

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 29 Mai 2009

Commission n° 5 - Education, Jeunesse et Sports, Affaires Internationales

Commission n° 1 - Aménagement durable du territoire et Environnement

DIRECTION DE L'EDUCATION, DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA FORMATION

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 5/02

OBJET : Contribution seine-et-marnaise au Schéma Régional du Logement Etudiant.

RÉSUMÉ : La contribution seine-et-marnaise à l'élaboration du schéma régional du logement étudiant, annexée au présent rapport, résulte d'une journée de concertation organisée par le Conseil général le 11 février 2009, auprès des partenaires départementaux et représentants de l'Etat, concernés par le logement étudiant. Elle présente, pour chacun des domaines prioritaires d'intervention identifiés pour la Seine-et-Marne, des éléments de diagnostic et des propositions d'actions.

Le 15 octobre 2008, la Région Ile-de-France réunissait le comité consultatif de l'ensemble des partenaires du logement étudiant, annonçant ainsi le lancement officiel du Schéma Régional du Logement Etudiant (SRLE), compétence du Conseil Régional depuis la loi du 13 août 2004.

Répondre au problème d'accès au logement étudiant est un enjeu majeur dans le développement de la poursuite d'études supérieures des jeunes seine-et-marnais, et le Conseil général a souhaité être un partenaire actif dans ce processus de révision.

1) Présentation et objectifs du schéma régional du logement étudiant

Alors que l'aide régionale pour la construction est importante, les réalisations demeurent encore en deçà des objectifs et les logements accessibles aux étudiants sont en nombre insuffisant, le Conseil Régional a souhaité soumettre à l'ensemble de ses partenaires des pistes de réflexion et d'amélioration, d'une part à court terme pour atteindre les objectifs déjà fixés et d'autre part à plus long terme pour élaborer un Schéma Régional du Logement Etudiant (SRLE) concerté, réaliste et innovant.

Des groupes de travail partenariaux ont été initiés, en janvier 2009, autour de 4 thématiques :

- **L'accueil des publics spécifiques** (les étudiants étrangers, les étudiants en formations sanitaires et sociales, les étudiants handicapés, les internats accueillants des étudiants, les étudiants pauvres, les étudiants en mobilité (courts séjours) et les étudiants chercheurs et (ou) doctorants).
- **Le développement de l'offre**, les acteurs et le financement du logement étudiant.
- **Le type de logement étudiant**, les caractéristiques et la qualité du bâti.
- **La territorialisation** du logement étudiant (transport, foncier, regroupement de sites) - Définition des sites pertinents sur lesquels intensifier la production.

L'objectif est une présentation du Schéma Régional du Logement Etudiant (SRLE) au vote du Conseil Régional, à l'automne 2009.

2) La concertation avec les partenaires seine-et-marnais

Le 11 février 2009, le Conseil général a organisé une journée partenariale d'échanges et de travail, associant plus de 70 acteurs départementaux (universitaires, bailleurs sociaux, gestionnaires, collectivités locales et professionnels,) impliqués dans le logement étudiant afin de leur permettre d'échanger et de nourrir la production d'une contribution seine-et-marnaise.

Cette concertation a permis de construire un diagnostic partagé du logement étudiant en Seine-et-Marne, puis dans un second temps, de proposer des pistes de réflexion pour répondre aux problématiques spécifiques du Département.

3) Objectif de la contribution seine-et-marnaise

L'objectif principal de la contribution est d'insister auprès de la Région sur la nécessité de poursuivre le développement du logement étudiant, malgré les analyses du Centre régional des œuvres universitaires et scolaires - CROUS et de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme - IAU qui, au regard des déficits du reste de l'Ile-de-France, ne considèrent pas la Seine-et-Marne comme une zone prioritaire dans le rééquilibrage envisagé, bien que le nombre de logements recensé la classe au dernier rang de la région francilienne.

4) Structure et contenus de la contribution

La contribution est organisée en quatre parties :

- Présentation du schéma régional et de la méthode de concertation en Seine-et-Marne,
- Éléments de diagnostic mettant en évidence la spécificité seine-et-marnaise,
- Propositions d'actions déclinées par axes stratégiques,
- Récapitulatif des propositions émises par axe.

6 thèmes sont développés dans le document :

- la nécessité de rompre le cercle vicieux : peu d'étudiants peu de logement étudiant :

nécessité pour la Région de prendre en compte la spécificité seine-et-marnaise en maintenant des taux incitatifs pour son aide à la construction de logements sociaux étudiants, bien que les zones d'enseignement supérieur en Seine-et-Marne soient des « pôles universitaires intermédiaires ou de proximité », afin de ne pas accentuer la sous capacité de l'offre de logement étudiant qui est un frein à l'augmentation de poursuite d'étude des jeunes seine-et-marnais.

- le rééquilibrage de l'offre de logement étudiant sur l'ensemble du territoire :
correspondance de la carte des logements étudiants avec les caractéristiques du territoire ; accompagnement par un logement étudiant adapté, de l'offre d'enseignement en 1^{er} cycle, de proximité, destiné aux bacheliers moins mobiles, pour rattraper le retard seine-et-marnais en taux de poursuite d'étude supérieur.
- l'adaptation de l'offre classique de logement étudiant à la spécificité seine-et-marnaise :
négociation de quotas pour les seine-et-marnais étudiant sur Paris dans les résidences Crous de la petite couronne et de Paris ; développement de places en internat de proximité pour les BTS et les élèves infirmières.
- le soutien à des projets innovants de création de logement étudiant :
reconversion de projets immobiliers en logement étudiant (appartement étudiant en collocation, transformation de maison de retraite....) ; mixage des usages de logement selon les temporalités (résidence hôtelière-gîtes ruraux / court séjour étudiant en alternance et chercheurs).
- le renforcement des partenariats entre les acteurs du logement étudiant :
création d'outils d'analyse partagés pour analyser et cartographier les demandes et les offres de logements étudiant, afin de mieux connaître l'évolution de la situation seine-et-marnaise ; création de lieux de concertation (groupe de travail, comité de suivi ou journée annuelle).
- la création d'outils communs d'informations sur l'offre et la demande en logement étudiant :
soutien à des expériences de Bureau Internationaux des Chercheurs Invités pour faciliter les courts séjours de doctorants et de chercheurs ; réflexion avec les partenaires sur un label départemental qualité/prix pour permettre de sécuriser, réguler et fidéliser les offres de particuliers ; relais sur le site Internet Jeunesse de l'information existante sur des disponibilités de l'offre en logement étudiant en temps réel pour réduire la vacance dans les résidences.

En conclusion je vous propose de bien vouloir approuver la contribution qui est annexée à la délibération jointe au présent rapport, qui sera alors adressée à Monsieur le Président du Conseil régional d'Ile-de-France.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 5/02 des rapports soumis à la commission
n° 5 - Education, Jeunesse et Sports, Affaires Internationales

Rapporteurs : M. PERRUSSOT
Commission n° 5 - Education, Jeunesse et Sports, Affaires Internationales

M. AÏELLO
Commission n° 1 – Aménagement Durable du Territoire et Environnement

Séance du 29 Mai 2009

OBJET : Contribution seine-et-marnaise au Schéma Régional du Logement Etudiant.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 5 - Education, Jeunesse et Sports, Affaires Internationales,

Vu l'avis de la Commission n° 1 – Aménagement Durable du Territoire et Environnement,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la contribution seine-et-marnaise au schéma régional du logement étudiant, telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 2 : de la communiquer à Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France afin de faire valoir auprès de la Région les orientations prioritaires en matière de développement du logement étudiant seine-et-marnaise dans le cadre du futur Schéma Régional du Logement Etudiant.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ



Annexe

C O N T R I B U T I O N S E N I N E - E T - M A R N A I S E

A U S C H E M I A R E G I O N A L D U L O G E M E N T E T U D I A N T

MAI 2009

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I. FAIRE CONNAITRE LA SPECIFICITE SEINE-ET-MARNAISE EN MATIERE DE LOGEMENT ETUDIANT

1.1 Briser le cercle vicieux : peu d'étudiants, peu de logement étudiant, peu d'étudiants

1.2 Rééquilibrer l'offre de logement étudiant sur l'ensemble du territoire

II. LES AXES PRIORITAIRES D'INTERVENTION POUR LA SEINE-ET-MARNE

Axe 1 Diversifier l'offre de logement étudiant

2.1 Adapter l'offre classique de logement étudiant à la spécificité seine-et-marnaise

2.2 Concourir à des projets innovants de création de logement étudiant

Axe 2 : Établir un partenariat fort entre les acteurs du logement étudiant

2.1 Créer des outils d'analyse partagée et des lieux de concertation

2.2 Créer des outils communs d'informations sur l'offre en logement étudiant

III. RECAPITULATIF DES PROPOSITIONS

ANNEXE

INTRODUCTION

La structure du schéma régional

Le 15 octobre 2008, le Conseil Régional d'Ile-de-France a réuni le comité consultatif de l'ensemble des partenaires du logement étudiant, marquant ainsi le lancement officiel du Schéma Régional du Logement Etudiant (SRLE), compétence du Conseil Régional depuis la loi du 13 août 2004.

Face au constat qu'il manque des logements étudiants et qu'en dépit d'une aide régionale pour la construction importante, les réalisations demeurent encore en deçà des objectifs, le Conseil Régional a souhaité soumettre à l'ensemble de ses partenaires des pistes de réflexions et d'améliorations, d'une part à court terme pour atteindre les objectifs déjà fixés et d'autre part à plus long terme pour l'élaboration d'un Schéma Régional du Logement Etudiant (SRLE) concerté, réaliste et innovant

Des groupes de travail partenariaux ont été initiés, en janvier 2009, autour de 4 thématiques :

- **L'accueil des publics spécifiques** étudiants étrangers, étudiants en formations sanitaires et sociales, étudiants handicapés, étudiants pauvres, étudiants en mobilité (courts séjours) et étudiants chercheurs ou doctorants.
- **Le développement de l'offre**, les acteurs et le financement du logement étudiant.
- **Le type de logement étudiant**, les caractéristiques et la qualité du bâti.
- **La territorialisation** du logement étudiant (transport, foncier, regroupement de sites)-
Définition des sites pertinents sur lesquels intensifier la production.

L'objectif est une présentation du Schéma Régional du Logement Etudiant (SRLE) au vote du Conseil Régional, à l'automne 2009.

La concertation avec les partenaires départementaux

Comme dans toute l'Ile-de-France, le déficit en matière de logement étudiant touche aussi la Seine-et-Marne. Répondre aux problématiques de logement étudiant est un des défis majeurs pour le développement de la Seine-et-Marne et constitue un des axes forts de la politique du Conseil général en faveur de l'enseignement supérieur.

Le Département de Seine-et-Marne a donc choisi d'apporter aux travaux régionaux une contribution, traitant des différents aspects du logement étudiant.

Pour ce faire, le 11 février 2009, le Conseil général a organisé une journée partenariale d'échanges et de travail à Melun afin d'élaborer une contribution par l'ensemble des acteurs du territoire impliqués dans le logement étudiant.

La richesse des échanges a démontré, d'une part l'enjeu du logement étudiant dans la poursuite d'études des jeunes seine-et-marnais et, d'autre part, la forte implication de tous les acteurs départementaux du logement étudiant sous toutes ses formes : universitaires, bailleurs sociaux, gestionnaires, collectivités locales et professionnels, plus de 70 d'entre eux ayant participé aux débats.

La journée a voulu en premier lieu, permettre aux partenaires d'échanger pour construire un diagnostic partagé du logement étudiant en Seine-et-Marne, puis dans un second temps proposer des pistes de travail adaptées aux problématiques spécifiques du territoire.

1 FAIRE RECONNAITRE LA SPECIFICITE SEINE-ET-MARNAISE EN MATIERE DE LOGEMENT ETUDIANT

Au regard des déficits du reste de l'Ile-de-France, **les analyses actuelles du Crous et de l'IAU ne considèrent pas la Seine-et-Marne comme une zone prioritaire dans le rééquilibrage envisagé en matière de logement étudiant.**

Pourtant si la Seine-et-Marne possède bien des atouts, elle demeure, de l'avis de l'ensemble des partenaires départementaux, un territoire encore en devenir, tant pour l'accès aux études supérieures que pour l'hébergement des étudiants, qui requiert soutien et attention particulier de la Région.

1.1 **Briser le cercle vicieux : peu d'étudiants, peu de logement étudiant, peu d'étudiants**

Le potentiel seine-et-marnais en matière d'enseignement supérieur

Avec près d'1 300 000 habitants, la Seine-et-Marne accueille 10 % de la population francilienne, se plaçant ainsi au 6^{ème} rang des départements de l'Ile-de-France. Le département bénéficie d'une croissance démographique forte qui devrait se poursuivre dans les prochaines années (6.94% de croissance estimée entre 2003 et 2010).

La population seine-et-marnaise se caractérise donc par sa jeunesse : près de 35% des habitants ont moins de 20 ans.

Le paysage de l'enseignement supérieur seine-et-marnais est composé de 3 sites principaux :

- l'université de Marne-la-Vallée, seule université de plein exercice et première destination universitaire des bacheliers seine-et-marnais (sites de Champs-sur-Marne, de Serris, de Meaux et de Coulommiers) ;
- l'université Paris XII Val-de-Marne, avec ses sites de Sénart et Fontainebleau ;
- l'université Paris II Assas, avec son antenne à Melun ;

auxquels il faut ajouter de nombreuses écoles dont notamment l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, l'Ecole des Mines, l'INSEAD, l'école d'architecture et les écoles de la CCI (ESIGETEL et ESCI). L'université Évry Val d'Essonne bien qu'en dehors du territoire de la Seine-et-Marne, joue un rôle important en accueillant plus de 10% de jeunes seine-et-marnais.

Ces établissements accueillent au total plus de 25 000 étudiants.

En matière de logement étudiant, le ratio entre les effectifs étudiants inscrits dans le département et le nombre de logements étudiant disponibles est de 12 places pour 100 étudiants ce qui est nettement supérieur à la moyenne régionale et même académique.

La réalité de la spécificité seine-et-marnaise

Bien que le taux de réussite au Baccalauréat soit équivalent à celui de la moyenne nationale, seuls 66% des bacheliers seine-et-marnais s'inscrivent en enseignement supérieur (contre 80% au niveau national).

Les raisons les plus fréquemment invoquées pour expliquer ce phénomène sont le manque de visibilité sur l'offre de formation existant dans le département, l'insuffisance de l'offre de proximité, les difficultés de transport et **le déficit en logement étudiant**.

En effet, avec 3 100 places (estimations de l'IAU), l'offre en logement social étudiant classe la Seine-et-Marne au dernier rang des départements d'Ile de France.

Il y a ici un phénomène de cercle vicieux qu'il convient de rompre : il y a peu d'étudiants seine-et-marnais donc le besoin semble moindre en logements étudiant, alors que c'est en partie parce qu'il y a peu de logements étudiants que les jeunes seine-et-marnais hésitent à poursuivre leurs études et que l'attractivité des lieux d'enseignements supérieurs seine-et-marnais est minimisée par rapport à Paris.

On estime qu'environ 40% des premières inscriptions dans le supérieur des jeunes seine-et-marnais se font en Seine-et-Marne, à peu près autant sur Paris et 20% dans les départements limitrophes.

La Seine-et-Marne est le département où la distance moyenne parcourue par les étudiants pour se rendre sur le lieu d'enseignement est la plus longue. Le logement à proximité des lieux étudiants est donc une nécessité qui se traduit par un logement indépendant. Cependant, l'offre de logements dans le département, principalement au sein des deux villes nouvelles, se développe actuellement de façon relativement anarchique et vise surtout à répondre, d'une part aux besoins de rattrapage en logements sociaux étudiants pour accueillir les étudiants boursiers venant de toute la France étudier en Ile-de-France et d'autre part aux besoins locaux des établissements d'enseignement supérieur pour le logement d'étudiants en grande difficulté sociale.

La Seine-et-Marne est, de plus, confrontée à la modification du statut des occupants des résidences étudiantes. En effet, particulièrement dans le secteur de Marne-la-Vallée, au fin des années et à l'échéance de l'obligation juridique initiale, de nombreuses résidences étudiantes privées ont progressivement été transformées en logements classiques, accueillant des locataires non étudiants. Ce détournement de l'occupation initiale engendre de nombreuses difficultés pour les municipalités du territoire.

C'est avant tout la rareté de l'offre de logements en cité universitaire qui apparaît le plus problématique, principalement pour le Nord du département.

1.2 Rééquilibrer l'offre de logement étudiant sur l'ensemble du territoire

Seul le développement de l'offre à proximité du site de Marne-la-Vallée semble envisagé dans les premières hypothèses du Schéma Régional du Logement Étudiant, car si le déficit quantitatif est jugé moins prononcé, une mauvaise adéquation entre la localisation des résidences et les sites d'enseignement est mis en avant.

De fait la répartition géographique des logements étudiants est très déséquilibrée sur le territoire.

Au Nord : une concentration sur Marne-la-Vallée et un déficit à Meaux

Le secteur de **Marne-la-Vallée**, au sens large de Noisy-le-Grand au Val d'Europe, constitue 68% de l'offre seine-et-marnaise avec environ 2 100 logements.

Deux aires d'influences existent :

- La Cité Descartes qui compte 11 résidences (dont 5 gérées par le Crous) ; 99 logements de chercheurs sont en projet à court terme. Le projet Campus avait identifié des possibilités foncières pour une programmation de 1 800 logements dans et autour de la Cité Descartes ;
- Le Val d'Europe qui compte 7 résidences, toutes privées. Le projet Campus avait identifié des possibilités foncières pour une programmation de 2 500 logements.

Malgré cette offre, le retard est considérable. Il manque environ 250 chambres sur Marne-la-Vallée, à proximité de la Cité Descartes et aucun projet n'est en cours.

En effet, d'après une étude comparative des conditions de vie étudiante de trois universités franciliennes, de février 2005, 32% des étudiants de l'Université de Marne-la-Vallée sont logés en résidence ou en logement indépendant, les autres demeurant chez leurs parents.

Les comparaisons avec Cergy et Paris 13 montrent une grande proportion de décohabitation et un appel très fort vers le logement indépendant.

Par ailleurs, la plus grande difficulté des étudiants de Marne-la-Vallée à trouver un logement en résidence crée une obligation de fait à s'orienter vers le parc locatif privé, contribuant à une tension sur les petits logements de ce parc qui ne sont pas destinés à priori aux étudiants.

Les étudiants inscrits dans les grandes écoles sont plus nombreux dans les résidences que ceux de l'Université ; un certain nombre de résidences sont même exclusivement réservées à certaines grandes écoles. Cette inégalité, qui est réelle, peut être également le résultat de choix personnels : de nombreux étudiants préfèrent un logement individuel plus vaste.

Le site de **Meaux**, malgré ses 1 700 étudiants (BTS et Classes préparatoires compris), ne dispose que de la résidence privée de Thibaud de Champagne de 66 logements, soit 2% de l'offre départementale. Un projet de 150 chambres à l'horizon 2011/2012 existe mais ne suffira pas à absorber la demande croissante, liée au développement de l'IUT.

Au Sud : des places vacantes à Sénart et Champagne et un déficit à Fontainebleau et Melun

Le site de **Sénart** est mieux pourvu avec 16% de l'offre départementale. En effet, actuellement il existe 5 résidences (3 gérées par le Crous et 2 privées) soit un total de 514 logements et une nouvelle résidence qui ouvrira en 2010 à Cesson pour une population de 2 000 étudiants. A l'horizon 2012 /2013, l'objectif de Sénart est d'accueillir 3 500 étudiants. A la rentrée 2008, 5 à 10 % de vacance étaient cependant constatées dans ces résidences.

Le site de **Melun** est très démuné (2 % de l'offre départementale) avec près de 3 500 étudiants (BTS et Classes préparatoires compris), il ne propose qu'une seule résidence de 90 logements de surcroît privée.

Les sites de **Fontainebleau** et de Champagne disposent de 2 résidences universitaires de 321 logements pour un peu plus de 2 700 étudiants. Malgré la forte vacance sur le site de Champagne, dû en grande partie à des problèmes de localisation et de transports, environ 170 demandes de logement demeurent en attente pour les étudiants bellifontains. Un projet de 88 places est en phase de finalisation à Fontainebleau à la Faisanderie.

Les besoins quantitatifs sont donc certains, mais la solution pour y répondre n'est pas nécessairement unique. Une réflexion est à mener pour adapter les logements à réaliser au mieux des attentes des étudiants.

Propositions :

- ***Développer le logement étudiant pour démocratiser l'accès aux études supérieures des seine-et-marnais.***
- ***Aménager les aides régionales pour que la Seine-et-Marne bénéficie de taux incitatifs à la construction de logements sociaux étudiants, bien que les zones d'enseignement supérieur du territoire soient des « pôles universitaires intermédiaires ou de proximité ».***
- ***Rééquilibrer l'offre de logement sur le territoire pour accompagner une offre d'enseignement en 1^{er} cycle, de proximité, destinée aux bacheliers moins mobiles.***

II LES AXES PRIORITAIRES D'INTERVENTION POUR LA SEINE-ET-MARNE

Axe 1 : Diversifier l'offre de logement étudiant

2.1 Adapter l'offre classique de logement étudiant à la spécificité seine-et-marnaise

Négocier des quotas pour les seines et marnais dans les résidences Crous de petite couronne et de Paris

Près de la moitié des étudiants seine marnais poursuivent leurs études à Paris et sont confrontés aux trajets et aux coûts des transports, auxquels s'ajoutent la difficulté d'accès au marché du logement étudiant parisien tant social que privé.

Les étudiants seine-et-marnais, notamment ceux qui habitent loin de l'axe Marne-la-Vallée/Melun Sénart/Fontainebleau, sont à la fois trop éloignés de Paris pour y poursuivre des études dans des conditions satisfaisante et paradoxalement trop proches de Paris pour pouvoir prétendre aux logements sociaux étudiants des résidences universitaires du Crous, qui sont prioritairement attribués aux provinciaux ou aux étudiants étrangers.

Face à cette réalité et à la faiblesse de l'offre seine-et-marnaise en logements étudiants, la mise en place de places réservées pour des jeunes seines-et-marnais étudiant sur Paris serait à négocier dans les résidences universitaires parisiennes et de petite couronne, dans le cadre du partenariat entre le Crous de Créteil et celui de Paris.

Développer des places en internat de proximité pour les BTS

L'attrait des BTS demeure important pour les nombreux bacheliers seine-et-marnais comme principale porte d'entrée dans l'enseignement supérieur.

Pourtant, bien que les lycées qui ont des classes préparatoires disposent souvent d'internats, la majorité des sections de BTS n'a que peu accès à ce type de logement économique et de proximité.

Ainsi les élèves de BTS et ceux des écoles d'infirmières n'ont guère de possibilité de se loger alors que ces formations sont le plus souvent implantées dans des petites villes, dénuées de parc de logements suffisant pour des décohabitations.

Le développement de places en internat de proximité est nécessaire pour répondre à une demande croissante.

2.2 Concourir à des projets innovants de création de logement étudiant

Pour assurer la viabilité et la pérennité économique d'un projet, les bailleurs, dont le Crous, estiment que la taille minimale d'une résidence universitaire est de 175 logements, soit un bassin de 3 000 étudiants à proximité.

Exception faite de Marne-la-Vallée, la majorité des sites universitaires seine-et-marnais demeure en deçà de ce seuil, ce qui impose de réfléchir à des solutions différentes des résidences universitaires classiques.

Pourtant la majorité de ces sites de proximité possède bien des atouts, aujourd'hui considérés comme indispensables à l'implantation de logements adaptés aux besoins des étudiants : la proximité de commerces et d'un centre ville, la sécurité, la tranquillité et la qualité de l'environnement, la couverture en haut débit pour des connexions Internet et l'accès à des équipements de loisirs sportifs et culturels.

Face à ce double constat, il convient de penser l'avenir de la création de logements étudiants en Seine-et-Marne au travers de solutions alternatives et innovantes, transformant les particularités seine-et-marnaises en autant d'opportunités de développer un logement étudiant de proximité.

. Inciter à la reconversion de projets immobiliers en logements étudiants

Comme ailleurs, la crise actuelle compromet certains projets immobiliers dans des nombreuses villes du département. Par ailleurs, certains propriétaires privés d'appartements ou de résidences subissent les effets de cette crise.

Inciter à la reconversion de projets immobiliers en logement étudiant pourrait être envisagé par des mesures d'accompagnement, à l'image de ce que certaines villes européennes comme Edinburg, ont expérimenté.

Par ailleurs, certaines municipalités se trouvent confrontées à l'inadaptation ou la fermeture envisagée de maisons de retraite ou de foyers, qui pourraient être adaptés au logement étudiant.

Cependant, de telles démarches ne peuvent être initiées sans un travail préalable entre les acteurs du logement étudiant pour proposer un instrument juridique, sécurisant sur le moyen terme la destination étudiante des logements ainsi créés.

Mixer les usages de logement selon les temporalités

La demande pour des hébergements de courte durée a fortement augmenté en lien avec le développement des stages professionnels en cours d'études, de la semestrialisation des cursus, des échanges Erasmus et du développement du nombre d'étudiants en alternance en Seine-et-Marne, les établissements d'enseignement supérieur du territoire étant pionniers en la matière. La durée des séjours varie d'une quinzaine de jours à un semestre.

D'après la base de données ADELE, sur 47 résidences privées mobilisables pour l'accueil des courts séjours, fin 2007, aucune n'était en Seine-et-Marne.

Le soutien de la Seine-et-Marne au PRES et aux pôles de compétitivité (Cap Digital, Advancity et Astech) contribue au développement des laboratoires de recherche du département et à leur attractivité pour les jeunes chercheurs. L'accueil des doctorants et des chercheurs est donc une des priorités en matière de logement étudiant.

Le logement étudiant de court séjour et l'hébergement de doctorants-chercheurs ont des caractéristiques particulières qui ne sont pas actuellement satisfaites. Ainsi les étudiants en mobilité de courte durée sont peu sensibles à la taille du logement mais à son implantation en cœur de ville et à la proximité des services, les étudiants plus âgés, que sont les chercheurs et les doctorants, recherchent avant tout un logement le plus banalisé possible, capable d'accueillir éventuellement une famille (T2), de préférence au sein d'une résidence traditionnelle.

Face à ce constat d'offre quasi inexistante et inadaptée, mixer les usages de logement selon les temporalités pourrait être une réponse à la demande croissante.

Ainsi, les résidences « à service hôtelier » ou dites de tourisme sont évoquées comme une solution adaptée aux courts séjours, elles pourraient permettre, notamment dans le Sud de la Seine-et-Marne, de pallier aussi le déficit hôtelier traditionnel tout en garantissant la rentabilité des projets en limitant le taux de vacance.

Une même complémentarité d'usage pourrait être étudiée pour les gîtes ruraux, les auberges de jeunesse, voire les lotissements de chalets chauffés et de bon niveau de confort, pour permettre une alternance saisonnière entre public touristique et public étudiant de courts séjours. L'expérience du parc Disney au Val d'Europe pourrait en la matière être mise à profit et reproduite.

Propositions :

- ***Négocier des quotas pour les seines et marnais, étudiant sur Paris, dans les résidences Crous de la petite couronne et de Paris.***

- *Développer des places en internat dans les lycées de proximité pour les BTS et les élèves infirmières.*
- *Inciter à la reconversion de projets immobiliers en logements étudiants (appartement étudiant en collocation, transformation de maisons de retraite....).*
- *Favoriser le mixage des usages de logement selon les temporalités (résidence hôtelière- gîtes ruraux/court séjour étudiants en alternance et chercheurs).*

Axe 2 : Établir un partenariat fort entre les acteurs du logement étudiant

2.1 Créer des outils d'analyse partagée et des lieux de concertation

La journée du 11 février 2009 des partenaires seine-et-marnais du logement étudiant a mis en évidence d'une part le manque d'études précises, complètes et actualisées sur le logement étudiant en Seine-et-Marne et d'autre part l'intérêt de rencontres et d'échanges régulières entre les professionnels du secteur.

Analyser et cartographier les demandes et les offres de logement étudiant

Acquérir une connaissance actualisée et précise des évolutions tant de la demande que de l'offre de logement étudiant apparaît incontournable pour adapter les projets et les politiques à mener.

Certaines données existent mais demeurent souvent partielles, parce que recueillies pour répondre au champ d'intervention spécifique de chaque professionnel, qu'il soit universitaire, bailleur, collectivité locale ou étudiant.

Ces visions parcellaires, riches d'enseignement, sont à mutualiser et à agréer pour analyser dans sa complexité et sa diversité le logement étudiant, dans un département qui couvre la moitié de l'Ile-de-France.

Établir une cartographie de la demande et de l'offre en logement étudiant pourrait constituer le prolongement naturel de cette contribution seine-et-marnaise, permettant au delà de la mise en commun des données, d'initier des partenariats renforcés entre les acteurs du logement étudiant.

Favoriser la concertation entre les acteurs du logement étudiant

Le succès rencontré par la journée du 11 février dernier a montré que les différents acteurs du logement étudiant seine-et-marnais ont besoin d'un temps d'échanges pour partager au delà d'un diagnostic, des expériences, des projets et pour débattre des difficultés rencontrées.

Ainsi la réunion régulière d'un groupe de travail, d'un comité de suivi ou l'instauration d'une journée annuelle consacré au logement étudiant semble une initiative souhaitée par les partenaires.

2.3 Créer des outils communs d'information sur l'offre en logement étudiant

Dans un contexte de déficit, rapprocher l'offre et la demande de logements étudiant est un enjeu pour réduire les taux de vacances tout en satisfaisant des étudiants sans solution d'hébergement.

Soutenir des expériences de Bureaux Internationaux des Chercheurs Invités

L'expérience de bureaux d'accueil dédiés, tel le Bureau International des Chercheurs Invités à Marne-la-Vallée ou le service dédié de l'INSEAD, offre une approche alternative, qui permet de faciliter l'accueil, l'intégration et l'hébergement de doctorants et de chercheurs étrangers ou provinciaux en Seine-et-Marne.

Le Conseil général soutient chaque année, par une subvention, le Bureau Internationaux des Chercheurs Invités à Marne-la-Vallée.

Des initiatives similaires pourraient être transposées pour d'autres territoires ou d'autres publics spécifiques (étudiants en cours séjours, étudiants Erasmus, étudiants handicapés), afin de faciliter la recherche de logement adapté.

Réfléchir avec les partenaires du logement étudiant à un label qualité/prix départemental pour permettre de sécuriser, réguler et fidéliser les offres de particuliers

Dans les villes ne disposant pas de résidence universitaire et où le recours aux logements privés de particuliers est incontournable, un label qualité /prix départemental pourrait être initié avec les acteurs du logement étudiant.

Ce label départemental, à l'instar du label « Gîtes de France » par exemple, permettrait de réduire la tension du marché, notamment sur les loyers, mais surtout de réguler et de sécuriser les conditions de la location, tant pour les propriétaires que pour les étudiants.

Relayer les disponibilités de l'offre en temps réel sur le site Internet Jeunesse du Conseil général.

Bien que foisonnante, l'information sur les disponibilités de l'offre en temps réel demeure peu accessible et parfois peu fiable.

Le site Internet Jeunesse du Conseil général pourrait relayer par des liens une information en temps réel sur les disponibilités de l'offre en partenariat avec les bailleurs et les gestionnaires de résidences. Des expériences similaires ont été menées par certains Conseil Régionaux.

Propositions :

- *Analyser et cartographier les demandes et les offres de logements étudiant, afin de mieux connaître l'évolution de la situation seine-et-marnaise.*
- *Initier le rapprochement entre acteurs universitaires, bailleurs et collectivités locales pour développer une meilleure connaissance des problématiques du logement étudiant et soutenir des projets de logements étudiant.*
- *Soutenir des expériences de Bureau Internationaux des Chercheurs Invités, afin de faciliter les courts séjours de doctorant et de chercheurs sur le territoire.*
- *Réfléchir avec les partenaires du logement étudiant à un label qualité/prix départemental pour permettre de sécuriser, réguler et fidéliser les offres de particuliers.*
- *Relayer sur le site internet Jeunesse par des liens l'information existante sur des disponibilités de l'offre en logement étudiant en temps réel afin de réduire la vacance dans les résidences.*

III RECAPITULATIF DES PROPOSITIONS

DÉVELOPPER LE LOGEMENT ÉTUDIANT POUR DÉMOCRATISER L'ACCÈS AUX ÉTUDES SUPÉRIEURES DES SEINE-ET-MARNAIS

- *Aménager les aides régionales pour que la Seine-et-Marne bénéficie de taux incitatifs à la construction de logements sociaux étudiants, bien que les zones d'enseignement supérieur implantées dans le Département soient des « pôles universitaires intermédiaires ou de proximité ».*
- *Rééquilibrer l'offre de logement sur le territoire pour accompagner une offre d'enseignement en 1^{er} cycle, de proximité, destiné aux bacheliers moins mobiles.*

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT ÉTUDIANT

- *Négocier des quotas pour les seines-et-marnais, étudiant sur Paris, dans les résidences Crous de la petite couronne et de Paris.*
- *Développer des places en internat dans les lycées de proximité pour les BTS et les élèves infirmières.*
- *Inciter à la reconversion de projets immobiliers en logement étudiant (appartement étudiant en collocation, transformation de maison de retraite....).*
- *Favoriser le mixage des usages de logement selon les temporalités (résidence hôtelière-gîtes ruraux/ court séjour étudiants en alternance et chercheur).*

ÉTABLIR UN PARTENARIAT FORT ENTRE LES ACTEURS DU LOGEMENT ÉTUDIANT

- *Analyser et cartographier les demandes et les offres de logements étudiant, afin de mieux connaître l'évolution de la situation seine-et-marnaise.*
- *Initier le rapprochement entre acteurs universitaires, bailleurs et collectivités locales pour développer une meilleure connaissance des problématiques du logement étudiant et soutenir des projets de logements étudiant.*
- *Soutenir des expériences de Bureau International des Chercheurs Invités, afin de faciliter les courts séjours de doctorant et de chercheurs sur le territoire.*
- *Réfléchir avec les partenaires du logement étudiant à un label qualité/prix départemental pour permettre de sécuriser, réguler et fidéliser les offres de particuliers.*
- *Relayer sur le site internet Jeunesse par des liens l'information existante sur des disponibilités de l'offre en logement étudiant en temps réel afin de réduire la vacance dans les résidences.*

