



présidence et direction  
réseau et communication  
**représentation**  
formation  
prévention, citoyenneté et solidarité

# **CONTRIBUTION** SUR **LE LOGEMENT ETUDIANT**

5 rue Frédéric Lemaître - 75020 Paris  
Tél. +33 1 40 33 70 70 - Fax +33 1 40 33 70 71

Organisation étudiante représentative membre du CNESER et du CNOUS  
Association agréée de jeunesse et d'éducation populaire, fondatrice de l'AFJ, membre de l'ESU et du CNAJEP

[www.fage.org](http://www.fage.org)

## **1. Un parc public à la mesure des besoins actuels**

### **1.1. Le plan Anciaux**

Le Plan Anciaux de 2004 fait état d'un manque de logements étudiants sur l'ensemble du territoire. En effet, à l'heure actuelle il n'est pas possible de loger a minima tous les étudiants boursiers de France. Fort de ce constat, le député Anciaux avait préconisé la création de 50 000 nouveaux logements et de 70 000 réhabilitations sur 10 ans.

#### **1.1.1. Respect des objectifs**

Malheureusement aujourd'hui ces objectifs ne sont pas atteints, par exemple en 2009 on ne comptait que 5 373 chambres réhabilitées et 2 542 nouvelles constructions sur les 7 000 réhabilitations et 5 000 constructions programmées.

Les efforts doivent donc être redoublés pour pouvoir atteindre voire dépasser ces objectifs. Si la population étudiante ne cesse d'augmenter, en 2014 les objectifs de 2004 ne suffiront plus à accueillir tous les étudiants dans le besoin.

Il est donc primordial que les CROUS se mobilisent pour rattraper le retard accumulé.

Le réseau des œuvres doit développer des partenariats et des collaborations avec les collectivités locales pour la réalisation de ces objectifs, notamment afin de résoudre le problème du manque de foncier pour la construction de nouvelles résidences.

#### **1.1.2. Les problèmes liés au foncier**

Un des obstacles majeurs à la réalisation de nouvelles résidences et cités universitaires est le manque de terrains publics disponibles et pouvant être mis à disposition des CROUS pour leurs projets de logements.

Afin de résoudre le problème du foncier, l'État, par le biais de France Domaine, et les collectivités territoriales doivent mettre à disposition des CROUS leurs terrains disponibles.

Les plus grandes ressources à bâtir ou réhabiliter sont en effet dans le patrimoine public. Il faut donc mettre le logement étudiant au centre des préoccupations de tous les acteurs locaux.

### **1.2. Évoluer vers de nouvelles formes de logement**

Les cité universitaires, telles que nous les connaissons actuellement, ont été construites sur des modèles ancestraux, il y a plus de 40 ans, correspondant, à l'époque, à une besoin qui a évolué aujourd'hui et qui n'est plus du tout le même qu'avant.

Les CROUS doivent s'assumer en tant que les premiers prestataires de logements pour tous les étudiants. Si les cités universitaires sont en passe d'être rénovées, le réseau des œuvres se doit d'évoluer vers de nouvelles formes de logement pour les étudiants

### **1.2.1. Les logements containers**

Proposés à l'origine comme une solution « miracle » pour contrer rapidement les demandes de logement croissantes dans certaines académies par leur rapidité de construction (6 mois au lieu de 36 pour du logement traditionnel) mais également pour leur coût réduit (35000€ initialement pour un studio de 24m<sup>2</sup> contre 51000€ pour un studio de 18m<sup>2</sup> en dur), les logements container ne sont pas exactement la solution miracle que l'on pouvait attendre.

C'est ce que montre l'expérience qui est actuellement en cours de réalisation au CROUS de Rouen, ces logements si fantastiques au Pays-Bas, ne sont pas forcément adaptables en état en France (Norme d'accessibilité, de construction, d'isolation, etc.) et coûtent finalement 46% plus chers que le prix initial. Si le critère de réactivité par rapport à la construction reste quand même un avantage considérable de ce genre de logement, il ne doit pas être la seule solution, mais ne doit pas être négligé dans des académies où le foncier est largement disponible et où la demande de logement est très supérieure à l'offre.

### **1.2.2. Les logements modulaires**

Après l'expérience du modulaire en bois de Compiègne qui, malgré les difficultés rencontrés lors de la conception et lors de la construction, possède un très bon rendu qualitatif, il apparaît tout de même que cette expérience coûte aussi cher qu'une cité universitaire si l'on rapporte le coût de construction (5 200 k€) au nombre de chambre (96, soit 54 000 € le logement de 19m<sup>2</sup>). Cependant, la construction est tout de même plus rapide que la construction d'une cité en dur (environ un an). Les normes en terme d'isolation phonique et thermique sont respectées tant pour le confort des étudiants que pour le coût des charges.

Une solution doit être trouvée, par l'expérimentation de nouveaux types de logements (modulaires en métal par exemple) qui correspondent aux normes françaises et qui permettent de construire des logements rapidement et à coût réduit afin de pouvoir atteindre les objectifs du plan Anciaux le plus rapidement possible, tout en gardant un confort physique et financier pour les étudiants.

Les expériences tentées au Havre et à Compiègne notamment prouvent que ces nouveaux types de logement sont plus adaptés au contexte actuel et sont plus efficace. Elles ne doivent pas être arrêtées mais doivent servir d'exemple, pour essayer de développer le logement étudiant de demain.

### **1.2.3. Le logement en collocation**

Le logement social étudiant est en crise, vétuste, insuffisant, il ne correspond plus aux besoins des étudiants. Ainsi c'est souvent vers la collocation dans le parc privé qu'ils se tournent. Ce mode leur garantissant un grand espace, de la convivialité et un prix avantageux.

L'expérience allemande montre qu'il est possible de faire du logement social en collocation. Des logements communs y sont aménagés pour recevoir jusqu'à 8 colocataires sur une base simple de chambres individuelles, de salle de bains cuisine et salon communs.

A l'heure où les plans de rénovations de nos résidences universitaires sont dressés, il faut que le CROUS diversifie son offre pour pouvoir répondre à l'évolution des attentes des étudiants. Garantissant un vie en petite communauté, ces logements permettent d'établir un meilleur lien social. L'impact sur l'intégration d'un étudiant international qui opérerait pour ce type de logement serait très important. Il en va de même pour tous les nouveaux bacheliers qui pourront beaucoup plus facilement et plus rapidement se faire à leur nouveau statut.

### **1.2.3. Augmenter la capacité du parc public en conventionnant avec les bailleurs sociaux**

Le parc de logements du CROUS n'est pas assez étendu pour couvrir l'ensemble des villes comportant des filières d'enseignement supérieur. Il existe cependant d'autres bailleurs sociaux souvent implantés avec un réseau de proximité. Parmi ces bailleurs, les Foyers de Jeunes Travailleurs accueillent des jeunes salariés ou en formation, avec un confort relativement égal à celui des résidences universitaires. Ces conventions peuvent aussi permettre de favoriser la mobilité notamment sur des périodes courtes de stages.

Le CROUS a aussi du mal à satisfaire la demande des étudiants, principalement faute de logements. Dans certaines villes universitaires, le parc HLM est très développé et les Organismes d'Habitations à Loyers Modérés cherchent à atteindre une certaine mixité sociale. Sous réserve de certaines conditions, notamment d'éloignement des établissements d'enseignements supérieur, les CROUS doivent développer une plus grande politique de conventionnement avec ces organismes, qu'ils soient publics, privés ou coopératifs. De plus, le CROUS aura ainsi un droit de regard sur l'adéquation du logement avec les besoins étudiants.

## **1.3 Rénover les critères qualitatifs**

### **1.3.1. Agir en faveur du développement durable**

Le secteur du bâtiment en France représente environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre, 16 % de la consommation d'eau et 45 % de la consommation d'énergie. La qualité de la conception puis de la réalisation de constructions et de bâtiments est un maillon essentiel pour réduire notre impact sur l'environnement et préserver les ressources. Le réseau des CROUS doit se comporter en précurseur sur cette thématique, pour que le logement étudiant soit aussi celui de l'avenir.

Les logements du CROUS doivent donc respecter la démarche Haute Qualité Environnementale dans ces 4 items : écoconstruction, éco-gestion, confort et santé ; ou suivre un processus de labellisation NF Environnement auprès de l'Association Française de Normalisation (AFNOR). Pour améliorer leur bilan énergétique, ils devront se plier au label collaboratif officiel français HPE (Haute Performance Énergétique).

Il est à noter que la mise en place de ces certifications est un critère déterminant pour attirer le financement des collectivités locales notamment.

Mais le CROUS doit également s'inscrire dans une démarche globale de prise en compte de la notion de durabilité par :

- un encouragement du conventionnement de logements et d'une labellisation «CROUS» afin d'avoir un maillage efficace de petites antennes de logements certifiés au plus près des lieux d'étude. En réduisant les distances à parcourir pour l'étudiant, c'est l'impact écologique de ses transports que l'on réduit.
- des actions de concertation entre CROUS et acteurs locaux du transport, afin de mettre les cités universitaires au centre des réseaux de transport en commun.
- la promotion des épiceries solidaires sur les campus de logements pour une unité de site et un lieu de vie polyvalent et unique. Pour ce faire, la FAGE a mis en place le projet Agora-É, d'ores et déjà mis en place dans certaines villes.

Afin de maintenir ce niveau de qualité environnementale dans le temps, il est nécessaire que les établissements s'engagent dans une démarche permanente d'auto-évaluation. En ce qui concerne le bilan initial, la FAGE a créé un questionnaire général qui permet de dégager des axes de travail prioritaires.

### **1.3.2. Travailler sur les question du Handicap et de l'accessibilité**

Force est de constater qu'aujourd'hui l'accès au logement est marginal pour les étudiants en situation de handicap. On constate qu'ils ne composent que 0,5% de la population étudiante, alors que la proportion de personnes dans cette situation au sein de la population française atteint 8,5%.

La loi permet à toute personne, quel que soit son handicap (physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale. Ainsi il est rendu obligatoire que tout bâtiment nouveau ou rénové leur soit rendu accessible, qu'un diagnostic soit effectué dans chaque bâtiment recevant du public avant 2011 et que d'ici 2015 l'ensemble des bâtiments soit mis aux normes du neuf.

Pour une implication des CROUS dans les défis de l'accessibilité et une application responsable et cohérente de la loi, nous proposons :

- Une reconnaissance de la situation de handicap par une définition et des orientations claires inscrites dans les statuts ou le règlement intérieur des CROUS.
- La généralisation d'une formation professionnelle pour les personnels des CROUS spécifique aux problématiques d'accessibilité et de handicap.
- La mise en place d'un label pour les logements accessibles pour une meilleure lisibilité, ainsi qu'un fléchage efficace des logements adaptés et des aménagements.
- De promouvoir les échanges entre les CROUS et les associations spécialisées pour la mise en place de logements vraiment adaptés.
- La promotion d'emplois étudiants spécialisés sur l'accueil et l'accompagnement des étudiants en situation de handicap, ainsi que l'installation d'auxiliaires de vie pour les étudiants en situation

de handicap. De plus, si l'étudiant est suivi particulièrement par un professionnel médical, celui-ci devra pouvoir accéder au logement très facilement et trouver un lieu aménagé pour son intervention.

À l'heure actuelle, la tâche est immense et le temps manque. Le CNOUS doit jouer son rôle de tête de réseau pour impulser rapidement une politique de mise en accessibilité efficace à l'échelle du réseau, y compris par une dotation financière. Pour ce faire, l'accueil des étudiants en situation de handicap doit devenir une des principales préoccupations du réseau. Les CROUS pourront également s'appuyer au niveau financier sur les fondations universitaires concernées dans chaque académie, les partenariats directs avec le secteur privé, les financements européens sur projet et l'abondement par les collectivités.

En parallèle de ces travaux, les opérateurs de l'accueil des étudiants en situation de handicap ne devront pas perdre de vue que le handicap peut prendre de nombreuses formes, et qu'il faut prendre en compte les déficiences sensorielles, physiques, motrices, de l'expression, dans les aménagements.

Enfin, les CROUS ne sont pas seuls concernés par ces dispositions, et les opérateurs privés qui gèrent un parc de bâtiments d'habitation collectifs doivent également être mis devant leurs responsabilités.

### **1.3.3. Actualiser le référentiel du logement étudiant**

Le référentiel du logement étudiant est un outil à l'attention de tous pour appréhender les spécificités et les exigences des étudiants. En reprenant l'histoire du logement étudiant et en se questionnant sur la démarche d'adaptation de l'environnement à chaque étudiant, il avait pour but de préconiser un logement centré sur l'étudiant. Il avait été rédigé en 2006 avec des obligations légales désormais désuètes.

Ce type de document de référence doit être voué à vivre en étant réactualisé régulièrement. Sa finalité étant avant tout le partage d'une vision commune du logement social étudiant. Il doit servir de base de travail aux élus comme de cahier des charges pour un architecte.

La FAGE se positionne donc pour une réactualisation régulière du référentiel du logement étudiant.

## **2. Un parc privé accessible aux étudiants**

### **2.1. Améliorer l'information**

#### **2.1.1. Informer pour les primo-accessions**

Le parc public du CROUS n'étant pas en mesure d'accueillir tous les étudiants lors de leur recherche de logement, un grand nombre d'entre eux se tournent donc vers le parc privé. Pour les étudiants qui vont prendre leur indépendance et occuper leur premier logement propre, cela doit être une période d'apprentissage contrastée de l'autonomie. Pour certains le premier logement privé est synonyme de première année dans l'enseignement supérieur, mais c'est aussi le cas d'étudiants qui habitaient avant en chambre U.

Or, se loger dans le parc privé nécessite des démarches qui ne sont pas forcément les mêmes que pour les étudiants accueillis dans le parc public (taxe d'habitation, ordures ménagères, redevance audiovisuelle, l'ouverture de compteur EDF-GDF, ligne téléphonique...)

Il n'existe aujourd'hui que peu de structures permettant d'orienter et d'accompagner les étudiants dans ce type de démarches.

Le réseau des oeuvres, ayant pour rôle de conseiller et d'accompagner les étudiants, doit être une ressource sur ces questions. Cette compétence devrait être développée dans le service logement en ville des CROUS, service vers lequel les étudiants peuvent se tourner pour trouver un logement dans le parc privé.

#### **2.1.2. Instaurer un portail «logement en ville»**

Ce service, encore trop peu connu, doit être amélioré pour permettre une réelle prise en charge des étudiants qui se tournent vers les logements privés. En plus d'un service conseil sur l'ensemble des démarches que l'étudiant doit faire, le service logement en ville doit lancer une véritable dynamique de prospection dans chaque académie pour pouvoir proposer une offre de logement large et diversifiée.

En effet, même si le parc public des CROUS ne permet pas d'offrir des logements à tous les étudiants, les CROUS peuvent néanmoins leur offrir des alternatives dans le privé. Le réseau des oeuvres se placerait ainsi comme un guichet unique du logement étudiant.

Le développement des services logement en ville permettrait la mise en place d'une plate-forme du logement accessible depuis le site internet du CROUS pour pouvoir ainsi permettre aux étudiants, quelque soit leur lieu d'étude, de trouver des offres de logement dans toute la France et faciliterait ainsi les flux de mobilité à l'intérieur du territoire.

#### **2.1.3. Labelliser les offres du parc privé**

Ce service doit également développer une politique de labellisation des offres de logement dans le parc privé, toujours dans une perspective d'accompagnement-conseil des étudiants.

Toutes les offres extérieures qui sont mises en ligne sur les sites internet des CROUS doivent répondre à des critères de qualité, de salubrité, de loyers abordables pour la population étudiante ou de localisation...

Les CROUS devront également diffuser des informations sur les droits et les recours des locataires, de même ils pourront assurer de la fiabilité des bailleurs par une convention.

## **2.2. Encourager l'accès au parc privé**

### **2.2.1. Aides à la collocation**

Avec la pénurie de logement dans le parc public, beaucoup d'étudiants sont contraints de se tourner vers un parc privé de moins en moins accessible. Une solution pragmatique et moderne pour y remédier est la collocation, très prisée des étudiants. Pourtant, il est très difficile de décrocher un appartement en collocation car la loi est totalement inadaptée à ce type de logement.

Les étudiants colocataires doivent souscrire à une seule assurance. Il paraît évident que la solution la plus simple serait une assurance à la charge du bailleur reportée dans les charges des locataires.

Quant aux Aides Personnalisées au Logement (APL), elles lèsent presque toujours les étudiants colocataires. Elles ont été prévues pour des couples ou des personnes célibataires, ainsi des colocataires percevront moins d'APL qu'un couple à revenus égaux.

Pour ces raisons, la FAGE demande un statut dérogatoire pour la collocation des jeunes, incluant les étudiants. Ce statut permettra de résoudre la question des APL, de la caution et de l'assurance.

### **2.2.2. Créer des dispositifs de cautionnement solidaire**

Les frais de cautionnement constituent le coût principal auquel doivent faire face les étudiants pour accéder à un logement dans le parc privé.

Certaines populations sont tout simplement dans l'impossibilité de l'honorer en dehors d'un dispositif de cautionnement solidaire pour les soutenir. Ainsi pour les étudiants étrangers, les étudiants issus de familles monoparentales, les classes moyennes qui ne sont pas boursières et ne peuvent accéder à un logement social, la caution agit comme un véritable facteur discriminant dans l'accès à un logement décent.

Ainsi les dispositifs dans lesquels la Région se porte caution pour des étudiants non-boursiers permettent en plus des aides déjà existantes de garantir à tous l'accès à un logement.

## **2.3. Le logement privé innovant**

### **2.3.1. Le logement intergénérationnel**

Le logement intergénérationnel est l'échange d'un logement contre un service rendu. L'étudiant bénéficie d'un logement avec un faible loyer chez la personne âgée et lui offre en échange une présence et de menus services. La rencontre entre les deux personnes est organisée par une association de logement intergénérationnelle.

Les conditions d'obtention de ces chambres chez les personnes âgées sont assez élevées, en effet il est nécessaire de trouver chez les personnes candidates à l'expérience non seulement une vraie volonté de s'y engager mais également des affinités suffisantes pour permettre une cohabitation sereine et un échange réel.

Les valeurs véhiculées par les associations de promotion du logement intergénérationnel sont en accord avec la volonté de renforcement du lien social des associations de la FAGE. Celles-ci reconnaissent le bien fondé de cette expérience et l'utilité que celle-ci peut avoir quand une rencontre entre l'étudiant et l'adulte est rendue possible par une vraie volonté commune de vivre ensemble, de plus elle permet des coûts de logement infimes voir inexistant, ce qui peut s'avérer réellement salvateur pour le budget de l'étudiant.

Néanmoins, la FAGE ne voit pas en le logement intergénérationnel une vraie solution au problème structurel du logement étudiant. Le dispositif est avant tout basé sur le volontariat de l'étudiant et ne peut en aucun cas consister en une solution durable et massive. Le volontariat lié à la prise en charge d'une personne âgée ne doit en aucun provenir d'une contrainte matérielle, ce qui risquerait de faire perdre l'échange humain recherché par les associations de logement intergénérationnel.

De plus, les modes de vie des étudiants et des personnes âgées n'est pas nécessairement le même, au regard des périodes de vie différentes dans lesquels ils évoluent, ce mode de cohabitation ne convient donc pas nécessairement à tous les individus et il n'est pas dit que l'étudiant soit toujours en mesure d'apporter l'aide nécessaire à la personne âgée, dont les besoins réels ne pourraient être satisfaits que par des personnes formées à cet effet.

### **2.3.2. Agir en faveur des baux courte durée**

La durée des baux est de minimum 1 an. Pourtant la période d'étude est de 10 mois et les étudiants partent de plus en plus en mobilité nationale ou internationale. De ce fait l'étudiant doit avoir la possibilité d'occuper un logement pour une période plus courte. Un préavis de 3 mois peut se retourner contre lui et l'obliger à supporter 2 loyers en même temps.

Pour que les baux correspondent réellement aux rythmes de vies des étudiants, il faut créer des baux spécifiques étudiants. Ces derniers doivent être alignés sur la durée d'un semestre. Ceci permettra de diminuer le délai de préavis comme que le montant de la caution.

### **3. Quelle gouvernance pour le développement du logement étudiant**

#### **3.1. Agir dans la définition des politiques de sites**

##### **3.1.1. Généraliser les schémas cadres à l'échelle régionale**

De nombreuses régions se dotent de schémas directeurs régionaux comme par exemple le Languedoc-Roussillon, l'Île-de-France ou encore la région Rhône-Alpes. Cette initiative doit pouvoir se développer dans l'ensemble des régions de France car elle atteste d'une réelle prise en compte du problème du logement étudiant sur un territoire et d'un volontarisme pour trouver des solutions à cette problématique du logement étudiant.

De plus, la prise en compte de ces problèmes par une instance régionale est d'autant plus importante que les actions mises en place le seront en fonction des besoins et des contraintes de chaque territoire. En effet, il est beaucoup plus facile d'élaborer un plan d'action pour le logement étudiant sur chaque territoire plutôt qu'au niveau national.

Toutefois, il est nécessaire pour l'élaboration d'une stratégie pour le logement étudiant, conforme aux attentes des étudiants d'un site, de faire ce travail d'analyse et de recherche de solutions avec les représentants étudiants d'un territoire. Le député Anciaux avait constaté dans son rapport que les rénovations les plus réussies dans le réseau des œuvres étaient celles qui avaient été réfléchies avec les élus étudiants, preuve de la nécessaire implication de ceux-ci dans les stratégies de développement régionales.

##### **3.1.2. Rendre les CROUS plus experts de leur territoire**

Pour ce faire, il faut des instances de rencontre et d'échanges autour de ces problématiques. Les problématiques touchant à la vie étudiante sur un site, un territoire, sont nombreuses et nécessitent l'action de plusieurs partenaires pour une harmonisation des politiques mises en place. De plus, les collectivités territoriales mettant en œuvre des politiques concernant la vie étudiante doivent le faire en concertation avec les CROUS, qui sont directement impliqués et sollicités par de nombreuses demandes d'amélioration de leurs services.

Parce que le réseau des œuvres ne peut continuer à agir seul pour faire face à la demande croissante des étudiants, il faut développer son implication au sein de son territoire, ainsi que les partenariats avec les acteurs locaux de la vie étudiante.

Les CROUS doivent donc devenir pleinement acteurs de la vie étudiante sur leur territoire. Dans cet esprit, il faut la création d'un comité d'orientation stratégique au sein des CROUS, comité qui doit réunir les établissements d'enseignement supérieur, les collectivités territoriales et les élus étudiants. Ce comité aura pour but de définir, en concertation avec tous les acteurs du territoire, des politiques de site en matière de vie étudiante portées par les CROUS. Il sera un lieu idéal pour des échanges autour de la mise en place de schémas régionaux du logement étudiant car il sera la seule instance réunissant tous les acteurs importants en matière de vie étudiante, autour d'une même table.

## 3.2. Faire des élus étudiants des relais des étudiants

Au sein des conseils d'administration des CROUS, on trouve sept représentants élus des étudiants. Ils constituent donc le corps d'élus le plus important au sein du conseil. Ces sept élus portent la légitimité que leur ont donné plusieurs milliers de voix des étudiants lors d'un suffrage direct. L'étudiant(e) vice-président(e) du CROUS devient de ce fait la personnalité du conseil la plus légitime. Or, à l'heure actuelle, les attributions des élus étudiants et principalement de l'étudiant(e) vice-président(e) ne sont pas proportionnées à ce poids politique.

### 3.2.1. Développer des enquêtes statistiques

À l'heure où le réseau des Œuvres s'engage dans de nombreux travaux de construction et de rénovation, il semble plus opportun que jamais de recueillir l'avis des étudiants sur leur logement.

Il est souhaitable de procéder régulièrement à des enquêtes générales de satisfactions des étudiants en fonctions de critères généraux (confort, fonctionnalité, esthétique, accessibilité, espaces communs, etc), le résultat permettra ensuite d'affiner les critères principaux sur lesquels il conviendra de se pencher

En prenant ces critères généraux, il faudra ensuite affiner à l'échelle d'une résidence universitaire l'enquête. Il pourra être alors dégagé les principaux plans d'actions pour améliorer la prise en charge du logement étudiant par les CROUS.

Les représentants des étudiants sont les mieux placés pour mener ces enquêtes. Tout d'abord en tant qu'usagers des services du CROUS pour cibler plus facilement les thématiques sur lesquelles les résidents doivent être interrogés en priorité. Ensuite les élus possèdent une proximité qui leur permettra de présenter l'enquête d'une manière attractive, et avec une légitimité indéniable. Enfin, et surtout, ils seront à même de toucher tous les étudiants, y compris ceux qui ne logent pas au CROUS. En effet, dans une évaluation objective, il est indispensable de connaître les raisons pour lesquelles certains étudiants qui auraient accès à un logement au CROUS ne désirent pas en bénéficier.

Ces enquêtes ne devront pas être simplement des outils de travail pour évaluer la politique du CROUS ou la réévaluer. Ils devront aussi pouvoir être accessible à tous les étudiants et surtout aux futurs bacheliers pour leur permettre de mieux envisager leur installation dans une résidence universitaire.

### 3.2.2. Instaurer des commissions «logement»

Pour répondre aux besoins des étudiants avec le plus de réalisme possible, il paraît nécessaire de mettre en place des commissions thématiques sur le logement auditionnées par le CA du CROUS. Le logement étudiant est une de ces grandes thématiques, sur laquelle devra travailler une commission composée des élus étudiants en conseil de résidence et au CA du CROUS, et de représentants du personnel. Cela permettrait d'établir des recommandations et des propositions en amont des CA en laissant le temps nécessaire à un travail de fond concerté sur les ques-

tions qui pourront ensuite être tranchées en CA. De plus, ces commissions seront composées uniquement de représentants des personnes intéressées par les conditions de logement, et les travaux qui pourront en émerger seront en réelle adéquation avec les attentes du terrain.

## **3.3. Les conseils de résidence**

### **3.3.1. Créer un vrai statut d'élus en conseil de résidence**

L'arrêté ministériel du 21 juillet 1970 relatif à l'organisation de la vie collective en résidence universitaire prévoit que « dans chaque résidence est créé auprès du directeur un Conseil de résidence composé paritairement de représentants de l'administration du CROUS et de représentants des étudiants résidents élus au suffrage direct, au scrutin de liste proportionnel. Ce conseil donne tous avis et fait toutes propositions au directeur sur les problèmes posés par la vie en résidence, notamment dans le domaine social et culturel ». Les élections ont lieu tous les ans avant les vacances de Noël. Les CROUS fixent eux-mêmes les modalités d'organisation des élections : date et horaires de scrutin, nombre de sièges à pourvoir par résidence, recevabilité des candidatures, etc.

Le fonctionnement des conseils de résidence peut être différent d'une résidence à une autre, car il dépend surtout de la motivation et de l'intérêt des étudiants mais aussi de la volonté du directeur de la résidence de réunir ce conseil et de donner suite aux propositions des étudiants. Un statut des conseils de résidence et de leurs élus doit être créé afin d'harmoniser les pratiques au sein des résidences d'un même CROUS. Il y serait précisé la périodicité des conseils (trois par an minimum), leurs domaines de compétence ainsi que les moyens mis à disposition des élus.

L'existence des conseils de résidence doit être rappelée dans les guides des résidences universitaires ainsi que dans le règlement intérieur. Une page doit leur être consacrée sur le site internet des CROUS. Le champ d'intervention des élus résidents doit être large, d'autant plus que le conseil de résidence est une instance consultative. Les élus ont pour mission classique de relayer les demandes des résidents quant à l'amélioration de la vie en collectivité. Ils ont aussi pour rôle de proposer des animations culturelles, et de participer à leur mise en place.

Les élus doivent également être impliqués dans tous les sujets concernant l'hébergement, tels les projets de réhabilitation et de construction de résidences, ou encore l'évolution des montants des loyers.

### **3.3.2. Former et organiser les élus en conseil de résidence**

Dès le début de leur mandat et pour leur permettre de l'exercer au mieux, une formation des élus en conseil de résidence doit être organisée afin de leur présenter le fonctionnement du CROUS. La formation pourra avoir lieu dans le cadre d'un conseil académique de vie en résidence.

Des moyens matériels doivent être garantis aux élus de résidence pour qu'ils puissent réaliser leurs actions : panneau d'affichage et crédit de photocopies dédiés pour leur assurer une certaine communication, un bureau pour leurs permanences, etc. De même, il est nécessaire qu'un fond d'animation soit fixé annuellement pour chaque résidence et mis à disposition des élus. Ce

Le fond servira à l'organisation de manifestations culturelles au sein de la résidence ainsi que pour l'aménagement des salles communes.

L'avis des élus doit être pris en compte lorsqu'un résident est attrait devant le conseil de discipline pour non respect du règlement intérieur des résidences. Une voix consultative doit être réservée à un élu résident dans le cadre d'une commission d'appel d'offres concernant sa résidence.

Les conseils académiques de vie en résidence (CAVR) présents dans quelques CROUS doivent être développés. Présidé par le Vice-Président Etudiant, il réunit les étudiants élus au conseil d'administration et les élus des conseils de résidence ainsi que les personnels du CROUS. Le conseil académique est le lieu de rencontre entre élus des différents conseils de résidence et de mutualisation de leurs expériences. Il leur permet aussi de rencontrer les élus au conseil d'administration avec qui ils ont généralement peu de contacts.

Le CAVR a pour but de débattre de tous les sujets ayant trait à la vie en résidence. Il peut travailler sur l'actualisation du règlement intérieur des résidences, la rédaction de guides de résidences, les projets de réhabilitation ou de constructions. Le CAVR doit être aussi l'occasion de parler des autres missions du CROUS, et notamment des aides sociales. En rappelant aux élus résidents le délai du Dossier Social Etudiant (15 janvier au 30 avril), ceux-ci relayeront l'information auprès des résidents afin d'éviter les retards de connexion. De même, en leur expliquant le fonctionnement du Fond National d'Aide d'Urgence, ils sauront comment réagir face à un étudiant en difficulté et le dirigeront vers une assistante sociale du CROUS.

## **4. Un logement social centré sur l'étudiant**

### **4.1. Un logement adapté aux rythmes pédagogiques**

#### **4.1.1. S'adapter à la mobilité**

Les rythmes pédagogiques sont en pleine évolution. L'année d'un étudiant se calque sur des schémas de plus en plus individualisés, par l'intégration de mobilité internationale dans des programmes d'échange ou encore par des temps d'apprentissage en mobilité nationale. De ce fait, il faut repenser l'accès et les temps d'occupation du parc public par les étudiants.

En effet un étudiant peut faire transférer son dossier d'un CROUS à un autre assez facilement. Néanmoins un étudiant non-boursier qui effectue un stage loin du domicile familial ou de son logement, peut rentrer dans les critères d'une BCS et faire une demande de logement.

Les CROUS vont devoir repenser leur communication pour apporter les ressources et les contacts des différents CROUS à ces étudiants très mobiles. De même, avec une année semestrialisée, un temps d'information va apparaître. Il faudra que le CROUS communique en amont aux étudiants pour les aider à préparer leur mobilité dès qu'ils l'ont décidé plutôt que d'attendre la fin du premier semestre et de voir apparaître un mois de forte affluence.

#### **4.1.2. Créer des guichets d'accueil pour les logements de courte durée**

Alors que la question de la mobilité reste une priorité pour certains établissements et tend à se développer, tant vers les pays étrangers qu'à l'intérieur même du pays. Il reste difficile pour les étudiants de bouger en milieu d'année : crainte de perdre son logement actuel et ne pas en retrouver un en revenant, difficulté pour trouver un logement sur place, etc.

La FAGE préconise de mettre en place des guichets d'accueil pour les logements de courte durée afin de pouvoir répondre aux attentes des étudiants à certaines périodes de l'année correspondant aux pics de départ et d'arrivée d'étudiants pour cause de stages, départ ou arrivée en programme d'échange, etc. Les CROUS doivent permettre aux étudiants d'être mobiles et de pouvoir bénéficier de logements rapidement pour la durée du stage. Cette volonté de créer des guichets pour les logements de courte durée n'est pas un non sens lorsque l'on regarde les taux d'occupation des logements CROUS sur la deuxième partie de l'année universitaire, chutant parfois jusque 50%.

Cette mesure permettrait donc aux étudiants de faciliter leur mobilité, et aux CROUS de remplir leurs logements inhabités.

### **4.2. La spécificité des aides au logement**

#### **4.2.1. Un statut étudiant pour les APL**

Qu'ils soient logés dans le parc public ou dans le parc privé, les étudiants ont la possibilité de bénéficier des aides au logement de la caisse d'allocations familiales.

Cependant, en raison de certaines spécificités de la population étudiante, trop peu d'entre eux y ont accès.

Tout d'abord, les étudiants qui entrent dans l'enseignement supérieur et jusqu'à 20 ans sont pris en compte dans le calcul des allocations familiales de leurs parents. Ces dernières sont faites pour soutenir les familles et non directement les étudiants ; de plus, le versement d'allocations familiales à la famille empêche le versement des aides au logement aux étudiants voulant se loger de façon indépendante. Les étudiants doivent faire un choix entre les aides accordées à leurs parents et les aides directes dont ils pourraient bénéficier et ce choix se traduit souvent par une acquisition d'un logement indépendant assez tardif, vers 21 ans, ce qui correspond à la période de fin de versement des allocations familiales.

Pour permettre aux étudiants l'accès à l'autonomie par l'acquisition d'un logement indépendant, il faut autoriser le cumul des allocations familiales et des aides au logement comme il est déjà possible pour une famille de percevoir à la fois des prestations familiales ainsi que l'allocation de logement familiale.

Ensuite, le calcul actuel des allocations logement n'a pas été revu depuis sa création en 1977 et ne permet une prise en compte optimale de la situation sociale d'un étudiant. En effet, un étudiant n'ayant quasiment aucune ressource pour vivre se voit affecté une somme forfaitaire de 5 000 euros pour permettre le calcul de son aide. Dans de très nombreux cas, la situation de la simulation ne correspond pas à la réalité sociale de l'étudiant et entraîne donc un calcul défavorable de son aide au logement

Il est donc nécessaire de revoir les critères d'attribution des aides au logement pour prendre en compte les besoins réels des étudiants en faisant la demande.

Les APL sont presque toujours défavorables à des étudiants en collocation par rapport à un couple : une déclaration en collocation entraîne la division du montant mensuel accordé par 2. Les étudiants qui se tournent vers ce mode de logement, en dehors du caractère convivial, le font pour alléger leur poste de dépense logement et ne découvrent que trop tard le calcul de l'aide au logement correspondante, source par la suite de difficultés financières. Par contre, les étudiants déclarés en couple se voient accordés une aide au logement beaucoup plus conséquente alors que la situation est souvent la même, à savoir deux étudiants partageant les frais d'un même logement.

Dans un souci de meilleure prise en compte de leurs besoins, il convient donc d'appliquer le même calcul des aides aux étudiants en couple et aux étudiants en collocation et donc ne plus diviser l'aide au logement par deux pour les étudiants s'installant en collocation.

Il est nécessaire de revoir tous ces critères pour que les aides au logement soient une véritable aide calculée sur les besoins réels des étudiants et les accompagnant ainsi dans la prise de leur autonomie.

#### **4.2.2. L'exonération de la taxe d'habitation**

La taxe d'habitation se calcule en fonction des valeurs cadastrales des biens immobiliers, elle est

exigée des étudiants locataires du parc privé à la fin de l'année civile.

Les étudiants sont très souvent des nouveaux décohabitants. En ce sens, ils ne connaissent pas la nature de la taxe d'habitation et se retrouvent dans l'impossibilité de la régler sans faire de gros sacrifices sur leur budget. La majeure partie des étudiants n'est pas autonome, ainsi la taxe d'habitation est souvent assumée par des familles ayant déjà un enfant à charge totale ou partielle.

Ils sont aussi pour beaucoup des jeunes en mobilité, qu'elle soit nationale ou internationale. Ce mouvement doit encore augmenter à l'avenir. L'occupation d'un logement par un étudiant constitue de fait une accumulation de périodes d'occupations plus qu'une habitation linéaire sur l'année.

De plus l'insuffisance actuelle du logement social étudiant ne permet pas de loger l'ensemble des étudiants en situation difficile, la tension actuelle du marché du logement doit inciter à considérer l'accès au parc privé comme une situation souvent subie, il apparaît injuste de demander en plus aux étudiants un impôt sur l'occupation d'un logement.

La taxe d'habitation est par sa nature en complète inadéquation avec les budgets des étudiants, en ce sens certaines collectivités ont déjà prévu des schémas pour exclure de la taxe d'habitation les étudiants. Pour ce faire, certaines accueillent avec bienveillance les demandes d'exonérations sur simple lettre motivée, d'autre sur présentation d'une attestation de bourse.

Il faut donc prévoir le statut d'étudiant dans les clauses d'exonération de la taxe d'habitation. Cette exonération doit être nationale, concerner tous les étudiants pour encourager la mobilité et coller aux mutations de l'enseignement supérieur.

## **4.3. Transformer les cités U en lieux de vie**

### **4.3.1. Créer plus d'espaces de vie étudiante**

Les cités U ne peuvent se contenter d'un rôle de cité dortoir, elles doivent devenir de véritables espaces de vie étudiante. Elles retrouveront ainsi de l'attractivité, tout en répondant à un besoin croissant d'échange et d'entraide des étudiants logeant en cité U.

Ainsi la création d'espaces de vie communs est primordiale :

Des cuisines communes, spacieuses et correctement aménagées, permettant aux étudiants de partager leur repas dans un cadre convivial, propice à l'échange et à la détente.

Des salles de travail, permettant l'entraide dans les études, cela étant souvent rendu peu pratique par la petitesse des surfaces de certaines chambres (9 m<sup>2</sup> notamment)

Des salles de détente, également aménagées, avec notamment du matériel audiovisuel, pour permettre aux étudiants de se retrouver autour d'activités plus ludiques. Ces salles pourraient également servir dans le cadre d'autres activités culturelles.

Ces éléments existent d'ores et déjà dans de nombreuses résidences, néanmoins force est de constater qu'ils ne sont pas présents partout, et de surcroît beaucoup trop souvent dans des états de vétusté qui les rendent plus rebutant qu'attractif.

Les CROUS n'ont pas la vocation d'être des marchands de sommeil, mais des acteurs majeurs de la vie étudiante, ainsi ces lieux de vie en cité U ont non seulement une importance capitale dans le cadre de cette mission, mais répondent à un besoin de plus en plus pressant des étudiants de renouvellement du lien social.

Dans ce cadre, et en considération des autres missions des CROUS que sont la culture et l'emploi étudiant, la création de responsables animations étudiants dans les cités U et des conventions passées avec les associations culturelles pour l'animation des résidences sont des propositions fortes de sens.

#### **4.3.2. Favoriser l'animations**

Faire des cités U des lieux de vie et d'expression culturelle. Ainsi, les CROUS seraient chargés de la prospection et de la mise en place de conventionnement avec les associations culturelles locales, de manière à les faire intervenir au sein des cités U, en soirée, ou encore les week-ends. Le CROUS s'inscrirait ainsi d'autant plus comme acteur de son territoire.

Ces associations ont souvent la possibilité de faire autant de l'animation ponctuelle que des ateliers réguliers sur une thématique spécifique. Or c'est souvent une pratique régulière qui est recherchée par les étudiants en résidence universitaire.

Dans chaque cité U, les CROUS devraient créer un poste de responsable animation, lequel serait un emploi étudiant. Celui-ci serait chargé de gérer l'occupation et les diverses animations proposées dans la salle de détente, en collaboration avec le conseil de résidence.

Celui-ci serait ainsi également chargé en lien avec le CROUS d'organiser la venue dans les cités U des artistes issus des associations culturelles précédemment mentionnées.