

Les services  
de la vie  
étudiante

CNOUS  
CROUS


# LE LOGEMENT ÉTUDIANT

dans le réseau des œuvres universitaires



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE  
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR  
ET DE LA RECHERCHE



Le réseau des œuvres universitaires (le CNOUS et les CROUS), opérateur public du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, gère le premier parc de logements sociaux collectifs destinés aux étudiants.

Les étudiants logés sont prioritairement des boursiers de l'enseignement supérieur métropolitains et ultramarins ou des étudiants internationaux en mobilité.





© Hervé Abbadie

© Stéphanie Fuentes

## Un bail à durée variable

Les chambres sont en général mises à disposition des étudiants pour une durée de 9 mois et les studios pour une période de 12 mois. Mais la durée des séjours peut être modulée pour tenir compte de la mobilité des étudiants.

## Les CROUS garants de l'équité de traitement des étudiants

Les étudiants font leur demande de logement par internet entre le 15 janvier et le 30 avril pour l'année universitaire suivante. Les attributions de chambres sont prononcées par les CROUS à partir d'un indice social qui reprend les mêmes éléments que les dossiers de bourses (revenus et nombre d'enfants de la famille, distance entre le lieu d'études et le domicile familial).

Dans le cadre des politiques de sites concertées avec les établissements d'enseignement supérieur, des quotas de logements peuvent être réservés aux étudiants internationaux. Les attributions de chambres se font alors en fonction de critères établis par l'établissement d'enseignement.

En cours d'année universitaire, les CROUS peuvent accueillir aussi les autres étudiants en mobilité inter-académique, au fur et à mesure de désistements des étudiants qui partent en stages de longue durée. C'est pourquoi des centrales de réservation en ligne sont progressivement mises en place.



© France Dubois



## Une offre de logement diversifiée pour accompagner l'étudiant dans son parcours universitaire

Le réseau des œuvres universitaires s'attache à offrir un parcours résidentiel facilitant la transition de l'étudiant vers la vie active. Les primo-arrivants, qui retournent en général chez leurs parents pendant les week-ends, sont accueillis dans les chambres de 10 m<sup>2</sup>. En L3, puis en Master, ils se voient proposer des studios (de 14 à 18 m<sup>2</sup>). En fin de Master et en Doctorat, l'augmentation de leurs revenus leur permet souvent de louer des surfaces plus importantes (de 18 à 25 m<sup>2</sup>). En Doctorat, des revenus plus réguliers leur permettent d'accéder à des logements de plus grande dimension, permettant la vie de couple.

## Des espaces aménagés et connectés

Les résidences comportent le plus souvent des chambres dotées de cabines comportant lavabo, douche et sanitaire. La chambre est conçue pour l'étude, avec bureau et étagères, connexion internet permettant une liaison avec l'environnement numérique de travail ou le réseau de recherche Renater.



© France Dubois

© Luc Jennepin

## La vie collective favorisée

Présents dans toutes les résidences étudiantes des CROUS, Les espaces de vie collective favorisent les interactions et les échanges humains. Cela va de la cuisine collective à la laverie automatique en passant par la salle informatique équipée de postes reliés à internet pour les étudiants ne disposant pas de matériel personnel. Les salles collectives ou foyers sont souvent mis par convention à disposition d'associations étudiantes pour l'organisation d'activités culturelles ou pédagogiques.

© Stéphanie Fuentes

## Un parc à loyer maîtrisé et adapté aux difficultés sociales des étudiants

La réhabilitation des cités traditionnelles permet le maintien d'un parc très social avec un loyer mensuel moyen intégrant l'ensemble des charges de 200 euros pour l'étudiant, soit pour un boursier, un loyer résiduel de 100 à 110 euros par mois, après déduction de l'aide au logement, pour une chambre offrant tout le confort moderne.

## Les nouvelles résidences

Les studios construits à l'aide des prêts locatifs sociaux, permettent aux étudiants de disposer d'un espace aménagé pour moins de 400 euros en moyenne, soit un loyer résiduel, aide personnalisée au logement (APL) déduite, de 200 à 220 euros en moyenne pour un étudiant boursier. Ce coût est, en général, très nettement inférieur à ceux proposés sur le marché de la location privée.

## Une interface avec des bailleurs privés individuels

En complément de son offre de logement, le réseau des CROUS à travers ses services de proximité permet également à près de 70 000 étudiants chaque année de trouver un logement abordable soit chez des particuliers soit en aidant gratuitement les étudiants à trouver un logement auprès de bailleurs privés individuels.



## 4 exigences techniques pour le logement CROUS

- Le confort et la fonctionnalité.
- La qualité environnementale.
- La durabilité.
- La maîtrise du coût global pour garantir le loyer le plus bas pour les étudiants.



## Un référentiel pour le logement étudiant

Pas de chambre type dans le réseau des œuvres universitaires, mais des recommandations élaborées en concertation avec l'ensemble des acteurs : donneurs d'ordres, concepteurs, utilisateurs et usagers, ce qui en fait son originalité, sa singularité, sa pertinence. Tout ceci est fait dans l'esprit du Grenelle de l'environnement.

## L'enjeu crucial du foncier

Offrir des loyers bas aux étudiants ne peut se faire qu'à la condition pour les CROUS de bénéficier de terrains gratuits ou à faible coût. C'est pourquoi en liaison étroite avec le ministère de l'Enseignement supérieur et les collectivités locales, le réseau des œuvres universitaires s'investit dans la mobilisation des emprises foncières publiques propices au développement de l'offre de logement à proximité des lieux d'études ou des centres-villes et des moyens de transport.





## Des modalités de financement variées

Les financements des opérations de construction et de réhabilitation réalisés par les CROUS se caractérisent par une grande souplesse dans le choix des montages, étant donné la diversité de l'origine des fonds. La capacité d'adaptation fait des CROUS des partenaires efficaces pour l'ensemble des acteurs de la construction.

Pour les réhabilitations : financements État, collectivités territoriales, CROUS, CNOUS et emprunt.

Pour les constructions : prêts aidés (PLS, PLUS ou exceptionnellement PLAI), financements État, collectivités territoriales et emprunt.

© Stéphanie Fuentes



© Luc Jennepin



© Luc Boegly



© Stéphanie Fuentes

## Le parc des logements CROUS en quelques chiffres

En 2009, le réseau des CROUS gère un parc de 156 538 places dans 600 résidences universitaires :

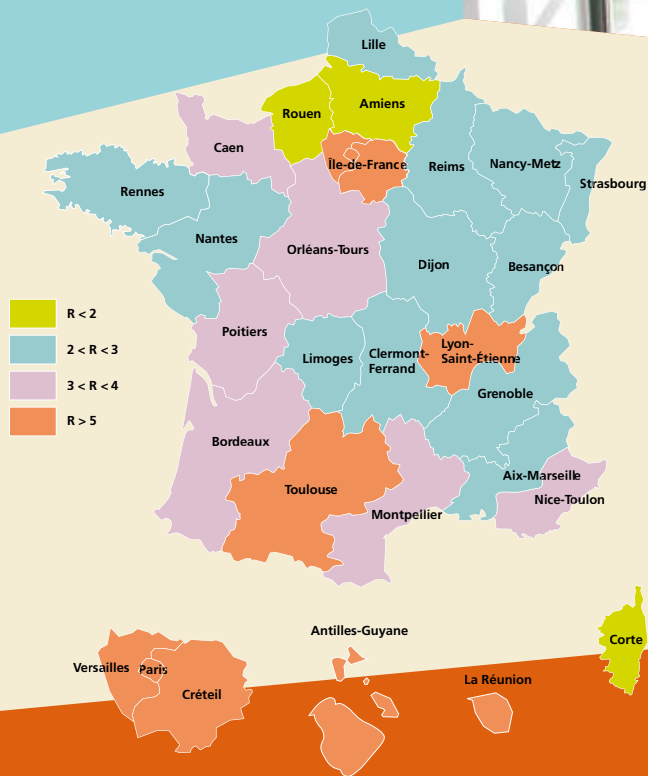
- 92 136 places en chambres traditionnelles (à partir de 9 m<sup>2</sup>),
- 64 402 places en appartements (du studio au T3),

A l'échéance du plan Anciaux, le réseau des œuvres universitaires devrait disposer de 35 000 places supplémentaires.



© France Dubois

# Tension sur le parc CROUS (Septembre 2008)



Cette carte présente le rapport (R) entre les demandes de logement formulées par les étudiants entre le 15 janvier et le 30 avril de l'année pour la rentrée universitaire suivante et l'offre de logements CROUS. À noter que les étudiants peuvent faire jusqu'à 4 vœux.

© Stéphanie Fuentes



## Un rapide historique du logement étudiant

En 1919, le premier foyer d'hébergement d'étudiants est créé à Toulon. Entre les deux guerres, d'autres résidences sont construites par des mécènes ou à l'initiative de maires ou de recteurs, en utilisant le cadre administratif et financier de la législation des « habitations à bon marché » (loi Loucheur).

Peu après la création du CNOUS et des CROUS en 1955, les résidences universitaires font leur apparition à la périphérie des villes. Jusqu'en 1965, elles sont constituées de chambres individuelles meublées et d'équipements collectifs (WC, douches, cuisines). L'exemple le plus représentatif de cette époque est la résidence Jean Zay à Antony (CROUS de Versailles), qui regroupait 3 000 chambres avec des espaces communs et des espaces extérieurs très importants.

Entre 1965 et 1970, la construction de nouvelles universités et le déplacement des lieux d'enseignements à l'extérieur des centres-villes entraînent la constitution de nouveaux complexes s'inspirant des campus américains, qui réunissent sur un site unique les logements, restaurants et installations universitaires modernes (à Caen et Grenoble par exemple).

**Entre 1968 et 1977**, un système de réservation de logement HLM au profit des CROUS est développé, avec en contrepartie une participation du ministère de l'Éducation nationale au financement des constructions. Cela permet de développer l'offre de construction de 9 000 places en répondant au besoin d'autonomie, de liberté et de confort que réclamaient les étudiants.

**En 1985**, la loi accorde le bénéfice de l'aide personnalisée au logement aux étudiants sous-locataires, relançant ainsi la construction de résidences. Des partenariats constitués par un maître d'ouvrage HLM, un gestionnaire CROUS et l'État qui apporte le terrain, permettent de livrer plus de 4 500 logements entre 1987 et 1990.

**De 1990 à 1995**, un nouveau plan de construction est conduit par le Gouvernement afin d'offrir 30 000 places supplémentaires pour les étudiants, notamment boursiers. La taille des nouvelles résidences reste modeste afin de faciliter l'intégration au paysage urbain et la gamme des logements se situe généralement entre le T1 et le T2.

**Entre 1985 et 1995, le réseau des œuvres universitaires et le monde HLM ont ainsi exploité avant l'heure le dispositif de contrat de partenariat en distinguant la partie « construction » de la partie « exploitation ».**

**En 2003**, la crise du logement et l'explosion des coûts de construction ont pour conséquence un durcissement de l'accès au marché locatif. Les logements sociaux pour étudiants sont alors de nouveau recherchés pour leur loyer attractif. Cette nouvelle demande permet de révéler le manque de places ainsi que les écarts de confort des chambres traditionnelles au regard des standards internationaux de logement désormais exigés.

Face à ce constat, un premier rapport sur le logement étudiant est demandé par le Premier ministre au député Jean-Paul Anciaux et en mars 2004, un plan de développement du parc des CROUS est lancé par le Gouvernement. Le dispositif prévoit sur 10 ans la rénovation de 70 000 chambres et la construction de 50 000 places nouvelles, dont 15 000 sont destinées à compenser les pertes dues aux réhabilitations.

**En février 2008**, un second rapport du député Anciaux sur le logement étudiant et les aides personnelles fait le bilan à mi-parcours du plan gouvernemental. Il réaffirme les objectifs de construction et de réhabilitation pour le parc des CROUS.

La ministre de l'Enseignement supérieur trouve alors le financement nécessaire, aidée également par la ministre du Logement qui apporte des aménagements réglementaires pour faciliter l'atteinte de ces objectifs.



# Le logement étudiant dans le réseau des œuvres universitaires

Le logement étudiant a évolué au cours des quarante dernières années vers une plus grande individualisation du confort. Le réseau des œuvres universitaires se mobilise pour répondre à ces nouveaux enjeux. Cette plaquette illustrée par des photos de résidences CROUS nouvelles ou rénovées, montre le travail réalisé depuis 2003 pour offrir aux étudiants les plus modestes des logements de qualité pour un loyer le plus faible possible.

Les études\* de l'Observatoire de la vie étudiante (OVE) montrent qu'en France, environ 1 million des 2 200 000 étudiants sont logés dans le parc locatif, privé ou public.

42 % des étudiants (soit environ 924 000 étudiants) vivent dans un logement familial : 37 % au domicile des parents, 2 % chez d'autres membres de la famille et 3 % dans un logement dont les parents sont propriétaires mais qu'ils n'habitent pas.

13 % (286 000) vivent en résidence collective, principalement en cité universitaire, mais aussi en foyer ou résidence privée et 31 % vivent seuls ou en couple.

La colocation concerne environ 6 % (132 000) des étudiants. Ce mode de logement se popularise du fait de la hausse des loyers de ces dernières années, même si cette progression est marginale (environ + 2 % des étudiants entre 2003 et 2006 choisissent cette solution).

Plus de la moitié des étudiants utilisent les transports en commun pour se rendre sur leurs lieux d'étude. Le temps de trajet moyen est d'environ une demi-heure, exception faite de la région parisienne où ce temps peut aller jusqu'à 50 minutes. Le temps de transport a tendance à décroître avec la taille de la ville.

\*Enquête « Conditions de vie » - 2006.



© Hervé Abbadie

## Centre national des œuvres universitaires et scolaires

69 quai d'Orsay - 75340 Paris cedex 07

Tél. 01 44 18 53 00 - Fax 01 45 55 48 49

communication@cnous.fr - www.cnous.fr

Directeur de la publication : Jean-François Cervel

Responsable éditoriale : Isabelle de Lavergne

Photos : CNOUS/CROUS, Stéphanie Fuentes (couverture)

Conception : le laboratoire des émotions (02 32 83 16 17)

Impression : Caractère (04 71 48 05 46)

Janvier 2009 - Tirage : 3760 ex.



Ce document participe à la protection de l'environnement : il est imprimé par Caractère, site de production 14001 et sur papier 100 % PEFC/10-31-945.