travailleur ou du migrant provisoire, qu'il soit ouvrier ou cadre. Par ailleurs, l'analyse d'expériences actuelles conduit à remettre en cause le présupposé selon lequel il existerait un étudiant-type, donc un logement-type correspondant. Les particularités sont sans doute à rechercher ailleurs, du côté des rythmes, des services, des proximités complémentaires ou des regroupements possibles.

Apparaît ainsi un nouvel enchaînement systémique : les approches « d'installation de programmes sur un site » que l'on synthétise dans l'appellation *politique de site* où les tours de tables naissent sur des opportunités foncières, préexistent à toute prévision d'action et donc à toute définition de programme. Le logement étudiant est ainsi un élément parmi d'autres dans les politiques locales d'aménagement et de construction. D'autant que les financements ne sont pas spécifiques et sont partagés avec d'autres types de programme.

Dans une telle situation, les processus de réflexion théorique et d'innovation semblent donc encore à construire.

## Perspectives et scénarios envisageables

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

Les spécificités du « logement des étudiants », car il en existe, sont donc à rechercher du côté des sites spécifiques réels ainsi que du côté de spécificités partagées induites (qui ne sont pas propres à ce public mais seulement induites) : rythmes, processus, image sociale, usages... Ces spécificités induites sont peu prises en compte et deviennent donc des contraintes supplémentaires, au lieu de se présenter comme des particularités dont on pourrait tirer avantage. La plupart de ces spécificités tournent autour de notions d'évolutivité et d'adaptabilité (rythmes rapides, population changeante, image sociale valorisante, individus en constante évolution et ouverts aux nouveautés etc.) Cette réalité offre potentiellement l'opportunité de rejoindre des préoccupations émergentes et contemporaines plus globales comme la démocratie habitante ou la gestion des rythmes en temps réel : il devient imaginable de passer d'un préalable fonctionnaliste qui sépare populations, rythmes et programmes, à une approche préalable par le site qui, au contraire, fédère et rend possible un meilleur usage (à coût équivalent) des surfaces et des lieux, « plus près du terrain ». Sa retranscription architecturale reste à inventer.

Le logement des étudiants en tant que sujet offre l'occasion de réfléchir à ce nouveau paradigme lequel présente un début de solution certes envisageable mais complexe car radicalement nouveau. Ce serait donc bien à cette question là qu'il serait aujourd'hui intéressant que les architectes répondent...



# Le marché européen de l'étudiant, enjeu de compétition internationale

## Compétition européenne et mondiale

Le « logement étudiant » - si tant est que cette notion ait encore un sens au regard de ce qui précède (renvoi de la question sur le marché libre et sur les familles) - s'inscrit également dans une logique de concurrence entre pôles universitaires. « La compétition mondiale pour la maîtrise de la matière grise s'intensifie. L'enseignement supérieur est désormais un marché sur lequel s'affrontent les universités de multiples pays, cherchant à attirer les meilleurs professeurs et les futures élites, notamment des pays émergents... »<sup>58</sup>

Il s'agit tout d'abord de faire venir « chez soi », les populations étudiantes les plus légitimes. Les loger représente alors une condition nécessaire, mais non suffisante. Le temps des populations universitaires captives semble révolu. La manne universitaire a cessé d'exister. Telle université anglaise ne vient-elle pas d'annoncer récemment son intention de s'installer en France ? L'implantation d'équipements liés à la vie universitaire a un coût qui nécessite un « retour sur investissements » pour les collectivités.

Nous avons vu combien la question de la formation et de l'enseignement supérieur étaient liées à celle de *l'attractivité des territoires*. Les universités françaises et européennes sont par conséquent conduites à tenir compte des effets de concentration.

Ces configurations nouvelles donnent d'ailleurs lieu à l'émergence de coalitions de causes composites entre des acteurs dont on ne connaît pas précisément « la vision du monde » en termes de rationalité politique, de projets pouvant ou non faire consensus et en termes de financements ad hoc à mettre en place. Ce qui pose en creux, la question du leadership dans la conduite de cette politique publique dans les territoires. Le rapport Saraswati prévoit une intensification de cette compétition mondiale. Comment se situe la France dans cette compétition à un moment où les experts critiquent le recrutement d'un trop grand nombre d'étudiants étrangers faiblement qualifiés, et que les universités anglo-saxonnes sont plus sélectives ?

Il y aurait également lieu d'observer et d'interroger les conditions de vie et de logement des populations étudiantes au regard d'approches européennes comparées. Ainsi, un récent rapport européen rend-il compte d'indicateurs susceptibles d'éclairer valablement ces questions<sup>59</sup>. Pour ce

faire, l'approche par territoires pertinents peut constituer une clé d'entrée utile. Il serait aussi important de travailler en approche comparée par échelons régionaux, par pôles de compétences universitaires, métropoles etc.

Les universités françaises et européennes sont par conséquent conduites à opérer des effets de concentration, dans le cadre à la fois de politiques régionales intégrées, mais également des pôles de compétitivité lancés récemment par l'Etat.

De ce point de vue, le cas de Grenoble qui a créé dès 1992 un pôle européen universitaire et scientifique est illustratif de cette démarche de mise en commun de moyens. La structure gestionnaire – le GRECO qui dispose d'un budget propre de 7,8 millions d'euros – regroupe l'ensemble des collectivités territoriales (Ville de Grenoble, Conseils général et régional), les quatre universités de la ville, la communauté urbaine, le CEA, le CEMAGREF, France Telecom, l'INRIA, la CCI, Schneider Electric et ST Microelectronics. 40 membres supplémentaires se sont ensuite joints au dispositif d'ensemble.

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

Les enjeux sont clairs : il s'agit au minimum de maintenir son rang dans un univers marqué par la compétition internationale.<sup>60</sup> L'accueil des étudiants dans la ville (et leur logement) s'inscrit avant toute chose dans le cadre de cette démarche.

research & SOCRATES & HIS.

60 Les régions européennes peuvent ainsi être classées en fonction de normes SPA (standard de pouvoir d'achat). Sources EUROSTAT. 2004.

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

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

59 Eurostudent 2005. Social and economic conditions of student life in Europe. Synopsis of indicators. Federal ministry of education and

## Quelles fenêtres d'opportunité pour le logement étudiant ?

Pour autant, dans un panorama de fin de monde fordiste et de règne de la démocratie locale de marché s'entrouvrent des *fenêtres d'opportunité* (policy window)<sup>61</sup>. Des dispositifs techniques alternatifs existent et paraissent en mesure de concilier impératifs économiques et exigences sociales, insertion du plus grand nombre dans le « mainstream » économique<sup>62</sup> et tradition d'accueil issues des Lumières. Nous faisons ici explicitement référence aux logements temporaires londoniens (temporary housing) et aux coopératives romaines d'auto-construction, telles qu'elles ont pu être observées<sup>63</sup>. Si ces fenêtres d'opportunité sont rares dans le paysage européen du logement social et populaire, il n'en demeure pas moins qu'elles constituent une réponse adaptée au problème (problem stream) du logement abordable (affordable housing), de son coût et de son insertion réussie dans la ville.

De façon plus spécifique et pour illustration, il existe auprès de la London University, un bureau spécialisé dans la gestion du logement étudiant.<sup>64</sup> Coexistent ici non seulement des parcs locatifs étudiants qui relèvent de l'université mais aussi un portefeuille de plusieurs milliers de logements privés. Le service ULAO (University of London accommodation office) est en charge de la constitution et de la gestion de ce parc. Comment ce service spécialisé rattaché à l'université de Londres fonctionne-t-il exactement ? Quelles sont ses priorités ? Auprès de quel public ?

On pourra donc se demander ici dans quelle mesure ces dispositifs peuvent éclairer sous un jour nouveau la question du logement étudiant. En effet, nous formulons l'hypothèse qu'à la fois *Temporary housing* (Londres) et *coopératives d'auto-construction résidentielles* (Rome) sont en mesure de constituer des éléments de réponse possible à la question de la pénurie récurrente de logements sociaux. Qu'ils soient ou non qualifiés explicitement de *logements sociaux étudiants* dont une définition rigoureuse et précise reste encore à produire.

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

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

63 Cf. Y. Maury (Dir). *Faut-il réinventer le logement social et populaire en Europe ? Le rôle des associations*. CERTU, Lyon. Avril 2006. et aussi Y. Maury (Dir). *Le logement social et populaire en Europe*. Plus. Juillet 2006.

64 ULAO. London University. Deputy accommodation

# Fiches techniques

## Fiche n° 1 : Le rapport Ancaux, préconisations politiques sur le logements étudiants

Cette expertise publique préconise la mise en œuvre de plusieurs mesures concrètes d'amélioration de la vie étudiante, favorisant le logement de cette population. Ce rapport note en effet une insuffisance de l'adaptation de l'offre en matière de logements étudiants. Celle-ci s'explique par :

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

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

### 1/ Définir des politiques en partenariat

Apporter des solutions au logement des étudiants, sur des marchés souvent très tendus, nécessite de mobiliser tous les acteurs et tous les savoir-faire. Dans cette perspective, le rapport prône le développement d'une contractualisation entre les Universités, les CROUS et les collectivités locales. Cette dynamique horizontale viendrait alors compléter la démarche de contrats d'objectifs engagée verticalement entre le ministère de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche et le CNOUS, entre le CNOUS et chacun des CROUS.

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

### 2/ Renforcer l'offre publique

Une étude menée par le CNOUS et présentée à son Conseil d'Administration du 2 avril 2003 chiffre à 50 000 le nombre de nouvelles places nécessaires pour faire face à la stricte mission de service public (accueil social et international) confiée au réseau des œuvres universitaires et scolaires par la loi. Ce rapport encourage ainsi à la prise de mesures d'urgence pour accélérer les programmes de réhabilitation et de construction de résidences publiques nouvelles.

En outre, afin de maintenir une offre très sociale dans les résidences gérées par les CROUS, une première disposition consisterait à aligner l'ALS accordée aux étudiants logeant dans ces résidences publiques sur celle perçue par ceux qui vivent dans les résidences privées. Cette mesure permettrait

d'augmenter le coût des loyers des résidences réhabilitées de 23 euros par mois et de financer ainsi une partie des opérations.

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

### 3/ Mobiliser le secteur immobilier

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

De plus, les nouvelles dispositions autorisent la location des résidences ainsi construites ou réhabilitées à des organismes publics ou privés qui les donneraient eux-mêmes en sous-location à usage d'habitation principale. Les CROUS et autres organismes pourraient ainsi prendre en location des résidences de ce type en les destinant, au moins pour partie, à des étudiants internationaux disposant de ressources suffisantes et qui, aujourd'hui, ne peuvent être accueillis que dans les résidences à caractère social des CROUS.

Par ailleurs, dans le cadre de politiques locales, il est important d'encourager la mise sur le marché de petites surfaces à destination du public étudiant. Pour mieux utiliser l'offre existante, des chartes locales en faveur du logement étudiant, impliquant les différents acteurs de l'immobilier privé et social et les organisations étudiantes, pourraient reconnaître et faciliter le logement en ville et déboucher sur des labels offrant des garanties aux propriétaires bailleurs et aux étudiants locataires. Ces chartes garantiraient alors au minimum la qualité de l'information sur le logement proposé, les loyers et les charges, le dispositif de cautionnement, le respect des règles de vie et de bon voisinage. La mise en place de chartes locales pourrait favoriser la recherche de solutions originales comme l'échange de logement-service ou la location de chambre chez l'habitant.

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



Enfin, il est nécessaire de mettre à disposition, pour l'ensemble des acteurs (publics et privés), une information claire et partagée sur l'évolution de leurs offres respectives en regard des effets prévisibles des politiques des établissements d'enseignement supérieurs.

#### 4/ Renforcer l'efficacité sociale des aides personnelles et faciliter l'accès au logement

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

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

Tout d'abord, l'utilisation du système *Locapass*<sup>65</sup> est à faciliter. Actuellement, les étudiants boursiers rencontrent une difficulté pour obtenir le bénéfice du *Locapass*, car il n'est

accordé dans la plupart des cas qu'à l'obtention définitive de la bourse qui n'intervient que quelques mois après le début de l'année universitaire, donc de l'entrée dans le logement. Il conviendrait que les gestionnaires confirment la possibilité d'obtenir le bénéfice du *Locapass* sur la seule base de la notification conditionnelle de bourse. Parallèlement, il devrait être possible de définir le périmètre exact des bénéficiaires du *Locapass* (boursiers étrangers du gouvernement français ou des gouvernements ou organismes étrangers.)

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

Sophie Némoz

---

<sup>65</sup> Mis en œuvre par les collecteurs du 1%, système qui apporte une caution et une avance du dépôt de garantie.

## Fiche n° 2 : « La métro de Grenoble », du volontarisme local à la prise en compte de l'incontournable principe de réalité

La situation grenobloise dans le secteur du logement social étudiant est particulièrement évocatrice : un volontarisme local fort des élus et services locaux sur ce dossier, une population étudiante très importante<sup>66</sup>, un dynamisme local clairement affiché dans ce secteur.

Depuis 2005, conformément à la loi d'Août 2004 sur l'acte II de la décentralisation, la Métro de Grenoble assure la responsabilité de la conduite de la politique publique du logement étudiant (droit à l'expérimentation). Grenoble est devenue *l'autorité organisatrice* qui se positionne dans le rôle de l'acteur en mesure d'animer le tour de table. C'est en tout cas son credo initial.

Cette décision a été précédée en 2004 de l'élaboration d'un PLH (programme local de l'habitat) lequel comporte un volet obligatoire « logements étudiants » (sous traité à un cabinet privé).

La priorité affichée par la Métro est de « faire du neuf » dans ce secteur, au sens propre et figuré. Les pratiques de réhabilitation sont considérées localement comme générant une perte d'offre (réduction des surfaces des chambres étudiants une fois réhabilitées). Par ailleurs, la Métro entend ici se doter de marges de manœuvres politiques accrues au regard des nouvelles compétences héritées de la loi de décentralisation.

On se situe ici clairement dans la dimension du volontarisme local. Il apparaît enfin que la Métro a produit un diagnostic fin sur la situation locale du logement étudiant et est également à l'origine d'un colloque national sur ce thème. (juin 2005) Le constat qui est fait est celui de la pénurie extrême du logement étudiant et de son inadaptation aux enjeux locaux. Le CROUS est considéré par les services de l'agglomération, comme un acteur « qui ne sait plus construire(...) frileux, qui assure une gestion au fil de l'eau, qui subit la tyrannie de l'économie [...] Dans les faits, le CROUS apparaît comme un maître d'ouvrage résiduel ». La Métro de Grenoble adopte initialement cette posture de volontarisme local au nom de l'efficacité recherchée d'une politique publique : « il faut que les délais soient tenus ! ». C'est le discours des élus relayé par les techniciens. L'adoption de cette posture volontariste se double d'une pratique préalable de déconstruction de normes pré-existantes<sup>67</sup>. Le référentiel étudiant CROUS traditionnel (norme ancienne) ne tient plus. Le préalable exigé par les élus est la réalisation d'un nouveau *cahier des charges logement étudiant* (norme nouvelle), qui associe les maires des communes membres

de l'agglomération, l'université et la Métro. La fabrication de nouvelles normes d'action passe donc par un processus de déconstruction des anciennes (remise en question de la fonction et du rôle tenu par le CROUS providence).

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

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

Cette posture d'un volontarisme d'agglomération pour définir et traiter le problème public du logement étudiant affichée par la métropole grenobloise, se heurte d'emblée au positionnement des maires, dont l'attitude conditionne, au final, la conduite effective de cette politique locale. Rien ne dit en effet que les maires seront nécessairement d'accord pour accueillir des étudiants sur leurs territoires (et donc des logements sociaux étudiants sur leurs communes).

La gestion du foncier et des permis de construire constituent de sérieux points d'achoppement à tout engagement de nouveaux programmes résidentiels étudiants.

La coalition de causes sur logement étudiant qu'entend engendrer la Métro s'avère à la fois fragile et soumise à l'aléa du positionnement des maires sur la question. Le volontarisme d'agglomération est par conséquent soumis à l'aléa des négociations qui devront s'engager sur ce dossier avec les maires. Il faut toutefois relever ici la forte ambiguïté de la région Rhône-Alpes sur la gestion du problème public logement étudiant. La sphère politique régionale multiplie les effets d'annonce sur cette question, sans que pour autant la sphère de l'expertise (les services administratifs régionaux) n'en assurent un relais effectif. La question des financements de la politique publique régionale du logement étudiant étant toujours en suspens. Les services régionaux Rhône Alpes ont opté pour une solution d'attente, consistant à constituer des groupes d'experts répartis dans des groupes de travail, en charge d'une réflexion globale susceptible d'éclairer à terme la décision publique régionale.

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

Or, il s'avère que le PLS est un *produit familial* (cher), qui ne présente aucune caractéristique spécifique *logement étudiant*. Une opération neuve financée en PLS n'est pas une

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

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

*opération dédiée* logement étudiant et peut au final faire l'objet de pratiques locales de contournement consistant à ne pas accueillir ex post de populations étudiantes dans les logements sociaux neufs qui auront été construits.

En outre et de façon tout aussi fondamentale, il apparaît que le mode de financement actuel PLS engendre des déficits structurels établis à 15-20 % du montant total d'une opération. Les PLS ne permettent pas d'assurer l'équilibre financier structurel initial des logements sociaux (étudiants). L'accord de principe des maires à l'accueil de résidences étudiantes (non spécifiquement dédiées) est donc par ailleurs conditionné à l'octroi de subventions ou à la délivrance de fonciers à coûts préférentiels, seuls à même de compenser les pertes financières structurelles initiales.<sup>68</sup> Il s'avère bien que le financement et l'engagement de programmes logements étudiants neufs relèvent d'une logique du parcours et de la course d'obstacles.

Troisième frein inventorié, la grande faiblesse des dotations en PLS sur Grenoble. Les chiffres sont dérisoires au regard des besoins inventoriés. L'agglomération grenobloise s'est vue dotée par l'Etat de 308 PLS en 2006 pour le logement social global : familles, personnes âgées, étudiants<sup>69</sup>. Cette dotation globale PLS apparaît donc comme étant en décalage complet avec d'une part, la volonté initiale d'une forte mobilisation de la métropole grenobloise et d'autre part, au regard des besoins en logements dédiés aux étudiants *de proximité*. Dans ces conditions, il n'apparaît pas possible pour les acteurs locaux d'assurer une programmation pluriannuelle rationnelle des logements sociaux étudiants. On touche là aux limites actuelles du processus de décentralisation tel qu'il résulte de l'acte II. (droit à l'expérimentation. Loi d'août 2004). Il est d'ailleurs symptomatique

de relever que face à ce constat d'impuissance, les services de la Métro grenobloise renvoient dorénavant la question de la régulation d'ensemble du problème public du logement étudiant en direction de la région Rhône-Alpes. Cet acteur s'est désormais *auto-investi* d'une mission de régulation globale dans le cadre des négociations en cours et à venir avec l'Etat au titre du contrat de plan Etat-région. (CPER)

Le quatrième frein touche à l'attitude des grands groupes du bâtiment français envers la question des logements sociaux étudiants. Les acteurs privés immobiliers approchés (Eiffage, Nexity..) adoptent une double posture sur la question :

- soit ils s'en désintéressent totalement et la considèrent comme une question désormais résiduelle, tout en déplorant à la fois la disparition des REX liés à ces dispositifs, par l'utilisation de la loi Méhaignerie de 1992 ainsi que le trop plein de normes et d'acteurs publics qui y interviennent :
- Soit ils enclenchent des opérations ciblées qui s'apparentent à de la *para-hôtellerie* ; opérations destinées exclusivement aux populations étudiantes *désirées*, ou *choisies* : chercheurs, étudiants en troisième cycle, étudiants en échange Erasmus. C'est le credo clairement choisi par NEXITY (1<sup>er</sup> groupe français sur la question du logement étudiant) avec son dispositif des « *facshôtels* ». Dans ce cadre, il doit être relevé que toute démarche de construction de résidences étudiantes par NEXITY nécessite un conventionnement préalable avec une collectivité publique (département, agglomération, région..) qui lui assure par le biais d'une subvention publique, des financements complémentaires qui se situent à hauteur de 20% du montant total de l'opération engagée. Et ce, contre des exigences de tarification fixées en retour<sup>70</sup> par la collectivité publique<sup>71</sup>.

68 1PLS = financement de 2 chambres étudiants.

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

70 Les tarifs évoqués sont de 350 euros/mois pour une chambre étudiante de 18m<sup>2</sup>. Le cahier des charges de Nexity prévoit de n'engager par ailleurs aucune opération de moins de 100 lots.

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

### Fiche n° 3. Le logement étudiant à Bordeaux : ambitions de l'acteur régional, concurrence du renouvellement urbain.

Bordeaux est également exemplaire de ce processus de transformation de la question du logement étudiant en problème public. Par délibération en date du 19 décembre 2005, et en référence à la loi du 13 août 2004, le Conseil Régional d'Aquitaine a décidé de faire du soutien au logement pour les étudiants un des axes majeurs de sa politique pour les années à venir. Cette délibération prend acte, en particulier pour l'agglomération de Bordeaux qui, avec 74215 étudiants, accueille les 3/4 de l'effectif Aquitain, du déficit de logements pour les étudiants disposant de ressources modestes. Ici comme ailleurs, le parc CROUS ne concerne que 7% de la population étudiante. Ce qui est même moins que la moyenne nationale. Ce parc relève pour les deux tiers de constructions datant de la fin des années 60 et du début des années 70 ; elles sont situées sur les «villages» du campus de Talence, en banlieue de Bordeaux. Un article de François Dubet et Nicolas Sembel “*Les étudiants, le campus et la ville*”, publié en juin 1994 dans les Annales de la Recherche Urbaine “*Universités et Territoires*», rappelle le caractère plus opportuniste que rationnellement programmé de la naissance de ce site. “L'idée qu'une volonté politique administrative ou urbanistique claire aurait présidé à l'édification d'un campus à Talence est une rationalisation *a posteriori*” (p. 226) Sa création apparaît davantage comme le résultat d'une “histoire chaotique et hésitante.” De plus, sa première raison d'être tient moins à sa capacité de solutionner un problème de surpopulation étudiante détectable dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle qu'à l'urgence de remédier à l'exiguïté des locaux universitaires, problème rendu sensible par les débuts de la massification de l'enseignement supérieur. On notera toutefois à propos du campus de Talence la prégnance d'un modèle d'urbanisme hygiéniste et fonctionnel, mis en œuvre au moindre coût, et qui illustre déjà, à travers sa conception et son mode de gestion des cités universitaires, l'incompréhension du mode de vie étudiant par l'administration. Ces villages n'attirent plus les étudiants et se sont sensiblement spécialisés, ces dernières années, dans l'accueil des étudiants étrangers. Même si le campus présente d'indéniables atouts, notamment sa récente liaison directe au centre-ville par le tramway, la vie sociale y est plutôt atone. Les résidents qui le peuvent cherchent souvent à gagner le parc privé ; ils utilisent le campus comme un sas, mais il s'agit le plus souvent d'un public captif, ce qui accroît la spécialisation sociale du campus. Le dernier tiers du parc CROUS correspond à des logements ouvrant droit à l'APL (T1 et studios), distincts des villages, disséminés dans la ville-centre et peu indexés aux sites d'enseignements.

Le parc privé constitue l'essentiel des logements accessibles aux étudiants. Trois sites accueillent dans l'agglomération bordelaise 84% des étudiants allocataires d'une aide au

logement de la CAF. Outre les communes associées au campus, on distingue un site autour du Centre Hospitalier Régional et un autre dans le centre ville historique près de la faculté des Sciences de l'Homme. Le parc étudiant a en fait peu évolué depuis le début des années 70. Les élus de l'opposition au Conseil Régional n'ont d'ailleurs pas manqué de souligner, lors de la présentation par la Région de sa stratégie d'action en matière de logements des étudiants, l'inaction de l'exécutif en ce domaine lors des mandatures précédentes. Peu de financements publics ont en effet été mobilisés ces dernières années sur cette question. Jusqu'à cette délibération du 19 décembre 2005, la politique du logement étudiant se résumait à des réponses dictées par les opportunités et les circonstances, comme la récupération d'emprises foncières par des bailleurs sociaux. L'implication de ces derniers dans la promotion du logement étudiant est d'ailleurs récente, mais elle a permis un certain nombre de petites opérations disséminées en centre ville. Cela reste cependant insuffisant par rapport à la demande sur ce secteur, la population étudiante étant en continuelle croissance depuis quelques années. Au final, le bilan du logement étudiant sur Bordeaux est problématique. La rénovation des cités universitaires a pris du retard, le projet Campus semble au ralenti. Le nouveau pôle universitaire de la Bastide (sciences de la gestion), prévu pour revitaliser la rive droite, a été conçu sans la moindre résidence universitaire. Soucieuse de garantir «l'égalité des chances» qui passe par l'accès au droit à un logement décent pour les étudiants et préoccupée d'attirer la «matière grise» (doctorants et post-doctorants), la Région a décidé de prendre la mesure de cette situation. Une étude a été confiée à un cabinet conseil pour identifier les principaux enjeux de la question. Suite à ce diagnostic, le Conseil Régional a retenu trois axes d'intervention : l'aide à la pierre ; l'aide à la personne, l'aide à l'information et aux services de l'habitat. L'aide à la pierre se décline en trois orientations : la construction, la réhabilitation, la diversification.

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

cière, le soutien du Conseil Régional ne doit pas enfin dépasser 15% du prix de revient du logement. La Région intervient en cofinancement éventuel avec les EPCL. En matière de réhabilitation, le Conseil prévoit la réhabilitation de 3682 logements du campus. Les critères de soutien portent sur une amélioration significative du confort et de l'autonomie des logements, le maintien d'un nombre de places constant, une diversification de l'offre et des loyers encadrés à un niveau très social. L'aide du Conseil Régional ne peut dépasser 20% du prix de revient du logement. Le recours à l'emprunt est présenté par le CR comme un élément essentiel du montage financier de ces opérations. Une convention pluriannuelle de programmation entre le Conseil Régional, le CNOUS et le CROUS est envisagée. La diversification fait référence à la nécessité de développer des logements pour les étudiants en courts séjours. 5% des places réhabilitées ou construites sont destinées à leur accueil. Le Conseil Régional propose pour ces logements une aide à l'investissement majorée par rapport à l'aide proposée pour soutenir le logement étudiant «classique».

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

Un tel affichage politique assure-t-il le leadership de la Région sur cette question ? À l'instar des remarques précédemment émises sur le cas grenoblois, l'observation plus fine de la situation bordelaise suggère que la formulation d'une politique n'équivaut pas à sa réalisation, et que le système des acteurs concernés peut, tel le principe de réalité évoqué plus haut, constituer une source de blocage à la mise en œuvre effective d'une politique du logement étudiant. La municipalité Bordelaise, par exemple, n'est pas muette sur cette question. Elle envisage aussi de favoriser la production de logements étudiants autour du pôle universitaire prévu sur la rive droite, ce qui s'inscrit dans son projet plus général de réorganiser la ville autour du fleuve.

En revanche, les objectifs de la rénovation urbaine en centre-ville historique, près de la faculté des Sciences de l'Homme, conduisent plutôt à diminuer le nombre de logements pour étudiants. En effet, lors des précédentes opérations de rénovation du centre historique de la ville, la focalisation sur les seules façades et le faible encadrement des transactions immobilières avaient conduit à la multiplication des petits logements, situation propice à leur occupation par des étudiants. L'offre s'avérait ainsi incompatible avec l'évolution démographique souhaitée par la mairie : l'installation de jeunes ménages d'actifs avec enfants. Aujourd'hui, la Société d'Économie Mixte missionnée pour piloter la rénovation du centre ville historique entend explicitement réduire le nombre de résidents étudiants sur ces quartiers, la vie étudiante apparaissant difficilement compatible avec le mode de vie des familles espérées. Les objectifs de la rénovation urbaine s'opposent ici aux ambitions de développer des solutions pour le logement des étudiants. D'une manière plus générale, la situation bordelaise met en exergue la mise en concurrence effective de la politique du logement étudiant avec les exigences de la rénovation urbaine et du renouvellement urbain, ce qui pose la question de la véritable consistance du logement étudiant comme enjeu politique. Il existe du foncier disponible sur l'agglomération bordelaise, mais le rythme du renouvellement urbain (la démolition de 500 logements par an, la disparition de plusieurs grands ensembles de la rive droite) provoque une concurrence féroce sur le foncier. Si le logement étudiant constitue bien un volet obligatoire du PLH de l'agglomération, l'ambition de la CUB de développer sensiblement l'offre locative sociale (1500 logements par an) s'articule difficilement avec l'objectif de la région d'accroître le logement dédié aux étudiants de 500 unités par an. Le fait que le président de la CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux) soit également le président du Conseil Régional rend encore plus complexe la compréhension des modalités de régulation de cette question. Le réaménagement du campus illustre également la difficulté de faire coopérer entre eux les différents acteurs concernés. Soucieux de réintégrer le campus à la ville, les élus entendent y créer de la mixité afin «d'en faire un quartier comme les autres». Cette mixité ne vise pas seulement un brassage entre les étudiants des universités de masse et l'élite de l'enseignement supérieur, mais aussi la présence de techniciens et de personnes ne disposant pas du statut d'étudiant. Le CROUS, pour sa part, apparaît plutôt hostile à ce type de projet et revendique l'implantation d'un logement strictement étudiant. Les présidents d'université, qui ont mis en place le schéma directeur d'aménagement du campus et peuvent affecter une partie du foncier, ne souhaitent pas céder ce dernier à un autre opérateur que le CROUS, y compris aux bailleurs sociaux. Ces derniers, pour leur part, peinent à traiter le logement étudiant autrement que comme du logement social ordinaire. Enfin, la CUB, bien qu'ayant acceptée la délégation des aides à la pierre, n'a pas revendiqué la compétence étudiant, afin de ne pas hériter du patrimoine du CROUS construit dans les années 60.

Enfin, on retrouve sur Bordeaux les problèmes déjà évoqués à propos du cas grenoblois et qui touchent à l'inexistence d'un financement spécifique du logement étudiant. Surtout que le développement de la mobilité étudiante favorisé par le système LMD pose avec encore plus d'acuité la question de la rentabilité des logements construits en PLS. Les élus de l'opposition du Conseil

Régional ont à ce propos insisté sur le caractère obscur des conditions de financement du schéma régional d'intervention, réduisant cet affichage d'une volonté politique de développer le logement étudiant à de «la poudre aux yeux».

Thierry Oblat. Maître de conférence. Bordeaux 2. Lapsac

## Fiche N°4 : Le temps dans l'occupation des logements sociaux étudiants

Les trajectoires et parcours de formation des populations étudiantes multiplient désormais les situations de stades notamment au sein des pays de l'Union européenne (ERASMUS). Cette évolution internationale complique encore un peu plus le jeu immobilier et fait apparaître la gestion normée des baux classiques (délais de résiliation de 3 mois, baux annuels) comme inadaptée à ce nouveau contexte.

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

À Londres, le *temporary housing* remobilise et recycle au sein d'un jeu à quatre acteurs (Local Authorities, Housing associations, Landlords privés et Etat central britannique), une grande partie du patrimoine immobilier privé vacant, au bénéfice des populations précaires et issues de l'immigration (*homeless people et BAME*)<sup>72</sup>. Les loyers pratiqués dans les logements du T.H sont environ 50% moins chers que les loyers traditionnels pratiqués par les Housing associations. Le *Temporary housing* est à ce jour devenu le principal outil de régulation du marché du logement social sur Londres : 280 000 familles à très faibles revenus sont logées sur Londres par le biais de ce dispositif. (Ce qui représente 800 000 à 1 million de personnes)<sup>73</sup>. Un indicateur est particulièrement important à prendre en considération : celui de la courbe des logements vacants sur Londres. Entre 1994 et 2004 le nombre de logements vacants s'est réduit sur Londres de 160 000 unités à 100 000 unités, pour une population totale de 7 millions d'habitants. (soit à peine 3% du marché immobilier total)

72 BAME. (Black Asian Minority Ethnic)

73 Rappelons que Londres est par ailleurs le premier centre économique européen tout en comptant 28,9% de population étrangère résidente.

## Fiche n° 5 : Les modes alternatifs d'appropriation des logements sociaux : l'exemple de l'auto - construction

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

On peut en outre observer que l'on retrouve des coopératives de ce type ou voisines à Londres, Barcelone, Copenhague, ou Berlin.

Sur Rome, c'est la *vacance immobilière publique*<sup>74</sup> (écoles primaires publiques laissées à l'abandon, anciens couvents, abattoirs, casernes...) c'est à dire tout patrimoine public vacant, qui en vertu de la loi régionale lazio de 1998 sur « *l'autorecupero rezzidenziali* », peut désormais faire l'objet d'implantations légales de *coopératives populaires d'auto-construction résidentielles*. La mairie de Rome a d'ailleurs engagé une série d'appels d'offres dans le but de légitimer « ex-post » ces *coopératives d'auto-construction* de logements populaires, pour un équivalent de 200 logements. Chiffre qui peut paraître faible au regard des besoins sociaux inventoriés, mais qui doit être rapporté à un équivalent de logements publics vacants estimé sur Rome par l'UNIONE INQUILINI à 60 000 unités. La coopérative de la *Piazza Sonnino* permet de loger au centre ville de Rome (Trastevere) 14 familles disposant d'un revenu mensuel de 500 euros par mois et qui ont été victimes de précédentes expulsions immobilières. De la même façon, une *coopérative d'auto-construction étudiante* s'est récemment constituée à proximité du Vatican...

<sup>74</sup> Rome compte plus de 100 000 logements vacants pour une population totale de 2,6 M d'h et de 3,8 millions pour l'agglomération.





# Annexe

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

## Atelier du 31 janvier 06

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

## Atelier du 3 mars 2006

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

## Atelier du 31 mars 2006

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

## Atelier du 12 mai 2006

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



# Bibliographie

## Ouvrages

- BEAUD S., *80% au bac... et après ? Les enfants de la démocratisation scolaire*, Paris, La Découverte, 2003.
- BOURDIEU P., *Les étudiants et la culture*, Paris, Minit, 1964.
- BOUSSAGUET L., JACQUOT S., RAVINET P. (dir.), *Dictionnaire des politiques publiques*, Paris, Presses de Sciences Po, 2004.
- DEBRAND T., TAFFIN Cl., « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », *Economie et Statistique* n°381-382, octobre 2005.
- DUBET F., FILATRE D., MERRIEN F.-X., SAUVAGE A., VINCE A., *Universités et villes*, Paris, L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 1994.
- DONZELOT J., MEVEL C., WYVEKENS A., *Faire société. La politique de la ville aux Etats-Unis et en France*, Paris, Seuil, 2003.
- ESPING-ANDERSEN G., *Les trois mondes de l'Etat-Providence*, Paris, PUF, 1999.
- FAURE A., DOUILLET A.-C. (dir.), *L'action publique et la question territoriale*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble, avril 2005.
- JULIEN P., LAGANIER J., POUYGNARD J., « Les études supérieures: un motif de migration », *INSEE première*, n°813, novembre 2001.
- KINGDOM J. W., *Agendas, Alternatives and Public Policy*, New York, Harper and Collins, 1995.
- MAURY Y., *Les HLM. L'Etat providence vu d'en bas*, Paris, L'Harmattan, coll. Logiques sociales, 2001
- MAURY Y. (dir.), *Faut-il réinventer le logement social et populaire en Europe ? Le rôle des associations*, Certu, Avril 2006.
- MOLINARI J.-P., *Les étudiants*, Paris, Ed. Ouvrières, 1992.
- OBLET Th., *Gouverner la ville*, PARIS, Puf. 2005.
- OVE, *La vie étudiante*, Paris, Repères, 2004.
- SABATIER P., JENKINS-SMITH H., *Policy Change and Learning: An Advocacy Coalition Approach*. Boulder, CO, Westview Press, 1993.
- VLASSOPOULOU C. A., « Politiques publiques comparées. Pour une approche définitionnelle et diachronique », in CURAPP, *Les méthodes au concret. Démarches, formes de l'expérience et terrains d'investigation en science politique*, Paris, PUF, 2000.

## Articles

- BONNET M., « Temporalités étudiantes : des mobilités sans qualités », *Annales de la Recherche Urbaine* n°77, novembre 1997.
- BRONNER L., « Universités et élites du futur, un marché mondial », *Le Monde*, 2 octobre 2005.
- GRUEL L., « Evolution de l'activité rémunérée des étudiants », *Univers-Cité* n°19, février 2005.

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

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

PADIS M.-C., « Les orphelins des trente glorieuses », *Esprit* n°10, 1996, p.5.

PINSON D., *Configurations et usages du logement étudiant à Nantes*, Nantes, Ecoles d'Architecture, LAVA, 1994.

RAMOS E., « La chambre de l'étudiant chez ses parents. Du célibat au couple. », *Informations sociales*, 2002.

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

## Rapports

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

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

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

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

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

INSEE, France, portrait social, Paris, 2003.

MERLIN P., JACQUIN J., GENESTIER P., *L'habitat des étudiants en France*. Rapport, Laboratoire TMU/URA CNRS 1244/IFU/Paris 8, Plan Construction, décembre 1991.

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

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

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.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère  
de l'Emploi,  
de la Cohésion  
sociale et  
du Logementministère  
des Transports  
de l'Équipement  
du Tourisme et  
de la Merdirection générale  
de l'Urbanisme  
de l'Habitat 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 | Énergie dans le bâtiment : PREBAT, et d'ateliers thématiques assurant des transversalités entre programmes sous forme de rencontres entre chercheurs et acteurs,

- 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'œuvre  
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

PUCA plan urbanisme construction architecture  
Grande Arche de la Défense Paris Sud  
92055 La Défense Cedex  
Téléphone : 01 40 81 24 53  
Télécopie : 01 40 81 63 78  
[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)