Confidentiel  Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

Cour des comptes

Chambres régionales
& territoriales des comptes

ENTITÉS ET POLITIQUES PUBLIQUES

# LE SOUTIEN PUBLIC AU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

Rapport public thématique

Évaluation de politique publique

Juillet 2025

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Sommaire

**Procédures et méthodes ..... 5**

**Synthèse ..... 9**

**Introduction ..... 19**

**Chapitre I De nombreux dispositifs de soutien au logement des étudiants coexistent malgré l'absence d'objectifs définis ..... 21**

I - La demande spécifique en logement des étudiants ne se traduit pas par des objectifs précis de politique publique ..... 22

A - La demande en logement des étudiants présente des caractéristiques propres bien que non homogènes ..... 22

B - L'absence d'objectifs précis, issus de l'exploitation des données territoriales, limite l'action publique à des orientations trop générales ..... 28

II - Point de rencontre de politiques multiples, les dispositifs de soutien au logement des étudiants se juxtaposent ..... 34

A - Le logement des étudiants est à la croisée de la politique du logement et de celle de l'enseignement supérieur ..... 34

B - Des partenaires multiples interagissent, sans réel pilotage ..... 38

**Chapitre II Les dispositifs publics visent à la fois une ambition universaliste et le ciblage de publics prioritaires ..... 43**

I - L'ambition universaliste ne s'incarne que dans les aides personnelles au logement ..... 43

A - L'ambition universaliste s'incarne à travers les aides au logement des étudiants ..... 44

B - L'ambition universaliste est plus difficile à réaliser dans le parc locatif privé, premier hébergeur des étudiants ..... 49

II - Le parc étudiant à vocation sociale concentre les efforts du soutien aux étudiants les plus modestes ..... 54

A - L'extension du parc à vocation sociale vise à accompagner les étudiants les plus modestes ..... 55

B - Les boursiers et certains étudiants en mobilité internationale constituent deux publics prioritaires de nature très différente ..... 61

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Chapitre III Les dispositifs publics ne permettent un soutien approfondi que de certains étudiants aux revenus modestes et ne résorbent pas les disparités territoriales ..... 69**

I - Les déséquilibres territoriaux persistent et appellent une action renforcée en Île-de-France ..... 70

A - Les modalités du soutien au logement des étudiants ne permettent pas un rattrapage des écarts territoriaux ..... 70

B - L'amélioration de la situation des étudiants francilien nécessite un renforcement de la gouvernance régionale ..... 77

II - L'articulation entre bourses et parc à vocation sociale n'épuise pas la question de l'équité sociale ..... 85

A - Les différences sociales entre étudiants ne sont pas toutes compensées par les dispositifs mis en œuvre ..... 85

B - La politique en faveur des étudiants peut avoir des effets d'éviction sur d'autres populations ..... 91

**Chapitre IV La part prise par le logement dans la réussite des parcours étudiants n'est pas mesurée ..... 95**

I - La question du logement est peu anticipée lors de l'orientation initiale ..... 96

A - Le logement est l'un des facteurs, parmi d'autres de la décision d'accès aux études supérieures et dans les choix d'orientation ..... 96

B - L'information existe mais reste à diffuser en amont des choix d'orientation ..... 98

II - L'action publique cherche autant à faciliter la mobilité des étudiants qu'à rapprocher les formations pour les moins mobiles d'entre eux ..... 101

A - La mobilité est une contrainte pour les étudiants comme pour les propriétaires ..... 101

B - L'action publique accompagne la mobilité des étudiants, mais des marges de progression demeurent ..... 103

C - Le déploiement d'un enseignement supérieur de proximité cherche à minimiser les freins dans l'accès aux études pour les étudiants peu mobiles ..... 108

III - Le lien entre soutien au logement et réussite étudiante n'est pas établi ..... 109

A - La qualité du logement des étudiants, élément central de leurs conditions de vie, n'est pas évaluée en tant que telle ..... 109

B - Le lien entre logement et réussite étudiante n'est pas établi, faute d'avoir été documenté ..... 113

**Conclusion générale ..... 117**

**Liste des définitions et des abréviations ..... 119**

**Annexes ..... 121**

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Procédures et méthodes

Les rapports de la Cour des comptes sont réalisés par l'une des six chambres[1] thématiques que comprend la Cour ou par une formation associant plusieurs chambres et/ou plusieurs chambres régionales ou territoriales des comptes.

Trois principes fondamentaux gouvernent l'organisation et l'activité de la Cour ainsi que des chambres régionales et territoriales des comptes, donc aussi bien l'exécution de leurs contrôles et enquêtes que l'élaboration des rapports publics : l'indépendance, la contradiction et la collégialité.

L'**indépendance** institutionnelle des juridictions financières et l'indépendance statutaire de leurs membres garantissent que les contrôles effectués et les conclusions tirées le sont en toute liberté d'appréciation.

La **contradiction** implique que toutes les constatations et appréciations faites lors d'un contrôle ou d'une enquête, de même que toutes les observations et recommandations formulées ensuite, sont systématiquement soumises aux responsables des administrations ou organismes concernés ; elles ne peuvent être rendues définitives qu'après prise en compte des réponses reçues et, s'il y a lieu, après audition des responsables concernés.

La **collégialité** intervient pour conclure les principales étapes des procédures de contrôle et de publication. Tout contrôle ou enquête est confié à un ou plusieurs rapporteurs. Le rapport d'instruction, comme les projets ultérieurs d'observations et de recommandations, provisoires et définitives, sont examinés et délibérés de façon collégiale, par une formation comprenant au moins trois magistrats. L'un des magistrats assure le rôle de contre-rapporteur et veille à la qualité des contrôles.

Sauf pour les rapports réalisés à la demande du Parlement ou du Gouvernement, la publication d'un rapport est nécessairement précédée par la communication du projet de texte que la Cour se propose de publier aux ministres et aux responsables des organismes concernés, ainsi qu'aux autres personnes morales ou physiques directement intéressées. Leurs réponses sont présentées en annexe du rapport publié par la Cour.

⁂

[1] La Cour comprend aussi une chambre contentieuse, dont les arrêts sont rendus publics.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Le présent rapport d'évaluation est issu d'une enquête conduite sur le fondement de l'article L. 143-6 du code des juridictions financières, qui permet à la Cour des comptes de mener des enquêtes thématiques, et de l'article L. 111-13 du même code, selon lequel la Cour des comptes contribue à l'évaluation des politiques publiques.

Dans ses évaluations, la Cour s'attache notamment à apprécier les résultats de la politique publique examinée au regard à la fois des objectifs poursuivis (efficacité) et des moyens mis en œuvre (efficience).

L'évaluation dont est issu le présent rapport a été réalisée par une formation interjuridictions associant la troisième et la cinquième chambres de la Cour des comptes, au titre respectivement de leurs compétences en matière d'enseignement supérieur et recherche et de logement, et la chambre régionale des comptes d'Île-de-France.

Une fois l'évaluation décidée, à la suite de l'examen d'une note de faisabilité en janvier 2024, l'ouverture de l'enquête a été notifiée le 13 février 2024 à la direction de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), à la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (DGESIP), à la caisse nationale des allocations familiales (Cnaf), au centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous), à l'ensemble des centres régionaux du réseau des œuvres universitaires et scolaires (Crous), aux groupes Action Logement et CDC-Habitat, à la direction générale des finances publiques (DGFiP), à la direction du budget (DB), à l'observatoire national de la vie étudiante (OVE) et, après avis du parquet sur la compétence de la Cour à l'égard des organismes concernés, à la fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau) et à France Universités.

Conformément aux normes professionnelles de la Cour applicables aux évaluations de politique publique, un soin particulier a été apporté au recueil de l'avis des parties prenantes. À cette fin, les ressources méthodologiques suivantes ont été mobilisées.

Un comité d'accompagnement composé d'experts et de représentants des parties prenantes a été rassemblé dès mars 2024 et a été réuni à quatre reprises entre mars 2024 et avril 2025 (sa composition est détaillée dans l'annexe n° 1).

L'évaluation s'est appuyée sur l'exploitation des bases de données de la caisse nationale des allocations familiales, de l'observatoire de la vie étudiante, de la fédération nationale des agences d'urbanisme, du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, du centre national des œuvres universitaires et scolaires.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Plus d'une centaines d'entretiens ont été réalisés avec les acteurs nationaux et locaux entre avril et septembre 2024 : au niveau national, avec le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, le ministère du logement et de la rénovation urbaine, le centre national des œuvres universitaires et scolaires, la caisse nationale des allocations familiales, l'union sociale pour l'habitat, la fédération des associations générales étudiantes, l'union nationale des étudiants de France, l'agence nationale d'information sur le logement, l'union nationale des propriétaires immobiliers, le syndicat des professionnels de l'immobilier, France Université notamment. Au niveau local, avec des élus locaux, des représentants des collectivités territoriales, des agences d'urbanisme, des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires, des bailleurs sociaux et gestionnaires de résidences, des services déconcentrés de l'État, des établissements d'enseignement supérieur, des agences départementales d'information sur le logement.

Des déplacements ont été effectués dans cinq villes à des fins d'observation : Bordeaux, La Rochelle, Lyon, Nancy et Orléans. Une attention particulière a été portée sur l'Île-de-France, qui a fait l'objet d'une instruction spécifique : outre deux rapports réalisés par la chambre régionale des comptes d'Île-de-France (*Région Île-de-France, Le logement des étudiants* et *La politique de la Ville de Paris en faveur du logement des étudiants, exercices 2017 et suivants*), des entretiens ont été conduits sur les bassins de vie de Cergy-Pontoise, Plaine Commune et Saclay.

Cinq groupes de discussion avec des panels d'étudiants ont été organisés en Île-de-France et à Bordeaux, Lyon et Orléans afin de recueillir les témoignages des destinataires finaux de la politique sur le lien entre le logement et leurs décisions et choix d'orientation à l'entrée et au cours de leurs études, ainsi qu'entre leur logement et leurs conditions d'étude et de réussite.

Un atelier consultatif a été réuni le 21 octobre 2024 sur la question de l'articulation entre les attributions de logements dans les résidences universitaires gérées par les Crous et dans les résidences universitaires gérées par d'autres gestionnaires.

L'enquête de terrain a été complétée par un parangonnage sur les politiques du logement dans les autres pays européens, ainsi que par une revue de la littérature académique.

⁂

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Le projet de rapport a été préparé, puis délibéré le 28 mars 2025, par la formation interjuridictions, présidée par Mme Thibault, présidente de chambre, et composée de MM. Hayez, Cabourdin, conseillers maîtres, présidents de section, M. Pierre, conseiller maître, Mme Lajus, conseillère maître, Mme Tournade, conseillère référendaire, vice-présidente de la chambre régionale des comptes d'Île-de-France, ainsi que, en tant que rapporteure générale, Mme Mazoyer, conseillère maître, en tant que rapporteures, Mme Roger-Vasselin, conseillère référendaire, Mme Fooladpour, première conseillère de chambre régionale des comptes, Mme Caussemille, conseillère référendaire en service extraordinaire, acompagnées de M. Luscié, vérificateur, M. Veillon, *data scientist*, M. Lacouette-Fougère, expert en évaluation des politiques publiques et, en tant que contre-rapporteur, M. Keïta, conseiller-maître en service extraordinaire.

Il a été examiné le 6 mai 2025 par le comité du rapport public et des programmes de la Cour des comptes, composé de M. Moscovici, Premier président, M. Hayez, rapporteur général du comité, M. Charpy, Mme Camby, M. Bertucci, M. Meddah, Mme Mercereau et M. Lejeune, présidentes et présidents de chambre de la Cour, M. Oseredczuk, président de section, représentant Mme Thibault, présidente de la cinquième chambre, M. Albertini, M. Strassel, M. Roux, Mme Daussin-Charpantier et Mme Daam, présidentes et présidents de chambre régionale des comptes, et Mme Hamayon, Procureure générale, entendue en ses avis.

⁂

Les rapports publics de la Cour des comptes sont accessibles en ligne sur le site internet de la Cour et des chambres régionales et territoriales des comptes : www.ccomptes.fr.

Il sont également diffusés par La Documentation française.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Synthèse

À la rentrée universitaire 2023, 2,97 millions d'étudiants et d'apprentis étaient inscrits dans l'enseignement supérieur français, soit dix fois plus qu'en 1960. Le pic de natalité du début des années 2000, l'accueil d'étudiants effectuant une mobilité internationale, l'accélération de la démocratisation de l'accès aux études depuis 2018 avec le développement de l'apprentissage, se conjuguent pour expliquer l'augmentation du nombre d'étudiants de 25 % depuis 2012. Si un tiers d'entre eux vivent chez leurs parents, les autres sont à la recherche de logements autonomes, adaptés aux impératifs du calendrier universitaire, à leurs choix de parcours et à leurs moyens financiers.

Dans un contexte où l'accès des jeunes à l'enseignement supérieur est socialement valorisé, plusieurs acteurs publics ont pris en compte leurs conditions de logement, au niveau national et territorial. De nombreux dispositifs de soutien existent. Le logement des étudiants relevant des missions d'acteurs divers, aucun ne se sent totalement responsable de cette action. Pour en améliorer la cohérence d'ensemble, les acteurs publics gagneraient à penser le « logement des étudiants » dans sa globalité, c'est-à-dire du point de vue de l'usager, et non pas à le réduire au seul « logement étudiant », perçu à travers le parc de logements qui leur est exclusivement réservé mais qui ne représente que 11 % de leurs solutions de logement.

Les juridictions financières ont souhaité engager une évaluation du soutien public apporté, sur longue période, au logement des étudiants en adoptant le point de vue de l'usager, dans toute la variété de ses attentes et de ses solutions de logement. La période retenue (2012-2023) permet de retracer l'action de plusieurs plans gouvernementaux successifs. Trois questions évaluatives, davantage centrées sur la qualité du service public que sur l'efficience de la dépense publique, ont été examinées :

- En quoi les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants constituent-ils une réponse adaptée aux besoins de cette population ?
- Les dispositifs publics de soutien sont-ils mis en œuvre dans des conditions d'équité sociale et territoriale satisfaisante ?
- Dans quelle mesure contribuent-ils à la facilitation des parcours des étudiants ?

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## Sans objectif ciblé, le soutien public a absorbé l'augmentation de la population étudiante

*Le parcours d'enseignement supérieur a structuré une demande spécifique en logement de la part des étudiants et s'est s'appuyé progressivement sur les dispositifs de la politique du logement*

L'offre de formation, largement concentrée dans les métropoles universitaires, induit souvent une mobilité vers ces grands centres urbains pour les étudiants dont les revenus propres sont, par nature, modestes. L'organisation des études par cycles et semestres se traduit par des besoins renouvelés en logement de courte durée. Généralement sans charge de famille, les étudiants cherchent, souvent dans des délais contraints, des appartements en location, au prix abordable, de petite surface et situés dans des zones urbaines où le niveau des loyers est d'autant plus élevé que la tension immobilière y est importante.

Dans les années 1950 à 1970, la prise en charge de la question du logement des étudiants a été assumée directement par le ministère de l'enseignement supérieur à travers les « cités universitaires », relevant du parc domanial des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (les Crous) et constituées à l'origine de simples chambres individuelles.

La massification de la population étudiante a conduit les pouvoirs publics à davantage recourir aux dispositifs de droit commun de la politique du logement. Les bailleurs sociaux ont été mobilisés pour assurer les phases successives d'extension du parc étudiant à vocation sociale[2], dès les années 1980 puis à travers les plans gouvernementaux de 2012 et 2017, jusqu'à la dernière feuille de route gouvernementale sur le sujet de novembre 2023. L'extension des aides personnelles au logement (APL) à tous les étudiants en 1991 a complété leur intégration dans les dispositifs de droit commun de la politique du logement.

À partir des années 2000, le mouvement d'autonomie des universités et l'acte II de la décentralisation ont renforcé le rôle des collectivités territoriales en matière d'attractivité des territoires pour l'enseignement supérieur et leur implication dans le logement des étudiants.

[2] Les logements étudiants à vocation sociale regroupent les résidences universitaires du parc domanial des Crous et les résidences universitaires propriétés des bailleurs sociaux, qui en assurent la gestion en direct ou qui la délèguent soit à un Crous, soit à un autre organisme.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Le logement des étudiants relève ainsi tant de la politique de l'enseignement supérieur que de la politique du logement, toutes deux largement déconcentrées et partagées avec les collectivités territoriales. Le soutien public en faveur du logement des étudiants est ainsi davantage le fruit d'interactions entre des acteurs multiples, aux intérêts convergents mais différenciés, que d'une politique publique définie avec des objectifs précis et cohérents.

*Le soutien public au logement des étudiants a absorbé le choc démographique de la population étudiante*

Alors même que les pouvoirs publics n'ont pas anticipé les conséquences, en matière de logement, de la hausse de 25 % de la population étudiante intervenue depuis 2012, les APL et l'extension du parc à vocation sociale ont permis d'absorber ce choc démographique. Les données de l'observatoire de la vie étudiante soulignent que la part des étudiants décohabitants[3], qui fluctue peu, a augmenté de 2,5 points en 13 ans, pour atteindre 64,8 % en 2023. La France se situe à cet égard dans une situation médiane en Europe, alors même que les étudiants y sont plus jeunes que leurs homologues européens : le système français est plutôt favorable à la décohabitation.

L'absence de dégradation du soutien public apporté ne signifie toutefois pas que la situation *ex ante* ait été optimale ou identique pour tous les étudiants.

## Une action publique qui affiche l'ambition d'accompagner tous les étudiants en ciblant des publics prioritaires

*L'ambition universaliste s'incarne dans les APL versées aux étudiants mais est difficile à mettre en œuvre sous d'autres formes dans le parc privé, premier hébergeur des étudiants*

Les APL ont été conçues pour être largement ouvertes aux étudiants, quelles que soient leurs ressources réelles, notamment les transferts familiaux dont ils peuvent bénéficier. Bien connues des étudiants, ces aides ne présentent pas de problématique identifiée en matière de non-recours. Représentant 2,3 Md€ en 2023, soit 15 % de l'ensemble des aides personnelles au logement, les APL versées aux étudiants sont en augmentation de 30 % en euros constants depuis 2005. Cette évolution est liée à la hausse des effectifs de l'enseignement supérieur. Le nombre d'étudiants et apprentis allocataires, qui atteint 1,6 million en 2023, a progressé légèrement plus vite que la population étudiante entre 2012 et

[3] On appelle « décohabitation » le phénomène de départ du logement parental pour rejoindre un logement autonome, fut-il encadré (internats, foyers).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



2023. Cette augmentation des étudiants bénéficiaires a entraîné une augmentation proportionnelle de la dépense publique, maintenant le taux de couverture des loyers hors charges par les APL aux alentours de 49 % sur la période 2019-2023[4].

Faute de levier direct et efficace, il est difficile d'accompagner par d'autres moyens que les APL les 44 % d'étudiants logés dans le parc privé diffus, si ce n'est par une large diffusion de l'information sur les différentes offres existantes et une sensibilisation des étudiants sur leurs droits. Les mesures fiscales en faveur des résidences étudiantes privées n'ont pas été pilotées. Les dispositifs de régulation du parc locatif privé ne visent pas spécifiquement les étudiants. Même le développement rapide de la garantie Visale, caution gratuite et sécurisée, qui conforte le profil des étudiants vis-à-vis des propriétaires, peine à pénétrer le parc privé.

*Une action publique concentrée sur l'augmentation de l'offre sociale, même si le public modeste n'est pas le seul ciblé*

Depuis 2012, l'essentiel de l'action publique se concentre sur l'extension du parc de logements étudiants à vocation sociale. Le plan de réhabilitation du parc historique des Crous, initié dans les années 2000, se poursuit. Les réhabilitations, pour lesquelles 1 Md€ a été dépensé entre 2017 et 2023, améliorent le confort des étudiants mais la transformation de chambres individuelles en appartements autonomes a réduit de 11 000 places la capacité d'accueil du parc domanial des Crous au cours de la période examinée. Les plans gouvernementaux successifs et la mobilisation des acteurs locaux ont, malgré cet effet, permis une extension nette de 69 300 logements étudiants à vocation sociale entre 2012 et 2023. L'offre a ainsi augmenté de 39 %, taux supérieur à celui de l'augmentation de la population étudiante sur la même période. Avec 245 000 logements étudiants à vocation sociale recensés en 2023, le *ratio* national a été maintenu à 8,2 places à vocation sociale pour 100 étudiants.

Cette extension représente un coût de construction estimé à 4,9 Md€ qui a été essentiellement financé par des aides indirectes (TVA minorée, crédits bonifiés) et par 607 M€ de subventions directes.

Les étudiants de condition modeste sont les principaux bénéficiaires de ce parc, conformément à sa nature de logement social et aux missions statutaires du réseau des œuvres universitaires. Le parc géré par les Crous, qui représente les trois quarts des logements étudiants à vocation sociale, est néanmoins également mobilisé à hauteur de 36,5 % pour participer à l'attractivité internationale de l'enseignement supérieur français. En effet, ces places sont réservées pour les partenariats de Campus France ou des établissements d'enseignement supérieur qui y logent des étudiants dans le cadre d'échanges internationaux.

[4] Seule période pour laquelle les données sont disponibles en continu.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## Un accompagnement des étudiants très différent en fonction des publics mais surtout des territoires

Si les disparités sociales sont prises en compte par l'action publique, il n'en va pas de même pour les disparités territoriales. Alors que l'accompagnement renforcé en faveur des étudiants les plus modestes est un objectif explicite de plusieurs dispositifs, les pouvoirs publics ne se sont pas donné comme cible de réduire les disparités entre territoires et d'assurer une action renforcée pour ceux dont les conditions d'accès au logement sont les plus difficiles, en premier lieu l'Île-de-France.

### *L'initiative, laissée aux territoires pour organiser le soutien au logement des étudiants, n'est notamment pas suffisante en Île-de-France, qui cumule les difficultés*

La mise en œuvre des dispositifs de soutien au logement des étudiants relève essentiellement d'initiatives locales. Si les plans gouvernementaux successifs ont donné une impulsion pour le parc étudiant à vocation sociale, ils ne reposent que sur des outils de droit commun. Aucun dispositif n'a été mis en place pour soutenir ou accélérer les dynamiques observées. Cette prééminence laissée à l'échelon territorial est adaptée au panorama croisé des compétences qui contribuent, directement ou indirectement, au logement des étudiants. Elle présuppose une gouvernance partenariale robuste pour s'assurer de la cohérence des actions dans la durée.

Plusieurs territoires ont su créer cette dynamique. Parmi ceux qui ont été examinés, les territoires métropolitains de Lyon et de Bordeaux, ont mis en place une gouvernance spécifique au logement des étudiants. Cette organisation favorise la prise de décision collective et l'identification d'objectifs chiffrés qui irriguent la politique de l'urbanisme et de l'habitat local de manière pluriannuelle.

*A contrario*, en Île-de-France, qui accueille plus du quart des effectifs de l'enseignement supérieur du pays, la situation appelle à un changement de stratégie. Les conditions d'accès au logement des étudiants y sont les plus difficiles du pays. Malgré un rattrapage entre 2012 et 2017, la capacité d'accueil du parc étudiant à vocation sociale reste inférieure à la moyenne nationale, que la situation francilienne participe à abaisser par ailleurs, alors qu'elle devrait être d'autant plus élevée que les montants des loyers dans le parc locatif privé y sont plus importants qu'ailleurs. Cette situation, associée à la densité des établissements d'enseignement supérieur et des transports publics franciliens, se traduit par un taux de cohabitation en hausse, près de deux fois supérieur à celui des autres régions (47 %, contre 27 %) et des temps de transport plus élevés. Dans un

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



contexte de forte tension sur le marché francilien des logements abordables, le logement des étudiants pâtit également du défaut de gouvernance commune, pourtant organisée sur d'autres territoires. Face aux interactions entre les douze différents bassins de l'enseignement supérieur francilien, la coordination des actions suppose de déployer de nouvelles méthodes.

*Des parcours d'accompagnement renforcés pour les plus modestes qui créent des effets de seuil importants pour ceux qui n'y ont pas accès*

Conformément à sa mission statutaire, le réseau des Crous offre une « filière accompagnée », pour les étudiants ayant les niveaux les plus élevés de bourse sur critères sociaux. Cette « filière Crous » est la plus visible pour les élèves du secondaire. Elle permet de bénéficier, au-delà du montant de la bourse qui solvabilise une partie des dépenses courantes et ouvre droit à des exonérations, d'une priorité d'accès à un logement à loyer réduit du parc Crous et d'une APL bonifiée. La garantie Visale complète souvent le dispositif : 58 % des contrats émis pour les étudiants en 2023 concernent les Crous.

Pour les étudiants modestes situés juste au-dessus du seuil d'intégration de cette filière, les parcours sont plus divers. L'absence de coordination des calendriers d'affectation entre les gestionnaires du parc étudiant à vocation sociale prive ces derniers d'un accès privilégié à un logement à tarif abordable. Leur APL, même bonifiée du fait de leur statut de boursier, ne corrige pas l'écart de loyer existant avec le parc privé, où la propension des propriétaires à accepter la garantie Visale est par ailleurs moins élevée.

*L'accueil des étudiants en mobilité internationale et celui des boursiers au sein du parc des Crous doivent être mieux conciliés*

L'objectif d'attractivité de l'enseignement supérieur français et de réciprocité dans le cadre des échanges dont bénéficient les étudiants français en mobilité à l'étranger, s'appuie sur une action publique en faveur de l'accueil des étudiants en mobilité internationale. Les conventions passées entre les Crous, Campus France et les établissements d'enseignement supérieur conduisent à réserver pour ces étudiants des logements au sein du parc social géré par les Crous. Elles peuvent avoir un impact important. En Île-de-France, où ce parc est proportionnellement plus faible qu'ailleurs et où la pression des échanges internationaux est forte, ces réservations peuvent représenter 20 à 30 % des places disponibles. Au-delà de l'effet d'éviction des étudiants boursiers, ces réservations ne donnent pas aujourd'hui lieu à la vérification des ressources des bénéficiaires finaux, ce qui permettrait de s'assurer de leur éligibilité aux logements sociaux.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Compte tenu de ces différences territoriales, du fait que certaines populations étudiantes sont moins bien intégrées dans les dispositifs de soutien (étudiants de la filière sanitaire et sociale, certains étudiants de l'enseignement privé), des incohérences observées entre diverses catégories d'étudiants (apprentis et boursiers), des comparaisons vis-à-vis des jeunes actifs précaires, la question de l'équité sociale ne peut être tranchée de manière univoque.

## Le lien direct entre le soutien au logement des étudiants et leur réussite dans leurs études n'est pas établi

### *La question du logement est peu anticipée et faiblement intégrée dans le processus d'information et d'orientation des étudiants*

Le projet professionnel et l'intérêt pour les études demeurent le premier facteur de choix d'orientation lors de l'entrée dans l'enseignement supérieur, suivi par celui de la ville d'étude. La question du logement arrive dans un deuxième temps, comme la résultante des choix précédents, d'autant plus que la prise de connaissance sur les différents types d'hébergement possibles est rarement anticipée au cours du processus d'orientation. Cette difficile anticipation renforce la contrainte du calendrier de recherche d'un logement, source de stress pour les nouveaux étudiants et leurs familles.

L'information sur les dispositifs de soutien est pourtant largement diffusée et le numérique a multiplié les possibilités d'accès à l'offre de logements disponibles. Si les pouvoirs publics n'ont pas les moyens de contrôler la qualité de l'ensemble de l'offre proposée dans le parc privé, un effort d'anticipation pour coupler l'information sur les formations et celle sur « l'environnement d'études », au moment de l'orientation, est souhaité par les étudiants rencontrés dans le cadre de l'enquête.

### *Une double approche : adapter le logement à la mobilité des étudiants et rapprocher un maximum de formations de ceux qui ne sont pas mobiles*

Chaque nouvelle étape du parcours universitaire est susceptible de soulever la question du logement. Des outils juridiques visent à faciliter une gestion souple des logements occupés par les étudiants. La saisonnalité de la demande est un élément important du modèle économique des gestionnaires de résidences universitaires. Le réseau des Crous cherche à s'adapter au mieux aux contraintes du calendrier universitaire, quitte à augmenter son taux de vacance et à en supporter le coût économique. Des études de cohortes sur cinq ans illustrent la capacité des caisses d'allocation familiale à assurer la continuité des droits aux APL malgré des déménagements réguliers, même si les calendriers de versement sont parfois source d'insatisfaction pour les étudiants.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



À rebours de cet accompagnement de la mobilité, l'enseignement supérieur cherche aussi à proposer le plus de formations possibles aux étudiants les moins mobiles, à travers le développement des campus de proximité et des campus connectés.

*Le logement a un impact central sur les conditions de vie des étudiants, mais sans étude de cohorte, une corrélation avec la réussite des parcours académiques n'a pas pu être objectivée*

Si la connaissance objective de la qualité des logements occupés par les étudiants bute sur la diversité des situations, le lien entre le logement et les conditions de vie des étudiants est, en revanche, bien documenté. Le critère économique, lié au coût du logement autonome et aux situations de précarité potentiellement induites, et le critère du temps, que le logement permet de gagner ou de perdre en fonction de sa localisation, en sont les deux dimensions essentielles.

Enfin, le lien spécifique entre les dispositifs de soutien au logement des étudiants et la réussite étudiante n'est aujourd'hui pas suffisamment étudié pour être caractérisé, alors même que l'existence de « filières accompagnées » permettrait d'organiser des études de cohortes adéquates.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



| *Question évaluative* | **Réponses issues de l'évaluation** |
|---|---|
| *En quoi les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants constituent-ils une réponse adaptée aux spécificités de cette population ?* | **Ces dispositifs constituent une réponse adaptée mais incomplète**. Le rapport a mis en évidence plusieurs spécificités de la demande en logement des étudiants. Pour chacune d'entre elles, les conclusions de l'évaluation sont les suivantes :<br>- **Les dispositifs publics ont été mobilisés pour répondre à une demande étudiante en forte augmentation.** La forte hausse des effectifs ne s'est pas accompagnée d'une dégradation des conditions d'accès au logement des étudiants. Les aides personnelles au logement ont accompagné la hausse des effectifs et les plans successifs de construction de logements étudiants à vocation sociale ont évité une dégradation du taux d'équipement par étudiant. Ces logements restent toutefois insuffisants dans certains territoires.<br>- Les dispositifs publics ne proposent des solutions que **partiellement adaptées, ou peu mesurables, au regard de la mobilité des étudiants.** L'utilisation des baux mobilité n'est pas traçable ; le délai entre le versement effectif des APL et les droits acquis n'est pas mesurée ; la fluidité de l'information sur les offres de logements disponibles relève davantage des avancées de l'utilisation d'internet que de dispositifs publics particuliers.<br>- **Les dispositifs de soutien publics sont plutôt adaptés à la typologie de logements recherchés par les étudiants** (petite taille, localisation), dans la mesure où la pertinence de la localisation des nouveaux logements étudiants est recherchée par les acteurs locaux et où les résidences étudiantes sont constituées de logement de petites surfaces. L'insuffisance de logements de petite surface, dans le parc locatif privé dans son ensemble, reste en revanche une question posée à la politique du logement en général.<br>- **Les dispositifs publics peinent à répondre aux délais serrés et au calendrier commun de recherche de logement par les étudiants** : le recours aux plates-formes d'orientation (Parcours Sup, Mon master) a accentué le caractère concurrentiel de la recherche de logement pour les étudiants sur une période de temps resserrée. L'anticipation dans la réception de l'information des futurs étudiants sur la recherche de logement à entreprendre, ou l'organisation de partenariats entre gestionnaires des parcs de logements étudiants à vocation sociale pour fluidifier les parcours, restent insuffisants.<br>- **Au regard de l'hétérogénéité des attentes des étudiants, les administrations concernées (DGESIP et DHUP) doivent s'attacher à mettre en place une stratégie plus qualitative, fondée sur des objectifs et priorités clairement formulés et à formaliser une animation pérenne des réseaux**. |
| *Les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants sont-ils mis en œuvre dans des conditions d'équité sociale satisfaisantes ?* | **Oui, ces dispositifs sont mis en œuvre dans des conditions d'équité sociale globalement satisfaisante** car l'articulation entre le statut de boursier sur critères sociaux et le parc étudiant à vocation sociale crée une « filière accompagnée » satisfaisante pour les plus modestes qui trouvent à s'intégrer dans ce périmètre.<br>Cette filière n'est en revanche pas exempte d'effets de seuil et n'est pas dimensionnée de la même manière sur l'ensemble des territoires. |
| *Les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants sont-ils mis en œuvre dans des conditions d'équité territoriale satisfaisantes ?* | **Non, ces dispositifs ne sont pas mis en œuvre de façon à diminuer les disparités territoriales :** la prise en compte des inégalités territoriales en matière d'accès au logement est insuffisante et crée, en soi, des disparités entre étudiants, de conditions sociales similaires, poursuivant leurs études dans des territoires différents.<br>La définition d'une orientation nationale destinée à réduire ces écarts territoriaux en matière de conditions d'accès au logement des étudiants est nécessaire.<br>La situation francilienne appelle en particulier une coordination plus forte des acteurs |
| *Dans quelle mesure les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants contribuent-ils à la facilitation des parcours des étudiants ?* | **La contribution de ces dispositifs à la facilitation des parcours d'études n'a pas pu être établie** : les travaux sociologiques mettent en lumière les corrélations entre conditions de vie, orientation et parcours étudiants ; le logement est l'un des facteurs qui y contribue.<br>Mais l'absence de données et d'études de cohorte établissant de manière directe et fiable les liens entre les dispositifs publics de soutien au logement d'une part, et l'orientation des étudiants, les étapes de leurs parcours ou leur réussite éducative d'autre part, **n'a pas permis d'établir une corrélation vérifiée**. |

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Introduction

À la rentrée universitaire 2023, 2,97 millions d'étudiants et apprentis étaient inscrits dans l'enseignement supérieur français, soit dix fois plus qu'en 1960. Cette hausse est due à plusieurs facteurs, dont un accès plus large de la population aux études supérieures, pour la dernière période concernée, un dynamisme démographique accru, compte tenu de la hausse des naissances entre 1993 et 2005 et, depuis 2015, de la croissance du nombre d'étudiants en mobilité internationale. Cette évolution soulève la question de la capacité du parc de logements, publics comme privés, à répondre au besoin des étudiants, alors que les rentrées universitaires sont émaillées de coups de projecteurs médiatiques sur les difficultés rencontrées par certains, soit dans la recherche et l'obtention d'un logement, soit dans l'incapacité de suivre les parcours envisagés, faute de solution de logement adaptée.

Le logement des étudiants ne s'assimile pas au « logement étudiant », qui désigne uniquement le parc qui leur est strictement réservé ; on parle dans la littérature spécialisée de « parc dédié ». Selon la dernière étude sur les conditions de vie des étudiants de l'observatoire de la vie étudiante (OVE), ce parc dédié ne représente que 11 % des solutions de logement des étudiants. Ceux-ci habitent pour 44 % d'entre eux dans le parc locatif privé, tandis qu'un tiers d'entre eux vivent au domicile de l'un au moins de leurs parents. Ces différentes solutions peuvent résulter d'un *continuum* de situations plus ou moins choisies ou subies, la population étudiante ne pouvant être considérée comme homogène dans ses besoins ou ses aspirations.

Dans ce contexte, le logement des étudiants fait moins l'objet d'une politique publique univoque et expresse qu'il ne se situe au croisement de plusieurs actions destinées, d'une part, à rendre possible le développement de l'enseignement supérieur et, d'autre part, à garantir des conditions de logement décentes à l'ensemble de la population.

Ces politiques se déclinent elles-mêmes entre niveau national et niveau territorial car le logement des étudiants doit s'analyser à l'échelle du bassin de vie. Celui-ci correspond, pour la plupart des territoires examinés dans le cadre de la présente enquête, à un périmètre métropolitain. Les initiatives sont portées par de multiples acteurs, dont les modes de partenariats sont récents et d'ampleur inégale en fonction des territoires.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Une formation commune à la Cour des comptes et à la chambre régionale des comptes d'Île-de-France a été chargée de réaliser une évaluation des dispositifs de soutien public au logement des étudiants, c'est à dire l'ensemble des dispositifs veillant au développement et à l'accès effectif des étudiants aux différents types de parcs, publics comme privés.

En application des principes de l'évaluation et des normes professionnelles de la Cour des comptes, trois questions évaluatives ont sous-tendu les travaux menés :

- En quoi les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants constituent-ils une réponse adaptée aux spécificités de cette population ?
- Les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants sont-ils mis en œuvre dans des conditions d'équité sociale et territoriale satisfaisantes ?
- Dans quelle mesure les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants contribuent-ils à la facilitation de leurs parcours ?

Bien que la demande des étudiants présente des spécificités, le soutien au logement des étudiants fait moins l'objet d'objectifs précis que d'une multitude d'actions d'acteurs divers (I).

Visant tout à la fois à soutenir l'ensemble des étudiants, tout en ciblant les plus modestes, et sans éléments consolidés sur les actions menées par les différents acteurs, l'examen de la situation actuelle permet uniquement de conclure à la non dégradation des conditions de soutien sur la période observée, alors que la population étudiante a cru de 25 % (II).

De nombreux dispositifs de soutien sont centrés sur les étudiants de condition modeste constituant une « filière accompagnée », associant bourses, APL bonifiées, accès prioritaire aux logements étudiants à vocation sociale et dispositif de garantie Visale. En revanche, les pouvoirs publics n'ont pas développé une logique de réduction des disparités territoriales d'accès au logement des étudiants, pourtant importantes, que les dispositifs publics parviennent trop peu à atténuer (III).

Les corrélations entre les conditions de logement et le parcours de chaque étudiant sont nombreuses et d'autant moins univoques que la population étudiante n'est pas homogène. Le logement, par son coût et sa localisation, est structurant dans les conditions de vie des étudiants. Mais les solutions de logement sont autant la résultante des parcours étudiants que des éléments qui façonnent ces derniers (IV).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Chapitre I

# De nombreux dispositifs de soutien au logement des étudiants coexistent malgré l'absence d'objectifs définis

À défaut d'être homogène, la demande en logements des étudiants présente des spécificités globalement identifiées : pression liée à l'augmentation des effectifs, forte mobilité, faibles ressources, cartographie alignée sur celle de l'offre de formations. Cette demande, et l'état de l'offre en capacité d'y répondre, sont assez précisément analysés au niveau territorial grâce aux observatoires territoriaux du logement étudiant. Cette connaissance n'est néanmoins pas exploitée au niveau national pour étayer une stratégie qui préciserait les objectifs comme les priorités attendus. Dans ce contexte, les dispositifs de soutien au logement des étudiants se superposent : ils proviennent du champ de l'enseignement supérieur comme du secteur du logement, mélangent les outils de droit commun et les initiatives ciblées sur les seuls étudiants et mobilisent un large éventail d'acteurs, sans animation globale de niveau national.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# I - La demande spécifique en logement des étudiants ne se traduit pas par des objectifs précis de politique publique

Structurée par la carte et l'organisation des formations, la demande en logement des étudiants n'est pas homogène. Elle porte principalement sur des locations de courte durée, abordables et situées dans les zones urbaines au marché immobilier souvent tendu. Face à cette demande, et à une démographie étudiante dynamique, les pouvoirs publics ne formulent ni stratégie globale ni objectifs clairs. Alors que l'échelon territorial s'est organisé pour produire des analyses éclairant la décision, l'exploitation nationale des observatoires locaux n'est pas effectuée, empêchant d'identifier des priorités d'action.

## A - La demande en logement des étudiants présente des caractéristiques propres bien que non homogènes

L'organisation de l'enseignement supérieur est le premier facteur explicatif des spécificités de la demande en logements des étudiants, qu'il s'agisse de la cartographie des besoins, de la mobilité des étudiants ou de la modestie des ressources qui peut y être consacrée. Pour autant, bien qu'ils cherchent un même type de logements dans un calendrier commun, les étudiants ne constituent pas une population homogène, chacun ayant son propre parcours résidentiel et des aspirations spécifiques.

### 1 - L'organisation de l'enseignement supérieur structure la demande en logement des étudiants

#### *a) Le nombre d'étudiants devrait atteindre un point haut en 2026*

La demande en logement des étudiants évolue en fonction des variations des effectifs inscrits dans l'enseignement supérieur, qui atteignaient 2,97 millions d'étudiants à la rentrée 2023-2024[5].

[5] Cf. annexe 2.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



La démographie étudiante est en hausse constante depuis l'après-guerre, avec en particulier un doublement entre 1980 et 2010, puis une nouvelle augmentation de 25 % entre 2012 et 2023, période concernée par la présente étude. Cette récente augmentation est due à une hausse de la natalité de 1993 à 2005, associée à la poursuite de l'augmentation de la part de bacheliers dans une classe d'âge, passée de 65 % en 2010 à 83 % en 2021 et à celle du taux d'accès aux études supérieures. Ces évolutions se traduisent par l'accès aux études d'un plus grand nombre de jeunes issus de familles modestes[6], avec des conséquences sur la capacité à financer un logement autonome. Ce phénomène est aussi favorisé par l'effort public en faveur de l'apprentissage (+ 78 % entre 2020 et 2022 pour atteindre 576 000 apprentis). Par ailleurs, la structuration de l'espace européen de l'enseignement supérieur et les efforts d'attractivité de l'enseignement français[7] ont augmenté la présence d'étudiants en mobilité internationale, passés de 174 600 étudiants en 2000 à 302 900 en 2021[8].

Les projections des effectifs dans l'enseignement supérieur font état d'une hausse jusqu'en 2026 (3,03 millions d'étudiants) puis d'une stabilisation (3,02 millions en 2031) du fait de la démographie. Si les évolutions de celle-ci commandent le besoin quantitatif global du logement des étudiants, les enjeux d'adéquation territoriale et qualitative de ces logements demeurent prégnants[9], avant même de devoir envisager, sur le temps long qui caractérise tout projet de construction, la réversibilité ou la mixité des usages du parc de logements étudiants.

*b) Une mobilité des étudiants induite par la concentration de l'offre*

Le système éducatif français privilégie la formation initiale par rapport à la formation continue, et une entrée dans l'enseignement supérieur directement après le baccalauréat. La population étudiante y est dès lors particulièrement jeune, avec un âge moyen de 22,5 ans[10], et une décohabitation[11] qui survient tôt : à 23,4 ans en France en 2022[12], contre une moyenne européenne de 26,5 ans.

---

[6] Sous-direction des systèmes d'information et études statistiques (SIES), *Le niveau d'étude selon le niveau social, État de l'enseignement supérieur et de la recherche, 2024* : les inégalités dans l'accès à l'enseignement supérieur et la capacité à en être diplômé entre les enfants issus de différents milieux sociaux ont baissé entre 2012 et 2022, même si elles demeurent marquées.

[7] Cour des Comptes, *L'attractivité de l'enseignement supérieur.*

[8] Source Campus France.

[9] La DGESIP souligne vouloir engager avec le SIES l'identification des territoires sur lesquels des pics démographiques étudiants doivent encore être anticipés.

[10] Cf. annexe 2.

[11] On parle d'étudiants cohabitant pour ceux habitant au domicile familial et décohabitant pour ceux résidant dans un autre logement que celui de leurs parents.

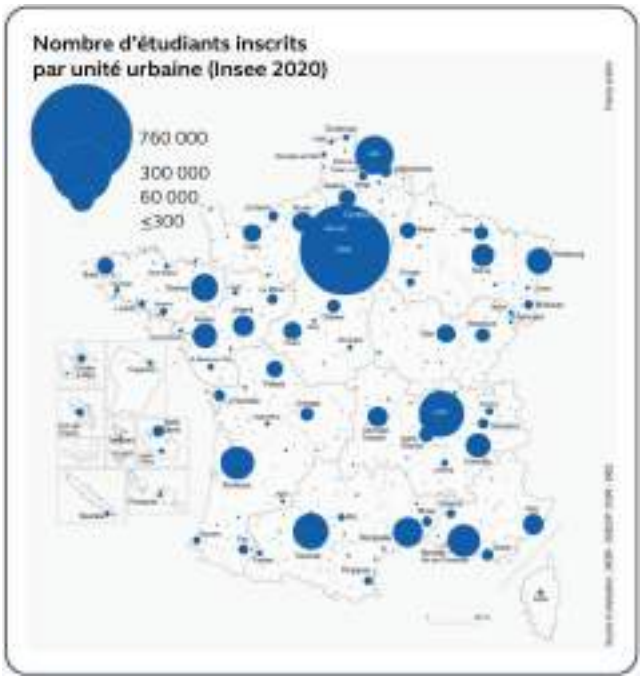
[12] Source Eurostat.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



L'enseignement supérieur se caractérise en outre par sa concentration dans les zones urbaines les plus denses, en dépit d'initiatives visant à rapprocher les formations des territoires et à « décongestionner » les grandes agglomérations : installation d'antennes universitaires dès les années 1960[13], construction des « universités nouvelles » dans les années 1990-2000 ou, plus récemment, développement de « campus connectés ». L'Île-de-France accueille à elle seule le quart des étudiants du pays.

**Carte n° 1 : répartition des effectifs étudiants en 2022-2023**




*Source : rapport de la sous-direction des systèmes d'information et des études statistiques (SIES) « État de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation en France », 2023*

Cette concentration induit, pour les étudiants, une mobilité géographique pour démarrer ou poursuivre leurs études. Cette mobilité est d'autant plus forte lorsque la formation souhaitée ne se situe pas dans l'académie d'origine[14]. Elle s'est également accrue depuis la mise en place

[13] Cour des Comptes, *Universités et territoires*, 2023.
[14] SIES, *La mobilité géographique à l'entrée dans l'enseignement supérieur*, note d'information, mars 2023.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



des plateformes d'affectation « Parcoursup »[15], pour l'entrée dans le supérieur, et « Monmaster » pour le second cycle.

Enfin, l'enseignement supérieur en France est organisé autour d'un calendrier *infra*-annuel, de septembre à juin, marqué dorénavant par la semestrialisation des formations. Celle-ci conduit à consacrer de façon croissante le second semestre à un stage, une mobilité internationale ou une césure, ce qui se traduit par un besoin de logements de plus courte durée.

### 2 - Les étudiants sont à la recherche de logements de mêmes caractéristiques, dans un calendrier commun

Leur mobilité et leur jeune âge conduisent les étudiants à se tourner vers des solutions locatives, de logements de petite surface, idéalement meublés, et pour de courtes durées. Les étudiants français vivent plus souvent seuls que leurs voisins européens, qui sont plus souvent en couple compte tenu de leur âge supérieur ; la colocation représente 15 % des étudiants en France contre 13 % à l'échelle européenne[16].

La demande en logement des étudiants est également déterminée par la modestie de leurs ressources. L'estimation du revenu disponible des étudiants est complexe, certains revenus n'étant pas comptabilisés dans les dispositifs statistiques, qu'il s'agisse d'activités non imposables ou des aides reçues des parents. Or, la dépendance aux aides familiales et publiques est d'autant plus forte que les étudiants français sont jeunes et ont moins recourt à l'emploi que leurs homologues européens[17]. L'enquête nationale sur les ressources des jeunes réalisée en 2014 par la direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees), bien que datée, est la dernière source accessible, sur le périmètre des 18-24 ans. Elle conclut qu'en France métropolitaine, le taux de pauvreté monétaire des étudiants, de 28,7 %, est supérieur à celui des jeunes en emploi (10 %) mais inférieur à celui des jeunes au chômage et sans formation (37 %). L'étude précise que les étudiants aux revenus les plus faibles sont les premiers concernés par la nécessité de cohabiter, tandis que pour les décohabitants, l'installation dans un logement se traduit par une pauvreté monétaire accrue, en raison de l'absence de mutualisation des dépenses qui prévaut dans le foyer parental.

---

[15] SIES, ibid. : 18 % de néo-bacheliers en mobilité académique entre 2010 et 2018 contre 23 % en 2021.

[16] Cf. annexe 4.

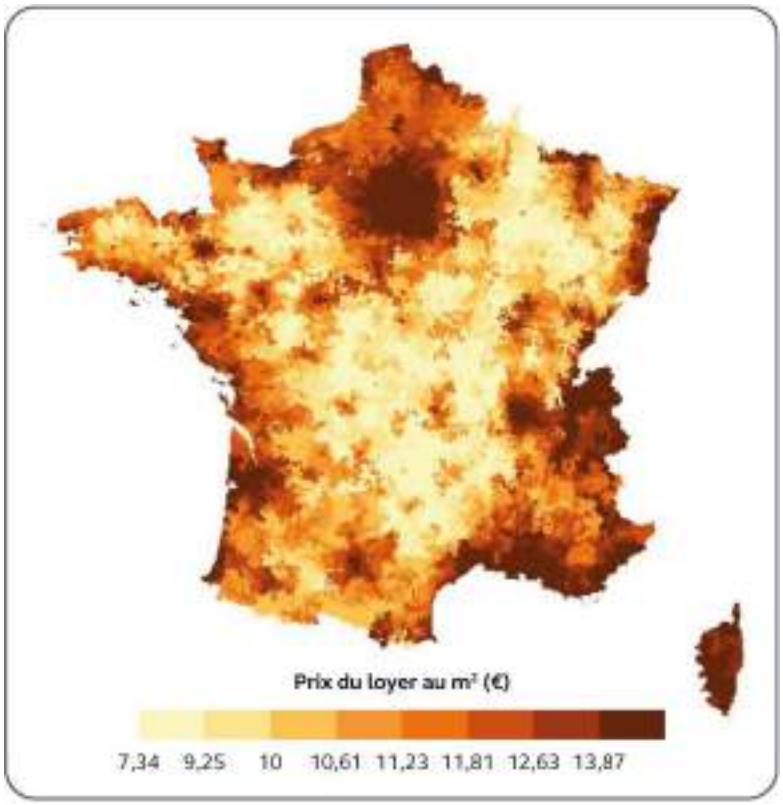
[17] Eurostudent, *Social et Economic conditions of student life in Europe*, 2018-2021. 32 % des étudiants français travaillent pendant l'année universitaire et leurs vacances, contre une moyenne européenne de 53 %.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les étudiants, qui recherchent des logements abordables à proximité de leur lieu d'études, sont confrontés à la nécessité de se loger dans les zones de tension immobilière, aux loyers plus élevés, où se concentre l'offre de formation. Etant mobiles, ils sont particulièrement exposés à l'augmentation des loyers. Ainsi, dans l'agglomération parisienne, le loyer des emménagés récents est supérieur de 22 % à celui des ménages occupant leur logement depuis plus de dix ans[18]. Dès lors, les étudiants concourent aux tensions du marché du logement en zone urbaine autant qu'ils les subissent.

**Carte n° 2 : prix des loyers des T1 et T2 par commune en 2023**




*Source : Cour des Comptes d'après les données de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature*

[18] Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, janvier 2020.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

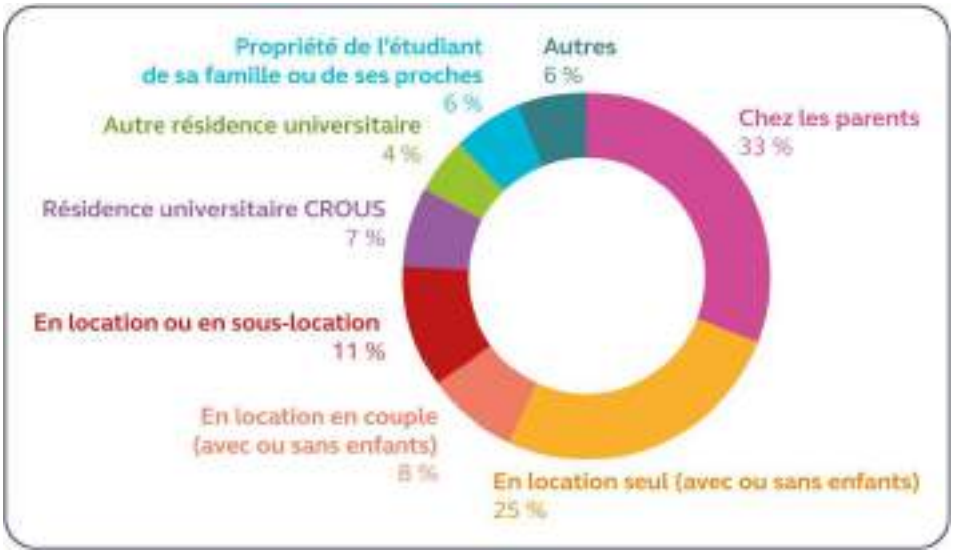


Enfin, le recours aux plateformes d'affectation a renforcé la contrainte calendaire de la rentrée universitaire. Les étudiants connaissent pour la plupart leur affectation en même temps, et recherchent donc simultanément des logements présentant les mêmes caractéristiques dans des conditions concurrentielles fortes, dans des zones déjà en tension.

### 3 - La diversité des situations reflète l'hétérogénéité des étudiants

L'enquête « conditions de vie des étudiants » de l'observatoire de la vie étudiante (OVE), documente la diversité des situations des étudiants : en 2023, 44 % d'entre eux habitaient dans le parc locatif privé, 33 % chez leurs parents et 11 % dans une résidence universitaire publique ou privée (12 % se trouvaient dans une autre situation).

**Graphique n° 1 : nature des logements occupés par les étudiants**




*Source : Observatoire de la vie étudiante, Repères 2023*

Au-delà du type de logement, la distinction principale concerne les cohabitants, qui demeurent au logement familial et les décohabitants, qui occupent un logement autonome. Cette distinction fondamentale ne rend pas compte de la grande diversité des situations qu'elle recouvre. La décohabitation dépend de facteurs multiples tels que l'âge[19], le genre[20] et

[19] Plus l'étudiant est âgé, plus il a tendance à décohabiter.
[20] Les femmes décohabitent plus tôt que les hommes.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



le modèle socio-culturel[21]. Pour les étudiants, le choix résidentiel est aussi la conséquence du choix de la filière, qui peut être accessible uniquement dans les grands centres universitaires ou répartie sur tout le territoire. Parmi les autres facteurs clés se trouvent le plus ou moins grand éloignement du domicile parental, le soutien financier familial susceptible de prendre en charge tout ou partie du loyer et la disponibilité des transports publics. Les appétences individuelles évoluent enfin au cours du temps.

La variété des attentes des étudiants rend vaine toute tentative de prise en compte de l'ensemble des cas individuels, et ne permet pas d'appréhender « une » demande étudiante, pouvant expliquer pour partie la difficulté, voire la réticence, des pouvoirs publics à formuler des objectifs clairs en matière de logement des étudiants.

## B - L'absence d'objectifs précis, issus de l'exploitation des données territoriales, limite l'action publique à des orientations trop générales

Le logement des étudiants ne fait pas l'objet d'une stratégie globale ni d'objectifs précis pour l'action publique. Cela se traduit par un manque d'investissement dans la connaissance du besoin au niveau national, alors même que de nombreux diagnostics territoriaux existent.

### 1 - Les pouvoirs publics ne fixent ni objectifs ni priorités

Depuis 2012, aucun plan ou stratégie intégrant l'ensemble des situations de logement des étudiants n'a été rendu public. Les seuls objectifs formulés portent sur le nombre de logements à vocation sociale[22] à construire. Le ministère de l'enseignement supérieur n'a pas identifié les objectifs de l'enseignement auquel le soutien au logement des étudiants devrait contribuer (attractivité des meilleurs talents, accessibilité de chaque territoire universitaire, soutien à certaines filières en tension, prévention du décrochage en licence ?) permettant de prioriser les besoins des étudiants auxquels l'action publique devrait répondre. Les documents institutionnels sur le sujet formulent des finalités génériques, en soulignant que « *le logement, ne doit pas être un frein aux études que l'on souhaite suivre* »[23] ou que « *le logement étudiant représente un enjeu majeur de la qualité de vie et de la réussite des étudiants* »[24], faisant écho à l'objectif général de la politique du logement d'offrir à chacun un logement décent et abordable.

[21] Cf. ci-après, B-1.
[22] Les logements étudiants à vocation sociale désignent les logements étudiants du parc domanial des Crous et ceux qui sont propriétés des bailleurs sociaux.
[23] Circulaire du MESR et MLRU à destination des recteurs et des préfets, 2019.
[24] Lettre de mission interministérielle à l'ancien député Richard Liogier, 2020.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



L'organisation de l'enseignement supérieur est peu propice à l'élaboration d'une stratégie globale. Les acteurs de l'enseignement supérieur réduisent largement la question du logement des étudiants aux missions confiées aux Crous. Au sein du programme budgétaire « vie étudiante », les indicateurs liés à l'objectif « Améliorer les conditions de vie et de travail des étudiants en optimisant les coûts » portent ainsi exclusivement sur l'action des Crous[25]. L'action des universités, peu incitées à s'investir en matière de logement, est périphérique. Elle se situe en amont, avec la mise à disposition d'informations, en particulier pour les étudiants en mobilité internationale, ou en aval *via* le soutien aux étudiants en situation de grande précarité par les services d'action sociale. L'université de Bordeaux, qui conduit des projets de développement de résidences universitaires au titre des compétences issues de la dévolution de son foncier, fait figure d'exception[26].

La problématique du logement des étudiants est dans ce contexte abordée essentiellement à travers le prisme de l'accès aux études des plus modestes, objectif prioritaire du réseau des Crous. L'État s'est concentré à ce titre, depuis 2012, sur le parc étudiant à vocation sociale, en impulsant son extension à travers trois plans successifs : le « plan 40 000 », annoncé en 2012 et qui visait à construire, entre 2013 et 2017, 40 000 nouveaux logements étudiants à vocation sociale dont la moitié en Île-de-France. Le « plan 60 000 », annoncé en septembre 2018, renchérissait sur ces objectifs. Son bilan mitigé fin 2022 a conduit à une nouvelle « feuille de route gouvernementale en matière de logement étudiant » en novembre 2023. Elle vise la production de 35 000 nouveaux logements d'ici 2027 et la rénovation de 12 000 logements du parc historique des Crous. Le discours de politique général de janvier 2025 parle de 45 000 logements.

Ces objectifs ne reposent toutefois sur aucun diagnostic ni cible fixée s'agissant du volume d'étudiants que le parc public devrait accueillir. Le député Jean-Paul Anciaux a suggéré en 2004[27] les cibles de 10 % de la population étudiante et 30 % des étudiants boursiers à loger dans le parc dédié à vocation sociale. Ces cibles, qui ne sont pas étayées et n'ont pas été retenues formellement par les pouvoirs publics, font toujours office de référence, faute d'autre indicateur.

Cette absence de cible s'explique sans doute par le choix de ne pas se prononcer en faveur de la cohabitation familiale ou, au contraire, de l'autonomisation des jeunes, plaçant la France dans une situation hybride en Europe. Les parcours des jeunes sont en effet liés à des modèles socioculturels sous-tendus par les politiques publiques. Selon la

[25] Cf. chapitre I.2.A.
[26] Cf. annexe 13.
[27] Jean-Paul Anciaux, *Le logement étudiant et les aides personnalisées*, 2004.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



classification proposée par la sociologue Cécile Van de Velde[28], les pays nordiques présentent un modèle de « défamilialisation » précoce, où le coût de l'autonomie des jeunes est pris en charge par l'État. Les aides publiques, décorrélées des ressources familiales, garantissent l'indépendance financière des jeunes majeurs, étudiants comme chômeurs. L'âge moyen de décohabitation y est le plus faible d'Europe (entre 21 et 22 ans en 2023[29]). Les pays du sud de l'Europe, à l'opposé, privilégient une logique d'appartenance familiale, et la décohabitation y est plus tardive. En Espagne et au Portugal, l'aide au logement pour les jeunes exclut les étudiants. La France associe une logique d'appartenance familiale, par des mesures tenant compte des revenus parentaux (allocations familiales, bourses), à des aides au logement universelles et directes.

Dans ce contexte, les acteurs publics n'abordent pas le logement des étudiants en le mettant en regard des filières suivies (le soutien n'est pas corrélé à un objectif d'accompagnement des métiers en tension), de l'avancement dans les cycles d'études (le soutien n'est pas orienté selon un objectif de lutte contre le décrochage durant le premier cycle pour les plus jeunes) ou de l'accueil des talents (le soutien n'est pas corrélé à un objectif d'excellence des formations). La tension au sein du parc des Crous entre l'accueil des étudiants intégrés dans des partenariats de mobilité internationale et celui des boursiers[30] témoigne de l'absence de priorités exprimées clairement qui permettraient de concilier différents objectifs.

Conséquence de l'absence de stratégie précisément formulée, au-delà d'un comité interministériel réuni seulement en 2018 et 2021, aucun pilotage n'est assumé au niveau national pour assurer la coordination et la cohérence des actions mises en œuvre par des acteurs divers[31], tout comme la capitalisation des connaissances pourtant produites au niveau territorial.

### 2 - Une connaissance locale non consolidée au niveau national

Le réseau des observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) [32] produit un important socle de données au service de la décision locale, qui ne sont pas capitalisées à l'échelle nationale.

[28] Cécile Van de Velde, *Devenir adulte. Sociologie comparée de la jeunesse en Europe*, 2008. Cf. annexe 4.
[29] Source Eurostat.
[30] Cf. chapitre I.2.
[31] Cf. chapitre I.2.B.
[32] Cf. annexe 3.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### *a) Les observatoires territoriaux du logement étudiant : un outil récent dont savent s'emparer les collectivités*

Le réseau des OTLE a été créé en 2017 par le réseau des collectivités de l'enseignement supérieur et de la recherche[33], qui souhaitaient combler le déficit de connaissance sur le logement des étudiants, renforcer les capacités d'observation par des méthodes communes et doter les territoires d'outils d'aide à la décision.

En 2024, 27 OTLE sont labellisés et actifs[34], qui couvrent 77,3 % du public étudiant hors Île-de-France, témoignant de la capacité des acteurs publics à faire porter les efforts de connaissance sur les territoires à enjeux. Ce bilan est plus mitigé dès lors que l'Île-de-France, où il n'y avait pas d'OTLE jusque fin 2024, est prise en compte[35] : le taux de couverture chute alors à 47 % des effectifs de l'enseignement supérieur. La labellisation de neuf OTLE franciliens fin 2024 et début 2025 devrait combler ce déficit à l'avenir.

**Carte n° 3 : observatoires territoriaux labellisés au 31 décembre 2024**

*Source : Fnau*

[33] Il est composé de l'Association des Villes Universitaires de France (Avuf), de l'Assemblée des Communautés de France (AdCF), de France urbaine, de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (Fnau) et de l'association Villes de France.
[34] Alors qu'une vague de labellisation était en cours en 2024, la plupart des OTLE dont le label prenait fin (il dure trois ans), indiquaient souhaiter poursuivre la démarche.
[35] Cf. chapitre III.1.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



L'animation nationale du réseau est portée par l'association des villes universitaire de France (Avuf) et la fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau). Outre la constitution d'un espace d'échanges pour les acteurs territoriaux, ce portage vise la production de données comparables grâce à la remontée tous les deux ans d'indicateurs communs qui portent principalement sur les étudiants et les résidences universitaires.

L'indépendance de chaque observatoire se traduit par des périmètres, des modes de gouvernance et des ambitions variables, souvent définis en fonction des réalités territoriales et des possibilités de collecte d'information. Plusieurs observatoires développent des outils interactifs offrant un aperçu en temps réel du logement étudiant sur le territoire, tandis qu'un certain nombre produisent des enquêtes qualitatives variées, mais souvent ponctuelles, par exemple sur les attentes des étudiants.

Les plus actifs, soutenus par la volonté politique locale, contribuent à la planification urbaine. Ainsi, le programme local de l'habitat 2023-2028 de la métropole d'Orléans reprend comme objectif les besoins de construction identifiés par l'OTLE par type de parc de logements. L'OTLE du territoire métropolitain de Lyon produit des projections des besoins de résidences universitaires à vocation sociale, qui nourrissent notamment la programmation et l'instruction des subventions additionnelles aux aides à la pierre de la métropole. Une géographie préférentielle a été élaborée, qui est utilisée dans le cadre des arbitrages entre métropole et communes en matière d'urbanisme.

### *b) L'État exploite imparfaitement l'information locale au niveau national*

À l'échelle nationale, la consolidation des données locales comme la production en propre d'une connaissance de la demande et de l'offre en matière de logement des étudiants est réalisée de façon très imparfaite, en particulier s'agissant du poids du logement dans le budget étudiant.

L'État n'oriente pas directement ses départements ministériels d'études sur la connaissance du logement des étudiants, laissant ce champ d'observation à d'autres acteurs, qui ne disposent pas tous d'outils de même niveau que ceux de la statistique publique. Le service des données et des études statistiques du ministère du logement et de la rénovation urbaine (MLRU) ne publie pas de données sur le sujet des étudiants et ne complète pas les initiatives du réseau des OTLE. Or la production de ces-derniers, au-delà de l'incomplétude de la population étudiante couverte, est marquée par l'hétérogénéité des données recueillies. La Fnau reconnaît à cet égard que les moyens mis en œuvre ne sont pas dimensionnés pour une remontée exhaustive et actualisée de données comparables. L'observatoire national du logement étudiant, censé parachever la démarche des OTLE, n'a pas vu le jour.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Côté ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR), la sous-direction des systèmes d'information et études statistiques (SIES) se base sur les données de l'enquête « conditions de vie des étudiants » (CDV) de l'observatoire de la vie étudiante[36]. Cette enquête présente la qualité de traitement de données statistiques attendue d'un organisme d'étude, et l'intérêt d'être insérée dans le programme *Eurostudent*, source de comparaisons avec les autres pays européens. En revanche, elle ne permet pas de procéder à des études de long terme. En effet, en matière de logement, seules trois questions ont été posées avec constance de 2010 à 2023[37], tandis que la formulation de la nature du logement occupé tout comme la définition du « coût » du logement[38] ont varié au cours du temps. L'enquête CDV souffre aussi d'imprécisions : les résidences universitaires sont ainsi scindées entre « résidences Crous » et « autres résidences pour étudiants », ne permettant pas de connaître la part d'étudiants en résidences à vocation sociale.

La production en propre des administrations centrales se concentre sur le seul développement du parc dédié à vocation sociale avec des modes de décompte différents[39]. L'outil « info centre du logement étudiant en France » (CLEF), administré par le MESR sur la base des informations des services déconcentrés et destiné à recenser principalement l'offre « à caractère social » de ce parc, est peu utilisé faute de fiabilité. Aucune donnée de CLEF n'a pu être exploitée pour la présente enquête, qui s'est révélée plus incomplète que les données du Cnous ou des OTLE pour les périmètres qui les concernent. Au travail de collecte d'informations qui s'est déployé sur les territoires ne répond ainsi aucune structuration, homogénéisation ou valorisation nationale qu'il serait pourtant pertinent de déployer pour établir des diagnostics globaux propres à éclairer la décision publique. Les groupes de travail envisagés début 2025 par la DGESIP[40] n'ont pas encore de caractère opérationnel.

Cette absence de connaissance est particulièrement dommageable s'agissant de la question du coût du logement, et du reste à charge des étudiants. Les données à prendre en compte pour aboutir à une vision objective du poids du logement dans le budget des étudiants sont nombreuses : côté dépenses, le niveau des loyers, des charges et des éventuelles redevances pour services complémentaires dans les résidences

[36] Cf. annexe 11.

[37] La fréquence du retour chez les parents le week-end, le temps de transport, et le taux de cohabitation.

[38] Évolutions entre loyer ; loyer et charge ; loyer brut ou net d'APL.

[39] Cf. chapitre II.1.B.

[40] Groupe de travail France Université et Conférence des Grandes Écoles pour évaluer les nouvelles dynamiques étudiantes (déménagements et nouvelles formations) ; groupe de travail avec l'Union sociale pour l'habitat (USH) pour identifier les demandes de logements sociaux non abouties.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



universitaires, la pondération du parc privé et du parc public, tout en prenant en compte les aides publiques, notamment les APL, qui varient en fonction de divers facteurs[41]. Côté ressources, l'évaluation est plus difficile encore, du fait des transferts familiaux et des revenus non fiscalisés. Cette complexité explique la rareté des enquêtes nationales sur les ressources des jeunes (cf. la dernière enquête de 2014 précitée). Une nouvelle enquête de même type devrait être publiée par l'Insee en 2027.

Dans ce contexte, le débat public repose sur les seuls chiffres proposés par les associations étudiantes. Or, malgré un effort de transparence sur la méthode utilisée, l'indicateur du coût de la rentrée produit chaque année depuis 2002 par la fédération des associations générales étudiantes (FAGE), qui intègre le logement, connaît des fragilités méthodologiques inhérentes à une collecte de données en accès libre[42].

# II - Point de rencontre de politiques multiples, les dispositifs de soutien au logement des étudiants se juxtaposent

La massification de la population étudiante a fait déborder la question de leur logement du champ de l'enseignement supérieur vers celui du logement. Ce faisant, chacun des deux ministères concernés a mobilisé ses dispositifs au niveau national comme territorial, d'où un enchevêtrement d'actions comme d'acteurs.

## A - Le logement des étudiants est à la croisée de la politique du logement et de celle de l'enseignement supérieur

Depuis les années 1980, le soutien au logement des étudiants repose essentiellement sur les aides à la personne et les aides à la pierre de la politique du logement, qui a cherché à adapter ses outils de droit commun à cette population. Ce soutien est complété par celui apporté par l'enseignement supérieur aux étudiants les plus modestes, *via* les bourses et la mission de logement du réseau des Crous.

[41] Cf. annexe 5.

[42] En 2024, le loyer retenu est issu du site « Loc Service », sans pondération des services réels ou loués ni de la répartition parc social/privé, et sans précision sur le montant de charges retenu ; les frais d'agence sont au plafond observé ; le coût de l'assurance est une moyenne des offres commerciales.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### 1 - Une problématique progressivement prise en compte par les dispositifs de droit commun de la politique du logement

Jusque dans les années 1970, la question du logement des étudiants était prise en charge par la politique de l'enseignement supérieur, bien que sur un modèle différent de certains pays anglo-saxons. Alors qu'au Royaume-Uni et aux États-Unis, le logement des étudiants est géré directement par les établissements d'enseignement supérieur, en France seules certaines grandes écoles ont développé des résidences propres[43], tandis que les universités restent largement étrangères à ce mouvement.

En France, l'action en faveur du logement des étudiants a été confiée au réseau des œuvres universitaires et scolaires, créé en 1955 et composé d'un centre national (Cnous) et de centres régionaux (Crous). Ce modèle historique, qui a dominé la première vague de construction de logements étudiants jusqu'aux années 1970, repose sur un parc consacré aux étudiants, et constitué de chambres de 9 m², assorties d'espaces collectifs de sanitaires et de cuisines. Ces cités universitaires, construites par l'État sur des terrains lui appartenant, constitue un parc domanial dont certaines sont désormais la propriété des Crous.

À partir des années 1980, le logement des étudiants est sorti de sa singularité pour devenir un sous-ensemble de la problématique générale du logement. En effet, face à l'augmentation des effectifs, les pouvoirs publics ont mobilisé les mécanismes de droit commun, notamment le développement du parc social et les aides personnelles au logement (APL). Depuis, les bailleurs sociaux assument la majeure partie de la construction de résidences universitaires, dont ils sont propriétaires. S'y ajoute la mobilisation des dispositifs de défiscalisation en faveur de la construction locative, à l'instar du dispositif « Censi-Bouvard » de réduction d'impôt pour les particuliers en faveur des résidence services privées (dont les résidences universitaires), en vigueur de 2009 à 2023.

Le logement des étudiants peut aujourd'hui être analysé à travers le prisme des outils de la politique du logement, en distinguant le parc consacré aux étudiants (« parc dédié » ou « logements étudiants ») du parc dit « diffus ». Chacun de ces parcs se divise entre des logements privés (ou libres) et des logements sociaux (aussi dits « conventionnés »). L'ensemble constitué par le parc géré par les Crous (qu'il s'agisse de leur parc domanial ou de la propriété des bailleurs sociaux[44]) et par les résidences universitaires sociales (avec une gestion directe par les bailleurs sociaux

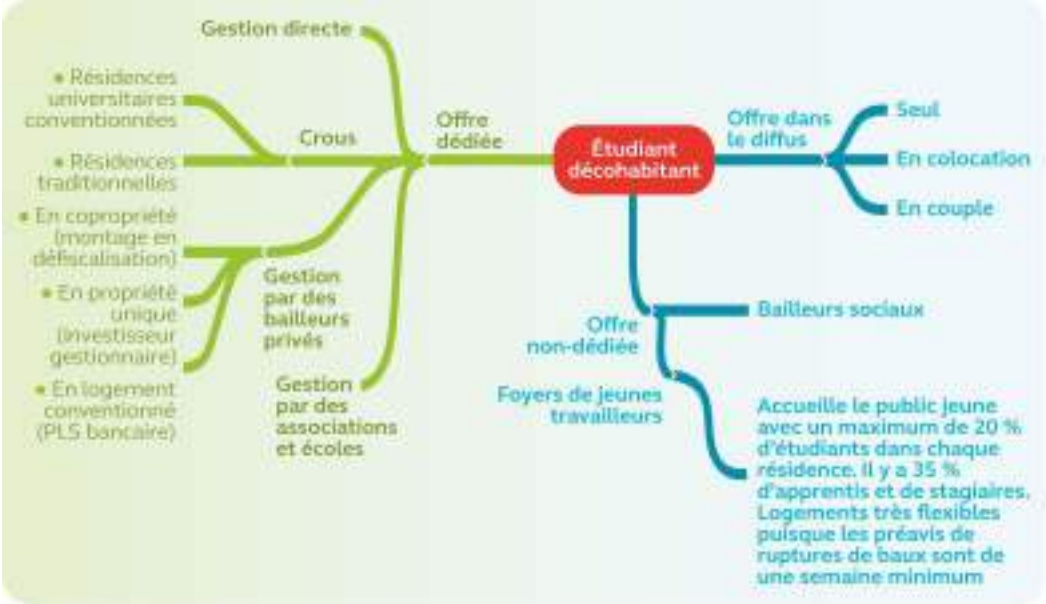
[43] C'est le cas des écoles normales supérieures, de certaines écoles supérieures de commerce et écoles d'ingénieurs, dont l'école polytechnique.
[44] Les Crous gèrent ¾ du parc de résidences universitaires à vocation sociale en 2023.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



ou déléguée à d'autres organismes), est désigné dans la présente enquête sous l'appellation de « parc dédié à vocation sociale ». D'autres modes d'habitat partagé[45] complètent enfin l'éventail des solutions de logement utilisées par les étudiants.

**Schéma n° 1 : nature des logements occupés par les étudiants décohabitants**




*Source : Fnau, Logement étudiant : observer pour décider, sept. 2017*

### 2 - Les outils de la politique du logement ont été adaptés à la population étudiante et le système des Crous complète le dispositif

#### *a) La politique du logement adapte son action à la population des étudiants*

La diversité des situations et la présence des étudiants dans tous les parcs, privés comme publics, dédié comme diffus, seuls ou avec leurs familles, rendent inopérante toute tentative de distinguer totalement le logement des étudiants du logement en général. Les problématiques comme les outils sont aujourd'hui largement les mêmes, si ce n'est qu'ils cherchent à s'adapter à cette catégorie de la population.

[45] Foyers, internats, pensions de famille, foyers de jeunes travailleurs, co-living, etc..

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Ainsi, les aides personnelles au logement présentent une méthode de calcul propre aux étudiants qui leur confère un caractère universaliste qu'elles n'ont pas pour les autres catégories de la population[46].

Le parc social dédié dépend des aides à la pierre de droit commun (prêts bonifiés et subventions additionnelles des collectivités)[47] mais fait l'objet d'une adaptation des modalités de gestion par rapport au parc social diffus, qui est liée au statut de résidence universitaire[48]. Au-delà, la spécificité étudiante est prise en compte, s'agissant du logement social en général, dans les actions ciblant l'ensemble des moins de trente ans (résidences jeunes actifs, possibilités de colocation et sous-location).

Quant au parc locatif privé diffus, les étudiants y sont moins soutenus en tant que tels qu'en tant que jeunes de moins de trente ans ou que population mobile. Les dispositifs dans le secteur visent ainsi à faciliter la location de courte durée (bail mobilité[49]), à pallier un manque de garants (garantie Visale[50]), une absence de fonds pour le dépôt de garantie (prêt locapass [51]) ou encore à encourager l'habitat innovant, telle que la cohabitation intergénérationnelle[52].

### *b) Les bourses et la mission logement des Crous : les fondements du soutien au logement des étudiants par l'enseignement supérieur*

Les bourses sur critères sociaux (BCS) du ministère de l'enseignement supérieur[53], que touchaient 665 000 étudiants en 2022-2023 pour un total de 2 Md€, ne sont pas liées à la situation vis-à-vis du logement. Toutes choses égales par ailleurs, deux étudiants qui ont le même nombre de « points de bourse » touchent le même montant, même si un seul décohabite et doit donc payer un loyer.

---

[46] Cf. chapitre II.1.A.
[47] Cf. annexe 8.
[48] Ce statut est défini par le code de la construction et de l'habitat, art. L 631-12.
[49] Cf. chapitre IV.2.B.
[50] Cf. chapitre II.1.B.
[51] Prêt à taux zéro proposé par Action Logement pour le dépôt de garantie lors de la location, il est ouvert, s'agissant des étudiants, à ceux en formation professionnelle ou salariés justifiant d'un statut de boursier, d'un contrat à durée déterminée ou d'une convention de stage de trois mois.
[52] Location ou sous-location par une personne de plus de 60 ans d'une partie de son logement à un jeune de moins de 30 ans, moyennant une contrepartie modeste. Elle fait l'objet d'une charte spécifique et fait intervenir une structure tierce, souvent associative.
[53] Cf. annexe 7.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Plusieurs facteurs lient toutefois les bourses au logement des étudiants et contribuent à son soutien. Outre les revenus familiaux, l'éligibilité comme la répartition des boursiers entre huit échelons qui déterminent le montant de bourse perçu[54] tiennent compte de la distance entre le lieu de la résidence familiale et le lieu d'études, *via* un système de points de charge. 60 % des étudiants boursiers bénéficient de points de charge liés à cette distance. Par ailleurs, le statut de boursier, au-delà de l'aide allouée, ouvre droit à d'autres mesures favorables[55], qui permettent de renforcer les marges financières des bénéficiaires pour faire face à leurs dépenses courantes, notamment leur loyer. Surtout, le statut de boursier confère une priorité dans l'attribution d'un logement au sein des résidences universitaires à vocation sociale. Le code de l'éducation[56] place le statut de boursier en tête de la liste des critères devant être pris en compte par tous les gestionnaires de ces résidences. Les Crous font du niveau de bourse le critère premier des attributions de leurs logements disponibles.

Au système des bourses s'ajoute en effet le parc de 175 000 logements gérés par le réseau des Crous, second axe de soutien du ministère de l'enseignement supérieur au logement des étudiants[57]. À travers la mission logement de son opérateur, le MESR finance les investissements relatifs à la réhabilitation et à la modernisation du parc dont il est propriétaire[58].

## B - Des partenaires multiples interagissent, sans réel pilotage

Le ministère de l'enseignement supérieur et le ministère chargé du logement s'associent pour mobiliser leurs services déconcentrés dans la mise en œuvre des plans gouvernementaux de construction de logements dédiés à vocation sociale. Ces services agissent dans un paysage issu de la décentralisation où différentes compétences, exercées par tous les niveaux de collectivités, ont un impact en matière de logement des étudiants.

[54] Le montant annuel de bourse va de 1 454 € (échelon 0bis) à 6 335 € (échelon 7).
[55] Exonération de droits d'inscription, de la contribution de vie étudiante et de campus, repas à 1 € dans les structures de restauration des Crous.
[56] Article R. 822-31. Cf. annexe 10.
[57] Cf. annexe 6 et le rapport de l'Inspection générale de l'éducation du sport et de la recherche, *Le réseau Cnous-Crous : points forts, points faibles et évolution possible du modèle*, avril 2023.
[58] Cf. chapitre II.2.A.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### 1 - Deux ministères associés pour mobiliser l'échelon territorial en faveur du logement étudiant

La direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (DGESIP) du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR), et la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) du ministère du logement et de la rénovation urbaine (MLRU) ont su, depuis 2012, s'associer pour travailler conjointement sur le logement des étudiants. Des comités techniques nationaux, composés de représentants des deux ministères et des acteurs tête de réseaux ont été réunis quatre fois, mais se sont concentrés sur la seule période 2019-2021.

Leurs efforts se sont concentrés sur l'appui aux territoires, et la mobilisation de l'échelon déconcentré qui, pour l'une comme pour l'autre, s'articule autour de multiples acteurs. En effet, les établissements d'enseignement supérieur bénéficient d'une autonomie de gestion, les Crous sont dotés d'une personnalité morale propre tandis que seuls sept rectorats[59] disposent, depuis 2020, de recteurs délégués à l'enseignement supérieur. De leur côté, les dispositifs de soutien au logement social, placés sous l'animation des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) et des directions départementales des territoires (DDT), sont tributaires de l'action des bailleurs sociaux.

Les services déconcentrés sont principalement sollicités pour le suivi de la mise en œuvre des « plans gouvernementaux » en faveur du développement des logements dédiés à vocation sociale, donnant lieu à des circulaires annuelles conjointes, adressées aux recteurs et aux préfets, et à travers eux aux Dreal. Ils sont appelés à mener deux actions : d'une part, atteindre les objectifs indicatifs d'agréments de logement social étudiant du Fonds national des aides à la pierre (Fnap) pour les Dreal et, depuis 2023 seulement, les indicateurs relatifs au logement des étudiants des dialogues stratégiques et de performance pour les recteurs ; d'autre part, identifier des fonciers de l'État, en particulier des fonciers universitaires, susceptibles d'accueillir de nouvelles résidences. Ainsi, environ 30 % des 35 000 logements annoncés fin 2023 dispose d'un foncier identifié, quand bien même l'ensemble des plans de financement ne sont pas encore stabilisés, ce qui pourrait décaler certaines opérations dans le temps.

[59] Auvergne-Rhône-Alpes, Grand-Est, Haut-de-France, Île-de-France, Nouvelle Aquitaine, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



En écho à l'absence de stratégie, ces circulaires ne traitent pas de la problématique du logement des étudiants de manière globale. Les observatoires territoriaux du logement étudiants ne sont cités qu'en 2022 et 2023. Seule la circulaire de 2019 indique l'intérêt d'avoir une comitologie partagée avec les collectivités locales, citant les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement. Il n'est pas fait mention d'un suivi du public accueilli dans le parc dédié à vocation sociale ni de démarches à l'égard des régions, s'agissant des places vacantes en internats par exemple[60].

### 2 - Les communes, intercommunalités et régions disposent de compétences ayant un impact en matière de logement des étudiants

Pas plus qu'au niveau central, il n'existe dans les territoires un responsable pré-désigné ou un pilote naturel du logement des étudiants.

Les collectivités territoriales ont un impact direct s'agissant du logement des étudiants, du fait de leur rôle en matière de logement et d'urbanisme. À la compétence générale des communes, qui s'exerce en matière de droit des sols et de politique foncière, se superpose la planification stratégique des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). À cet égard, les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent préciser *« les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants »*, entre autres publics spécifiques. Fin 2023, les deux-tiers des PLH ont dans leur diagnostic une prise en compte du logement des jeunes et/ou des étudiants, le tiers restant relevant de collectivités rurales peu confrontées à ces enjeux[61]. Les aides à la pierre peuvent faire l'objet d'une délégation aux EPCI : 115 collectivités[62] assuraient ainsi en 2022 les choix stratégiques, la programmation et la gestion des crédits étatiques. Les évaluations soulignent qu'à défaut de favoriser la production, cette délégation améliore l'acceptabilité des projets de construction puisque la décision d'attribution de l'aide est prise au niveau local et responsabilise les élus[63].

---

[60] Cf. chapitre I.2.B et annexe 9.
[61] DHUP, sur le fondement de la base de données nationale de suivi des documents d'urbanisme et d'habitat.
[62] Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), *La délégation de compétence des aides à la pierre*, mars 2023.
[63] *Ibid.*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Avec un impact réel, bien qu'indirect, s'ajoute à ce panorama la compétence en matière de mobilité, qui est partagée entre les communes et EPCI (mobilité urbaine) et les régions, responsables des transports interurbains (par rail ou route). Elle influe sur les arbitrages effectués par les étudiants entre logement, transports et lieux d'études et participent ainsi de la qualité des conditions de vie des étudiants[64].

Les régions interviennent également en matière d'enseignement supérieur au niveau stratégique, à travers l'obligation depuis 2013 d'élaborer un schéma régional de l'enseignement supérieur et de la recherche. Il doit être complété, en Île-de-France, par un schéma régional sur le logement étudiant. Elles sont en outre compétentes pour la gestion des internats des lycées, susceptibles d'accueillir des étudiants en classes préparatoires et en brevets de techniciens supérieurs (BTS)[65], et en matière d'apprentissage et de formations sanitaires et sociales. De leur côté, les communes et EPCI peuvent apporter un soutien financier aux établissements d'enseignement supérieur et aux Crous, tandis que les métropoles exercent de plein droit, à la place des communes membres, la compétence « programme de soutien et d'aides aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche ».

Cette imbrication des compétences et l'absence d'un responsable désigné du logement des étudiants rend aisée l'inertie voire l'inaction. Les différents niveaux de collectivité sont susceptibles de se renvoyer mutuellement la responsabilité d'agir, soit au titre du logement, soit au titre de l'enseignement supérieur, même si les territoires observés montrent qu'une action multipartenariale concertée est possible[66].

Ainsi, une animation régulière et pérenne manque au niveau national, qui serait pourtant indispensable pour élaborer la stratégie et les objectifs qui font aujourd'hui défaut. Elle aurait vocation à être relayée par une déclinaison territoriale au niveau du préfet de région et du recteur de région académique, en associant étroitement les collectivités territoriales, lorsque celle-ci n'existe pas encore.

[64] Cf. chapitre IV.3.
[65] 30 840 places d'internat sont disponibles pour ces étudiants. Cf. annexe 9.
[66] Cf. chapitre III.1.A.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## *CONCLUSION*

*La première des questions évaluatives cherche à savoir si les dispositifs publics de soutien au logement des étudiants ont bien constitué, depuis 2012, une réponse adaptée aux spécificités de cette population.*

*La réponse est complexe : si les étudiants ont effectivement des attentes communes vis-à-vis du logement, compte tenu de leur faibles ressources personnelles ou de la mobilité qu'impliquent leurs études, leurs besoins sont loin d'être identiques ; qui plus est, ils varient au cours du temps de leurs études. Il ne saurait y avoir une réponse unique ou adaptée à toutes leurs situations. Par ailleurs, comme les 2,9 millions d'étudiants habitent dans tous les types de parc (public comme privé, dédié comme diffus), ils constituent une catégorie de population qui s'inscrit dans le cadre de la politique du logement en général, et leur spécificité ne peut ainsi être considérée que comme relative. Ils bénéficient de l'ensemble des dispositifs visant à faciliter l'accès au logement, qu'ils soient ou non identifiés comme des cibles spécifiques desdits dispositifs.*

*Nonobstant ces constats, l'action publique répondra d'autant plus aux besoins des étudiants que des objectifs précis, fondés sur des diagnostics fiables, auront été établis. Il s'agit d'un préalable indispensable à la mise en cohérence de dispositifs portés par une multitude d'acteurs qui, aujourd'hui, travaillent sans coordination généralisée.*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Chapitre II

# Les dispositifs publics visent à la fois une ambition universaliste et le ciblage de publics prioritaires

La difficulté pour les pouvoirs publics de trancher entre un accompagnement individuel des étudiants ou la prise en compte de la solidarité familiale qui s'exerce pour certains d'entre eux, se traduit par un tiraillement entre l'ambition d'aider tous les étudiants, du fait même de leur statut, et le souhait de concentrer l'action publique sur ceux dont le soutien familial est de moindre ampleur. Si les dispositifs de soutien ont été en mesure de faire face à l'augmentation du nombre d'étudiants, l'absence de priorité clairement définie conduit à des tensions entre publics cibles.

## I - L'ambition universaliste ne s'incarne que dans les aides personnelles au logement

La volonté de soutenir tous les étudiants se traduit principalement par le caractère universaliste des aides personnelles au logement « étudiantes », seul outil massivement efficace pour faciliter l'accès au parc privé, premier hébergeur des étudiants ayant quitté le domicile parental.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## A - L'ambition universaliste s'incarne à travers les aides au logement des étudiants

Les aides personnelles au logement sont largement ouvertes aux étudiants qui bénéficient de règles de calcul privilégiées. La vocation universaliste est effective et se traduit par une hausse de la dépense publique associée, qui atteint 2,34 Md€ en 2023, tandis que le nombre d'allocataires a augmenté plus vite que le nombre d'étudiants depuis 2012.

### 1 - Les aides personnelles au logement, dispositif socle du soutien à tous les étudiants

#### *a) L'aide au logement des étudiants est conçue pour être largement ouverte aux étudiants*

Comme l'ensemble des résidents en France, les étudiants peuvent bénéficier des APL pour la prise en charge partielle de leur loyer, quel que soit le parc occupé, s'ils remplissent une série de conditions générales[67]. Certaines spécificités dans le mode de calcul ont pu toutefois conduire à l'appellation d'« APL étudiantes »[68].

En effet, à la différence des autres allocataires, pour lesquels les APL sont conditionnées au niveau de ressources, les seuls étudiants exclus du dispositif sont ceux rattachés au foyer fiscal de parents redevables de l'impôt sur la fortune immobilière. En revanche, ni le montant des revenus parentaux ni les ressources réelles des étudiants ne sont directement pris en compte dans le calcul de leurs APL, qui est fondé sur un montant forfaitaire de ressources[69]. La Cour a souligné à cet égard que les APL étudiantes n'ont pas le même caractère redistributif que celui des aides au logement en général[70]. Enfin, le montant de l'aide ne fait pas l'objet d'un recalcul trimestriel, à la différence depuis 2021 des autres bénéficiaires.

---

[67] Cf. annexe 5.
[68] Ces spécificités ne concernent pas les apprentis, apparentés aux actifs par la Cnaf.
[69] 8 400 € en 2024 pour les étudiants non boursiers et 6 700 € pour les boursiers dans le parc locatif ordinaire.
[70] Cour des Comptes, *Les aides personnelles au logement*, 2015. Cf. chapitre III.1.A.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### *b) Les étudiants bénéficiant des aides aux logement ont augmenté plus vite que les effectifs de l'enseignement supérieur*

Les APL assurent un soutien effectif de l'accès au logement des étudiants, notamment dans le parc privé, qui représente 80,5 % des bénéficiaires et 81 % des sommes versées en 2023[71]. Le nombre d'étudiants et apprentis bénéficiant des APL a crû plus vite que le nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur : + 32,5 % d'allocataires entre décembre 2012 et décembre 2023 contre + 24,2 % s'agissant des effectifs de l'enseignement supérieur recensés par le MESR.

**Tableau n° 1 : évolution et part des étudiants et apprentis bénéficiaires des APL (en million, 2012-2023)**

| | 2012-2013 | 2020-2021 | 2023-2024 |
|---|---|---|---|
| *Étudiants et apprentis, bénéficiaires des APL* | 0,804 | 1 | 1,066 |
| *Nombre d'inscrits à la rentrée universitaire* | 2,387 | 2,894 | 2,965 |
| *Nombre estimé de décohabitants* | 1,6 | 1,888 | 1,922 |
| *Part d'allocataires parmi les étudiants et apprentis* | 33,7 % | 34,5 | 36 % |
| *Part estimée des allocataires parmi les décohabitants* | 50 % | 53 % | 55,4 % |

*Note : Le nombre de bénéficiaires est celui du mois de décembre de l'année universitaire considérée, seule donnée accessible sur longue période pour la Cnaf.*
*Source : Cour des comptes, données de la Cnaf (allocataires), du MESR (inscrits) et estimation du nombre de décohabitant sur la base des enquêtes de l'OVE*

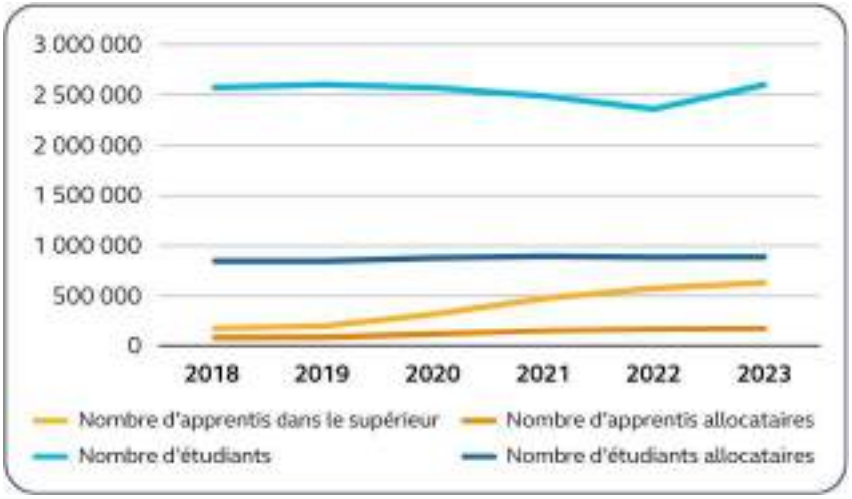
Ces chiffres masquent toutefois des disparités selon les statuts : alors que plus de la moitié des apprentis étaient allocataires des APL en décembre 2014, ils ne sont plus que 28 % en décembre 2023[72]. Ce décrochage est inexpliqué. *A contrario*, la part des allocataires parmi les étudiants hors apprentis est restée stable, de 33 % à 34 % sur la même période.

[71] Les données relatives aux APL proviennent de la Cnaf. Le périmètre retenu est celui des allocataires de l'allocation de logement sociale (ALS) et de l'allocation de logement familiale (ALF) dans le parc ordinaire par opposition au parc « foyer » (Cf. annexe 5).
[72] Les effectifs apprentis sont ceux du supérieur au 31 décembre de l'année (MEN).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 2 : évolution du nombre d'allocataires et du nombre d'inscrits (étudiants et apprentis) – 2018-2023**




*Source : Cour des comptes sur le fondement des données Cnaf (allocataires), MEN (nombre d'apprentis) et MESR (nombre d'inscrits dans l'EES))*

### *c) Le coût des aides personnelles au logement des étudiants a également crû plus vite que les effectifs*

Sur le long terme, les données publiées par le MESR sur la base des informations du ministère du logement, relatives au montant des aides aux logement versées aux étudiants[73] (seules données disponibles), montrent que le montant total des aides versées a globalement suivi l'évolution des effectifs de l'enseignement supérieur[74]. Le montant total des APL est passé de 1,2 Md€ en 2005 à 2 Md€ en 2022 en euros constants, soit une augmentation de 32 % alors que les effectifs ont augmenté de 30 %.

Les données de la Cnaf, qui permettent des analyses plus fines par catégorie de bénéficiaires, ne sont disponibles pour les années civiles complètes qu'à partir de 2019. Elles confirment que, sur cette période, les APL ont maintenu leur taux de couverture du loyer payé, passé de 48,95 % en 2019 à 49,93 % en 2023. Le montant total des droits aux APL pour

[73] MESR, *État de l'enseignement supérieur et de la recherche 2024*, tableau 03.3, total de l'aide au logement sociale et de l'aide personnalisée au logement.
[74] Ramener ces montants aux seuls bénéficiaires nécessiterait des données de la Cnaf et une correspondance en termes d'années entre les données MESR et les données Cnaf.

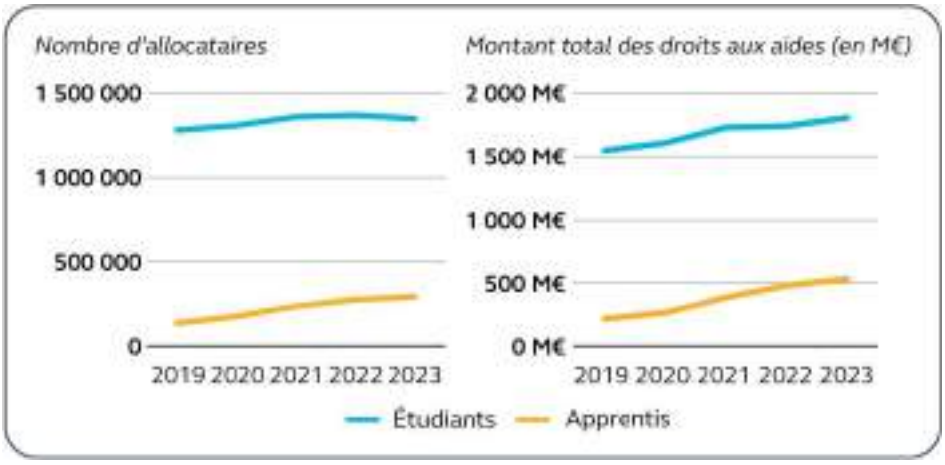
Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



l'ensemble des étudiants et apprentis[75] a augmenté de 580 M€. Outre l'évolution des effectifs, cette hausse s'explique par trois facteurs :

- la part croissante d'allocataires étudiants et apprentis en Île-de-France[76], où le montant moyen des aides est plus élevé compte tenu d'un plafond de loyer appliqué pour le calcul des APL lui-même plus élevé[77] ;
- la réforme de la contemporanéisation des APL, qui s'est accompagnée d'un alignement à partir de 2021 des modalités d'ouverture de droit des APL des étudiants salariés sur celles des autres étudiants : les revenus des étudiants salariés ne sont plus pris en compte, et leur est appliqué le montant forfaitaire de ressources[78] ;
- la croissance du nombre d'apprentis : la part des apprentis dans les bénéficiaires des APL versées aux étudiants a augmenté en lien avec l'explosion de ces formations, alors que leur aide moyenne est la plus élevée parmi les étudiants (259 €, contre 209 € pour les boursiers et 174 € pour les non-boursiers)[79].

**Graphique n° 3 : évolution comparée de la part et du montant des droits au aides des étudiants et des apprentis allocataires (2019-2023)**




*Source : Cour des comptes, données de la Cnaf*

[75] En tant que responsables de dossiers.
[76] 21 % des allocataires étudiants résidaient en Île-de-France en 2023 contre 18,8 % en 2019.
[77] Cf. chapitre III.1.A.
[78] Cour des comptes, *La contemporanéisation du versement des aides personnelles au logement*, observations définitives, janvier 2025.
[79] Cf. chapitre III.2.A.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### 2 - Les aides locales sont en revanche très peu connues, donc peu utilisées par les étudiants

Aux dispositifs nationaux s'ajoutent les aides directes mises en place par certaines collectivités territoriales, notamment les régions. Elles sont d'une grande disparité s'agissant des publics visés (jeunes dans leur ensemble, étudiants et/ou apprentis) comme des montants accordés.

Il s'agit principalement d'aides à l'installation, qui ne sont versées qu'une fois au cours de la scolarité. La collectivité de Corse propose ainsi un montant forfaitaire de 250 à 800 € pour les étudiants (y compris apprentis) inscrits dans l'académie ; l'allocation de première installation (API) de La Réunion pour les étudiants (hors apprentis) de moins de 34 ans s'installant dans l'hexagone, délivrée sous condition de ressources, et d'un montant de 2 700 € ; l'Aide à l'installation dans un logement pour les étudiants (AILE) de la ville de Paris, gérée par le Crous de Paris (cf. encadré). Une seconde grande catégorie d'aides concerne les prêts à taux zéro, octroyés également au moment de l'installation, à l'instar d'« Instal'toit », prêt mis en place par la ville de Toulouse au profit des jeunes de 18 à 29 ans[80], et pouvant aller jusqu'à 500 €.

**L'aide à l'installation dans un logement pour les étudiants de la ville de Paris**

La Ville de Paris a mis en place en 2012 une aide à l'installation dans un logement pour les étudiants (AILE), dans le but de faciliter l'installation d'étudiants sur le territoire parisien

Forfaitaire jusqu'en 2019, cette aide consiste, depuis 2020, en un versement d'un montant allant de 500 à 1 000 €, en fonction de l'échelon de bourse de l'étudiant concerné. Son emploi est réservé à l'acquisition de matériel mobilier ou d'équipement nécessaire à l'installation. L'aide n'est attribuée qu'à environ 1 000 étudiants par an.

Les bilans de l'AILE font structurellement état de ce taux de non-recours en dépit d'élargissements successifs des critères d'éligibilité. Les crédits votés sont largement sous-consommés, à hauteur de 80 % en 2023.

[80] Étudiants, apprentis, alternant ou jeune travailleur sortant d'un Habitat Jeunes.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Tableau n° 2 : consommation de l'enveloppe pour l'aide à l'installation dans un logement pour les étudiants versée par la ville de Paris (2019-2023)**

| *En euros* | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| *Total annuel d'aide disponible* | 799 300 | 5 500 000 | 3 903 236 | 3 951 986 | 3 231 386 |
| *Montant annuel d'aide consommé* | 754 200 | 1 018 000 | 597 000 | 650 000 | 647 150 |
| En pourcentage du disponible | 94 % | 19 % | 15 % | 16 % | 20 % |

*Source : chambre régionale des comptes Île-de-France*

Les autres exemples recueillis ont en commun avec l'AILE d'être des dispositifs de niche, qui ratent globalement leurs publics, à l'instar du « kit première installation (Installe-Toît) » de la région Grand Est, avec seulement 2 000 jeunes touchés depuis 2021[81]. Ce faible succès témoigne notamment de la complexité liée à la superposition des dispositifs nationaux et locaux et à leur manque de visibilité dans un champ informationnel saturé.

## B - L'ambition universaliste est plus difficile à réaliser dans le parc locatif privé, premier hébergeur des étudiants

La volonté d'aider l'ensemble des étudiants, quelle que soit leur solution de logement autonome, se heurte à l'efficacité limitée des autres leviers d'action publique à l'égard du marché locatif privé. Or ce parc accueille près de la moitié des étudiants, et plus des deux-tiers des décohabitants[82].

### 1 - Les résidences privées ne sont appréhendées qu'en creux de l'action publique

L'augmentation du nombre d'étudiants ne s'est pas accompagnée d'un objectif précis de développement des résidences universitaires privées, pour éviter de déstabiliser les parcs des autres logements dans un contexte de capacité de construction limitée.

[81] Il s'agit, pour les étudiants, d'un bon de 25 €, revalorisé à 40 € en 2023, pour acheter du matériel de première installation à utiliser auprès d'une ressourcerie partenaire.
[82] Observatoire de la vie étudiante, enquête 2023.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Certes, ces résidences privées ont bénéficié des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif. La plupart d'entre eux visaient toutefois la construction locative dans leur ensemble, exception faite de la réduction d'impôt dite « Censi Bouvard », créée en 2009 et disparue fin 2023. Cette-dernière ciblait à la fois, et sans distinction dans les objectifs ou le recensement, les résidences étudiantes et les résidences seniors. Un rapport d'évaluation a conclu en 2022 à un défaut de pilotage de ce dispositif[83]. S'il a estimé à 85 000 le nombre de ménages bénéficiaires de l'incitation fiscale, il n'a pas pu déterminer le nombre de logements étudiants construits grâce à cette mesure.

Le soutien à l'installation de résidences privées ou, au contraire, le refus d'autorisation, constituent un levier d'action des collectivités locales, mais il est rarement le fruit d'une orientation assumée. La métropole du Grand Nancy fait exception parmi les territoires étudiés. Dans une situation de parc détendu, elle affiche dans son programme métropolitain de l'habitat 2022-2026 l'objectif de *« limiter le développement de résidences-services dédiées aux étudiants gérées par le privé dans un contexte où l'offre de ces produits est largement suffisante »*. Les positions sont moins nettes dans les autres territoires, même si des stratégies peuvent être esquissées.

Les projections de l'observatoire territorial du logement étudiant de Lyon ayant servi à définir le besoin dans la métropole de nouveaux logements étudiants à horizon 2029 reposent sur l'hypothèse d'un strict maintien du nombre de places en résidences privées à son niveau de 2022. Cette hypothèse est cohérente avec le faible nombre d'autorisations de permis de construire[84], même si aucune orientation n'est expressément formulée. À Orléans, le programme métropolitain de l'habitat (PMH) suppose un pilotage de l'offre de résidences privées. En reprenant les objectifs de construction identifiés par l'OTLE, il vise le maintien de la répartition des logements entre les différents parcs, public comme privé. Le respect de cette répartition nécessite de n'accepter qu'une partie des projets spontanément proposés par des acteurs privés. Cependant, comme les autorisations de permis de construire relèvent de la compétence des communes, le pilotage sur cette question que requerrait le PMH n'est pas assuré.

[83] Inspection générale des finances et Conseil général de l'environnement et du développement durable, *Évaluation de la réduction d'impôt Censi-Bouvard*, juin 2022.
[84] Seuls cinq permis de construire sont recensés pour des résidences étudiantes privées entre 2013 et 2023 dans le Grand Lyon (base Sytadel).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### 2 - Les mesures à destination du parc privé diffus ont une efficacité relative

Le soutien à l'accès au logement des étudiants dans le parc privé diffus ne repose pas sur des mesures les ciblant exclusivement. Les étudiants peuvent en revanche compter parmi les principaux bénéficiaires des outils de régulation globale et ils bénéficient de dispositifs visant des publics resserrés. Parmi ces derniers, la Garantie Visale, malgré sa montée en puissance, peine à pénétrer pour les étudiants le marché privé.

#### *a) Une régulation globale dont les résultats restent à mesurer*

Compte tenu de la forte proportion des étudiants logés dans le parc locatif privé, les dispositifs cherchant à réguler globalement ce marché locatif sont présentés comme participant au soutien du logement des étudiants. La métropole de Lyon a ainsi intégré dans le diagnostic de son schéma de développement universitaire pour 2030, la politique d'encadrement des loyers mise en œuvre depuis novembre 2021, tandis que l'agglomération de La Rochelle identifie les étudiants, aux côtés des jeunes actifs et des familles monoparentales, parmi les principales cibles des mesures d'encadrement des meublés de tourisme qu'elle a mises en place.

Ces dispositifs sont néanmoins récents[85] et encore peu évalués. Les premiers bilans portent surtout sur le niveau de respect des réglementations, à l'instar des évaluations faites par l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne sur l'encadrement des loyers, tandis que les données recueillies n'éclairent pas sur les publics concernés.

Une étude menée dans le cadre de l'observatoire territorial du logement étudiant lyonnais identifie les effets induits pouvant apparaître du fait de l'encadrement des loyers[86]. Les résidences services n'étant pas soumises au dispositif, il peut conduire les investisseurs à privilégier ces formules. Dans le parc diffus, les petits deux pièces peuvent par ailleurs devenir plus chers que les grands studios, puisque la typologie du logement est prise en compte, autant que la surface, pour l'encadrement du loyer.

[85] Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers concerne sept territoires. S'agissant des territoires observés, l'entrée en vigueur la plus ancienne est celle de la Ville de Paris et date de juillet 2019.

[86] Université ComUE Lyon Saint-Étienne, *Étude relative au logement des étudiants au sein de l'agglomération lyonnaise*, 2023.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### *b) Une illustration de la difficulté à pénétrer le parc privé diffus : la Garantie Visale*

Inciter les propriétaires privés à louer aux étudiants est une piste d'action régulièrement évoquée, sans que des moyens probants de mise en œuvre n'aient été identifiés, au-delà d'une éventuelle incitation fiscale au coût budgétaire certain. Le régime fiscal favorable de la location meublée non professionnelle pour les propriétaires particuliers n'est pas limité aux étudiants. La comparaison européenne n'a pas permis d'identifier de pays ayant créé une mesure fiscale qui cible expressément les étudiants.

En revanche, parmi les outils développés pour répondre à certaines des difficultés rencontrées, par les étudiants comme d'autres catégories de la population, dans l'accès au parc locatif, outre le dispositif « dossier facile »[87], la garantie Visa pour le Logement et l'Emploi (Visale) se distingue, compte tenu de son important développement. Créée en 2016 par le groupe Action Logement, il s'agit d'une caution locative publique, accordée gratuitement. Elle garantit le paiement du loyer et des charges locatives en cas de défaillance de paiement de la part du locataire[88]. Les sommes avancées doivent ensuite être remboursées. Initialement réservée aux salariés entrant dans un emploi, elle a tout d'abord été élargie aux moins de trente ans hors étudiants. Depuis 2018, ces derniers y ont accès sans conditions et sont rapidement devenus le premier public bénéficiaire : en 2024, 55 % des contrats Visale émis ont concerné des étudiants et des alternants. Alors qu'entre 2016 et 2023, 1,2 million de garanties ont été émises, la convention quinquennale passée entre Action Logement et l'État fixe un objectif de 2,1 millions de garanties sur la période 2023-2028[89].

[87] « Dossier facile » est un dossier de location numérique de qualité développé depuis 2018 par l'État pour accompagner administrativement les candidats à la location. En 2023, 27 % des utilisateurs de ce service étaient étudiants.

[88] Les impayés de loyers et de charges sont garantis à hauteur de 36 mois d'impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif privé, et 9 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif social.

[89] Dont 50 % à destination des salariés, conformément à la mission historique du groupe.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 4 : évolution des contrats Visale émis par an et par public (2016-2024)**

*Source : Action Logement*

La notoriété de la garantie Visale, dans sa globalité, s'améliore progressivement. Les 318 000 contrats Visale émis en 2023 ont représenté 8 % des transactions locatives de l'année[90]. Avec 74 % des contrats émis en zone tendue et 79 % des contrats de location conclus qui ne l'auraient pas été sans cette garantie[91], le dispositif prouve son utilité. Celle-ci doit toutefois être nuancée par la typologie des propriétaires concernés. Si les bailleurs privés représentent 54 % des contrats émis depuis la création du dispositif (hors résidences étudiantes privées), en 2023, 68 % des contrats Visale émis ont été passés avec des bailleurs publics et 32 % seulement avec des propriétaires privés.

En effet, pensée pour rassurer les particuliers sur le profil des candidats à la location, la garantie Visale est toujours confrontée au refus de certains bailleurs. Certains l'associent à un public fragile ou jugent plus

[90] Action Logement, *Note d'analyse Visale de 2003 T4*.
[91] Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie, 2020.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



rassurant que le garant soit une personne physique, tandis que d'autres ont déjà souscrit une garantie des loyers impayés. Malgré un partenariat entre Action Logement et l'union nationale pour la propriété immobilière, 22 % seulement des propriétaires adhérents déclaraient y recourir en 2023. Action Logement signale néanmoins que la proportion de bailleurs privés, notamment des particuliers, renouvelant le recours à la garantie Visale est en hausse et s'élève à 40 % des bailleurs particuliers ayant mobilisé Visale en 2024. Action Logement identifie en revanche les bailleurs privés professionnels comme devant faire l'objet d'actions ciblées : ils ne représentent que 18,3 % des contrats alors qu'ils gèrent près de 35 % du parc locatif privé.

Parmi les bailleurs publics, le réseau des Crous est prépondérant. Il représente 58 % de l'ensemble des contrats étudiants de l'année 2023[92]. Le dispositif Visale vient donc davantage compléter l'accompagnement d'étudiants déjà pris en charge par d'autres dispositifs publics, que faciliter l'accès au logement locatif privé. Ce constat n'est pas le fait d'une orientation de Visale, qui valide le dossier du locataire avant qu'il ait trouvé son logement, mais une illustration de sa difficulté à essaimer auprès de certains propriétaires privés.

## II - Le parc étudiant à vocation sociale concentre les efforts du soutien aux étudiants les plus modestes

Compte tenu de la difficulté à orienter le parc privé et afin de soutenir les plus modestes, l'action publique s'est concentrée depuis 2012 sur l'extension du parc étudiant à vocation sociale et sur la rénovation du parc historique des Crous. Cet effort a permis de maintenir le taux d'équipement sur la période observée, malgré l'augmentation du nombre d'étudiants. En revanche, le parc des Crous connaît des tensions entre deux publics prioritaires, les boursiers et les étudiants en mobilité internationale, faute d'objectifs clairement définis entre eux.

[92] 103 000 garanties souscrites, soit, selon Action Logement, 63 % des contrats de location passés par les Crous, avec des pratiques très différentes selon les territoires.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## A - L'extension du parc à vocation sociale vise à accompagner les étudiants les plus modestes

Le soutien renforcé au logement des étudiants les plus modestes repose sur le développement du parc dédié à vocation sociale. Les efforts menés à cet effet ont permis de maintenir le taux d'équipement en places du parc à vocation sociale aux alentours de 8 % des effectifs étudiants, pour un coût de construction estimé d'environ 5 Md€ depuis 2013.

### 1 - Un double décompte de la mise en œuvre des plans nationaux

La mise en œuvre des plans « 40 000 », « 60 000 » puis « 35 000 » relatifs à la construction de logements étudiants à vocation sociale a concentré l'essentiel de l'action publique depuis 2012.

Le recensement des places construites par les deux administrations concernées n'est pas réalisé sur les mêmes bases. Le ministère chargé de l'enseignement supérieur recense, *ex post,* les mises en service de l'ensemble des logements étudiants à vocation sociale, qui relève du parc domanial des Crous ou qui sont propriété des bailleurs. Le ministère chargé du logement décompte *ex ante* les agréments octroyés, soit uniquement les logements qui sont la propriété des bailleurs sociaux et ceux pour lesquels les Crous mobilisent un financement au titre du logement social (soit 33 opérations des Crous décomptées entre 2018 et 2024, représentant 5 409 logements). Il exclut les logements construits par les Crous qui n'émargent pas au dispositif de financement du logement social. Les deux ministères décomptent donc pour partie seulement les mêmes opérations immobilières, et à un stade distinct de maturité, le delta pouvant être de deux ou trois ans entre l'agrément et la mise en service des logements[93].

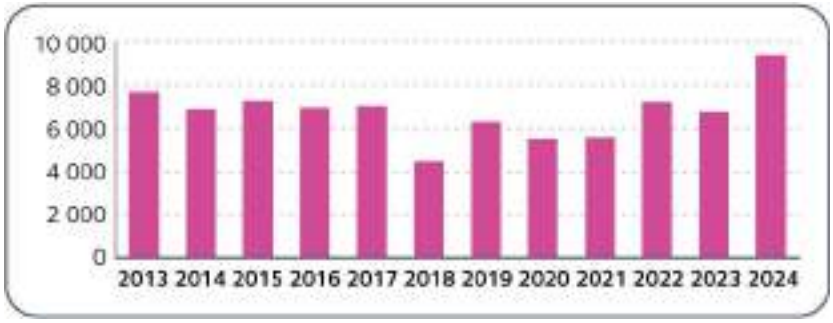
Au total, 65 074 logements étudiants sociaux ont été agréés en France métropolitaine de 2013 à 2022. L'octroi d'agréments a été plus soutenu entre 2013 et 2017, avec une moyenne annuelle de 7 180 logements agréés. Les 35 898 logements sociaux agréés sur le quinquennat permettent à eux seuls d'approcher la cible du « plan 40 000 ». Entre 2018 et 2022, le rythme a été ralenti, conduisant à l'agrément de seulement 29 176 logements sociaux étudiants, dont 90 % portés par des bailleurs sociaux, loin de l'objectif fixé de 60 000 nouvelles places. La DHUP signale toutefois que le rythme a été fortement accru en 2024, avec 9 399 agréments délivrés et la forte dynamique des douze régions métropolitaines hors Île-de-France, dont les agréments ont augmenté de 20 % sur la période 2018-2024 par rapport à 2013-2017.

[93] L'agrément précède la mise en chantier alors que la mise en service correspond à la mise en location. Certaines opérations agréées ne voient, *in fine*, pas le jour.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 5 : évolution du nombre d'agréments de logements sociaux étudiants, par an (2013 à 2023)**




*Source : DHUP*

Le tableau de bord mis en place depuis 2013 par le MESR sur les mises en service, fondé sur des chiffres régionaux transmis annuellement par les recteurs, fait état quant à lui de 76 941 places livrées de 2013 à 2022, dont 39 506 entre 2013 et 2017, soit une réalisation très proche de l'objectif du plan 40 000. Entre 2018 et 2022, 37 435 places mises en service ont été recensées, soit 62 % de l'objectif fixé de 60 000 places. L'écart entre les deux méthodes de décompte, sur la période 2013-2022, correspond à 11 800 logements soit 16 % de la moyenne du parc décompté.

### 2 - L'augmentation nette du parc est supérieure à l'accroissement de la population étudiante

Le bilan ci-dessus présenté des administrations porte uniquement sur l'augmentation brute du parc, dont ne sont pas déduites les places « détruites » du fait d'éventuelles fermetures de résidences de bailleurs sociaux, non recensées, ou des réhabilitations des résidences des Crous.

Un important programme de rénovation a en effet été engagé depuis 2004 dans le parc historique des Crous[94], qui a un impact sur sa capacité d'accueil. Certaines places sont temporairement indisponibles pendant les travaux, et d'autres disparaissent définitivement du fait de l'augmentation de la surface des logements, avec la transformation de chambres de 9 m² en studios de 15 ou 18 m². Le Cnous n'a pas procédé, dans le temps, au décompte précis de l'impact de ces restructurations sur la capacité d'accueil du parc domanial des Crous. La DGESIP souligne qu'une réhabilitation se traduit globalement par la transformation de trois

[94] Les cités universitaires, propriété des Crous, construites dans les années 1960-1970.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



logements en deux, mais des travaux d'optimisation des espaces communs ou d'extension concomitants sont susceptibles de minimiser cette perte. Les opérations d'extension ou de construction neuve portées par ailleurs par les Crous ne compensent en revanche pas ces destructions[95].

Le parc domanial non conventionné des Crous représente 81 627 places en 2023, contre 100 000 recensées dans le rapport Anciaux en 2004, soit une diminution de 967 places par an en moyenne[96]. Selon les données que le Cnous a pu fournir dans le cadre de la présente enquête[97], la diminution du nombre de places serait plus faible, mais sans pouvoir la chiffrer car l'opérateur souligne que le décompte des places du parc domanial des Crous reste à fiabiliser[98]. Cette fiabilisation est une priorité identifiée par la DGESIP. La Cour des comptes invite à faire figurer dans le futur contrat d'objectif et de performance du Cnous, dont elle a, à plusieurs reprises, rappelé la nécessité, la fiabilisation des données relatives à la capacité d'accueil et à la qualité du bâti du parc des Crous à l'échelle nationale.

Le Cnous souligne le souci de minimiser l'impact des opérations de réhabilitation sur sa capacité d'accueil pour les opérations à venir : sur la période 2025-2031, la diminution de la capacité d'accueil est estimée à 838 places soit 8 % du périmètre à réhabiliter.

En tenant compte des diminutions annuelles moyennes estimées par la Cour, l'augmentation nette du parc de logements étudiants à vocation sociale s'élève à 35 700 places entre 2013 et 2017 (90 % de l'objectif du plan 40 000), et 33 600 entre 2018 et 2022 (56 % de l'objectif du plan 60 000), pour un total de 69 300 places. Au regard des 245 000 places recensées en 2023[99], l'augmentation est de 39 % en dix ans, supérieure à celle des effectifs étudiants (+ 25 %) comme boursiers (+ 5 %).

Selon ces estimations, le taux d'équipement national en logements étudiants à vocation sociale, qui s'élève à 8,2 % en 2023, n'a pas connu de dégradation sur la période observée. Les plans successifs n'ont pas amélioré ce taux mais ont permis d'absorber la hausse de 25 % des effectifs étudiants constatée sur la période.

---

[95] Cf. annexe 6.

[96] En prenant comme calcul : (100 000 - 81 627) / 19.

[97] En raison d'un changement du système informatique du Cnous en 2017, la Cour n'a pu obtenir de données antérieures. Par ailleurs, les données disponibles pour 2017-2023 manquent de précision (nature des évolutions) et de fiabilité (base déclarative et incohérence entre sources) sur les causes de l'évolution de la capacité d'accueil du parc.

[98] Le bilan effectué par le Cnous dans le cadre de la présente enquête ne présente que 405 suppressions nettes sur la période 2017-2023 ; cette synthèse globale présente néanmoins des incohérences avec les données issues de chaque Crous.

[99] 175 000 gérées par les Crous et 70 000 par les bailleurs ou d'autres organismes (source DHUP).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Ce résultat ne signifie pas pour autant que la situation initiale ait été optimale ni que l'ensemble des étudiants prioritaires pour accéder à ce parc puisse y obtenir une place : sa capacité d'accueil représente par exemple 36 % des boursiers sur critère social du MESR en 2023.

### 3 - Le coût de construction de l'extension du parc social étudiant sur les dix dernières années a été estimé à 4,9 Md€

Compte tenu de la diminution nette du parc domanial des Crous, l'extension nette du parc des logements étudiants à vocation sociale provient principalement des opérations financées par les bailleurs sociaux, selon les mécanismes de droit commun du logement social. Selon les données annuelles publiées par le MLRU sur le logement social, le coût de construction des 65 420 logements sociaux étudiants agréés de 2013 à 2022[100] est évalué à 4,9 Md€.

**Tableau n° 3 : plan de financement moyen des logements sociaux étudiants agréés**

| | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Subventions (en € par logement)* | 12 840 | 10 585 | 7 231 | 9 330 | 9 827 | 8 881 | 7 623 | nc | 8 899 | 10 400 |
| *Prêts (en € par logement)* | 54 226 | 57 109 | 59 191 | 59 836 | 56 659 | 65 055 | 62 923 | nc | 59 666 | 71 910 |
| *Fonds propres (en € par logement)** | 2 952 | 3 853 | 4 991 | 4 773 | 4 196 | 7 907 | 8 203 | nc | 4 817 | 9 302 |
| *Total par logement* | 70 018 | 71 547 | 71 413 | 73 939 | 70 682 | 81 843 | 78 749 | nc | 73 382 | 91 612 |
| *Nombre de logements agréés* | 7 754 | 6920 | 7 665 | 6 968 | 7 051 | 4 471 | 6 317 | 5 539 | 5 598 | 7 137 |
| ***Coût total (en M€)*** | **542,9** | **495,1** | **547,4** | **515,2** | **498,4** | **365,9** | **497,5** | **436,2** | **410,8** | **653,8** |

*Source : DHUP, bilans annuels des logements aidés*
*Les données pour 2020 étant incohérentes, le calcul des moyennes annuelles de la présente enquête comptabilise deux fois les données 2019.*
** S'agissant des opérations portées par les Crous, qui représentent 5 409 logements agréés entre 2018 et 2023, les fonds propres comportent en partie des crédits d'investissement de l'État.*

[100] Les données 2023 ne sont pas disponibles.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



De 2013 à 2022, l'extension du parc social étudiant a été ainsi financée à 12 %, soit environ 607 M€[101], par des aides publiques, 80 % par des prêts donnant lieu à bonification, et 8 % par des fonds propres.

S'agissant des subventions, les bailleurs ont surtout eu recours au prêt locatif social (PLS) qui ne donne droit qu'à des aides indirectes de l'État (TVA à taux réduit et prêts bonifiés). Seule l'Île-de-France peut recourir aux prêts donnant droit à des subventions de l'État (prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)). Les financements en PLUS ont représenté environ 30 % de la production francilienne sur la période. Les collectivités locales peuvent apporter des subventions additionnelles, quel que soit le type de prêt, à l'instar de cinq des sept EPCI et deux des régions étudiés, pour des aides dont les plafonds vont de 2 000 € par logement à La Rochelle à 40 000 € à Paris[102].

### 4 - Entre 2017 et 2023, la rénovation du parc des Crous a mobilisé 1 Md€

Dès 2004, le rapport parlementaire de Jean-Paul Anciaux[103] évaluait le besoin de réhabilitation du parc historique des Crous à 70 % de ses 100 000 places. L'objectif était double : mettre fin à la vétusté du parc et répondre aux attentes des étudiants en remplaçant les chambres de 9 m² par des logements autonomes plus grands.

En 2012, 48 000 logements avaient été rénovés[104], soit 68 % du besoin évalué en 2004, avec un rythme de 5 300 logements par an. La réhabilitation s'est poursuivie plus lentement, avec une moyenne annuelle de 3 440 logements de 2013 à 2017, et de 2 024 logements de 2018 à 2023.

**Tableau n° 4 : nombre de places réhabilitées au sein du parc domanial des Crous (2013-2023)**

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Nombre de places* | 4 096 | 4 071 | 2 406 | 3 050 | 3 584 | 2 448 | 2 301 | 2 809 | 1 983 | 2 606 | 1 710 |

*Sources : données du Cnous*

[101] Dont près de 50 % pour le seul territoire de la Ville de Paris. Cf.chapitre III.1.B.
[102] Pour les prêts locatifs à usage social, total des subventions de la ville et de l'État.
[103] *Le logement étudiant et les aides personnalisées*, 2004.
[104] Données du Cnous. Le décompte ne précise pas s'il s'agit du nombre de logements avant ou après travaux, et donc dans quelle mesure il comporte les places détruites.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Alors que 79 000 logements ont été réhabilités sur la période, la feuille de route gouvernementale de 2023 a fixé un nouvel objectif de 12 000 logements rénovés d'ici 2027, soit 13 % du parc domanial, tenant compte du vieillissement intervenu depuis 2004. Ce besoin n'est pas réparti de façon homogène au sein du réseau. Parmi les territoires examinés, le Crous d'Orléans-Tours fait face à un besoin de rénovation qui représente plus de la moitié de son parc domanial, tandis que celui de Bordeaux a achevé la réhabilitation de son parc en 2022.

S'agissant du coût de ces réhabilitations, entre 2017 et 2023, seules années pour lesquelles les données sont connues[105], les crédits d'investissements exécutés dans le réseau des Crous pour des travaux dans son parc domanial, hors entretien courant, s'élèvent à 1,08 Md€ d'autorisations d'engagement et 1,06 Md€ de crédits de paiement, toutes sources de financement confondues (cf. graphique n° 6).

Le financement des investissements des Crous, en réhabilitation comme en construction, repose sur un modèle économique différent de celui des bailleurs, compte tenu de la mutualisation de l'activité logement des Crous avec l'activité restauration, structurellement déficitaire : la part des subventions y est prépondérante et l'emprunt intervient plus subsidiairement.

Les subventions nationales proviennent des crédits budgétaires du programme « vie étudiante » du MESR et, dans une moindre mesure, de programmes exceptionnels, tels que le « plan de relance » et le « plan de résilience ». Ces dotations en fonds propres représentent 47 % du financement des investissements des Crous dans leur parc de logements. Les collectivités locales contribuent également, dans le cadre des contrats de plan État-Région (CPER, qui représentent 16,3 % des financements, État et régions confondus) ou par des subventions *ad hoc*, qui représentent 7,8 % des financements. C'est par exemple le cas du plan d'accélération de l'investissement régional de la région Bourgogne-Franche Comté, lancé à la suite de la crise de la Covid 19.

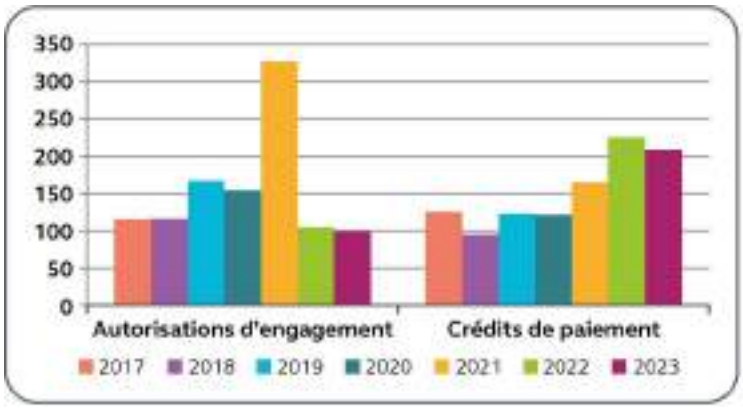
Sur la période concernée, les Crous ont également accru leur recours à l'emprunt, passé de 116 M€ en 2017 à 261 M€ en 2023. En dépit de la dégradation de la santé économique de l'activité logement du réseau[106], certains d'entre eux présentent ainsi des situations financières et des modèles économiques suffisamment robustes pour recourir à l'emprunt.

[105] En raison d'un changement de logiciel financier du Cnous en 2017.
[106] Cf. annexe 6.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 6 : dépenses d'investissement des Crous pour leur activité logement (en M€)**




*Source : Cnous – Comptes financiers des Crous*

## B - Les boursiers et certains étudiants en mobilité internationale constituent deux publics prioritaires de nature très différente

Les dispositifs publics identifient comme populations prioritaires les étudiants modestes, en cohérence avec l'objectif de démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur et la vocation du logement social, et les étudiants en mobilité internationale, pour répondre à un enjeu d'attractivité de l'enseignement supérieur français et garantir une contrepartie pour l'accueil des étudiants français se rendant à l'étranger.

### 1 - Les boursiers sont prioritaires dans l'accès au parc à vocation sociale et bénéficient d'APL bonifiées

Parmi les avantages conférés par le statut de boursier sur critères sociaux du MESR[107] figure l'accès prioritaire au parc dédié à vocation sociale, tous gestionnaires confondus. Le code de l'éducation prévoit en effet que l'attribution de ces logements s'effectue *« en fonction de la situation personnelle des étudiants et en privilégiant des critères sociaux »*[108]. La qualité de boursier de l'étudiant, sa structure familiale, ses revenus ou le rattachement ou non au foyer fiscal de ses parents, l'éloignement entre son lieu d'études et le domicile familial ainsi que son handicap le cas échéant, font partie des critères à prendre en compte.

[107] Cf. chapitre I.2.A.
[108] Article R. 822-31 du code de l'éducation, cf. annexe 10.

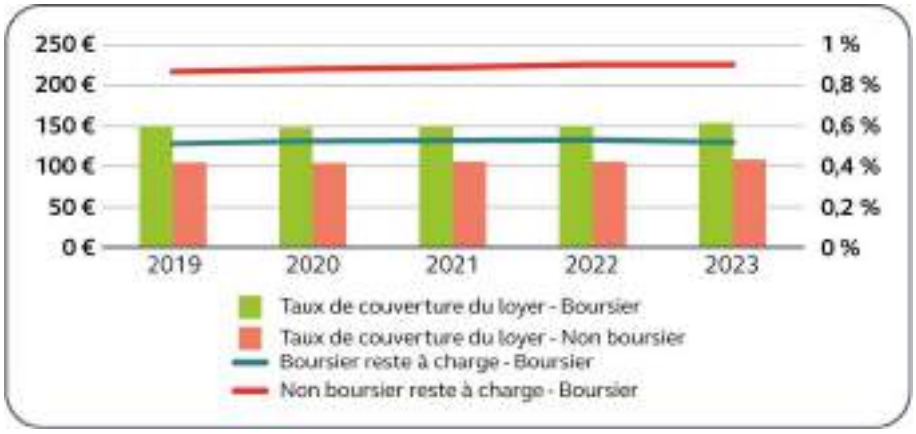
Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Ces principes sont repris, pour le réseau des Crous, dans une circulaire nationale de gestion locative. Après une phase de renouvellement pour les étudiants déjà logés dans le réseau, une phase principale d'attribution entre juin et juillet donne la priorité aux étudiants boursiers, en commençant par les niveaux de bourses les plus élevés. Une phase complémentaire est organisée ensuite, s'il reste des places disponibles. Ces places sont ouvertes à l'ensemble des étudiants, tout en conservant la priorité donnée aux critères sociaux. Les autres gestionnaires de résidences sociales, qui représentent un quart du parc, attribuent les logements au regard de l'ensemble des éléments évoqués par le code de l'éducation, sans que le poids accordé au statut de boursier ne soit connu.

Cette priorisation des boursiers dans l'accès au logement étudiant à vocation sociale est complétée par un montant d'APL bonifié du fait de l'application d'un montant forfaitaire de ressources inférieur à celui des étudiants non boursiers[109]. Conséquence de cet effet cumulatif, les boursiers ont à la fois le reste à charge le plus faible parmi les étudiants et apprentis allocataires des APL[110] et, depuis 2023, le taux de couverture du loyer par l'aide le plus élevé.

**Graphique n° 7 : taux de couverture du loyer par les APL et du reste à charge par type d'étudiant (2019-2023)**




*Note : le reste à charge est celui du loyer hors charges.*
*Source : Cour des comptes sur le fondement des données de la Cnaf*

[109] 6 700 € pour les boursiers et 8 400 € pour les non boursiers dans le parc ordinaire selon les tarifs en vigueur en 2024.
[110] Les comparaisons concernent les étudiants et apprentis hors étudiants se déclarant salariés. Depuis la fin de la distinction entre les régimes de sécurité sociale étudiant et général en 2019, cette catégorie, fondée sur du déclaratif, n'est plus fiable.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



L'impact de la création d'échelons de bourse supplémentaires en septembre 2023, qui doit conduire à l'augmentation de la part relative des boursiers par rapport aux non-boursiers, n'est pas encore visible sur les données des APL relatives à l'année civile 2023. Le coût supplémentaire de cette réforme est estimé par la DHUP à 21 M€ en année pleine.

### 2 - Les étudiants en mobilité internationale représentent un second public prioritaire de fait, au titre de l'attractivité internationale

Fin 2018, le gouvernement a adopté la stratégie « Bienvenue en France » qui fixe un objectif de 500 000 étudiants étrangers accueillis en 2027, contre 358 000 en 2018-2019. Les 413 000 étudiants étrangers recensés en 2022-2023 s'inscrivent dans l'atteinte de cet objectif. Proposer des solutions de logement à ces étudiants participe de l'attractivité de l'enseignement supérieur français[111], et favorise la réciprocité dont bénéficient les étudiants français en mobilité à l'étranger.

À cette fin, les établissements d'enseignement supérieur nouent des partenariats avec des acteurs du logement privés comme publics pour faciliter les parcours. Le parc des Crous est particulièrement mobilisé. Par convention, Campus France réserve auprès du réseau un contingent de places représentant environ un tiers des étudiants étrangers bénéficiaires de bourses du gouvernement français[112], relevant du ministère des affaires étrangères, soit 2 868 étudiants logés pour l'année 2023-2024. Surtout, les établissements d'enseignement supérieur réservent eux aussi directement des places auprès des Crous, essentiellement pour les étudiants en mobilité non-diplômante Erasmus+ et, dans une moindre mesure, pour ceux en mobilité diplômante.

Ces réservations sont effectuées avant la phase principale d'attribution destinées aux étudiants boursiers, sans qu'aucun plafond ne soit prévu par la circulaire de gestion locative annuelle du Cnous. Elles ne donnent pas lieu à une tarification différenciée, et aucun contrôle du niveau de ressources des étudiants qui en bénéficient n'est mis en œuvre. Dans l'attente d'un décompte agrégé par le Cnous[113], non encore réalisé, la présente enquête a décompté les réservations passées pour les Crous des territoires observés.

---

[111] Cour des comptes *Une évaluation de l'attractivité de l'enseignement supérieur français pour les étudiants internationaux*, rapport public thématique, mars 2025.

[112] Elles sont octroyées exclusivement sur critères académiques, pour attirer des talents internationaux.

[113] Le Cnous a indiqué qu'un module permettra à partir de la rentrée 2025 de disposer d'un suivi informatique et d'une meilleure visibilité des données agrégées.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Tableau n° 5 : proportion du parc Crous réservé à des partenariats avec les établissements d'enseignement supérieur, en 2023**

| *Crous* | Paris | Versailles | Créteil | Bordeaux | Lyon | Nancy | Orléans |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Places disponibles* | 8 859 | 9 045 | 5 623 | 10 789 | 9 993 | 7 182 | 6 090 |
| *Places réservées* | 1 900 | 2 919 | 1 682 | 1 279 | 1 657 | 746 | 1 738 |
| *Part du parc réservé* | 21 % | 32 %[114] | 30 % | 12 % | 17 % | 10 % | 29 % |

*Source : Crous de Paris, Créteil, Versailles, Bordeaux, Lyon, Nancy et Orléans*

Au regard de ses premiers travaux de suivi, le Cnous indique que, pour l'année 2024-2025, environ 11 % du parc global des Crous est réservé (2 939 places par Campus France et 16 625 places dans le cadre de conventions avec des établissements d'enseignement supérieur).

Les *ratios* de parc réservé témoignent d'une corrélation avec l'état du marché immobilier local : le *ratio* est faible à Nancy, qui ne connaît pas de tension, mais plus fort en Île-de-France, excepté à Paris où le Crous s'est doté d'une règle de gestion interne fixant à 20 % le plafond de réservation au profit des partenariats pour son parc. Le taux de parc réservé est par ailleurs d'autant plus élevé que le parc est limité, et il varie localement selon la capacité de négociation des Crous vis-à-vis des établissements, en l'absence d'orientations nationales.

La mobilisation du parc des Crous pour les étudiants en mobilité internationale qui bénéficient du système de conventions précitées ne fait pas aujourd'hui l'objet d'une réflexion sur son articulation avec la priorité sociale du réseau en faveur des étudiants de conditions modestes.

### 3 - Cette dualité des publics prioritaires crée des tensions au sein du parc des Crous et fait naître un risque règlementaire

#### *a) En zone tendue, l'effet d'éviction des étudiants boursiers par les réservations au titre de la mobilité internationale est réel*

Les étudiants boursiers sur critères sociaux représentent 54 % des étudiants logés dans le parc géré par les Crous[115]. Cette proportion varie selon les territoires : elle est de 60 % environ à Toulouse, Montpellier et

[114] Le niveau élevé du parc réservé du Crous de Versailles résulte des modalités dérogatoires d'attribution sur le site de Saclay. Cf. cahier territorial Île-de-France.

[115] Données du Cnous. S'y ajoutent les étudiants qui bénéficient de bourses d'autres opérateurs (collectivités territoriales), non recensés comme boursiers par le Cnous.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Rennes, contre 50 % à Lyon et Grenoble, 40 % à Lille, et entre 33 et 35 % à Paris, Créteil et Versailles. Cette part, dans les académies franciliennes notamment, apparaît relativement faible au regard du caractère prioritaire d'attribution à des étudiants boursiers sur critères sociaux. Elle s'explique notamment par le fait que les étudiants en mobilité internationale occupent 36,5 % des logements gérés par les Crous. Or, seuls 15 % d'entre eux bénéficient de bourses sur critères sociaux, en raison de la durée insuffisante de leur résidence en France[116].

**Tableau n° 6 : nombre de résidents logés par les Crous, par nationalité et statut de boursiers et non-boursiers, (2020-2024)**

| | 2020-2021 | | 2021-2022 | | 2022-2023 | | 2023-2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Nb** | **%** | **Nb** | **%** | **Nb** | **%** | **Nb** | **%** |
| *Résidents français* | 100 024 | 70 % | 97 453 | 65 % | 98 563 | 64 % | 101 604 | 64 % |
| *Dont BCS* | *78 183* | *54 %* | *74 722* | *50 %* | *73 856* | *48 %* | *77 368* | *48 %* |
| *Dont non-BCS* | *21 841* | *15 %* | *22 731* | *15 %* | *24 707* | *16 %* | *24 236* | *15 %* |
| *Résidents étrangers* | 43 758 | 30 % | 53 373 | 35 % | 56 302 | 36 % | 58 390 | 36 % |
| *Dont BCS* | *5 944* | *4 %* | *6 679* | *4 %* | *7 596* | *5 %* | *8 918* | *6 %* |
| *Dont non-BCS* | *37 814* | *26 %* | *46 694* | *31 %* | *48 706* | *31 %* | *49 472* | *31 %* |
| ***Total*** | **143 782** | **100 %** | **150 826** | **100 %** | **154 865** | **100 %** | **159 994** | **100 %** |
| *Dont BCS* | *84 127* | *59 %* | *81 401* | *54 %* | *81 452* | *53 %* | *86 286* | *54 %* |
| *Dont non-BCS* | *59 655* | *41 %* | *69 425* | *46 %* | *73 413* | *47 %* | *73 708* | *46 %* |

*Note : Les données pour 2022-2023 sont celles du mois de novembre, celles pour 2023-2024 sont au 1er mars.*
*Source : Cnous*

En zone non tendue, l'accueil d'étudiants non boursiers s'effectue dans des logements restés libres après la phase principale d'affectation, qui donne la priorité aux boursiers. Ces étudiants non-boursiers accueillis sont, en grande majorité, des étudiants en mobilité internationale par leurs moyens propres. Ces étudiants, pour beaucoup aux ressources modestes, expriment un besoin de chambres aux loyers très bas et trouvent leur place dans des résidences peu attractives et peu onéreuses, en raison de leur état, de leur localisation ou de la nature des logements. Certaines chambres de 9 m² sont réhabilitées sans agrandissement, pour répondre au besoin social d'étudiants très précaires, qu'ils soient en mobilité internationale ou non.

[116] Cf.annexe 7.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



En zone tendue, les places réservées *ab initio* par les établissements d'enseignement supérieur dans le cadre de partenariats créent en revanche un effet d'éviction, dans la mesure où des boursiers demandeurs n'obtiennent pas de places[117]. Cet effet d'éviction n'est pas mesurable à l'échelle du réseau, en l'absence de données agrégées des contingents réservés, du nombre de boursiers qui n'obtiennent pas de logement dans le parc des Crous et de connaissance des ressources des étudiants qui en bénéficient du fait des partenariats de mobilité internationale.

La clarification du rôle que l'enseignement supérieur souhaite faire jouer aux Crous en matière d'attractivité internationale de l'enseignement supérieur français est souhaitable pour permettre de définir les conditions de conciliation de les différentes priorités du réseau. Cette clarification renvoie à la nécessité, plus large, de définir les objectifs attendus de l'accompagnement des étudiants dans le logement, afin d'identifier, en fonction des situations, les dispositifs les plus appropriés.

La DGESIP souligne qu'un *ratio* plafond de places conventionnées, par Crous, est en discussion dans le cadre de l'élaboration du contrat d'objectifs et de moyen du Cnous.

### *b) L'absence de contrôle des ressources dans le cadre des réservations au titre des partenariats fait peser un risque d'irrégularité dans certains territoires*

Les résidences universitaires financées au titre du logement social sont soumises au respect de plafonds de revenus pour les attributaires des logements, à l'instar de tous les logements sociaux, tels que définis à l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitat[118]. Elles doivent aussi, en vertu de l'article L. 442-1 du même code, respecter un plafond de loyer fixé par convention avec l'État lors de l'octroi du prêt locatif social. Ces résidences correspondent au parc étudiant propriété des bailleurs sociaux, quel que soit le gestionnaire, ainsi qu'au parc domanial des Crous ayant été financé par un prêt locatif social. La circulaire nationale de gestion locative du Cnous ne se réfère pas à ces règles de plafonnement, alors même qu'au moins 53 % du parc du réseau y est règlementairement astreint. Cette situation est un facteur potentiel de risque d'irrégularité.

---

[117] Les Crous franciliens réussissent à satisfaire les demandes des boursiers des niveaux 6 et 7 mais peu en deçà ; les Crous de Bordeaux et Lyon déclarent avoir des difficultés à répondre à l'ensemble des demandes des boursiers de niveau 3 ou 4.

[118] Cf. annexe 10.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



La réservation de places par les établissements d'enseignement supérieur, au titre de leur partenariats de mobilité internationale, est problématique dans la mesure où elle conduit à ne pas examiner les ressources des attributaires. Lorsqu'ils sont logés dans le parc libre des Crous[119], cette situation ne soulève pas de difficulté sur le plan règlementaire. Mais ce parc libre ne représente que 47 % des places du réseau, et est inégalement réparti sur le territoire[120]. L'analyse de la situation en Île-de-France montre que le risque d'irrégularité existe sur le seul fondement d'une comparaison entre le parc réservé au titre des partenariats et le parc détenu par le réseau, qui concentre son parc libre.

**Tableau n° 7 : comparaison entre les parcs réservés et les parcs détenus par Crous (2023)**

| ***Crous*** | **Paris** | **Versailles** | **Créteil** | **Bordeaux** | **Lyon** | **Nancy** | **Orléans** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Places disponibles* | 8 859 | 9 045 | 5 623 | 10 789 | 9 993 | 7 182 | 6 090 |
| *Places réservées* | 1 900 | 2 919 | 1 682 | 1 279 | 1 657 | 746 | 1 738 |
| *Ratio du parc réservé* | 21 % | 32 % | 30 % | 12 % | 17 % | 1 0% | 29 % |
| *Ratio de parc détenu* | 12 % | 27 % | 16 % | 32 % | 36 % | 66 % | 53 % |
| *Risque d'irrégularité potentielle* | oui | oui | oui | non | non | non | non |

*Source : Crous de Paris, Versailles Créteil, Bordeaux, Lyon, Nancy et Orléans*[121]

La conciliation des objectifs du réseau des Crous en faveur de la démocratisation de l'accès aux études d'une part, et de l'attractivité internationale de l'enseignement supérieur d'autre part, doit prendre en compte les obligations liées aux évolutions du parc géré par les Crous, qui est désormais majoritairement soumis aux règles du logement social. La vérification du niveau de ressources des bénéficiaires finaux des logements sociaux, si elle présente des difficultés opérationnelles comme le signalent la DGESIP, Campus France et le Cnous compte tenu des transferts intra-familiaux situés à l'étranger, est néanmoins une obligation règlementaire. Elle doit être mise en œuvre s'agissant des réservations de places par conventions. Le Cnous indique vouloir travailler à sécuriser la cohérence de ses procédures avec le corpus juridique en vue de la rentrée 2026.

[119] Le parc « libre » est celui qui n'a pas été financé selon les règles du logement social ou dont les conventions liées au logement social sont arrivées à leur terme.
[120] 16 Crous sur 26 gèrent un parc majoritairement domanial donc ayant une plus forte propension à être « libre » au sens du logement social.
[121] La situation du Crous de Versailles est liée à la question des partenariats internationaux mais aussi au caractère dérogatoire des modes d'attribution à Saclay.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## *CONCLUSION*

*L'absence d'objectifs précis en matière de logement des étudiants se reflète dans la coexistence d'une ambition universaliste qui cherche à accompagner chaque étudiant, quelle que soit sa situation, et le souci de suppléer, par l'action publique, les inégalités sociales.*

*Les conséquences en matière de logement de l'augmentation de la population étudiante n'ont visiblement pas été anticipées. Toutefois, durant la période examinée, le nombre d'étudiants allocataires des aides personnelles au logement et la dépense publique ont augmenté légèrement plus vite que les effectifs et leurs conditions de soutien ont été préservées lors des dernières réformes des aides. De même, les plans successifs en faveur de l'extension du parc de logements étudiants à vocation sociale témoignent d'une prise de conscience de la nécessité d'absorber le choc démographique passé, au moins pour les plus modestes. L'estimation du nombre de places créées sur la période considérée confirme l'absence de dégradation globale mais ne met pas en lumière d'amélioration du taux d'équipement à l'échelle nationale.*

*Les données de l'observatoire de la vie étudiante en matière de décohabitation corroborent le constat selon lequel les dispositifs publics de soutien ont apporté une réponse à la forte hausse démographique des étudiants. La part des étudiants décohabitant, si elle fluctue peu, a néanmoins augmenté de 2,5 points en 13 ans, passant de 62,3 % en 2010 à 64,8 % en 2023. L'enquête n'a pas mis en évidence de dégradation des conditions d'accès au logement autonome telle qu'elle aurait conduit d'avantage d'étudiants à surseoir à leur départ du logement familial.*

*Au-delà de ce résultat quantitatif, le dimensionnement du soutien renforcé pour les étudiants boursiers, qui est constitué, d'une part, des APL bonifiées et, d'autre part, d'un accès prioritaire aux logements abordables, n'est pas suffisant pour répondre à l'ensemble de la demande, notamment en zone de tension immobilière. Ce constat est renforcé par la contraction de l'offre du réseau des Crous qui naît des réservations de places effectuées pour les étudiants en mobilité internationale.*

*Beaucoup d'étudiants modestes sont contraints de se loger dans le marché locatif privé, vis à vis duquel les dispositifs publics sont moins efficaces, créant une série de disparités sociales mais aussi, et surtout, territoriales.*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Chapitre III

# Les dispositifs publics ne permettent un soutien approfondi que de certains étudiants aux revenus modestes et ne résorbent pas les disparités territoriales

Si les dispositifs publics ont fait face à l'augmentation des effectifs de l'enseignement supérieur sans dégradation globale des conditions du soutien au logement des étudiants durant la période observée, la situation présente d'importantes marges d'amélioration, s'agissant en particulier des déséquilibres territoriaux. La situation en Île-de-France nécessite un effort accru des acteurs et une amélioration de leur coordination, à tous les niveaux. La résorption des inégalités sociales, qui repose principalement sur le système des bourses du MESR, présente également des lacunes.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# I - Les déséquilibres territoriaux persistent et appellent une action renforcée en Île-de-France

Les politiques de soutien au logement des étudiants laissent largement l'initiative aux acteurs de terrain. Lorsque les acteurs s'en emparent, cette méthode produit des initiatives partenariales fertiles. Elle ne permet en revanche ni de répondre à l'ensemble des besoin exprimés dans les zones tendues, ni d'engager les processus de rattrapage territoriaux nécessaires. L'Île-de-France en pâtit : alors que les enjeux à relever y sont complexes et les conditions de logement plus difficiles qu'ailleurs, aucune gouvernance n'a été mise en place pour travailler collectivement sur le sujet.

## A - Les modalités du soutien au logement des étudiants ne permettent pas un rattrapage des écarts territoriaux

Les deux grands dispositifs de soutien au logement des étudiants que sont les aides personnelles au logement et les logements sociaux ne sont pas mis en œuvre selon des modalités permettant de réduire les écarts territoriaux. Cette situation repose pour partie sur l'absence de pilotage national, qui a pour corollaire de faire reposer l'impulsion sur l'échelon local, en particulier à l'échelle métropolitaine, contribuant aux disparités territoriales.

### 1 - Le soutien national au logement des étudiants ne répond pas à l'enjeu de réduction des inégalités territoriales

Pour les étudiants comme pour l'ensemble de la population, ni les APL ni le développement des logements sociaux ne permettent de compenser les inégalités créées par les différences de niveaux de loyer au sein du parc privé, qui est le principal hébergeur.

#### *a) Les aides personnelles au logement ne suffisent pas à compenser les écarts de loyers constatés entre territoires dans le parc privé*

À l'instar de l'ensemble des bénéficiaires des APL, les étudiants sont susceptibles de toucher un montant d'aide au logement différent en fonction de la zone dans laquelle ils habitent. Le loyer retenu pour le calcul

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



de l'aide est en effet plafonné selon trois zones géographiques[122] afin, notamment, d'éviter l'effet inflationniste de l'aide sur le marché immobilier. Ce plafond est revalorisé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence du loyer.

Selon le zonage des APL, qui n'a pas évolué depuis 2020, des agglomérations officiellement identifiées comme étant en tension immobilière[123] (Bordeaux, Lyon, La Rochelle parmi les territoires observés) sont classées en « zone 2 », soit au même niveau que Nancy, dont le marché est détendu. La déconnexion entre le plafond du loyer réglementaire et le niveau réel des loyers dans le parc privé est particulièrement forte en Île-de-France, comme en témoigne le tableau ci-dessous, qui présente un écart de 39 € entre les plafonds de loyers des zones 1 et 2 pour un écart de 341 € entre le loyer médian constaté des studios et T1 à Paris et Nancy. Les APL, pour les étudiants comme pour les autres bénéficiaires, couvrent dès lors une part variable du loyer selon la ville de résidence. Sur celles observées, en 2023 le *ratio* va de 39 % du loyer hors charges couvert à Paris à 57 % à Orléans.

**Tableau n° 8 : plafonds de loyer et loyers observés par ville d'observation**

| | **Paris** | **Agglo. parisienne hors Paris** | **Bordeaux** | **Lyon** | **La Rochelle** | **Nancy** | **Arras** | **Châteauroux** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Plafond de loyer pour un locataire seul** | Zone 1 : 298,07 | | Zone 2 : 259,78 | | | | Zone 3 : 243,48 | |
| *Loyer médian constaté d'un studio/T1 en 2022* | 710 | 580 | 437 | 475 | 425 | 369 | 325 | 320 |

** Plafond appliqué du 1er octobre 2021 au 1er juillet 2022.*
*Note : hormis Paris, le périmètre retenu est celui des agglomérations.*
*Source : Observatoire des loyers*

[122] Conformément au zonage effectué par l'arrêté du 17 mars 1978 relatif au classement des communes par zones géographiques. Cf. annexe 5.
[123] En vertu du zonage issu de la loi Robien de 2003, qui définit les zones en tension en matière de logement et dont la dernière révision date de juillet 2024.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Cette variation des niveaux de loyer n'est pas compensée par les bourses sur critères sociaux, dont le montant est uniquement lié à la distance entre le domicile familial et non au lieu d'études, son coût de la vie ou son niveau des loyers.

Comme les logements sociaux étudiants sont soumis au plafonnement des loyers, leur développement dans les villes confrontées à de fortes tensions immobilières apparaîtrait d'autant plus pertinent qu'il permet justement de réduire cet écart entre zones. À titre d'exemple, à Paris, le reste à charge (sur le loyer hors charges) des étudiants et apprentis bénéficiaires des APL s'élevait en 2023 à 375 € en moyenne dans le parc privé[124] contre 100 € dans le parc social. Or, le développement du parc social ne s'appuie qu'assez peu sur des priorités géographiques.

### *b) L'extension du parc social n'est pas pilotée de manière à réduire ces écarts territoriaux.*

Le pilotage par l'État du développement du parc à vocation sociale est dépourvu d'une vision territorialisée précise et d'une comparaison des besoins. Seule exception, le plan « 40 000 » de 2012 exigeait que la moitié des places nouvelles soient construites en Île-de-France. Les déclinaisons régionales des plans gouvernementaux, issues des dialogues de gestion entre services déconcentrés et administrations centrales, reflètent davantage la « capacité à faire » des territoires qu'elles ne constituent une cible à atteindre pour résorber des écarts. Elles constituent qui plus est des cibles annuelles, temporalité peu pertinente s'agissant d'opérations immobilières.

Dépourvus de pilotage visant à réduire les disparités territoriales, les plans gouvernementaux ne sont pas parvenus à combler les écarts d'équipement entre les territoires. Les estimations de la Cour sur les territoires observés font état d'un nombre de places dans le parc à vocation sociale pour 100 étudiants variant de trois places à Paris à 13 places à Orléans, alors même que le niveau de loyer du parc privé orléanais est bien plus bas que celui de Paris.

[124] Le périmètre retenu pour le parc privé est celui des allocataires de l'allocation de logement sociale, pour le parc social, il s'agit des allocataires de l'aide personnalisée au logement.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Tableau n° 9 : équipement en logement étudiant par territoire observé (2022/2023)**

| *Logements étudiant (nb places)* | Lyon | Bordeaux | Nancy | Orléans | Paris | Île de France |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Parc à vocation sociale, dont :* | 14 718 | 11 011 | 5 407 | 2 884 | 13 205 | 69 711 |
| *Propriété des bailleurs sociaux* | *8 552* | *8 239* | *1 489* | *1 564* | *5 511* | *34 998* |
| *Parc domanial des Crous* | *6 166* | *2 772* | *3 918* | *1 320* | *7 694* | *24 713* |
| *Cité internationale universitaire de Paris* | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 800 | 6 800 |
| *Résidences des écoles* | 4 930 | 329 | 471 | 0 | 779 | 3 859 |
| *Résidences universitaires privées* | 16 812 | 6 282 | 2 982 | 1 671 | 5 386 | 37 733 |
| *Autres (dont foyers et internats)* | 950 | 0 | 790 | 725 | 6 393 | 6 753 |
| *Total logements étudiant* | 37 410 | 17 622 | 9 650 | 5 280 | 32 563 | 114 856 |
| *Part du parc à vocation sociale* | 39 % | 62 % | 56 % | 55 % | 41 % | 52 % |
| *Nombre d'étudiants* | 189 500 | 105 000 | 53 000 | 21 800 | 392 200 | 810 100 |
| *Nb de places en logements dédiés / 100 étudiants* | 19,74 | 16,78 | 18,21 | 24,22 | 8,30 | 14,18 |
| *Nombre de places à vocation sociale / 100 étudiants* | 7,77 | 10,49 | 10,20 | 13,23 | 3,37 | 7,37 |

*Sources : Cour des comptes*
*Données de la Fnau, année 2022 pour Lyon, Bordeaux, Nancy, Orléans ; données de l'atelier parisien d'urbanisme, année 2023 pour Paris et Île-de-France.*

Il est d'autant plus nécessaire de mettre en œuvre un pilotage territorial de la politique du logement social étudiant que celui-ci est le seul à même de compenser pour partie les écarts de loyers non absorbables, à coût budgétaire raisonnable, par les APL.

Un tel pilotage nécessite de déterminer un taux d'équipement cible par territoire. Ce ratio doit être d'autant plus important que le niveau des loyers de la zone considérée est élevé, dans une logique de rapprochement des restes à charge pour les étudiants. L'ensemble du parc à vocation sociale, et non uniquement le parc géré par les Crous, a vocation à y répondre, étant entendu que ce taux devrait également prendre en compte des cibles temporelles cohérentes avec la faisabilité économique de production des logements abordables dans les zones considérées.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les exemples territoriaux observés montrent que la cible définie par Jean-Paul Anciaux en 2004 d'une place pour 10 étudiants dans le parc dédié à vocation sociale[125], est aujourd'hui respectée pour trois territoires dont Bordeaux, situé en zone tendue. Si le déficit parisien est important, le ratio de 7,37 places pour 100 étudiants pour l'ensemble de l'Île-de-France traduit un rattrapage largement concentré sur la période 2013-2018 qui reste néanmoins très insuffisant au regard des besoins des étudiants franciliens (cf. *infra*).

Le DGESIP signale que la construction d'objectifs pluriannuels territorialisés sur le nombre de logement étudiants à vocations sociale à construire est en cours pour les années à venir. La conception d'un plan spécifique à l'Île-de-France et la concentration des crédits CPER comme des efforts de recensement des fonciers publics sur les zones les plus tendues devraient enrichir cette démarche.

### 2 - La prise en compte du logement des étudiants repose sur l'impulsion des métropoles

L'action publique en faveur de l'accompagnement du logement des étudiant doit pouvoir s'intégrer dans une stratégie nationale de résorption des disparités territoriales. Le choix de faire reposer la mise en œuvre sur l'échelon territorial est toutefois pertinent, à condition que les collectivités locales s'en saisissent. Dans l'enchevêtrement des compétences susceptibles d'influer sur le logement des étudiants, les métropoles et les agglomérations apparaissent comme l'échelon clé d'impulsion de démarches partenariales. Les territoires de Lyon et Bordeaux présentent des actions et des résultats tangibles.

#### *a) Plusieurs métropoles se sont emparées du sujet du logement des étudiants*

Au-delà de la répartition des compétences, les territoires observés révèlent le caractère central de l'action métropolitaine. Outre le cumul de compétences en matière d'urbanisme, de logement, de mobilité et d'enseignement supérieur[126], elles correspondent à des bassins d'activité et de vie où se concentrent les formations, donc les étudiants.

[125] Cf. chapitre I.1.B.
[126] Cf. chapitre 1.2.B.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les métropoles sont souvent à l'initiative, en lien avec les services déconcentrés de l'État, de la gouvernance territoriale comme des actions menées : c'est le cas à Lyon et Bordeaux pour les formes les plus abouties (cf. *infra*), mais aussi à Orléans, où la métropole porte l'observatoire territorial du logement étudiant. Sans surprise, la gouvernance et la coopération entre les acteurs sont d'autant plus étroites que la tension est forte sur le marché immobilier local. Parmi les territoires observés, le Grand Nancy a mené le moins d'actions, les étudiants ne rencontrant pas de difficultés pour se loger dans un marché immobilier détendu.

L'Île-de-France fait à cet égard figure d'exception négative. Alors même qu'il s'agit du territoire où les étudiants connaissent les conditions de logement les plus difficiles, la gouvernance partenariale y est faible à tous les niveaux : région, métropole et bassins de vie[127].

Les régions agissent en « chapeau » (Nouvelle-Aquitaine) ou en soutien (Centre-Val de Loire) de l'action des métropoles. La région Nouvelle-Aquitaine développe ainsi une action de longue date en soutien au logement des étudiants et, plus largement, des jeunes, au titre de ses compétences en matière de formation professionnelle et de développement économique. Elle a inscrit ses subventions additionnelles en matière de logement étudiant social dans le contrat de plan État-région (CPER) et dans les contrats de territoires signés avec les collectivités locales, et elle a impulsé avec le Crous la création de l'OTLE régional. D'autres régions choisissent, dans un souci d'équilibre territorial, d'œuvrer en faveur d'un enseignement de proximité (Auvergne-Rhône-Alpes), hors des métropoles.

### *b) Lyon et Bordeaux : deux exemples de gouvernance partenariale à l'origine d'actions et d'innovations positives*

Les exemples de Lyon[128] et Bordeaux[129] mettent en évidence l'intérêt d'un pilotage soutenu dans la durée par la volonté politique des acteurs locaux. Sous l'impulsion des deux métropoles, et avec l'implication des préfectures et des services de l'État, une comitologie a été mise en place. Elle s'accompagne, notamment à Lyon, d'une production d'informations complète et largement partagée, ainsi que de décisions dont le caractère coconstruit est plus prégnant que dans les autres territoires observés. Ces modes de gouvernance permettent l'identification des objectifs s'agissant du renouvellement du parc domanial des Crous, contractualisé dans les contrats de plan État-Région (CPER). Ils déterminent des cibles pluriannuelles de logements dédiés à construire, et

[127] Cf. chapitre III.1.B et cahier territorial Île-de-France.
[128] Cf. annexe 15.
[129] Cf. annexe 13.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



s'assurent de la cohérence entre ces objectifs, les documents d'urbanisme et les conventions de délégation des aides à la pierre. Enfin, ils facilitent le suivi de la progression des efforts d'identification et de mobilisation du foncier public en faveur des nouvelles constructions.

À Lyon, une telle gouvernance existe depuis 2011 et la mise en œuvre du « Grand Campus », complétée en 2015 par une convention tripartite qui définit les apports respectifs de la région, de la métropole et de l'État. Au sein de l'OTLE, le recueil des données et leur analyse sont assurés à la fois par la communauté d'universités et d'établissements, qui cofinance des études pour identifier les besoins et mener des réflexions prospectives, et par l'agence d'urbanisme, qui se concentre sur l'analyse du parc et les études urbaines[130]. Cette production, très riche, comprend des enquêtes auprès des étudiants et des déclinaisons des objectifs par communes. Un comité de pilotage se réunit chaque année pour déterminer les objectifs stratégiques de création de logements étudiants à échéance 2029, qui font l'objet d'une négociation entre les parties prenantes. À cet égard, la révision à la baisse de ces objectifs en 2023 face aux contraintes avancées par la métropole témoigne de la compréhension mutuelle des acteurs favorisée par la fréquence du dialogue. En effet, un comité technique réunit tous les mois les mêmes acteurs pour assurer le suivi des agréments de logements sociaux étudiants et l'octroi de la subvention additionnelle de la métropole. À rebours de cette démarche partenariale aboutie, la métropole d'Orléans a retenu dans son programme de l'habitat des objectifs par types de parc qui répondent à une ambition politique et ne sont pas partagés par les services de l'État[131].

À Bordeaux, un contrat d'objectif et d'orientation pour le logement étudiant 2020-2030 (COOR) a été signé par l'État, la région, la métropole, le Crous et la conférence départementale des habitations à loyer modéré (HLM). Il fixe une cible pluriannuelle de logements étudiants à vocation sociale à atteindre (600 par an pendant 10 ans) et il a permis, en 2023, une dérogation à la convention de délégation des aides à la pierre pour mieux s'adapter à la situation de la crise immobilière. En l'absence d'OTLE local qui produise beaucoup de données[132], le COOR, qui donne lieu à un « comité opérationnel et partenarial » (COP), incarne une ambition politique partagée.

---

[130] Le financement de l'OTLE est assuré pour moitié par la métropole et pour moitié par la ComUE et la Crous de Lyon à parts égales.

[131] 680 logements en nouvelles résidences Crous dans le PMH de la métropole, contre un objectif de 400 nouveaux logements Crous pour la région dans le dialogue stratégique et de performance du rectorat. Cf. annexe 17.

[132] À cet égard, le COOR pourrait porter la volonté d'enrichir les travaux de l'OLENA régional en recourant aux compétences de l'agence métropolitaine d'urbanisme pour étayer sa production.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Dans les deux cas, la gouvernance mise en place donne des orientations aux acteurs opérationnels (Crous et bailleurs) et permet la mobilisation cohérente des outils de droit commun de chacun. Elle est aussi porteuse d'innovation territoriale, qu'il s'agisse de susciter une meilleure coordination des calendriers d'attribution des places dans les résidences universitaires à Lyon, ou d'expérimenter des assouplissements des règles relatives à la création de places de parking à Bordeaux pour certains projets de logements étudiants.

Ces deux territoires témoignent de la pertinence d'un pilotage assuré au niveau territorial pour répondre aux enjeux spécifiques du bassin de vie concerné. En miroir, la situation francilienne confirme qu'en l'absence d'une gouvernance assurant la concertation et la coordination des acteurs, les résultats sont très en-deçà des besoins.

## B - L'amélioration de la situation des étudiants francilien nécessite un renforcement de la gouvernance régionale[133]

Alors que l'Île-de-France accueille le quart des étudiants en France, et que ceux-ci sont confrontés à un marché immobilier très tendu, les acteurs locaux peinent à se coordonner pour répondre aux enjeux soulevés, entre autres, par les interactions entre les différents bassins de vie et d'études.

### 1 - La singularité de la région tient tant au nombre d'étudiants qu'aux interactions complexes entre bassins de vie et d'études

#### *a) Des effectifs étudiants nombreux dans un marché immobilier tendu*

Avec 27 % des effectifs[134], l'Île-de-France est la première région étudiante, même si le nombre d'étudiants y a moins augmenté que la moyenne nationale (+ 16 % entre 2012 et 2023, contre + 25 % au niveau national). Elle est aussi la première région d'accueil des étudiants internationaux (avec 35 % des étudiants en mobilité en France). À titre d'exemple, la plus petite académie francilienne, celle de Créteil, regroupait quelque 165 000 étudiants en 2021-2022, contre 139 000 dans l'académie de Bordeaux et 220 000 dans celle de Lyon.

[133] Cf. cahier territorial pour l'ensemble des points abordés dans cette partie.
[134] Note flash SIES n° 19 juillet 2024 - *Les effectifs étudiants dans l'enseignement supérieur 2023-2024*.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Grâce à son offre de formation et au prestige d'un grand nombre d'établissements, l'Île-de-France bénéficie d'une forte attractivité[135]. Les conditions de vie y sont toutefois plus difficiles, notamment du fait de loyers élevés : le loyer moyen des étudiants en 2020 était de 751 € à Paris, 685 € en petite couronne et 566 € en grande couronne, contre 483 € à l'échelle nationale[136]. Cette situation explique la forte part des étudiants franciliens cohabitants, qui atteignait 50 % en 2023, contre 28 % dans les autres régions[137]. L'âge de décohabitation est plus élevé pour les étudiants originaires de l'Île-de-France : 92 % d'entre eux vivent chez leurs parents à 18 ans, contre 56 % en moyenne dans les autres régions[138]. Cette cohabitation s'accompagne de temps de transport supérieurs à la moyenne nationale[139]. La situation est tout particulièrement difficile dans et autour de la ville de Paris : selon l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), la décélération récente de la croissance des étudiants inscrits à Paris par rapport aux communes du Grand Paris constitue un signal pour la capitale en matière de difficultés de logement des étudiants[140].

### *b) À l'incapacité de Paris à loger tous ses étudiants répondent les besoins propres à chaque bassin d'études*

Les établissements d'enseignement supérieur franciliens sont répartis sur douze bassins d'études, plusieurs pôles émergeant ailleurs qu'à Paris, notamment autour des quatre universités nouvelles[141].

[135] Selon l'Institut Paris Région, ¼ des étudiants franciliens sont originaires d'une autre région et 1 personne sur 3 s'installant en Île-de-France est étudiante (2023).
[136] Institut Paris Région.
[137] Cour des comptes, sur le fondement des données de l'enquête OVE 2023.
[138] Insee, « Plus âgés qu'en province, les étudiants d'Île-de-France vivent aussi plus souvent chez leurs parents », *Insee Analyses Île-de-France*, oct. 2021 (données 2019).
[139] Selon l'enquête OVE 2020, le trajet du domicile au lieu d'études pour les étudiants cohabitants et résidant en grande couronne est de 77 minutes contre 67 minutes pour l'ensemble de l'Île-de-France et 56 minutes dans les autres régions.
[140] Apur, *Le logement étudiant dans la Métropole du Grand Paris*, octobre 2024.
[141] Cergy-Pontoise, Évry-Val-d'Essonne, Marne-la-Vallée, Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



La ville de Paris enregistre un fort déficit en capacité de logement de ses étudiants : elle accueille moins du quart des logements dédiés, alors qu'elle concentre la moitié des étudiants franciliens (cf. tableau n° 9). Le poids de ce déficit pèse sur les autres territoires, et sous-tend les notions de territoire « desservi » (lieu d'étude) et de territoire « desservant » (lieu de vie), un territoire pouvant être les deux. Ainsi, un quart des attributions du Crous de Créteil bénéficie à des étudiants des académies de Paris (19 %) et de Versailles (6 %). Toute analyse de la situation francilienne nécessite ainsi d'observer séparément les étudiants au lieu d'études, les étudiants au lieu de vie, et les flux intrarégionaux.

À titre d'exemple, l'établissements public territorial (EPT) Plaine Commune, qui compte 45 000 étudiants inscrits, présente une importante offre de logements étudiants. Elle résulte d'une politique volontariste fondée, d'une part, sur les projections des besoins liées à l'offre de formation et, d'autre part, sur les comparaisons avec la capacité d'accueil des autres communes[142]. Un doublement du parc est prévu entre 2018 et 2028, pour atteindre 12 000 logements, soit une capacité d'accueil de 25 % de la population étudiante (au lieu d'étude) actuelle. De fait, aujourd'hui, un quart des étudiants inscrits sur le territoire de Plaine Commune y réside, auxquels s'ajoutent près de 10 000 étudiants résidant sur le territoire mais inscrits ailleurs. L'EPT souhaite désormais mieux encadrer la production des logements étudiants, afin de réorienter les projets vers les besoins locaux des étudiants inscrits sur son territoire.

Au-delà des flux inter-territoires, chacun des douze bassins d'études présente des spécificités. À titre d'exemple, alors que Plaine Commune est sensible à l'attraction de la capitale, la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise y est peu confrontée[143]. Elle se concentre sur la réorientation de l'offre en faveur du parc à vocation sociale, au regard du profil des étudiants accueillis et du souhait d'accompagner la décohabitation des plus modestes. Le plateau de Saclay présente quant à lui les caractéristiques d'un campus construit hors tissu urbain. Compte tenu de la très faible capacité du parc privé diffus local à loger les étudiants, le schéma du logement étudiant de l'établissement public d'aménagement prévoit un parc dédié équivalant à 50 % des effectifs, soit 15 000 logements pour 30 000 étudiants, cible qui est même jugée insuffisante.

[142] + 12 000 étudiants attendus avec le nouveau campus hospitalo-universitaire de Saint Ouen ; 1ère commune en nombre d'étudiants au lieu d'étude de la métropole hors Paris mais 4ème commune en nombre d'étudiants résidants.

[143] Seuls 13 % des étudiants résidants n'étudient pas sur le territoire. Étude CY Campus / Espacité 2022.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### 2 - Les moyens mobilisés en Île-de-France ont permis un premier rattrapage, néanmoins très insuffisant

#### *a) Le développement du parc de logements étudiants à vocation sociale*

Le nombre de places disponibles en logements dédiés, privés comme publics, a augmenté en Île-de-France, passant de huit places pour 100 étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur francilien en 2009 à 13,7 places pour 100 étudiants en 2022. Le parc à vocation sociale a rattrapé une partie de son retard, passant de quatre places pour 100 étudiants à 7,2[144] en 2022, contre une moyenne nationale stable, égale à huit places pour 100 étudiants. La part du parc gérée par le réseau des œuvres est en revanche plus réduite qu'ailleurs. Les trois Crous franciliens ne représentent en effet que 41 % de l'offre à vocation sociale, contre 75 % au niveau national.

Le rythme de production n'a pas été constant. L'offre francilienne a fortement crû entre 2013 et 2017, notamment sur le territoire de Plaine Commune et Saclay, avec 20 082 logements mis en service entre 2013 et 2017[145], soit 51 % des logements produits au niveau national. Entre 2018 et 2022, le rythme s'est ralenti avec 12 602 logements mis en service, en-deçà des objectifs définis par la convention bilatérale passée entre l'État et la région[146]. L'Île-de-France ne représente plus que le tiers des logements mis en service au niveau national. Si les années 2022 à 2024 sont les meilleures depuis sept ans, avec une moyenne supérieure à 2 500 agréments par an, ce rythme, comme les prévisions pour les années 2024 à 2027 (2 557 agréments par an), sont éloignés de l'objectif fixé par la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl) de 4 800 logements étudiants par an. Or cet objectif ne représenterait déjà que 24 % du total des logements prévus par la nouvelle feuille de route gouvernementale pour 2023-2027, qui prévoit pourtant que la production se concentre en priorité dans les territoires à forts besoins.

---

[144] Institut Paris Région. Le périmètre couvre les résidences privées, les résidences sociales (étudiantes ou mixtes), les logements du parc domanial des Crous, les places réservées au titre des partenariats avec des grandes écoles, et la Cité Internationale Universitaire.

[145] Selon le décompte de la DGESIP.

[146] Depuis 2005, une convention renouvelée entre l'État et la région Île-de-France définit des objectifs à hauteur de 4 000 logements locatifs sociaux pour étudiants agréés et financés pour 2018-2021, puis 4 800 dans la convention 2022-2024.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### *b) L'efficacité des leviers mobilisés pour l'Île-de-France est variable*

Au regard des enjeux, l'Île-de-France se singularise quant aux moyens et dispositifs mis en œuvre pour soutenir la production de logements étudiants. Depuis 2009, la région est tenue d'élaborer un schéma régional du logement étudiant (SRLE) pour aider à la planification de la production, et d'animer une conférence régionale du logement étudiant. Une dérogation permet aux bailleurs sociaux de mobiliser les prêts locatifs ouvrant droit à des subventions de l'État : le prêt locatif à usage social (PLUS) et le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)[147]. Enfin, le niveau des subventions complémentaires de la ville de Paris est particulièrement élevé, avec un montant plafond (aides de l'État et de la ville cumulées) de 20 000 € par logement financé en prêt locatif social (PLS) et 40 000 € en PLUS.

Les acteurs s'emparent toutefois peu de ces leviers. Le SRLE, adopté en 2009, n'a pas été mis à jour depuis 2020, tandis que la conférence régionale ne s'est pas réunie depuis 2017. Les bailleurs continuent de recourir majoritairement au PLS, prêt « classique » dénué de subventions de l'État même si 38,8 % des nouveaux logements ont été financés par un PLUS entre 2010 et 2023, compte tenu des aides additionnelles de la région et de la ville de Paris. Le recours au PLAI est en revanche marginal (0,3 %), face à la difficulté d'équilibrer économiquement de telles opérations.

Les aides complémentaires des différents niveaux de collectivités présentent des résultats variables. Alors que la région avait pour objectif de soutenir la construction de 25 600 logements étudiants entre 2018 et 2023, elle n'en a financé que 9 358. Ils représentent toutefois 82 % des places livrées en Île-de-France sur la période. Le guichet est donc bien connu des acteurs, mais sans produire l'effet de levier escompté, du fait notamment de ses montants limités. La ville de Paris, délégataire des aides à la pierre, a financé la production de 7 816 logements sociaux étudiants de 2012 à 2023, pour un montant total d'aides de 305 M€ (dont 235 M€ issus des crédits de la ville et 70 M€ délégués par l'État). En particulier, l'objectif de 4 500 nouveaux logements, inscrit dans la convention de délégation des aides à la pierre 2017-2022, n'a été atteint qu'aux trois-quarts. Les 3 280 logements financés sur cette période représentent toutefois le tiers de la production totale francilienne. Au regard du foncier disponible et de l'effort financier associé, la ville de Paris a donc une action dynamique en termes de création de logements étudiants. Ce résultat ne permet toutefois pas de résorber son déficit historique, alors qu'elle est le lieu de formation de 50 % des étudiants franciliens.

[147] Cf. annexe 8.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



D'autres leviers propres à ces deux collectivités pourraient être optimisés. L'aide personnelle à l'installation des étudiants de la ville de Paris est aujourd'hui inefficace[148]. La région pourrait adapter le parc des internats des lycées dont elle a la charge, qui présente un taux d'occupation moyen de 70 %, avec 3 249 places vacantes en 2021[149]. L'optimisation de ce parc pourrait bénéficier aux étudiants.

### 3 - Les acteurs franciliens ne réussissent pas à se coordonner en matière de logement des étudiants

Outre les spécificités déjà évoquées, l'Île-de-France se caractérise par la complexité de son paysage institutionnel : la métropole du Grand Paris et ses établissements publics territoriaux s'ajoutent aux autres niveaux de collectivités territoriales. L'enseignement supérieur regroupe trois académies, douze bassins d'études et 17 00 établissements. La Drihl recense 104 bailleurs sociaux sur le territoire.

#### *a) Des initiatives voient le jour au niveau des bassins d'enseignement supérieur*

Certaines collectivités se sont emparées de la problématique du logement des étudiants pour initier des démarches à l'échelle de leurs bassins d'enseignement supérieur, avec un succès variable.

L'établissement public territorial Plaine Commune a adopté en 2018 un schéma directeur du logement étudiant. Dans l'attente de l'adoption par la métropole d'un plan pour l'ensemble du territoire, l'établisssement public a aussi adopté un programme local de l'habitat (PLH) 2022-2027. Il vise notamment à encadrer le développement de certains logements privés, qui ne répondent pas toujours aux besoins priorisés[150] (résidences privées défiscalisées, meublés touristiques, etc.), au profit de l'ancrage des populations et d'une offre à bas loyer.

La communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, en s'appuyant sur l'association CY Campus, qui fédère les collectivités territoriales et les établissements d'enseignement supérieur, a aussi mené une étude en novembre 2022 sur le logement des étudiants, afin de préparer son PLH 2023-2028. Elle souhaite maintenir une offre large, intermédiaire et sociale, à mesure de l'augmentation projetée de la population étudiante.

---

[148] Cf. chapitre II.2.A.

[149] Cf. annexe 9.

[150] Selon l'orientation n °4 du PLH, et la fiche action 4.1 « développer une offre à destination des jeunes et mieux encadrer la production de logements étudiants ».

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Le plateau de Saclay a bénéficié d'investissements publics importants et des outils propres aux grands projets d'aménagement[151]. L'enveloppe exceptionnelle de financement pour ce nouveau campus n'intégrait toutefois pas, *ab initio*, de volet spécifique pour le logement des étudiants, alors même que le plateau est difficile d'accès en transport public et que le parc privé local est limité. Le schéma d'aménagement de l'établissement public d'aménagement du plateau de Saclay (Epaps) a depuis intégré la question du logement des étudiants. Il existe néanmoins des freins au développement de quartiers exclusivement étudiants, tandis que le sujet peine à émerger comme une priorité, faute d'être porté par un discours coordonné des établissements d'enseignement supérieur. L'échec du guichet unique du plateau de Saclay, outil visant à rassembler l'ensemble de l'offre et centraliser les attributions de logements étudiants, révèle la déconnexion entre l'ambition initiale et les ressources allouées, y compris en termes de capacité de pilotage, pour la mettre en œuvre.

### *b) La coordination entre acteurs franciliens reste à formaliser*

Au-delà des initiatives portées au niveau des bassins de vie, la planification francilienne en matière de logement des étudiants est inaboutie : les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) sont peu nombreux, la plupart des communes ayant conservé leur compétence en matière d'élaboration des PLU. Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) de la métropole du grand Paris, qui devait permettre de coordonner les plans locaux, n'a toujours pas été adopté.

Deux projets d'OTLE ont été portés en Île-de-France depuis 2018, sans succès : un projet régional, suspendu en 2021 faute d'acteur pour animer la gouvernance commune, et un projet d'observatoire départemental du Val-de-Marne, mis en sommeil. En l'absence d'OTLE, les travaux de connaissance étaient jusqu'à présent menés par l'institut Paris région (IPR) et l'atelier parisien d'urbanisme (Apur). L'IPR tient à jour le décompte des résidences universitaires publiques et privées, et élabore une approche de « géographie préférentielle » au regard des formations existantes, qui guide l'implantation des nouvelles résidences[152]. Il ne bénéficie toutefois pas du concours des acteurs de l'enseignement supérieur s'agissant de la projection des besoins. L'Apur centre quant à lui ses travaux sur le Grand Paris. Ces institutions n'ont pas vocation à servir de cadre au dialogue et à la coordination des acteurs. Un appel à manifestations d'intérêt spécifique à l'Île-de-France a donc été lancé en 2024 pour la constitution d'OTLE. À l'issue de cette procédure, 8 OTLE ont été labellisés fin 2024 (cf. carte ci-dessous) auxquels s'est ajouté l'OTLE de Paris Saclay, labellisé en février 2025.

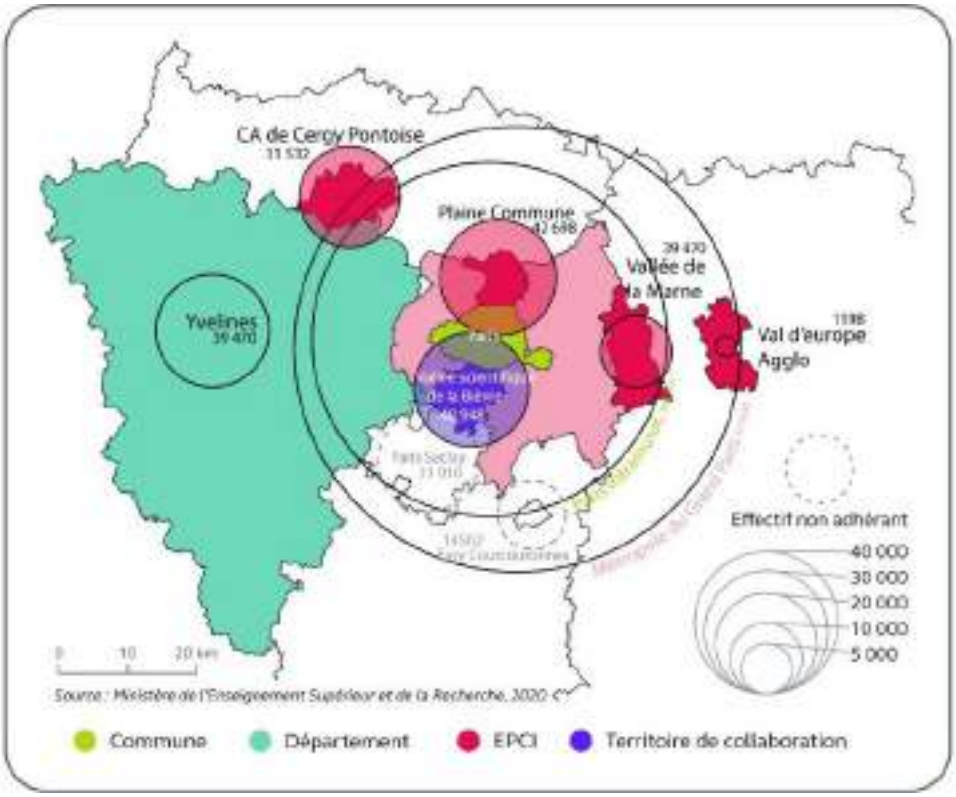
[151] Cour des Comptes, Rapport public annuel 2017 *Le projet Paris-Saclay : le risque de dilution d'une grande ambition.*

[152] Selon la préfecture de région, entre 2020 et 2023, 84 % des nouvelles places agréées en résidences universitaires l'ont été dans des communes de la géographie préférentielle. Fin 2024, celle-ci est en cours de mise à jour, sur demande de la Drihl.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Carte n° 4 : OTLE franciliens labellisés fin 2024, en comparaison avec le nombre d'étudiants**




*Source : Fnau*

En ce qui concerne les services de l'État, les initiatives de travail partenarial sont beaucoup plus récentes que celles observées depuis plus d'une décennie dans d'autres régions, alors même que le besoin est plus prégnant. La Drihl a engagé en 2020 un travail avec les acteurs du logement des étudiants, dans le cadre des travaux de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement, qui a permis de définir un plan d'action. En septembre 2023, une note conjointe du recteur de la région académique et du préfet de région a dressé un état des lieux et proposé des objectifs d'ici l'année scolaire 2027-2028, qui impliquent la création de 6 800 logements par an. Cet objectif ne pourra être atteint sans une coordination renforcée des acteurs franciliens. À cet égard, le rectorat de région académique signale le lancement en novembre 2024 de « revues de projets fonciers » trimestrielles, associant les Crous, le Cnous, la Drihl et ses équipes, tandis qu'une coordination régionale des OTLE nouvellement créés est prévue à compter de 2025. L'organisation d'une conférence régionale sur le logement des étudiants, prévue le 1er avril 2025, relève de cette nouvelle impulsion.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



La situation francilienne appelle au renouvellement de la stratégie d'ensemble[153] et à la mise en place d'un dialogue en vue d'une plus grande coordination entre tous les acteurs concernés, dans le but d'augmenter le taux francilien d'équipement en logements étudiants à vocation sociale.

## II - L'articulation entre bourses et parc à vocation sociale n'épuise pas la question de l'équité sociale

L'évaluation des dispositifs publics de soutien au logement des étudiants révèle la difficulté à tenir compte de l'ensemble des inégalités sociales sans créer d'effets de seuil ou d'exclusion. Des marges d'optimisation existent pour favoriser l'accès des étudiants modestes au parc à vocation sociale.

### A - Les différences sociales entre étudiants ne sont pas toutes compensées par les dispositifs mis en œuvre

Le système des bourses sur critères sociaux, dispositif socle de la démocratisation de l'accès aux études supérieures, ne couvre pas la totalité des étudiants disposant de revenus modestes, tandis que l'accès au parc à vocation sociale butte sur la forte pression qui s'exerce sur certaines zones.

#### 1 - Le système de bourses crée des effets de seuil, et exclut une partie des étudiants

L'effet de seuil existant pour un étudiant non boursier se trouvant juste au-dessus du plafond de ressources permettant d'accéder au premier échelon est accru par les avantages qui découlent de ce statut : accès prioritaire au parc des Crous, APL bonifiées en particulier. Parmi les étudiants boursiers, le système actuel d'échelons jalonnant les bourses sur critères sociaux génère également des effets de seuil importants. Le différentiel de bourses entre deux échelons peut dépasser 90 € par mois[154], et seul un échelon élevé garantit l'accès aux logements des Crous en zone tendue. Or, l'accès à un logement social conduit à un reste à charge inférieur en moyenne de 100 € pour les boursiers, par rapport à ceux qui sont logés dans le parc privé (cf. tableau n° 10).

[153] CRC Île-de-France, *Région Île-de-France, Le logement des étudiants*, Mars 2025.
[154] Cf. annexe 7.

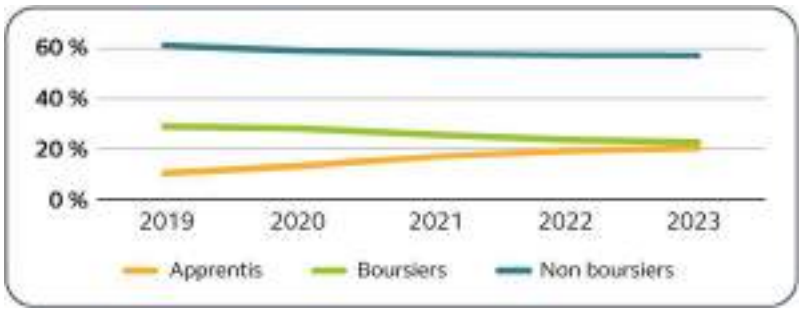
Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



L'une des conditions pour être éligible est d'être inscrit pour des études à plein temps au sein d'un établissement habilité à recevoir des boursiers. Une circulaire annuelle fixe les cas d'exclusion du bénéfice de ces bourses[155]. Les étudiants inscrits dans des établissements privés ne sont, notamment, pas tous éligibles[156]. Les étudiants des filières paramédicales, sanitaires et sociales, dont l'organisation dépend des régions, ne sont pas éligibles aux bourses nationales mais bénéficient de bourses sur critères sociaux régionales. Ces étudiants relèvent bien de la catégorie « boursier » pour le calcul des APL mais ne sont prioritaires pour l'octroi des logements des Crous que si ces-derniers sont informés de leur statut de boursier dans des délais compatibles avec le calendrier des phases d'attribution, ce qui n'est pas le cas dans toutes les régions. Les étudiants étrangers venant en France hors du cadre des conventions passées entre établissements ne sont pas éligibles aux bourses sur critères sociaux[157], et ne sont à ce titre pas prioritaires dans les attributions de places de Crous bien que certains d'entre peux puissent prétendre, compte tenu de leurs niveaux de ressources, à des résidences à vocation sociale.

Les apprentis, rémunérés, ne sont pas non plus éligibles à ces bourses. L'évolution des allocataires des APL révèle que la diminution du nombre d'étudiants boursiers allocataires est concomitante à l'augmentation des allocataires apprentis.

**Graphique n° 8 : évolution des bénéficiaires d'aides au logement étudiant par statut d'étudiant (en %, 2019-2023)**




*Source Cnaf*

[155] Cf. annexe 7.
[156] Les établissements privés relevant du 3ème alinéa de l'article L. 821-2 et de l'article L. 821-3 du code de l'éducation doivent faire l'objet d'une habilitation pour que leurs étudiants soient éligibles. En 2023, 9 % des boursiers BCS étaient inscrits dans des établissements privés, ce qui représente 20 % des étudiants inscrits dans les établissements privés éligibles.
[157] Sauf exception, un étudiant de nationalité étrangère n'est éligible à la bourse sur critères sociaux que s'il est résident fiscal en France depuis deux ans.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Si le statut d'apprenti ne permet pas de bénéficier de l'accès prioritaire au parc des Crous, il offre un accès prioritaire au réseau, certes plus restreint, des foyers de jeunes travailleurs. Il est aussi associé à des APL en moyenne plus favorables que pour les étudiants non boursiers, et qui peuvent se cumuler avec l'aide Mobili Jeune d'Action Logement[158].

**Tableau n° 10 : taux de couverture du loyer par l'aide et reste à charge par catégorie d'étudiants dans le parc ordinaire (2023)**

| | Parc social (APL) | | Parc libre (ALS) | |
|---|---|---|---|---|
| | **Taux de couverture** | **Reste à charge** | **Taux de couverture** | **Reste à charge** |
| *Apprenti* | 75 % | 80 € | 59 % | 180 € |
| *Étudiant boursier* | 78 % | 57 € | 59 % | 150 € |
| *Étudiant non boursier* | 56 % | 129 € | 42 % | 239 € |

*Source : Cour des comptes d'après données Cnaf*

Assurer un traitement privilégié des apprentis en matière d'aide au logement n'est pas un objectif formalisé par les acteurs publics. C'est la conséquence de l'abattement fiscal, à hauteur d'un SMIC, dont ils bénéficient sur leurs revenus. La Cnaf n'applique en effet pas le montant forfaitaire étudiant aux apprentis, qui sont assimilés aux actifs. Afin d'éclairer les pouvoirs publics sur les conséquences budgétaires de cette situation et des évolutions de la structuration de la population étudiante, il pourrait être utile d'enrichir les bilans effectués chaque année par la DHUP des montants de prestations versées par catégorie de bénéficiaires (boursier, non boursier, apprentis).

### 2 - La notion de bourse ne résout pas l'arbitrage entre stabilité de l'accueil et gestion des nouveaux demandeurs

La qualité de primo-entrant dans l'enseignement supérieur ne figure pas parmi les critères à prendre en compte pour l'attribution des logements à vocation sociale. La nécessité de garantir la disponibilité de logements pour ces étudiants, moins préparés à la vie autonome, est toutefois un enjeu bien identifié par le Cnous. Le projet de réseau 2024-2028 affiche par exemple l'ambition d'établir une résidence de réussite par académie d'ici 2027, pour assurer un tutorat et un accompagnement renforcé des primo-accédants. Surtout, la circulaire de gestion locative annuelle précise que le renouvellement d'étudiants déjà logés doit représenter au maximum 40 % de la capacité d'accueil. Ce seuil a pour but de concilier l'objectif de garantir une stabilité pour les étudiants déjà logés, et celui d'offrir une capacité d'accueil pour les primo-entrants.

[158] Cf. chapitre IV.2.B.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Cependant, dans les territoires dont la situation a été examinée dans le cadre de l'enquête, le plafond de 40 % n'est pas toujours respecté, corrélativement à la tension observée sur le marché locatif. Alors qu'en l'absence de tension, seuls 33 % des logements gérés par le Crous Lorraine font l'objet d'un renouvellement, les Crous de Paris et Bordeaux présentent des taux atteignant entre 50 et 55 % du parc. Ces Crous font en effet le choix de privilégier la sécurisation des parcours dans la durée plutôt que la rotation des bénéficiaires.

La difficulté à trouver une solution de logement alternative à la sortie du parc Crous explique largement ce choix de gestion. Il reporte néanmoins sur les primo-entrants la difficulté à accéder à un logement abordable. Une meilleure coordination entre gestionnaires du parc étudiant à vocation sociale permettrait, dans les zones en tension, d'optimiser cette rotation et la gestion de parcours résidentiels.

### 3 - Il n'existe pas de coordination entre gestionnaires pour s'assurer du traitement prioritaire des étudiants les plus modestes

#### *a) Le faible partage d'information traduit une prudence sur le rapprochement des pratiques de gestion locative*

La connaissance des politiques d'attribution ne fait pas l'objet d'une priorité pour les pouvoirs publics. Les comités d'orientation prévus par le code de l'éducation pour réunir bailleurs et Crous ne sont globalement pas mis en œuvre[159]. Le succès d'un système qui fait reposer la coordination sur les opérateurs, alors que Crous et bailleurs relèvent d'une relation de gestionnaires à propriétaires, est peu probable. L'agence nationale de contrôle du logement social (Ancols), compétente pour évaluer les politiques de gestion locative des résidences conventionnées, ne procède pas à des enquêtes sur le sujet, compte tenu de la faible importance du parc de logements étudiants dans le parc global des bailleurs et, ainsi que le précise la DHUP, en l'absence d'enjeu spécifique identifié. Les observatoires territoriaux du logement étudiant n'ont pas investi le champ des politiques d'attribution, traduisant la prudence des acteurs.

En effet, si l'échange d'informations entre gestionnaires ne soulève pas d'opposition de principe, ces derniers tiennent à conserver la maîtrise de leur politique d'attribution afin de préserver leur modèle économique. En effet, alors que les Crous cherchent à garantir la disponibilité de leur parc en septembre, quitte à enregistrer de la vacance à l'été, l'attribution

[159] Articles R 822-33 et R 822-34. Cf. annexe 10.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



« au fil de l'eau » des logements par les autres gestionnaires constitue une différence fondamentale entre les deux gestions locatives de ces parcs[160]. Un effort de coordination sur les primo-demandeurs, qui serait mal calibré, alors que le calendrier d'affectation est resserré sur quelques semaines, induirait des retards redoutés dans la mise en location. L'échec de l'expérimentation très ambitieuse du guichet unique du plateau de Saclay[161] fait à cet égard figure d'épouvantail.

### *b) Une coordination permettrait d'optimiser, en zone tendue, la cohérence des publics accueillis*

Une complémentarité de fait existe déjà entre les Crous et les autres gestionnaires de logements étudiants sociaux, s'agissant des étudiants aux revenus modestes non éligibles aux bourses, en particulier les étudiants étrangers. Le réseau du gestionnaire Arpej, qui compte 13 500 places, n'accueille que 19 % de boursiers mais 59 % d'étrangers, tandis que l'Université de Bordeaux-Montaigne a développé un partenariat avec le gestionnaire Aclef en vue de l'accueil des étudiants étrangers en cycle de licence, que le parc du Crous n'accueille pas en raison de sa saturation[162].

En revanche, il n'est aujourd'hui pas possible d'évaluer, dans l'ensemble du parc à vocation sociale, le nombre et la part des étudiants modestes qui se sont vu refuser un logement, comme il est impossible de répondre à la question : « où vont les premiers déboutés des Crous ? ». Parmi les territoires observés, seule l'OTLE de Lyon a engagé un travail sur le sujet[163]. Selon un sondage mené en 2023 auprès des étudiants s'étant vu refuser un logement du Crous[164], six mois après ce refus, seuls 8 % de ceux poursuivant leurs études à Lyon avaient trouvé une autre solution à vocation sociale[165], 61 % résidaient dans un logement locatif privé et 17 % avaient abandonné leur projet de décohabitation pour rester au domicile familial.

[160] Cf. chapitre IV.2.A.
[161] Cf. cahier territorial Île-de-France.
[162] Cf. annexe 13.
[163] Cf. annexe 15.
[164] Université ComUE Lyon Saint-Étienne, *Étude relative au logement des étudiants au sein de l'agglomération lyonnaise*, juin 2023.
[165] Autre résidence universitaire, foyer jeunes travailleurs, internat.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



L'amélioration de la connaissance des populations accueillies par chaque gestionnaire, grâce à la mise en place d'un identifiant national de l'élève (INE) ne peut s'envisager qu'à moyen ou long terme, au prix d'un chantier informatique à évaluer. Pour tenir compte de l'échec des comités d'orientation, la mission de collecter le bilan annuel des étudiants accueillis dans l'ensemble du parc à vocation sociale pourrait être confiée aux rectorats de région académique en charge de l'enseignement supérieur. Une présentation annuelle de ce bilan aux acteurs du logement étudiant serait une autre étape[166].

Enfin, une coordination entre Crous et autres gestionnaires pourrait être recherchée pour les étudiants déjà logés. Une orientation de certains étudiants logés par les Crous, après le premier cycle, vers d'autres résidences à vocation sociale, permettrait aux Crous d'accroître l'offre disponible pour les primo-demandeurs, tout en sécurisant le parcours des étudiants plus âgés quittant son parc. Cette coordination serait d'autant plus bénéfique lorsque la part du parc à vocation sociale gérée par les Crous est faible (à l'instar de l'Île-de-France), ou que sa saturation ne permet pas de respecter le plafond de 40 % de renouvellements. Un tel partenariat a pour l'instant seulement été envisagé entre l'Arpej et les Crous franciliens. Le Cnous souligne que devrait alors être examiné l'impact de la vacance financière entre gestionnaires lors du transfert et que l'approfondissement de ce type de parcours résidentiel doit aussi reposer sur l'analyse de l'autonomie des étudiants concernés.

### 4 - Le caractère universaliste des aides au logement des étudiants limite leur caractère redistributif

La présente évaluation montre que les aides personnelles au logement constituent le principal dispositif d'accompagnement des étudiants dans l'accès au parc locatif privé, qui loge les deux tiers des décohabitants, et pour lesquels les autres outils sont peu efficaces[167]. Le caractère universaliste des APL étudiantes (hors apprentis), lié à l'application d'un montant forfaitaire de ressources, conduit à ne reconnaître que deux types d'étudiants, les boursiers et les non-boursiers. Les différences de revenu réel, issues de leur activité propre ou de transferts familiaux, qui peuvent exister au sein de ces deux catégories ne sont toutefois pas prises en compte.

[166] Cf. chapitre I.
[167] Cf. chapitre II.1.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Afin de rendre le système des APL étudiantes plus redistributif, le rapport de Jean-Michel Jolion[168] préconise d'en renforcer la dimension familialiste. Il envisage une dégressivité des APL étudiantes en fonction du revenu fiscal parental, à partir du 6ème décile de la population. En vue du même objectif, la Cour des comptes préconisait plus simplement en 2015 d'approfondir au contraire la logique individualiste du soutien aux étudiants en réservant le bénéfice des aides personnelles au logement aux seuls étudiants faisant le choix de ne plus être rattachés fiscalement au foyer fiscal de leur parents[169].

## B - La politique en faveur des étudiants peut avoir des effets d'éviction sur d'autres populations

Au-delà de la problématique des inégalités entre étudiants, les dispositifs de soutien au logement de ces derniers révèlent un effet d'éviction, ou de traitement moins favorables, d'autres populations.

### 1 - Le logement des étudiants s'intègre dans les problématiques d'équilibre du logement social

En tant que catégorie identifiée par la politique du logement, les étudiant sont susceptibles de venir concurrencer d'autres populations elles-mêmes considérées comme prioritaires. Les programmes locaux de l'habitat (PLH) définissent à cet égard les grands équilibres à respecter entre catégories de population, selon des intérêts et priorités propres à chaque territoire, au-delà du champ de l'enseignement supérieur.

Les équilibres entre logement des étudiants et logement des familles sont l'un des premiers enjeux des collectivités locales. Ainsi, le PLH de Paris limite les logements étudiants à 15 % des objectifs de production de logement sociaux, et porte l'effort à 80 % à destination des familles. Les objectifs de construction de logement social étudiant de la métropole de Lyon ont, de même, été revus à la baisse au regard du poids jugé trop important de ce parc par rapport au logement social familial. La question de l'équilibre entre étudiants et familles se pose aussi en zone détendue. Lors de l'élaboration de son dernier PLH, l'agglomération de Nancy a évalué la transformation du parc de logements familiaux du centre-ville en colocations pour les étudiants, pour s'assurer que le phénomène ne conduisait pas à l'éviction de familles.

---

[168] Jean-Michel Jollin, *Concertation sur la vie étudiante : conditions de vie, conditions d'études, conditions de réussite*, remis à la ministre du MESR en juin 2023.

[169] Cour des comptes, *Les aides personnelles au logement*, communication à la commission des finances du Sénat, juillet 2015.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Sur le périmètre du logement social, le logement des étudiants intègre les stratégies des communes en carence au regard des quotas imposés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite « loi SRU »). Certaines favorisent le logement étudiant pour créer des logements en nombre, sans avoir à construire les aménités publiques liées aux familles (crèches, écoles). D'autres communes privilégient les logements sociaux familiaux, pour éviter la sous-animation des quartiers de juin à septembre ou la spécialisation trop forte de l'habitat. L'observatoire territorial du logement étudiant de Lyon a ainsi élaboré en 2024 une géographie préférentielle de la nouvelle offre destinée aux étudiants, qui intègre la proximité des établissements d'enseignement, le réseau des transports, les potentialités du foncier mais aussi les objectifs de chaque commune au regard de la loi SRU, la spécialisation de l'habitat social existant et les conditions nécessaires pour assurer l'acceptation des communes et de la métropole.

### 2 - Les étudiants bénéficient d'un soutien plus complet que d'autres catégories de jeunes

Les jeunes en cours d'intégration sur le marché du travail ne bénéficient pas d'un investissement de la même ampleur que les étudiants pour la construction d'un parc dédié de logements. L'inspection générale de l'environnement et du développement durable estimait en 2022 à un peu moins de 62 000 le nombre de places des deux réseaux qui leur sont principalement consacrés[170] : foyers de jeunes travailleurs (FJT, aussi appelés habitats jeunes) et résidences sociales jeunes actifs (RSJA)[171]. Ces réseaux comptent donc quatre fois moins de places que les logements étudiants à vocation sociale, alors même que les jeunes non étudiants sont majoritaires au-delà de 21 ans.

De la même manière, les méthodes de calcul des aides personnelles au logement des étudiants créent des conditions de soutien plus favorables à ces derniers qu'aux jeunes actifs. Outre l'application du montant forfaitaire de ressources pour les étudiants, décorrélés de leurs ressources réelles, la contemporanéisation des APL, introduite en 2021, ne leur est pas

[170] Inspection générale de l'environnement et du développement durable, Évaluation et pistes d'évolution pour les foyers de jeunes travailleurs, 29 avril 2022.
[171] Les FJT ont le statut d'établissement et service social et médico-social. Financés par la Cnaf, ils doivent accueillir une population prioritaire de 16-25 ans, en alternance. Les RSJA ont un taux plus faible d'accompagnement. Concentrées en Île-de-France, elles y accueillent prioritairement les plus de 25 ans.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



appliquée, y compris pour les étudiants salariés. À la différence des autres attributaires, l'APL des étudiants n'est donc pas susceptible de faire l'objet d'un recalcul trimestriel. L'Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj) soulignait en 2021[172] que les jeunes actifs précaires n'avaient pas bénéficié lors de la réforme d'un traitement aussi favorable, alors même qu'ils ne présentaient pas nécessairement des niveaux de revenus supérieurs aux étudiants, notamment ceux bénéficiant de transferts familiaux. La DHUP souligne à cet égard que les modalités de détermination des droits permettent néanmoins de garantir que la progression des revenus reste supérieure aux baisses progressives de l'aide pour les jeunes actifs.

Alors que les difficultés rencontrées par les jeunes actifs pour se loger ne sont pas nécessairement moindres que celle des étudiants, les acteurs du logement préconisent de décloisonner les deux populations et de promouvoir le « logement jeunes » plutôt que le « logement étudiant ». Il s'agit en outre d'éviter des ruptures de parcours en cas de changement de statut, en particulier à la fin des études.

[172] Unhaj *Le temps réel de la réforme n'est pas celui des jeunes* mai 2021.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## *CONCLUSION*

*Si l'accompagnement renforcé en faveur des étudiants les plus modestes est posé comme un objectif de plusieurs dispositifs mis en œuvre par les pouvoirs publics, ces derniers ne se sont en revanche pas organisés pour faire face aux inégalités territoriales.*

*Les dispositifs nationaux ne permettent pas d'assurer un rattrapage des territoires dans lesquels les conditions d'accès au logement des étudiants sont les plus difficiles. Le soutien au logement des étudiants résulte pour beaucoup des initiatives locales, qui démontrent qu'une gouvernance partenariale robuste est indispensable pour espérer mettre en œuvre des actions cohérentes dans la durée. Or, cette gouvernance fait notamment défaut en Île-de-France, où les conditions d'accès au logement pour les étudiants demeurent plus difficiles que dans le reste du territoire. Les dynamiques partenariales actuelles ne sont pas à la hauteur de la complexité des interactions qui caractérisent les différents bassins de vie et d'études franciliens. Seul un changement de méthode est susceptible de faire évoluer la situation.*

*En matière sociale, la « filière accompagnée », résultant de l'articulation entre le système des bourses sur critères sociaux et la garantie d'accès au parc des Crous pour les boursiers des échelons les plus élevés, s'accompagne d'un effet de seuil important. Il pose la question du parcours des étudiants modestes dont les revenus se situent juste au-dessus des seuils et qui ne peuvent intégrer cette filière accompagnée. La connaissance des étudiants qui résident dans le parc reste incomplète et l'absence de coordination entre gestionnaires est susceptible de créer des incohérences. Sur ces deux points, il existe des marges d'amélioration.*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Chapitre IV

# La part prise par le logement dans la réussite des parcours étudiants n’est pas mesurée

Outre la démocratisation de l’accès aux études supérieures, le soutien au logement des étudiants s’inscrit dans l’objectif général de réussite étudiante. Alors que la France présente un faible taux de réussite au diplôme en licence, avec seulement 36 % d’étudiants qui parviennent à l’obtenir en trois ans, contre 39 % en moyenne dans les pays de l’OCDE et 69 % au Royaume-Uni, l’identification des facteurs favorisant la réussite ou, au contraire, l’échec est indispensable[173]. Le logement apparaît dans la plupart des études comme un facteur parmi d’autres qui influe sur le choix initial de l’orientation ou du déroulement de l’ensemble du parcours étudiant, sans que sa part propre puisse être qualifiée de prépondérante.

[173] Cour des comptes, rapport public annuel 2025, chapitre « La prévention de l’échec en premier cycle universitaire ».

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# I - La question du logement est peu anticipée lors de l'orientation initiale

## A - Le logement est l'un des facteurs, parmi d'autres de la décision d'accès aux études supérieures et dans les choix d'orientation

De nombreux travaux, de sociologie principalement, étudient les facteurs déterminant l'accès et le choix des études, parmi lesquels figure de façon non systématique l'accès au logement. La revue de la littérature sur le sujet[174] permet de conclure que, pris isolément, le logement ne joue pas un rôle prééminent dans les décisions prises par les jeunes bacheliers. Ces décisions relèvent de processus complexes qui combinent des facteurs personnels, sociaux et économiques et des considérations pratiques, dont le logement n'est qu'une des composantes[175].

Le projet professionnel, l'intérêt pour le contenu des études et les résultats scolaires au lycée prévalent sur les autres facteurs[176]. En revanche, l'absence d'obstacle s'agissant du logement peut faciliter la décision d'orientation, en particulier pour les étudiants les plus modestes, qu'il s'agisse de la proximité du logement parental avec le lieu de la formation, facteur de choix pour 7 % des étudiants en 2023[177] ou des garanties apportées par un parcours fortement accompagné[178]. Cette absence de frein n'est pas pour autant suffisante, comme en témoigne la situation constatée à Nancy, dont l'offre de logements abordables est loin d'être saturée, alors que la région Grand Est connaît un taux d'accès à l'enseignement supérieur en deçà des moyennes nationales. L'une des actions conjointes de l'université de Lorraine, du Crous de Nancy et du rectorat de Lorraine, consiste dès lors à communiquer, auprès des familles des territoires ruraux, sur les dispositifs d'accompagnement en matière de logement et le caractère abordable de la mobilité vers Nancy.

---

[174] Cf. annexe 11.

[175] Christine Fontanini, *Orientation et parcours des filles et des garçons dans l'enseignement supérieur*, Presses universitaires de Rouen et du Havre, 2016.

[176] Sur les 5 focus groupes menés dans le cadre de l'enquête, aucun des 52 étudiants n'a mentionné avoir choisi sa voie en fonction de son accès au logement.

[177] Enquêtes OVE 2023 et 2020. Cf. annexe 11.

[178] Lors des focus groupes, deux étudiants ont indiqué avoir pu se projeter sur des études qui auraient été « hors de portée », l'un du fait de l'accompagnement par le dispositif des « cordées de la réussite », l'autre étant un boursier de niveau maximal et ayant dès lors une place garantie dans une résidence Crous.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Intervenant dans un second temps dans le processus d'orientation, la question du logement peut néanmoins conduire à un renoncement aux études ou à un changement d'orientation. L'enquête « Transition du secondaire au supérieur » (TSS), menée en 2019 par l'observatoire de la vie étudiante et qui porte sur les étudiants ayant tardé à valider leur choix d'admission sur « ParcourSup », montre qu'une minorité d'entre eux indiquent avoir eu besoin d'informations extérieures avant de valider leur choix, parmi lesquelles figuraient des questions pratiques dont le logement. L'étude menée en 2023 par l'observatoire territorial du logement étudiant de Lyon[179] sur les parcours des personnes déboutées de leur demande de logement au Crous révèle que dans 4 % des cas, ce refus a conduit les étudiants à renoncer à poursuivre leurs études supérieures, contre 2% lors de la première édition en 2017. *A contrario*, 76 % des étudiants poursuivent leurs études dans la même ville et 20 % poursuivent leurs études ailleurs, dans des formations équivalentes. Le refus du Crous de Lyon a ainsi davantage d'impact sur le lieu d'études que sur le projet d'études lui-même.

Enfin, le lien entre les conditions d'accès au logement et le choix des étudiants de cohabiter ou décohabiter n'est pas univoque. La question renvoie certes au coût du logement mais aussi à la volonté ou l'aptitude des étudiants d'accéder à un logement autonome. Les travaux qui dessinent des parcours étudiants associant autonomie résidentielle et choix de filière n'arrivent pas à déterminer clairement ce qui précède entre le choix de la cohabitation ou décohabitation et le choix d'études[180].

La parole des étudiants recueillie dans le cadre de la présente enquête[181] confirme que la question du logement est difficile à anticiper pour les jeunes bacheliers, et qu'elle se pose généralement dans un second temps, y compris pour arbitrer entre plusieurs options d'orientation. Le choix de la ville d'étude, en particulier le choix d'étudier à Paris, intervient en premier, entraînant des conséquences en matière de logement.

[179] Université ComUE Lyon Saint-Étienne, *Étude relative au logement des étudiants au sein de l'agglomération lyonnaise*, juin 2023.
[180] Noémie Olympio, Valérie Germain, « La démocratisation des parcours étudiants à l'aune de l'autonomie résidentielle et du type d'études », *Formation Emploi*, n°152, octobre-décembre 2020.
Observatoire de la vie étudiante, Claude Grignon, Louis Gruel, *Le logement étudiant : rapport à Monsieur le ministre de la jeunesse, de l'éducation nationale et de la recherche*, 2003.
[181] Cf. annexe 12.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## B - L'information existe mais reste à diffuser en amont des choix d'orientation

L'information sur l'accès aux droits est une action régulière des pouvoirs publics, et les dispositifs de soutien au logement des étudiants n'y font pas exception. Les étudiants attendent en revanche une sensibilisation plus précoce aux problématiques liées à leur autonomisation, dès le secondaire.

### 1 - Les étudiants bénéficient d'un effort d'information ciblé

L'information est un segment de l'action publique mis en œuvre par tous les acteurs, chacun selon le niveau et le périmètre qui le concerne, créant un risque de profusion et de faible lisibilité. Aux dispositifs destinés à tous les jeunes (points information jeunesse et comités locaux pour le logement autonome des jeunes en particulier, dont les réseaux ne couvrent toutefois pas l'ensemble du territoire métropolitain), s'ajoutent une information ciblée à l'égard des étudiants, public à cet égard privilégié.

Au niveau national, le site internet *etudiant.gouv.fr* en particulier est destiné à faciliter les démarches des étudiants en rassemblant des informations relatives aux aides et aux démarches à entreprendre ainsi que des conseils juridiques, qu'il s'agisse du parc locatif privé ou de résidences universitaires. Toutefois, ces informations ne renvoient qu'aux résidences gérées par les Crous et aux résidences privées, invisibilisant l'offre des autres gestionnaires à vocation sociale qui représentent pourtant le quart de ce parc. Faisant le constat de la très faible connaissance par les étudiants de l'existence de résidences universitaires sociales non gérées par le Crous, la métropole de Lyon a inscrit dans son schéma directeur universitaire pour 2030 l'objectif d'« *encourager les étudiants à anticiper et déposer des demandes de logement simultanément auprès de l'ensemble des organismes gestionnaires de logements sociaux étudiants (Crous, bailleurs sociaux, etc.)* ». Une telle action serait tout aussi pertinente au niveau national. L'information institutionnelle, en particulier les sites etudiant.gouv.fr et messervices.étudiants.gouv.fr, devrait assurer la visibilité des résidences universitaires sociales qui ne sont pas gérées par les Crous et recommander les doubles candidatures. L'USH et la DGESIP signalent que la future plateforme mon.logement.etudiant.gouv.fr devrait offrir une visibilité à l'offre de l'ensemble des gestionnaires, sans se prononcer sur la question des doubles candidatures.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les collectivités locales relayent ces informations, enrichies de précisions sur les acteurs ou soutiens locaux, tout comme le font certains observatoires territoriaux du logement étudiant, *via* des atlas notamment.

Enfin, les établissements d'enseignement supérieur organisent l'information de proximité en partenariat avec les acteurs concernés (Caf et Crous notamment) sous la forme de forums de l'orientation pour les primo-arrivants ou de *welcome desk* qui visent en particulier les étudiants internationaux. Des dispositifs d'information pérennes sont parfois créés, à l'instar du guichet de l'AIDE (accompagnement individualisé des étudiants) de l'université d'Orléans, labellisé « point information jeunesse »[182].

Les témoignages d'étudiants recueillis confirment qu'ils ne sont pas confrontés à un défaut d'information ; ils recourent de façon privilégiée aux réseaux sociaux généralistes plutôt qu'aux dispositifs institutionnels, notamment s'agissant de la connaissance des offres disponibles.

### 2 - Le besoin exprimé est plutôt celui d'une « préparation à l'autonomie » dès le lycée

Si l'information à leur disposition est considérée comme satisfaisante, paradoxalement le sentiment de ne pas être préparé à la prise d'autonomie liée à l'entrée dans l'enseignement supérieur est le premier constat qu'ont partagé les étudiants rencontrés dans le cadre de l'enquête.

Ils auraient souhaité bénéficier, lors de l'année de terminale, d'une sensibilisation spécifique indépendamment des choix d'orientation, de préférence sous forme de retour d'expériences de la part d'étudiants, et éventuellement ouverte à leur famille. De tels dispositifs existent déjà de façon expérimentale. Dans son volet « territoire d'innovation pédagogique/orientation vers les études supérieures », le troisième programme d'investissements d'avenir (PIA 3) finance des projets visant à faire découvrir aux élèves du secondaire l'univers de l'enseignement supérieur, pour qu'ils en aient une représentation réaliste. Dans le Grand Est, le PIA 3 finance les « étudiants ambassadeurs », intervenant dans les lycées pour partager leur expérience, y compris en matière de logement. En Nouvelle-Aquitaine, le projet ACCESS finance des journées d'immersion dans les universités et des parrainages entre étudiants et lycéens.

[182] Cf. annexe 17.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Au regard de l'importance pour les jeunes que revêt cette préparation, dès le lycée, à la vie étudiante en général, et aux questions liées au logement en particulier, la généralisation de ces expérimentations apparaît hautement souhaitable.

### 3 - L'information publique sur l'offre du parc privé diffus présente une valeur ajoutée limitée

Le parc privé est l'objet d'initiatives visant à rendre visible une offre que les propriétaires privés acceptent, par principe, d'ouvrir aux étudiants. Au-delà des initiatives informelles du niveau micro-local (liste de propriétaires diffusées par certaines écoles, passage de baux entre anciens élèves et nouveaux étudiants), des projets de plus ou moins grande envergure ont été lancés avec un succès mitigé.

Le Cnous a créé en 2014 la plateforme *Lokaviz,* qui recense une part de l'offre de logements privés. La plateforme vise ainsi à sécuriser les étudiants dans leur recherche, en éliminant le risque d'escroqueries et de logements insalubres. *Lokaziv* affichait 60 000 offres publiées en 2014 et près de trois fois moins en 2018. Cette diminution tient autant à la charge de travail que la mise à jour de la plateforme génère pour les Crous, qu'à la concurrence des autres sites, qu'ils soient généralistes ou administrés par les établissements d'enseignement supérieur. La plateforme Casa de l'université Paris Saclay affiche ainsi près de 12 000 places.

Certaines collectivités territoriales ont cherché à orienter une partie de l'offre privée vers les étudiants. Le contrat d'objectifs de la métropole bordelaise[183] prévoit ainsi la création d'une plateforme à destination des étudiants représentant 20 % de l'offre locative du territoire. Cependant le projet n'a pas dépassé le stade de l'étude préparatoire, buttant sur les moyens pour « capter » l'offre nouvelle de logements. De son côté, l'agglomération de la Rochelle a lancé l'opération de communication « chambrez vos étudiants » pour sensibiliser les particuliers à l'intérêt de loger ce public. Elle a renoncé à un suivi plus individualisé face à la charge de travail induite par une telle initiative. De fait, il est difficile de restreindre l'offre des propriétaires à un public unique alors que la concurrence du marché leur permet de choisir librement leur locataire.

[183] Signé entre la région Nouvelle-Aquitaine, l'État, le Crous de Bordeaux Aquitaine et la conférence départementale des HLM de la Gironde, pour la période 2020-2030.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



En matière d'information sur l'offre, comme pour l'ensemble de la problématique du logement des étudiants, le parc privé reste difficile à mobiliser. L'investissement public pour recenser les offres privées apparaît peu pertinent s'il n'est pas couplé à une garantie de qualité *via* une sélection qui requiert des moyens disproportionnés. Il l'est d'autant moins que les étudiants recherchent principalement leur logement *via* les sites tout public, le bouche à oreille et les agences immobilières[184].

# II - L'action publique cherche autant à faciliter la mobilité des étudiants qu'à rapprocher les formations pour les moins mobiles d'entre eux

Face à une mobilité en grande partie induite par l'organisation de l'enseignement supérieur, et aux difficultés qu'elle peut engendrer en matière d'accès au logement, les pouvoirs publics ont déployé des dispositifs visant, d'une part, à faciliter cette mobilité et, d'autre part, à en réduire le caractère impératif.

## A - La mobilité est une contrainte pour les étudiants comme pour les propriétaires

Les logements des étudiants, couplés à la période des études et à la saisonnalité du calendrier universitaire, sont recherchés dans des délais très courts, et ils connaissent des taux de rotation élevés.

S'agissant des étudiants, au-delà de la qualité finale du logement occupé, la période de recherche est vécue comme source de stress et d'incertitude, notamment par les primo-accédants et leurs familles. Pressés par le calendrier de la rentrée universitaire et avec une capacité d'anticipation limitée dans l'attente des résultats des plateformes « ParcourSup » et « Monmaster », ou des réponses aux recherches de stage, les étudiants prennent souvent au dernier moment le premier logement disponible. Cette situation les prédispose à être victime d'escroquerie ou, en l'absence d'éléments de comparaison sur les loyers, la localisation ou le confort du logement avant de choisir, peut être source de frustrations.

[184] Enquête « Logement étudiant 2021/2022 » CCT de Nouvelle Aquitaine : 54 % des recherche sont effectuées sur les réseaux sociaux et 22 % *via* des agences immobilières ; Enquête DINUM/DGESIP « Je deviens étudiant » 2023 : Le Bon Coin et SeLoger sont cités par 47 % des étudiants, contre 15 % pour les sites des Crous.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Pour les propriétaires, la rotation induite par le fait de louer à des étudiants se traduit par des coûts de gestion accrus. Les colocations, qui augmentent le nombre d'actes administratifs en présence de baux séparés, ou la gestion de périodes interstitielles pour les baux solidaires, sont particulièrement peu attractives pour les bailleurs. Ce coût de gestion supérieur est l'un des facteurs qui, sur le marché concurrentiel du secteur locatif privé, peut faire pencher les propriétaires en faveur de profils aux perspectives plus stables. Les phénomènes de transmission informelle d'adresses ou de baux par les réseaux d'anciens élèves sont l'une des stratégies d'adaptation des étudiants face à cette difficulté.

Les résidences universitaires, sociales comme privées, font face de leur côté à un phénomène de forte saisonnalité. À une période de tension de septembre à décembre succèdent des départs au fil de l'eau au cours du second semestre, à mesure des abandons de scolarité, des stages et des césures. Le Cnous estime que 20 à 30 % du parc du réseau est vacant pendant les mois de juillet et d'août, chiffre qui masque des écarts entre territoires. Les plus grandes métropoles font ainsi figure d'exception. CDC habitat signale à cet égard que les résidences exploitées sous la marque Studefi, localisées en Île-de-France, ont un taux de vacance inférieur à 1 % y compris durant les mois d'été. La possibilité de trouver un stage ou un emploi saisonnier dans la même ville comme la crainte de ne pas retrouver de logement peuvent en effet amener les étudiants à conserver leur bail l'été, comme en atteste la plus grande propension des allocataires à percevoir des APL sur douze mois dans les villes en tension (cf. graphique n° 9 *infra*).

Les gestionnaires de résidences doivent ainsi successivement gérer des périodes de pics d'affluence, pour préparer la rentrée, et des périodes de gestion de la vacance, où l'équilibre financier de la location est soumis à la capacité de retrouver des locataires en cours d'année.

Toutes les résidences universitaires bénéficient des mêmes outils de gestion locative pour s'adapter aux séjours de courte durée, comme le recours au forfait de charges plutôt qu'aux charges réelles récupérables. Les gestionnaires des résidences privées comme sociales, autres que les Crous, déploient en outre des stratégies d'adaptation en pilotant leur politique d'attribution de manière à minimiser la vacance financière. Ils enregistrent des entrées tout au long de l'année, sans limiter la durée des baux signés pour coïncider avec la rentrée universitaire. À la différence de ce modèle, le réseau des Crous maximise sa capacité d'accueil au 1er septembre et s'est adapté au calendrier d'affectation de *« Parcoursup »*, quitte à enregistrer de la vacance durant les mois précédant la rentrée. Le législateur n'a, par ailleurs, ouvert qu'en 2017 au réseau des Crous la

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



possibilité de développer des solutions de court séjour pour des stagiaires ou des saisonniers[185]. La proposition par certains Crous de formules de court séjour[186] ou d'hôtellerie par l'offre « Bed and Crous » reste limitée.

Ces différences de stratégie se traduisent par des écarts de taux d'occupation financière entre les réseaux. En 2023, au sein du réseau des Crous, ce taux s'est inscrit dans une échelle de 80,7 % (en Lorraine) à 94 % (à Paris) avec une valeur médiane de 89,1 %. En regard, le taux d'occupation financière du gestionnaire Arpej a oscillé entre 98 et 99 % entre 2017 et 2022. Le groupe Action Logement affiche pour sa part un taux de 91 % pour les résidences universitaires qu'il gère directement[187], et il fixe des objectifs de vacance annuelle de 3 à 5 % aux organismes auxquels il choisit de déléguer la gestion. De fait, la vacance financière induite par l'adaptation au calendrier universitaire est l'un des facteurs de la fragilité du modèle économique des Crous[188].

## B - L'action publique accompagne la mobilité des étudiants, mais des marges de progression demeurent

Les aides personnelles au logement (APL) ne semblent pas soulever de difficulté dirimante face à la mobilité des étudiants. En revanche, les outils visant à faciliter les locations de courte durée présentent des résultats mitigés lorsqu'ils sont évaluables. La problématique du double logement des apprentis reste à quantifier mais fait l'objet de premières réponses.

### 1 - Les APL semblent suivre la mobilité des étudiants

Les APL sont soumises à un délai de carence d'un mois, qui est renouvelé à chaque nouvelle demande[189]. À titre d'exemple, un étudiant faisant une demande d'APL en septembre percevra pour la première fois des aides en novembre au titre du moins d'octobre. Il ne percevra pas d'aide au titre du mois de septembre. En cas de retour au domicile parental durant

[185] Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.
[186] Partenariat global de la région PACA en faveur des saisonniers dans lequel s'investit le Crous de Nice depuis 2022.
[187] La moitié de ses filiales présentent toutefois des taux supérieurs à 96 %.
[188] Cf. annexe 6.
[189] Art. R 823-10 du code la construction et de l'habitat. Ce mois de carence ne s'applique pas si les conditions d'éligibilité sont réunies antérieurement au mois de la demande, sans pour autant qu'il y ait rétroactivité de l'aide.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



les mois d'été sans maintien de la location, ce mois de carence est renouvelé à la rentrée universitaire. Introduit par la loi de finances pour 1995[190] afin d'harmoniser les aides au logement et les prestations familiales ce mois de carence ne repose pas sur des impératifs techniques de traitement des dossiers par la Cnaf, mais répond à un objectif d'économies.

Il ne s'applique pas dans le cadre des déménagements. Le transfert du dossier de l'allocataire d'une Caf à l'autre assure le maintien du droit à l'aide. Ainsi, sur les 140 584 étudiants ayant perçu des APL en continu de septembre 2018 à juin 2023, 35 % ont changé de Caf une fois, 15 % deux fois et 5 % trois fois et plus. Si des problèmes de transferts de dossier ont été évoqués par les étudiants rencontrés[191], le maintien constaté des droits aux APL pour des étudiants changeant de logement prouve le suivi du dispositif. Ce constat est toutefois nuancé par le fait que la base de données de la Cnaf recense les « droits aux APL » et non pas le versement effectif de l'aide, invisibilisant les éventuels heurts tels que la perception tardive des montants dus ou la lenteur de traitements administratifs. L'analyse des écarts entre « droit à l'aide » et « aide versé », effectué annuellement par la Cnaf, ne distingue pas spécifiquement les étudiants.

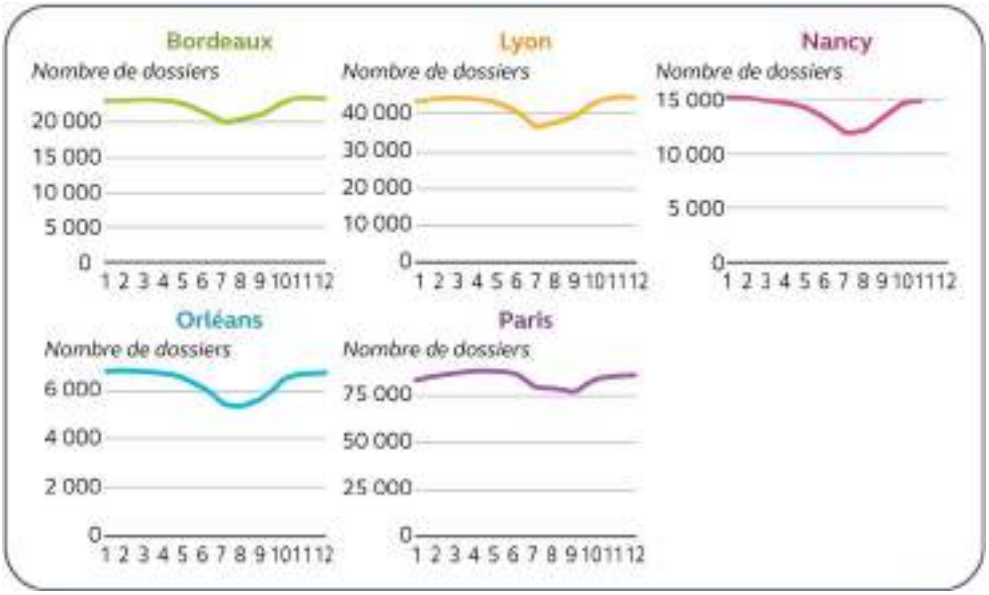
L'analyse de l'évolution mensuelle du nombre d'étudiants et apprentis allocataires par ville révèle que ces derniers ont tendance à conserver leur appartement et préfèrent le payer, même à vide, plutôt que de le restituer, surtout en zone tendue. La différence entre le mois ayant le plus grand nombre d'étudiants et apprentis allocataires et celui où ce nombre est le plus faible n'est que de 15 % à Paris et 18,7 % à Bordeaux, contre 28 % à Orléans et 27 % à Nancy.

[190] Loi n° 94-1162 du 29 décembre 1994.
[191] Cf. annexe 12.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 9 : évolution du nombre d'étudiants allocataires des APL par ville et par mois (2023)**




*Source : Cour des comptes sur le fondement des données de la Cnaf*

Enfin, les APL ne pouvant être perçues que pour un seul logement, Action Logement est venu pallier les difficultés induites notamment pour les alternants nécessitant un double logement au moyen du dispositif Mobili-Jeunes (cf. *infra*).

### 2 - Les dispositifs récemment déployés pour faciliter la mobilité présentent des marges de progression

La mobilité des étudiants recouvre deux réalités distinctes : la succession rapide de logements pour certains et le besoin de double logement pour d'autres.

#### *a) Les réponses apportées aux demandes pour des logements de très courte durée restent peu développées*

La « semestrialisation » des études se traduit par une succession de périodes plus ou moins courtes pouvant chacune nécessiter un changement de logement à la rentrée universitaire comme en cours d'année (stages, césures et mobilité internationale en particulier). Les contraintes qu'elle induit pour les étudiants ne sont pas intégrées dans les réflexions des

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



acteurs de l'enseignement supérieur au point de modifier les maquettes de formation. C'est pour cette raison que des solutions alternatives de logement sont expérimentées.

S'agissant du parc dédié, le choix d'une gestion hôtelière par certaines résidences privées s'adapte à cette situation, avec un coût de gestion répercuté sur le prix. Une telle offre existe également dans le réseau des Crous, mais elle est loin d'être généralisée. Les foyers de jeunes travailleurs, dont le public prioritaire comprend les apprentis, sont adaptés aux jeunes particulièrement mobiles. Le contrat d'occupation[192], d'une durée d'un mois renouvelable, permet des réservations souples et l'APL perçue n'est pas soumise au mois de carence[193]. Ces foyers ne représentent toutefois que 51 000 logements environ[194]. En 2021, les alternants de moins de 25 ans représentaient 34 % des résidents du réseau Habitat Jeunes[195] tandis que les étudiants, écoliers et stagiaires comptaient pour 26 %. Il existe enfin des résidences implantées localement, à l'instar de l'« hôtel de l'alternance » à Tours. En l'absence de recensement de ces offres, leur impact en termes de capacité d'accueil est inconnu.

Dans le parc privé diffus, le principal outil mis en œuvre est le bail mobilité, créé en 2018 et réservé aux étudiants, aux jeunes en formation et aux personnes en mobilité professionnelle. Ce contrat de location de logements meublés, limité à 10 mois non renouvelables, propose des conditions simplifiées de gestion pour introduire la souplesse attendue[196]. Non soumis à déclaration, il est en conséquence impossible de connaître le nombre de baux mobilité signés et d'apprécier le succès et la pertinence de cette mesure. Il ne s'applique pas au parc social diffus, où aucun dispositif ne permet d'attribuer les logements pour de courtes durées et avec réactivité[197].

---

[192] Ils sont sous-locataires du gestionnaire du lieu.

[193] « APL foyer ». Cf. annexe 5. En revanche, seuls les mois entiers donnent lieu à la perception de l'APL (une arrivée dans le courant du mois conduit à une ouverture des droits au titre du mois suivant).

[194] IGEDD, *Évaluation et pistes d'évolution pour les foyers de jeunes travailleurs*, février 2022.

[195] Réseau des 287 adhérents à l'Union nationale pour l'habitat autonome des jeunes, qui représentent 45 300 logements et 210 000 jeunes accueillis en 2022.

[196] Le bailleur ne peut demander de dépôt de garantie et le locataire bénéficie d'un délai de préavis d'un mois pour résilier son bail.

[197] Si la loi ELAN a introduit la possibilité de réserver tout ou partie du parc social à des jeunes de moins de trente ans, pour des baux d'un an renouvelable, l'attribution se fait par le biais de commissions qui ne garantissent pas la réactivité de la procédure.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Enfin, Action Logement a développé l'avance Loca-Pass, à laquelle les alternants et les étudiants salariés sont éligibles. Il s'agit d'un prêt à taux zéro, d'un montant maximum de 1 200 €, remboursable sur 25 mois, qui permet de financer tout ou partie du dépôt de garantie demandé par le bailleur. En 2024, seulement 4,5 % des 37 778 bénéficiaires étaient étudiants ou alternants.

### *b) La problématique du double logement des apprentis est identifié à défaut d'être quantifiée*

Le besoin de double logement survient lorsque les lieux d'enseignement théorique et de formation chez l'employeur sont éloignés l'un de l'autre, ainsi que du foyer parental. La part des apprentis concernés par ces situations n'est pas connue. Dans le cadre de son soutien aux jeunes actifs, Action Logement propose l'aide Mobili-Jeune pour répondre aux situations de bi-résidentialité ou de déménagement généré par l'entrée en alternance[198]. Cette subvention de deux fois onze mois maximum, prend en charge une partie du loyer, à hauteur de 10 à 100 € mensuels, en complément des APL et dans la limite des enveloppes allouées. Elle a bénéficié entre 2018 et 2022 à 518 576 jeunes, soit 28,6 % des effectifs d'apprentis dans le supérieur sur cette période.

Les acteurs du logement ont pris conscience des conséquences de la mobilité croissante des étudiants. La problématique des alternants et des courts séjours a ainsi été discutée par les observatoires territoriaux du logement étudiant lors de leur séminaire annuel en 2024, certains prévoyant de mener un travail sur le sujet (notamment, parmi les territoires dont la situation a été examinée dans le cadre de l'enquête, celui d'Orléans).

[198] Les alternants de moins de 30 ans, touchant moins de 80 % du Smic, et ayant dû changer de résidence principale (pour un logement situé à plus de 70 km ou 40 minutes de trajet de l'ancienne adresse) ou se trouvant en situation de double logement.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## C - Le déploiement d'un enseignement supérieur de proximité cherche à minimiser les freins dans l'accès aux études pour les étudiants peu mobiles

Conscients des contraintes d'accès au logement dans les grandes villes universitaires, les acteurs de l'enseignement supérieur déploient une offre de proximité dans des territoires où le logement est plus abordable et afin d'offrir des solutions d'enseignement supérieur à des jeunes ne souhaitant ou ne pouvant pas décohabiter. Cette offre, constituée principalement des centres et antennes universitaires dits « de proximité » et des campus connectés développés depuis 2019[199], ne peut toutefois proposer l'ensemble des parcours d'études et remédier à toutes les contraintes de mobilité. Elle permet plutôt de faciliter la transition vers l'enseignement supérieur des jeunes bacheliers les moins enclins à une autonomisation précoce. Dans les territoires examinés dans le cadre de l'évaluation, la région Auvergne-Rhône-Alpes fait du soutien à cette offre de proximité l'orientation principale de son action.

L'inflexion en faveur de l'apprentissage dans l'enseignement supérieur est une troisième voie face à la problématique du niveau des ressources des étudiants. En intégrant dans l'organisation de la formation l'exercice d'une activité rémunérée, l'apprentissage permet de financer le logement sans porter préjudice aux conditions de réussite de l'étudiant. Les apprentis bénéficient en outre d'un soutien public renforcé à travers les dispositifs d'Action Logement ou *via* la défiscalisation d'une partie de leurs revenus, qui se traduit par des APL bonifiées[200]. Les étudiants rencontrés au cours de l'enquête ont clairement exprimé les vertus qu'ils reconnaissent à l'alternance, même si celle-ci peut potentiellement créer des contraintes de mobilité ou de logement spécifique si les lieux d'étude et de stage sont éloignés l'un de l'autre.

[199] Les 89 campus connectés visent à réduire l'impact négatif des barrières géographiques ou urbaines sur l'égalité des chances des étudiants dans l'accès à l'enseignement supérieur. Cf. rapport de l'inspection générale de l'enseignement supérieur et de la recherche, *Les campus connectés*, 2023.
[200] Cf. chapitre III.2.A.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# III - Le lien entre soutien au logement et réussite étudiante n'est pas établi

Si le logement apparaît comme un facteur clé des conditions de vie des étudiants à plusieurs titres, l'évaluation de la qualité du « logement des étudiants » et de sa part dans la réussite du parcours des étudiants est ardue. La multitude de situations individuelles ne permet pas aujourd'hui de déterminer si les étudiants sont moins bien logés que les autres populations ou insuffisamment bien logés pour poursuivre leurs études dans de bonnes conditions. Surtout, les études comme les données font défaut pour établir un lien de causalité entre conditions de logement et réussite éducative.

## A - La qualité du logement des étudiants, élément central de leurs conditions de vie, n'est pas évaluée en tant que telle

Si les étudiants sont plutôt satisfaits de leur logement, l'évaluation de sa qualité objective est obérée par leur présence dans tous les types de parcs, notamment le parc privé diffus. Si le logement est, à plusieurs titres, constitutif des conditions de vie des étudiants, la précarité de certains d'entre eux relève d'une situation globale.

### 1 - La difficile appréhension de la qualité des logements occupés par les étudiants

Selon les enquêtes de l'OVE, les étudiants sont majoritairement satisfaits de leur logement, avec un taux de satisfaction de 73 % en 2023. Les études locales vont dans le même sens (86,2 % de satisfaction pour l'enquête de Cergy Paris université, 90 % de satisfaction pour celle de l'université de Lorraine). Ces données tranchent avec les perceptions qu'ont les étudiants. Appelés à réagir à l'expression « le logement des étudiants », les premiers mots des étudiants réunis lors des focus groupes[201] organisés dans le cadre de l'enquête sont négatifs : « petit », « cherté », « solitude », « insalubrité », « galère », « contraintes », etc. Les éléments plus positifs renvoient à l'indépendance associée à la décohabitation : « liberté », « mobilité », « autonomie », etc..

[201] Cf. annexe 12.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Évaluer la qualité objective du parc occupé par les étudiants est d'autant plus difficile que ceux-ci logent dans l'ensemble des parcs et que la qualité des logements familiaux précédemment occupés influe sur leur appréciation du logement habité seul. Les perceptions peuvent être biaisées par des campagnes médiatiques sur la vétusté de logements occupés par des étudiants, sans regard d'ensemble ni comparaison. Chaque type de parc porte des enjeux de qualité propres, avec une différence substantielle entre le parc consacré aux étudiants, qui s'est configuré en fonction des attentes présumées de ce public, et le parc diffus, où les logements occupés par les étudiants ne sont pas différents de ceux des autres populations.

L'image du logement étudiant a été marquée par la vétusté du parc historique des Crous, dont la rénovation est en voie d'être finalisée[202]. Cet effort a, en outre, permis dans la plupart des cas de remplacer les chambres de 9 m² par des studios autonomes. La chaire de recherche « mutation des vies étudiantes », mise en place en 2019 par le réseau des Crous et l'école nationale supérieure des arts décoratifs, se concentre sur ce type d'habitat pour en optimiser la qualité, par le design et l'aménagement des espaces collectifs. La qualité du parc étudiant des autres gestionnaires, qu'ils soient privés ou sociaux, n'est pas connue avec la même précision. Tous sont néanmoins soumis aux mêmes enjeux, en particulier en matière de performance énergétique des logements et de maintenance, tandis que le logement étudiant répond à un produit normé dans ses dimensions (studio de 18m², studettes de 15m²), son équipement (type de meubles, forfait internet), son économie (accompagnement au dépôt de dossier APL, charges au forfait) et ses services collectifs (laverie, espace de *co-working*).

Le parc privé diffus est par nature dans un état hétérogène. Compte tenu de la modestie des ressources des étudiants et de la concurrence du marché locatif privé, une partie d'entre eux est exposée au risque de mal logement. Les études de l'observatoire de la rénovation énergétique établissent que le taux de passoires énergétiques, entendues comme les logements classés F et G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE), s'établit à 19,8 % dans le parc locatif privé contre 17,3 % dans l'ensemble des résidences principales, et présente un lien avec l'ancienneté et la plus petite surface des logements. Les étudiants sont à cet égard l'un des publics exposés au risque de tension immobilière accentuée du fait du retrait du parc locatif des logements présentant un DPE qui ne seraient pas rénovés à partir de 2025 (classés G) ou 2028 (classés F) [203].

[202] Cf. chapitre II.2.A.

[203] Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Face à ces problématiques, l'association des villes universitaires de France (Avuf) a souhaité développer un label de qualité appliqué à l'offre diffuse. Elle a toutefois renoncé à son déploiement, faute de relais par les organisations représentant les propriétaires. Son label « habitat étudiant » se concentre sur les résidences universitaires, privées comme sociales.

### 2 - Le logement est un facteur clé des conditions de vie

Le logement est une composante essentielle de la vie étudiante en tant que lieu de vie, de loisirs et d'études. En cas de décohabitation et de loyer à payer, il est un facteur clé des équilibres financiers à trouver. À travers les durées de transport ou les heures de travail pour payer le loyer, il influe sur le temps consacré aux études. Le logement a plus largement un impact sur de multiples aspects de la vie quotidienne, qu'il s'agisse du confort de vie, de la proximité des aménités extérieures (bibliothèque, lieux de sociabilisation, de stages, d'apprentissage) ou de l'environnement qu'il offre pour étudier (nuisances sonores, espace, thermie).

La durée de trajet entre les lieux de résidence et d'étude est, avec le coût, le principal facteur d'appréciation de leur logement pour les étudiants. La situation de cohabitation joue à cet égard défavorablement. Le temps de trajet moyen est en effet très inférieur pour les étudiants décohabitant (33 minutes) par rapport aux étudiants vivant chez leurs parents (63 minutes)[204]. Dans un sondage effectué en 2017 par l'institut Harris[205], 91 % des étudiants cohabitants ont affirmé que leur solution d'hébergement avait un impact sur leur cursus scolaire ou leur vie personnelle, majoritairement perçu de façon négative en raison des temps de trajet (72 % ont déclaré une fatigue liée aux trajets et 23 % un manque de temps).

Alors qu'une part significative d'étudiants déclarent ne pas disposer d'espace de travail personnel dans leur logement[206], les équipements et les conditions matérielles de travail (bureau, accès internet, etc.) n'apparaissent pas déterminants dans leurs difficultés liées au logement. Les focus groupes réalisés dans le cadre de l'enquête ont aussi mis en évidence l'importance de la mise à disposition d'espaces de travail au sein des établissements d'enseignement supérieur et la propension à travailler en bibliothèque[207].

[204] OVE, enquête sur les conditions de vie 2023.
[205] Harris, *Les étudiants et le logement*, juillet 2017.
[206] 63 % des étudiants ne disposeraient pas d'espace de travail en propre selon l'enquête 2023 sur le mal logement de l'Union nationale des étudiants de France, janvier 2024.
[207] Cf. annexe 12.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Enfin, de nombreuses études insistent sur le lien entre le logement et la santé des étudiants. Une enquête récente de Cergy Paris université estime ainsi que seuls 3,4 % des étudiants qui se perçoivent en très bonne santé physique sont insatisfaits de leur logement contre 27,8 % pour ceux qui se perçoivent en très mauvaise santé physique. Ces taux sont de 4,7 et 20,4 % s'agissant de la santé mentale.

### 3 - Les situations de précarité ne se résument pas au seul logement et appellent une réponse plus globale

Les études de statistiques publiques soulignent, d'une part, que les étudiants les plus précaires sont les plus à même de se trouver parmi les cohabitants et, d'autre part, que la décohabitation accroît, pour les étudiants concernés, la pauvreté monétaire, compte tenu du coût du loyer à assumer[208]. La progression dans l'enseignement supérieur s'accompagne d'une autonomisation croissante qui entraîne la perte progressive des effets protecteurs de la famille. Cette situation se traduit, dans l'enquête de l'OVE de 2023, par un taux de 55 % des cohabitants qui sont très satisfaits de leur logement, contre seulement 34 % des décohabitants.

Les étudiants en besoin d'hébergement d'urgence sont souvent les étudiants les plus précaires et en position d'isolement, soit en raison d'une rupture familiale, soit car ils se trouvent en France en mobilité internationale. Il n'existe pas de décompte précis, à l'échelle nationale, de ces situations. Les aides sociales délivrées par les Crous et les établissements d'enseignement supérieur ne font pas l'objet d'un décompte distinguant les raisons conduisant à demander l'aide (paiement du loyer, alimentation, etc.). Selon les sources, la part d'étudiants sans logement fixe varie de 2,9 à 6 % des effectifs[209]. Un groupe de travail créé en septembre 2024 par la DGESIP et la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) vise à mieux identifier le nombre et le profil de ces étudiants en grande précarité, grâce aux données des Crous et des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO).

Si elle demeure quantitativement contenue, cette population en grande précarité bénéficie d'une part importante de l'investissement direct des universités en matière de logement, par le biais de leurs commissions d'action sociale. La prise en charge de ces situations renvoie toutefois autant, voire davantage, à des dispositifs d'hébergement d'urgence et d'accompagnement global au titre de la précarité que de strict logement.

---

[208] Cf. chapitre I.1.A.

[209] 2,9 % selon l'enquête sur le mal logement étudiant de la Fondation Abbé Pierre ; 6 % selon une enquête réalisée en 2022 par le rectorat de Bordeaux auprès de 7 965 étudiants.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## B - Le lien entre logement et réussite étudiante n'est pas établi, faute d'avoir été documenté

L'appréciation de l'effet du logement sur la réussite des étudiants est à traiter avec prudence. Tout d'abord, les modalités de la mesure de la réussite éducative ne fait pas consensus. Elle peut renvoyer à la performance académique des étudiants (notes, réussite aux concours, crédits du Système européen de transfert et d'accumulation de crédits – ECTS[210]) ou à des composantes plus sociales et collectives liées à l'insertion sociale ou professionnelle. Par ailleurs, au-delà de la façon d'appréhender le logement, qui diffère selon les individus[211], la variété des parcours étudiants rend difficile l'appréciation des moments critiques et l'analyse des facteurs d'échec ou d'abandon des études supérieures[212].

Le logement influe néanmoins de façon indirecte sur plusieurs facteurs affectant la réussite étudiante, en premier lieu l'éloignement entre le domicile et le lieu d'études. Une étude sociologique menée sur des étudiants de catégorie populaire venant des banlieues parisiennes souligne ainsi que la réussite éducative de ces étudiants, qui cohabitent au début de leurs études faute de place dans les résidences sociales, est affectée par un temps de transport quotidien important[213]. La charge mentale induite par le logement est également identifiée dans ces travaux : une fois décohabitant, les étudiants les plus précaires subissent un stress généré par la nécessité d'assumer leurs charges, qui a des conséquences sur leur scolarité. La vulnérabilité et l'isolement des étudiants, qui peuvent être aggravées par leurs conditions de logement, sont des causes d'échec universitaire relevées par la littérature. Selon une étude qui identifie le caractère multidimensionnel de la vulnérabilité[214], les étudiants en situation de vulnérabilité globale ont deux fois plus de risques d'échouer aux examens que les autres. Or, le logement y apparaît comme susceptible d'influer sur plusieurs dimensions de la vulnérabilité[215].

---

[210] Rapport IGESR de 2021, *Mesure de la réussite étudiante en licence au regard de la mise en œuvre de la loi ORE. Une approche par les crédits ECTS* (Volet 1).
[211] Cf. annexe 11.
[212] Lira Isis Valencia Quecano, Alfredo Guzmán Rincón, et Sandra Barragán Moreno, *«Dropout in postgraduate programs: an underexplored phenomenon – a scoping review»*, *Cogent Education*, vol. 11, 2024.
[213] Pascale Dietrich-Ragon, *Les étudiants des catégories populaires face à la décohabitation familiale : Recherche de logement et perception de sa place dans la société*, *Terrains & travaux*, n°38, 2021.
[214] Nathalie Beaupère et Xavier Collet, *Les vulnérabilités étudiantes, quels effets sur les parcours* ?, in Enseignement supérieur : nouveaux parcours, nouveaux publics, Cereq, 2020.
[215] Les dimensions « devoir travailler pour vivre » ; « rencontrer des difficultés financières telles qu'il est impossible de faire face à ses besoins » ; « se sentir souvent seul » ; « rencontrer de grandes difficultés concernant son logement ».

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Une des rares études qui a abordé la question des parcours étudiants de façon systémique[216], a confirmé le lien entre le logement et les conditions de vie et entre ces dernières et la réussite en première année. En s'appuyant sur la cohorte des 623 000 étudiants de première année en 2014, les auteurs ont montré que les conditions de vie avaient un impact fort sur la probabilité d'abandonner les études, et que les femmes cumuleraient davantage de difficultés matérielles et financières que les hommes. Ils insistent sur la nécessité de mieux faire connaître les services d'accompagnement de la vie étudiante pour favoriser la réussite en première année d'études supérieures.

En tant que facteur isolé, l'établissement d'une relation de causalité entre le logement et la réussite étudiante se heurte à des difficultés méthodologiques. Les études documentant ce lien sont rares et peu solides, du fait de l'étroitesse des échantillons observés. La plupart achoppent sur la difficulté de capter et d'interroger des publics non logés ou en situation d'échec, ces derniers ayant par définition quitté le cursus étudiant. La proportion d'étudiants qui considèrent que leur logement a un impact négatif sur leurs études ou leur vie personnelle (sans distinction faite entre les deux) varie considérablement selon les études : elle varie de 18 % selon l'enquête de la Fondation Abbé Pierre de 2023 à 45 % d'étudiants selon une étude menée à Lyon la même année[217].

Seule une étude de cohorte suivant le parcours d'étudiants corrélativement à leur situation de logement pourrait apporter des éléments suffisamment robustes pour déterminer l'impact de ce dernier sur leur réussite. À cet égard, l'inclusion des conditions de logement parmi les facteurs à étudier dans le cadre de l'identification des causes de l'échec en premier cycle universitaire, recommandée par la Cour, serait pertinente[218].

[216] Audrey Dumas et Vincent Lignon, « Vivre et réussir sa première année dans le supérieur », *Éducation & formations*, n° 106, 2024.
[217] Université ComUE Lyon Saint-Étienne, *Étude relative au logement des étudiants au sein de l'agglomération lyonnaise*, juin 2023.
[218] Cour des comptes, *La prévention de l'échec en premier cycle universitaire*, rapport public annuel sur les politiques publiques en faveur des jeunes, mars 2025.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## *CONCLUSION*

*Les liens entre les dispositifs publics de soutien en faveur du logement des étudiants et les différentes étapes de leurs parcours, sont indirects et couplés à de multiples facteurs. Les relations de cause à effet peuvent jouer dans les deux sens.*

*Le logement n'est pas présenté comme primordial dans le choix initial de l'orientation dans la mesure où il est peu anticipé et résulte davantage du choix de la ville d'étude. En cas de décohabitation, la recherche d'un logement dans un calendrier très contraint constitue en revanche une contrainte importante. Si l'information à cette étape du parcours ne manque pas, une préparation en amont sur la « vie de l'étudiant » est plébiscitée.*

*Face à la problématique de la mobilité, les pouvoirs publics apportent deux catégories de réponse : d'une part, ils développent une offre de formation de proximité qui réduit l'impératif de mobilité et, d'autre part, ils déploient des dispositifs visant à pallier les difficultés liées à la mobilité dès lors qu'elle a lieu.*

*Plus généralement, le logement est central dans les conditions de vie des étudiants, au regard du temps disponible qu'il laisse pour les études et de la contrainte financière qu'il fait peser ou non sur les étudiants. À ce titre, pas plus que pour le reste de la population, les dispositifs de soutien au logement des étudiants ne sont adaptés aux situations de grande précarité. Ces dispositifs ne peuvent permettre à un étudiant de dérouler son parcours d'enseignement s'il ne dispose pas par ailleurs de revenus, propres ou issus de soutiens familiaux. Reste que, sans étude de cohorte spécifique, les corrélations entre logement, dispositifs de soutien et réussite étudiante ne sont pas établies.*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Conclusion générale

Le soutien public au logement des étudiants mobilise des sommes importantes : 2,3 Md€ par an au titre des aides personnelles au logement, 1 Md€ au titre de la réhabilitation du parc des Crous en sept ans, plus de 600 M€ d'aides directes pour le coût de construction de l'élargissement du parc social depuis 2012, auxquelles s'ajoutent les aides indirectes à la construction, l'ensemble des coûts de fonctionnement pour assurer la gestion du parc dédié à vocation sociale et les autres aides directes des collectivités locales. Pour autant, il ne relève pas d'une politique globale définie qui préviendrait les risques d'incohérence entre les actions soutenues. Il ne fait pas non plus l'objet d'une coordination des acteurs à l'échelle nationale, au-delà de celle existant entre les ministères du logement et de l'enseignement supérieur.

Dans ce contexte, et en l'absence d'objectifs précis, les dispositifs publics ont su apporter une réponse adaptée à une population étudiante croissante au cours de la période observée, par l'augmentation quantitative du soutien apporté. L'enquête n'a pas mis en évidence de durcissement des conditions de logement depuis 2012. Alors que les courbes de la démographie étudiante sont sur le point de se renverser, cette simple approche quantitative n'est désormais plus suffisante.

Car, si les inégalités sociales sont bien prises en compte, par l'articulation du système des bourses sur critères sociaux et du parc à vocation sociale, ce double accompagnement produit des effets de seuil et d'éviction importants. Ils sont surtout renforcés par la persistance d'inégalités territoriales, qui se sont peu résorbées depuis douze ans. Les dispositifs de soutien au logement des étudiants peinent à prendre efficacement en compte les différences de niveaux de loyers dans les marchés locatifs. Cette situation pénalise l'Île-de-France, qui accueille le plus d'étudiants et présente les loyers les plus élevés. Alors que les exemples observés de politiques concertées et cohérentes reposent souvent sur un partenariat fort entre les collectivités locales et les services de l'État, l'Île-de-France est loin de présenter une gouvernance à même de résoudre sa situation. Les pouvoirs publics, y compris nationaux, doivent concentrer leur attention sur cette région, qui présente de réels signes de décrochage par rapport au reste du territoire.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Liste des définitions et des abréviations

Parc dédié : Logements réservés aux étudiants

Parc diffus : Parc de logements de droit commun, privé ou social

Étudiant cohabitant : Étudiant vivant au domicile parental

Étudiant décohabitant : Étudiant vivant hors du domicile parental

APL ..... Aides personnelles au logement

Apur ..... Atelier parisien d'urbanisme

Avuf ..... Association des villes universitaires de France

BCS ..... Bourse sur critères sociaux

Caf ..... Caisse d'allocations familiales

CLEF ..... Info centre du logement étudiant en France

Cnaf ..... Caisse nationale d'allocations familiales

Cnous ..... Centre national des œuvres universitaires et scolaires

ComUE ..... Communauté d'universités et d'établissement

Crous ..... Centre régional des œuvres universitaires et scolaires

CPER ..... Contrat de plan État-Région

DGESIP ..... Direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle

DHUP ..... Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Dreal ..... Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DRIHL ..... Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

EPCI ..... Établissement public de coopération intercommunal

Fnau ..... Fédération nationale des agences d'urbanisme

Insee ..... Institut national de la statistique et des études économiques

MEN……. Ministère de l'éducation nationale

MESR ..... Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche

MLRU……Ministère du logement et de la rénovation urbaine

OTLE ..... Observatoire territorial du logement étudiant

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



OVE ..... Observatoire de la vie étudiante
PLAI..... Prêt locatif aidé d'intégration
PLH ..... Programmes locaux de l'habitat
PLS..... Prêts locatifs sociaux
PLUS..... Prêts locatifs à usage social
SIES ..... Sous-direction des systèmes d'information et des études statistiques

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

# Annexes

Annexe n° 1 : composition du comité d'accompagnement.....122
Annexe n° 2 : panorama de la démographie étudiante .....123
Annexe n° 3 : les observatoires territoriaux du logement étudiant .....128
Annexe n° 4 : comparaison européenne .....132
Annexe n° 5 : les aides personnelles au logement : modalités de calcul pour les étudiants.....139
Annexe n° 6 : la mission « logement » dans le réseau des œuvres universitaires et scolaires.....143
Annexe n° 7 : le système des bourses sur critères sociaux .....153
Annexe n° 8 : les aides à la pierre et le logement social étudiant .....156
Annexe n° 9 : les internats gérés par les régions .....159
Annexe n° 10 : gestion locative des résidences universitaires à vocation sociale : éléments réglementaires. .....162
Annexe n° 11 : revue de la littérature relative au logement comme facteur d'orientation, de choix et de réussite dans les études .....165
Annexe n° 12 : synthèse des focus groupes effectués dans le cadre de l'enquête .....174
Annexe n° 13 : le logement des étudiants dans la métropole de Bordeaux.....185
Annexe n° 14 : le logement des étudiants dans l'agglomération de La Rochelle.....190
Annexe n° 15 : le logement des étudiants dans la métropole de Lyon.....195
Annexe n° 16 : le logement des étudiants dans la métropole du Grand Nancy.....200
Annexe n° 17 : le logement des étudiants dans la métropole d'Orléans .....206

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 1 : composition du comité d'accompagnement

- Mme Brigitte Bariol-Mathais, déléguée générale de la fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau).
- M. Luc Bégassat, inspecteur général à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), ancien sous-directeur de la politique du logement de la Ville de Paris.
- Mme Fanny Bugeja-Bloch, sociologue, présidente du collège scientifique de l'observatoire de la vie étudiante et chargée de mission à la lutte contre la précarité étudiante à l'université Paris-Nanterre.
- Mme Sarah Biche, étudiante, vice-présidente en charge des affaires sociales à la fédération des associations générales étudiante (FAGE).
- M. Maxime Boyer, adjoint au maire de Toulouse en charge notamment de l'enseignement supérieur et vice-président de l'association des villes universitaires de France (Avuf).
- Mme Isabelle Huault, présidente du directoire et directrice générale d'*Emlyon business school*.
- Mme Julia Lagadec, directrice générale d'Espacil Habitat et d'Espacil Accession.
- M. Lionel Lérissel, secrétaire général de l'association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES), président de l'office national du logement étudiant Fac Habitat et président du réseau Logifac. Il est également directeur de la publication du guide du logement étudiant.
- M. Jérôme Masclaux, directeur général de l'établissement public d'aménagement universitaire de la région Île-de-France (Epaurif) et ancien sous-directeur de la politique du logement de la Ville de Paris.
- M. Olivier Rey, administrateur de l'État à l'inspection générale de l'éducation, du sport et de la jeunesse (Igesr) et président du conseil de l'observatoire de la vie étudiante.
- M. Pierre Richter, retraité, ancien directeur général de Crous (Strasbourg, Montpellier, Aix-Marseille, et, par intérim, la Corse) et ancien président de l'association des directeurs généraux de Crous.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

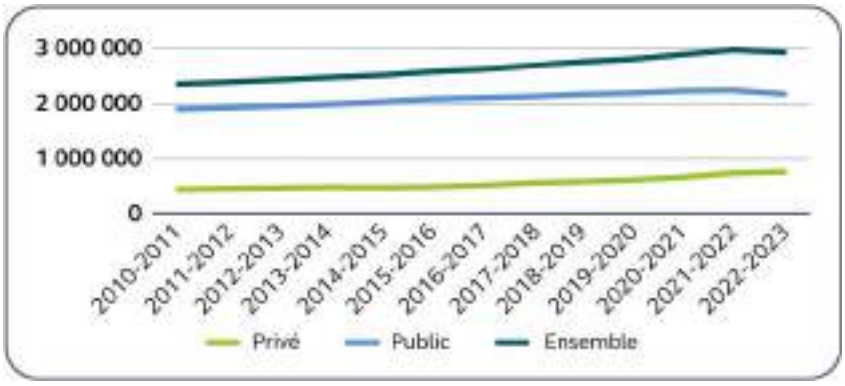


# Annexe n° 2 : panorama de la démographie étudiante

## Une population étudiante en hausse sur une longue période

Selon le SIES en juin 2024[219], 2 935 000 inscriptions étudiantes étaient recensées en 2022[220]. Si ce chiffre constitue un repli de 1,5 % par rapport à l'année précédente, la dynamique récente est marquée par une forte croissance. La population étudiante a été multipliée par près de 10 depuis 1960, et a crû de 245 000 étudiants au cours des cinq dernières années (+ 9,1 %). D'abord portée par la croissance démographique des années 1950 et 1960, la hausse du nombre d'étudiants est également à mettre en relation avec l'augmentation de la proportion de bacheliers dans une classe d'âge, passée de 33 % à 63 % entre 1987 et 1995 puis de 65 % à 80 % entre 2010 et 2022. En 2022, 46 % des 25/49 ans étaient diplômés de l'enseignement supérieur, contre 27 % en 2003.

**Graphique n° 10 : évolution des effectifs de l'enseignement supérieur depuis 2010**




*Source : Cour des comptes d'après données du MESR*

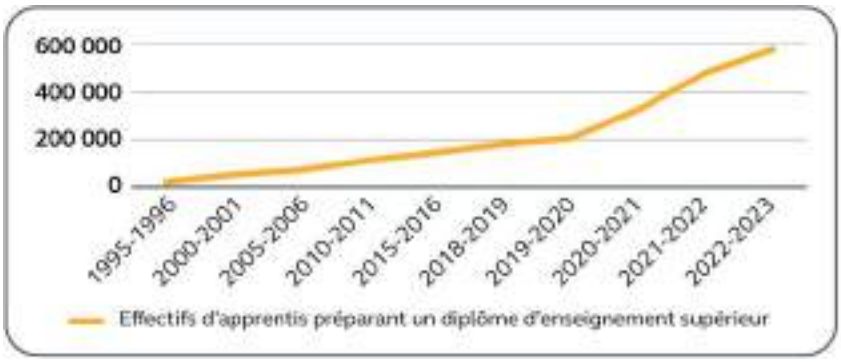
Le taux d'accès effectif aux études supérieures pour les bacheliers a également augmenté en regard notamment de l'effort public porté sur l'apprentissage. En 2022, 576 000 apprentis préparaient un diplôme de l'enseignement supérieur, soit une hausse de 20 % en un an et de 78 % en deux ans.

[219] *État de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation en France n°17*, juin 2024.
[220] Hors inscriptions simultanées en licence, CPGE ou IFSI.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 11 : évolution des apprentis dans l'enseignement supérieur depuis 1995**




*Source : Cour des comptes d'après données du MESR*

Depuis 2015, la croissance des effectifs a enfin été portée en partie par la hausse du nombre d'étudiants en mobilité internationale, supérieure à celle des étudiants français entre 2015 et 2019. Après un ralentissement à partir de 2020 puis une croissance importante à la rentrée 2021, en lien avec la crise sanitaire, le nombre d'étudiants en mobilité internationale a augmenté de 3 % à la rentrée 2022. Ces étudiants représentent aujourd'hui 11,3 % des effectifs de l'enseignement supérieur français.

En dépit de la contraction des effectifs à la rentrée 2022, qui constitue la première baisse des effectifs de l'enseignement supérieur depuis 2007, le nombre d'étudiants devrait croître, bien que faiblement, ces prochaines années, et dépasser la barre des 3 millions en 2026.

### Les étudiants français : une population jeune

Avec un âge moyen de 22,5 ans et 85 % des étudiants qui ont moins de 25 ans, les étudiants français sont plus jeunes que ceux des autres pays de l'espace européen de l'enseignement supérieur[221]. Cette situation s'explique par un modèle fondé sur l'entrée dans l'enseignement supérieur dès l'issue du secondaire : plus de 90 % des étudiants français passent directement de l'enseignement secondaire à l'enseignement scolaire, alors qu'au Danemark, en Islande et en Suède, au moins 20 % des étudiants entrent dans l'enseignement supérieur dans un délai de plus de deux ans[222].

[221] Espace officialisé en 2010 et issu du processus de Bologne qui a pour vocation de faciliter la mobilité des étudiants et la reconnaissance des diplômes en Europe.
[222] Observatoire de la vie étudiante.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

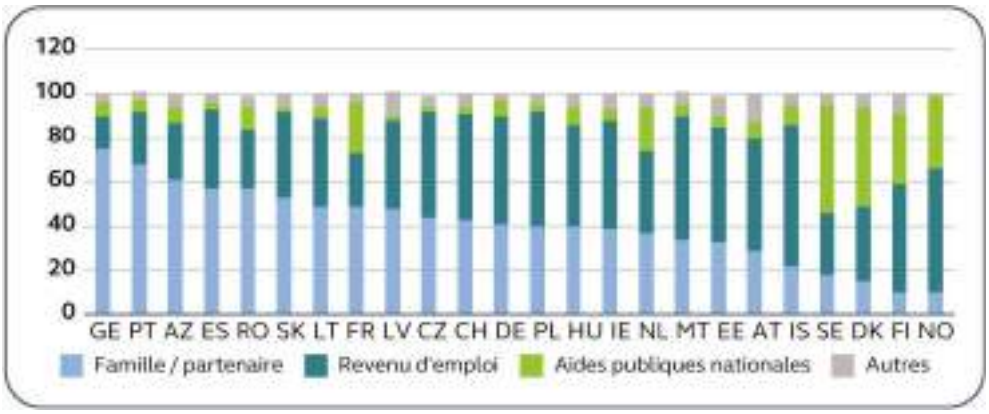


**Graphique n° 12 : âge moyen des étudiants au sein de l'espace européen d'enseignement supérieur**

*Source : Cour des comptes d'après les données du programme EUROSTUDENT 8 (2021-2024) qui rassemble 25 pays de l'espace européen de l'enseignement supérieur*

Plus l'âge moyen des étudiants est élevé au sein d'un pays, plus la proportion d'étudiants qui travaillent est importante. Ainsi, il résulte de la jeunesse de la population étudiante française, que les étudiants ont en moyenne un faible revenu d'emploi, et sont plus dépendants du soutien familial et des aides publiques que leurs voisins européens.

**Graphique n° 13 : structure des revenus des étudiants**




*Source : Cour des comptes d'après les données du programme EUROSTUDENT 8 (2021-2024)*

Plus les étudiants sont âgés, plus ils ont une propension à quitter le logement familial. Avec un taux de décohabitation (66 %) égal à celui de la moyenne des pays participant au programme Eurostudent alors même qu'ils sont plus jeunes que dans les autres pays européens, la France présente une situation plutôt favorable à la décohabitation.

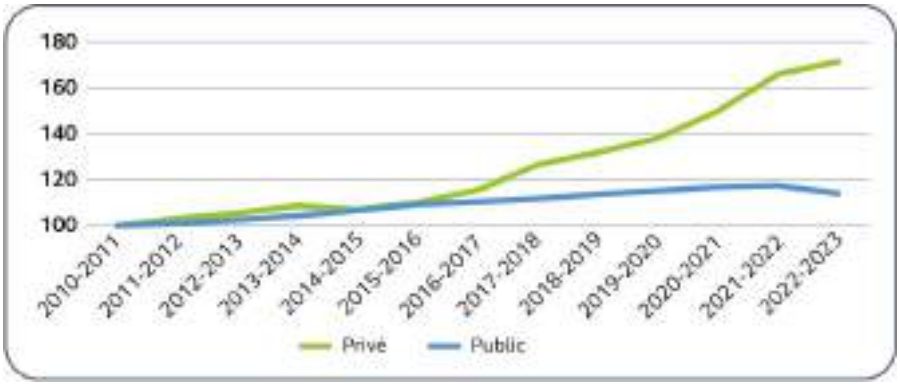
Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### Les évolutions de l'offre de formation supérieure

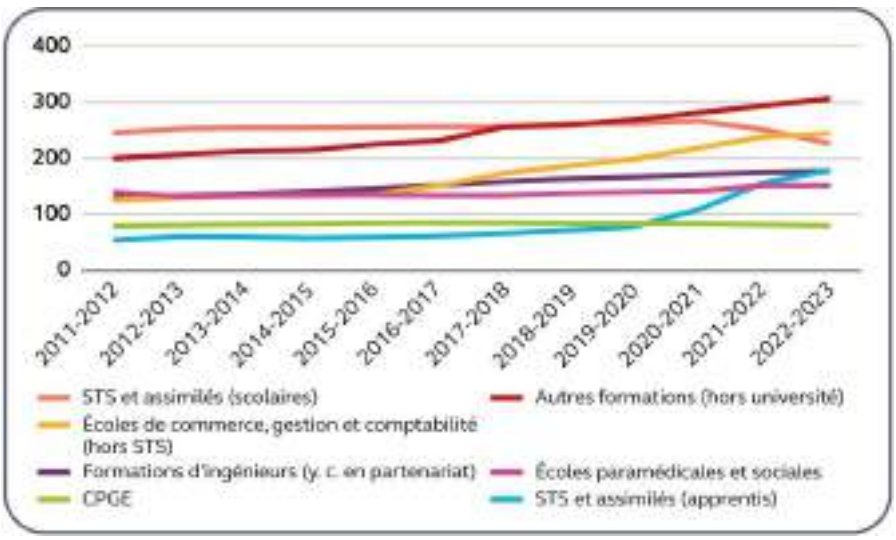
L'université représente 54 % des étudiants inscrits en 2022 (y compris les IUT), contre 78 % en 1970. En particulier, la dernière décennie a vu le développement d'autres formations : filières STS et assimilées, écoles de commerce de gestion et de comptabilité, formations d'ingénieurs, ainsi que de l'enseignement privé (+ 71 % d'inscriptions depuis 2010).

**Graphique n° 14 : évolution des inscriptions dans les établissements d'enseignement supérieur (en milliers, base 100 en 2010)**




*Source : Cour des comptes d'après données du MESR*

**Graphique n° 15 : évolution des disciplines d'inscription dans l'enseignement supérieur (hors université et IUT)**




*Source : Cour des comptes d'après données du MESR*

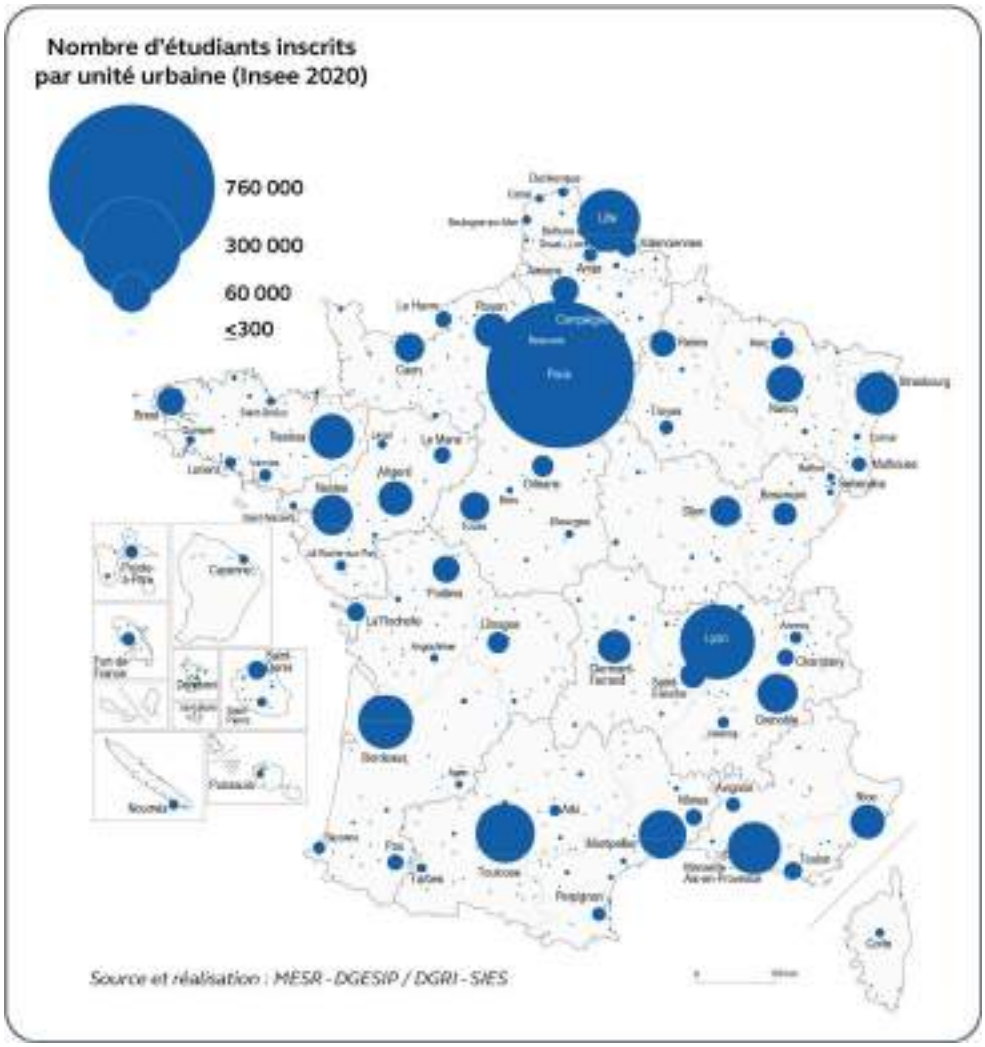
Confidentiel  Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## Répartition territoriale de l'offre

L'offre de formation comme les effectifs sont inégalement répartis entre les territoires. Si les universités sont établies dans toutes les académies, souvent sur plusieurs sites, les autres établissements d'enseignement supérieur sont le plus souvent installés dans les grandes villes tandis que l'installation de l'offre privée est difficilement prévisible.

**Carte n° 5 : effectifs de l'enseignement supérieur (2022-2023)**




*Source : rapport du SIES* État de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation en France, *2024*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 3 : les observatoires territoriaux du logement étudiant

## La genèse et les ambitions initiales des OTLE

La mise en place des OTLE fait suite au séminaire de février 2016 organisé à l'Assemblée Nationale par le réseau national des collectivités Enseignement Supérieur Recherche[223] en partenariat avec la Conférence des Présidents d'Université (CPU) et la chambre de commerce et d'industrie France. Il s'agissait d'améliorer l'action publique quant à la connaissance des besoins en logement étudiant, de la localisation des futures offres, ou encore des actions menées par les différents acteurs d'un même territoire.

La création de ce réseau visait ainsi à répondre à un triple objectif : 1) combler le déficit de connaissance statistique sur le logement des étudiant à l'échelle locale ; 2) renforcer les capacités d'observation et de structuration des données par des méthodologies communes et 3) doter les territoires d'outils d'aide à la décision.

Le « Guide pour construire les OTLE – Logement étudiant : observer pour décider » de 2017, à l'attention des territoires intéressés par la démarche, recense un ensemble d'indicateurs à renseigner et à analyser dans 6 domaines[224].

Ces indicateurs couvrent le public étudiant (part des étudiants dans la population, origine des étudiants, % de décohabitants, part d'étudiants dans le parc privé diffus, etc.), le parc de logement dédié existant (gestionnaire, nombre de place, taux de vacance, etc.), et en construction (localisation, financement, nombre et surface des logements, date de mise en service prévisionnelle, etc.), le parc diffus (part des petites surfaces, prix des loyers, part de colocation, , etc.), l'offre des formations (type de formation, période de stage, nombre d'alternants, projet d'aménagement des établissements, etc.) et l'environnement d'études.

Des indicateurs dits « nationaux » sont recensés tous les deux ans par la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau), pour être diffusé, à visée comparative, dans le réseau. Parmi ces indicateurs, ceux concernant le parc diffus s'avèrent toutefois peu renseignés.

---

[223] Il est composé de l'Association des Villes Universitaires de France (Avuf), de l'Assemblée des Communautés de France (AdCF), de France urbaine, de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (Fnau) et de l'association Villes de France.

[224] Deux autres guides ont été publiés, le guide 2 « pour connaître les OTLE et renforcer les partenariats », et le guide 3 « pour comprendre la diversité des approches sur le logement des étudiants et des jeunes ».

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Au-delà de cette méthodologie chiffrée, l'apport des observatoires est d'associer cette production de connaissance à une gouvernance *ad hoc*, pour assurer la mise en commun d'informations. Les OTLE se constituent à cet égard comme un espace d'échanges pour des acteurs porteurs de besoins et de stratégies hétérogènes, voire concurrentes. Cinq critères président dans ce cadre à la création des OTLE :

- l'existence d'un dialogue entre collectivités, établissements d'enseignement supérieur, acteurs du logement étudiant, acteurs de l'habitat et de la vie étudiante et services de l'État ;
- l'identification d'une structure fédératrice pérenne sur le territoire ;
- la mise en place préalable d'un groupe de préfiguration);
- la définition d'un périmètre d'observation.

L'animation nationale est légère et portée par l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) et la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau), qui assure le rôle de collecte des indicateurs nationaux. Les administrations centrales concernées, DGESIP et DHUP, sont associées aux campagnes de labellisation et la Fnau reçoit une subvention annuelle à parité du MESR et du MLRU de 20 000 € chacun[225], pour assurer l'animation nationale du réseau. Ces financements ne sont en revanche pas spécifiquement ciblé sur la fiabilité ou l'exhaustivité de la collecte des données.

### Le panorama actuel : une diversité des situations, fidèle à l'impulsion locale des démarches

À l'issue de la première vague de labellisation, 25 observatoires ont vu le jour pour une durée de trois ans. De nouveaux observatoires ont été créés ultérieurement, alors que d'autres se mettaient en sommeil (Toulouse, Nîmes, Alès par exemple). Au 31 décembre 2024, le nombre d'OTLE labellisés et actifs s'élevait à 25, auxquels s'ajoutent les 8 nouveaux OTLE franciliens[226]. 7 OTLE ont par ailleurs été labellisés début 2025.

[225] Ce financement couvre l'animation du réseau et l'accompagnement des nouveaux observatoires, l'organisation d'un séminaire et d'un comité de pilotage annuels ainsi que la coordination des publications nationales.

[226] La nouvelle vague de labellisation ne prévoyait pas de nouveaux critères pour les OTLE. La plupart des OTLE dont la labellisation s'achevait en 2024, indiquaient souhaiter poursuivre la démarche.

Confidentiel  Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Carte n° 6 : observatoires territoriaux labellisés au 31 décembre 2024**

*Source : Fnau*

Alors que la plupart des OTLE sont de périmètre métropolitain ou des agglomérations (Nancy, Le Havre, La Rochelle par exemple), certains sont de niveau régional ou départemental (Olena en Nouvelle-Aquitaine, Alsace, Sillon alpin). Les OTLE couvrent dès lors des volumes de population étudiante très disparates : plus de 100 000 étudiants pour Lyon, ou Toulouse, contre moins de 4 000 pour Saint-Brieuc. Au global, les OTLE couvrent, en 2024, 77,3 % du public étudiant hors Île-de-France, et, jusqu'à la labellisation fin 2024 de 8 OTLE franciliens, 47 % en comptant la région francilienne.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Si le portage de la majorité des OTLE est assuré par des agences d'urbanisme, dans certains cas il relève de la métropole ou de l'agglomération, tandis que d'autres configurations sont plus marginales (l'OTLE de Bordeaux est porté par le Crous)[227]. Le nombre de partenaires associés varie de quelques partenaires (Aix-Marseille, Reims, Toulon) à près d'une trentaine (Lille). On y retrouve les services de l'État (Rectorat, Crous, Dreal, DDT), les villes et, s'agissant des établissements d'enseignement supérieur, les universités principalement. D'autres acteurs de l'habitat ou de la vie étudiante peuvent participer.

Les OTLE ne se limitent pas toujours au sujet du logement des étudiants. Dans plusieurs territoires, le champ est élargi à l'ensemble des jeunes en vue de limiter les ruptures à la fin des études et favoriser l'installation des jeunes actifs sur le territoire.

Surtout, l'ambition en termes de production de connaissance est variable : d'une étude qui se limite au parc de logements sociaux jusqu'à l'analyse plus fine de l'ensemble des types de logements ou de volets spécifiques selon le contexte territorial (logement des alternants, lien avec la mobilité, etc.). Plusieurs OTLE développent des outils interactifs offrant un aperçu du logement des étudiants sur le territoire (OTLE du Grand Reims et d'Ardenne Métropole), tandis qu'un certain nombre produisent des enquêtes variées, sur les attentes des étudiants. *A contrario*, l'OTLE de Bordeaux s'est moins positionné comme un acteur créateur de connaissance que comme une instance de dialogue partenarial[228] :

La capacité technique comme de coordination que cette production de connaissance étant tributaire des moyens de la structure porteuse, y compris s'agissant du cofinancement de ses partenaires, plusieurs de ces démarches sont ponctuelles et ne permettent pas de réelle capitalisation.

[227] Le bilan 2024 réalisé par la Fnau dénombre 18 OTLE portés par des agences d'urbanisme, 4 portés par des collectivités (deux communautés d'agglomérations et deux métropoles), 2 portés par des agences départementales d'information sur le logement, 1 porté par une agence de développement territorial, 1 porté par le Crous.
[228] Cf. annexe 13.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 4 : comparaison européenne

## Modèles socio-culturels en matière de décohabitation et interactions avec les politiques publiques

Les parcours en matière de logement des jeunes sont notamment liés à des modèles socioculturels et familiaux. S'opposent ainsi une Europe du Sud (Espagne, Italie, Grèce) où l'âge moyen de décohabitation est supérieur à 30 ans, et une Europe du Nord (Finlande, Norvège, Danemark) où les jeunes quittent très tôt le domicile parental.

La classification des pays européens proposée par la sociologue Cécile Van de Velde[229], selon leurs modes de « défamilialisation » des jeunes, souligne que l'organisation des politiques publiques favorisent ces modèles socioculturels. En ce sens, le modèle français présente un caractère hybride. Il allie une logique de responsabilité familiale, privilégiée dans les pays méditerranéens, à des aides universelles caractéristiques des systèmes de responsabilité individuelle observés dans les pays scandinaves.

Les pays nordiques[230] présentent un modèle de « défamilialisation » précoce avec la prise en charge collective du coût de l'autonomie des jeunes. Les aides étatiques, fruit d'un processus historique qui les a peu à peu décorrélées des ressources familiales, garantissent l'indépendance financière des jeunes majeurs, étudiants comme chômeurs. Elles sont dégressives au-delà d'un certain seuil de revenus pour les étudiants ayant un emploi salarié. Ce système se traduit par un âge moyen de décohabitation qui est le plus faible d'Europe (entre 21 et 22 ans en 2023[231]) et par des trajectoires longues et discontinues entre phases de formation et d'emploi. L'entrée comme la sortie des études sont tardives[232] et l'âge moyen des étudiants est par conséquent plus élevé (de 26 ans au Danemark à 29 ans en Finlande[233]), tout comme leur propension à habiter en couple et avec des enfants.

[229] Cécile Van de Velde, *Devenir adulte. Sociologie comparée de la jeunesse en Europe*, 2008.
[230] Danemark, Norvège, Suède et Finlande.
[231] Eurostat. Cf. annexe 4.
[232] La part des jeunes qui démarrent leurs études plus de deux ans après leur sortie du système scolaire y est la plus élevée d'Europe : de 30 % des étudiants au Danemark à 47 % en Suède, contre 2 % en France, taux le plus faible observé.
[233] L'ensemble des données sont issues de Eurostudent.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les pays du sud de l'Europe[234] présentent le modèle opposé, fondé sur une logique d'appartenance familiale. La décohabitation des jeunes y est la plus tardive d'Europe. Cette situation s'explique par un modèle culturel valorisant le maintien au foyer, et par des difficultés économiques qui ne sont pas compensées par les aides publiques. Les étudiants ne perçoivent pas d'aide universelle et directe. Ainsi, en Espagne comme au Portugal, l'aide au logement pour les jeunes[235] est réservée à ceux en situation d'emploi. Dans ces pays, les trajectoires sont faites de nombreux allers-retours entre études, chômage et emploi.

Le Royaume-Uni propose un modèle fortement individualiste. L'indépendance des jeunes majeurs est attendue, mais elle repose sur l'auto-financement, contrairement aux pays scandinaves. Les aides, qui visent principalement les jeunes en situation d'attente ou d'échec sur le marché du travail, sont plutôt faibles pour les étudiants. Ces-derniers se financent par l'emploi[236], le soutien familial et le crédit, notamment grâce à un prêt public dédié[237]. Les étudiants britanniques connaissent une émancipation précaire et les trajectoires étudiantes sont courtes et prioritairement tournées vers l'emploi.

La France se trouve à la croisée des chemins, la politique publique à l'égard des étudiants associant des mesures relevant d'une logique d'appartenance familiale, car tenant compte du revenu des parents (allocations familiales, bourses sur critères sociaux), à des aides personnelles au logement qui sont universelles et directes.

[234] Espagne, Portugal, Grèce et Italie.
[235] « *Bono alquiler joven* » en Espagne et « *Porta 65 jovem* » au Portugal.
[236] Selon le *Higher Education Policy Institute*, en 2023, 55 % des 10 000 étudiants questionnés travaillent en parallèle de leurs études.
[237] « Maintenance loan », prêt destiné à faire face au coût de la vie (un autre prêt étant destiné à couvrir les frais d'inscription). Son montant varie selon que l'étudiant est cohabitant ou décohabitant et, pour ces-derniers, selon qu'il réside à Londres ou dans une autre université.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



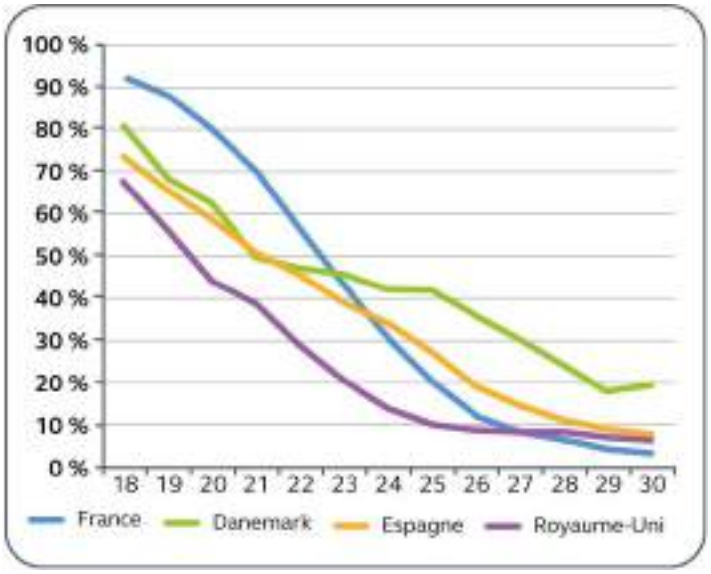
## Autres caractéristiques de la population étudiante en Europe

**Tableau n° 11 : âge moyen des étudiants par pays (2021)**

| *Pays* | Âge moyen des étudiants |
|---|---|
| *Finlande* | 29,0 |
| *Norvège* | 28,7 |
| *Suède* | 27,9 |
| *Moyenne UE* | 25,8 |
| *Danemark* | 26,0 |
| *Allemagne* | 24,7 |
| *France* | 22,4 |
| *Portugal* | 24,1 |
| *Italie* | 22,8 |

*Source : Eurostudent*

**Graphique n° 16 : proportion des individus suivants des études en fonction de l'âge et du pays**




*Source : Van de Velde, Cécile. «* Se placer » ou la logique de l'intégration sociale, *Devenir adulte. Sociologie comparée de la jeunesse en Europe, Presses Universitaires de France, 2008*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

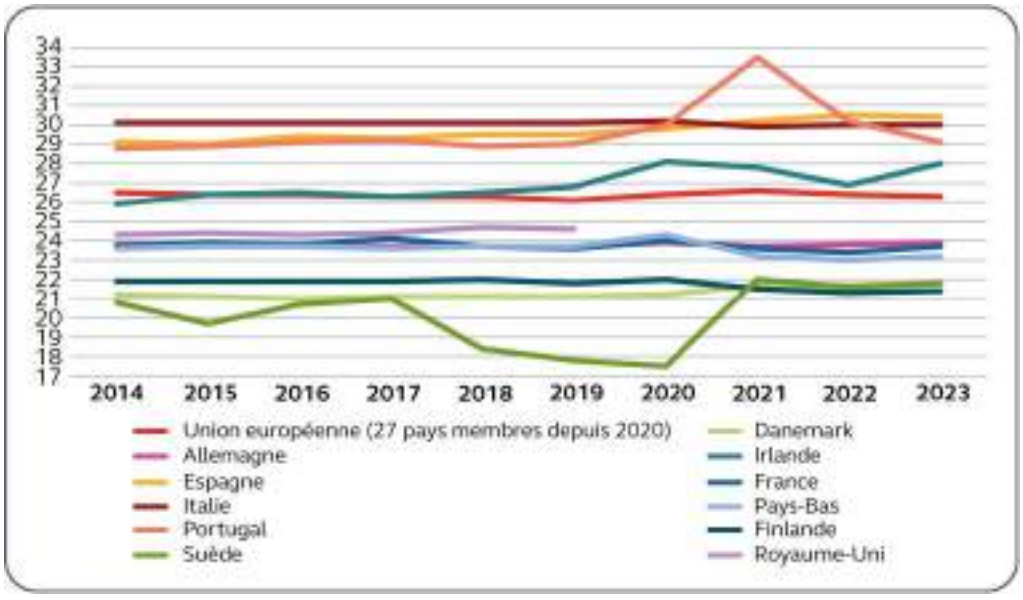


**Graphique n° 17 : étudiants avec un délai de 24 mois ou plus entre leur sortie de l'enseignement secondaire et leur entrée dans l'enseignement supérieur, par origine socio-économique (en %)**

*Source : Eurostat*

## La décohabitation en Europe

**Graphique n° 18 : âge moyen de décohabitation des jeunes**

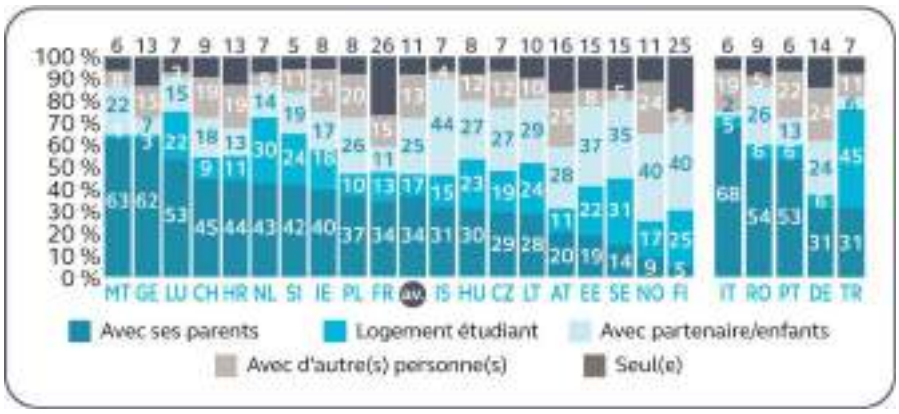



*Source : Eurostat*
*En 2021 le mode de calcul a évolué, expliquant l'évolution marquée pour certains pays.*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 19 : type de logement occupé par les étudiants en Europe (2019-2021)**




*Source : Eurostudent VII, synopsis of indicators, 2018-2021*

**Tableau n° 12 : évolution des types de logement occupé par les étudiants en Europe**

| | | 2008-2011 | 2012-2015 | 2016-2018 | 2019-2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| *Étudiant vivant seul* | France | 35 % | 37 % | 25 % | 26 % |
| | Europe | 15 %* | 14 %* | 10 % | 11 % |
| | Taux le plus haut | 41 % (Finlande) | 37 % (France) | 25 % (France) | 26 % (France) |
| | Taux le plus bas | 4 % (Italie, Malte) | 6 % (Italie, Slovénie,) | 4 % (Irlande, Slovaquie) | 5 % (Irlande, Slovénie) |
| *Étudiants vivants avec leurs partenaire et/ou avec enfants* | France | 14 % | 14 % | 13 % | 11 % |
| | Europe | 22 %* | 20 % (calculé) | 21 % | 25 % |
| | Taux le plus haut | 47 % (Danemark) | 45 % (Finlande, Norvège, Suède) | 41 % (Islande) | 44 % (Islande) |
| | Taux le plus bas | 3 % (Italie) | 3 % (Italie, AM) | 3 % (Géorgie) | 2 % (Italie) |
| *Étudiants vivants en colocation* | France | 12 % | 15 % | 15 % | 15 % |
| | Europe | 27 %* | 25 % (calculé) | 15 % | 13 % |
| | Taux le plus haut | 34 % (Allemagne) | 35 % (Allemagne) | 29 % (Allemagne) | 25 % (Autriche), 24 % (Allemagne) |
| | Taux le plus bas | 8 % (Finlande, Malte) | 4 % (Malte) | 5 % (Malte, Pays-Bas) | 3 % (Luxembourg) |

** Calcul de la Cour des comptes.*
*Source : Cour des comptes, sur le fondement des études Eurostudent*
*Le périmètre des pays retenus n'étant pas constant d'une étude à l'autre, l'évolution des indicateurs dans le temps ne peut faire l'objet de conclusions solides.*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## Répartition des dépenses étudiantes

L'étude Eurostudent distingue le coût de la vie, qui comprend les dépenses de logement et de la vie courante, et les coûts relevant des études, qui correspondent aux frais de scolarité. Elle étudie la part relative des dépenses supportées par les étudiants et par leurs partenaire/parents/autre.

**Tableau n° 13 : part des dépenses consacrées au coût de la vie et au coût des études et répartition par source de financement**

| | Part des dépenses consacrées au coût de la vie | | | Part des dépenses consacrées au coût des études | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Supportée par les étudiants | Supportées par d'autres | Part totale | Supportée par les étudiants | Supportées par d'autres | Part totale |
| *Europe* | 64 % | 23 % | 87 % | 8 % | 5 % | 13 % |
| *France* | 60 % | 30 % | 90 % | 3 % | 7 % | 10 % |
| *Allemagne* | 68 % | 27 % | 95 % | 3 % | 2 % | 5 % |
| *Finlande** | 86 % | 11 % | 97 % | 2,5 % | 0,5 % | 3 % |
| *Portugal* | 52 % | 37 % | 89 % | 6 % | 5 % | 11 % |

** La Suède et la Norvège présentent des proportions similaires.*
*Source : Cour des comptes, sur le fondement des données Eurostudent 2018-2021*

Ces données confirment l'opposition entre le modèle familialiste dans les pays de l'Europe du sud, où les dépenses sont plutôt partagées, et le modèle plus individualiste d'Europe du nord, où les étudiants assument une grande partie des coûts et où les coûts liés aux frais de scolarité sont les plus bas d'Europe, et la position intermédiaire de la France.

**Graphique n° 20 : répartition des dépenses des étudiants décohabitants**

*Source : Eurostudent VII, synopsis of indicators, 2018-2021*

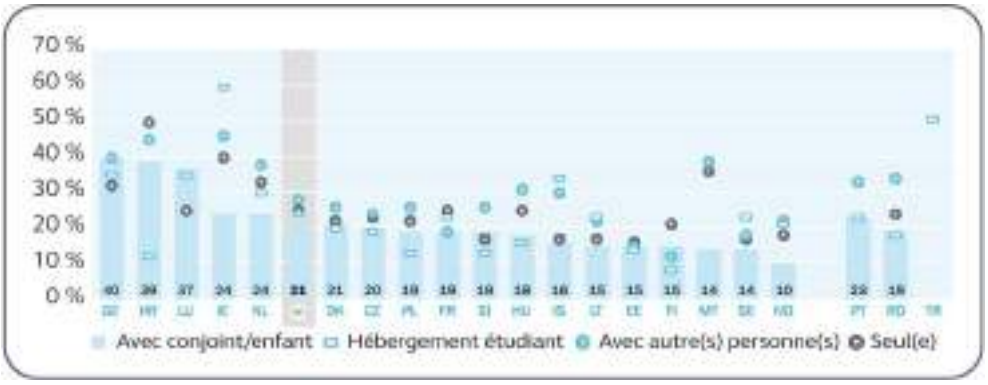
Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Satisfaction des étudiants vis-à-vis de leur logement**

L'étude Eurostudent 2018-2021 révèle que les étudiants français sont moins insatisfaits que leurs homologues européens s'agissant de leur logement : 5 % des étudiants français sont insatisfaits de leurs conditions de logement, taux qui s'élève à 12 % pour les étudiants en logements dédiés, contre une moyenne européenne respectivement de 6 et 20 %. En particulier, 7 % des étudiants français sont insatisfaits de la localisation de leur logement, soit le plus faible taux d'insatisfaction sur ce critère, la moyenne européenne s'élevant à 15 %. S'agissant des temps de transport entre le lieu de vie et le lieu d'études, 33 % des étudiants français sont insatisfaits, contre une moyenne européenne de 32 %. Les étudiants en logements dédiés ne sont que 10 % à être insatisfaits de leurs temps de transports, taux légèrement plus faible que la moyenne européenne. La France se caractérise par des taux d'insatisfaction relatifs au coût du logement qui sont proches entre les étudiants selon leur type d'habitat, à la différence des autres pays (cf. tableau ci-dessous).

**Graphique n° 21 : étudiants décohabitant insatisfaits du coût de leur logement par type de logement**




*Source : Eurostudent VII, synopsis of indicators, 2018-2021*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 5 : les aides personnelles au logement : modalités de calcul pour les étudiants

## Critères d'éligibilité

Tous les étudiants peuvent faire une demande d'aide au logement, sous réserve de remplir quatre conditions : être français ou étranger avec un titre de séjour en cours de validité ; louer un logement décent ; ne pas avoir de lien de parenté avec le propriétaire du logement loué. S'y ajoutent, pour être reconnu comme étudiant, le fait d'avoir un certificat de scolarité.

Sont exclus les seuls étudiants rattachés au foyer fiscal de leurs parents lorsque ceux-ci sont soumis à l'impôt sur la fortune immobilière.

Depuis janvier 2021, au-delà de 28 ans et pour les allocataires en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, le montant de l'aide est calculé à partir des ressources personnelles des douze derniers mois.

## Types d'aides au logement susceptibles d'être perçues par les étudiants

*La distinction entre logements conventionnés et non conventionnés*

- L'aide personnalisée au logement (APL) :

Les étudiants touchent l'APL lorsqu'ils résident dans un logement dit « conventionné » (i.e. qui a fait l'objet d'une convention entre l'État ou la collectivité locale, le bailleur et, le cas échéant, le gestionnaire). C'est le cas de l'ensemble du parc social, y compris les résidences universitaires détenues par les bailleurs sociaux, quel qu'en soit le gestionnaire (bailleur, Crous, association). Cela peut également être le cas de résidences universitaires privées.

- L'allocation de logement (AL) et ses distinctions ALF/ALS :

Les étudiants touchent l'AL lorsqu'ils résident dans des logements non conventionnés, soit la très grande majorité du parc privé diffus, ainsi que les résidences universitaires privées non conventionnées. C'est également le cas pour environ la moitié du parc Crous.

L'allocation de logement se décompose en une allocation de logement à caractère familial (ALF), versée aux foyers ayant une ou plusieurs personnes en charge=, ou dans les cinq ans suivant le mariage en l'absence d'enfant à charge, et une allocation de logement sociale (ALS), ouverte aux personnes qui ne peuvent prétendre ni à l'APL ni à l'ALF.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



*La distinction entre logements ordinaires et logements-foyers*

Les modalités de calcul de l'APL comme de l'AL varient en outre selon que l'étudiant se trouve dans le « locatif ordinaire » (très grande majorité des cas) ou dans un « logement-foyer ». Le « logement foyer » désigne les modes d'habitats où les chambres sont individuelles mais certains services de proximité (sanitaire, restauration) sont collectifs.

Pour les logements-foyers, il existe deux barèmes d'APL (qui s'appliquent aux foyers de jeunes travailleurs et aux résidences sociales[238]) et un barème d'AL. Ce-dernier s'applique, s'agissant des étudiants, aux cités universitaires non rénovées ainsi qu'aux chambres (par opposition aux studios) dans les cités universitaires ayant fait l'objet d'une rénovation. En effet, lorsqu'une chambre en cité universitaire a fait l'objet d'une restructuration en studio à l'occasion d'une rénovation, c'est le barème de l'AL « ordinaire » qui s'applique. Les résidences universitaires ne sont en effet pas considérées comme du logement-foyer, mais comme des logements ordinaires. Notamment, elles ne peuvent pas proposer de prestations obligatoires comme cela peut exister en logements-foyers conventionnés, en lien notamment avec le projet social qui est exigé de ces-derniers. Les étudiants s'acquittent d'un loyer et non d'une redevance.

### Paramètres de calcul

S'agissant de la méthode de calcul, il n'y a pas de spécificité pour les étudiants, auxquels s'appliquent les mêmes paramètres que pour l'ensemble des ménages (s'agissant du parc ordinaire : plafonds de loyer, montants forfaitaires de charges, équivalences de loyer et de charges locatives et le terme constant (P0) de la participation personnelle du ménage).

Les plafonds de loyer varient selon trois zones géographiques et en fonction du nombre de personnes à charge. La zone I correspond à l'agglomération parisienne et la grande couronne. La zone II comprend les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, les zones d'urbanisation et villes nouvelles hors Île-de-France, la Corse, certains cantons de l'Oise, le Genevois français ainsi que l'outre-mer. La zone III comprend le reste du territoire.

[238] APL 1 foyer : la plupart des logements-foyers ; APL 2 foyer : FJT et résidences sociales existants conventionnés sans travaux à compter du 1er octobre 1990 pour les FJT et 1er janvier 1995 pour les résidences sociales, concernant selon la DHUP seulement 1 200 ménages environ dans les dernières données disponibles.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Dans le cas où le logement occupé est une chambre dans le parc ordinaire, le plafond correspond à 90 % du loyer plafond de location pour une personne seule. Dans le cas d'une colocation, le montant est de 75 % des loyers plafonds[239], tandis que le forfait de charges est minoré, pour tenir compte de la mutualisation des charges

**Tableau n° 14 : plafonds de loyer par zone géographique en vigueur entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024**

| ***Plafonds de loyer*** | **Zone 1** | | **Zone 2** | | **Zone 3** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Loc.** | **Coloc.** | **Loc.** | **Coloc.** | **Loc.** | **Coloc.** |
| P*ersonne seule* | 319,3 | 239,48 | 278,28 | 208,71 | 260,82 | 195,62 |
| C*ouple* | 385,09 | 288,82 | 340,62 | 255,47 | 316,17 | 237,13 |
| *1 personne à charge* | 435,24 | 326,43 | 383,28 | 287,46 | 354,51 | 265,88 |

*Source : Cnaf*

S'agissant des ressources, alors que le revenu réel est pris en compte pour les autres attributaires, un forfait de ressources s'applique pour les étudiants en vertu de l'article R. 822-20 du code de la construction et de l'habitat :

*« Lorsque à la date de la demande de l'aide personnelle au logement ou du réexamen du droit à cette aide, le demandeur ou l'allocataire occupe un logement à usage locatif, qu'il satisfait les conditions d'âge fixées pour l'attribution d'une bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux et poursuit des études, les ressources du bénéficiaire ou du ménage sont réputées égales à un montant forfaitaire.*

*Ce montant est minoré lorsque le demandeur ou l'allocataire est titulaire d'une bourse de l'enseignement supérieur qui n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu. »*

Ce montant est revalorisé au premier janvier de chaque année sur la base de l'indice de référence des loyers.

Ainsi, l'attribution des aides n'est pas liée aux revenus des parents ni aux revenus réels de l'étudiant y compris s'agissant des étudiants salariés. Les revenus de tous les étudiants sont supposés égaux au montant forfaitaire utilisé pour le calcul de l'aide, qui, comme le souligne la DHUP, se veut représentatif des transferts intrafamiliaux.

[239] La DHUP indique que ce *ratio* traduit la mutualisation des espaces de vie communs, et donc du loyer.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Si le rattachement fiscal au foyer des parents est cumulable avec le versement des aides, un enfant qui perçoit des aides au logement cesse en revanche d'être à charge de ses parents s'agissant des prestations familiales (allocations familiales en particulier).

### Le cas des alternants

Les alternants ne sont pas considérés comme des étudiants dans le calcul des aides au logement mais comme des actifs. Les apprentis bénéficient d'un abattement fiscal (dans la limite d'un SMIC annuel), appliqué sur leurs revenus. Le calcul des aides au logement s'appuyant sur la base fiscale des ressources, les ressources prises en compte sont donc minorées de cet abattement. Les alternants en contrat de professionnalisation bénéficient d'un abattement équivalent, non fiscal mais social, pour le calcul des APL.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 6 : la mission « logement » dans le réseau des œuvres universitaires et scolaires

## L'organisation générale du réseau des œuvres universitaires

Le réseau des œuvres universitaires et scolaires est composé du Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous) et des Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous).

Le Cnous, établissement public administratif sous tutelle du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR), « conduit, anime et coordonne le réseau des œuvres universitaires en vue d'assurer la cohésion de celui-ci. Il assure la meilleure répartition des moyens matériels, budgétaires et humains en veillant à l'efficience de leur emploi » (art. R822-3 du code de l'éducation). Il perçoit la subvention pour charges de service public, qui s'élève à 753 M€ dans la loi de finances initiale pour 2024, et qu'il répartit entre les Crous selon un système de contractualisation. Le plafond d'emplois pour le réseau est fixé à 12 964 équivalents temps plein (EPT) pour 2024.

Les 26 Crous, qui sont des établissements publics administratifs placés sous la tutelle du MESR, sont répartis par académie, certains recouvrant plusieurs académies. Chacun dispose d'un conseil d'administration dont le recteur assure la présidence. Y sont représentés les services de l'État, les personnels, et les étudiants ainsi, éventuellement, que des personnalités qualifiées (représentant des collectivités territoriales ou des établissements d'enseignement supérieur par exemple).

La fonction d'hébergement n'est que l'une des missions confiées au réseau. Les Crous assurent également une mission d'accompagnement social et financier des étudiants, *via* l'instruction des dossiers sociaux des étudiants (DSE), le versement des bourses, le fonctionnement de services d'action sociale, une fonction de restauration et une mission de culture et de vie de campus. En termes de bénéficiaires, le logement est loin d'être la première des missions du réseau : plus de 2 millions d'étudiants sont concernés par l'acquittement de la contribution à la vie étudiante et de campus (CVEC), 1 million d'étudiants demandent des bourses et un million fréquentent les restaurants universitaires contre 150 000 demandes annuelles adressées aux Crous pour l'attribution d'un logement. En termes de recettes, avec 560 M€ de chiffre d'affaires en 2023, la mission logement représentent en revanche 72 % des recettes propres du réseau et l'essentiel des dépenses d'investissement du réseau. La fonction hébergement emploie enfin 29 % des agents du réseau.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Jusqu'à très récemment, le Cnous était faiblement doté pour assurer le suivi et le pilotage du réseau des Crous, une part essentielle de son activité étant centrée sur les fonctions dites « support », numérique notamment. La sous-direction consacrée à l'hébergement et au patrimoine n'a été constituée qu'en 2021.

En matière de logement chaque Crous délibère sur les tarifs des logements qu'il gère, définit sa politique d'attribution dans le respect des orientations données par une circulaire annuelle et affecte les étudiants dans les résidences qu'il gère. Chaque Crous est responsable de la formalisation de son schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI),[240] élabore les budgets d'entretien et d'investissement destinés à la réhabilitation ou l'extension de son parc, négocie et signe les conventions de prise en gestion pour le compte des bailleurs sociaux. Chaque Crous négocie également les partenariats avec les établissements d'enseignement supérieur pour réserver des places, essentiellement au titre des programmes de mobilité internationale des étudiants.

### Les Crous gèrent un parc domanial mais sont aussi gestionnaires pour le compte des bailleurs sociaux. Ce deuxième rôle est dynamique dans la mesure où les bailleurs ont porté la très grande majorité des dernières constructions

Le réseau des Crous distingue peu dans ses outils de gestion interne, le parc domanial du parc géré pour compte de tiers, alors même que les implications ne sont pas strictement les mêmes en matière de des métiers.

#### *L'effort de réhabilitation s'est traduit, en 20 ans, par une diminution de la capacité de logement du parc historique des Crous*

L'effort de réhabilitation engagé depuis le milieu des années 2000 poursuit un but d'amélioration du confort des logements et, plus structurellement, une adaptation aux usages qui rendent moins pertinent le logement collectif que par le passé. Alors que 79 000 logements ont été réhabilités sur la période 2012-2023, la feuille de route gouvernementale de 2023 annonçait un effort supplémentaires de 12 000 logements d'ici 2027, cohérente avec le vieillissement du parc intervenu depuis 2004. Le Cnous comptabilisait fin 2023 11 000 places de son parc qui restaient à réhabiliter, soit 13 % du parc domanial de 81 000 places.

[240] Même si, depuis 2023, le Cnous s'est doté d'un marché de service pour accompagner dans la formalisation de ces documents ceux des Crous qui en avait le besoin.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Cet effort de réhabilitation a eu un effet sur la capacité d'accueil du parc domanial. Le rapport Anciaux comptabilisait 100 000 places du parc domanial historique à réhabiliter en 2004 alors que le parc libre, au sens du logement social, qui correspond largement à ce parc historique, compte un peu plus de 81 000 places aujourd'hui. L'estimation exacte de l'impact des travaux de restructuration des résidences dans cette évolution reste à faire, en fiabilisant les données au niveau national s'agissant de la capacité d'accueil et de la qualité du bâti du parc détenu par les Crous.

*Cette diminution a été compensée par l'augmentation des places gérées par les Crous pour le compte des bailleurs sociaux.*

La majorité de l'extension du parc de résidences universitaires à vocation sociale a été portée, depuis 2012, par les bailleurs sociaux. Les Crous se sont positionnés comme gestionnaires de cette nouvelle offre, conduisant à une augmentation de la capacité d'accueil globale du réseau.

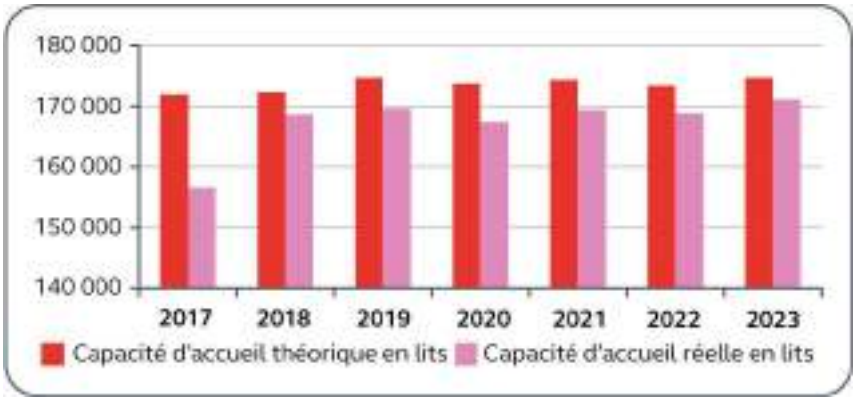
Alors que le rapport Anciaux recensait 150 000 places disponibles fin 2004 dans le réseau, le Cnous affiche un peu moins de 175 000 places fin 2023 soit une capacité en hausse de 16 % sur 20 ans. L'augmentation de la capacité réelle d'hébergement est sans doute plus élevée, dans la mesure où une partie du parc, précédemment vétuste, n'était *de facto* pas mis à la location. Ainsi, sur la période 2017-2023, selon les outils de gestion du Cnous, qui ne distinguent pas logement géré et logement détenu, la capacité d'accueil en lits a progressé de 1,60 % (passant de 171 948 à 174 691) et la capacité en lits disponibles[241] de 9,35 % (de 156 563 à 171 194). Les cinq dernières années illustrent la diminution de l'écart entre parc théorique et capacité réelle, en lien avec les travaux de réhabilitation.

[241] Capacité d'accueil en lits hors chambres fermées pour travaux dans l'année.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 22 : évolution du stock de logements depuis 2017**




*Source : Cnous*

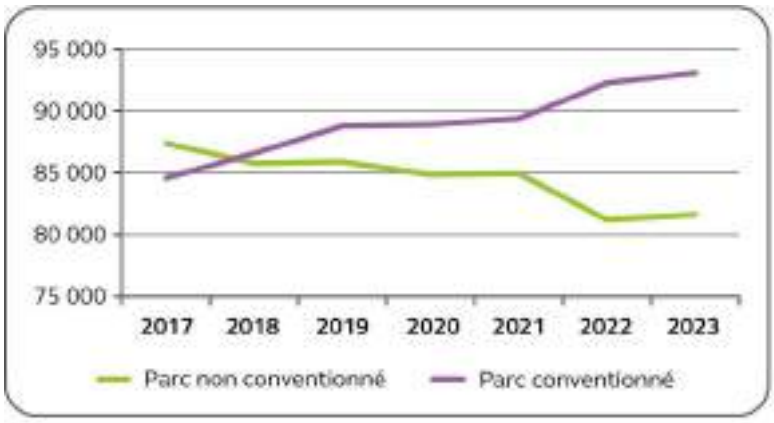
Le développement de la gestion pour le compte des bailleurs, même minoré des restitutions régulières de résidences aux bailleurs que connaît le réseau, a porté le nombre de places gérées pour compte de tiers à 93 064 en 2023, soit une augmentation de 1 400 places par an en moyenne depuis 2017. Le parc « géré » est ainsi devenu majoritaire au niveau national dans l'activité logement des Crous : il représente 53 % du parc total des Crous contre 49 % en 2017. Le Cnous signale que ces taux nationaux masque des inégalités territoriales fortes : 16 Crous ont des parcs majoritairement domaniaux alors que 10 Crous, dont les Crous franciliens, ont des niveaux beaucoup plus faibles de parc domanial.

Compte-tenu de l'ensemble des mouvements précédents, et du recours aux formules de prêt de logement social (PLS) pour la majorité des nouvelles constructions portées par Crous, le réseau des œuvres gère aujourd'hui majoritairement des logements conventionnés au titre du financement du logement social. Il est astreint à l'ensemble de ses règles.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Graphique n° 23 : évolution du nombre de places par type de logements des Crous**




*Source : Cnous – Tableau FIG 2023*
*En l'absence d'information sur le nombre de logements concernés par des opérations en maîtrise d'ouvrage directe des Crous faisant l'objet d'un conventionnement, le parc conventionné est assimilé au parc géré pour le compte des bailleurs.*

Le modèle de la gestion directe du parc domanial marque culturellement le réseau des Crous. Il est d'autant plus valorisé que, s'agissant d'un parc historique largement amorti et dont les efforts financiers de réhabilitation n'ont pas été portés directement par les Crous mais par l'État et les collectivités locales *via* des dotations en capital ou des subventions, il apparaît facialement comme plus rémunérateur.

Les problématiques de structuration des capacités de maîtrise d'ouvrage du réseau, sont légitimement mises en avant au regard de la technicité des compétences qu'elles requièrent. Le partenariat institué avec le GIE Grand Paris Habitat (groupe CDC Habitat) en Île-de-France est l'une des solutions nouvelles mises en œuvre, consistant pour le réseau des Crous à se faire accompagner, de fait, par des compétences issues du monde du logement pour assumer son rôle de maîtrise d'ouvrage.

Cette priorité donnée à la maîtrise d'ouvrage doit en revanche s'accompagner, d'un renfort concomitant des compétences juridiques des Crous pour assumer la dimension contractuelle de leur rôle de gestionnaire. Dès 2017 l'Ancols identifiait l'évolution des conventions « au forfait » comme un chantier prioritaire à mener.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



La revue systématique des conventions liant bailleurs et Crous, présentée dans le projet de réseau 2024-2028 du Cnous semble indiquer le lancement d'un chantier d'ampleur. Il gagnerait à être structuré par des compétences juridiques confirmées mutualisées au niveau national. Le Cnous signale ainsi avoir engagé un groupe de travail avec les Crous volontaires pour consolider la liste des situations litigieuses, travailler à un clausier-type, notamment s'agissant des programmes de gros entretien et constituer un comité national d'engagement pour émettre un avis sur tout nouvelle convention ou tout renouvellement.

La modification de la nature du parc géré, ainsi que la mobilisation du financement au titre du logement social pour des opérations menées par les Crous, ont également des implications réglementaires. Conformément aux articles L 353-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le respect du plafond de ressources et de loyer des logements conventionnées s'analyse à la résidence ayant fait l'objet de la convention APL entre le bailleur et l'État Si les résidences étudiantes sont généralement financées en PLS, il est possible que certaines des résidences gérées par les Crous franciliens proviennent des 30 % de l'offre des 12 dernières années qui a été financée en PLUS.

La pratique de la réservation de logement dans le cadre de partenariats entre les Crous et les établissements d'enseignement supérieur pour leurs programmes de mobilité internationale, n'exonère pas les Crous du respect de cette obligation.

Dans ces conditions, les juridictions financières recommandent de procéder sans délai au contrôle des ressources des bénéficiaires finaux des réservations de places dans les résidences conventionnées pour s'assurer de leur compatibilité avec les plafonds réglementaires, que cette vérification soit assumée par les Crous ou les établissements d'enseignement supérieur qui maîtrisent l'organisation de leurs partenariats internationaux. Le Cnous souligne qu'il entend modifier ses procédures de gestion interne avec l'ensemble du corpus juridique du logement social d'ici la rentrée universitaire 2026.

### Le coût de la réhabilitation du parc, estimé à 1 Md€ pour la seule période 2017-2022, est essentiellement financé par des apports extérieurs.

À la différence des bailleurs sociaux qui, s'agissant de la construction de nouveaux logements sociaux étudiant, ne recourent aux subventions directes que pour 18 % des plans de financement et pour 60 % à l'emprunt, les Crous reposent sur un modèle économique différent. Les investissements sont essentiellement supportés par des financements

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



directs de l'État ou des collectivités locales. En effet, la mutualisation des missions de logement et de restauration sociale, structurellement déficitaire, au sein de l'exploitation des Crous ne permet pas à ceux-ci de constituer des fonds propres, issus des résultats de l'exploitation des logements, comme les autres bailleurs.

Dans ce contexte, la capacité du réseau des Crous de développer son parc domanial, passe largement par la capacité des financeurs publics à prendre en charge le coût associé : le potentiel de construction de 10 000 nouvelles places identifiées en 2024 par le réseau par densification de ses propres fonciers reste tributaire des moyens associés.

Les dernières réflexions du Cnous sur les opportunités de se rapprocher du modèle des bailleurs sociaux (obtention de l'agrément « bailleurs social » pour les Crous en secteurs denses pour bénéficier des aides à la pierre, PLUS ou aides additionnelles des collectivités locales ; mobilisation des collectivités locales en intégrant les réhabilitation des résidences historiques au titre des obligations de la loi SRU) souligne le souhait de diversifier le mode de financement des opérations immobilières. Cet objectif ne pourra être atteint sans réinterroger les conditions de soutenabilité de l'exploitation de la mission logement, lesquelles fondent la possibilité de recourir à l'emprunt.

### La dégradation du taux de couverture des dépenses d'hébergement allie causes conjoncturelles et structurelles

Le modèle économique des Crous repose sur un principe de financement, par les revenus de la fonction logement d'un parc immobilier amorti, des autres missions, structurellement déficitaire, des Crous.

Les ressources propres (58,4 % des ressources en 2023) issues en grande majorité des loyers versées et des recettes de l'activité de restauration, participent au financement de l'ensemble des missions du réseau. La SCSP a vocation à financer le déficit de l'activité de restauration ainsi que l'ensemble des activités au titre de la vie étudiante et du pilotage du réseau.

L'équilibre de l'activité logement du réseau est analysé, par le Cnous, à partir de la notion de « taux de couverture » qui couvre la fonction exploitation.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Le calcul du taux de couverture des dépenses d'hébergement par le Cnous**

Le taux de couverture se calcule par la différence entre le total des recettes et le total des dépenses afférentes à cette activité. L'ensemble des recettes correspond aux ressources propres, constituées par le chiffre d'affaires, c'est-à-dire l'ensemble des loyers (dont APL), les produits de gestion courante, les produits financiers, les produits exceptionnels, les reprises sur provisions et amortissements. L'ensemble des dépenses correspond à la masse salariale des personnels administratifs et ouvriers y compris les pensions civiles, les locations et les charges, l'énergie, les fluides, l'entretien courant, les charges de gestion courante, les charges financières, les charges exceptionnelles, les dotations aux amortissements et les provisions sur ressources propres.

Un changement de méthode de calcul intervient à compter du 2021 avec trois évolutions:

Reventilation des dépenses de masse salariale du domaine « administration générale » sur les domaines au prorata des effectifs affectés à chacun de ces métiers ;

Prise en compte des dépenses liées au CAS Pensions des personnels fonctionnaires affectés aux métiers de l'hébergement;

Exclusion des opérations non budgétaires : les dotations et reprises sur amortissements et provisions, étaient prises en compte dans le calcul du taux de couverture précédent or le Cnous estime que leurs évolutions sont irrégulières.

Les deux premières évolutions constituent des facteurs de dégradation du taux de couverture ; la troisième représentait, selon les années, un facteur d'amélioration ou de dégradation. Ces évolutions, conduisent à une baisse du taux de couverture de l'activité hébergement.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Le modèle de rentabilité de la fonction « logement » des Crous est le même pour l'ensemble du réseau. Les projections financières produites par les Crous lors de leur projet de nouvelles résidences en propriété doivent faire apparaître que les produits d'exploitation, constitués des loyers encaissés, couvrent les charges d'exploitation (personnel, amortissement, entretien, frais généraux) et les charges d'intérêts de l'emprunt. La capacité d'autofinancement générée par le projet doit également permettre de faire face à la charge d'amortissement de l'emprunt et de dégager un autofinancement net permettant aux Crous de reconstituer les fonds propres investis.

### La dégradation du taux de couverture des dépenses d'hébergement

L'activité hébergement, qui présentait des taux de couverture excédentaire tel que calculé jusqu'en 2021, hors crise Covid, est devenue déficitaire en raison des effets de périmètre précité mais aussi du gel des loyers depuis plusieurs exercices (non-indexation sur l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL242) à la demande de l'État) alors même que l'ensemble des propriétaires constataient une hausse du coût des fluides (plus de 20 M€ en 2022 et plus de 40 M€ en 2023).

L'IRL étant un plafond, les gels successifs sont irréversibles ; le « rattrapage » des augmentations de loyers non pratiquées étant en effet illégal. Par ailleurs, quand bien même ces gels ont été compensés par des subventions pour les années considérées, cette baisse de recettes propres dégrade les ratios de solvabilité analysés lors de l'appel à l'emprunt pour de nouveaux projets. Le Cnous estime que ce gel a contribué à dégrader le taux de couverture de l'hébergement (passé de 102,8 % en 2019 à 92 % en 2023), et par là a contribué à déséquilibrer le modèle économique du réseau

Le fait de piloter le remplissage des logements en fonction de la disponibilité maximum au 1er septembre plutôt que par la vacance au fil de l'eau, contribue aussi à la fragilité du modèle économique.

Les Crous les plus fragiles financièrement sont ceux qui disposent du parc de logement le plus réduit et, ou, d'un parc dont ils supportent l'amortissement *via* les redevances à payer aux propriétaires bailleurs ou *via* la charge de l'emprunt qu'ils ont contracté en propre.

[242] IRL : l'indice de référence des loyers permet d'ajuster les loyers sociaux.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les Crous disposent ainsi à la fois d'un parc historique important (« cités universitaires » des villes universitaires les plus anciennes), réhabilité par des financements extérieurs dont ils n'ont pas assumé la charge et d'un parc de résidences conventionnées mais amorti (fin des remboursements ou conventions de gestion arrivées à terme). Pour ces derniers cas, la situation est d'autant plus favorable lorsque les propriétaires bailleurs ont bien entretenu le parc. L'intégration des coûts de réhabilitation dans les bilans économiques des résidences historiques modifierait ainsi substantiellement les modèles économiques de ces résidences.

**Tableau n° 15 : l'équilibre économique de la mission hébergement (en M€) pour l'ensemble du réseau Crous**

| | **Recettes** | **Dépenses** | **Résultat** |
|---|---|---|---|
| *2017* | 575,96 | 555,67 | 20,29 |
| *2018* | 599,81 | 538,71 | 61,10 |
| *2019* | 614,44 | 589,07 | 29,37 |
| *2020* | 618,84 | 581,49 | 37,35 |
| *2021* | 656,08 | 631,71 | 24,37 |
| *2022* | 773,45 | 736,55 | 36,90 |
| ***2023*** | **748,41** | **786,49** | **- 38,08** |

*Source : Cnous – COFI des Crous*

L'équilibre financier provient ainsi moins du mode de gestion (propriétaire/gestionnaire ou gestionnaire pour compte de tiers) que du caractère amorti ou non du bâtiment (et de son foncier). C'est pourquoi la mobilisation de foncier, public ou universitaire, remis à titre gracieux, est une voie privilégiée par les administrations pour faciliter les équilibres économiques des résidences à venir.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 7 : le système des bourses sur critères sociaux

En application des articles L 821-1 et suivants du code de l'éducation, des aides financières peuvent être octroyées par l'État aux étudiants inscrits en formation initiale dans les établissements d'enseignement supérieur publics, et dans les établissements d'enseignement supérieur privés habilités à recevoir des boursiers.

Les conditions d'études, d'âge[243], de diplôme, de nationalité[244] , de ressources ou de mérite permettant l'attribution de bourses d'enseignement supérieur sur critères sociaux (BCS) sont fixées par le ministère chargé de l'enseignement supérieur (article D 821-1 du code de l'éducation) au sein d'une circulaire annuelle[245]. Elle précise en particulier les établissements habilités à recevoir des boursiers et les cas d'exclusion suivants :

- les fonctionnaires stagiaires et les agents titulaires des fonctions publiques de l'État, territoriale ou hospitalière, en activité, en disponibilité ou en congé sans traitement ;
- les étudiants inscrits en troisième cycle long des études de pharmacie et d'odontologie, ainsi que les étudiants inscrits en troisième cycle des études de médecine ;
- les personnes inscrites à France Travail comme demandeurs d'emploi ou bénéficiaires d'aides à l'insertion et/ou à la formation professionnelle ;
- les personnes rémunérées sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation ou en congé individuel de formation ;
- les personnes rémunérées sous contrat d'apprentissage dans le secteur public, non industriel et commercial ;
- les personnes percevant une pension de retraite ;
- les étudiants qui suivent des cours de mise à niveau linguistique dans un État étranger.

[243] Sauf exception, il faut être âgé de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année d'inscription dans une formation, pour une première demande de BCS. À partir de 28 ans, l'étudiant ne doit pas interrompre ses études pour continuer à en bénéficier.
[244] Il faut être de nationalité française ou ressortissants de l'Union européenne, d'un autre État partie à l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse. Les autres étudiants de nationalité étrangère peuvent être éligibles sous condition, par exemple en justifiant d'être rattaché à un foyer fiscal en France depuis deux ans.
[245] La dernière circulaire est la circulaire NOR : ESRS2413977 du 10 juin 2024.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les BCS sont réparties sur huit échelons, qui déterminent les montants octroyés. L'éligibilité au dispositif et le niveau d'échelon sont essentiellement déterminés en fonction des revenus familiaux[246], les plafonds de ressources ouvrant droit à une bourse faisant l'objet d'un arrêté. Un système de points de charge permet de moduler les plafonds de ressources pris en compte pour établir l'éligibilité et le niveau de bourse attribué à un étudiant. Les points de charge peuvent être liés :

- à la distance entre le lieu de résidence familiale et le lieu d'études ;
- à la composition familiale ;
- à la situation de handicap de l'étudiant ou de sa qualité d'aidant de parents en situation de handicap.

**Tableau n° 16 : points de charge liés à l'éloignement entre le domicile familial et l'établissement d'inscription**

| ***Distance*** | **Points de charge attribués** |
|---|---|
| *30 à 249 kilomètres* | 1 point |
| *250 à 3 499 kilomètres* | 2 points |
| *3 500 à 12 999 kilomètres* | 3 points |
| *13 000 kilomètres et plus* | 4 points |

*Source : circulaire NOR : ESRS2413977 du 10 juin 2024*

Le bénéfice de la bourse de l'enseignement supérieur ouvre par ailleurs l'éligibilité aux aides suivantes :

- *L'aide au mérite* pour les étudiants titulaires d'une mention « Très bien » obtenue au baccalauréat français ;
- *L'aide à la mobilité internationale* destinée à l'étudiant qui souhaite suivre une formation supérieure à l'étranger dans le cadre d'un programme d'échange ou effectuer un stage international ;
- *L'aide à la mobilité master*[247] destinée à faciliter la mobilité géographique des étudiants boursiers titulaires d'une licence, inscrits en première année de master dans une région académique différente de celle dans laquelle la licence a été obtenue.

[246] Les ressources prises en compte pour le calcul du droit à bourse correspondent au revenu brut global figurant dans l'avis d'imposition sur le revenu au titre de l'année N-2 par rapport à l'année du dépôt de demande de bourse.

[247] Décret n° 2017-969 du 10 mai 2017 relatif à l'aide à la mobilité accordée aux étudiants inscrits en première année du diplôme national de master.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Tableau n° 17 : plafonds de ressources des bourses du MESR**

| *Pts de charge* | Échelon 0 bis | Échelon 1 | Échelon 2 | Échelon 3 | Échelon 4 | Échelon 5 | Échelon 6 | Échelon 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *0* | 35 086 | 23 850 | 19 281 | 17 034 | 14 829 | 12 667 | 7 992 | 265 |
| *1* | 38 966 | 26 500 | 21 423 | 18 921 | 16 472 | 14 077 | 8 872 | 530 |
| *2* | 42 877 | 29 150 | 23 564 | 20 818 | 18 126 | 15 476 | 9 773 | 795 |
| *3* | 46 767 | 31 800 | 25 705 | 22 716 | 19 758 | 16 875 | 10 653 | 1 060 |
| *4* | 50 668 | 34 450 | 27 846 | 24 603 | 21 412 | 18 285 | 11 533 | 1 325 |
| *5* | 54 569 | 37 111 | 29 998 | 26 500 | 23 066 | 19 695 | 12 434 | 1 590 |
| *6* | 58 459 | 39 761 | 32 139 | 28 376 | 24 709 | 21 105 | 13 324 | 1 855 |
| *7* | 62 360 | 42 411 | 34 280 | 30 274 | 26 352 | 22 514 | 14 215 | 2 120 |
| *8* | 66 261 | 45 061 | 36 422 | 32 171 | 28 005 | 23 914 | 15 094 | 2 385 |
| *9* | 70 151 | 47 700 | 38 563 | 34 058 | 29 648 | 25 323 | 15 985 | 2 650 |
| *10* | 74 052 | 50 361 | 40 704 | 35 955 | 31 291 | 26 733 | 16 865 | 2 915 |
| *11* | 77 952 | 53 011 | 42 835 | 37 853 | 32 955 | 28 132 | 17 755 | 3 180 |
| *12* | 81 843 | 55 650 | 44 976 | 39 739 | 34 588 | 29 542 | 18 645 | 3 445 |
| *13* | 85 743 | 58 300 | 47 117 | 41 637 | 36 231 | 30 952 | 19 525 | 3 710 |
| *14* | 89 634 | 60 971 | 49 269 | 43 513 | 37 895 | 32 362 | 20 426 | 3 975 |
| *15* | 93 545 | 63 611 | 51 410 | 45 410 | 39 538 | 33 772 | 21 317 | 4 240 |
| *16* | 97 435 | 66 261 | 53 551 | 47 308 | 41 170 | 35 181 | 22 196 | 4 505 |
| *17* | 101 347 | 68 911 | 55 692 | 49 195 | 42 824 | 36 581 | 23 087 | 4 770 |

*Source : Arrêté du 4 juillet 2024*

**Tableau n° 18 : taux des bourses du MESR**

| *Échelon* | Taux annuel sur 10 mois (€) | Taux annuel sur 12 mois (€) |
|---|---|---|
| *Échelon 0 bis* | 1 454 € | 1 745 € |
| *Échelon 1* | 2 163 € | 2 596 € |
| *Échelon 2* | 3 071 € | 3 685 € |
| *Échelon 3* | 3 828 € | 4 594 € |
| *Échelon 4* | 4 587 € | 5 504 € |
| *Échelon 5* | 5 212 € | 6 254 € |
| *Échelon 6* | 5 506 € | 6 607 € |
| *Échelon 7* | 6 335 € | 7 602 € |

*Source : Arrêté du 4 juillet 2024*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 8 : les aides à la pierre et le logement social étudiant

Une aide à la pierre est une aide financière publique qui vise à favoriser la réalisation, l'acquisition ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux et l'amélioration de l'habitat privé. Ces aides sont accordées aux propriétaires, aux bailleurs sociaux ou aux gestionnaires. Elles peuvent être directes, sous forme de subventions, ou indirectes, soit sous la forme de prêts à taux bonifiés, soit par le biais d'avantages fiscaux (exonérations de taxe foncière, taux de taxe sur la valeur ajoutée réduits, dispositifs de défiscalisation, etc.).

## Les différents niveaux du financement du logement social

On distingue trois types de financement en matière de logement social, du plus éloigné des conditions du marché ordinaire au plus proche, qui chacun conditionne les plafonds de ressources des locataires, ainsi que le prix des loyers. Il s'agit, dans les trois cas, de prêts accordés à un taux préférentiel :

- les logements financés par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) sont destinés aux ménages les plus modestes, aux revenus annuels inférieurs à 23 300 € en IDF et 18 100 € hors IDF (plafonds 2024[248]) pour un ménage de deux personnes (loyer de 5,11 € à 6,71 €/m² selon la zone, plafonds 2024[249]) ;
- les logements financés par le prêt locatif à usage social (PLUS) sont destinés aux ménages en dessous de 38 900 € de revenus annuels en IDF et 30 200 € hors IDF, pour un couple (loyer de 5,76 à 7,09 €/m² selon la zone) ;
- les logements financés par le prêt locatif social (PLS) ont des loyers plus élevés, (de 8,66 € à 14,68 €/m² selon la zone), destinés aux ménages dont les revenus sont plus élevés[250] (jusqu'à 50 600 € de revenus annuels pour un couple sans enfant en IDF et 39 300 € hors IDF) mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

[248] Arrêté du 18 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, publié au Journal Officiel du 23 décembre 2023 (NOR : TREL2334174A).

[249] Arrêté du 28 décembre 2023 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts, publié au Journal Officiel du 31 décembre 2023 (NOR : TREL2335049A).

[250] Les plafonds de ressources des logements financés par PLS sont ceux du PLUS majorés de 30 %.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Si les logements PLS ne donnent droit qu'aux aides indirectes et avantage fiscaux, les logements PLUS et PLAI donnent droit aux subventions directes de l'État.

Le logement social étudiant, financé en PLS, ne bénéficie pas de subventions étatiques, à l'exception de la région Île-de-France où ce type de logement peut être financé en PLUS mais aussi en PLAI.

### Le rôle des collectivités territoriales : délégation des aides à la pierre et aides complémentaires

Les aides à la pierre relèvent du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) pour le parc locatif social, et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour le parc privé. Depuis la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales (article 61), l'État peut en déléguer la gestion aux départements et aux EPCI, à la condition que ces derniers disposent d'un programme local de l'habitat (PLH). Cette délégation prend la forme d'une convention d'une durée de 6 ans, renouvelable (articles L. 301-5 et suivants du CCH).

En 2022, 115 délégations étaient en vigueur, dont 85 en faveur d'EPCI (dont 19 métropoles, 7 CU, 56 CA, 3 CC). 51 étaient de type 3, 52 de type 2 et 12 de type mixte.

Tous les niveaux de collectivités territoriales, y compris leurs groupements, peuvent également à titre facultatif octroyer des aides complémentaires (cf. tableau ci-dessous), qui sont souvent assorties d'une conditionnalité propre. En matière de logement étudiant, et s'agissant des territoires observés par la présente enquête, les critères d'accès aux aides complémentaires des collectivités territoriales sont de plusieurs ordres :

- la géographie : respect de la géographie préférentielle du schéma régional du logement étudiant pour la région IDF ; plafond de subventionnement réhaussé en territoire rural (20 % du coût du projet) par rapport au territoire urbain (15 %) pour la région Nouvelle Aquitaine ; localisation par rapport aux transports publics pour la métropole de Lyon ;
- le loyer pratiqué : 95 % des plafond PLS pour Bordeaux Métropole et la région Nouvelle Aquitaine ; plafond de redevance (loyers + charges) et non de loyers pour la région IDF ;
- la population accueillie : 50 % de boursiers pour Bordeaux Métropole ; 50 % de boursiers dont 10 % des filières médicales, paramédicales et travailleurs sociaux pour la région IDF ; priorité aux boursiers pour la région Nouvelle Aquitaine et la Métropole de Lyon ;

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



- l'efficacité énergétique : de tels critères sont appliqués en construction neuve et en réhabilitation par la Ville de Paris.
- le mode de gestion : principe de disponibilité maximale pour la rentrée de septembre et priorité à la gestion par le Crous pour la Métropole de Lyon.

**Tableau n° 19 : délégations des aides à la pierre en vigueur en juillet 2024 et aides complémentaires des collectivités en matière de logement étudiant dans les territoires observés**

| *Nom du délégataire* | Dernière convention en vigueur | | Type de délégation | Évolution LLS autorisés 2021-2019 en % | Aides complémentaires à celles de l'État | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Début | Fin | | | | |
| *Métropole de Lyon* | 2021 | 2026 | Type 3 | - 11,8 | Métropole 8 000 €/place en logement social étudiant | |
| *Orléans métropole* | 2022 | 2027 | Type 3 | 25,4 | Métropole 2 000 €/place en logement social étudiant (à loyers PLUS ou PLAI) | |
| *Métropole du Grand Nancy* | 2024 | 2029 | Type 3 | - 19,9 | / | |
| *Ville de Paris* | 2023 | 2028 | Mixte* | - 16 | Région IDF : 12 000 €/place en PLAI 8 000 €/place en PLUS 4 600 €/place en PLS | Ville de Paris : 40 000 €/logement PLUS et 20 000 €/ logement PLS |
| *CA de Cergy-Pontoise* | 2023 | 2028 | Type 3 | 8 | | |
| *Bordeaux Métropole* | 2022 | 2027 | Mixte* | - 22,9 | Région Nouvelle Aquitaine : 5 000 €/place nouvelle en logement social étudiant ou 4 000 €/place en rénovation | |

*Source : CRC à partir d'un rapport de l'IGEDD[251], des données du MLRU sur le financement du logement social et des nouvelles délégations et des délibérations des collectivités*
** Parc public en type 3 et parc privé en type 2*

La Ville de la Rochelle n'est pas délégataire des aides à la pierre mais, depuis 2017, a délibéré de manière à octroyer une aide complémentaire de 2 000 € par logement social étudiant financé en PLS.

[251] IGEDD, *La délégation de compétence des aides à la pierre - Produire des logements sociaux dans les métropoles*, mars 2023.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

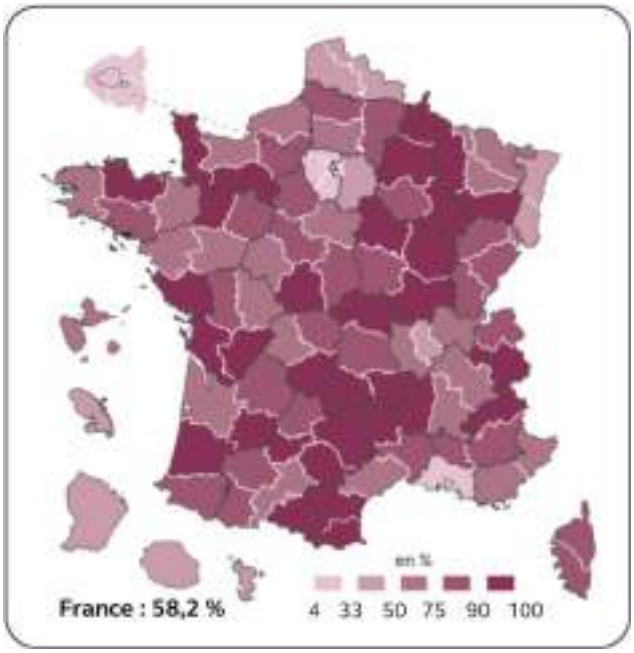


# Annexe n° 9 : les internats gérés par les régions

À travers leurs compétences en matière d'enseignement secondaire, les régions financent des places dans les internats de lycées, qui accueillent notamment des élèves postbac, en particulier des étudiants en brevet de technicien supérieur (BTS) et en classes préparatoires aux grandes écoles.

Au titre de l'année scolaire 2020-2021, un total de 222 812 places d'internat sont réparties entre 1 529 établissements[252]. Parmi ces établissements, 1 370 sont des lycées publics, qui représentent 58 % de l'ensemble des lycées publics gérés par les régions[253], et la majorité d'entre eux sont situés dans les territoires ruraux.

**Carte n° 7 : part des lycées publics dotés d'un internat par département à la rentrée 2021**




*Source : direction de l'évaluation, de la prospective et de la performance (DEPP) du ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse (MEN)*

[252] Données du ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse.

[253] Audrey Farges et Olivier Monso, *Fréquenter l'internat à l'entrée du lycée a-t-il un impact sur la réussite scolaire ? Une évaluation sur les lycées publics de l'éducation nationale*. *Education& Formations*, n°106, 2024.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Si le recrutement des internes est assuré par l'éducation nationale, les régions sont responsables de l'hébergement dans les internats. Elles définissent la capacité comme les modalités d'accueil des élèves, et peuvent choisir de favoriser, ou non, l'hébergement d'étudiants dans ces structures.

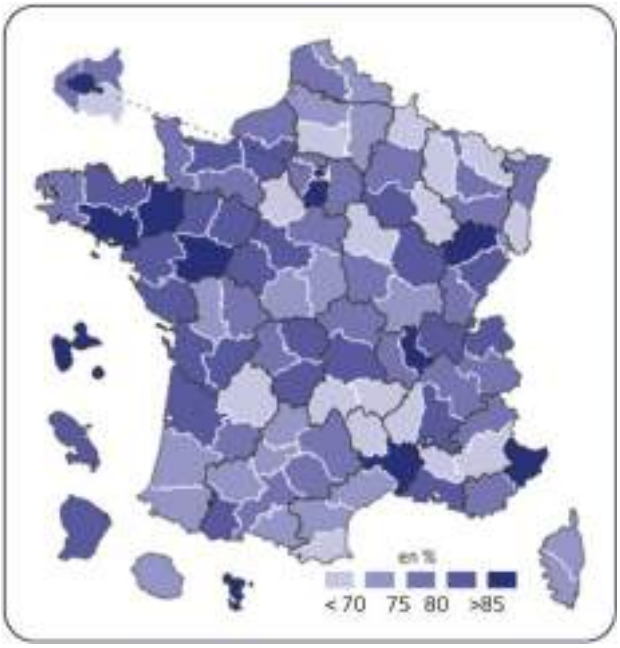
Les internats connaissent des taux d'occupation variables, plus élevés dans les centres urbains et plus faibles dans les zones rurales[254]. En Île-de-France par exemple, les internats des lycées parisiens sont occupés à plus de 90 % durant les années scolaires 2021-2022 et 2022-2023 tandis que dans les lycées franciliens hors Paris, vingt internats connaissent des taux d'occupation inférieurs à 50 %. Des taux d'occupation plus élevés sont observés dans les internats accueillant des élèves postbac. En 2023, le taux d'occupation des internats franciliens accueillant des étudiants s'élève à 91 %, contre 52 % pour ceux accueillant uniquement des élèves pré-bac[255]. Les 3 249 places vacantes dans les internats franciliens en 2021 représentaient un volume équivalent à 40 % des places financées en construction par la région entre 2017 et 2021 (8 087 places). Ces places pourraient être mobilisées pour héberger des étudiants, dans une mesure à définir pour chaque lycée en fonction de sa localisation et de l'état de l'infrastructure. Cela nécessiterait en effet d'aménager les espaces, par exemple par la création d'accès distincts et sécurisés pour des entrées-sorties libres, le recours à un gardiennage en continu, ou encore la réservation d'un étage dédié aux étudiants, travaux incombant aux régions.

[254] MEN, enquête sur le parc immobilier et les capacités d'accueil des établissements publics du second degré, Système d'information Scolarité.
[255] Données transmises par la région Île-de-France sur la base des enquêtes sur la dotation globale de fonctionnement des lycées pour 2023 et 2024.

Confidentiel  Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Carte n° 8 : taux d'occupation des internats des collèges et lycées publics pour l'année 2020-2021**




*Source : DEPP-MEN*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 10 : gestion locative des résidences universitaires à vocation sociale :éléments réglementaires

## Critères de la politique d'attribution dans les résidences universitaires à vocation sociale (code de l'éducation).

- L'article R 822-29 du Code de l'éducation définit le périmètre d'application des règles d'attribution des logements (en termes de parc concerné) et confirme l'application des plafonds de ressources aux logements sociaux étudiants, à l'instar de tous les logements sociaux.

- L'article R 822-31 précise les critères d'attribution, notamment la priorité donnée aux critères sociaux :

« Lorsque le demandeur est un étudiant, il doit, pour bénéficier d'un logement défini à l'article R. 822-29, être régulièrement inscrit à la date de la signature du bail dans un établissement d'enseignement supérieur ou dans une formation d'enseignement supérieur. Lorsque l'inscription n'est pas effective, le demandeur doit justifier des formalités qu'il a engagées en vue de cette inscription.

Les logements définis à l'article R. 822-29 sont attribués en fonction de la situation personnelle et financière des étudiants et en privilégiant des critères sociaux (…). »

- L'article R 822-33 définit le comité d'orientation comme devant se réunir au moins une fois par an, et être composé « d'au moins deux représentants de l'organisme gestionnaire et d'un représentant du réseau des œuvres universitaires et scolaires territorialement compétent. Il peut associer des représentants des étudiants élus au conseil d'administration du centre régional des œuvres universitaires et scolaires. »

  L'article R822-34 précise ses missions : il « formule des recommandations sur la politique d'attribution aux étudiants et aux autres catégories de bénéficiaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, des logements définis à l'article R. 822-29, selon les critères prévus à l'article R. 822-31. » Ces propositions doivent être adressés aux gestionnaires qui doivent en tenir compte dans leurs attributions et fournir un bilan annuel au comité d'orientation.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### Le suivi des règles d'attribution dans les résidences universitaires sociales est prévu par le code de la construction et de l'habitation

Les gestionnaires de résidences universitaires conventionnées sont soumis au pouvoir de contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) au titre de l'article 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux résidences universitaires à loyers « libres », soit parce qu'il s'agit du parc domanial des Crous et elles n'ont pas été financées au titre du logement social, soit parce que leur conventionnement est arrivé à son échéance.

Ainsi que le souligne la DHUP, mettant en œuvre une approche par risque et en l'absence de saisines ou d'enjeux spécifiques identifiés, l'Ancols ne procède pas à des contrôles individuels des conventions liant les bailleurs et les gestionnaires de logement étudiant. En revanche, elle a publié en 2017, au titre de ses missions d'évaluation, une étude transversale relative aux relations entre les organismes de logement social et les gestionnaires de logements étudiants, qui visait exclusivement les Crous. Elle y faisait un bilan des relations contractuelles entre bailleurs et Crous gestionnaires. Les marges de progression identifiées par l'agence n'ont pas donné lieu à un plan d'action particulier.

### Les règles d'attribution au sein du parc géré par les Crous sont encadrées par une circulaire annuelle du Cnous

La circulaire de gestion locative du Cnous pour 2024 ne distingue pas selon que la résidence universitaire est à loyers libres (47 % du parc des Crous) ou qu'elle relève des règles du logement social (53 % du parc). Elle pose des principes qui s'appliquent à l'ensemble du parc :

- un plafond de 40 % du parc disponible pour la réadmission des droits ou le renouvellement des droits des précédents attributaires, pour assurer une capacité d'accueil des nouveaux demandeurs. La direction générale de chaque Crous peut néanmoins y déroger. La durée maximale du renouvellement est de 5 ans.
- Le calendrier de la « phase principale » d'attribution des logements pour les premières admissions : dépôts des demandes de la mi-mars à la fin avril ; attributions, en quatre phase successives, entre le 11 juin et le 2 juillet ;
- Les principes d'attribution lors de la phase principale : vœux émis par les étudiants par résidence, et sur la base du niveau de bourse.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les motifs possibles de réservation d'une partie du parc, sans indication de plafond, pour des attributions répondant à des critères différents que ceux de la phase principale sont listés : conventionnement avec Campus France, avec les établissements d'enseignement supérieur, réponses aux situations particulières du handicap, des étudiants sortant des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance ou de l'hébergement d'urgence.

En zone tendue, les directions générales de Crous ont pu mettre en place un plafonnement du parc réservé aux conventions (ex : 20 % pour le Crous de Paris) ainsi que des critères supplémentaires en phases d'attributions complémentaires, comme le niveau académique (ex : niveau master pour les non-boursiers pour le Crous de Bordeaux).

### Les risques de discordance entre la politique d'attribution des Crous et les plafonds de revenus du logement social ne sont pas avérés

La grande majorité des résidences universitaires construites grâce aux dispositifs de soutien au logement social dépendent du mode de financement dit « prêt logement social » ou PLS, un système de prêts bonifiés conditionnés au respect de deux plafonds : l'un s'agissant des loyers pratiqués, l'autre des ressources des attributaires des logements. En 2024, ce plafond de ressources annuelles s'élevait à 50 602 € pour un ménage de deux personnes, pour Paris et l'Île-de-France, et à 39 309 € pour les autres régions métropolitaines[256].

S'agissant des bourses sur critères sociaux du MESR, le plafond de revenus pour avoir droit au statut de boursier varie de 35 086 € pour l'échelon 0 bis à 265 € pour l'échelon 7 en l'absence de point de charge[257], de 50 668 € pour l'échelon 0 bis à 1 325 € pour l'échelon 7 avec 4 points de charge[258] et de 66 261€ pour l'échelon 0 bis et 2 385€ pour l'échelon 7 avec 8 points de charge[259]. Un comparatif des grilles des plafonds de revenus entre financement « PLS » et bourses sur critères sociaux révèle que ces derniers sont globalement plus bas.

En zone tendue, les boursiers doivent présenter un niveau 5, parfois 4, de bourse pour espérer accéder à un logement du Crous au tour principal. En Île-de-France, le plafond de revenu appliqué aux logements sociaux financés en PLS, de 50 602 €, est équivalent au plafond de revenus permettant d'accéder au niveau 0 bis de bourse pour un étudiant bénéficiant de 4 points de charge. Or, ce niveau de bourse, en lui-même, n'est pas suffisant pour espérer accéder à un logement du Crous (hors prise en compte spécifique du handicap).

---

[256] Arrêté ministériel du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 décembre 2023.
[257] Cf. annexe 7.
[258] Exemple : lieu d'étude à plus de 250 km du logement familial, 2 enfants à charge.
[259] Exemple : même situation que ci-dessus, et les deux enfants à charge sont étudiants.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 11 : revue de la littérature relative au logement comme facteur d'orientation, de choix et de réussite dans les études

Cette revue de littérature s'appuie d'une part sur des travaux académiques, publiés depuis 2000 (cf. *infra*), et d'autre part sur des enquêtes d'observatoires ou collectifs. L'observatoire de la vie étudiante (OVE) est à cet égard un acteur central dans la production de données sur la population étudiante, son enquête sur les conditions de vie des étudiants comportant des questions sur le logement. Les approches monographiques, qui suivent une population restreinte de façon rapprochée, mais aussi les entretiens qualitatifs permettent de leur côté de saisir les discours des étudiants.

Ces études présentent comme principale limite le fait que les étudiants qui ont renoncé aux études, ont échoué, sont sortis du parcours en cours d'année, se trouvent hors de leur périmètre, les questionnaires étant adressés aux seuls étudiants.

## Conditions de vie et d'études : les constats clés de l'enquête OVE

Il ressort de l'enquête de 2020 que 78 % des étudiants sont, de façon générale, très ou totalement satisfaits du logement occupé pendant l'année universitaire. Les principaux motifs d'insatisfaction exprimée par les étudiants concernent l'éloignement avec le lieu d'études (20 % des étudiants sont pas du tout ou peu satisfaits) et le montant mensuel du loyer (18 % des étudiants). En 2023, 79 % des étudiants ne rencontrent pas de difficulté dans leur logement.

L'éloignement du lieu d'étude connaît de forte variation selon le type de logement occupé, et les territoires : de 26 minutes pour les étudiants en logements dédiés à 62 minutes pour ceux vivant chez leurs parents, et de 30 minutes pour ceux résidant dans les communes de 100 000 à 200 000 habitants à 67 minutes pour les étudiants franciliens habitant la grande couronne. Globalement, les étudiants habitant la région parisienne ont des temps de trajet plus important que dans les autres régions.

La satisfaction varie également selon le type de logement occupé : les étudiants cohabitant sont 9 % à déclarer rencontrer de grandes difficultés concernant leur logement, contre 18 % des étudiants résidant dans le parc des Crous. Plus de la moitié de ces-derniers mentionnent le manque d'espace, 27 % jugent le coût de leur logement très élevé et 19 % font part de problèmes d'insalubrité. Pour les autres étudiants rencontrant de grandes difficultés concernant leur logement, le coût est le premier

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



facteur de difficultés, à l'exception des étudiants cohabitants. 24 % des étudiants décohabitant déclarent avoir eu des difficultés financières telles qu'il leur a été impossible de faire face à leurs besoins, contre 12 % pour les étudiants cohabitants. Cet écart est l'un des plus élevés parmi les facteurs identifiés par l'OVE (le fait d'être étudiant étranger est le principal facteur clé, avec 40 % de ces étudiants qui déclarent de telles difficultés contre 16 % des étudiants français ; parmi les écarts moins significatifs : 23 % des boursiers déclarent de telles difficultés, contre 18 % de non-boursiers).

S'agissant du financement du logement, 56 % des étudiants déclarent payer un loyer, pour un montant moyen de 413 €. 71 % des étudiants en logement locatif privé perçoivent des aides au logement tandis que 13 % font part de difficultés à trouver une caution. Le soutien familial est la première ressource des étudiants, et représente 41 % de leurs ressources mensuelles en moyenne, suivies des revenus d'activité (27 %) et des aides publiques (25 %).

**L'observatoire de la vie étudiante (OVE)**

L'OVE est un organisme public d'études et de recherche, créé par arrêté du 14 février 1989 par le ministère de l'éducation nationale. Sans personnalité juridique, il est rattaché financièrement au Cnous, dont il est néanmoins indépendant. Le conseil de l'observatoire est composé de membres des organisations syndicales représentatives des étudiants, de leurs mutuelles, de personnalités de l'enseignement supérieur et de représentants des collectivités territoriales auxquels s'ajoutent des observateurs permanents, dont la directrice générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (DGESIP) et la présidente du Cnous. Le collège scientifique, composé de chercheurs, supervise les études réalisées par l'Observatoire.

L'OVE a pour mission de donner une information complète, détaillée et objective sur les conditions de vie des étudiants et leur interaction avec le déroulement des études. Il réalise pour ce faire depuis 1994 une enquête nationale triennale, auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur français. 25 000 à 40 000 étudiants répondent à chaque enquête, et jusqu'à 60 000 pour la dernière réalisée, en 2023.

L'équipe permanente est composée de 5 personnes qui, au-delà de la collecte des résultats de l'enquête et l'alimentation du programme Eurostudent, a peu de capacité d'exploitation des données en dehors du programme d'activité lié aux publications de l'observatoire.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



## Mobilité et parcours étudiants

Plusieurs travaux mettent en regard la question de la mobilité, liée à celle de la décohabitation, avec le choix de l'orientation dans les études.

Ont ainsi été identifiées de véritables « carrières estudiantines », où la mobilité est une ressource, se développent (Némoz, Bousquet, 2017)[260]. Olympio et Germain (2020) définissent à cet égard le parcours étudiant comme un enchevêtrement entre le type d'études suivies et des variations de la situation d'autonomie résidentielle. Les auteures identifient un lien entre origine sociale, formation sélective et probabilités de décohabitation, tandis que d'autres travaux corroborent leurs observations : « Plus l'entrée dans une formation est sélective, plus l'aire géographique de recrutement pour l'établissement est importante et plus les chances d'effectuer une décohabitation sont fortes », (Bernela & Bonnal). En effet, le développement de l'offre d'enseignement supérieur, où toutes les filières ne bénéficient pas d'une même valorisation sociale, pénalise les étudiants moins dotés en capitaux sociaux et informationnels. Les établissements s'appuient sur un bassin de recrutement géographiquement plus large supposant aussi plus fréquemment la décohabitation. Les probabilités de décohabiter seraient plus élevées pour les formations les plus sélectives, comme les études de médecine et les classes préparatoires, et plus faibles pour les filières moins sélectives et plus répandues sur le territoire, tandis qu'inversement les choix d'orientation peuvent dépendre du critère de cohabitation pour certains[261]. Plusieurs filières sont analysées par Olympio et Germain :

Les filières professionnalisantes sélectives sont une forme de professionnalisation[262] qui favorise plutôt les enfants des classes supérieures, notamment en raison de l'importance accordée aux codes sociaux et aux « savoirs être » ;

[260] La poursuite d'études ne saurait être le seul motif de migration des étudiants. Les auteurs font ainsi un constat d'un allongement de la jeunesse, période où les individus aspirent à plus d'autonomie vis-à-vis de leurs parents (ce qui passe notamment par une décohabitation plus précoce et plus importante) avant d'entrer pleinement dans la vie active. Dans cette perspective, les sources de financements ne permettent de comprendre qu'en partie seulement le processus de décohabitation du foyer familial. Il s'agit aussi pour l'étudiant de trouver dans son nouveau logement une sécurité psychologique.

[261] Thalineau A. & Hot F. (2015) montrent que ne pas s'éloigner du groupe familial est un critère prioritaire dans les choix scolaires et professionnels de certains jeunes.

[262] Pinto V. (2008), « "Démocratisation" et "professionnalisation" de l'enseignement supérieur », Mouvements, 55-56, pp. 12-23.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Les filières professionnalisantes faiblement sélectives, comme les filières STS, accueillent plutôt des étudiants d'origine modeste. Elles constituent une poursuite d'études privilégiée pour les bacheliers technologiques et professionnels, tout en représentant une offre éducative de proximité, dans un contexte où elles peuvent être un accès aux études supérieures peu couteux et moins risqué pour les étudiants qui, en raison de facteurs multiples, ne souhaitent pas ou ne peuvent pas décohabiter.

Les antennes universitaires présentent une plus forte présence de jeunes de conditions modestes et à performances scolaires plus faibles par rapport à l'université centrale de rattachement.

En revanche, les auteures ne parviennent pas à identifier une hiérarchie et un lien causal clair entre le critère de choix d'étude et celui de la cohabitation/décohabitation concernant le choix d'étude.

### L'importance de la proximité avec le lieu d'enseignement

Pour aborder l'hétérogénéité des situations des étudiants au moment de décohabiter ou non, les travaux s'intéressent à la proximité du logement familial avec le lieu d'enseignement envisagé. En effet, la décohabitation augmente avec l'âge des étudiants, et est plus fréquente chez les étudiants en couple ou qui exercent en parallèle de leurs études une activité rémunérée. Elle dépend aussi fortement de la distance entre le lieu d'étude et le domicile des parents :

- Thebault, 2023 : l'auteure analyse le rôle que joue le facteur de la distance à la formation la plus proche dans l'accès à l'enseignement supérieur en évaluant l'impact de la création de classes préparatoires et de sections de technicien supérieur dites « de proximité »[263] sur l'orientation des élèves après le baccalauréat. Elle constate dans un premier temps que le vivier de recrutement de ces formations est concentré sur certains lycées (en centre urbain et en région parisienne principalement), puis elle montre que l'ouverture d'une CPGE ou d'une STS a un effet positif sur la probabilité que les élèves du lycée où elle est implantée et aux alentours s'inscrivent dans ce type de formation (dans le lycée ou ailleurs). Sans l'ouverture de ces classes (situation contrefactuelle), ces étudiants se seraient inscrits à l'université plutôt que dans une filière sélective.

[263] Elle exploite de manière systématique les ouvertures de classes CPGE et STS sur le territoire au cours de la période 2007-2015.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



- Spiess, Wrohlich, 2010 : dans cet article qui porte sur la situation en Allemagne, l'auteur montre que la distance à l'université la plus proche joue un rôle significatif, du fait principalement des coûts impliqués par un éventuel déménagement ou le transport, dans la décision ou non de s'engager dans des études supérieures.

Par ailleurs, les jeunes des catégories populaires tendraient à moins décohabiter que les classes moyennes et supérieures du fait de ressources financières limitées, et parce qu'ils fréquentent plus souvent des universités locales (Dietrich-Ragon, 2021). Par ailleurs, la part de bacheliers ne poursuivant pas d'études supérieures est d'autant plus élevée que la taille de la commune où ils résident l'année du baccalauréat est petite, témoignant de la surdétermination géographique des étudiants d'origine rurale. De 7 % dans l'agglomération parisienne, le taux de bacheliers qui ne poursuivent pas d'études supérieures passe à 11 % dans les villes de plus de 200 000 habitants (hors Paris), et à 17 % pour les communes de moins de 10 000 habitants. Selon Grignon et Gruel, les bacheliers enfants d'agriculteurs sont ainsi ceux qui risquent le plus de renoncer à s'engager dans des études supérieures en raison des contraintes territoriales.

Enfin, selon l'enquête de l'OVE, la proximité de l'établissement est une raison plus fréquemment évoquée pour le choix de la première inscription dans les filières STS (11 % des étudiants) que pour les CPGE (3 %), les écoles de commerce (1 %) et les écoles d'ingénieur (2 %), la moyenne se situant à 6 %.

### L'effet des déterminants sociaux

La décision de partir ou au contraire de rester à l'endroit où ils ont grandi, chez les jeunes des catégories populaires, est étroitement liée à leurs ambitions sociales[264], mais aussi à leur expérience de logement antérieure, pouvant créer des effets d'auto-censure.

Selon Dietrich-Ragon[265], les étudiants ayant souvent vécu dans des logements sociaux auparavant ne se considèrent pas comme de potentiels candidats au marché locatif privé, se mettant en partie eux-mêmes « hors-jeu ». De surcroît, ils sont souvent démotivés par les rares tentatives effectuées sur le marché privé, et le constat que les logements proposés sont souvent insatisfaisants, voire indécents. Pour ces jeunes, le recours au

[264] Dietrich-Ragon, 2021 ; Coquard, 2016 ; Lagier, 2012.

[265] L'article interroge les trajectoires résidentielles de jeunes issus des classes populaires, qui viennent de la banlieue parisienne et que l'auteur a pu rencontrer à l'occasion d'un Forum du logement étudiant organisé par le Crous pour les étudiants qui ne se sont pas vus attribuer une place en résidence.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



logement social est déterminant dans la trajectoire estudiantine, et ils affirment que sans l'obtention d'un logement à loyer modéré, ils seraient dans l'incapacité de réussir leur parcours universitaire. Par ailleurs, les auteurs pointent du doigt que, pour bénéficier de toutes les opportunités offertes par l'enseignement, les enfants des milieux les plus défavorisés sont ceux qui auraient le plus d'intérêt à décohabiter. Ils se trouvent, géographiquement, plus éloignés des centres les plus prestigieux de l'enseignement supérieur. En outre, leur milieu familial leur est moins favorable que celui des enfants de cadres supérieurs, alors que la réussite dans les études tient aussi à l'intégration sociale et l'acquisition de codes et savoir-êtres[266]. Pourtant les étudiants issus des classes populaires quittent le domicile familial moins fréquemment que les étudiants issus des classes moyennes et les enfants de cadre et professions intellectuelles supérieures : leurs taux de décohabitation sont respectivement de 60 % contre 69 % et 67 % respectivement.[267]

**Logement et réussite dans les études**

L'article de Dietrich-Ragon traite également de la question de la réussite éducative. Les étudiants interrogés, de catégorie populaire, qui ont commencé leurs études chez leurs parents parce qu'ils ne se sont pas vus attribuer de place en résidence sociale[268] déclarent faire face à des difficultés dans la réussite de leurs études du fait d'un temps de transport quotidien important. Le temps consacré au travail universitaire en est restreint, même si les transports sont mis à contribution pour réviser. La fatigue liée aux transports peut les conduire à renoncer à se rendre en cours. Si l'éloignement n'est pas la seule cause de l'échec universitaire, les étudiants y voient une source forte d'inégalité. Ils sont peu à peu amenés à penser le rapprochement physique du lieu d'études comme un ressort de leur réussite universitaire et de leur intégration au monde étudiant.

[266] Cette idée fait largement consensus dans la littérature sociologique, dans ce corpus les études de Beaud et celles de Grignon et Gruel l'évoquent.
[267] Chiffres issus de l'enquête OVE conditions de vie des étudiants 2020.
[268] L'enquête porte sur des jeunes issus de la banlieue parisienne.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### Logement, difficultés financières et vulnérabilité

Selon Nathalie Beaupère et Xavier Collet[269] les étudiants en situation de vulnérabilité ont deux fois plus de risque d'échouer aux examens que les autres. La vulnérabilité des étudiants est comprise ici dans sa multi-dimensionnalité, à travers neuf critères :

- Devoir travailler pour vivre,
- Se sentir psychologiquement en mauvaise santé,
- Rencontrer des difficultés financières telles qu'il est impossible de faire face à ses besoins (alimentation, loyer, électricité, etc.),
- Se sentir souvent seul, Se sentir physiquement en mauvaise santé,
- Rencontrer de grandes difficultés concernant son logement,
- Devoir renoncer à des soins pour des raisons financières,
- Ne pas manger à sa faim plusieurs fois pour des raisons financières,
- Ne pas avoir de proches sur qui compter en cas de besoin.

Si les auteurs n'isolent pas les effets des difficultés de logement dans leur analyse, celui-ci peut avoir un impact sur 5 des critères identifiés.

L'article de Pascale Dietrich-Ragon montre de son côté qu'une fois le logement trouvé, les étudiants les plus précaires qui font face à des difficultés pour assumer leurs charges sont soumis à un stress ayant des effets sur leur scolarité. L'incapacité à se projeter, mais aussi la fragilité du quotidien « pollue » l'esprit de ces étudiants.

### La diversité des attentes à l'égard du logement

Moreau, Pecqueur et Droniou proposent des idéaux-types d'étudiants dans leur rapport au logement qui met en lien les caractéristiques du logement et les modes d'habiter. Les auteurs distinguent ainsi :

- le logement temporaire (le logement est un lieu de travail, un lieu de repos et comporte des possibilités d'accueil ; l'habitat est temporaire et encadré),
- le nid (le logement est « complet » et modulable ; l'habitat est festif/convivial et partagé),
- le refuge (le logement est peu couteux et est considéré comme un lieu intime ; l'habitat est temporaire, indépendant et mobile),

[269] Nathalie Beaupère et Xavier Collet, *« Les vulnérabilités étudiantes, quels effets sur les parcours ? »*, *in* Enseignement supérieur : nouveaux parcours, nouveaux publics, Cereq, 2020.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



- le logement instrument (le logement est un lieu de travail et est peu couteux ; dans une perspective compensatoire, l'habitat doit permettre et faciliter la sociabilité),
- le logement intermédiaire (le logement est polyvalent ; l'habitat est diversifié),
- le logement plaisir (le logement est ludique et facile à vivre ; l'habitat est sans contrainte, pour ce type d'étudiants un environnement studieux, un encadrement par un tiers, un règlement à respecter : horaires, ménage, permettrait de compenser).

**Tableau n° 20 : liste des ouvrages et articles de la revue de littérature**

| ***Auteur et Discipline*** | **Sujet** | **Méthode** |
|---|---|---|
| *Claude Grignon et Louis Gruel* *Rapport de l'OVE* | La décohabitation et l'accès aux études supérieures | Ce rapport reprend les résultats obtenus dans le cadre des enquêtes OVE |
| *Nathalie Beaupère et Xavier Collet,* *Enquête portée par des observatoires universitaires* | Appréhender les situations vécues par les étudiants au prisme de la vulnérabilité | Enquête par questionnaire auprès de 34650 étudiants de deux universités de niveaux L1 à M2 ; multiples entretiens avec des étudiants de L3 et des acteurs institutionnels. Élaboration d'un indicateur synthétique de score pour montrer en quoi la vulnérabilité affecte les résultats aux examens |
| *Sophie Némoz et Luc Bousquet* *Rapport de recherche* | Le logement et la condition étudiante | Ateliers de réflexion menés à la demande du Plan Urbanisme Construction Architecture |
| *Christophe Moreau, Christophe Pecqueur et Gilles Droniou* *Rapport de sociologie* | Les modes d'habiter des étudiants | Observation et entretiens auprès de 22 garçons et 17 filles des sites universitaires de Rennes et de Saint-Brieuc. Proposition d'idéaux-types de rapport au logement des étudiants, liant les caractéristiques du logement et les modes d'habiter |
| *Stéphane Beaud* *Ouvrage académique en sociologie* | Les effets de la démocratisation scolaire, et les difficultés dans l'enseignement supérieur | Approche monographique : l'auteur a suivi pendant 10 ans (1990-2000) la scolarité et la vie de quartier des jeunes des cités HLM de la région de Sochaux-Montbéliard |
| *Pascale Diertrich-Ragon* *Article de sociologie* | Les trajectoires résidentielles de jeunes issus des classes populaires | Observation au Forum du logement étudiant au Crous ; entretiens auprès de jeunes qui ne se sont pas vus attribuer une place en résidence |

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



| *Auteur et Discipline* | Sujet | Méthode |
|---|---|---|
| *Noémie Olympio et Valérie Germain* *Article de sociologie* | Lien entre la démocratisation de l'enseignement supérieur et les inégalités d'un point de vue des possibilités d'autonomie résidentielle | Mobilisation de deux cohortes d'étudiants : les données des panels de 1989 et de 1995 de la direction de l'évaluation et de la prospective. Ces données permettent de comparer les trajectoires d'études, jusqu'à cinq ans après l'obtention du baccalauréat, et de décohabitation/ cohabitation des étudiants. |
| *Georgia-Marie Thebault* *Thèse en économie* | Les déterminants institutionnels de l'accès inégal à l'enseignement supérieur | Données administratives et données d'archives ; traitement avec des outils de l'analyse économétrique |
| *Datsenko, Guisse , Hoibian et Timotéo* *Étude de l'INJEP e* | L'aspiration des jeunes à quitter le logement parental pour avoir un logement autonome | Résultats du baromètre de la direction de la jeunesse, de l'éducation populaire et de la vie associative, enquête réalisée en ligne en janvier et février 2018, auprès d'un échantillon de 4 502 jeunes résidant en France (hors Mayotte), âgés de 18 ans à 30 ans. |
| *Bastien Bernela et Liliane Bonnal* *Rapport de recherche pour l'OVE* | Territoires d'études et mobilités résidentielles | Une synthèse de la littérature, une revue des données et indicateurs disponibles, une enquête auprès des étudiants de l'Université de Poitiers (auprès de 850 étudiants de plusieurs cycles de formation et secteurs disciplinaires, à l'automne 2015) |

*Source : Cour des comptes*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 12 : synthèse des focus groupes effectués dans le cadre de l'enquête

Afin de recueillir le point de vue des principaux bénéficiaires de la politique, cinq groupes de discussion (focus groupes) ont été organisés avec des panels de 10 à 12 étudiants dans les territoires visités par l'équipe d'instruction : Paris, Cergy-Pontoise, Bordeaux, Lyon et Orléans.

Au total, 56 étudiants répondant à une diversité de profils (genre, âge, parcours), de catégories socio-professionnelles, de filières d'études supérieures (en incluant des apprentis et alternants et en excluant les étudiants internationaux et en études de santé) et de solutions de logement (cohabitants et non cohabitants) ont pu être interrogés, en veillant à disposer d'une certaine profondeur en termes de parcours académique (étudiants orientés *via*/depuis la mise en place de « ParcourSup »).

Sans prétendre être représentatif de l'ensemble des situations vécues par les étudiants sur les territoires, l'objectif de cette démarche qualitative et territoriale était double : recueillir le point de vue et les propositions des destinataires finaux de la politique, , d'une part, et compléter les informations déjà disponibles *via* les enquêtes nationales ou locales[270]. À ce titre, le questionnement lors de ces groupes de discussion a été centré sur la troisième question évaluative, afin de comprendre la contribution de la question du logement dans les choix d'orientation et de poursuite des études supérieures mais aussi d'éclairer, dans des contextes précis, les freins et les leviers liés au logement rencontré par les étudiants dans leurs parcours.

L'animation des groupes a été assurée sur la base d'un guide d'animation structurée autour de trois séquences de discussion et une séquence finale d'idéation :

- le poids du logement dans leurs choix d'orientation (au moment de l'accès à l'enseignement supérieur puis des réorientations/changements de cycle) ;
- la place du logement dans leur parcours d'étudiant (calendrier de recherche, interaction avec les stages, les césures, les pauses estivales) ;

[270] Notamment l'enquête Conditions de vie des étudiants (CVE) réalisée tous les trois ans par l'Observatoire national de la vie étudiante (OVE) ou encore l'approche par évènements de vie réalisée par la Direction interministérielle de la transformation publique (DITP) et comportant un volet « je deviens étudiant/améliorer l'accès à l'information des étudiants ».

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



- l'influence du logement sur les conditions de travail et la réussite étudiante ;
- et si vous deviez conseiller les nouveaux cabinets ministériels ?

### Une diversité des situations, des appétences et des motivations avec un critère d'âge prépondérant

Les cinq focus groupes ont illustré la diversité des situations étudiantes qui combinent une disparité de parcours académiques et des expériences variées dans le logement. La plupart des étudiants participants présentaient en effet des parcours d'études réalisées dans plusieurs villes, établissements et filières témoignant de trajectoires « à la carte » et/ou construits au fil des opportunités : changement d'établissements, réorientations, reprise d'études, échange universitaire en cours de cursus, etc..

Plusieurs participants ont également connu plusieurs logements et ont pu expérimenter la « gamme complète » des situations : cohabitations, décohabitations, colocation, logement autonome dans le parc privé, résidence étudiante, etc. jusqu'à des étudiants ayant pu accéder à la propriété (une étudiante, Bordeaux).

Dans les groupes de discussion, deux facteurs influent sur les connaissances et les intérêts sur la question du logement : la décohabitation et le niveau des ressources et/ou du soutien parental. L'âge et, avec lui, le fait d'avoir quitté le domicile parental, agit comme un facteur important dans le rapport à la question du logement. Les profils de décohabitants sont ceux qui présentent le plus d'intérêt pour le sujet mais aussi le niveau de connaissance le plus élevé sur les différentes options envisageables. De même, les étudiants non issus de CSP+ ou n'ayant pas été accompagnés dans leurs parcours s sont ceux qui, pour une partie d'entre eux, ont témoigné de la meilleure connaissance des problématiques de logement et des dispositifs publics en faveur du logement des étudiants.

En fin de compte, le logement s'intègre dans une globalité de ce qu'est « être » ou « devenir étudiant » : il participe des conditions de vie, du processus d'émancipation et d'apprentissage de la vie sociale.

### Une information qui est disponible

Si l'accès au logement reste une problématique forte remontée dans chaque focus groupe, l'accès à l'information ne constitue pas un sujet pour les étudiants rencontrés. Les échanges ont mis en évidence un bon niveau de connaissance générale sur les modalités de logement comme sur les dispositifs d'aide (« *je connaissais Visale* ») : APL, prime Action Logement pour les alternants, Mobilijeunes, etc..

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



« *Moi j'ai fait une simulation de mon mode de vie pour voir toutes les aides auxquelles j'étais éligible. C'était des influenceurs qui avaient montré ça sur Tiktok il n'y a pas longtemps* » (étudiante, Paris).

« *J'ai eu de la chance de partir en Erasmus, pour les étudiants boursiers, on avait des aides supplémentaires. C'était bien plus suffisant que ce que j'aurais imaginé. La bourse Erasmus et l'aide à la mobilité internationale pour les étudiants boursiers, ça m'a permis de payer entièrement mon loyer et de pouvoir vivre à côté* » (étudiant, Cergy).

« *En tant que boursiers on a tellement d'avantages, même juste en étant 0bis. Par exemples les restos Crous. Ou alors l'aide à la mobilité master. En Guadeloupe, pour aller en France on est éligible à des aides de LADOM si on est boursiers (enfin ça dépend du revenu des parents)* » (étudiant, Orléans).

Cela n'empêche pas, cela étant, les étudiants de considérer « perdus » face à l'abondance et à la complexité de l'information *(« on a zéro info » ; « c'est trop d'infos* ») ou de regretter l'absence de centralisation de cette information (« *il faudrait un endroit qui regroupe toutes les infos, une plateforme ou une appli* »), voire de partager des information (« *il y a plein de logements vides au Crous et on n'est pas informés* »).

**Une perception spontanément négative du logement des étudiants**

Les premiers mots exprimés lors des 5 focus groupes par rapport à leur perception du « logement des étudiants » sont spontanément négatifs : « petit », « cherté », « solitude », « galère », « insalubrité », « contraintes », « factures », etc..

Les participants expriment dans un second temps des éléments plus positifs renvoyant à la conquête d'indépendance liée au logement : « liberté », « mobilité », « entraide », « vivre seul », « fête », etc..

En moyenne, sur l'ensemble des panels 4 à 5 étudiants sur les 12 avaient une vision plutôt positive du logement étudiant.

Deux sujets périphériques ont été régulièrement mentionnés. D'une part, l'effet du confinement sur les perceptions du logement (plusieurs étudiants ayant vécu le confinement dans leurs années de lycée et ne souhaitant pas revivre l'expérience d'un enfermement dans une chambre étudiante, d'où le fait de ne pas trop s'éloigner de chez leurs parents, au moins dans un premier temps) et, d'autre part, les Jeux Olympiques à Paris (plusieurs étudiants d'Orléans, Paris et Cergy ayant souligné le sentiment d'insécurité engendré par la réquisition des logements lors de l'évènement sportif).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Le logement n'est pas une variable principale lors de l'orientation initiale**

Dans seulement 2 cas sur les 56, le logement a été pris en compte dans le choix d'orientation. Il s'agit d'un étudiant (Paris) déclarant avoir fait plusieurs vœux sur « ParcourSup » et s'étant décidé en fonction de la ville et du logement. Un autre étudiant (Bordeaux) relève avoir décidé de reprendre ses études une fois la question du logement réglée (« *Quand j'ai réussi à avoir un appartement, j'ai repris mes études* », étudiant Bordeaux).

Pour la majorité des étudiants, le choix d'orientation ou de poursuite d'études supérieures se fonde sur d'autres critères. En premier lieu la filière ou le domaine d'études (« *j'ai toujours été passionné de SVT », « je voulais devenir ingénieur »*), quand bien même il s'agit d'un choix par défaut *(« Je ne savais pas trop quoi faire », , « Le fait de ne pas être sûr de mon orientation post-bac a fait que j'ai préféré rester à proximité en allant à Bordeaux »*). La localisation de la formation, et donc la ville d'études joue aussi un rôle important *(« je voulais aller à Paris », « j'avais envie de découvrir une autre ville* »), cumulé avec la volonté de quitter le foyer familial et de conquérir son indépendance (« *je voulais partir de chez mes parents », « aller le plus loin possible de Troyes* »).

La question du logement intervient dans un second temps. Elle est également peu anticipée, si ce n'est par les parents pour les étudiants des panels issus des CSP+ (« *Ma mère s'occupait de chercher des logements pour moi, j'avais postulé partout en France et elle anticipait de chercher des logements à Paris et Aix-Marseille. À Lille, j'avais plus de chance de trouver en colocation mais à Paris il y avait besoin de chercher en avance* », étudiant, Paris).

Certains étudiants ont indiqué avoir d'abord trouvé leur orientation et après s'être posé la question du logement (« *j'ai d'abord choisi là où je voulais aller puis j'ai cherché un logement* » – Étudiante, Orléans).

Sauf en cas d'arbitrage entre plusieurs formations considérées comme « équivalentes », le logement peut être pris en compte dans le choix final d'orientation, comme en a témoigné un étudiant de Cergy.

« *Mes parents sont dans la Loire entre Saint-Étienne et Lyon, j'aurais pu postuler partout en France, mais le critère pour moi c'était de rester chez mes parents : en prépa on ne fait que travailler (on ne peut pas se faire à manger, faire le ménage, etc.), aussi l'aspect financier. Et aussi je m'entends bien avec ma famille, et c'est mieux de vivre avec eux que tout seu*l. » (étudiant, Lyon).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



À la question « Si vous n'aviez aucune contrainte financière, etc., vous auriez fait les mêmes choix d'orientation ? », sept personnes répondent oui dans le focus groupe à Bordeaux. Bien que la question n'ait pas été posée systématiquement dans les 5 focus groupes, elle est représentative de ce qu'ont révélé les échanges avec les participants dans cette première séquence reliant orientation et logement.

### Le logement peut être un frein à la mobilité pendant le parcours

La question du logement se pose à différents moments au cours du parcours étudiant. Deux moments apparaissent particulièrement centraux.

Le premier moment concerne les semestres ou années de césure / de stage ou d'expérience universitaire à l'étranger. Plusieurs participants ont indiqué avoir renoncé à ce type de possibilités du fait de leur logement, par crainte de devoir « *lâcher leur appartement* », ou en anticipant de « *devoir se remettre à chercher un appartement à [leur] retour* ». Les témoignages de ces étudiants sont révélateurs des positions convergentes sur le renoncement aux stages excentrés ou aux césures – sauf à sous louer son appartement.

« *Je le garde, je préfère payer le loyer l'été même si je n'y suis pas plutôt que de revivre la galère de trouver un logement* » (Lyon).

« *J'étais obligé de le garder. Ce sont deux mois où il ne sert à rien car je ne peux pas le sous-louer. Je l'ai trouvé en juin donc je n'allais pas dire que je préférais en trouver un dispo à partir de septembre. Je n'avais pas le choix* » (étudiant, Bordeaux).

« *L'école nous obligeait à faire un stage à l'étranger. On est parti deux mois au Canada. Je ne voulais pas perdre la colocation (…) La plupart des cursus demandent de partir à l'étranger mais ils ne mettent pas à disposition un carnet d'adresses pour trouver un logement accessible à l'étranger. On est un peu pris au piège. C'est la contrepartie* » (étudiant, Cergy).

D'autres étudiants ont décidé de reporter à la fin de leurs parcours le projet d'études à l'étranger, à l'instar d'un étudiant du panel de Bordeaux : « *du coup, j'aimerais bien le faire mais je ne pense pas pouvoir le faire avec mon nouveau logement : je ne pourrai pas cumuler deux loyers donc je vais d'abord trouver un stage en France* ».

Plus largement, plusieurs participants soulignent le manque d'alignement des calendriers académiques avec le calendrier d'entrée et de sortie dans le logement (« *les calendriers d'études qui ne sont pas en lien avec les calendriers du Crous* ») et qui obligent parfois les étudiants à « payer deux loyers » ou à chercher par différents moyens (sous-location, double loyer) à « sécuriser leur place dans le foyer » (« *Avec action logement, tout était facile. Mais j'ai dû payer deux loyers pendant deux mois pour sécuriser ce nouveau logement* », étudiant, Lyon).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Le second moment porte sur les passages entre décohabitation et re-cohabitation qu'impliquent la gestion du logement en cours de parcours. Selon certains panels ce sont entre 7 et 9 étudiants qui mentionnent être repassé chez leurs parents en cours d'études, entre deux formations, ou pendant les vacances d'été.

Au final, la mobilité croissante des parcours étudiants implique une mobilité accrue dans le logement. Dans les groupes, environ deux tiers des étudiants avaient déménagé plusieurs fois (5 étudiants sur 12 à Cergy, 7 sur 10 à Paris). Ces déménagements multiples rendent parfois complexes les choix des étudiants.

« *Je change d'appartement tous les cinq mois. Ce n'est psychologiquement pas possible"* (étudiant, Cergy).

« *J'ai eu un logement différent par an quasiment* » (étudiante, Lyon).

« *Le Crous, une semaine après la rentrée, font l'état des lieux des désistements et dans ce cas-là reproposent des résidences. Ils m'ont fait une proposition de logement mais j'étais obligé d'avoir une autre solution. Soit je prenais le risque de payer deux loyers (…) un déménagement alors qu'on est en étude. Ils ne prennent pas ça en compte. L'offre de logement qui m'a été faite a été un loyer assez élevé comparé au Crous en théorie. J'avais déjà engagé trop de frais pour trouver un autre logement* » (étudiant, Cergy).

### En zone tendue, la recherche de logement est vécue comme une période stressante et source de vulnérabilité

En zone tendue, les retours des participants font état d'un niveau important de stress à la fois dans la recherche de logement et dans le fait de pouvoir « le perdre ». Les expressions « sécuriser mon logement » ou « sécuriser ma place au foyer » ont été utilisés à plusieurs reprises. Sur cet aspect, la nécessité de rendre les appartements étudiants à l'occasion des Jeux Olympiques a pu ajouter du stress pour les participants des groupes de Paris, Cergy et Orléans.

À cela s'ajoute un sujet qui a été mentionné dans 3 des 5 panels : l'exposition des étudiants aux arnaques, par les propriétaires dans le parc privé diffus, et *via* les annonces en ligne principalement :

« *Il faudrait des communautés d'étudiants pour chaque école pour publier des bons plans logement. Mais il y a tellement d'arnaques sur Facebook (…) Il y a toujours des petites annonces mais ça peut être bidon ou dangereux (…) On devrait être éduqués à repérer une arnaque* » ;

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



« *Après le Crous, j'ai voulu chercher un appartement avec une amie proche, mais on s'est fait arnaquer, l'adresse n'existait pas. Je me suis dit que c'était un signe.*» ;

« *Moi quand je cherchais j'ai eu des annonces frauduleuses, qui demandait des paiements en avance (…) Pareil, arnaque des paiements en avance. J'ai mené mes recherches, et comme je m'y connaissais pas du tout, j'ai failli me faire avoir plusieurs fois* ».

A ce sentiment généralisé, contraste la situation de quelques étudiants boursiers éligibles aux logements Crous ou bénéficiant d'un parcours accompagné, pour qui la question du logement est moins un sujet de préoccupation, *a fortiori* hors Île-de-France :

« À *Marseille, on avait tous un logement du Crous si on le demandait* » ;

« *Je n'étais pas très inquiète, je pensais avoir une place en résidence : toujours les études en premier, et le logement s'adaptera au choix/à la localisation des études* ».

Cela ne signifie pas que pour ces étudiants, le parcours dans le logement est satisfaisant : d'autres motifs de stress ou d'insatisfaction sont pointés tels que les délais d'affectation des places en résidence universitaire, la qualité des logements proposés ou le manque d'interaction avec les acteurs institutionnels.

### Les situations de cohabitations subies rencontrées cumulent divers facteurs explicatifs

Les cas de cohabitation subie ont été limitées dans les panels. Y compris dans le groupe de Cergy pour lequel une majoration de cette problématique avait été prise en compte lors de la sélection du panel, ces situations concernent des étudiants cumulant des difficultés personnelles et des situations familiales complexes.

Les discussions montrent en outre que ces situations sont généralement temporaires (« *pour l'instant je suis chez mes parents mais j'ai commencé à chercher une colocation pour me rapprocher de la fac* ») ou correspondent à d'autres logiques d'attente (« *je suis chez mes parents, ce qui n'était pas mon souhait initial mais j'en profite pour économiser pour m'installer plus tard dans mon propre appartement* »).

« *Je suis encore chez mes parents : 30 mn de transport + métro (…) Un peu moins d'une heure porte à porte. Problèmes avec la SNCF, maxi galère, mais je pense à prendre un logement à Lyon, je pèse les avantages (par exemple profiter de la vie étudiante, pour les soirées, tout ça) et les inconvénients. Je m'interroge mais je n'ai pas encore cherché. Ce qui me dérange, c'est le prix, la promiscuité. Je ne sais pas si la colocation me conviendrait. Si les trajets deviennent très pénibles, je me lancerai* ».

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



### Le poids du loyer dans les dépenses mensuelles des étudiants

Bien que la question du coût du logement ne fût pas au cœur des discussions, les 5 groupes ont fait état de difficultés à assumer parfois leur loyer. En moyenne, plus de la moitié des étudiants des 5 panels travaillent en parallèle de leurs études (hors apprentis).

Pour les étudiants cohabitants, se substitue au coût du logement les couts de déplacements. Dans les groupes menés en région, notamment à Bordeaux, plusieurs indiquent « *200 euros par mois en essence pour faire le trajet entre chez mes parents et l'université* ».

Dans ce contexte, les APL sont un dispositif connu par tous les étudiants et largement plébiscité par ces derniers (« *super mesure* »). Dans les groupes, tous les étudiants étaient bénéficiaires des APL, à l'exception d'une minorité d'étudiants non éligibles ou n'ayant pas fait la demande.

Le versement des APL ne pose pas de difficulté majeure, même si plusieurs étudiants ont relevé des délais de versement. D'autres ont attiré l'attention sur le caractère « irrégulier » des sommes versées : « *C'est bien mais c'est trop irrégulier : on peut nous dire qu'on a trop touché. Ils peuvent aussi nous réclamer des trop-perçus quand ils nous accordent un montant de base qu'ils avaient mal calculé* ».

À côté des APL et du financement du loyer par des « jobs étudiants », la possibilité d'être apprenti ou de conduire sa formation en alternance a été mise en avant dans les 5 groupes, avec une attente forte en matière de développement de l'apprentissage comme source de revenus.

### Une diversité de points de vue sur ce que constitue le logement propice aux études

La dernière séquence visait à établir le lien entre le logement et les conditions d'études et de réussite. Si ce lien n'est pas facile à établir, les discussions attestent de la place centrale du logement dans les conditions de vie, comme le résume cette étudiante : « *Mon logement a une place importante dans mes études* » (Orléans).

Il existe un consensus sur ce que représente de bonnes conditions de vie avec une importance sur les temps de transport, lesquelles découlent la localisation du logement par rapport au lieu d'étude. Pour les étudiants éloignés de leur formation, quasi-exclusivement des cohabitants, cet éloignement peut peser sur les temps d'étude ou l'organisation du travail en dehors des cours, (« *Moi je prends la voiture donc je ne vais pas payer de l'essence pour aller à la BU* ») ou bien dans les travaux de groupes (« *j'ai des amis qui sont à une heure de trajet, au lieu de pouvoir travailler en groupe* »).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



« *Comme j'habite assez loin, j'ai d'abord pris le train pour aller à la fac. Ensuite j'ai testé les autres modes de transports mais j'ai préféré prendre la voiture. En revanche, je me lève très tôt et j'arrive chez moi très tard. Je perds plus d'une heure et demi/jour* ».

« *J'aimerais trouver un logement plus près de mon travail pour pouvoir prendre les transports en commun. J'en ai pour 140€/mois d'essence. En plus, les bouchons augmentent mon trajet de 20 à 30 minutes. J'arrive souvent en retard au travail à cause de ça car je ne peux pas savoir l'heure à laquelle j'arrive. Pour le travail c'est gênant*. » (apprenti).

Au-delà de l'éloignement, le logement emporte des conséquences sur les conditions de vie et d'étude comme le souligne cet étudiant : « *le logement c'est super important. Le logement ça a des répercussions sur le quotidien, le sommeil… Si on n'est pas bien, ça a des répercussion*s ».

Dans plusieurs groupes, la charge mentale liée au logement a été évoquée. Si pour certains le fait de gérer un logement de façon autonome peut entrainer des contraintes (courses, lessives, factures) (« *les démarches CAF, médecins… Dur de garder le cap sur l'objectif principal qui est d'étudier* »), d'autres ont mis en avant l'apprentissage et la conquête d'indépendance que cela engendre, généralement quand il s'agit de travailler à côté des études pour payer le loyer : « *c'est une charge mentale mais ça forge le moral* », « *gérer ton appartement et travailler à côté ça te permet de te distinguer des autres étudiants, quand tu te présentes pour des entretiens de stage… Tu vois la différence entre ceux qui ont travaillé, qui ont eu leur appart… Je pense que ça a servi à pas mal d'entre nous* ».

À la question « d'après-vous comment les meilleurs élèves sont logés », les réponses ont été très partagées, concluant qu'il « n'y a pas de règle ». Pour certains, un logement satisfaisant et confortable est synonyme de réussite (« *Je pense que peu importe le logement, l'apprentissage est facilité par le niveau de bien-être* »). Pour d'autres, des conditions d'études difficiles et une certaine forme d'adversité peut conduire à un regain de détermination : « *Bizarrement les gens les moins bien lotis (chambre de bonne, faisait des ménages très tôt le matin) travaillaient plus et réussissaient mieux* ». Ces avis contrastés se retrouvent dans le débat s'agissant de savoir s'il vaut mieux, pour être dans de bonnes conditions d'étude, être logés chez ses parents quitte à être excentré, ou bien seul à proximité des formations. Plusieurs étudiants mettent en avant les facteurs clés de l'éloignement mais aussi le contexte familial (« à *la maison il faut attendre minuit que tout le monde dorme pour pouvoir travailler* »).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



« *Si j'avais l'école à côté, j'aurais tellement plus de temps et j'aurais moins de temps dans les transports* ».

« *Quand j'étais en médecine c'était impossible de travailler chez mes parents pour le côté affectif. Je me sentais obligé de passer du temps avec eux. Si j'avais habité chez mes parents je n'aurais pas eu mon année. Donc on a décidé que j'aurais mon logement même si c'était une grosse contrainte financière* ».

« *Être logé sur le lieu des études, c'est pas mal pour pas avoir trop de césure. Être sur des campus, c'est bien pour connecter, faire du networking… C'est important. Je trouve ça pas mal, je serais beaucoup plus focus que chez mes parents* ».

« *On se réveille à la fac, se couche à la fac, c'est horrible. Je suis à 37min de la fac, ça va comme durée, j'écoute de la musique, je me relaxe* ».

**Des pistes d'amélioration convergentes**

Les propositions remontées lors de la dernière séquence des focus groupe convergent autour de 4 grands axes d'amélioration.

La première et qui a été mentionné dans tous les groupes est le souhait de mieux intégrer le logement dans la phase d'orientation (« *parler du logement dans les journées portes ouvertes », « lier les choix "Parcoursup" avec une présentation de l'offre de logement* ») et être accompagné en fin d'études secondaire pour devenir autonome : « *avoir des cours pour devenir adultes », « en terminale, avoir des cours sur les aides », des « cours de sensibilisation* » plutôt sous forme de témoignages par des étudiants un peu plus âgés (« mentors »). Cela a conduit à mieux faire le lien avec les dispositifs de droit commun en faveur de l'information et de l'orientation : « *il faudrait mettre en place des entretiens dans les lycées (…) Les conseillers d'orientation ne servent à rien, il faudrait mettre plus de moyens* » ; « *Ce serait bien d'avoir un truc similaire à la Journée de Défense et de Citoyenneté pour être sensibilisé aux aides* ».

Un second axe d'amélioration vise à favoriser une vision agrégée des offres disponibles dans un territoire donné, sous la forme de « *quotas de logements (décents) réservés* » ou *via* la création d'une « plateforme unique », ou en développant « *directement sous "ParcourSup" des propositions de logement en face du choix des formations* ».

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



En troisième lieu, les étudiants ont souhaité être mieux considérés par les propriétaires et une meilleure qualité des logements, à travers la mise en place de systèmes de systèmes de contrôle qualité : « *mettre comme condition que le DPE soit supérieur à E* » ; « *obliger les propriétaires à faire des travaux avant de pouvoir le louer » ; « mettre plus de contrôles des logements. Il y a trop de bailleurs qui louent des logements indécents (…) il faut une plus grande protection des étudiants locataires* ».

Enfin, les panels de Bordeaux et Lyon ont débattu des avantages d'une allocation universelle, entre étudiants favorables (« *ce serait une bonne idée. Beaucoup de gens font des études par dépit et non par envie » ; « même pas une grosse somme, 100 ou 200 euros en plus par mois ça permettrait de mettre tout le monde sur un pied d'égalité* ») et ceux plus réservés (« *ça dépend de l'état des finances publiques » ; « je ne suis pas forcément pour, car certaines personnes n'en ont pas forcément besoin (…) c'est mieux de baser sur les revenus, privilégier l'équité à l'égalité* »).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 13 : le logement des étudiants dans la métropole de Bordeaux

## État des lieux

La métropole bordelaise compte 105 000 étudiants (public + privé) pour un total de 130 000 étudiants au niveau de l'académie. Avec + 20 % des effectifs depuis 2010, la population étudiante connait une croissance continue sur le territoire métropolitain. Elle devrait atteindre 115 000 étudiants à horizon 2027[271].

Bordeaux compte 150 établissements d'enseignement supérieur, dont 130 établissements privés représentant 25 % des étudiants. La métropole se caractérise par la présence de deux universités : l'Université de Bordeaux (54 000 étudiants) et l'Université Bordeaux Montaigne (16 000 étudiants). Sans organisation institutionnelle, les établissements publics ont fait le choix d'inscrire leur coopération dans le cadre, souple, d'une convention de coordination territoriale (CCT) dont l'animation est assurée en alternance annuelle par l'un des établissements signataires. L'Université Bordeaux Montaigne (UBM) porte l'action « conditions de vie et d'études » au titre de la CCT.

Plus de 80 % des étudiants se logent dans la métropole, dont la moitié (52 %) à Bordeaux puis dans les communes du campus (13 % à Talence, 12 % à Pessac et 3 % à Gradignan).

Contrairement à la moyenne nationale, les étudiants logés dans l'aire métropolitaine sont selon l'agence d'urbanisme[272], cohabitants pour 36 % en 2017. Parmi les décohabitants, 54 % des étudiants sont logés dans le parc privé diffus, 7,5 % dans une résidence Crous et 19 % dans une résidence étudiante hors gestion Crous.

## Les acteurs et la gouvernance

Les acteurs du territoire sont structurés autour d'un contrat d'objectif et d'orientations (COOR) 2020-2030 visant à augmenter l'offre quantitative et qualitative de logements sociaux à destination des étudiants. Il s'inscrit dans un cadre régional réunissant l'État, la région, la métropole, le CROUS et les acteurs du monde du logement.

---

[271] Source : COOR pour le logement étudiant dans la métropole bordelaise, 2020-2030.
[272] Observatoire de l'habitat et des modes de vie, *Le logement des étudiants dans Bordeaux métropole,* janvier 2021.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



De l'avis des parties prenantes, le COOR a permis de donner un cap politique commun, de mobiliser les outils de droit commun de chaque partenaire et de rapprocher les acteurs. Pour autant, le Crous et les bailleurs échangent peu, que ce soit pour du partage d'information ou de la réorientation de flux.

*La région*

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire, de développement économique et de formation, la région Nouvelle-Aquitaine mène des actions en faveur du logement des jeunes et des étudiants[273] ; elle inscrit des objectifs en la matière dans le CPER ainsi que dans les contrats de territoires signés avec les collectivités locales : elle est ainsi la seule région où les subventions additionnelles des collectivités aux aides à la pierre pour la construction de résidences sociales étudiantes figurent au CPER. La région apporte un soutien financier aux constructions nouvelles (plafond de 5 000 € de logement social étudiant neuf en PLS), à des opérations de rénovation de résidences sociales (4 000 €/logement Crous réhabilité) et au développement d'actions de rééquilibrage territorial, telles que les Campus Connectés. La région est aussi à l'origine du dispositif « 1,2 toit » en faveur de l'hébergement des étudiants chez l'habitant.

Signataire du contrat d'objectif et d'orientation relatif au logement des étudiants (cf. *infra*), la région coanime avec le Crous la gouvernance de l'observatoire du logement étudiant en Nouvelle Aquitaine, sans y apporter de soutien financier.

*La métropole*

Bordeaux Métropole est porteuse du PLH, lequel comporte un volet à destination des étudiants, et déploie plusieurs outils de soutien au logement des étudiants. Le règlement d'intervention en faveur du logement étudiant au titre des aides additionnelles à la pierre adopté en novembre 2021 prévoit une subvention de 3 000 € par logement et une décote de 20 % du foncier métropolitain pour la construction de résidences universitaires gérées par le Crous, un organisme HLM ou une association d'intermédiation locative, si elles accueillent a minima 50 % de boursiers. La métropole contractualise par ailleurs sur les ZAC et les ZI (à Begles et Floirac) pour construire du logement étudiant, dans une démarche visant à tenir compte des besoins spécifiques des étudiants en matière de transports, services, proximité de bibliothèques, etc. Elle envisage des assouplissements réglementaires s'agissant des places de parking pour en faciliter la construction. La métropole n'inscrit en revanche pas le thème du logement des étudiants au programme de travail de A'Urba, l'agence

[273] « *Le livre blanc du logement des jeunes et des étudiants en Nouvelle Aquitaine* », septembre 2018.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



d'urbanisme dont elle assume la majorité du financement, dans un contexte où l'OTLE est porté au niveau régional et où sa direction de l'enseignement supérieur et du rayonnement produit certaines données. Une articulation de ces outils de connaissance représente une marge de progression.

*L'université de Bordeaux Montaigne*

L'université porte l'action « conditions de vie et d'études » au titre de la CCT entre établissements d'enseignement supérieur, et administre à ce titre depuis 2015 une étude triennale sur les conditions de vie des étudiants de toute la CCT. La dernière date de 2021-2022. Outre des actions d'information à la rentrée universitaire, l''université publie un guide logement à destination des étudiants et un « vademecum » sur les réflexes à avoir pour les établissements afin d'accompagner leurs étudiants en la matière. Elle reconnaît en revanche animer peu l'OLENA. Pour les seuls étudiants d'UBM, l'université a passé divers partenariats : avec le gestionnaire social associatif l'ACLEF pour l'accueil des étudiants internationaux « free movers » en licence, avec la plateforme Cloé de recherche de logements, tandis qu'elle collabore avec l'Afev pour le développement de collocations solidaires (KAPS).

*L'université de Bordeaux*

L'université de Bordeaux fait figure d'exception dans le paysage universitaire français en assumant de manière active les compétences issues de la dévolution de son foncier et en menant un projet de construction de résidences universitaires. Un total de 600 logements, dont le quart conventionné, fera l'objet d'un une première livraison fin 2025. Outre ces projets, elle a également noué des partenariats avec des acteurs du parc privé : avec la plateforme Studapart depuis 2017, avec l'Afev pour le programme KAPS. Pour faire face aux situations d'hébergement d'urgence, l'université a mis en place une offre de 18 logements destinés aux étudiants vulnérables mais solvables. L'université édite également annuellement un guide-bilangue et organise des « semaines du logement ».

Les deux universités participent au programme ACCES[274], financé par le PIA au titre des expérimentations pédagogiques, afin de susciter et soutenir l'ambition des lycéens géographiquement éloignés des sites de l'enseignement supérieur et/ou peu accompagnés à poursuivre des études supérieures.[275] Le logement fait partie des thématiques abordées dans ce cadre, lors de journées passerelles avec les lycéens ou de mentorats.

[274] Aux côtés des universités de Pau et des Pays de l'Adour, de la région académique et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nouvelle-Aquitaine.
[275] ACCES : accompagner vers l'enseignement supérieur - Université de Bordeaux.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



*Le Crous*

Le Crous dispose d'un parc de 8 098 logements sur la métropole sur un total de 10 789 logements dans l'académie en 2024. La pression sur le parc est constante depuis plusieurs années, avec un taux de pression actuel de 9 à 10 demandes par logement. Le Crous propose 49 % de son parc au tour principal mais ne réussit pas à limiter les renouvellements aux 40 % fixés par la circulaire annuelle du Cnous. La demande des établissements d'enseignement supérieur en matière de réservation pour les programmes internationaux est en revanche gérable (environ 10 % du parc). Le Crous présente des compétences immobilières qui lui ont permis de bénéficier de la majeure partie des fonds du plan de relance du réseau, et de mener en propre une opération de surélévation/extension largement valorisée.

*L'observatoire du logement étudiant en Nouvelle Aquitaine : l'OLENA*

Le Crous et la ComUE d'Aquitaine ont impulsé, à la demande de la région, la mise en place de l'observatoire du logement étudiant en Nouvelle-Aquitaine (OLENA), labelisé en 2020. Après la dissolution de la ComuE, l'Université Bordeaux Montaigne, au titre de son rôle dans la convention de coordination territoriale (CCT), a rejoint le Crous dans le co-portage et le co-financement de l'observatoire. Celui-ci a pu s'enrichir *ab initio* d'études effectuées par l'Insee et d'une initiative d'A'Urba, en lien avec la Caf, pour connaître le parc privé diffus. Cette production de connaissance s'avère difficile à pérenniser, y compris pour renseigner les indicateurs de la Fnau. La préfecture signale à cet égard l'intérêt que représenterait un accès plus facile aux données de la Caf, s'agissant de la connaissance des lieux et conditions de vie des étudiants. L'OLENA remplit sa fonction de mise en réseau des acteurs, en vue de leur appropriation de la problématique et de l'intégration des sujets dans les PLH.

## Objectifs, moyens et réalisations

Entre 2010 et 2023, 3 500 nouvelles places ont été construites dans le parc dédié à vocation sociale, et 1 900 places ont été supprimées : 1 600 du fait de la réhabilitation du parc du Crous, et 300 dans le cadre d'une convention rendue au bailleur en 2024.

Dans le cadre du contrat d'objectif et d'orientations (« COOR »), l'objectif fixé est de passer d'un parc de logement social représentant 8 places pour 100 étudiants à un *ratio* de 12/100 à horizon 2030, cible la plus élevée des territoires observés dans la présente enquête. Cela représente la construction de 6 000 logements conventionnés supplémentaires. Sur la période 2021-2024, 3 500 agréments en PLS étudiants ont été délivrés par la préfecture, soit une atteinte de 58 % de l'objectif fixé.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Pour y arriver, aux aides complémentaires à la pierre de la métropole déjà évoquées s'ajoutent les dispositifs à l'égard du parc privé dans un contexte où le marché immobilier de la métropole est tendu. Outre les permis de louer et permis de diviser qui permettent notamment de lutter contre le mal logement, la ville de Bordeaux a mis en place en 2017 un règlement visant à réguler l'offre de logements touristiques meublés (estimés entre 10 000 et 12 000 selon la saison) *via* l'instauration d'un numéro d'enregistrement et une limite de 120 jours[276]. Depuis 2022, les loyers sont encadrés règlementairement dans le périmètre de la ville[277]. La métropole ne souhaite pas mettre l'accent sur l'installation de résidences privées, mais reste prudente sur ce dispositif dont les autorisations dépendent des communes. De fait, l'équilibre de la répartition de la population étudiante entre les communes de l'agglomération est un enjeu.

**Principaux enjeux**

La signature du COOR a créé une dynamique entre partenaires, notamment s'agissant de la gestion des aides à la pierre, renforcée par l'investissement du Crous sur les questions immobilières et l'apport du plan de relance. L'enjeu désormais consiste à maintenir cette dynamique dans la durée, alors que la démographie étudiante évolue dans la métropole de Bordeaux, en nombre comme dans sa répartition géographique.

La renégociation de la stratégie ESRI de la métropole peut être l'occasion, à l'instar du SDU lyonnais, d'aborder d'autres éléments, plus qualitatifs, du logement des étudiants. Un renforcement des initiatives portées par le Crous et la CCT en matière d'observatoire par les compétences techniques d'A'Urba serait aussi l'occasion de pérenniser l'effort de connaissance et évaluer la mise en œuvre du COOR.

Les résultats des chantiers portés par l'université de Bordeaux, l'une des rares universités à s'emparer directement de la compétence du logement des étudiants, pourraient également être clés pour susciter la mobilisation d'autres établissements d'enseignement supérieur.

[276] Délibération n° 2017/268 du Conseil municipal de Bordeaux.

[277] Arrêté préfectoral du 20 juin 2022 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Bordeaux.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 14 : le logement des étudiants dans l'agglomération de La Rochelle

## État des lieux

Les effectifs étudiants sur l'agglomération rochelaise s'élèvent à 15 000 étudiants. Plus de la moitié (8 655) sont inscrits à l'université, les autres se répartissant dans une dizaine d'établissements publics et privés. Les effectifs ont augmenté de 15 % entre 2017 et 2019. Alors que la poursuite de la hausse était attendue pour atteindre 18 000 étudiants en 2026[278], l'agglomération trouverait désormais raisonnable de parvenir à maintenir les effectifs à 15 000, face aux difficultés rencontrées notamment en matière de logement.

Parmi les quelques 9 000 étudiants décohabitants, les 2/3 se trouvent en 2024 dans le parc privé diffus, selon l'ADIL 17, qui assure la mission de recueil de données et de connaissance pour la communauté d'agglomération (CdA). Il n'existe pas de données de comparaison sur les coûts des différents types de logements occupés par les étudiants.

**Tableau n° 21 : répartition des étudiants décohabitant par type de parc à Rochelle/Lagord en 2024**

| *Crous* | Arhpej | Autres résidences sociales | Résidences privées | Résidences privées mixtes* | Parc locatif privé | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***975*** | **684** | **600** | **259** | **248** | **6 304** | **9 070** |

**Étudiants + hôtelier selon saison.*
*Source : ADIL 17*

## Les acteurs et la gouvernance

L'enjeu principal de la Rochelle se situe moins dans une tension généralisée que sur un goulot d'étranglement, sur les premiers mois de l'automne, où la saison touristique continue d'utiliser des logements qui pourraient être utilisés par les étudiants le reste de l'année.

Si aucune gouvernance spécifique n'a été mise en place, des groupes de travail ont été lancés à l'initiative de l'agglomération à partir de 2019 pour traiter du sujet de la communication et de l'élargissement de l'offre puis en 2021, s'agissant du traitement de situations d'urgence et de précarité. En 2023, un nouveau groupe de travail est créé dans le cadre du

[278] Source : communauté d'agglomération de La Rochelle.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



SLESRI, sans associer toutefois le Crous ni les services de l'État. En dehors de l'impulsion par la CdA, la coordination est faible. Le Crous et l'Arhpej, seuls gestionnaires du parc dédié à vocation sociale, se parlent peu et le Crous n'est pas invité au comité d'orientation prévu par le Code de l'éducation.

*L'agglomération rochelaise*

La communauté d'agglomération (CdA) est impliquée sur l'enjeu du logement, qu'elle lie à la question plus générale de la vie étudiante, et de sa conciliation avec son développement touristique. Elle a piloté l'élaboration du schéma local de développement de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SLESRI) 2023-2027, qui aborde la problématique du logement par le biais de trois actions, en cohérence avec le PLH : l'accroissement du parc dédié à vocation sociale géré par le Crous et l'Arhpej ; l'expérimentation d'une offre d'hébergement pour des séjours fractionnés ; le déploiement souhaité d'un dispositif local d'observation du logement étudiant.

*L'université de la Rochelle*

L'université a peu de relations directes avec les services de l'État comme avec la CdA sur la question du logement des étudiants, au-delà du dispositif commun d'urgence mis en place en 2021 avec la mise en place. Celui-ci a permis à l'action sociale de l'université, pour les étudiants en grande précarité, de développer un partenariat avec des auberges de jeunesse à hauteur de 150 nuitées/an, pour lequel elle a reçu, au titre de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, une subvention de 40 000 € de la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités. Les liens avec la CCT des autres établissements d'enseignement supérieur de Nouvelle Aquitaine sont peu nourris ; de même qu'avec l'OLENA.

*Le site La Rochelle-Niort du Crous de Poitiers*

Le Crous dispose de 980 logements sur La Rochelle composée de six résidences, dont trois en gestion déléguée pour le bailleur départemental Habitat 17. Le taux d'occupation est de près de 100 % de septembre à février, puis décroît jusque 50 % en août, alors que des étudiants conservent leur logement en été dans le cadre d'un travail saisonnier. Le taux de renouvellement annuel est de 29 %, et les conventions de réservations représentent 16 % du parc (155 logements). Lors de la phase principale d'attribution, les boursiers des échelons 4 et supérieurs obtiennent un logement.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Le Crous a déployé une tarification pour les courts et moyens séjours, qui a représenté 1 663 nuitées en 2023, et il accueille des saisonniers et jeunes actifs (*via* des conventions). La mise en place d'une activité de type hôtelière butte sur le manque de personnels, tandis que la saison estivale est souvent dédiée à des travaux de réhabilitations. Le dispositif « Bed and Crous[279] » a ainsi été arrêté faute d'efficacité, la plateforme de gestion étant jugée trop contraignante. En revanche un projet d'extension de résidence Ludi pour 95 logements est inscrit au CPER et, à ce titre, repris dans les fiches actions du SLESRI de la CdA.

*L'association rochelaise d'hébergement pour les étudiants et les jeunes (Arhpej)*

L'Arhpej est le gestionnaire pour les logements étudiants de l'OPH de la ville, créée peu après l'université dans les années 90. La demande a fortement augmenté, passant de 700 demandes de logements étudiants par an en 2007, à 3 000 en 2023. Les évolutions de l'enseignement supérieur ont accru les départs d'étudiants au 2nd semestre, conduisant l'association à se tourner vers d'autres publics jeunes. Le taux d'occupation de ses résidences est ainsi de 94 à 97 % sur l'année, grâce à des partenariats pour accueillir des saisonniers (avec Transdev, pour héberger les chauffeurs en été, des restaurateurs, etc.). Ces baux s'arrêtent au 31 août afin de permettre l'accueil de 100 % d'étudiants en septembre, même si la saison touristique n'est pas terminée. Cette adaptation de l'offre se traduit par des coûts de gestion accrus, pour assurer anticipation et réactivité. Par ailleurs, la réhabilitation du parc géré par l'Arhpej devrait se terminer à horizon 2027.

*Les services déconcentrés de l'État*

La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a participé au groupe de travail mis en place en 2021 pour répondre aux situations d'urgence et elle a noué un dialogue stable avec les acteurs du territoire sur le sujet du logement des jeunes et des étudiants. La direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) est active dans le cadre de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté : en 2022, elle a soutenu à ce titre l'opération « chambrez nos étudiants » à hauteur de 46 200 €.

[279] « *Bed and Crous* » est une plateforme de réservations d'hébergement dans les résidences Crous pour des publics autres que les étudiants, pour de courtes durées.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



*L'agence départementale d'information sur le logement de la Charente-Maritime (Adil)*

L'Adil est très peu sollicitée par les étudiants directement (55 consultations sur 9 818 en 2023). À l'occasion de sa participation au groupe de travail en 2021, l'agence a établi un état des lieux et une cartographie de l'offre dédiée, en l'absence d'OTLE.

### Objectifs, moyens et réalisations

Depuis 2010, trois opérations ont été agréées pour du logement étudiant, représentant 402 logements[280]. Une résidence du Crous a été mise en service en 2016 sur du foncier de l'État, comptant 97 places. Son financement a mobilité des crédits du CPER (agglomération et département pour 1,75 M€ au total), 100 000 € de ressources propres du Crous et un emprunt, pour un coût total de 4,5 M€. Les deux autres agréments concernent la SA Le Foyer (agrément en 2013) et l'OPH de La Rochelle (2023, 130 logements étudiants, qui bénéficie du soutien de la région[281]).

À la suite de la médiatisation, à la rentrée universitaire de 2021, d'étudiants sans logement dormant dans leur véhicule, un partenariat a permis la mise en place un système de réservation de vingt places pour 15 jours chez des hébergeurs d'urgence, co-financées à parité par l'université et le Crous pour 15 000 € au total, en sus d'un accompagnement du centre communal d'action social, puis du comité local pour le logement autonome des jeunes (Cllaj) et du soutien financier de la Ddets.

Le programme local de l'habitat [282] 2016-2023, prolongé jusque 2025, définit un objectif de production de 581 logements locatifs sociaux (tous publics) par an. Il a été modifié en 2022 afin d'inclure, entre autres, une action spécifique relative au logement des étudiants qui vise à la fois le parc dédié et le parc diffus, sans objectifs chiffrés. Le soutien à la future résidence du Crous, dite « Ludi » (90 places pour une mise en service en 2026) est identifié dans cette action. S'y ajouteront 600 logements en résidences privées, en cours de construction.

[280] Source : DDTM 17.
[281] 940 000 euros, dont 650 000€ pour le logement des étudiants, et finançant aussi la construction de 58 logements pour jeunes actifs.
[282] Délibération de la séance du 21/12/2023 de la Communauté d'Agglomération.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



S'agissant des leviers d'action, dans le cadre des aides à la pierre, la CdA subventionne le logement spécifique, dont étudiant, à hauteur de 2 000 €/logement en PLS et 3 000 € en PLUS. La réglementation visant à limiter le développement des meublés touristiques de courte durée a été dans un premier temps suspendu par le tribunal administratif avant d'être modifié. La campagne de communication « chambrez nos étudiants », à destination des particuliers n'est pas aujourd'hui envisagée de manière pérenne.

### Principaux enjeux

Le principal enjeu pour l'agglomération est de trouver une solution aux difficultés qui se concentrent sur la rentrée universitaire.

Une importante tension est générée par l'essor des plateformes de locations touristiques (le nombre de meublés touristiques de courte durée est passé de 3 880 logements en 2020 à 7 833 en 2024[283]) et l'extension de la période touristique au-delà de l'été, avec notamment l'organisation à l'automne du salon nautique ou du marathon[284].

L'évocation par la CdA de décaler la rentrée universitaire butte sur l'organisation générale des calendriers universitaires, même si, à la seule échelle locale, elle pourrait ne pas être infondée. L'organisation d'une coordination entre deux acteurs qui se répartissent le logement étudiant à vocation sociale pourrait présenter des marges d'optimisation[285].

[283] Note de la DGA Transitions et Développement du Territoire (CdA) du 21/05/2024.
[284] Étude sur le logement étudiant réalisée par DM conseil (2019).
[285] Enquête sur le logement étudiant : DMS conseil – Juillet 2019 pour la Communauté d'agglomération de La Rochelle.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 15 : le logement des étudiants dans la métropole de Lyon

## État des lieux

Les effectifs étudiants sur la métropole lyonnaise sont passés de 134 000 en 2010 à 189 500 à la rentrée 2021-2022[286], et se répartissent dans une trentaine d'établissements. 130 000 sont inscrits dans les trois universités et 35 000 dans des établissements privés, en forte progression (+ 67 % entre 2001 et 2016). La métropole prévoit d'atteindre 195 633 étudiants à horizon 2030[287].

45 % des étudiants cohabitent, 35 % logent dans le parc locatif privé diffus, et 22 % dans le parc dédié. La part du parc dédié à vocation sociale est passée de 4,9 % en 2009 à 7,7 % en 2020. Elle augmente depuis de 800 places en moyenne par an, tandis que le développement des résidences privées ralentit depuis 2019 (90 places/an).

**Tableau n° 22 : répartition des étudiants décohabitant par type de logements (2020)**

| *Crous* | Résidences bailleurs | Foyers | Résidences écoles | Résidences privées | Parc locatif privé | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***8 479*** | **3 395** | **1 897** | **5 631** | **17 081** | **55 200** | **91 683** |

*Source : études Latitude – Juin 2023*

## Les acteurs et la gouvernance

Une gouvernance multi-partenariale a été structurée à compter de 2011 autour d'un comité de pilotage du logement étudiant (coprésidé par la préfecture et la métropole) et d'un comité technique (piloté par la direction départementale des territoires (DDT) et les services de la métropole). Le comité technique, mensuel, suit l'avancement et le financement des projets de constructions, et étudie les dossiers de demande de subvention additionnelle aux aides à la pierre de la métropole. Le comité de pilotage oriente la politique en matière de logement social étudiant et la mise en œuvre des plans gouvernementaux. En 2016, cette gouvernance, ainsi que le projet Cité Lyon Campus a abouti à la signature d'une convention-cadre 2015-2020[288] sur le logement des étudiants associant l'État, la région et la métropole.

[286] Source : Université ComUE Lyon Saint-Étienne.

[287] Source : Latitude – janvier 2023 en se basant sur les taux de prévisions nationaux du SIES (note d'information d'avril 2022).

[288] Elle associe la DDT et le rectorat, la région, la métropole de Lyon, l'université de Lyon, le Crous et l'association des bailleurs et constructeurs ABC HLM.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



*La région Auvergne-Rhône Alpes*

La région, au titre de la convention-cadre 2015-2020, a apporté un financement de 20,3 M€ au logement étudiant dans la métropole, dont plus de la moitié au titre de l'opération Cité Lyon Campus et 2 M€ pour la réhabilitation des résidences du Crous. Depuis ce projet spécifique, l'action régionale est en revanche guidée, dans le cadre de l'équilibre territorial, par l'objectif de désengorger la métropole et de favoriser l'accès aux études supérieures des étudiants des territoires ruraux : entre 2016 et 2021, elle a cherché à favoriser les sites de proximité (Roanne, Bourg en Bresse, Oyonnax, etc.) et les universités d'équilibre. Le SRESRI 2022-2028 poursuit la même orientation mais envisage d'ouvrir le soutien de la région aux résidences universitaires privées sur la métropole.

*La métropole de Lyon*

La métropole, qui a consacré 14,5 M€ au logement étudiant sur 2015-2020, est à l'origine de la dynamique partenariale, qui a trouvé le soutien des services de l'État, conduisant à une politique structurée en matière de logement des étudiants depuis la mise en œuvre de l'opération Lyon Cité Campus en 2010. Le PLUH est le principal outil de pilotage de l'extension du parc de logements dédiés. Délégataire des aides à la pierre, la métropole a mis en place un règlement d'aides additionnelles finançant jusqu'à 8 000 €/logement étudiant en PLS et 3 000 €/logement les résidences écoles. Ces aides sont subordonnées au respect d'un référentiel actualisé en 2023, qui précise les règles de localisation (en fonction des transports publics) et de gestion locative (priorisation des boursiers, disponibilité à la rentrée). Le plafond de quittance (loyer + charges) est en outre limité à 440 € par mois. La métropole adopte en revanche une position de grande prudence s'agissant des résidences privées.

Le schéma directeur universitaire (SDU Ambition 2030) est le second document cadre en matière du logement des étudiants de la métropole. Il intègre des chantiers diversifiés dans leur nature : expérimentation, qui reste à mettre en œuvre, en matière de différentiel d'aide à la personne pour les colocataires ; intérêt pour la coordination des calendriers d'attribution des différents gestionnaires de résidences (chronotypisme) et appel aux candidatures simultanées pour les primo-demandeurs ; amélioration de la communication.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



*L'université ComUE Lyon Saint-Étienne*

La ComUE, créée en 2015, rassemble 12 établissements membres et 25 partenaires. Compétente en matière de logement des étudiants, elle représente les établissements dans l'ensemble des instances partenariales et elle assure le suivi des engagements du CPER. Les établissements ont trouvé sur ce point un terrain de travail collaboratif, alors même que coexistent des modèle différents (ex : l'INSA a la particularité d'avoir des résidences écoles). La gouvernance multipartenariale bénéficie ainsi d'un interlocuteur unique qui représente les établissements et alimente les travaux de l'OTLE d'une connaissance fine des profils et attentes des étudiants. La vice-présidente de la ComUE en charge de la vie étudiante s'appuie sur le pôle stratégie immobilière, développement et vie de campus, qui dispose d'un agent se consacrant à la question du logement et d'un budget de 20 000 € pour financer des études de l'OTLE. Le pôle a assisté l'Université de Lyon dans la conduite de trois projets de logements étudiants[289].

*Les services déconcentrés de l'État*

La présence d'un recteur délégué à l'enseignement supérieur comme coordonnateur des acteurs sur le thème de la vie étudiante a été légitimé dans le contexte de la crise sanitaire et bénéficie aujourd'hui au logement des étudiants. Le recteur délégué décline les plans gouvernementaux en s'assurant de la mise en œuvre des objectifs définis dans le cadre du comité de pilotage annuel. En lien avec la DDT, il participe au suivi des chantiers d'identification de foncier et aux processus d'arbitrage pour y installer des projets de résidences. En revanche, il n'existe pas de démarche avec la région en matière d'utilisation des internats pour les étudiants du supérieur.

*Le Crous*

Le Crous gère un parc de 9 993 places, dont la réhabilitation s'achève à la fin de l'année 2024, pour un montant de 85 M€ entre 2010 et 2024 soit 63 % du budget d'investissement dans le parc. Sur la période, 2 992 places ont été créés notamment sur les secteurs en tension (Lyon 8, Lyon 7). 650 places ont été fermées soit en raison d'une fin de gestion, soit d'une démolition/reconstruction, notamment dans la ville de Saint Etienne qui ne présente pas de tension forte en matière de logement. Le Crous a renforcé ses équipes pour porter la maîtrise d'ouvrage de deux projets de construction, pour lequel il a été accompagné par la ComUE : 200 logements sur le site de la Madeleine à horizon 2026 et un minimum de 384 logements par la mobilisation du foncier de l'ENS Lyon. Le Crous attribue les logements en priorité aux boursiers des échelons 5, 6 et 7.

[289] Villa Jussieu, Laennec et Porte des Alpes.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h

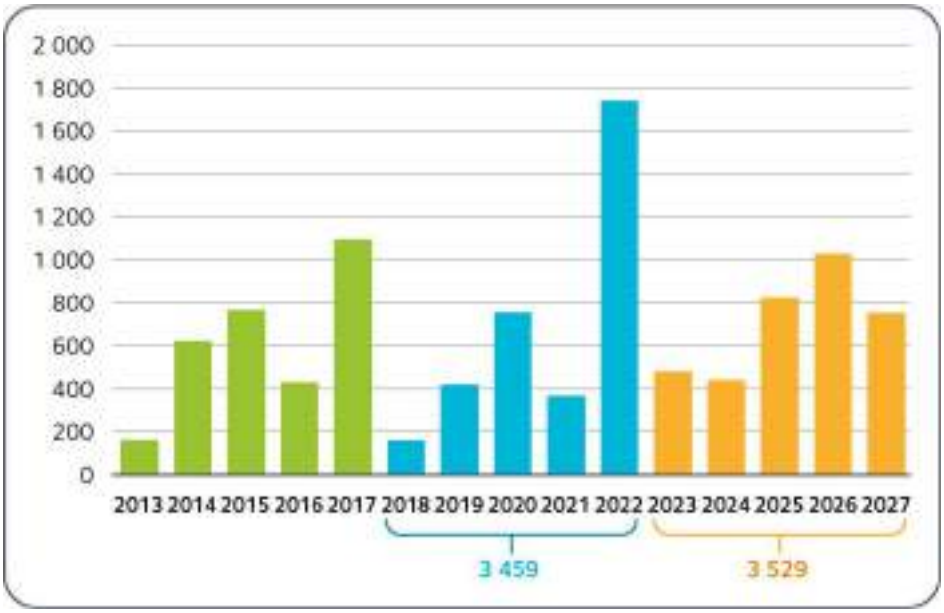


### Objectifs, moyens et réalisations

Dans le cadre du schéma directeur universitaire (SDU) 2010-2020, qui avait pour priorité de rattraper le retard en matière de logement étudiant abordable, la métropole est passée de 5,8 places pour 100 étudiants dans le parc dédié à vocation sociale en 2009 à 7,4 en 2017. Le SDU 2030, en lien avec les décisions du comité de pilotage de 2023 et pour respecter l'équilibre entre les différents types de logements sociaux, fixe la cible de 9,5 places pour 100 étudiants en 2029. Elle implique la construction de 630 logements par an en moyenne, objectif repris dans le PLH de la métropole. De fait, l'OTLE a identifié plus de 80 projets de résidences représentant un potentiel de 6 000 places supplémentaires.

La production (cf. graphique ci-dessous), dont la moitié est assurée depuis 2017 par les bailleurs sociaux, a été tirée par l'identification de fonciers universitaires disponibles, avec la création de 690 logements sur le Campus Porte des Alpes, dans le cadre d'un marché de partenariat, dont 250 seront gérés par le Crous.

**Graphique n° 24 : nombre de places créées et projetées, par an (2013-2027)**




*Source : Université ComUE Lyon Saint-Étienne*

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



En parallèle, la convention cadre 2015-2020 a établi les financements respectifs de la région, l'État et la métropole pour un total de 38,4 M€ pour les constructions neuves et 16,8 M€ pour les réhabilitations des résidences du Crous. Elle agrège des crédits du CPER, de l'enveloppe « Lyon Cité Campus », de la convention de délégation des aides à la pierre et du budget du MESR (crédits d'investissement du Crous). Si les principes de cette convention (comité de pilotage régional, cofinancement des opérations inscrites au CPER 2022-2027) perdurent, la difficulté de son renouvellement est sans doute à rechercher dans les nouvelles priorités de la région qui cherche à soutenir les plus petites villes du territoire.

La métropole a enfin mis en place le dispositif d'encadrement des loyers depuis le 1er juillet 2022, présentant les étudiants comme l'une des populations particulièrement visées par cette réglementation, aux côtés des jeunes actifs et des familles monoparentale. De même, il existe une réglementation du meublé touristique.

### Enjeux et perspectives

Les constats des acteurs reposent sur des travaux fins de l'OTLE qui, grâce au cofinancement de la métropole, la ComUE et le Crous, propose des diagnostics étayés. En particulier, dans le cadre de l'OTLE, une enquête a été menée en 2024 auprès de 2 400 étudiants de la métropole, sur leurs choix résidentiels, qui permet d'identifier les orientations à donner à l'offre de logements étudiants. Les diagnostics portent sur une situation du logement qui se dégrade, avec une mobilité bloquée dans le parc social et une tension qui augmente sur les petits logements du parc locatif privé, notamment du fait de l'augmentation de l'offre de courte durée et permettent de chiffrer les liens entre accès au logement et poursuite de l'enseignement supérieur au sein du territoire.

Au-delà de la production d'une offre sociale de logement étudiant dans un contexte où la tension sur le foncier est prégnante, et devant la surreprésentation des étudiants sur la ville de Lyon, un des enjeux est aujourd'hui de proposer des solutions de rééquilibrage géographique, alors que Lyon et Villeurbanne concentrent plus de 80 % des projets, sur des localisations très proches de l'offre existante.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 16 : le logement des étudiants dans la métropole du Grand Nancy

## État des lieux

Depuis 2001, le nombre d'étudiants inscrits dans la métropole du Grand Nancy (MGN) a progressé de plus de 25 % pour atteindre 53 000 étudiants, soit 60 % des inscrits de l'académie. L'Université perd néanmoins des étudiants depuis les trois dernières années.

60 établissements d'enseignement supérieur publics et privé sont recensés, proposant 332 formations sur « Parcoursup » en 2023. 60 % des formations sont non-sélectives, favorisant un recrutement de proximité : en 2021, 55 % des étudiants de Nancy et alentours sont issus de l'académie. L'Université de Lorraine (UL) est le premier établissement avec 38 300 étudiants[290]. S'y ajoute notamment un centre hospitalo-universitaire expliquant la présence de 7 700 étudiants en filières santé. L'apprentissage est particulièrement dynamique, la région étant au 3ème rang national en nombre d'effectifs.

36 000 étudiants résident dans la MGN, représentant près de 14 % des habitants. ¾ d'entre eux habitent dans le parc diffus, du fait des loyers abordables en l'absence de tension immobilière. Seuls 16 % des étudiants habitent chez leurs parents, tandis que 45 % habitent seuls et 15 % en colocation[291]. La MGN compte un parc dédié important, avec près de 10 000 places, dont la moitié est gérée par le Crous et 31 % par le privé.

## Les acteurs et la gouvernance

En l'absence de tension immobilière, et les étudiants ne rencontrant pas de difficultés pour se loger, il n'y a pas sur le territoire du Grand Nancy un pilote identifié ni une instance de gouvernance spécifique sur le logement des étudiants. Les premières réunions participatives sur le futur schéma métropolitain d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation (SMESRI) n'ont pas identifié le logement comme un thème prioritaire. L'OTLE permet aux acteurs d'échanger des informations mais il est peu piloté depuis la crise sanitaire. Des coopérations partenariales se créent toutefois autour de sujets d'intérêts communs. Les projets opérationnels constituent la principale opportunité de liens resserrés, à l'instar des réflexions sur le campus des aiguillettes (cf. *infra*) qui impliquent la métropole, le Crous et l'université. La région académique a proposé en 2023 une comitologie en lien avec le Sgar et la Dreal, qui associerait les Crous, les universités, les HLM, les FJT et les collectivités.

[290] L'université compte 62 000 étudiants au total.

[291] Selon les données de l'Insee traitées par l'agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine (Agence Scalen).

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



*La région*

La région déploie une politique de soutien au logement de l'ensemble des 15-29 ans, y compris les étudiants : le financement d'un réseau de plateformes d'information et d'accompagnement (« Loj'Toît jeunes », 330 000 € depuis 2017), une « aide à l'équipement de logements meublés » destinée aux services Loj'Toît jeunes (14 800 € depuis 2021) ; un kit de première installation (« Installe-Toît », depuis 2021, qui comporte notamment un bon de 40 € à utiliser auprès d'une ressourcerie partenaire). La région a procédé en 2023 à une évaluation de ces dispositifs qui conclut à des résultats variables. En particulier, le kit Installe-Toît n'a pas atteint ses objectifs (2 000 jeunes accompagnés par rapport à 6 000 escomptés).

*La métropole et l'OTLE*

La métropole n'a pas élaboré de stratégie spécifique pour le logement des étudiants, qui est intégré à son PMH. Cette problématique est principalement abordée sous l'angle de la vigilance à l'égard des équilibres à maintenir, territoriaux comme sociaux, alors que la MGN est l'une des intercommunalités qui comptent le plus d'étudiants en proportion de sa population. Ainsi, elle a étudié l'effet de la division des appartements familiaux du centre-ville en colocations étudiantes lors du dernier PMH, avant de conclure à la maîtrise du phénomène. La MGN contribue au financement de la réhabilitation du parc du Crous (1 M€ pour la réhabilitation de la résidence de Monbois par exemple). Elle n'encourage pas l'accueil de nouvelles résidences privées, dont l'offre est jugée suffisante et complémentaire à l'offre diffuse.

La métropole s'est inscrite dans la démarche de labellisation de l'observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE), prolongation d'une initiative préexistante de l'agence Scalen. Dans ce cadre, Scalen publie chaque année un Atlas du logement étudiant et jeune dans la MGN, qui propose une carte interactive. Pour la métropole, l'OTLE présente l'avantage d'accéder aux données des autres observatoires à des fins de comparaison et n'est pas le socle d'une démarche multipartenariale, que le contexte ne rend pas indispensable.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



*L'université de Lorraine*

L'université est surtout impliquée, en matière de logement, sur le champ de l'information et de l'action sociale : en 2023, 45 % en montant des aides accordées par le comité d'action sociale étudiante concernaient ainsi les loyers (en résidence universitaire et dans le parc privé)[292]. Le logement des étudiants est l'un des sujets abordés, au titre de l'effort d'observation de l'université sur la vie étudiante, dans l'enquête menée en 2022 sur la situation des étudiants. Grâce à un financement du PIA « innovation pédagogique », l'université renforce par ailleurs les passerelles avec l'enseignement secondaire des territoires ruraux pour favoriser l'accès à l'enseignement supérieur : le financement d'étudiants « ambassadeurs » pour témoigner, dans les lycées, sur les différentes dimensions de leur vie étudiante, inclue la problématique du logement.

*Le Crous*

Le Grand Nancy représente 5 008 logements sur un parc de 7 142 logements du Crous Lorraine. Les résidences anciennes, parfois dégradées du parc, induisent un taux d'environ 10 % d'indisponibilité des logements, ainsi qu'un taux de vacance de 32 % sur la capacité réelle. Le taux d'occupation de 100 % à la rentrée diminue dès la fin du mois de septembre. Dans un contexte de faible tension immobilière, le Crous peut accueillir l'ensemble des boursiers, voire des non boursiers, qui en font la demande. Face à la baisse de la population étudiante et à la dégradation de son parc, le Crous mène exclusivement des opérations de réhabilitation.

*Le rectorat*

Le rectorat dispose d'une référente pour le logement étudiant pour l'ensemble de la région académique. Il n'a toutefois pas d'objectifs imposés par la DGESIP compte-tenu de l'absence de besoin.

### Objectifs, moyens et réalisations

Le PMH de la métropole comporte une action visant le logement des étudiants : « adapter l'offre des logements étudiants à l'évolution de la géographie universitaire en lien avec la rénovation des cités universitaires traditionnelles gérées par le Crous ». Les objectifs associés ne sont pas quantitatifs et s'apparentent davantage à des orientations. Y figurent notamment la poursuite de la rénovation des résidences du Crous et la limitation du développement de résidences dédiées privées dans un contexte où l'offre existante est suffisante.

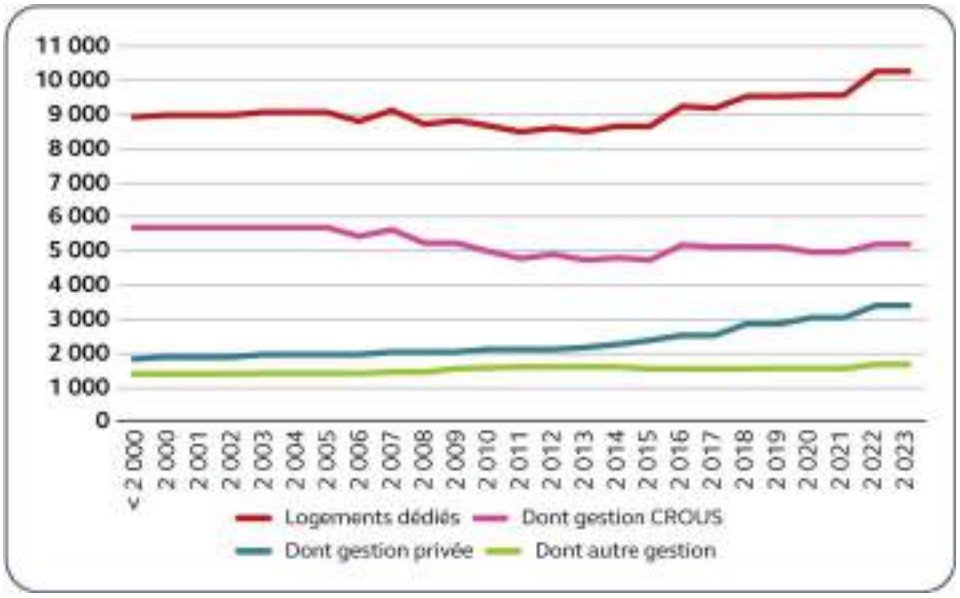
[292] 113 231 € sur 249 000 € d'aides octroyées au total.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



Depuis trente ans, le parc dédié a crû de près de 1 000 logements en raison du développement de l'offre privée (+ 61 % depuis 2000), alors que le parc du Crous a connu une diminution de sa capacité d'accueil du fait des travaux de rénovation. Depuis 2010, six résidences ont été rénovées pour un montant total de 67 M€ et une diminution d'environ 300 places.

**Graphique n° 25 : évolution du parc de logements dédiés aux étudiants**




*Source : OTLE-Scalen, traitement Scalen*

## Principaux enjeux

Le Grand Nancy n'est pas confronté à une tension immobilière. Le taux de vacance dans le parc privé est de 10 % et les niveaux de loyers sont parmi les plus abordables en France (9,7 € par m2 en 2020). La métropole se singularise par la part importante de petits logements sur le marché locatif, en particulier en cœur de ville (58 % de T1 et de T2[293]). Des tensions sur les petites typologies sont observées aux mois de juillet et d'août, mais la demande diminue ensuite.

[293] Observatoire locale des loyers, chiffres de 2020.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



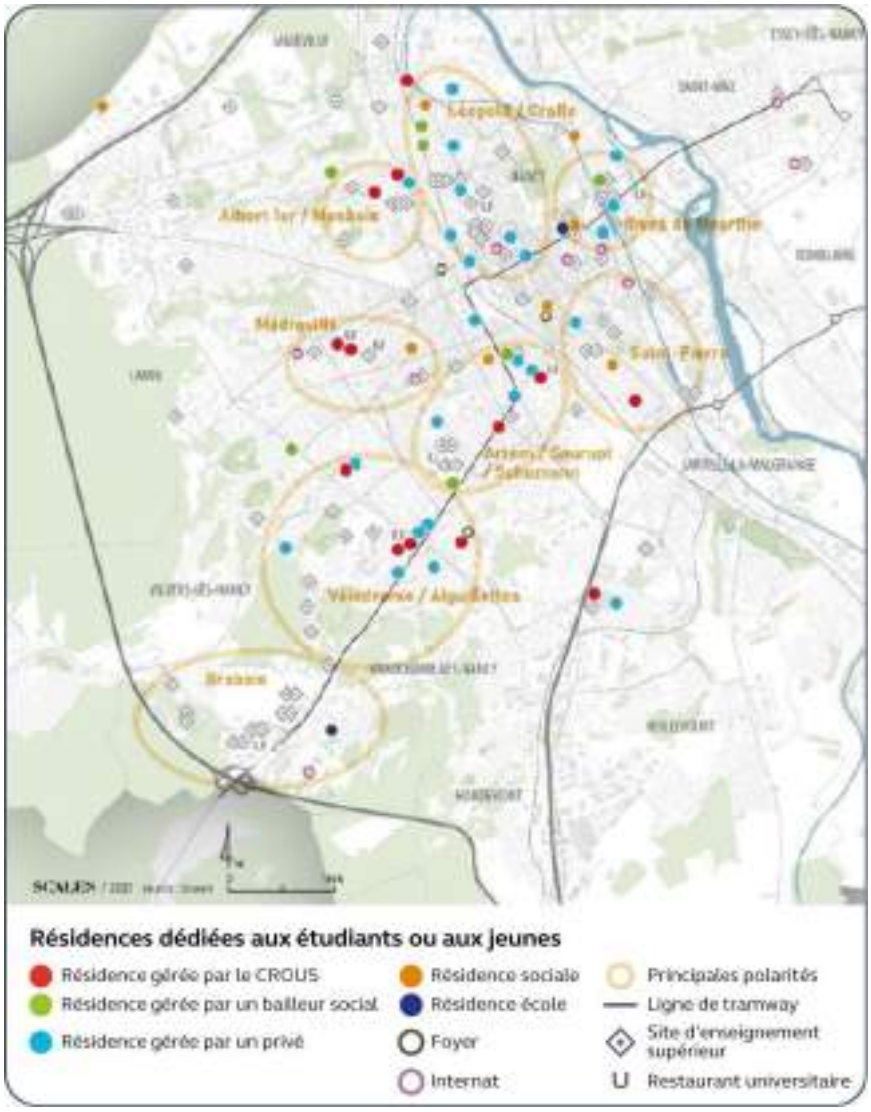
Dans ce contexte, le principal enjeu à court terme est l'amélioration qualitative de l'offre du Crous, afin de maintenir son attractivité face à un parc privé qui constitue un concurrent direct, y compris en termes de coût. Or, en 2022, le Crous Lorraine est le troisième Crous de France qui comporte le plus de chambre de 9 m². Le Crous souhaite notamment développer une offre de court séjour. Cette réhabilitation pose, pour la MGN, la question de la solvabilisation des étudiants les plus précaires, en particulier les étudiants étrangers « free movers », principaux bénéficiaires de l'offre très abordable de chambres de 9 m². La question de la reconstitution d'une offre très abordable est posée par les acteurs locaux.

L'évolution de la cartographie du logement étudiant est également un enjeu. En effet, la géographie de l'enseignement supérieur dans la métropole a évolué depuis dix ans. Le cœur historique articulé autour des pôles Léopold-Craffe-Albert 1er -Monbois (35 % des étudiants inscrits) n'est plus le seul centre de gravité, du fait du renforcement de l'axe Artem-Vélodrome-Aiguillettes -Brabois (41 % des étudiants) avec la finalisation du campus Artem et le regroupement des facultés de médecine, de pharmacie et d'odontologie. Les implantations de l'UL actuellement sur deux sites pourraient évoluer vers un renforcement du campus des Aiguillettes. Ces évolutions posent avec acuité la question du devenir de certaines résidences, désormais éloignées des pôles d'enseignement supérieur ou qui pourraient le devenir.

Confidentiel  Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



**Carte n° 9 : résidences dédiées aux étudiants ou aux jeunes dans la métropole du Grand Nancy**




*Source : Scalen*

Enfin, alors que le Crous Lorraine va devenir propriétaire entre 2025 et 2030 de deux résidences sur la métropole, représentant 609 logements, ces logements vont perdre leur statut de logement social, ce qui conduira à une légère baisse du taux de logements sociaux de la métropole.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



# Annexe n° 17 : le logement des étudiants dans la métropole d'Orléans

## État des lieux

La métropole comptait 23 020 étudiants en 2023, contre 13 877 en 2012[294], hausse liée à l'installation de nouvelles écoles, à la croissance des effectifs de l'université sur cette période et de ceux des CFA, qui ont doublé entre 2018 et 2023 pour atteindre 2 354 apprentis. Parmi les 29 établissements recensés par l'OTLE en 2021, l'université, qui a connu une baisse récente de ses effectifs, reste prépondérante avec 14 582 étudiants à Orléans (sur ses 18 162 étudiants). Selon le scenario « haut » de l'OTLE, la métropole compterait 26 000 étudiants à horizon 2026. Cette dynamique, outre la création de l'UFR de médecine (environ 1 000 étudiants), repose surtout sur l'enseignement privé.

Selon l'OTLE, 43 % étudiants inscrits dans la métropole cohabitent, 40 % vivent dans un logement privé (dont résidences dédiées), 8 % dans le parc du Crous ou un internat, 4 % dans le parc social (y compris résidences non gérées par le Crous) et 5 % sont propriétaires. L'OTLE recense 5 378 places dans le parc dédié en 2020, soit une capacité d'accueil de 28 % des étudiants : 41 % dans le parc du Crous, 30 % en résidences privées, 13 % en résidences HLM et une estimation de 16 % en FJT, internats et CFA.

## Les acteurs et la gouvernance

Si la métropole joue un rôle d'impulsion, aucune instance de gouvernance n'existe sur le logement des étudiants qui constituerait un cadre partenarial pour la prise de décision. Outre l'OTLE, les réunions régionales bisannuelles autour du Sgar permettent un partage d'information tout comme, pour la métropole, le réseau Sam'Loj qui réunit les acteurs du logement des jeunes, dont les étudiants. L'absence de gouvernance se traduit par des objectifs différents : alors que la métropole retient dans son PLH les besoins issus du scénario haut de l'OTLE, la cible fixée par le rectorat pour le Crous est en-deçà du scenario bas[295].

[294] OTLE, focus n° 3, mars 2022 et données de l'Université d'Orléans.
[295] Un objectif retenu pour le rectorat de 400 logements Crous à l'échelle de la région, contre 400 à l'échelle de la métropole dans le scénario bas de l'OTLE.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



*La région*

La région a inclus des objectifs en matière de logement des étudiants dans son SRESRI de 2023, qui ne sont pas quantifiés : inciter le Crous à développer son offre Bed & Crous ; réfléchir à une nouvelle modalité d'intervention afin de faciliter l'accès à des logements temporaires pour les alternants et stagiaires. Elle a par ailleurs déployé plusieurs dispositifs : une plateforme e-logement pour répondre à la problématique des besoins de multiples logements, qui se trouve à l'arrêt du fait notamment de la difficulté à recenser et mettre à jour l'offre ; une avance remboursable pour les jeunes, pour le paiement de la caution à hauteur de 300 €, qui est peu sollicitée ; l'appel à projet AVEC (vie étudiante et de campus), qui a retenu deux projets à Orléans relevant du logement : l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) de la métropole sur le logement social étudiant, abondé à hauteur de 1 000 €/logement (cf. *infra*) ; le projet d'hébergement des étudiants sans solution à la rentrée, porté par le CRIJ (cf. *infra*). Enfin, la région a mis en place des dispositifs relatifs au logement des étudiants en filières sanitaires et sociales, qui, puisqu'ils visent à lutter contre la désertification médicale, ne concernent pas Orléans.

*La métropole et l'OTLE*

La métropole donne une impulsion *via* l'OTLE, qu'elle pilote et anime directement, l'agence d'urbanisme Topos ayant un rôle d'appui technique. L'OTLE s'articule en un comité de pilotage et un comité technique, appuyé par des groupes de travail thématiques. Début 2024, ces groupes de travail ont été alignés sur les actions du nouveau schéma local de l'enseignement supérieur, tandis que l'OTLE doit mettre à jour son diagnostic. Outre ce portage de l'OTLE, la principale action de la métropole est le lancement d'un AMI pour la construction de logements sociaux étudiants. Le budget de 400 000 € sur deux ans, soit 2 000 €/logement, représente la totalité du budget d'investissement pour le logement étudiant prévu sur 2023-2028. La métropole n'apporte pas de contribution financière au projet de résidence du Crous de la Madeleine, qui a fait l'acquisition du foncier appartenant à la ville, en bénéficiant toutefois de la cession gratuite des charges foncières.

*L'université*

L'université agit en matière de logement des étudiants par trois biais : l'information apportée à travers le guichet de l'AIDE (accompagnement individualisé des étudiants), mis en place en 2021 et sollicité 350 fois en 2021-2022 pour des questions relatives au logement (sur 2 120 sollicitations), puis 533 fois en 2022-2023 ; l'aide sociale d'urgence, dont la mobilisation en matière de logement concerne surtout des étudiants résidant dans le parc du Crous , et souvent étrangers ; le financement de l'hébergement d'urgence (cf. *infra*). En mai 2024, le

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



schéma directeur de la vie étudiante de l'université identifie comme actions à mener la négociation avec les bailleurs sociaux de solutions de cotitularité afin de développer la colocation et l'élaboration d'une convention avec le Crous et les bailleurs sociaux pour mettre en place une commission mixte d'attribution pour des logements étudiants.

*Le Crous*

Le Crous dispose de 2 097 logements dans 11 résidences à Orléans, sur 6 090 dans l'académie. Le taux d'occupation du parc orléanais est de 90 %, en septembre 2023, mais il varie de 83,7 % pour la résidence Les Roses (chambres de 9m²) à 96,7 % pour la résidence Les Dahlias. Le taux de vacance atteint 37,5 % en août.

*Le rectorat*

Le rectorat est principalement mobilisé sur le suivi de la circulaire du 13 mars 2023, notamment la mobilisation du foncier des opérateurs pour du logement social étudiant, et les remontées nationales qui lui incombent. Le service de l'immobilier du rectorat (SRI) a fait l'objet d'une importante restructuration en 2023 et en 2024. Si le SRI n'est pas convié aux réunions de l'OTLE (le rectorat est toutefois formellement membre du comité de pilotage de l'observatoire), le rectorat indique que les échanges réguliers avec le Crous suffisent à maintenir le niveau d'information attendu. Par ailleurs, la division de l'évaluation et de la prospective du rectorat contribue au diagnostic élaboré par l'OTLE.

## Objectifs, moyens et réalisations

Des objectifs relatifs au logement des jeunes et des étudiants sont définis dans le programme métropolitain de l'habitat : 440 places en résidences privées ; 300 places en résidences FJT ; 680 nouveaux logements du Crous ; 100 logements en nouvelles colocations dans le parc social diffus ; 230 places en nouveaux logements sociaux pour les jeunes.

Depuis 2010, seules 8 places ont été créées par le Crous. Deux opérations sont en projet : une nouvelle résidence du Crous (projet « Madeleine », 165 logements), pour un coût de 12,7 M€ pour la construction de la résidence hors foncier (8,4 M€ de prêt de la CDC et 5,4 M€ de financements du Cnous) ; la réhabilitation de la résidence des Hêtres, pour un coût de 13,8 M€ financé par le Cnous. Ce projet a amputé l'offre du Crous de 70 logements à la rentrée 2024. À l'issue de la réhabilitation, l'offre devrait être reconstituée, le Crous conservant des chambres de 9 m² afin de maintenir des logements très sociaux.

Le parc privé connaît une forte dynamique : aux 1 613 places recensées par l'OTLE pourraient s'ajouter 576 logements ayant reçu un permis de construire, et 528 en cours d'instruction en juin 2024.

Confidentiel Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



S'agissant des difficultés rencontrées à la rentrée par certains étudiants étrangers, alors que l'université utilisait des chèques service pour payer leur hébergement dans une auberge de jeunesse, un dispositif porté par le CRIJ, cofinancé par la CVEC et la région, permet depuis septembre 2024 la réservation de 10 logements (20 lits, pour des baux de 15 jours).

Outre les subventions de la métropole et de la région dans le cadre de l'AMI, peu de leviers sont mobilisés, la tension immobilière n'étant observée que depuis peu[296]. Orléans n'a pas mis en place d'encadrement des loyers ni de règlementation sur les meublés de tourisme, dont le nombre a cru de 21 % entre 2022 et 2023 selon Tourisme Loiret. En revanche, depuis 2019 la division des constructions est encadrée afin de garantir le maintien de logements familiaux, limitant la possibilité de les transformer, dans le centre-ville en particulier, en logements de plus petite taille.

### Les principaux enjeux

Les principaux enjeux à court terme identifiés par les acteurs locaux sont la réhabilitation du parc du Crous et le développement de l'offre de logements dédiés des bailleurs sociaux et du Crous. Depuis 2012, une seule opération de rénovation a eu lieu à Orléans dans le parc du Crous et une seule opération est projetée à ce stade. Or, en 2023 le parc de l'académie compte 1 712 places à réhabiliter, soit 15,5 % des places à réhabiliter au niveau national, alors qu'il ne représente que 3,6 % des places du réseau. Les évolutions géographiques (cf. *infra*), qui posent la question de l'attractivité des résidences de La Source, rendent urgente cette rénovation, seules deux résidences Crous étant en centre-ville.

L'absence de réponse à l'AMI de la métropole sur les logements sociaux étudiants inquiète les acteurs rencontrés. Alors que la métropole poursuit une politique active pour attirer des établissements d'enseignement supérieur et souhaite maintenir l'équilibre entre les parcs privés et publics, les projets existants conduisent selon l'OTLE à un surdimensionnement de l'offre privée et un manque de 390 et 740 places à vocation sociale à horizon 2026. Sur les 1 220 places en projet identifiées en juin 2024 par la métropole, la ¾ sont en effet en résidences privées. La préfecture de région signale à cet égard la pertinence de mobiliser non seulement les bailleurs sociaux mais aussi les porteurs privés, éligibles aux PLS.

À moyen terme, se posera la question de l'adéquation entre la cartographie des offres de formation et de logements et les mobilités. Les formations sont réparties entre le campus de La Source au sud, cœur de l'université, et le centre-ville. Or, selon l'OTLE, ce-dernier comptera à termes le quart des étudiants contre 5 % en 2021, du fait de l'implantation des écoles privées et du déménagement de l'UFR de droit-économie-gestion (soit le

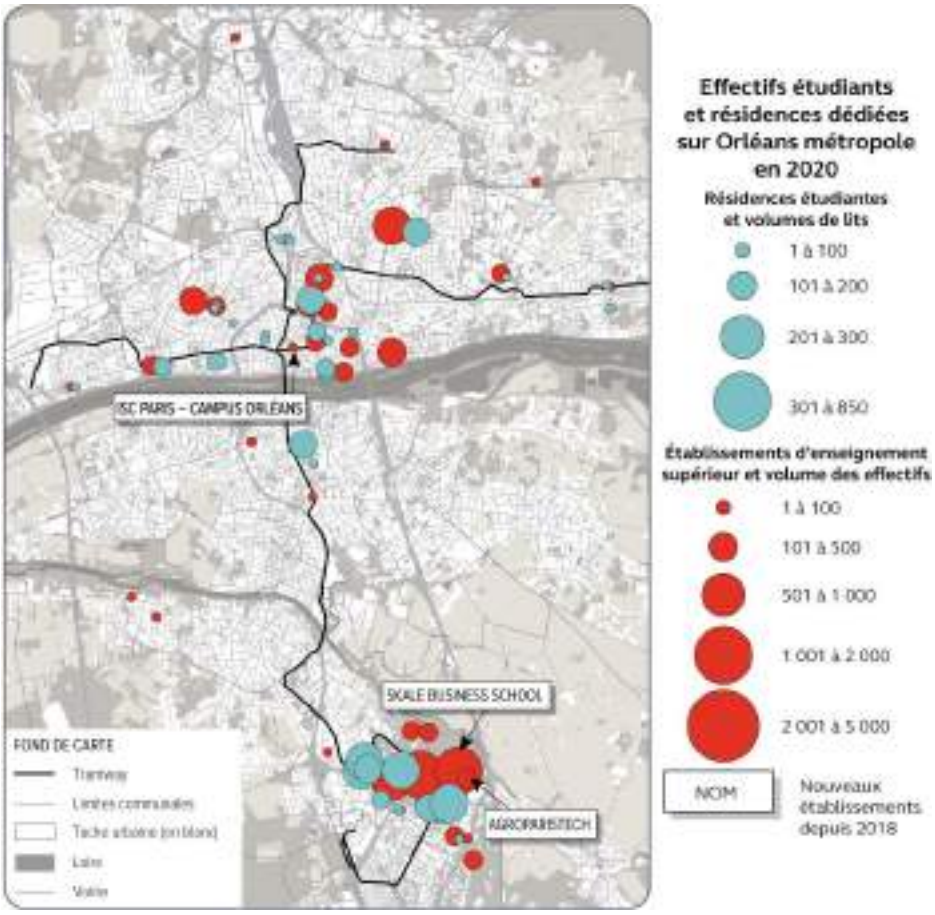
[296] Par décret n°2023-822 du 25 août 2023, Orléans et 18 autres communes de la métropole ont été inscrites sur la liste des zones tendues.

Confidentiel  Sous-embargo jusqu'au 2 juillet 2025 à 22 h



transfert de 3 000 étudiants). Le premier diagnostic de l'observatoire, créé dans ce contexte, analyse les conséquences de ce déménagement, notamment s'agissant de la mobilité des étudiants résidant dans la métropole. L'université alerte, elle, sur la situation de ceux logeant hors métropole, qui devront soit se rendre en centre-ville, où les capacités de parking sont limitées, soit y trouver un logement. La métropole signale à cet égard travailler sur la question de la mobilité dans le cadre de la nouvelle délégation de transport en commun.

**Carte n° 10 : effectifs étudiants et résidences dédiées en 2020**




*Source : Topos, Focus n°3, « Logement étudiant », mars 2022*

D'autres enjeux sont soulevés par les acteurs locaux : la coordination entre les pôles universitaires de Tours et d'Orléans, qui nécessite une meilleure connaissance des flux d'étudiants intrarégionaux, et le logement des étudiants fortement mobiles, alternants comme nouveaux étudiants en médecine accueillis par la métropole.