

Étude exploratoire sur le logement-étudiant et les services à la mobilité

Dans la Région Nord-Pas-de-Calais

Enjeux et éléments de réflexions

Auteur : Camille BUISINE (stage volontaire, Université de Lille I)

Coordination : Sylvie MATHON (CEREMA Nord Picardie)

Étude réalisée dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du ministère de l'Écologie et du Développement Durable (DGEC) pour le compte de la Communauté des Universités Lille Nord de France

Lille. Juillet-Août 2014



Sommaire :

Introduction	page 5
L'information disponible sur le logement étudiant dans le Nord Pas-de-Calais p8	
I. Les formes de logement étudiant	page 9
A. Le logement CROUS dans le Nord-Pas-de-Calais	page 9
B. Les résidences étudiantes privées	page 10
<i>Les Estudines</i>	page 10
C. Le parc locatif privé	page 11
<i>La colocation</i>	page 11
<i>Une présence des étudiants sur le marché du logement diffus qui n'est pas sans conséquence</i>	page 11
<i>Des conséquences sur l'offre proposée</i>	page 13
<i>Des conséquences sur la vie du quartier</i>	page 13
<i>Le logement étudiant, une problématique mal prise en compte au sein des villes universitaires</i>	page 16
D. Les habitats alternatifs	page 18
<i>Rencontre avec l'association Campus Vert</i>	page 19
<i>Rencontre avec l'association Ensemble2Génération</i>	page 20
E. La semestrialisation des études en question	page 21
II. Logement étudiant et mobilité	page 23
A. La mobilité des étudiants prise en compte par les acteurs du logement étudiant	page 23
B. Une mobilité qui varie selon les types de logement étudiant	page 24
<i>Cohabitant ou Décohabitant ?</i>	page 25
C. La mobilité des étudiants et leur budget	page 26
III. Des formes de logements étudiants en France et en Europe	page 28
A. Le logement étudiant en Europe	page 28
B. Zoom sur les Pays-Bas	page 31
<i>L'organisation du logement étudiant public aux Pays-Bas</i>	page 31
<i>Les différentes solutions pour pallier le manque de logement étudiant aux Pays-Bas</i>	page 32
<i>La place du logement étudiant au sein des politiques locales</i>	page 35
C. Des initiatives innovantes en France	page 36
Conclusion	page 39
Annexe 1 : Les différentes aides à disposition des étudiants	page 41
Annexe 2 : Les différents moyens d'informations sur le logement étudiant	page 46
Sources	page 48

Introduction :

Dans le cadre du plan de déplacement de la Communauté des Universités Lille Nord de Flandres, des études exploratoires ont été menées au sein desquelles un lien fort a été détecté entre le logement des étudiants et leur mobilité. C'est suite à ces premières recherches que j'ai été chargée de rédiger un rapport sur le logement étudiant dans la région du Nord Pas-de-Calais.

Pour cela, je me suis appuyée sur les rapports rédigés par la DREAL, la PUCA, etc. ainsi que sur des entretiens réalisés auprès d'acteurs clés du logement étudiant. J'ai notamment rencontré les responsables des services « logement et habitat » de certaines villes et communautés urbaines qui sont catégorisées comme étant des villes universitaires. J'ai rencontré les Communautés Urbaines de Dunkerque et d'Arras, les villes de Béthune et de Maubeuge et la DDTM Pas-de-Calais. En outre, j'ai aussi rencontré des associations œuvrant en faveur du logement étudiant, comme le CRIJ (Centre Régional d'Information Jeunesse), l'ALEC (Association pour le Logement Étudiant à Calais) et d'autres associations plus spécialisées comme Campus Vert pour le logement à la ferme, et Ensemble2Génération pour le logement intergénérationnel. J'ai également eu l'opportunité de m'entretenir avec un représentant des résidences étudiantes privées, les Estudines ainsi qu'avec des propriétaires privés. Enfin, j'ai aussi pu m'entretenir avec l'ADIL du Nord (Agence Département pour l'Information sur le Logement) sur des questions plus en lien avec la réglementation.

Une question semble primordiale :

Qu'est-ce qu'un logement étudiant ?

Face à cette question marquant le début de mes entretiens, les réponses ont été variées et propres aux différents interlocuteurs. En effet, lorsqu'on s'adresse aux associations ou promoteurs immobiliers qui offrent un type de logement étudiant spécifique, ils nous décrivent bien souvent ce qu'ils proposent aux étudiants. Ainsi, selon Les Estudines, un logement étudiant est « un logement d'une taille respectable où on y trouve la salle de bain privative, la kitchenette privative et la pièce de vie ». Néanmoins, on se rend compte en interrogeant des intermédiaires du logement étudiant comme le CRIJ, qui a pour objectif d'informer de façon générale les étudiants sur différentes problématiques dont le logement, que le logement étudiant regroupe diverses formes en passant par la chambre chez l'habitant, le logement en résidence CROUS ou encore la colocation. D'autres caractéristiques reviennent assez souvent comme un logement adapté aux besoins de l'étudiant, avec une certaine intimité et surtout un loyer abordable.

Le logement étudiant, sous ces différentes formes, connaît certaines évolutions ces dernières années. Un des moteurs de ce changement est la réforme européenne des universités. En effet, la réforme visant à harmoniser les cycles universitaires (LMD – Licence – Master – Doctorat) a eu des impacts sur la demande en logement étudiant. On observe depuis, une semestrialisation des études plus importante, due notamment aux étudiants étrangers qui viennent de plus en plus pour étudier un semestre ou deux, ou alors des français qui partent à l'étranger pour un ou deux semestres. Cette plus grande semestrialisation de l'année universitaire est aussi expliquée par la professionnalisation des cursus universitaires qui proposent de plus en plus de stages au sein de leurs cursus de formation. Or ces stages n'ont pas nécessairement lieu dans la ville où

s'effectuent les études, et le besoin d'un deuxième logement au cours de l'année universitaire peut se faire sentir. Cette première évolution pose problème en termes de logements, notamment lorsqu'on sait que la plupart des étudiants décohabitants (ceux qui n'habitent plus avec leurs parents au moins durant la durée de leurs études) vivent dans le parc immobilier diffus, souvent entretenus par des particuliers. Or ces particuliers sont peu enclins à louer leur logement pour des périodes aussi courtes. Ce phénomène est accentué par l'augmentation des étudiants inscrits dans les filières courtes au détriment des filières universitaires, qui entraînent aussi un turnover plus important des étudiants. D'autre part, les universités font face à une diversification de la provenance des étudiants aussi bien au niveau national, qu'international (ADULM, 2010). Au niveau national, on observe que 17,3 % des étudiants inscrits à l'académie de Lille proviennent d'autres régions de France (DREAL, 2009). Au niveau international, on constate ces dernières années, un nombre croissant d'étudiants étrangers inscrits dans l'enseignement supérieur. Entre 2002/2003 et 2006/2007, les effectifs d'étudiants étrangers inscrits dans l'enseignement supérieur au sein de la région a augmenté de 41 %. Ils proviennent majoritairement d'Afrique et de plus en plus aussi d'Asie. Le nombre d'étudiants étrangers augmentent ainsi de 13% par an. Ce sont d'ailleurs ces étudiants étrangers venus hors convention (Erasmus ou autres conventions internationales) en France qui connaissent le plus de difficulté pour trouver un logement étudiant. Cela peut être dû à un manque d'informations, ou à la difficulté de trouver un garant, nécessaire dans la plupart des cas. La deuxième catégorie qui connaît de grandes difficultés face à l'accès au logement étudiant est celle des étudiants juste à la limite pour la perception des bourses à critères sociaux et donc disposant de très peu de moyens (DREAL, 2009).

Outre ces évolutions communes aux étudiants français, voir européens, les étudiants du Nord Pas-de-Calais affichent un profil socio-économique particulier. On note tout d'abord que les étudiants du Nord Pas-de-Calais ont un taux de décohabitation moins élevés qu'au niveau national. Ce taux est de 49 % pour la région contre 58 % au niveau national. Néanmoins, des variations apparaissent selon les pôles universitaires. Ainsi, le taux de décohabitation est de 33 % pour l'université du littoral, 31 % pour l'université de l'Artois, 45 % pour l'université du Hainaut Cambrésis et 56,5 % pour les universités de la Métropole lilloise. On peut ainsi supposer que ce moindre taux de décohabitation est dû à l'étalement de l'offre universitaire au sein du Nord Pas-de-Calais. Cela permet aux étudiants de pouvoir suivre des cours de l'enseignement supérieur tout en restant chez leurs parents dans la mesure où il y a une certaine proximité et un temps de trajet raisonnable entre le domicile familial et le lieu d'enseignement. 68.3% des étudiants du littoral sont des locaux, ce qui explique leur faible taux de décohabitation. Les mêmes proportions s'observent dans les différentes antennes universitaires comme avec l'université de l'Artois. Ces universités ont une aire de recrutement plus élargies au fur et à mesure que le niveau d'étude augmente. La situation des universités de Lille est bien différente, avec une offre de formation plus bien plus large, elles attirent un nombre d'étudiants bien plus conséquent et avec un bassin de recrutement plus large (DREAL, 2010). A Lille 1, c'est un étudiant sur 5 qui provient d'une autre région de France (ADULM, 2007). Une autre spécificité de la région qui peut expliquer ce taux de cohabitation élevé est le taux de boursier. En effet, en 2008 ils étaient 45 261 boursiers au sein de l'Académie de Lille, représentant 30 % de l'ensemble des étudiants inscrits dans le Nord-Pas-de-Calais. L'Académie de Lille a le plus fort taux d'étudiants boursiers au niveau national. Or les boursiers du fait de leurs faibles ressources, ont davantage tendance à opter pour la cohabitation et ainsi réaliser des économies sur leur logement. On note tout de même que la demande de logement en provenance des étudiants boursiers est en hausse de 20 % au sein de l'académie (ADULM, 2010).

L'information disponible sur le logement étudiant dans le Nord Pas-de-Calais

Des informations sur les logements étudiants sont mises à jour régulièrement au niveau national sur le site de l'Observatoire de la Vie Étudiante. Les derniers chiffres parus datent de 2007 et 2011 et consistent en des dossiers repères sur les étudiants dont deux pages sont consacrées au logement étudiant (OVE, 2014). On y apprend notamment qu'en 2011, les étudiants français sont 33 % à vivre au domicile familial, 10 % vivent en résidence universitaire dont 70 % vivent en résidence Crous, 33 % ont un logement seul ou en couple et 11 % des étudiants vivent en colocation (OVE, 2011). Pour ce qui concerne les étudiants du Nord-Pas-de-Calais spécifiquement, les publications se font moins nombreuses et disparates. Une étude de la DREAL en 2009 traite la question du logement des étudiants au sein d'une étude sur le logement des jeunes en lien avec leur besoin de mobilité et d'insertion. On y apprend notamment que 37 % des étudiants du Nord-Pas-de-Calais vivent chez leurs parents, 13 % en résidence universitaire ou en foyer, 31 % ont un logement seul ou en couple et 6 % vivent en colocation (DREAL, 2009). On note un taux moindre de décohabitation des étudiants dans le Nord Pas-de-Calais qui est en moyenne de 49 % par rapport au taux national de 58 %. Des différences entre les taux de décohabitation sont aussi notables entre les différents pôles universitaires de la région. En effet, on constate un taux de 33 % pour le littoral, de 31 % pour l'Artois, de 56,5 % dans la métropole lilloise et enfin un taux de décohabitation de 45 % dans le Hainaut-Cambrésis (DREAL, 2009). Il semble donc que l'organisation des étudiants soit différente selon leur lieu d'étude. Néanmoins, lorsque l'on souhaite s'intéresser plus en détail au logement étudiant selon les différents pôles universitaires, les rapports proviennent principalement des universités elles-mêmes. Il n'est donc pas facile de comparer les différents pôles universitaires de la région sur la question du logement dans la mesure où les données observées sont rarement les mêmes et les années des études varient selon les universités.

I. Les différentes formes de logement étudiant

Au sein de la littérature sur le logement étudiant, différentes grandes catégories se distinguent (Enquêtes OVE, 2003). Nous avons tout d'abord le logement universitaire qui est un logement en résidence soit en publique, le logement Crous, soit dans le secteur privé avec les promoteurs immobiliers. Les résidences HLM tendent aussi à être catégorisées comme résidence sociale pour les étudiants, même si ces logements restent peu adaptés et donc peu utilisés par les étudiants. Enfin, peut avoir dans cette catégorie les logements en foyer pour jeunes travailleurs qui deviennent aussi de plus en plus un lieu de résidence pour les étudiants en mal de logement (DREAL, 2010). La deuxième grande catégorie des logements étudiants est celle du secteur privé. Cette catégorie recense tous les étudiants en logement individuel que cela soit seul, en couple ou en colocation qui est un mode de logement étudiant en pleine expansion ces dernières années (DREAL, 2010). Enfin, à côté de ces deux grandes catégories, d'autres formes de logement étudiant peuvent être évoqués au sein d'une dernière catégorie caractérisée par les formes d'habitat alternatif (L'Étudiant, La Voix de l'Étudiant). Ces nouvelles formes de logement étudiant se développent notamment sous la forme de logements à la ferme, de logements intergénérationnels, ou encore sous la forme de chambres chez l'habitant contre services.

A. Le logement Crous dans le Nord Pas-de-Calais :

La région Nord Pas-de-Calais totalise 9 295 logements universitaires CROUS. Néanmoins leur répartition est très inégale à travers le territoire. En effet, on constate tout d'abord que l'agglomération lilloise possède au sein de son territoire près de 80 % des logements CROUS de la région avec 4 851 logements situés sur la commune de Villeneuve d'Ascq et 2 165 logements situés sur la commune de Lille. Les villes universitaires de Tourcoing et Roubaix ont aussi des logements CROUS, mais de façon plus marginale avec respectivement 132 et 19 logements CROUS. Pour le reste des logements CROUS ils sont répartis au sein des trois autres pôles universitaires de la région. Ainsi le pôle de l'Artois rassemble 591 autres logements étudiants dont 171 sont situés à Arras et 420 sont sur la commune de Béthune. 404 autres logements se situe au niveau de l'université du littoral avec la répartition suivante : 263 logements sont situés à Boulogne, 54 à Calais, 37 à Dunkerque et enfin 50 à Saint Omer. Enfin l'université du Hainaut-Cambrésis possède aussi des logements CROUS au nombre de 1 133 dont 1 078 sont situés sur Valenciennes et 55 sur Cambrai (CROUS, 2014). Au vu de la répartition des logements CROUS, on constate qu'ils ne sont pas présents de façon uniforme sur le territoire. Ainsi les pôles universitaires de Douai, Lens, Liévin et Maubeuge n'ont aucune offre de logements CROUS alors que ces pôles peuvent attirer plus de 2000 étudiants comme le pôle universitaire de Lens qui comptait 2 101 étudiants durant l'année universitaire 2012-2013 (OVE, Université d'Artois, 2013).

Le Nord Pas-de-Calais est donc en manque de logement CROUS disponibles pour ces étudiants, comme le confirme les taux de tensions élevés. Sur le secteur de Valenciennes, on comptabilise 2,52 demandes pour un logement. On reste dans le même ordre de grandeur sur les secteurs de Boulogne et de Villeneuve d'Ascq avec 3 et 2,62 demandes pour un logement. Ce taux de tension est plus important encore pour les secteurs de Dunkerque et Cambrai avec 4,67 demandes et 4,52 demandes pour un logement (DREAL, 2010). Ce phénomène s'explique notamment par la forte proportion de boursiers que compte la région.

Cet excédent de demande face à l'offre limitée de logements étudiants a eu pour conséquence le développement de résidences étudiantes privées. D'après les données du CRIJ, le CROUS de l'Académie de Lille a reçu plus de 60 000 demandes pour la rentrée universitaire de 2014-2015, pour une offre d'un peu plus de 9 000 logements (CRIJ, 2014).

B. Les résidences étudiantes privées :

Face au manque de disponibilités des logements en résidence universitaire, ces résidences privées sont en progression. Ces résidences étudiantes à la différence des résidences universitaires du CROUS sont construites et gérées par le secteur privé. Cela se ressent dans les prix pratiqués. Ainsi pour un studio en résidence CROUS sur Villeneuve d'Ascq le loyer toutes charges comprises est de 294 euros alors que les prix des résidences privées débutent à 405 euros. De la même manière à Dunkerque, un studio en résidence CROUS se loue à 282 euros alors qu'un studio en résidence privée se loue à partir de 395 euros (DREAL, 2010). Le site internet « adele.org » répertorie la majorité de ces résidences privées. Ces résidences privées sont principalement concentrées dans l'agglomération lilloise. On en dénombre aujourd'hui 28 sur le territoire lillois (Adele, 2014). D'autres sont aussi présents dans la région, mais de façon plus minime venant compléter ou substituer l'offre de logement universitaire fournie par le CROUS comme on peut le voir à Douai où l'offre de logements CROUS est complètement absente (DREAL, 2010). On observe également une résidence étudiante privée à Arras, deux à Dunkerque et enfin quatre à Valenciennes (Adele, 2014).

Les Estudines

Parmi les résidences étudiantes privées de la région, il y a les « Estudines ». Présenté exclusivement sur l'agglomération lilloise, ce promoteur immobilier a quatre résidences sur la métropole avec des résidences de 130 et de 128 logements à Gambetta, 214 à EuraLille et environ 130 à Lille Europe. Ces résidences proposent principalement des studios et quelques colocations avec des prix variant de 420 à 970 euros. Tous ces logements ont la particularité d'être meublés de façon standardisée. De nombreux services sont également offerts, comme l'accès à internet, un accès à la laverie automatique, un garage à vélo ou encore des formules de demi-pension. Ce type de logements attire principalement les étudiants post-bac du fait des nombreux services proposés, les étudiants n'ont que très peu de choses à penser à ce niveau. C'est aussi un mode d'hébergement qui peut s'avérer pratique pour les étudiants provenant de pays lointains comme la Nouvelle Calédonie. La résidence d'EuraLille, pour la rentrée 2014-2015 a reçu entre 300 et 350 demandes pour ses 200 logements (Les Estudines, 2014).

<http://www.estudines.com/>

D'autres résidences étudiantes privées sont présentes dans l'agglomération lilloise comme Campuséa, Nexity ou encore Néméa.

C. Le parc locatif privé

Les résidences étudiantes même si elles viennent compléter l'offre de logement CROUS, ne sont pas suffisantes à elles seules pour répondre à la demande de logement étudiant au sein du Nord Pas-de-Calais. Ainsi une part des étudiants de la région sont dans l'obligation de se tourner vers le marché immobilier privé afin de trouver un logement étudiant. Le CROUS a mis en place le service « logement en ville » sous l'appellation du site internet « Lokaviz ». Ce site internet met à disposition les différentes annonces de logements étudiants disponibles au sein des cités universitaires ou provenant de particuliers (CROUS, 2014). En 2006 ; le CROUS a ainsi permis de loger 1 752 étudiants (ADU, 2010). Néanmoins, trouver un logement étudiant dans le secteur privé est aussi possible par bien d'autres biais comme les petites annonces ou les agences immobilières. Ceux-ci sont décrits plus précisément en annexe.

La colocation

Au sein du logement diffus, un phénomène tend à se développer de plus en plus, la colocation. Néanmoins, il semble que cette tendance ne soit pas uniforme au sein de la région. En effet, il semblerait que cela soit une tendance plus prononcée au sein de l'agglomération lilloise, là où la tension sur le marché du logement étudiant est particulièrement forte (ADU, 2010). La colocation présente alors de nombreux avantages et représente une alternative intéressante à la location classique individuelle en termes d'espaces disponibles, de convivialité et surtout en termes de coûts. En revanche, il apparaît que cela soit un mode d'hébergement beaucoup moins recherché dans les villes universitaires où la tension au sein du marché est moins forte, voire inexistante comme cela peut l'être sur les villes universitaires du littoral comme Calais où les demandes de colocation étaient plus nombreuses auparavant (ALEC, 2014).

Une présence des étudiants sur le marché du logement diffus qui n'est pas sans conséquence

Au sein de la métropole lilloise, ce sont, chaque année, 30 000 étudiants qui recourent à l'offre locative privée. En d'autres termes, ils occupent un quart du parc locatif privé de l'ensemble de la métropole et ainsi près de 50 % du parc locatif situé sur les communes de Lille, Hellemmes, Lomme et La Madeleine. Cette forte demande de la part des étudiants face à une offre limitée, amène un renchérissement des loyers de la métropole. C'est un phénomène accentué par la fréquence des relocations, due à la mobilité des étudiants qui peuvent changer de logements jusqu'à deux fois par an. Ce parc dédié aux étudiants est principalement composé de studios et de T1 situés dans le centre-ville ou près des pôles d'enseignement. La demande en T2 et T3 tend à augmenter ces dernières années dû au développement de la colocation (ADU, 2010). La concurrence est sévère entre les étudiants face à l'accès au logement, ils sont aussi amenés à être en concurrence avec de jeunes cadres célibataires qui aspirent à vivre en centre-ville. En effet, les préférences des étudiants en termes de localisation au sein de la métropole vont pour le centre-ville de Lille notamment, et Villeneuve d'Ascq, dans une moindre mesure. Au contraire, les quartiers moins renommés comme Moulins et Fives ne sont pas très attrayants. Ainsi le parc locatif privé de la ville de Lille a un logement sur deux, occupé par un étudiant. Et parmi 30 000 étudiants, 22 624 étudiants résident dans le parc locatif privé situé à Lille, Lomme et Hellemmes alors que les communes de Lambersart, Loos, La Madeleine, Mons-en-Barœul, Ronchin et Wattignies réunis totalisaient 2 604 étudiants. Ensuite, 3 651 étudiants résident à Villeneuve d'Ascq, 818 à Roubaix, 485 à Tourcoing et 187 à Marcq-en-Barœul. On a donc une concentration des étudiants sur des localités précises comme Lille centre où la pression des étudiants sur le marché locatif privé se fait ressentir fortement notamment par une augmentation des loyers.

On peut alors se demander si cette augmentation des prix des loyers n'entraîne pas une plus grande ségrégation des étudiants selon leur capacité financière. Y va-t-il des compromis que l'étudiant est amené à faire lors de son choix de logement ? Quels sont-ils ?

Les étudiants en recherche de logements ont des compromis à faire. Tout d'abord, on constate, si l'on considère l'agglomération lilloise que les prix des logements étudiants varient beaucoup selon les quartiers. Ainsi, on note que pour un appartement d'une pièce construit après 1990, le loyer médian est de 17,40 euros/m² pour Lille Centre, Saint Maurice, 16 euros/m² pour Vauban et de 15,90 euros/m² à Wazemmes Nord (LMCU, 2014). Un certain compromis est donc à faire de la part des étudiants entre un loyer moins élevé et un logement situé dans le centre de la ville et ainsi proche des commodités et des lieux de vie étudiants comme peut l'être le quartier Vauban. De plus, un compromis peut aussi être fait de la part des étudiants entre le prix du logement et la décence de celui-ci. En effet, des logements sont parfois loués dans des conditions extrêmement précaires pour un loyer plus modeste. Des parents ont ainsi refusé de prendre une chambre CROUS traditionnelle pour leurs enfants, car ils jugeaient le logement trop vétuste, et cela malgré des prix dérisoires par rapport aux prix pratiqués dans le marché diffus (CRIJ, 2014).

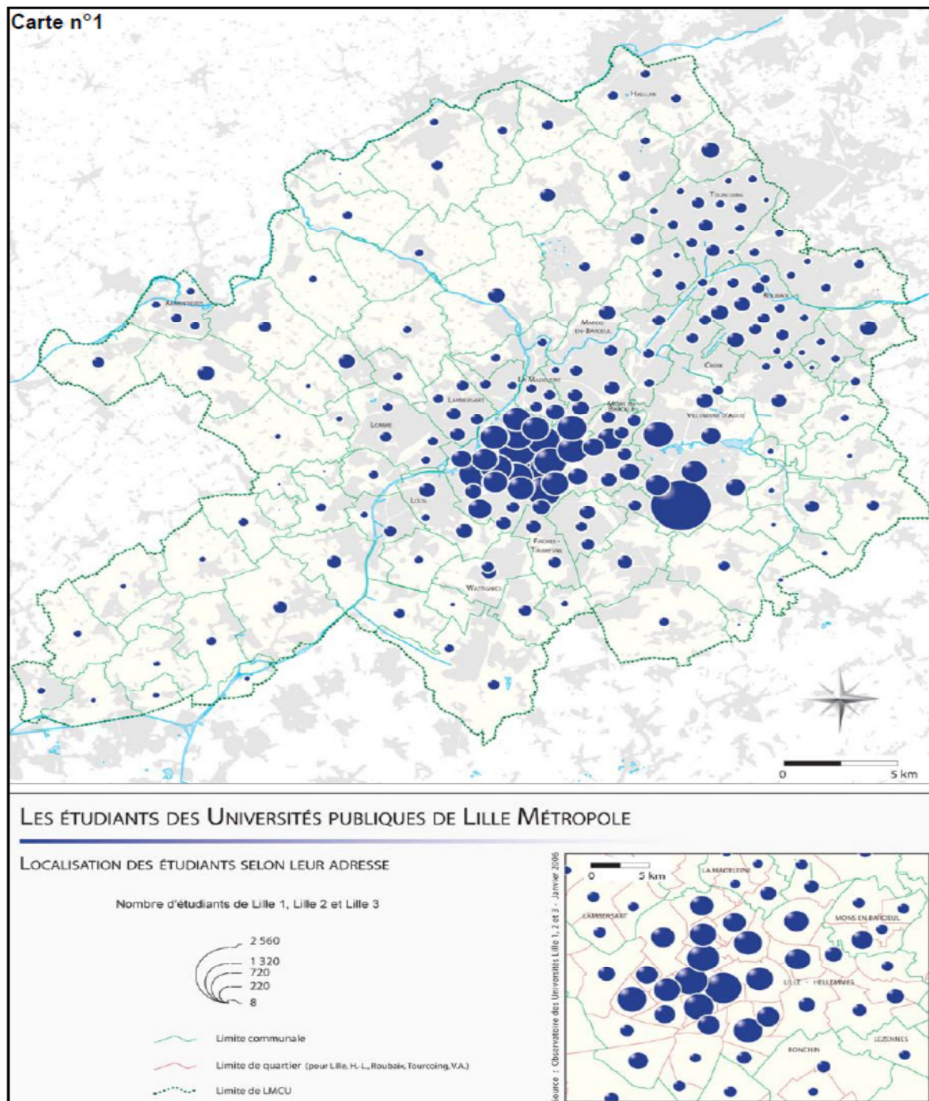
L'importance du parc locatif privé peut aussi être illustrée par l'université de Valenciennes. Au sein de cette ville universitaire, l'offre et la demande sont assez équilibrées. On retrouve des quartiers qui ont tendance à concentrer les étudiants avec notamment le centre-ville de Valenciennes ainsi que le quartier du Mont Houy; cela représente 60 % des étudiants décohabitants qui résident sur la commune de Valenciennes. Aulnoy-lez-Valenciennes accueille 17 % des étudiants avec une concentration notable à l'ouest d'Aulnoy et dans le secteur « sud ». Enfin 14 % logent au sein de la ville d'Anzin. Ces logements privés représentent une offre véritablement complémentaire pour les étudiants de Valenciennes. Ils sont ainsi plus attractifs que les logements en résidence étudiante privée notamment de par leur tarif, bien moins onéreux que ces dernières. On constate également que les prix des loyers tendent à augmenter là où les étudiants sont les plus demandeurs, comme on peut le voir dans le Centre-ville et dans une moindre mesure sur le campus du Mont Houy. Enfin, une dernière tendance se dégage de l'analyse du parc locatif privé qui est l'intérêt de plus en plus marqué des étudiants pour la colocation; 750 étudiants (soit 26 % des étudiants décohabitants présents sur le territoire) pratiquent la colocation. C'est un mode d'hébergement qui est principalement présent dans le parc locatif privé et qui permet à l'étudiant de pouvoir partager son loyer et de ne pas vivre seul. Néanmoins, le manque de grands logements ouverts à la colocation, la réticence de certains propriétaires et les clauses de solidarité auxquelles doivent se soumettre les étudiants sont autant de frein au développement de ce type de logement (FORS, Adéquation, 2012). Les étudiants ont ainsi tendance à agir de façon mimétique, imitant leurs semblables et prédécesseurs (Burdèse, 2002). Ainsi, certains quartiers peuvent être très attractifs pour la population étudiante. Cela a pour conséquence principale la concentration d'étudiants au sein de quartiers spécifiques. *On peut alors se demander quelles sont les conséquences économiques et sociales au sein de ces quartiers caractérisés par une forte présence étudiante ?*

Des conséquences sur l'offre proposée

L'arrivée des étudiants au sein d'un quartier ou d'une ville peut avoir des conséquences sur le marché immobilier local. Tout d'abord, on constate une augmentation des loyers exercée du fait d'une demande de plus en plus importante de la part des étudiants. De plus, compte tenu d'une augmentation de la demande, les propriétaires peuvent être tentés par la création de logements dédiés aux étudiants. En effet, les propriétaires sont favorables à l'idée de louer à des étudiants, puisqu'ils peuvent prétendre à diverses aides, qui met en confiance le propriétaire sur la future perception de son loyer. De plus, c'est une population mobile, le logement est ainsi facile à récupérer pour le propriétaire (ADU, 2010). Cet attrait des propriétaires pour les étudiants les conduit à restructurer leur logement afin de pouvoir proposer de petits logements adaptés aux étudiants. Ainsi de 1999 à 2005, 35 % des nouveaux logements proposés sont issus de restructuration et notamment de la division d'immeubles en petits appartements. Ainsi, entre 2001 et 2009, ce sont 1 600 logements par an qui seraient issus de la division de logements. Ces divisions contribuent parfois à des logements de moindre qualité, mais aussi à la spécialisation des quartiers par type de population, comme le quartier Vauban qui est majoritairement occupé par des étudiants. Enfin, la division de grands logements en petits accentue aussi le phénomène de renchérissement des loyers, empiré encore par les phénomènes de relocation successifs, alors que cela tend également à un appauvrissement de la qualité des logements proposés (ADULM, 2012). C'est un phénomène réel pour la métropole lilloise comme nous venons de le voir, mais aussi dans une moindre mesure pour la commune de Dunkerque où on observe une concentration des étudiants au sein du quartier de Malo, avec la division des maisons malouines en petits logements à destination des étudiants (CUD, 2014). Ces divisions d'immeubles entraînent souvent une spécialisation du quartier, en quartier étudiant. Cela n'est pas sans conséquences, il y a notamment l'éviction de certaines familles qui ont de grandes difficultés à se reloger, comme c'est le cas à Vauban, ce qui peut poser des problèmes de mixité sociale au sein du quartier.

Des conséquences sur la vie du quartier

Cette présence des étudiants peut avoir des impacts positifs au sein d'un quartier, Violaine Colaert, chargée de la communication du CRIJ, prend l'exemple du quartier Wazemmes de Lille pour illustrer ses propos. En effet, ce quartier a longtemps souffert d'une mauvaise réputation. La présence d'étudiants accompagnée des projets de rénovation comme les halles du marché ont contribué à revaloriser l'image du quartier. Les étudiants ont notamment permis de donner une image plus dynamique et jeune à ce quartier réputé difficile. De plus, les étudiants sont une catégorie de population qui consomme, et qui tend de plus en plus à consommer local et faire vivre les petits commerces du coin. Le modèle de l'étudiant qui fait ses courses pour la semaine est de moins en moins vrai de nos jours. Les étudiants peuvent aussi être associés à des conséquences plus négatives. En effet, l'image d'un quartier étudiant peut effrayer, notamment les personnes âgées et d'autres catégories de la population. Une conséquence néfaste de l'arrivée des étudiants au sein d'un quartier est notamment le bruit et les nuisances sonores provoqués par les fêtes estudiantines qui démarrent, bien souvent, à partir du jeudi soir pour le week-end. C'est un aspect particulièrement critiqué dans le quartier Vauban à Lille, qui concentre une part importante d'étudiants et notamment de fêtards du côté de Solférino (Vanoni, 2007). La ville de Roubaix, elle, tente de se servir des étudiants pour favoriser la mixité sociale au sein de certains quartiers (ADU, 2007).



Cette carte indique que la grande majorité des étudiants de la métropole habitent sur le territoire des communes de Lille et de Villeneuve d'Ascq. Le zoom permet de voir que les étudiants logent surtout dans les quartiers centraux de Lille et notamment dans les quartiers Vauban, Lille-Centre et Wazemmes-Nord ainsi que dans une moindre mesure dans le Vieux-Lille, à Moulins ou à Fives. Lille-Sud n'abrite qu'un faible nombre d'étudiants.

Carte 1 : Une forte concentration des étudiants dans certains quartiers de la métropole lilloise.
 Source : Vanoni, 2007.

L'association Campus-Vert, propose des logements à la ferme, le fonctionnement de ces logements étudiants est explicité au sein de la prochaine partie. L'arrivée des étudiants à la campagne participe maintenant à la dynamique de ces villages. En effet, ils participent à la vie locale des villages, notamment des petits commerces ou des associations. Un village a ainsi pu compléter son équipe de football grâce à l'arrivée de deux étudiants au sein de leur équipe, deux étudiants logés à la ferme par l'intermédiaire de Campus-Vert (Campus-Vert, 2014).

Lors de la mise en place du projet de construction d'une nouvelle résidence CROUS à Arras, il y a eu un débat quant à savoir si on implantait le campus sur le site universitaire, ou dans le centre-ville afin de dynamiser le centre-ville. Faute de foncier, ce projet prendra place sur le campus. Néanmoins, la question se pose sur le travail du diffus, il pourrait y avoir des unités de quatre ou cinq logements sur des îlots dans le centre-ville. Ce travail pourrait se faire à l'aide de subventions ayant pour objectif d'inciter les propriétaires à rénover leur logement pour les étudiants. La ville d'Arras a aussi accueilli des « Kapseurs », ce qui a permis d'occuper des logements de Pas-de-Calais habitat qui ne sont pas très demandés par les étudiants. Dans le même temps, cette initiative apporte du lien social au quartier. L'encadré ci-dessous explique le principe des projets « Kaps » (CUA, 2014).

La colocation solidaire

Comment cela fonctionne ?

Le projet Kaps repose sur un principe simple : une colocation étudiante installée généralement dans un quartier populaire, reliée à un projet social mené avec et pour les habitants de ce quartier.

<p>→ UN HABITAT COLLECTIF ET PARTAGÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des appartements de 3 à 6 chambres, avec des espaces collectifs conçus pour faciliter les échanges. • Bail d'un an à loyer modéré. • Meublé et équipé. 	<p>→ DES COLOCATAIRES SOLIDAIRES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour des étudiants, apprentis, volontaires, de moins de 30 ans. • Des jeunes qui vivent une expérience collective conviviale, de partage et de rencontre, d'apprentissage et d'enrichissement mutuel. • Des jeunes qui s'engagent à mener un projet dans leur quartier, qui (re) créent du lien avec/entre les habitants, qui apportent leur énergie et leur imagination au service de personnes en difficulté. 	<p>→ UN TERRITOIRE EN MOUVEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des acteurs investis sur un territoire, fédérés autour d'un projet commun. • Des actions montées avec et pour les habitants, autour d'éducation, d'éco-citoyenneté, de santé, de culture... • Une mixité sociale qui se construit au quotidien, des liens qui se (re)tissent autour du « faire ensemble ».
--	---	---

<http://kolocsolidaire.org/presentation/>

Nous avons donc bien vu que la localisation des logements étudiants au sein de la ville et par rapport au lieu d'étude a des conséquences notables. *Nous pouvons alors nous interroger sur le rôle et les possibilités d'actions qu'ont ces villes universitaires pour agir sur l'organisation et la mixité sociale de leur quartier.*

Le logement étudiant, une problématique mal prise en compte au sein des villes universitaires

De manière générale, on note un manque d'intérêt des municipalités et des communautés urbaines pour la question du logement étudiant. En effet, lors de mes appels aux services « logement et habitat » des différentes villes universitaires, plusieurs interlocuteurs m'ont répondu qu'ils n'étaient pas concernés par la question des étudiants et me renvoyaient directement au CROUS.

Or il semblerait que ces villes ont aussi un rôle au sein de la question du logement étudiant. En effet, certaines villes jouent un réel rôle vis-à-vis de cette population. Les villes de Béthune et Maubeuge, par exemple ont mis en place un service logement étudiant où le service logement joue le rôle d'interface entre les propriétaires privés et les étudiants. La ville de Béthune reçoit les demandes de logement social des étudiants qu'elle transmet aux différents bailleurs. La ville de Maubeuge quant à elle, a une convention avec la CAF depuis 2002, et s'occupe ainsi de la visite des logements étudiants afin de définir s'ils correspondent aux critères de décence exigée, critère important lors de l'attribution des APL.

À plusieurs reprises au cours des entretiens réalisés, la ville de Lille a été critiquée sur son manque d'investissement au sein de la question du logement étudiant. En effet, bien que sollicitée par des associations comme le CRIJ dans un objectif de coopération autour de cette problématique, la ville de Lille ne s'est pas montrée intéressée.

Au niveau des communautés urbaines, on observe également que le degré d'implication de celles-ci pour le logement étudiant diffèrent beaucoup les unes des autres.

Lille Métropole Communauté Urbaine, fait partie des communautés urbaines qui se sont vues déléguer le financement du logement social, qui comprend le PLS étudiant (ADULM, 2010). Néanmoins, il semble que cela soit la seule action gérée par la LMCU ayant un lien avec le logement étudiant. Or, on sait bien que le logement étudiant prend place, dans sa majeure partie au sein du parc locatif diffus. C'est sur ce domaine principalement que la mairie et la communauté urbaine devraient se pencher à présent, notamment car les étudiants occupent près de la moitié du parc locatif de Lille (ADULM, 2010).

La Communauté Urbaine de Dunkerque prend en compte la question du logement étudiant à partir du moment où un opérateur immobilier souhaite construire une résidence étudiante. À partir de là, la CUD travaille avec ce dernier notamment pour la recherche et l'attribution de subventions. Ils peuvent aussi participer en cherchant un terrain pour le promoteur dont la localisation et le prix doivent être adaptés au projet. Leur implication au sein du logement étudiant est avant tout axée sur le foncier et les subventions pour accompagner le promoteur immobilier et son projet. Néanmoins, on note que le logement étudiant prend place au sein du Programme Local d'Habitat de la CUD de 2013 à 2018 avec pour objectif d'étudier les besoins en logement des étudiants, des jeunes travailleurs et développer une offre répondant aux besoins identifiés (CUD, 2012).

Si on s'intéresse à la Communauté Urbaine d'Arras, on constate que le service habitat de la CU travaille sur le logement étudiant de manière beaucoup plus complète. En effet, la Communauté Urbaine d'Arras prend en charge le logement des jeunes au sein de ses compétences. La CUA peut ainsi piloter des groupes de travail sur le logement étudiant et peut aussi trouver des subventions pour certains projets. Une nouvelle résidence universitaire de 150 chambres se construit actuellement à Arras qui doit ouvrir ses portes en septembre 2015. La CUA a cofinancé en partie la construction de ces logements. La Communauté Urbaine d'Arras a un rôle de « facilitateur » auprès des étudiants et encourage aussi les regroupements des différents acteurs concernés par le logement des étudiants. Ils sont en partenariat avec la plateforme pour le logement des jeunes, dont la gestion a été attribuée à l'association 4AJ (L'association arrageoise pour le logement, l'accueil et l'accompagnement des jeunes). Cette plateforme a trois objectifs principaux : Le premier est d'être un espace unique d'accueil et d'orientation à destination des jeunes soit qui ont un logement, soit qui ont des soucis avec leurs logements actuels ou encore qui souhaitent demander des aides financières mais ont besoin d'aide pour monter un dossier; La deuxième fonction de la plateforme est celle d'observatoire notamment des niveaux de loyers et des soucis liés au logement; (La durée des baux fait partie des problèmes observés pour le logement étudiant, et des solutions sont actuellement recherchées à ce sujet). La dernière fonction est celle d'innovation qui a pour objectif de répondre aux problèmes relevés de façon innovante en rassemblant les différents acteurs pouvant répondre à la problématique. C'est une structure missionnée par la communauté urbaine pour travailler sur différentes problématiques. Un Programme Local d'Habitat définit les grandes orientations du service habitat de la CUA qui comporte des actions spécifiques au logement étudiant à développer autour du logement innovant. Parmi celles-ci, la plateforme Logement Etudiant, sous l'impulsion de la communauté urbaine mène une politique de sensibilisation auprès des propriétaires afin de favoriser la rénovation des logements étudiants, en leur indiquant notamment les aides auxquelles ils peuvent prétendre. Cela apporte un logement plus attractif au propriétaire et permet à la CUA de lutter contre les logements indécents (CUA, 2014).

Un exemple d'innovation menée par la Communauté Urbaine d'Arras : Un nouveau concept de colocation.

Un travail a été effectué par la Communauté Urbaine en partenariat avec une société privée qui a été mise en contact avec un propriétaire dont la propriété était à l'état d'abandon et suffisamment grande pour la mise en place de ce projet. C'est une résidence prévue pour un étudiant avec des ressources, des jeunes travailleurs ou encore des apprentis, les loyers étant fixés à 360 euros hors charges ou 435 euros toutes charges comprises. Ce sont des produits de qualité mis à disposition des étudiants qui ont chacun leur espace privé avec un coin cuisine (un petit frigo et plaques de cuisson) et une salle de bain privative. De plus, des parties communes sont proposées avec notamment des cuisines comprenant un équipement plus complet (CUA, 2014).

Les villes et les communautés urbaines associées devraient s'intéresser davantage à l'offre de logements étudiants proposée sur leurs territoires. Cet intérêt est primordial, car la qualité du marché du logement étudiant peut aussi avoir son effet dans l'attractivité des universités. De plus, les étudiants sont une catégorie de population fragile, avec peu de ressources et dont le logement est parfois nécessaire et primordial à la réussite des études. De plus, la présence des étudiants peut avoir des impacts positifs sur un quartier quand l'arrivée de ces derniers est maîtrisée et contrôlée, ce qui devrait motiver ces institutions à s'intéresser au problème.

L'ALEC

Au sein de l'université du littoral, l'Association ALEC, Association pour le Logement Etudiant à Calais, semble compenser ce manque d'investissement des municipalités. Cette association gère aussi la location de la résidence universitaire de 168 logements installée à Calais. Elle a aussi pour fonction de répertorier l'offre existante de logements étudiants dans le diffus et de les évaluer selon des critères bien précis par le biais de la commission de labellisation. L'association propose 350 logements labellisés qui sont proposés aux étudiants par le biais d'une liste reprenant chacun des logements proposés avec un descriptif. Ces logements sont proposés sur les villes de Calais et aussi de Boulogne. Cette politique de labellisation a été mise en place en 2002 et a pour objectif d'assurer des conditions de logements décentes aux étudiants (ALEC, 2014).

D. Les habitats alternatifs

Depuis plus d'une décennie, des habitats alternatifs se développent et viennent s'inscrire dans les possibilités de logement étudiant. Ces habitats alternatifs sont surtout présents dans le monde des étudiants sous la forme logements intergénérationnels et de logements à la ferme. Les logements intergénérationnels sont des logements, ou plus précisément des chambres mises à disposition des étudiants par des personnes âgées. Ils ont l'avantage d'être moins chers que les prix des loyers habituels. En contrepartie, les étudiants ont des devoirs vis-à-vis des seniors, comme assurer une présence régulière, ou rendre quelques services au senior. Ces devoirs sont préalablement établis au sein du contrat de location intergénérationnel. Ainsi, différentes formules sont proposées par les associations. On a une formule gratuite où le jeune s'engage à être présent tous les soirs et à rendre quelques services comme faire les courses ou sortir les poubelles. Ensuite, les associations proposent des chambres à loyer modéré où le jeune est plus libre de son emploi du temps, mais doit tenir compagnie régulièrement à la personne âgée et effectuer les tâches définies préalablement. Enfin, il y a la chambre classique où l'étudiant est libre et indépendant. Ces différentes formules ne sont pas systématiquement toutes proposées par les associations. C'est un concept né il y a une dizaine d'années en Espagne et qui permet aux étudiants de bénéficier de logement à moindre coût ; cela permet aussi de lutter contre l'isolement des personnes âgées.

Les logements à la ferme sont des logements mis à disposition par des agriculteurs au sein de leurs bâtiments d'exploitation qui ont été réaménagés afin de pouvoir accueillir des étudiants. Ils sont aussi moins chers que les loyers pratiqués notamment du fait de leur situation, à

l'extérieur de la ville. Ces logements nécessitent souvent une voiture du fait de cet éloignement. Une seule association existe afin de rassembler ces différents logements : Campus-Vert. Dans ce cadre, les prix des logements varient de 239€ à 346€ pour un T1, de 250€ à 363€ pour un T2 et de 409€ à 545€ pour un T3. Les tarifs varient en fonction du territoire et de la surface du logement. Ces prix n'incluent pas les charges. Enfin, ce sont des logements entièrement équipés et les étudiants peuvent bénéficier de services d'activités et de loisirs mis à disposition par l'agriculteur-propriétaire (Studyrama, 2014).

Néanmoins, même si ces logements sont bien présents dans la littérature sur le logement étudiant, peu d'informations précises s'y trouvent. Il est notamment difficile d'estimer si ces logements alternatifs sont présents dans tous les pôles universitaires de la région et en quelle proportion. De plus, nous ne savons rien de la localisation de ces logements par rapport aux lieux d'études des étudiants. L'étudiant se retrouve-t-il à l'écart de la vie étudiante qui tend à se développer à proximité des campus et au sein des villes. Quelles sont les conséquences en termes de transport pour ces étudiants ? Enfin, est-ce que ces logements alternatifs peuvent être considérés comme de véritables solutions pour les étudiants ? Ou cela reste-t-il plutôt un phénomène marginal ?

Rencontre avec le Campus Vert

L'association Campus Vert a démarré sur Béthune en 1994, au moment de la décentralisation. À l'époque, c'était pour répondre au problème du manque de logements étudiant. Les villes moyennes comme Béthune, n'avaient pas anticipé l'arrivée importante de la population étudiante. De l'autre côté, Campus Vert permettait aussi aux exploitants de rentabiliser leurs bâtiments d'exploitation qui n'étaient plus aux normes pour leurs activités. Suite au succès de cette initiative, c'est en 2001 que Campus Vert est devenue une association de loi 1901. Elle est aujourd'hui présente sur les douze territoires du Nord Pas-de-Calais et s'étend progressivement au sein des autres régions de France, en Bretagne autour de Rennes, en Picardie et cela commence aussi en île de France. Campus-Vert attire ses étudiants tout d'abord, par ses prix pratiqués. En effet les loyers sont de 20 à 30% moins chers que ce qui se pratique en ville et ces tarifs sont harmonisés au sein de chaque territoire. Le deuxième facteur qui attire les étudiants est le cadre de vie verdoyant qui est proposé. Enfin, les étudiants se sentent aussi rassurés par la présence du propriétaire, qui vit bien souvent à proximité des étudiants et propose différents services et loisirs à ses étudiants locataires. Les étudiants qui viennent à Campus-Vert sont parfois aussi des étudiants ayant vécu en centre-ville ou en résidence universitaire et qui saturent de ce type d'hébergement. Ils peuvent ainsi profiter de la ville et y faire la fête quand ils en ont envie, puis se reposer et étudier au calme, à la campagne. Aujourd'hui, l'association compte près de 500 logements répartis dans toute la France dont près de 400 situés dans la région Nord Pas-de-Calais. On compte 116 logements sur Lille, 113 à Béthune, 35 à Calais et Dunkerque, une trentaine de logements à Arras, 25 à Lens et Saint-Omer. Les objectifs sont fixés à 600 logements pour 2015 et de 800 logements pour la seule région du Nord Pas-de-Calais pour 2020. Les villes de Valenciennes, Lille et Arras semblent les plus propices à un plus grand développement de l'association, l'objectif étant toujours d'adapter l'offre par rapport à la demande, ce qui se fait aisément avec leur système central de réservation des logements (Campus-Vert, 2014).

<http://www.campusvert.com/>

Rencontre avec l'association Ensemble2Génération

Ensemble2Génération est une association créée en 2003 à Paris. Suite à l'été caniculaire affectant la France entière et l'appel du pape aux jeunes leur demandant de ne pas laisser tomber les plus âgés qui les aident à grandir, la présidente de l'association s'est dit qu'il fallait faire quelque chose, que les personnes âgées ne pouvaient pas rester isolées ainsi plus longtemps, sans pour autant les contraindre à quitter leur domicile. D'un autre côté, les jeunes et notamment les étudiants subissent de plein fouet la crise du logement. Ensemble2Génération, est donc une des associations pour le logement intergénérationnel, qui propose les trois différentes formules de logement que nous avons préalablement expliquées. La répartition des étudiants selon les trois formules proposées sont régulières et on retrouve le même nombre d'étudiants au sein des trois formules. L'association a développé son réseau, maintenant présent sur une dizaine de villes en France. 2014-2015 sera ainsi sa troisième rentrée à Lille. Chaque antenne de l'association est indépendante et s'occupe de son territoire. Les différentes antennes se rassemblent deux à trois fois par an autour de colloques. Ainsi, Ensemble2Génération se concentrent sur Lille Métropole et plus particulièrement les villes de Lille, Roubaix, Tourcoing. L'association a déjà eu des demandes au sein des villes de Boulogne sur Mer, Dunkerque et Armentières et il est envisagé de poursuivre l'implantation de l'association dans la région, pour le moment limité, faute de personnel. En effet, l'association a un rôle précis dans la constitution des binômes intergénérationnels. Madame Delecourt, chargée du développement de l'association dans la région, rencontre individuellement chaque étudiant intéressé par l'aventure, les interroge sur leurs motivations, explique les règles et le cadre que l'étudiant devra respecter. De l'autre côté, elle rencontre également les seniors et visite les chambres proposées aux étudiants afin de s'assurer qu'ils seront reçus dans un cadre décent. Après avoir rencontré les étudiants et les seniors, elle peut ainsi créer les binômes, selon les attentes et les affinités de chacun. Bien qu'ayant des origines catholiques, l'association reste ouverte à tous, l'unique critère étant d'être bien élevé et respectueux. C'est en général perçu comme une sécurité de la part des parents d'un côté, comme de l'autre. En effet, du côté des étudiants, même si l'engagement doit venir de l'étudiant, il semble qu'ils soient aussi poussés par leurs parents, qui sont alors rassurés de savoir leur enfant avec un senior. De même, les enfants des seniors sont souvent soulagés de savoir qu'il y a un étudiant chez eux, notamment dans le cas où les enfants vivent éloignés de leurs parents. Le côté sécurité attire davantage d'étudiants de première année, même s'il a été constaté que la colocation fonctionne, en général mieux, lorsqu'elle se fait avec des étudiants plus âgés et plus mûrs. Aujourd'hui sur l'agglomération lilloise, on compte 25 binômes pour la rentrée 2014-2015. Ce nombre était de 5 la première année, et 11 la deuxième. Néanmoins, la demande est nettement supérieure avec environ 70 demandes pour la rentrée 2014-2015. L'association a aujourd'hui encore besoin d'être connu, notamment auprès des seniors. En outre, l'image des jeunes étudiants doit évoluer chez les seniors. En effet, l'arrivée d'étudiants peut faire peur aux personnes âgées (notamment peur des nuisances sonores) . De plus, ce dispositif nécessite de faire confiance à un inconnu, ce qui n'est pas une démarche facile. Certains seniors ont besoin de temps, parfois d'une année de réflexion avant de se lancer. Néanmoins, c'est un mode d'hébergement qui tend à se faire connaître du grand public de plus en plus, notamment par le biais de reportages télévisés et on peut imaginer que de plus en plus de seniors se laisseront tentés par l'expérience. L'objectif de l'association est de doubler et ainsi arriver à 50 binômes dans deux ans (Ensemble2Génération, 2014).

<http://www.ensemble2generations.fr/>

L'association Ensemble2Génération, n'est pas la seule à agir au sein de la région. Il y a également « Génération Cultures » qui ne propose qu'une formule unique autour de l'agglomération lilloise ou encore l'association « Ar'toit 2 générations » situé sur la ville universitaire d'Arras (Studyrama, 2014).

L'université de Valenciennes a elle aussi tenté l'expérience en lançant un projet de colocation intergénérationnelle avec une association, mais cela a été un échec. Il est prévu de relancer une telle action en partenariat avec une association Lilloise déjà existante qui pourra ainsi supporter l'université dans la mise en place d'un tel projet. Néanmoins, il semble que la principale difficulté commune à Valenciennes est de trouver des candidats (FORS, Adéquation, 2012), notamment du côté des seniors, même si les campagnes publicitaires et le bouche à oreille commencent à avoir leurs effets (Ensemble2Génération, 2014).

D'autres logements alternatifs existent aussi comme les projets KAPS (AFEV, 2014), et le logement contre services. Néanmoins ces types de logements restent très peu répandus dans la région du Nord Pas-de-Calais (Studyrama, 2014).

Enfin, il existe d'autres types de logements étudiants que ceux énoncés ci-dessus. Ils concernent l'hébergement d'urgence ou sont alors très marginalement utilisés par les étudiants de la région du Nord Pas-de-Calais. Il y a notamment les Foyers Jeunes Travailleurs qui hébergent des étudiants qui n'ont pas trouvé de solutions plus adéquates (CUA, 2014).

E. La semestrialisation des études en question

Comme nous l'avons évoqué dans l'introduction, un des phénomènes majeurs actuels au sein du monde étudiant est celui de la semestrialisation des études entraînée par la réforme européenne LMD. En effet, les étudiants sont de plus en plus nombreux à louer pour des courtes périodes, pour six mois lors d'un échange universitaire ou parfois pour une durée de deux ou trois mois lors de stage notamment. Les différents acteurs du marché du logement étudiant ont été unanimes sur l'amplification de ce phénomène. *On peut alors se demander comment les différentes formes de logements ont su s'adapter à l'évolution de cette demande des étudiants ?*

Le CRIJ effectue une liste des logements étudiants possibles afin de présenter aux étudiants leurs différentes possibilités. Au sein de ce livret édité chaque année, une rubrique recense notamment les hébergements temporaires. On y trouve ainsi les adresses des auberges de jeunesse présentes sur Lille, des résidences hôtelières, des sites internet pour se renseigner sur les hôtels de la région, les chambres d'hôtes et les appartements à louer pour de courtes durées. Il est rappelé au sein de ce livre que des chambres en logement CROUS sont disponibles aussi en résidences pour un hébergement à la nuit ou encore à la semaine. Ce livret donne aussi les adresses utiles en cas de besoin d'un hébergement d'urgence. Enfin, un encadré promeut le couchsurfing, formule qui se développe de plus en plus à travers le monde qui repose sur une philosophie de partage et de solidarité. Cela consiste à se faire héberger ou héberger, selon les cas, gratuitement, le temps d'un court séjour. C'est une formule adéquate pour les étudiants qui viennent d'arriver dans la région et ont besoin d'un pied à terre en attendant de trouver un logement étudiant (CRIJ, 2014). Parfois, des étudiants ont aussi recours au camping dans le cadre d'un hébergement temporaire, mais cela reste plutôt anecdotique.

Les propriétaires privés semblent plutôt réticents pour louer sur des courtes périodes dans la mesure où ils doivent trouver un autre locataire à des moments de l'année parfois peu propices. Ils encourent ainsi le risque de garder leur logement vacant pour une partie de l'année. De plus, parfois l'étudiant souhaite garder son logement pendant la durée de son stage, car il aimerait retrouver son logement pour l'année suivante. C'est en lien avec ce phénomène de semestrialisation de l'année universitaire que de plus en plus d'étudiants sous-louent leurs appartements, le temps de leurs stages ou de leurs échanges universitaires afin de pouvoir retrouver leur logement à terme. C'est une pratique autorisée sous réserve d'acceptation de la part du propriétaire bailleur (ADIL, 2014). Il semble y avoir beaucoup de sous-location qui ne sont pas déclarées aux propriétaires. Bien qu'illégales dans ce cas, elles ne posent bien souvent aucun problème et sont utilisées par les étudiants comme des moyens efficaces pour les locations de courtes durées.

L'hébergement de courte durée est depuis toujours possible avec les résidences étudiantes privées, c'est le cas des Estudines, qui proposent ses logements sans durée minimum de location à partir du moment où le délai du préavis est respecté. C'est une formule possible depuis la création des Estudines et donc, depuis 20 ans pour les résidences implantées à Lille. De plus, l'unique changement qui a eu lieu au sein de ces résidences est que depuis quelques années, ces logements sont proposés entièrement meublés et équipés, ce qui facilite la location de courte durée. Cependant, lors de la sélection des dossiers, il se peut que les étudiants supposés rester pour une plus longue période de l'année soient privilégiés au détriment des étudiants recherchant de la location de courte durée (Les Estudines, 2014).

L'association Campus Vert travaille avec le public étudiant au sens large, c'est-à-dire avec « tout jeune en formation » que cela soit des jeunes en universités, en écoles spécialisées, en contrat de professionnalisation, d'apprentissage, avec des étudiants qui suivent des formations de courte durée et aussi les étudiants stagiaires en entreprise. Odile Colin, directrice du Campus Vert, a aussi remarqué cette diminution générale de la durée de location. Ainsi, le Campus Vert répond à cette demande de logements pour des courtes durées. Ce sont des logements destinés à des jeunes qui ne s'installent pas, mais qui sont là pour une durée bien déterminée, qui peut varier d'un mois à deux années, voire plus. Les logements proposés sont pensés à cet effet. En effet, ils sont entièrement meublés avec une kitchenette, une salle de bain, un coin bureau et une chambre. Ce sont soit des t1 ou des t2 allant de 21 à 35m². La possibilité de pouvoir louer un logement à la ferme pour différentes durées est notamment permise par leur système de centrale de réservation qui permet ainsi aux agriculteurs d'avoir leurs logements occupés à 95 % au cours des douze mois l'année (Campus-Vert, 2014).

Pour le logement intergénérationnel, l'association a reçu une quinzaine de demandes pour un semestre unique. Ce type de demande ne peut pour le moment être pris en compte par l'association, les seniors se projetant pour une année, de septembre à juin. Un turnover plus important d'étudiants serait nécessaire. En revanche, cela peut être considéré comme un bon moyen pour les personnes âgées hésitantes à se lancer dans la colocation intergénérationnelle. Enfin, les stages d'été de juin à septembre, correspondent souvent à la période où les étudiants de l'année scolaire quittent leur chambre pour rentrer chez leurs parents durant les vacances (Ensemble2Génération, 2014).

La Communauté Urbaine d'Arras, dans le cadre de la plateforme logement étudiant a constaté cette diminution de la durée de location des logements étudiants et relève ainsi un réel

problème au niveau de la durée des baux qui n'est pas adaptée aux étudiants ayant besoin d'un logement de façon ponctuelle pour 3 ou 6 mois . La plateforme du logement jeune a ainsi travaillé sur ce problème. L'une des idées est de développer des conventions entre un établissement qui a besoin de logements à proximité et plusieurs propriétaires privés. L'établissement a ainsi pour rôle d'attribuer des étudiants aux logements, ce qui favoriserait la présence des étudiants dans le parc diffus pour de courtes périodes puisque les propriétaires privés n'auront pas besoin de s'occuper à chercher un nouvel étudiant locataire. De plus cela pourrait avoir une influence sur l'attractivité régionale, nationale voir internationale, dans le cadre des échanges Erasmus, de proposer un package « étude + logement » (CUA, 2014).

II. Logement Étudiant et Mobilité

Valenciennes : Structure des logements étudiants selon les moyens de transports.

L'arrivée du tramway au sein de Valenciennes a eu des impacts sur la structure des logements étudiants au sein de la ville. En effet, même si ce moyen de transport a en partie renforcé l'attractivité du centre-ville qui est depuis mieux relié au campus du Mont Houy, des petits logements se sont développés le long de la ligne du tramway notamment rue du Chemin Vert. De plus, au cours de leurs recherches, FORS Recherche Sociale et Adéquation ont relevé que les étudiants recherchant un logement au niveau du campus du Mont Houy sont bien souvent les étudiants motorisés qui recherchent un garage au sein ou à proximité de leur logement, ce qui est plus compliqué à trouver en centre-ville (FORS, Adéquation, 2012).

A. La mobilité des étudiants prise en compte par les acteurs du logement

Lors des entretiens menés, les acteurs du logement interrogés ont unanimement montré un intérêt envers la mobilité des étudiants quand ils cherchaient à localiser leurs logements à destination des étudiants.

La question de la mobilité des étudiants est traitée au CRIJ, et bien souvent en lien avec le logement. En effet, des informations sont parfois nécessaires sur le fonctionnement de Transpole au sein de l'agglomération lilloise, notamment avec le lancement de la carte Pass-Pass. Des informations sur les Ter sont aussi fréquentes, notamment afin de savoir si les frais de déplacement entre le domicile de l'étudiant et celui de ses parents quand il y rentre le week-end, peuvent être pris en charge. Durant plusieurs années, un forum Logement était organisé en début d'année scolaire avec les partenaires liés au logement comme la CAF, l'ADIL, Transpole ou encore les agences immobilières. Malheureusement, ce « Forum Logement » n'est plus organisé depuis plusieurs années.

L'association Campus-Vert prend en compte la mobilité des étudiants lorsqu'ils mettent en place les logements étudiants au sein des fermes. En effet, le Campus-Vert a tout d'abord pris le parti

de proposer des logements 20 à 30 % moins chers que les prix localement proposés afin de compenser les coûts de transport liés à l'éloignement de ces logements par rapport au centre-ville. De plus, les logements proposés doivent absolument être à une distance entre 10 et 15 km des universités ; des transports en communs doivent être proposés à quelques kilomètres. Odile Colin reconnaît que le point faible du concept, est qu'il est plus facile d'accès lorsque l'étudiant est motorisé. Néanmoins, des réflexions sont mises en place à ce niveau avec la promotion du covoiturage via des organismes déjà existants, ou via l'organisation de covoiturage entre les étudiants, au sein d'un même corps de ferme, puisque chaque corps de ferme accueille de 3 à 6 étudiants. Il y a une réelle volonté de développer ces outils au sein du Campus-Vert afin notamment de rendre ces logements étudiants plus accessibles aux étudiants non-motorisés. La mise en place de l'autopartage de voiture électrique ou de scooters qui relierait les corps de ferme aux transports en communs et aux universités est aussi envisagée. Néanmoins, même les étudiants non-motorisés peuvent être autonomes sur le plan de leur déplacement, notamment lorsqu'ils utilisent leurs vélos pour rejoindre les transports en commun, généralement situés à 1 km de leur logement. En moyenne, les étudiants, apprentis ou stagiaires vivant au sein des corps de fermes se disent à 15-20 minutes de leurs lieux d'étude. Un constat se fait de plus en plus : les universités et les entreprises ne sont pas nécessairement présentes en centre-ville, mais nombre d'entre elles sont situées en périphérie de la ville, au même titre que les logements à la ferme. Un bel exemple de ce phénomène est le Campus la « Cité Scientifique » de Lille 1, situé à Villeneuve d'Ascq (Campus-Vert, 2014).

Pour le logement intergénérationnel, il y a aussi une attention portée à la mobilisation des étudiants. Les logements proposés par les seniors doivent être à proximité de transports en commun. Très peu de ces étudiants sont en capacité d'utiliser la voiture pour leurs déplacements. Ainsi, ces logements doivent se situer à 35/40 minutes maximum du lieu d'étude de l'étudiant en prenant en compte les moyens de locomotion de l'étudiant (Ensemble2Génération, 2014).

Les résidences étudiantes privées prennent aussi en compte la mobilité des étudiants. Cette prise en compte se fait principalement par l'utilisation des moyens de transports déjà existants. En effet, ils s'implantent souvent à proximité des transports en commun et notamment des métros, qui sont des axes structurants fondamentaux au sein de l'agglomération lilloise et qui permettent de rejoindre facilement les différentes écoles et universités de la métropole. Une préférence est donnée au centre-ville, proche des commerces afin de s'assurer que l'étudiant ne manque de rien, plutôt que les périphéries de l'agglomération comme le campus de Lille 1 où les commerces de proximité se font rares. De plus, compte tenu de leur localisation qui se veut à proximité des axes de transports, les résidences Estudines n'ont pas à se préoccuper des services de transports qui pourraient être mis en place par la résidence hormis peut-être, la mise à disposition d'un local à vélo (Les Estudines, 2014).

B. Une mobilité qui varie selon les types de logement étudiant

Au cours de ses recherches, l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) a mis en évidence un lien notable entre les différentes formes de logement étudiants et leur mode de déplacements. Néanmoins, très peu d'informations sont disponibles sur le sujet. Nous allons nous appuyer principalement ici sur la dernière enquête de l'OVE sur le sujet « Transport et Mobilité » réalisée en février 2005. Ainsi, de façon générale, les étudiants sont 51 % à utiliser les transports en commun pour effectuer le trajet domicile-étude. Ils sont 40,8 % à utiliser la voiture, 40,8% à y

aller à pied et enfin 7,9 % à effectuer le trajet en deux roues. Ces statistiques prennent en compte le fait que nombre d'étudiants additionnent différents moyens de transport lors de leur trajet domicile-étude. Entre 1994 et 2005 la seule évolution notable en termes de transports est la diminution de l'utilisation de la voiture qui concernait 44,7 % en 1994 et qui a donc connu une baisse de 3,9 points. C'est une évolution positive en termes de mobilité qui peut être due à une amélioration de l'offre des transports en commun durant cette décennie. Néanmoins, 62,5 % des étudiants français disposent en permanence d'une voiture, et ce pourcentage monte jusqu'à 67,5 % chez les cohabitants alors qu'il n'est que de 46,3 % pour les étudiants vivant en cité universitaire. De plus, le taux de possession d'une voiture varie aussi chez les étudiants en fonction de la taille de leur ville d'étude. Ainsi, on note qu'au sein d'une petite ville les étudiants sont 77,7 % à posséder une voiture, ils sont 69,9 % dans une ville moyenne et enfin ils sont seulement 65,2 % au sein d'une grande ville (Vourc'h, 2005). Ces caractéristiques nationales peuvent aider à comprendre les situations de certains pôles universitaires du Nord Pas-de-Calais comme ceux du littoral, de l'Artois, ou encore du Hainaut-Cambrésis, caractérisées majoritairement par des villes petites comme Saint Omer, Lens, Maubeuge et de moyennes villes comme Arras, Dunkerque ou encore Valenciennes. Toutes ces universités régionales souvent considérées comme secondaires dans la région face aux universités de l'agglomération lilloise présentent un profil étudiant bien différent des universités lilloises. En effet, le taux de cohabitation des étudiants du littoral est de 33 %, celui des étudiants de l'Artois est de 31 %. Ce taux augmente avec les étudiants du Hainaut-Cambrésis dont le taux de décohabitation atteint les 45 %. Ces taux de décohabitation sont particulièrement faibles. Si on compare avec la métropole lilloise, les étudiants ont un taux de décohabitation de 56,5 %, ce qui est considérable au regard de la région mais reste peu au regard de la moyenne nationale qui est de 58 % en 2006. (DREAL, 2010).

Cohabitant ou Décohabitant ?

Comme nous l'avons vu précédemment, la part des étudiants cohabitants est particulièrement forte au sein de la région. Or le processus de décohabitation des étudiants est encouragé par deux éléments qui sont le besoin d'autonomie des étudiants qui passent progressivement à l'âge adulte et la distance entre le lieu d'études et le domicile parental (DREAL, 2010). Compte tenu de ce deuxième facteur, nous pouvons alors nous demander pourquoi les 25 % d'étudiants vivant à plus de 30 minutes de leurs lieux d'études n'ont pas pris l'initiative de décohabiter. L'argument financier est souvent entendu lors de ces questionnements. Cependant, hormis pour les étudiants dont les revenus des parents sont juste au-dessus de la limite des bourses et les étudiants étrangers hors convention, la question du logement ne devrait pas être un problème puisque le gouvernement a mis en place l'attribution de bourses sur critères sociaux avec justement pour objectif de réduire les inégalités d'accès aux études supérieures. De plus, comme nous l'avons vu précédemment, il est mis à la disposition des étudiants de nombreuses aides financières afin d'aider les étudiants à financer leurs études dans l'enseignement supérieur et notamment leurs logements. Le cas des étudiants de Dunkerque confirme cette hypothèse. En effet, selon une étude de l'ODESSE en 2007, 90 % des étudiants avaient choisi leurs modes d'hébergement et seulement 10 % avaient été contraints quant à celui-ci. Même si on constate dans l'agglomération de Dunkerque que les étudiants issus de milieux favorisés sont moins nombreux à vivre chez leurs parents que ceux issus de milieux défavorisés, on note que parmi les 90 % des étudiants ayant eu le choix quant à leur mode d'hébergement, 70 % ont choisi de vivre chez leurs parents (ODESSE, 2007). Le même constat est effectué par la Communauté Urbaine d'Arras en 2010 (CUA, 2010). *Nous allons donc nous interroger également sur la question de la cohabitation chez les parents : choix ou nécessité financière ? Ce phénomène pourrait aussi s'expliquer par un manque d'informations et de connaissances des*

différentes aides financières qui existent et qui sont mises à disposition des étudiants. Ainsi, se rapprocher du lieu d'études permettrait à ces étudiants de se tourner vers des modes de transports plus doux plutôt que la voiture.

Le CRIJ, propose une fiche de 25 pages qui permet de connaître toutes les aides possibles en fonction des différentes situations rencontrées par les étudiants et les cas où ils peuvent avoir recours à une aide financière. Il semble que les familles aient connaissance des aides proposées par le CROUS, mais pas vraiment plus. Néanmoins, il semble qu'un grand nombre de ces aides financières soient très spécifiques à tel ou tel domaine et requiert de nombreuses conditions de la part du demandeur. Le CROUS répertorie lui aussi au sein de son livret, un grand nombre des aides possibles à destination des étudiants. Ces différentes aides sont répertoriées également à la page : , annexe numéro

De façon générale, les étudiants qui recherchent un logement ont connaissance des aides financières qui leur sont proposées. Cependant, cela ne nous informe pas sur le fait de savoir si les cohabitants ont cette connaissance. Le dispositif Loca Pass a été assez peu utilisé lors des premières années de sa mise en place. Son utilisation augmente au fur et à mesure chez les moins de 30 ans et notamment chez les étudiants boursiers. On peut alors supposer que c'est la conséquence d'une plus grande connaissance des aides financières, que les étudiants boursiers décohabitent de plus en plus et sont de plus en plus nombreux à faire une demande de logement (DREAL, 2010).

Selon une enquête menée par la Communauté Urbaine d'Arras en 2010, 31% des boursiers qui logent chez leurs parents disent ne pas avoir trouvé de logement à des conditions de loyer abordable (CUA, 2010).

La structure des pôles universitaires régionaux du Nord Pas-de-Calais semble donc encourager les étudiants à rester vivre chez leurs parents et ainsi à une utilisation plus massive de la voiture comme mode de transport. À l'inverse les décohabitants sont plus nombreux à utiliser la marche comme moyen de transport, notamment les étudiants vivant en résidences universitaires qui sont souvent situés à proximité des lieux d'études. En revanche, seulement 6,4 % des étudiants se rendent sur leur lieu d'étude en bicyclette alors que 54,3 % des étudiants déclarent en posséder une (Vourc'h, 2005). *Nous pouvons alors nous interroger sur ce fait et ainsi découvrir pourquoi les étudiants n'utilisent pas davantage le vélo comme mode de transport qui a priori est économique et plus rapide que la marche.*

A Arras en 2010, seuls 2% des étudiants utilisaient leurs vélos pour leurs déplacements quotidiens. En revanche, ils étaient 31% à se dire prêt à utiliser un vélo en libre-service pour ces mêmes déplacements (CUA, 2010). Suite à cette enquête, une action a été mise en place dans ce sens. Il y a eu un partenariat entre la ville d'Arras et le CROUS. La ville d'Arras a cofinancé des projets, aujourd'hui mis en place dans des parcs sécurisés et gérés par le CROUS, qui s'occupe de leur entretien et de la délivrance des vélos aux étudiants (CUA, 2014).

C. La mobilité des étudiants et leur budget

Les différents modes de transport associés au mode d'hébergement génèrent aussi des différences de budget parmi les étudiants. Ainsi de manière générale, on note que les charges mensuelles des étudiants cohabitants sont moins élevés que ceux des décohabitants. Cependant le budget transport des cohabitants a tendance à être plus élevé que celui des décohabitants (OVE, 2011). Ainsi si on évalue les budgets étudiants selon leur mode de

transport entre le domicile et le lieu d'étude, on note que ceux qui se rendent sur leur lieu d'étude à pied ont un budget transport mensuel de 64 euros du fait notamment d'une combinaison de la marche à pied, aux transports en commun ou à la voiture; ceux dont le mode de transport domicile-étude est la bicyclette ont un budget transport mensuel de 31 euros. Le budget transport prend un peu plus d'ampleur quand les étudiants utilisent principalement les transports en commun pour se rendre sur leur lieu d'étude, le budget transport mensuel est alors de 69 euros. Enfin, lorsque les étudiants utilisent majoritairement la voiture, le budget transport mensuel atteint les 119 euros lorsqu'elle est utilisée de façon individuelle pour se rendre en cours ou 92 euros lorsque la voiture est utilisée de façon collective (Vourc'h, 2005).

Paradoxalement, lorsqu'on analyse les budgets mensuels de transport selon le mode d'hébergement des étudiants, on observe que les étudiants en logement individuel ont un budget moyen plus élevé (90 euros) que les cohabitants au domicile parental (81 euros) alors que ces derniers utilisent davantage la voiture que les autres pour se rendre sur leur lieu d'étude, mode de transport le plus onéreux (Vourc'h, 2005). Cela peut s'expliquer par deux phénomènes. Tout d'abord, même si les décohabitants utilisent des modes de transport plus doux et moins onéreux pour le trajet domicile-étude, ils sont 43,3 % à rentrer au domicile parental au moins deux fois par mois ce qui augmente nécessairement le budget transport mensuel des étudiants décohabitants. Le deuxième facteur explicatif est le fait que les familles prennent moins en charge les frais de transports des étudiants vivant en logement individuel ou en résidence universitaire. Seulement 21,6 % d'entre eux ont leur frais de transport en commun pris en charge par leurs familles contre 44,7 % des étudiants cohabitants. Le même constat est observable au niveau du budget voiture. Pour les cohabitants, 50,3 % des étudiants ont leur budget essence pris en charge par la famille et 64,6 % des étudiants ont les autres frais liés à la voiture pris en charge par la famille alors que ces taux ne sont que de 27,7 % et de 47,1 % chez les étudiants décohabitants. (Vourc'h, 2005).

De plus, les temps de trajet des étudiants sont aussi liés au mode de transport choisi. En effet, on observe un temps de trajet moyen de 20 minutes pour les étudiants à bicyclette, de 24 minutes pour ceux venant à pied, de 29 minutes pour les étudiants utilisant la voiture pour le trajet domicile-étude et enfin un temps moyen de 41 minutes pour les usagers des transports en commun (Vourc'h, 2005).

Pour résumer la situation du logement et du transport des étudiants dans le Nord Pas-de-Calais, nous constatons tout d'abord que la part des étudiants cohabitants dans le Nord Pas-de-Calais est particulièrement élevée (51%) par rapport au niveau national (42%). C'est une particularité qui peut s'expliquer par le maillage des villes universitaires sur la région, caractérisé par de nombreuses petites et moyennes villes de proximité. De plus, il apparaît que les étudiants cohabitants ont plus tendance que les autres à prendre la voiture comme on peut le voir à Dunkerque où le premier mode de transport utilisé est la voiture pour 30 % des cas. Les décohabitants quittent le logement familial principalement pour se rapprocher de leurs lieux d'étude et sont donc plus enclin à des modes de transports doux comme la marche. A Dunkerque, la part des étudiants utilisant ces deux modes de transports est particulièrement élevée chez ceux vivant en résidence universitaire (46%) et chez un particulier (44%). Les étudiants vivant en foyer ou hébergés à titre gracieux sont les plus enclins à utiliser le bus pour se rendre en cours (c'est le cas pour 19 % de l'ensemble des étudiants de Dunkerque). Aucune étude ne présente le temps moyen de transport des étudiants pour le trajet domicile-étude en fonction du type d'hébergement de l'étudiant. Cependant, nous pouvons supposer que ce sont les étudiants cohabitants dont le trajet est le plus long, dans la mesure où les décohabitants ont pour objectif de se rapprocher de leurs lieux d'études. Ainsi, dans le cadre de la ville de Dunkerque, 25 % des étudiants effectuent un trajet de plus de 31 minutes pour se rendre en

cours dont 6 % ont un trajet de plus d'une heure. Ce sont sûrement les mêmes 25 % d'étudiants qui vivent en dehors de l'agglomération de Dunkerque également (ODESSE, 2007). *Nous sommes ici en droit de nous demander si ces étudiants sûrement cohabitants ont un désavantage par rapport aux étudiants décohabitants. Ont-ils moins de temps pour étudier ou moins de loisirs que les décohabitants du fait d'un trajet plus long ? Les décohabitants sont-ils mieux intégrés que les cohabitants au sein du milieu universitaire de par leur proximité géographique ?*

Les étudiants cohabitants ne sont pas nécessairement moins intégrés que les décohabitants, même s'il est vrai que ces derniers sont la plupart du temps plus proches du centre-ville et des différentes commodités. Les étudiants semblent avoir des amis en lien principalement avec leurs études et qui ne vivent pas nécessairement au sein de leur ville d'étude, soit parce qu'ils ont décidé de prendre un logement étudiant plus en périphérie pour payer moins cher le loyer, soit parce qu'ils vivent encore chez leurs parents. À partir de là, il semble que les étudiants s'entraident le plus possible, s'hébergent de temps à autre pour dépanner afin que ceux qui habitent plus loin, ne soient pas exclus de la vie d'étudiante qui se développe principalement au sein des centre-ville. Enfin même si les étudiants cohabitants ont de façon générale des temps de trajet plus long que les décohabitants, il ne semble pas y avoir de grande différence en termes d'organisation de la semaine entre les deux catégories d'étudiants. Ainsi les différences d'intégration au sein du milieu étudiant minimales.

III. Des formes de logements étudiants innovants en France et en Europe :

A. Le logement étudiant en Europe.

Au niveau européen, les tendances sont parfois bien différentes les unes des autres. La France se retrouve dans ce contexte dans une sorte d'entre-deux. Un point commun à l'ensemble des pays européens est l'association entre l'avancée dans l'âge des étudiants et une prise d'indépendance progressive par rapport aux parents et au domicile familial. Deux groupes de pays se distinguent particulièrement. Nous avons d'une part les pays du nord avec notamment la Grande-Bretagne, la Suède et le Danemark. Ces pays sont caractérisés à la fois par une faible part d'étudiants cohabitants au domicile familial (moins d'un étudiant sur trois) ainsi que par une capacité d'accueil en résidence collective relativement élevée et cela particulièrement en Suède. Cela s'explique notamment par le fait que l'enseignement supérieur au sein de ces pays est souvent concentré dans les grandes agglomérations ce qui n'est pas le cas systématiquement en France comme nous avons pu le voir avec la région du Nord Pas-de-Calais qui est caractérisé par un étalement de l'offre de formation de l'enseignement supérieur (OVE, 2008). Le second groupe est caractérisé par des pays principalement situés dans le sud de l'Europe avec notamment l'Italie, l'Espagne mais aussi la Suisse et la Pologne. Ces pays

présentent des tendances opposées au premier groupe. L'Italie en est particulièrement représentative avec un taux de 76 % d'étudiants cohabitants parmi les moins de 25 ans et un taux de 70 % parmi les 25 – 29 ans. Cela s'explique par le coût des études, mais le facteur culturel joue aussi un rôle important (Vourc'h, Belghit. OVE, 2011). De plus, on observe parmi les deux groupes que de nombreux pays ont misés sur l'importance des résidences collectives afin de favoriser l'accès à l'enseignement supérieur. C'est un phénomène particulièrement visible en République Tchèque, en Turquie, Suède, Lituanie, Finlande, Lettonie, Roumanie et Slovaquie (Eurostudent, 2011).

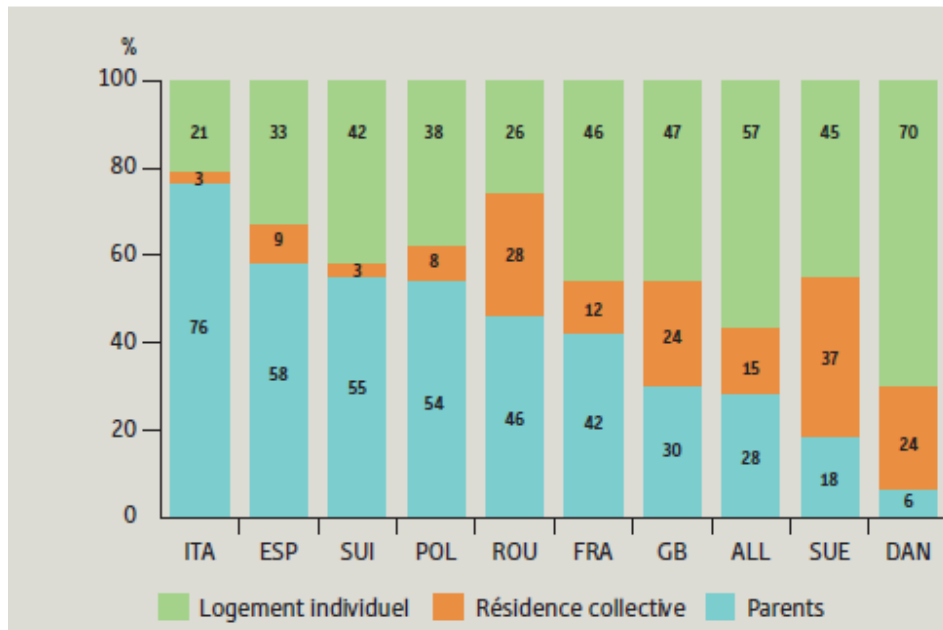


Table 1 : Les types de logement (étudiants de moins de 25 ans).

Source : Vourc'h, Belghit. OVE, 2011.

La France se retrouve ainsi dans une situation intermédiaire car ses étudiants sont peu nombreux à vivre en résidence collective et on note une répartition équilibrée entre ceux qui ont un logement individuel et ceux qui vivent avec leurs parents (Vourc'h, Belghit. OVE, 2011).

Au niveau européen, les étudiants sont relativement satisfaits de leur condition de logement et en particulier ceux qui vivent chez leurs parents avec un taux de satisfaction de 75 % contre un taux de 73 % en logement individuel et enfin un taux moyen de 62 % en résidence collective (Vourc'h, Belghit. OVE, 2011).

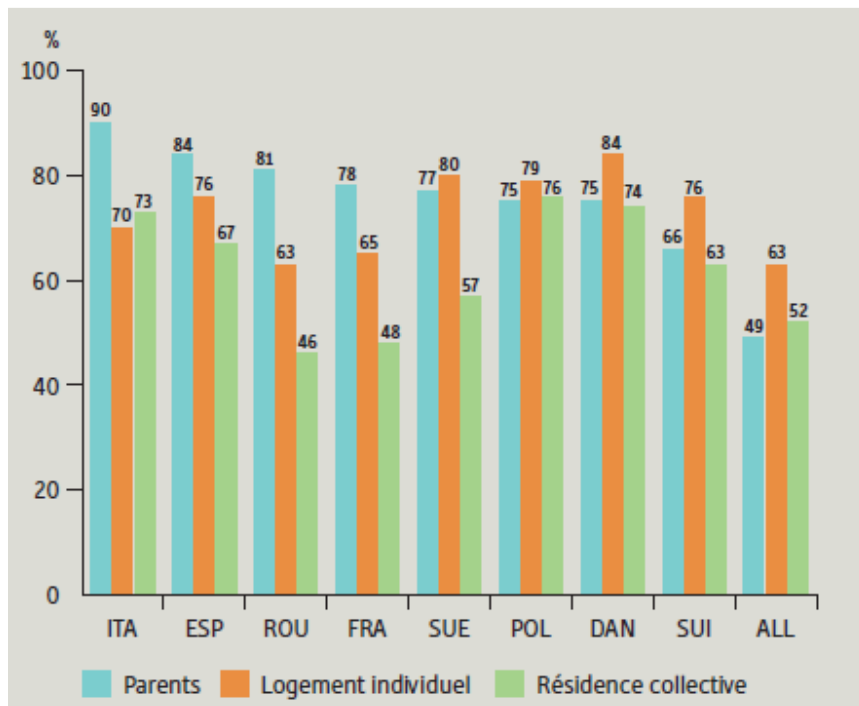


Table 2 : Appréciation des conditions de logement (% d'étudiants satisfaits).

Source : Vourc'h, Belghit. OVE, 2011.

En moyenne parmi les décohabitants, les étudiants européens mobilisent un tiers de leur budget total pour payer leur logement. La France possède le record européen avec plus de 50 % du budget des étudiants réservés pour la charge loyer (Gwosc, 2011).

En ce qui concerne le trajet entre le domicile et le lieu d'étude des étudiants, on retrouve des constantes parmi les pays de l'Union Européenne. On retrouve notamment que pour les étudiants vivant au domicile parental, le temps de trajet médian est plus long que pour les autres. Il est en effet de 36 minutes. Ces temps de trajet sont particulièrement longs aux Pays-Bas, en Autriche et en République Tchèque (45/ 50 minutes). À l'inverse les temps de trajets entre le domicile parental et le lieu d'étude est beaucoup plus court à Malte et en Lituanie (environ 25 minutes). Les étudiants font le choix d'un trajet plus long afin de pouvoir faire des économies sur les charges alimentaires, le loyer, etc. Dans certains pays comme en Espagne, en Lettonie ou encore aux Pays-Bas, la proportion d'étudiants habitant chez leurs parents semble aussi dépendre de la taille de leur ville d'étude. En effet, les jeunes qui étudient au sein de grandes villes (plus de 500 000 habitants) ont tendance à davantage habiter chez leurs parents du fait des prix élevés des loyers qui grimpent considérablement par rapport aux loyers exercés dans de petites villes (jusque 100 000 habitants). Une deuxième grande tendance observée est que les étudiants vivant en résidence universitaire mettent moins de temps que les autres pour se rendre sur leur lieu d'étude avec un temps médian d'environ 15 minutes. La Croatie et l'Estonie présentent les deux extrêmes avec d'un côté un trajet moyen de 28 minutes et de l'autre un trajet inférieur à 5 minutes. Enfin les pays de l'Union Européenne ont aussi évalué l'accessibilité aux établissements d'enseignement supérieur. L'Allemagne, le Royaume-Uni et les Pays-Bas sont considérés comme ayant les établissements d'enseignement supérieur les plus accessibles sur le plan géographique. À l'inverse, la France fait partie des moins accessibles aux côtés de la Finlande, des Pays Baltes, de l'Espagne et du Danemark (Gwosc Christoph, Orr Dominic, Schirmer Hendrik, 2011).

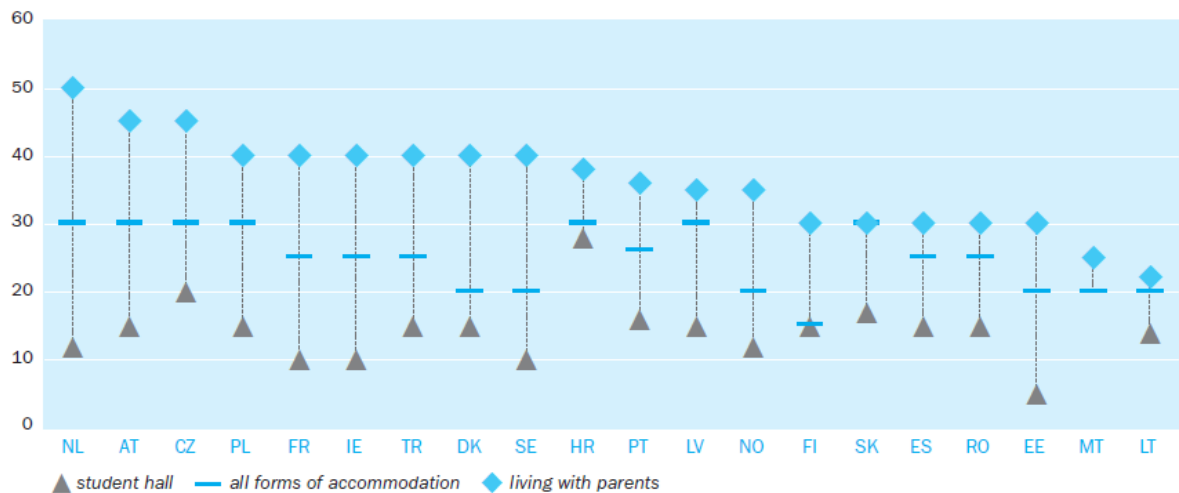


Table 3 : Temps de trajet domicile-lieu d'étude selon le type de logement.

Source: Gwosc Christoph, Orr Dominic, Schirmer Hendrik, 2011.

B. Zoom sur les Pays-Bas

La population étudiante des Pays-Bas est caractérisée par un équilibre de 50/50 entre les étudiants cohabitants et les décohabitants. Parmi les décohabitants, 30 % bénéficient de logements publics et 70 % sont dans des logements privés.

L'organisation du logement étudiant public aux Pays-Bas

Les logements publics étudiants sont régis par un système de marché semi-privé avec contrôle de l'État. Ils font ainsi partie intégrante du système général de logement social, mais les constructions réalisées sont adaptées à l'accueil des étudiants. Ces réalisations sont régies par des corporations à but non lucratif qui se financent par le biais de leurs profits réalisés. Ces profits proviennent principalement des ventes et loyers des logements ce qui leur permet de financer de nouveaux logements. Le fonctionnement de ces corporations reste contrôlé par le gouvernement central et le Fond Central du Logement. Ainsi, c'est le gouvernement central qui décide des politiques de location et des subventions accordées. Ces subventions ne sont accordées qu'aux étudiants et peuvent atteindre 120-130 euros pour un loyer maximum de 342 euros. Cependant elles ne sont attribuées qu'aux étudiants de nationalité néerlandaise de moins de 23 ans et vivant au sein d'une unité indépendante, ce qui explique l'augmentation de nouvelles résidences étudiantes composées uniquement d'unités individuelles et qui sont plus onéreuses. Le fonctionnement de ces sociétés est aussi contrôlée par des lignes directrices internes propres à chaque corporation avec notamment, la mise en œuvre d'un code de déontologie, des examens extérieurs ainsi que par l'existence de standards de qualité. De plus, il existe un lobby du logement étudiant au niveau national qui regroupe ces corporations qui est « The Knowledge Center for Student Housing KENCES ». Ce groupe a pour objectif de rassembler et de partager le savoir-faire des différentes corporations, les innovations ou encore les bonnes pratiques pour le logement étudiant. Ce sont donc ces différentes corporations qui construisent les résidences étudiantes publiques. Ces corporations se doivent de construire chaque année, un certain nombre de nouveaux logements sociaux à de faibles tarifs qui sont établis par la loi. La construction de logements étudiants passe en général par la coopération de deux sociétés, la première apporte le budget pour la mise en place du projet, la seconde apporte le savoir-faire et les bonnes techniques favorables au succès de ces logements étudiants. Enfin, on note que même si ces sociétés pour le logement social sont régulées par le

gouvernement central, l'organisation et les décisions quant au logement étudiant se font à l'échelle locale et le plus souvent à l'échelle des municipalités.(PUCA, 2010).

Exemple de corporation : www.duwo.nl/en/

Les différentes solutions pour pallier le manque de logement étudiant aux Pays-Bas

Au début des années 2000, le gouvernement hollandais a observé un manque drastique de logements étudiants, manque estimé à 15 000 logements en 2003. En réaction, le ministère du logement social, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (VROM : Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) qui est en charge de la question du logement social et notamment du logement étudiant public a mené un plan d'action national en coopération avec le lobby KENCES. Ce plan d'action avait pour objectif de fournir 12 000 nouveaux logements pour 2010. Ce plan fut une réussite puisque 16 800 logements ont été fournis dès le début de l'année 2009. Néanmoins, la croissance quantitative des étudiants et leur besoin en logement public abordable a été sous-estimé. La création de nouveaux logements spécifiques étudiants est passée par plusieurs biais. Ce sont donc majoritairement les sociétés de logement social qui sont à l'origine de ces nouveaux logements publics étudiants. Ceux-ci proviennent soit de la construction de nouveaux bâtiments, soit de la conversion d'anciens bureaux en logements étudiants. Il faut savoir que 10 % des bâtiments des espaces de bureaux aux Pays-Bas sont aujourd'hui inutilisés et c'est une tendance à la hausse. (PUCA, 2010).

Néanmoins, de tels investissements prennent du temps, il se passe en général deux à trois ans entre la prise de décision et les finitions des bâtiments. Entre temps, le gouvernement a mis en place des solutions temporaires pour le logement étudiant. Cela passe notamment par l'utilisation de containers comme studios pour étudiants. On a notamment les « SpaceBox » créés par Mart de Jong qui sont installés dans de nombreuses villes universitaires comme à Utrecht. Ces réalisations sont limitées par le manque de terrains disponibles. En effet, il n'est pas aisé de bénéficier de terrains pour une période donnée allant de 2 à 5 ans à proximité des universités. De plus un second frein à ce développement est la mise en place des mesures de sécurité incendie dont les coûts sont particulièrement élevés du fait du besoin de l'adaptation aux différentes unités.



Illustration 1 : Les « Spacebox », des conteneurs "logement étudiant" au sein du campus universitaire d'Utrecht.

Source : Digischool, 2014

D'autres solutions à court terme ont été mises en place par le gouvernement. Il y eu notamment une campagne publicitaire ayant pour objectif d'encourager les propriétaires à louer leurs logements à des étudiants. Certaines corporations sociales pour le logement ont organisé des services de mise en relations entre les étudiants et les propriétaires afin de faciliter les démarches.

Pour exemple, Short Stay Housing est une corporation présente dans les villes de Zwolle, Amersfoort, Utrecht, Rotterdam, Tilburg et Maastricht, proposant des services de mise en relations entre les étudiants et les propriétaires. De plus cette corporation a un département spécifiquement dédié aux étudiants qui ont besoin d'un logement pour une durée courte et déterminée. (www.sshxl.nl)

Une autre solution est mise en place pour augmenter le nombre de logements étudiant disponibles à court terme: permettre aux étudiants de vivre dans des bâtiments abandonnés pour une période limitée. Cette solution est proposée avec les bâtiments qui sont en attente de rénovation, de démolition ou de vente en raison de problèmes juridiques ou de retard pris pour diverses raisons. Une récente modification de la loi a prolongé les temps des contrats de ces locations temporaires de trois à cinq ans. (PUCA, 2010).

Autre exemple : Après plusieurs années de croisières dans la région méditerranéenne, dans l'Atlantique, la mer Baltique et le Pacifique, le bateau construit en 1977 sous le nom d'Ajvazovsky a été amarré à Houthavens à Amsterdam. En 2004, les corporations de Rochdale et Duwo ont adapté ce bateau pour y créer une véritable résidence étudiante. Ils en ont également profité pour le renommer : Rochdale. Il propose aujourd'hui, 194 chambres avec salle de bain privative dans la plupart des cas, à l'exception d'une quarantaine de chambres qui doivent utiliser les salles de bains communes. De plus, il y a 17 cuisines communes mises à disposition,

soit environ une pour 12 étudiants. Un grand espace commun avec bar et restaurant, une terrasse, une buanderie et une connexion internet à haut débit sont également mis à disposition des étudiants de la résidence. Enfin pour des raisons de sécurité, un membre du personnel reste à bord 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.



Illustration 2 : La résidence étudiante Rochdale

Source : PUCA, 2010.

Par ailleurs, les promoteurs privés, longtemps désintéressés de la question du logement étudiant, s'y intéresse aujourd'hui de plus en plus. Ainsi des résidences étudiantes privées se construisent depuis quelques années maintenant.

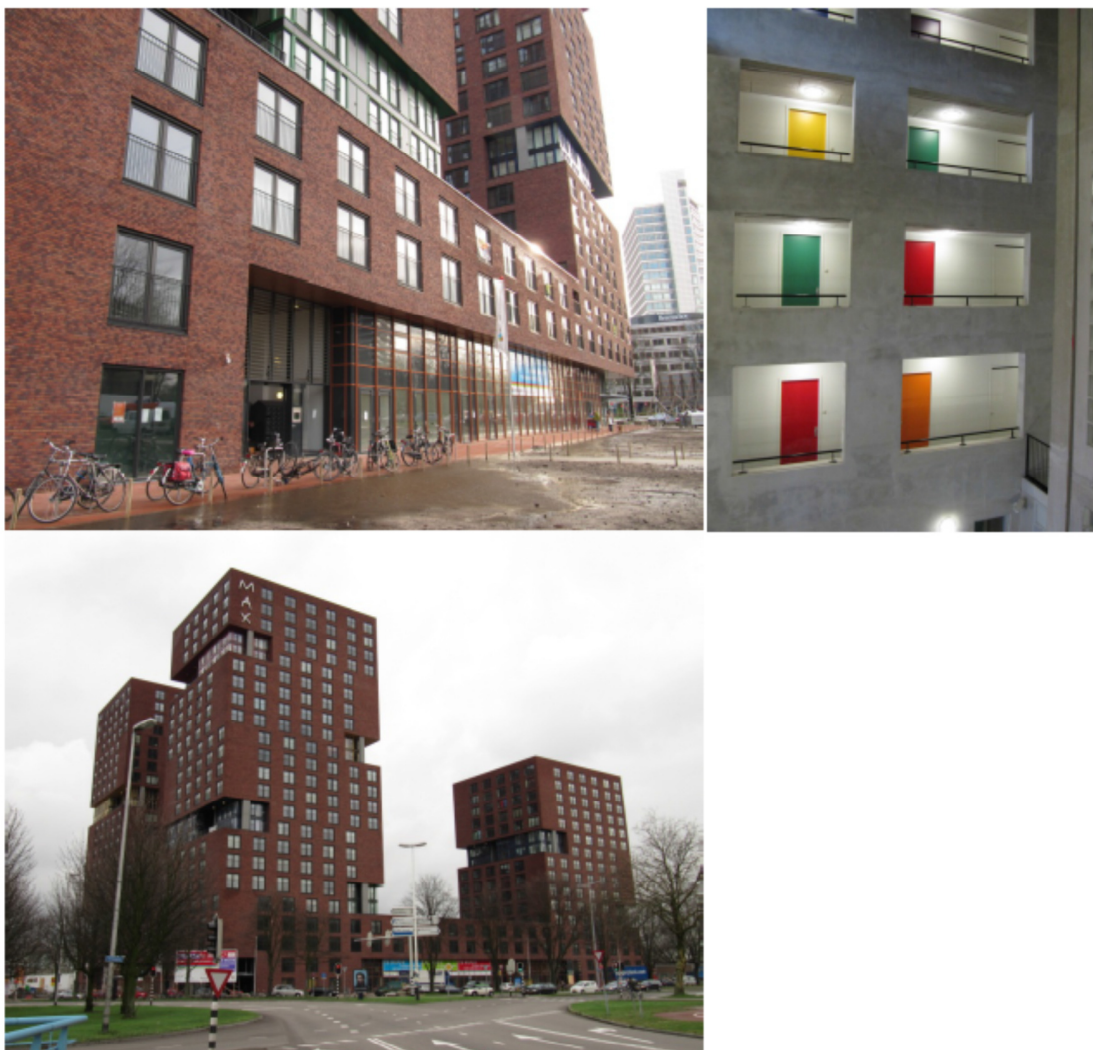


Illustration 3 : City Campus Max à Utrecht, un exemple de résidence initié par des promoteurs privés.

Source : PUCA, 2010.

Assurer une meilleure accessibilité des logements étudiants ne passe pas uniquement par l'augmentation de l'offre mais passe aussi par une meilleure gestion de l'offre. Ainsi, le gouvernement central a mis en place des « contrats campus » qui ont pour objectif d'améliorer la rotation entre les étudiants diplômés et les nouveaux. Cela passe notamment par une modification des actes juridiques qui permettent des accords de location limitée à la période d'étude seulement.

La place du logement étudiant au sein des politiques locales

La question des logements étudiants est bien pris en compte au sein des politiques locales comme l'illustrent les contrats effectués entre les municipalités, les universités et les corporations pour le logement social étudiant. La population étudiante est considérée comme une population bien spécifique au sein de la ville. En effet, ils sont vus à la fois comme étant un groupe social économiquement faible mais aussi comme ayant un fort potentiel de vitalité et

d'innovation dans le long terme pour la ville. Ainsi, une bonne provision en logement étudiant n'est pas considérée comme une fin en soi mais comme un moyen pour attirer de jeunes gens talentueux au sein d'une ville. Les politiques de la ville avec les corporations essaient ainsi de créer de nouveaux logements selon les préférences des étudiants, près du centre-ville tout en ayant peu de temps de trajet pour se rendre sur leur lieu d'étude. Néanmoins, cela reste dépendant de la ressource en terre disponible et des ressources financières de corporations. Ainsi, la plupart des logements temporaires comme les containers sont malheureusement situés en périphérie de la ville. De plus, les étudiants sont aussi vus comme pouvant être des catalyseurs de régénération pour certains quartiers défavorisés. En effet, les étudiants avec leur mode de vie animé et créatif peuvent redonner vie à un quartier sur le plan social comme sur le plan économique. En effet, même si cette catégorie de population est considérée comme économiquement faible, l'effet de masse provoqué par l'arrivée d'une population étudiante au sein d'un quartier peut permettre de faire vivre des magasins locaux et les services de proximité. Ils peuvent être les pionniers pour la diversification d'un quartier auparavant monofonctionnel. Parallèlement à l'arrivée des étudiants, de nouvelles infrastructures sont mises en place comme l'électricité, l'eau, le gaz, les infrastructures publiques, etc. qui pourront permettre d'attirer de nouvelles populations et ainsi assurer un nouveau dynamisme économique et social du quartier (PUCA, 2010).

Afin d'illustrer ce phénomène, nous allons étudier le cas du quartier d'Houthaven à Amsterdam, quartier construit à la fin du XIX^e siècle avec ces quais destinés à l'importation de bois. Un siècle plus tard, ce quartier est déserté et visité uniquement par les prostitués et leurs clients. Dès la fin du XX^e siècle, des entrepreneurs ont profité des faibles prix afin d'acquérir des espaces de stockage à moindre coût. C'est en 2002 que le processus de revitalisation du quartier a pris son envol avec la rénovation et la transformation de l'ancien bureau du port en un pôle de créativité avec des ateliers à la location destinée aux artistes, ainsi qu'en espace de bureau et en café. Suite à cela, une école secondaire, plusieurs restaurants et cafés, ainsi que du logement étudiant temporaire (avec notamment le bateau de croisière transformés en logement étudiant), ont vu le jour dans ce quartier. Ainsi l'image du quartier connaît un renouveau, passant d'une zone délabrée à un quartier jeune, dynamique, alternatif et plutôt abordable. C'est en particulier l'arrivée des étudiants dans ce quartier qui eut un impact remarquable. En effet, ils apportent de la vie au quartier, soutiennent les entreprises locales et contribuent à ce qu'on parle de ce quartier. Ces effets sont reconnus par de nombreux résidents, et notamment par ceux ayant eu des craintes quant à l'arrivée des jeunes dans le quartier (crainte d'une nuisance sonore, de problèmes de déchets, de stationnement de vélos, etc.) (PUCA, 2010).

C. Des initiatives innovantes en France

Nous venons de voir qu'il existe d'autres formes de logements étudiants au sein de l'Union Européenne, comme aux Pays-Bas. Mais il existe aussi des initiatives innovantes en France qui peuvent être adaptées à la région du Nord Pas-de-Calais et plus spécifiquement à ses logements étudiants.

Définir la dimension économique du logement soutenable

Un logement soutenable doit être accessible en fonction de la capacité financière réelle de l'occupant. C'est-à-dire que l'occupant doit pouvoir assurer son loyer dans la durée, c'est une notion particulièrement intéressante dans le cadre du logement étudiant, puisque les étudiants représentent une catégorie de population à faibles revenus. Un logement soutenable doit aussi prendre en compte les coûts indirects notamment liés au déplacement qui dépendent en grande partie de la localisation du logement. De plus, pour qu'un logement soit soutenable, il doit aussi prendre en compte l'impact du logement et de l'habitat sur la santé physique et mentale de ses occupants. Enfin, il comprend la fonction psychologique et sociale du logement et de son environnement résidentiel, c'est-à-dire le passage du logement au « chez-soi » (EU, 2002). Pour permettre l'amélioration de la mobilité des étudiants, il semble donc essentiel que les logements étudiants répondent à cette définition de logement soutenable, au moins sur le plan socio-économique.

EDF a mis en place un service d'autopartage électrique destiné aux locataires d'une résidence de logements sociaux à Nancy.

« Exclusivement destiné aux locataires de la résidence Padoue à Nancy, le service se veut financièrement accessible: un abonnement annuel coûtera 20 euros et une heure de location 2,5 euros. Pour s'inscrire et profiter du service, le locataire doit se munir de son permis de conduire et d'un justificatif de domicile. Puis lui seront délivrés son badge et son identifiant, qui lui permettront d'accéder à la voiture et à la borne de recharge installée dans la résidence. » (EDF, 2013). Ce type d'initiatives pourrait très bien avoir sa place au sein des résidences universitaires du CROUS ou au sein des résidences étudiantes qui ont de plus en plus, de nombreux services intégrés.

La ville de Saint-Ouen a mis en place une charte promoteur visant à limiter l'augmentation des prix du foncier. Cette charte permet notamment de déterminer les conditions de commercialisation du projet dans un objectif de maîtrise du foncier (FORS, Adéquation, 2012). Ce type de charte pourrait être développé au sein des différentes villes universitaires afin de promouvoir des logements étudiants abordables et dans des conditions décentes.

Conclusion

Le logement étudiant se présente sous de formes multiples en passant de la chambre en résidence universitaire CROUS classique, au logement dans la résidence étudiante privée proposant de nombreux services comme la demi-pension, l'accès gratuit à des laveries automatiques, etc. Le marché locatif diffus joue aussi un rôle très important, c'est celui qui loge la plupart des étudiants décohabitants au sein de la région. Par ailleurs, des formes de logements alternatifs se développent de plus en plus, le logement intergénérationnel et le logement à la ferme qui ont des possibilités d'expansion importante et pourront répondre dans le futur à un manque de logements étudiants disponibles qui caractérise certaines villes universitaires, comme l'agglomération lilloise peut l'illustrer.

La situation des villes universitaires varient beaucoup selon les cas. Des villes sont caractérisées par un sévère manque de logements étudiants disponibles comme Lille, Valenciennes et Dunkerque dans une moindre mesure. D'un autre côté, les propriétaires de logements étudiants de la ville de Calais rencontrent quelques difficultés à remplir leurs logements, qui le sont bien souvent de justesse. Les villes comme Béthune, Arras et Maubeuge ne rencontrent pas de pénurie de logements et sont plutôt caractérisés par une situation d'équilibre entre l'offre et la demande sur le plan quantitatif, ce qui n'est pas nécessairement le cas sur le plan qualitatif. En effet, un décalage semble exister entre l'offre de logements proposés et l'attente des étudiants qui sont de plus en plus exigeants.

L'agglomération lilloise est le pôle universitaire du Nord Pas-de-Calais qui attire plus de la moitié des étudiants de la région et est ainsi le pôle universitaire qui rencontre le plus de problème au niveau de son offre de logement étudiant. Ces problèmes se rencontrent bien évidemment au niveau de l'offre disponible spécifique bien inférieur à la demande des étudiants. Cela génère beaucoup de pression sur le marché locatif privé et a de multiples conséquences sur la vie des quartiers. En effet, comme nous l'avons vu les loyers ont tendance à augmenter de plus en plus, cela touche particulièrement les loyers des petites surfaces propices aux étudiants. Néanmoins, d'autres conséquences sont plus positives. La présence des étudiants au sein d'un quartier est aussi synonyme de renouveau, de vie et d'animation du quartier. Même si une trop forte concentration des étudiants peut amener des excès comme on le constate actuellement du côté de la rue Solférino à Lille. Une plus grande intervention des politiques locales sur la problématique du logement étudiant pourrait permettre une rapide et nette amélioration de ces problématiques.

Pour ce qui est du logement temporaire, on note que des solutions se mettent en place au fur et à mesure. Des acteurs du logement étudiant s'interrogent sur cette question et essaient de s'adapter à cette évolution. Néanmoins, les propriétaires privés restent dans la plupart du temps réticents à l'idée de louer leur logement pour des durées aussi courtes. Ainsi, les possibilités restent limitées jusqu'à présent, et bons nombres d'étudiants ont recours à des pratiques précaires comme la sous-location, souvent effectuée de manière illégale. Des réflexions sont à mener sur ce sujet afin d'élargir l'offre de location temporaire. On peut notamment penser au développement d'appart-hôtels qui pourraient accueillir aussi bien des cadres que des étudiants ayant besoin d'un logement pour une durée limitée.

Lors de ce rapport, nous nous sommes également intéressés à ce qui se faisait ailleurs en termes de logement étudiant et notamment au niveau européen avec les Pays-Bas que nous avons vus en profondeur. Je me suis appuyée sur ces exemples d'initiatives mises en place au sein de ce pays et également des innovations que nous avons pu constater en France afin de savoir si les différents acteurs du logement étudiant pourraient être intéressés par ces tendances.

Mise en place de résidence étudiante réalisée à base de containers :

Cette idée est en général bien connue des acteurs du logement et est souvent bien perçue. En effet, cela semble être une bonne solution pour nombre d'acteurs du logement afin de pallier rapidement le manque en termes d'offre de logement. Cependant, l'expérience a été menée dans la ville du Havre avec la cité A'docks, et le bilan est aujourd'hui plutôt mitigé et ne donnera pas forcément lieu à un plus grand développement du concept au sein du territoire français. En effet, nombre de mauvaises surprises sont apparues comme des chauffe-eaux défectueux, des fuites au plafond. Enfin de nombreux surcoûts apparaissent lorsque l'architecte a dû adapter ce concept de résidence aux réglementations françaises très scrupuleuses, notamment sur la question de la sécurité incendie (Capital, 2010).

Permettre aux étudiants de vivre dans des bâtiments abandonnés sur le modèle hollandais :

Ce type d'initiative laisse les acteurs du logement étudiant comme le CRIJ ou les personnes responsables de la question étudiante en mairie assez perplexes. En effet, même si cela peut être une solution efficace pour diminuer la pression des étudiants sur le marché locatif privé, ce système inquiète sur ces dérives et le risque de voir ces bâtiments se transformer en des « squats », dont la gouvernance est floue et la décence non assurée, est clairement pointé du doigt.

Mise en place d'un système de covoiturage ou de voiture en libre-service :

L'idée de la mise en place d'un système de voiture en libre-service est déjà en réflexion au sein de l'association Campus-Vert. En effet, ils sont déjà axés sur les systèmes de co-voiturage du fait notamment de leur éloignement par rapport à la ville et du faible équipement des jeunes étudiants en automobile. L'idée est envisagée de mettre à disposition des étudiants un scooter ou une voiture électrique qui leur permettrait de pouvoir rejoindre plus facilement les transports en communs. Cela pourrait passer notamment par la création de partenariat avec des associations en capacité de louer des véhicules aux étudiants.

Cela semble être un bon investissement et un service utile à destination des étudiants qui habitent en marge des villes universitaires. En revanche, les résidences étudiantes comme les Estudines ne voient pas l'intérêt de la mise en place d'un tel système dans la mesure où l'offre de transport de proximité est déjà bien suffisante.

Mise en place d'une centrale de réservation pour le logement étudiant :

Cette idée, issue du fonctionnement du Campus-Vert, a été reçue de façon favorable auprès des acteurs du logement. En effet, outre les résidences étudiantes qui connaissent déjà ce fonctionnement via le site internet : adele.fr, les acteurs du logement et les propriétaires privés semble être favorable à cette initiative. C'est un système qui regrouperait toutes les annonces possibles déposés par les propriétaires. De l'autre côté, les étudiants en recherche de logement doivent faire une demande de logement à l'aide d'un formulaire auprès de la centrale. Suite à la demande, l'organisme lui fait parvenir les coordonnées des logements disponibles répondant aux critères définis par l'étudiant. Néanmoins, le problème reste à savoir quel organisme gagnerait la légitimité de l'ensemble des acteurs. En attendant, il peut être conseillé aux villes étudiantes de mettre en place un service qui regrouperait les différentes offres proposés sur le marché du logement public et privé local comme cela est le cas avec la ville universitaire d'Arras. C'est un service qui est aussi assuré par l'association ALEC pour les villes de Boulogne-sur-Mer et de Calais.

Au sein de ce rapport, j'ai également cherché à savoir comment la mobilité des étudiants était prise en compte par les acteurs du marché du logement étudiant. De façon générale, la question de la mobilité est bien prise en considération par l'ensemble des acteurs. De plus amples recherches seraient à mener sur la mobilité des étudiants cohabitants qui sont les plus nombreux à utiliser la voiture pour se rendre sur leur lieu d'étude. C'est une question importante dans la mesure où la région Nord-Pas-de-Calais connaît un taux particulièrement élevé d'étudiants cohabitants. Il semblerait qu'une des solutions soit de faciliter l'accès de ces étudiants à un logement étudiant plus proche de leur lieu d'étude. Le dispositif clé mis en place par l'Etat a été généralisé à l'ensemble des étudiants jusque 28 ans et sur l'ensemble du territoire français, dans cet objectif. Cependant, il paraîtrait qu'une partie de ces étudiants ne soient pas intéressés par le fait de quitter le domicile parental. Pour ces étudiants, un travail sur le développement du covoiturage ou sur les modes de transport alternatif à la voiture pourrait être envisagé. Ces caractéristiques sont principalement présentes au sein des villes universitaires extérieures à l'agglomération lilloise.

Annexe 1. Les différentes aides à disposition des étudiants

Dans une optique d'égalité des chances, l'État français aide financièrement les étudiants en difficultés financières dans l'enseignement supérieur.

1. Le CROUS

Le Dossier Social Étudiant

Les deux formes d'aides majeures proposées passent par le CROUS et la création d'un Dossier Social Étudiant. Ce dossier permet à la fois de faire une demande de bourse de l'enseignement supérieur sur critères sociaux, ainsi qu'une demande de logement étudiant au sein des résidences universitaires de la région.

Il existe neuf échelons (0, 0 bis, 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7) de référence pour les bourses donnant droit à des montants différents. Ces montants démarrent de zéro euro, mais avec exonération des droits d'inscription et de la cotisation à la sécurité sociale étudiant pour les étudiants échelons zéro. Cela varie ensuite de 1000 euros annuel pour les étudiants boursiers d'échelon zéro bis à 5 500 euros annuel pour les échelons sept. Ces montants sont versés dans la majorité des cas en dix mensualités au cours de l'année scolaire. La détermination des échelons se fait en fonction des revenus et des charges de la famille de l'étudiant. De plus, sous réserve de bons résultats, certains étudiants peuvent prétendre à l'aide au mérite, distribuée en sus de la bourse versée aux étudiants boursiers. Cette aide est de 1 800 euros par an et est versée en 9 mensualités.

Enfin la création de ce Dossier Social est aussi la voie d'accès principale aux logements CROUS. En effet, la première attribution des logements en résidence universitaire CROUS s'effectue à la fin du mois de juin pour ceux qui ont rempli le Dossier Social Étudiant à temps (de mi-janvier jusqu'à la fin du mois d'avril). Les étudiants boursiers sont prioritaires dans le système d'attribution de logements CROUS.

Fonds National d'Aide d'Urgence

Cette aide est aussi accordée par le CROUS. Elle peut être accordée de façon ponctuelle pour assurer du secours social, des frais de stages, des frais liés à la santé ou encore des frais de matériel pédagogique. Mais ce fond peut aussi donner lieu à une aide financière annuelle, similaire à une bourse principalement lorsque le profil de l'étudiant ne rentre pas dans les critères de la bourse sur critères sociaux.

2. Les aides des conseils généraux

Prêt départemental

Ce prêt est accordé par le Conseil Général du Nord aux étudiants de moins de 28 ans inscrits dans des filières habilitées à la bourse. L'étudiant doit être domiciliés et rattachés au département du Nord qu'il soit de nationalité française ou étrangère. Cette aide peut atteindre 1 500 euros selon les ressources de la famille et est remboursable sans intérêts dans les 5 années qui suivent la date d'attribution.

Aide Départementale à la Mutuelle Complémentaire Santé

Cette aide est attribuée par le Conseil Général du Pas-de-Calais qui prend ici en charge le coût d'une mutuelle complémentaire santé à hauteur de 100 euros en faveur des étudiants boursiers dont le domicile parental est situé dans le Pas-de-Calais.

3. Les bourses provenant des legs et fondations

Bourse de la fondation Giveka

Cette bourse est adressée à des étudiants de nationalité française ou suisse qui connaissent des difficultés financières dues à des raisons de santé (accident ou maladie). Cette bourse est valable aussi bien pour des études en France que pour des études à l'étranger, que cela ait eu lieu durant leurs études supérieures ou auparavant.

Legs Lassence

La bourse Lassence est à destination des étudiants de nationalité française qui, titulaires d'un master recherche, préparent une thèse de doctorat dans les domaines des lettres ou des sciences humaines.

Legs Dobry Baratz

Cette bourse s'adresse à deux catégories d'étudiants bien distincts. La première catégorie correspond aux étudiants logés en résidence universitaire qui souhaite effectuer un stage d'animation culturelle. La seconde catégorie concerne les étudiants étrangers en instance de naturalisation française ne pouvant prétendre à une bourse classique d'enseignement supérieur du fait de leur nationalité étrangère.

Bourse de la Fondation Hostater

La bourse de la fondation Hostater est une bourse destinée à des étudiants brillants en fin de cursus qui éprouvent des difficultés importantes. Elle est non cumulable avec une autre bourse.

Bourse d'Entraide Universitaire

Cette bourse est à destination des étudiants réfugiés politiques.

Pour plus de renseignements à propos de ces bourses, il est nécessaire de joindre le service social du CROUS.

4. Les autres aides

Le Prêt Étudiant garanti par l'État

Ce prêt est accessible aux étudiants de moins de 28 ans français ou ressortissant de l'Union européenne. Il concerne les boursiers comme les non-boursiers et donne droit à 15 000 euros maximum sans caution personnelle, ni conditions de ressources (<http://www.bpifrance.fr/>).

Allocation de recherche

Ce sont ici des aides réservées aux doctorants (se rapprocher de l'établissement d'enseignement concerné).

Allocation pour la diversité dans la fonction publique

Ce sont ici des allocations qui peuvent être attribuées aux étudiants préparant un ou plusieurs concours de la Fonction Publique. Ces allocations sont attribuées par le Préfet, dans le cadre d'un contingent régional. (<http://www.nord.gouv.fr>)

Le Fonds d'Aide aux Jeunes

C'est une aide ponctuelle destinée aux 18-25 ans. Cela concerne les Français et les étrangers en situation régulière qui connaissent des difficultés d'insertion sociale ou professionnelle (Se renseigner auprès des Missions Locales).

Emplois d'Avenir Professeur – Bourses de service Public

C'est un dispositif destiné à des étudiants boursiers sur critères sociaux qui accomplissent des fonctions d'appui éducatif dans les établissements d'enseignement et dans les écoles. C'est une bourse de 2 604 euros annuel auxquels s'ajoutent 402 euros mensuels pour un volume horaire de 12 heures par semaine. (http://www.ac-lille.fr/esp_eleves/eap.cfm)

5. Les Aides pour financer des Études à l'étranger

Aide à la Mobilité Internationale

Il s'agit ici d'une aide de l'État à destination des étudiants boursiers. C'est donc une aide complémentaire à la bourse sur critères sociaux pour les étudiants effectuant un stage ou un séjour d'études à l'étranger. (Service des Relations Internationales des établissements concernés).

Bourse AFDET pour les étudiants en STS

Cette bourse s'adresse aux étudiants inscrits en STS et qui effectuent un stage de 3 à 10 semaines en entreprise dans un pays européen. (www.ac-lille.fr)

6. Les aides spécifiques au logement

Dispositif Clé : Caution Location Étudiante

C'est un dispositif mis en place pour les étudiants rencontrant des difficultés à présenter une caution. Ce dispositif fait donc gage d'engagement de caution solidaire auprès du propriétaire du logement étudiant. En contrepartie, l'étudiant doit verser une cotisation de 1,5 % du loyer mensuel charges comprises (<http://www.lokaviz.fr/>)

LOCA-PASS

C'est une aide mise à disposition des étudiants boursiers ou salariés logés dans une résidence conventionnée. Cela permet à ces étudiants de bénéficier d'une caution en garantie du paiement des loyers et des charges pour la durée du séjour. Cela peut aussi leur permettre de bénéficier d'une avance sur dépôt de garantie à verser lors de l'entrée dans les lieux sous la forme d'un prêt (www.aliancelogement.com).

Aides au Logement de la CAF

Ces aides sont attribués en fonction des ressources de l'étudiant ainsi que de sa situation familiale (www.aliancelogement.com).

L'ensemble de ces informations est disponible sur le site internet du CROUS et notamment au sein de sa brochure 2014-2015, sur le guide de l'étudiant.

CROUS. Académie de Lille. Le Guide de l'Étudiant. 2014. P 4-16.

Annexe 2 : Les différents outils d'informations

LE CROUS

Le site internet du CROUS permet d'accéder à la fois aux offres de logement CROUS et aussi au service « logement en ville » qui est un outil créé par le CROUS et qui permet de mettre en relation les étudiants à la recherche d'un logement et les propriétaires. www.lokaviz.fr

Les petites annonces : Présentes un peu partout, dans les journaux, au sein des universités, sur internet (exemple : leboncoin, site spécialisé en petites annonces), etc...

Les agences immobilières : Bien que pouvant être onéreuse pour la population étudiante, ces derniers y ont tout de même recours.

A Paris, il se développe depuis quelques années maintenant, des agences immobilières spécialisées dans le logement étudiant, qui n'en sont pas moins cher pour autant. Néanmoins, elles ont la spécificité de ne proposer que des logements spécifiques et adaptés aux besoins des étudiants.

Adèle : est un site internet présentant toutes les résidences étudiantes privées. Ce site sert aussi d'intermédiaire aux étudiants qui souhaitent réserver une chambre.

Les sites spécialisés dans un type de logement : -les logements intergénérationnels

-les logements à la ferme

-site spécialisé dans la colocation ex : colocation.fr

Les relations : les amis, la famille

Source : L'étudiant, et Rapports Universitaires

Sources :

Web :

Adele. Rechercher et réserver votre logement. 2014. Disponible sur : <https://www.adele.org/> (Page consultée le 16/07/2014).

Communauté Urbaine d'Arras. Des solutions pour les jeunes. In : Se loger. In Habitat/Urbanisme. Disponible sur : <http://www.cu-arras.fr/index.php/se-loger/des-solutions-pour-les-jeunes> (page consultée le 27/08/2014).

Capital. Logement étudiants : les conteneurs prennent l'eau. 2010. Disponible sur : <http://www.capital.fr/immobilier/actualites/logements-etudiants-les-conteneurs-prennent-l-eau-551319> (page consultée le 29/08/2014).

Digischool. Découvrez les logements étudiants les plus insolites. In Logement Malin. Disponible sur : <http://www.digischool.fr/logement-malin/logement-etudiant-insolite-21329.php> (page consultée le 21/08/2014).

EDF – L'Énergie en questions. EDF lance un service d'autopartage de voitures électriques dans une résidence HLM. In : Comment améliorer l'efficacité et la sobriété énergétique. In : Actualités. 2013. Disponible sur : <https://www.lenergieenquestions.fr/edf-lance-un-service-dautopartage-de-voitures-electriques-dans-une-residence-hlm/> (Page consultée le 22/08/2014).

Eurostudent. Select Country. In: Eurostudent IV Database. 2011. Disponible sur : <https://eurostudent.his.de/eiv/report/> (Page consultée le 16/07/2014).

La voix de l'Étudiant. 12 façons de trouver un logement étudiant dans le Nord-Pas-de-Calais. In : Logement. Vie Étudiante. 2013. Disponible sur : <http://www.lavoixletudiant.com/vie-etudiante/la-vie-pratique/logement/19273/logement-les-autres-moyens-de-se-loger/> (Page consultée le 15/07/2014).

L'Étudiant. Se Loger quand on est étudiant. In : Mon logement étudiant. Disponible sur : http://www.letudiant.fr/loisirsvie-pratique/logement_2.html (Page consultée le 15/07/2014).

Ma Piaule by Studyrama. Les différents types de location. In : Se loger. 2014. Disponible sur : <http://www.mapiaule.com/se-loger/les-differents-types-de-location/le-logement-intergenerationnel/a15198.html#.U-ow6VOgUaM> (Page consultée le 12/08/2014).

OVE. Notes, Rapport. In Publications. Disponible sur : <http://www.ove-national.education.fr/publications/notes-rapports> (Page consultée le 11/07/2014).

Union Européenne. Qu'est-ce que le logement durable. In : A propos. Disponible sur : http://www.logementdurable.eu/?page_id=2 (page consultée le 22/08/2014).

Articles :

Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADU). 2007. Le logement des Étudiants dans la métropole lilloise. 40p.

Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADU). 2010. Le logement des Étudiants dans la métropole lilloise. Propositions pour un plan d'Actions. 55 p.

BURDESE Anne-Marie. L'Étudiant. Le quartier populaire. Les Illusions de la Mixité. L'exemple de la métropole Lilloise. 2002. Logique Sociale. L'Harmattan. 230 p.

Communauté Urbaine de Dunkerque. Programme Local de l'Habitat. Programme d'Actions 2013-2018. 2013. 66p.

CRIJ Nord Pas-de-Calais. Les foyers et résidences pour étudiants. 2013. 9 p.

CROUS Académie de Lille. Les aides financières, Le logement. In : Guide de l'étudiant 2014-2015. p.05-15

CROUS Académie de Lille. Guide des résidences du CROUS de l'Académie de Lille, Rentrée 2014. 15p.

DREAL Nord-Pas-de-Calais. État des lieux de l'offre pour les étudiants et de ses insuffisances pour satisfaire les besoins. IN : Étude sur le logement des jeunes en lien avec leur besoin de mobilité et d'insertion. Phase 1 : Approche départementale. 2010. p. 116-127

Eurostudent. Final Report: Social and Economic Conditions Student Life in Europe. Eurostudent IV 2008 – 2011. 2011. p. 149 – 165

FORS-Recherche Sociale et Adéquation pour Valenciennes Métropole. Etude sur le logement étudiant sur le Valenciennois : Diagnostic et Perspective. Rapport Final. 2012. 82 p.

Grignon C. Gruel. L'Observatoire de la Vie Étudiante. Rapport à Monsieur de le Ministre de la Jeunesse de l'Éducation Nationale et de la Recherche. Le Logement Étudiant. Paris, 2003. 17p.

Gwosc Christoph. Eurostudent IV. Intelligence Brief: How the cost of accommodation (over?) burdens students in Europe? 2011. 3 p.

Gwosc Christoph, Orr Dominic, Schirmer Hendrik. Intelligence Brief: Student's commuting time and its implications. Eurostudent. 2011. 3 p.

Lille Métropole Communauté Urbaine. Observatoire Local des Loyers Privés. Comité de Pilotage du 4 mars 2014. 2014. 26p.

Lehtovuori P., Mälkki M., Eräpalo S., Favet N., Philippe R., Stefanska J., Wiczorek A., Owczarek D., Ambler M. Plan Urbanisme Construction Architecture. Étude comparative sur le logement étudiant en Europe. Liens entre les modes de vie étudiants et les choix de logements. Visions pour un développement et des expérimentations françaises. 2010. 276 p.

Observatoire national de la Vie Étudiante. La vie étudiante, Repères. 2011. p. 12-13

Observatoire de la Vie Étudiante, Université d'Artois. Statinfo. Edition 2013. p. 4-10

ODESSE. Études thématiques : Les conditions de vie des étudiants inscrits à l'ULCO sur le site de Dunkerque en 2006 – 2007. Septembre 2007. p. 9-12 p. 20-21.

ODESSE. La Vie Étudiante à l'ULCO. Partie 2. 2007. 4 p.

Vanoni Didier. FORS-Recherche Sociale pour l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole. Le logement étudiant dans la métropole lilloise. 2007. 40 p.

Vourc'h Ronan. OVE Infos. Numéro 10. Le transport des étudiants : moyens, durées et coûts. 2005. 8p.

Vourc'h Ronan, Belghith Feres. Observatoire de la Vie Étudiante. Infos. Eurostudent IV : Une comparaison européenne des conditions de vie des étudiants. Numéro 26. Novembre 2011. p. 5