

L'ÉTUDIEN°1

■ avril 2008

LE LOGEMENT ÉTUDIANT À BOURGES QUELLES PISTES D'INTERVENTION ?



SOMMAIRE

- La démarche p 2
- Éléments de cadrage p 3-6
- Pistes d'intervention p 7-15

Face au déficit de connaissance des enjeux et des besoins en matière de logement étudiant, la réalisation d'une enquête sur ce sujet a été inscrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), permettant de dégager des propositions d'actions.

■ Objectifs

- Améliorer la connaissance de l'offre universitaire à Bourges.
- Acquérir une connaissance de la population étudiante, de sa façon de se loger et de ses attentes en matière de logement.
- Définir des pistes d'action adaptées.

■ Une démarche partenariale

Cette démarche a permis de mobiliser les acteurs publics et privés intervenant dans le champ du logement étudiant et de l'enseignement universitaire : Conseil régional, Conseil général, Ville de Bourges, CCI, CROUS, CAF, bailleurs sociaux, établissements d'enseignement supérieur, agences immobilières, etc.

■ La méthodologie

- Des entretiens passés avec des personnes ressources et les directeurs d'établissement.
- Un ciblage de la population étudiante selon son vécu de la recherche de logement : les étudiants des BTS des lycées, du CREPS, des formations militaires (ESAM, CFBS) n'ont pas été enquêtés (hébergement sur place existant, domiciliation chez les parents fréquente). La population cible représente 2 440 étudiants.
- Des questionnaires diffusés à près de 800 étudiants, avec un échantillonnage d'environ 30% pour chaque établissement, sur 9 sites universitaires : ENSI, ENSA, IUT, Ecole Hubert Curien, Faculté de Sciences et de Droit, IFSI, IUFM, Ecole Pigier.

Enquête réalisée de juin à septembre 2007.



Faculté de Sciences

LEXIQUE

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

APL : Aide Personnalisée au Logement

BIJ : Bureau Information Jeunesse

BTS : Brevet de Technicien Supérieur

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CCI : Chambre de Commerce et de l'Industrie

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CESAL : Centre d'Enseignement Supérieur en Alternance

CFBS : Centre de Formation de Bourges

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

CPER : Contrat de Projets Etat-Région

CREPS : Centre Régional d'Education Physique et Sportive

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

DGI : Direction Générale des Impôts

ENSA : Ecole Nationale Supérieure d'Arts

ENSI : Ecole Nationale Supérieure d'Ingénieurs

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ESAM : Ecole Supérieure d'Application du Matériel

HLM : Habitation à Loyer Modéré

IFSI : Institut de Formation en Soins Infirmiers

IMEP : Institut Municipal d'Education Permanente

IUFM : Institut Universitaire de Formation des Maîtres

IUT : Institut Universitaire Professionnalisé

OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPH : Office Public de l'Habitat

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PLH : Programme local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

SA : Société Anonyme

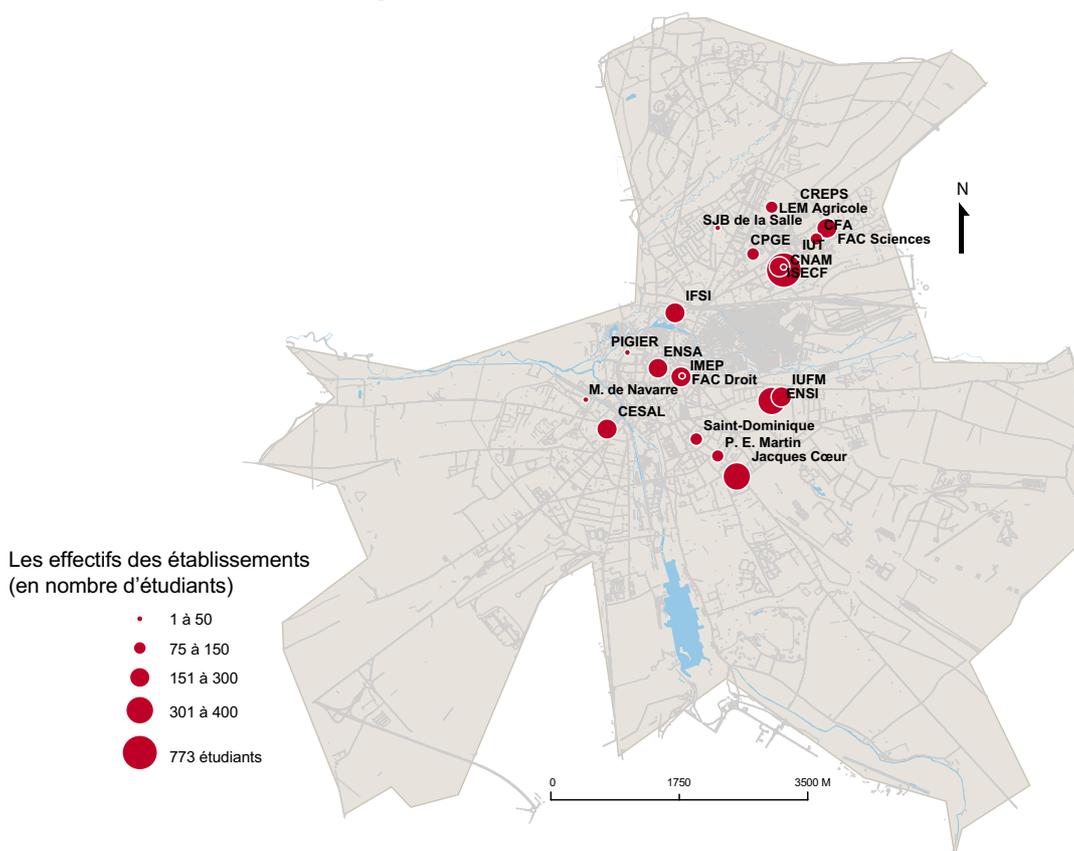
STS : Section de Technicien Supérieur

UFJT : Union des Foyers de Jeunes Travailleurs

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

1 ■ L'OFFRE UNIVERSITAIRE : DIVERSITÉ ET DISPERSION

■ Des centralités multiples



IUT de Bourges



Les Beaux Arts

Les établissements d'enseignement supérieur et leurs effectifs

■ Des évolutions contrastées selon le degré de spéciali- sation des formations

Malgré une baisse légère des effectifs (de 3 891 étudiants en 2001 à 3 638 en 2006), on note une évolution contrastée selon les formations.

Les filières classiques et généralistes telles que la Faculté de Sciences ou

certaines STS souffrent de la concurrence et de la proximité des grandes universités (Tours et Orléans), qui proposent des choix de filières plus diversifiés et des cursus plus longs (master).

Au contraire, les filières plus spécifiques (ENSI, CESAL) connaissent une stabilité voire une hausse de leurs effectifs.

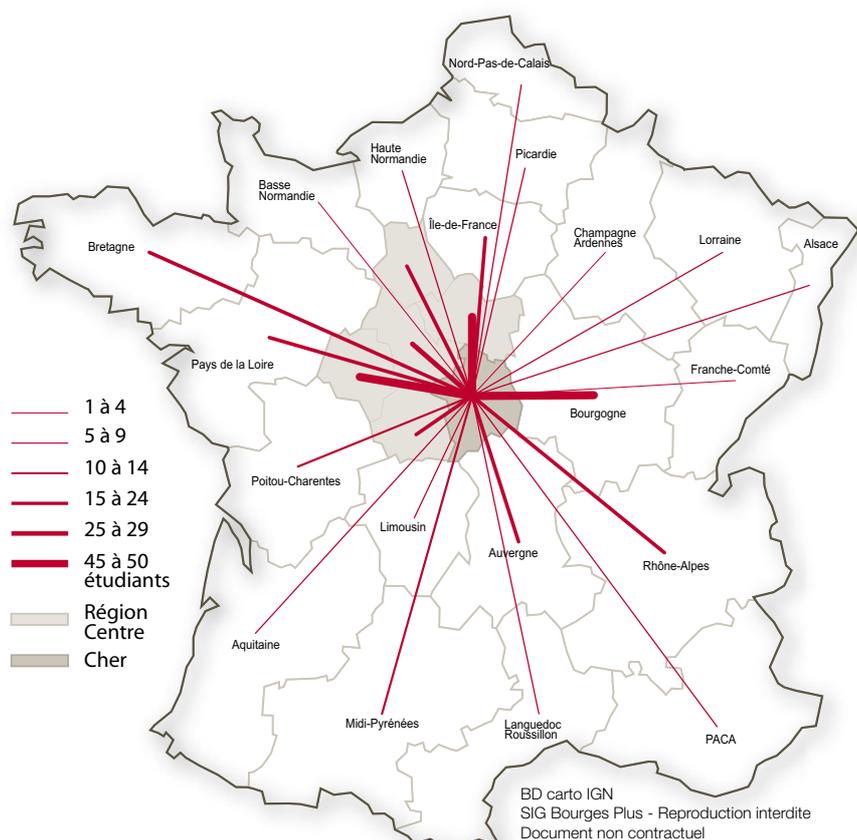
Chiffre clé

3 638

étudiants
en 2006-2007

ÉLÉMENTS DECADRAGE

L'origine géographique des étudiants berruyers en 2007



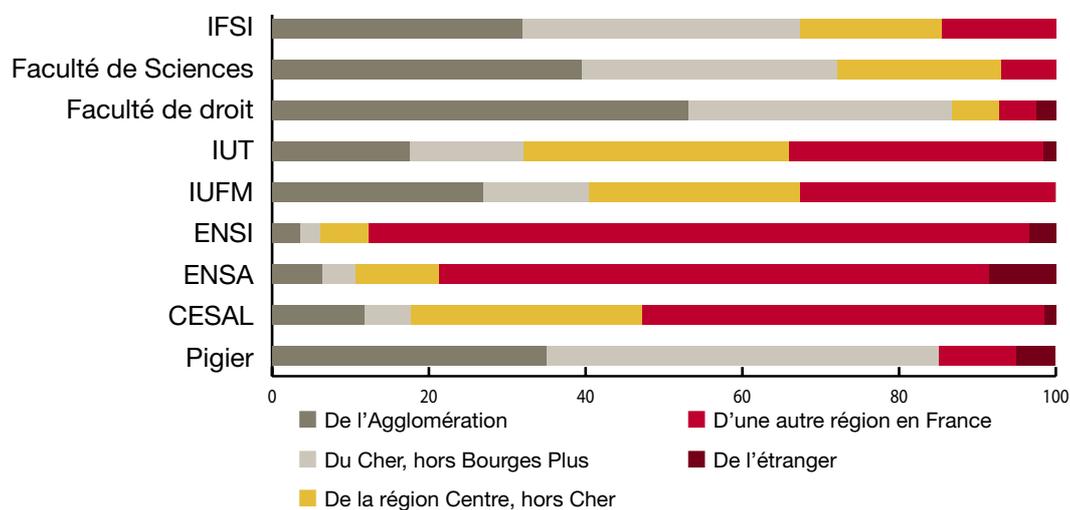
■ Une attractivité variable

Certains établissements ont un bassin de recrutement essentiellement local tandis que d'autres disposent d'un rayonnement plus large (hors du Cher, voir national), du fait de leur offres de formation plus ou moins spécifiques (ENSA, ENSI, IUT, CESAL...)

Il existe très peu d'étudiants étrangers (environ 2%), du fait de la proximité de grandes universités.

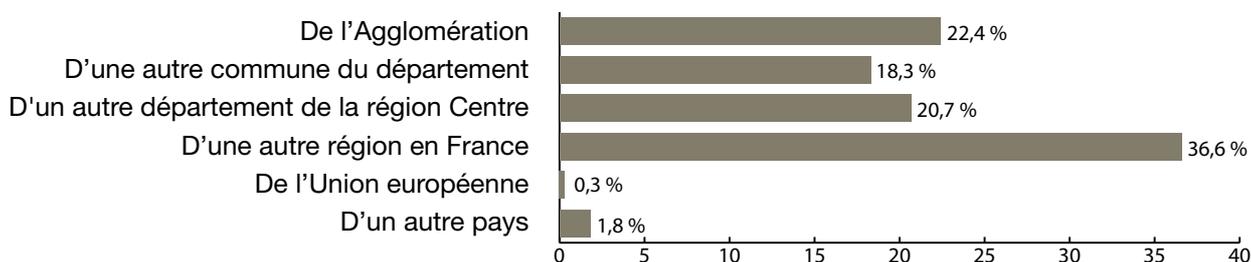


CESAL

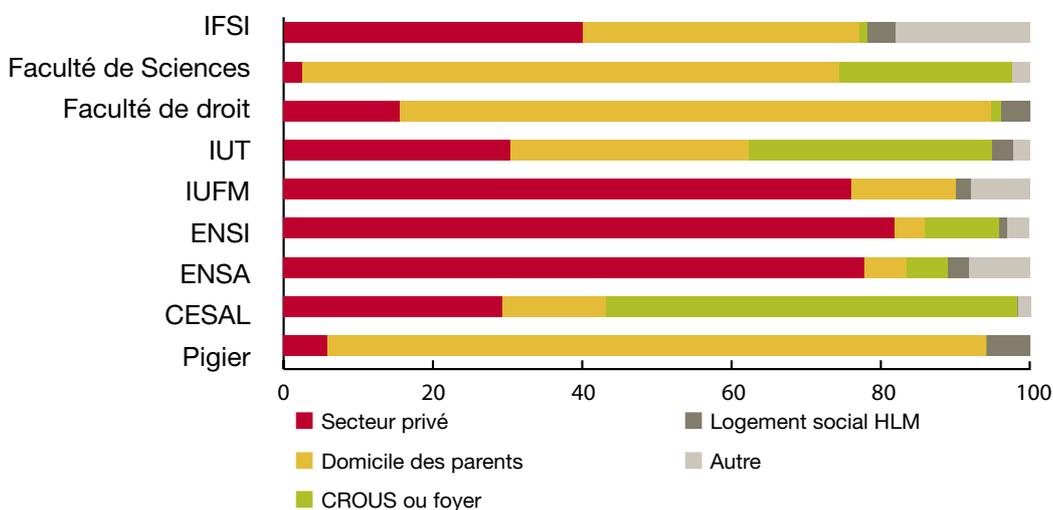
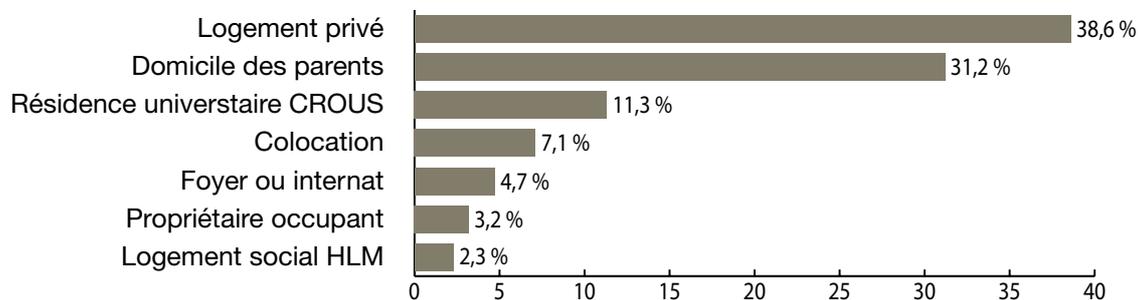


2 ■ LA DIVERSITÉ DE LA POPULATION ÉTUDIANTE

■ La diversité des origines géographiques



■ La diversité des modes d'habitat



Faculté de Droit

5 attentes et priorités des étudiants à l'égard de leur logement

86,2 % : pas trop cher

76,9 % : en bon état et confortable

73,8 % : à proximité du lieu d'étude

67 % : de taille satisfaisante

41,3 % : à proximité de commerces et services

Remarque : plusieurs réponses étaient possibles

3 ■ LES PERSPECTIVES

■ Les perspectives pour l'enseignement supérieur

Il s'agit de favoriser le développement universitaire de Bourges, base du développement économique de l'Agglomération, par :

- la revalorisation de l'offre de formation, par l'ouverture de filières de professionnalisation (niveau de Master 2 à la Faculté de Droit) et de filières de spécialisation autour de "niches de formation" (sur les risques industriels au CESAL),
- le développement des liens entre les filières de l'enseignement supérieur et le tissu économique local,
- l'aménagement du site Lahitolle, espace pour un pôle de compétitivité "Risques Energie Environnement" qui comprend la création d'un pôle universitaire.

■ Les perspectives du projet Lahitolle

- Renforcer le deuxième pôle d'enseignement supérieur en regroupant, dans la Salle d'Armes, l'extension de l'ENSI, la faculté de droit, l'IMEP, la maison des langues (soit 1400 étudiants).
- Construction d'une résidence universitaire CROUS : 100 places supplémentaires permettraient de répondre à la demande restant insatisfaite.
- Construction d'un restaurant universitaire : la question reste posée de la mutualisation de l'offre de restauration entre étudiants, militaires en formation et salariés du secteur privé.

■ Les perspectives en matière de politique de l'habitat : définir une politique adaptée aux besoins des étudiants

Au-delà du projet Lahitolle et du logement étudiant, il s'agit pour Bourges Plus de créer des conditions d'accueil attractives pour les étudiants, répondant à leurs attentes en matière de logement et de vie étudiante.

Cette réflexion pourra également alimenter l'élaboration du Plan Départemental de Logement des Jeunes que l'Etat pilote.



Etudiants de l'ENSI

QUELLES PISTES D'INTERVENTION POUR BOURGES PLUS ?

L'enquête sur le logement étudiant permet d'identifier la problématique de l'offre de services comme un enjeu d'action important.

Au delà de l'offre quantitative de logements, il s'agit de prendre en compte la qualité des logements offerts, les niveaux de loyers pratiqués et les modes de déplacements proposés.



5 PROPOSITIONS

- Développer une action de coordination et de centralisation de l'information
- Favoriser l'amélioration de l'habitat privé
- Approfondir la réflexion sur l'offre locative sociale
- Approfondir l'analyse sur la mise en œuvre d'une compétence logement étudiant
- Prendre en compte les déplacements

PROPOSITION N°1



Faculté des Sciences



IUFM

Partenaires

- les différents sites d'enseignement supérieur
- le CROUS
- la CAF
- la CCI
- les bailleurs sociaux
- les propriétaires privés
- les agences immobilières
- la Ville de Bourges

■ DÉVELOPPER UNE ACTION DE COORDINATION ET DE CENTRALISATION DE L'INFORMATION

■ Constats

- Une pluralité des sources d'informations : établissements, CROUS, BIJ, agences immobilières.
- Un déficit d'informations sur les dispositifs d'aide tels que LOCAPASS : 25% seulement des étudiants connaissent ce système de caution et de garantie.
- Des demandes spécifiques, comme l'hébergement de courte durée dans le cadre de formations en alternance (type CESAL), connaissent des difficultés à accéder à une information adaptée.
- Des recherches de logements plus difficiles dès qu'elles se déroulent hors des périodes d'inscriptions.

■ Enjeux

- Disposer d'un lieu central, clairement identifié.
- Proposer de manière pérenne des offres de logements.
- Donner des informations adaptées aux besoins spécifiques (formations en alternance, etc.).
- Offrir une large information sur la vie étudiante, dépassant la simple offre de logements.
- Offrir des services adaptés aux besoins des étudiants.

■ Pistes d'actions

Le renforcement du rôle du BIJ qui agit sur neuf grands thèmes d'information : vie pratique (dont logement), emploi, métiers, formation, études, vacances, étranger, loisirs-sports. Il s'agirait alors de renforcer la mission "logement" par une centralisation des offres et de permettre aux étudiants d'accéder à toutes informations relatives à la vie étudiante.

■ Financement

Etant donné les moyens supplémentaires nécessaires à la mise en œuvre de cette mission, Bourges Plus fera certainement l'objet de sollicitations.

PROPOSITION N°2

■ FAVORISER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

■ Constats

Le marché locatif privé est fortement sollicité : 39% de la population étudiante y logent (chambre ou appartement).

Les étudiants occupent en majorité des petits logements : 66% résident

dans une chambre ou un T1, 15% dans un T2. En terme de superficie, il semblerait que les étudiants recherchent des logements de plus en plus spacieux.

Chiffre clé

3 573

logements
locatifs privés
d'1 à 2 pièces
en 2005 contre
3 242 en 1999
(D.G.I.)

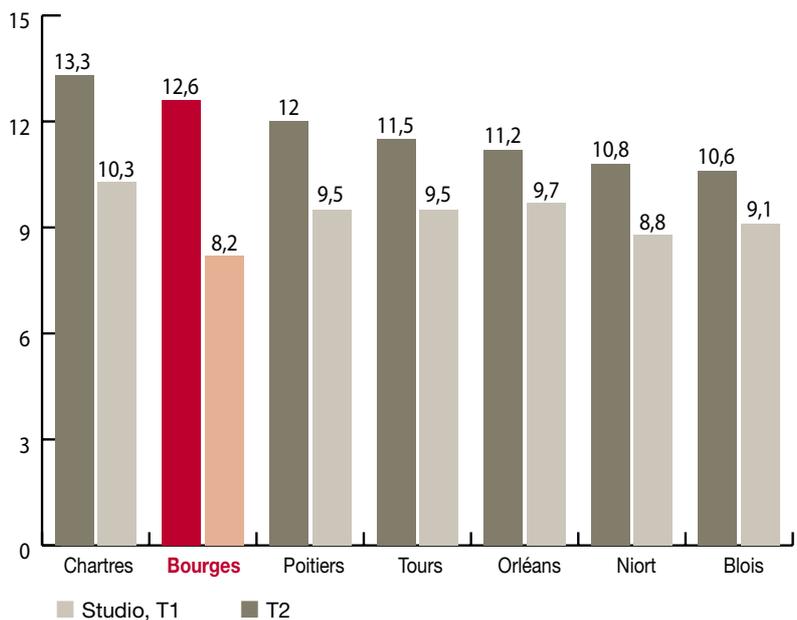
■ Les montants des loyers

La grande majorité des étudiants (69%) payent des loyers inférieurs à 350 € (hors charges - montant moyen des charges : 35 €).

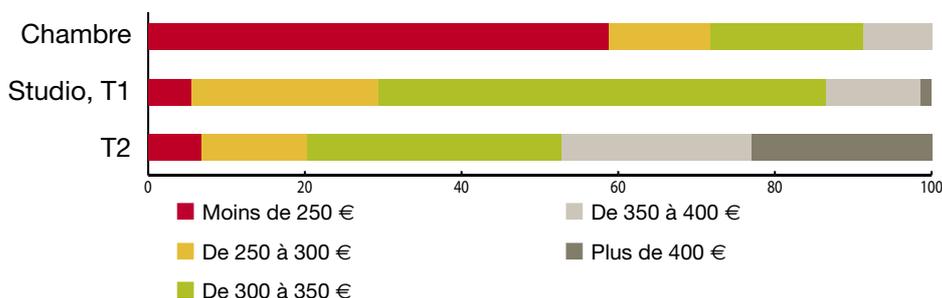
Les loyers pratiqués semblent élevés comparés à d'autres villes.

Le marché locatif privé a bénéficié au cours des ces dernières années d'un contexte favorable (mesures en faveur de l'investissement locatif). De nouveaux logements issus de programmes neufs ou de rénovations ont été mis sur le marché entraînant une revalorisation et un élargissement de l'offre locative.

Montants des loyers privés en €/m² (source : Clameur 2006)



Montants des loyers hors charges selon le type de logements





Pigier

■ Pistes d'actions

Bourges Plus, en tant que délégataire des aides à la pierre, dispose de leviers d'action sur l'offre de logements. Par le biais de l'OPAH, des logements de qualité et à loyers maîtrisés peuvent être encouragés dans le parc locatif privé.

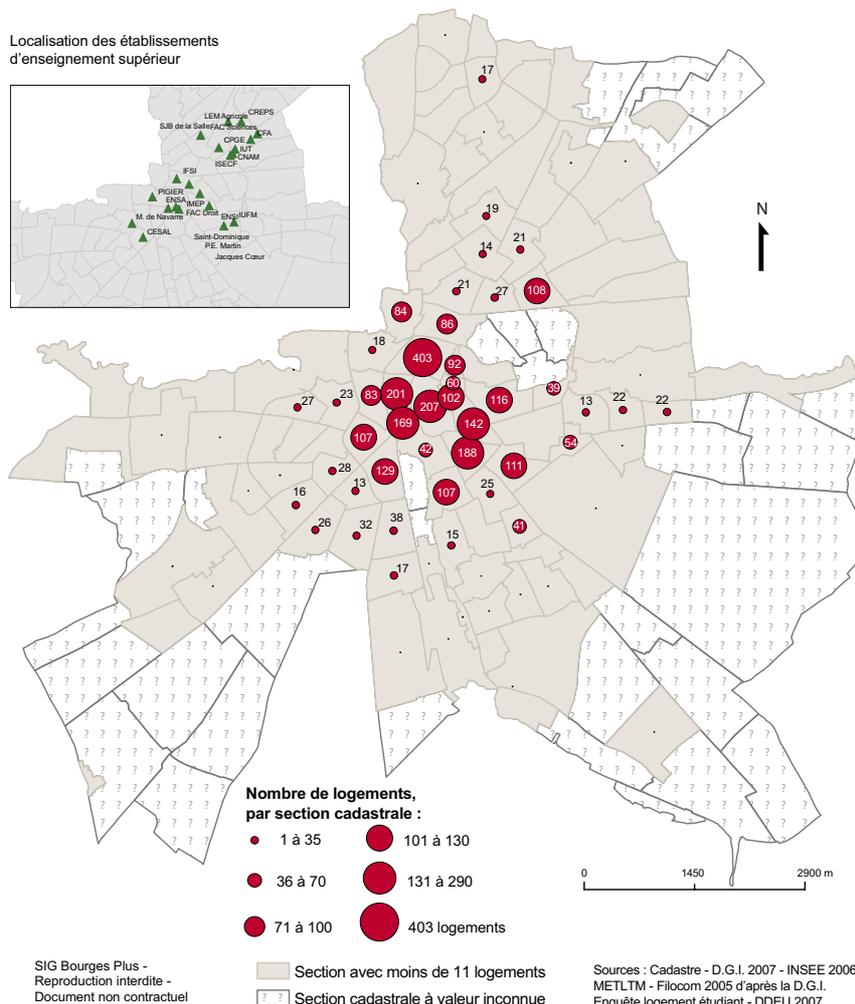
Le rôle de Bourges Plus serait de :

- sensibiliser les propriétaires bailleurs souhaitant louer leurs logements à des étudiants : surface du logement, montant des loyers, état de l'offre existante, etc.
- veiller à ce que le marché locatif privé ne soit pas saturé en petits logements par rapport à la demande,
- réfléchir à une adaptation locale des critères d'attribution des crédits ANAH afin d'encourager une offre locative privée adaptée à la demande étudiante tant en terme de surface et de typologie de logement qu'en terme de loyer.

■ Financement

- Crédits délégués de l'ANAH.
- Crédits de Bourges Plus en direction de la réhabilitation de l'habitat privé.

Répartition des logements locatifs privés (T1 et T2) à Bourges en 2007



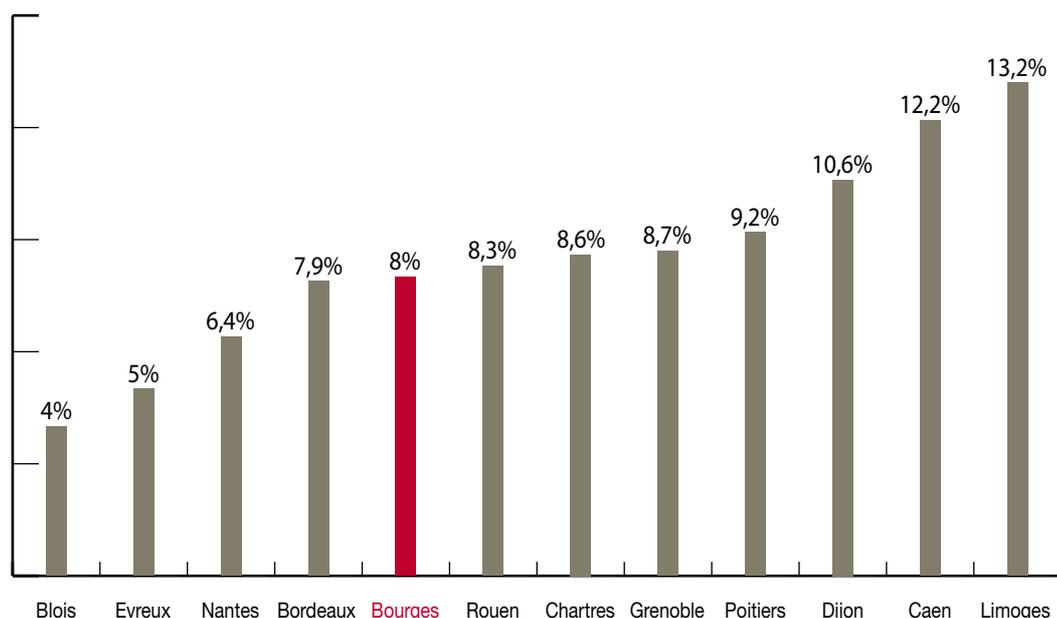
Partenariats

- propriétaires bailleurs
- Bourges Plus
- ANAH
- CLAH
- Ville de Bourges

PROPOSITION N°3

■ APPROFONDIR LA RÉFLEXION SUR L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

Nombre de logements offerts par le CROUS pour 100 étudiants



■ Constats

L'offre du CROUS paraît correcte par rapport à la moyenne nationale (6,4%) et à une ville universitaire de taille comparable comme Blois. Toutefois, 100 places supplémentaires permettraient de répondre à la demande restant insatisfaite. C'est vers ce dimensionnement que s'oriente le projet Lahitolle dans le cadre du CPER.

La faible présence des étudiants dans le parc locatif HLM est liée à la faible demande exprimée et à la gestion locative complexe engendrée par l'accueil de ce type de public (recherche tardive, fort taux de rotation).



Chiffres clés

300 logements CROUS (résidence Turly aux Gibjoncs et Hôtel Dieu au centre ville)

de **210** à **385€** : loyers CROUS (charges comprises, APL non déduite), de la chambre au T2

120 studios meublés au Foyer Louis Mallet

2% des étudiants dans le parc locatif HLM

1022 étudiants allocataires auprès de la CAF (source : CAF du Cher)

PROPOSITION N°3



Résidence Universitaire
Hôtel Dieu

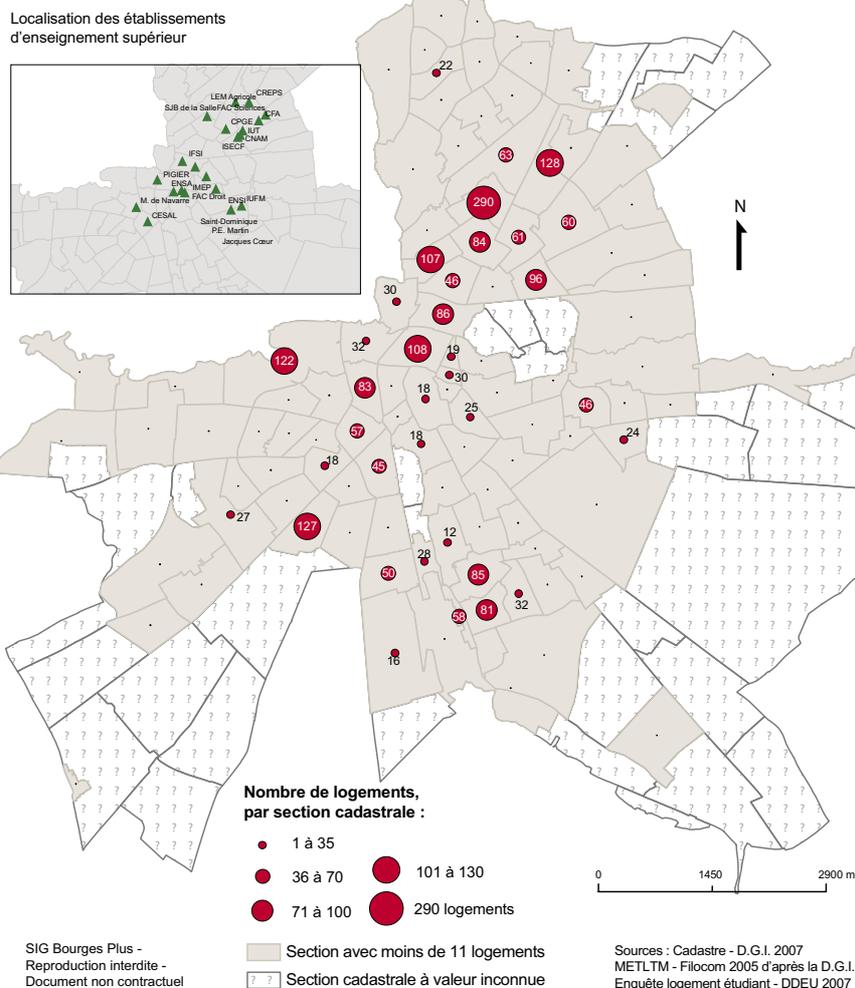
2170

logements sociaux de une à deux pièces en 2005
(source : DGI)

Partenariats

- SA France Loire
- OPH du Cher
- SA Jacques Cœur Habitat
- OPAC de Bourges
- ADOMA

Répartition des logements locatifs sociaux (T1 et T2) à Bourges en 2007



■ Pistes d'actions

- Anticiper l'attribution, en tant que délégataire des aides à la pierre, des agréments à la réalisation de logements CROUS (PLS), dans le cadre du projet Lahitolle.
- Favoriser l'adaptation de logements HLM vacants situés à proximité des sites de formation (colocation, cuisine équipée, studio meublé), notamment au Nord de la ville. Ce type d'initiatives a déjà été développé par la SA France Loire et l'OPAC de Bourges.
- Piloter une réflexion concertée avec l'ensemble des bailleurs sociaux afin de vérifier et si besoin, développer un segment d'offre locative sociale à destination des étudiants, dans les opérations neuves ou les réhabilitations.
- Etudier l'opportunité d'une gestion locative déléguée du parc locatif HLM à destination des étudiants.

PROPOSITION N°4

■ APPROFONDIR L'ANALYSE SUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE COMPÉTENCE LOGEMENT ÉTUDIANT

■ Éléments de cadrage

L'article 66 de la loi d'août 2004 précise la possibilité de transférer la propriété des logements du CROUS à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale. Cette disposition offre le moyen de transférer gratuitement des logements étudiants de l'Etat "aux communes ou aux EPCI qui ont demandé à assumer la charge de la construction, de la reconstruction, de l'extension, des grosses réparations et de l'équipement des locaux destinés au logement étudiant". Les décisions relatives à l'attribution des logements aux étudiants continuent à relever des centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires (CROUS). Ce transfert ne peut être partiel : c'est l'intégralité du patrimoine qui revient à l'EPCI.

■ Pistes d'actions

Ainsi, avant tout transfert de compétence :

- un retour d'expérience de Communautés d'Agglomération ayant pris la compétence logement étudiant pourrait être initié,
- un diagnostic patrimonial prospectif sur l'état du patrimoine pré-existant devrait être mené (besoins de rénovation, situation juridique, etc), afin d'évaluer les coûts d'un tel transfert de compétence.

■ Financement

Les nouvelles opérations de constructions destinées à loger des étudiants sont exclusivement financées par des PLS en logements ordinaires autonomes (et non en logement-foyer).

■ Enjeux

- L'amélioration des conditions d'accueil et de logement des étudiants représente un enjeu important pour accompagner la vie étudiante, le développement économique et démographique de l'agglomération berruyère.
- L'offre sociale de logement de bonne qualité sera conservée et développée afin de couvrir d'autres besoins intermédiaires non satisfaits par l'offre privée et à venir.

Les réhabilitations ne peuvent bénéficier ni de la PALULOS, ni d'un prêt amélioration (PAM) de la CDC. Toutefois, la CDC étudie la possibilité de faire évoluer ses prêts pour qu'ils puissent bénéficier à l'UFJT ou au CROUS.

Mécanismes juridiques

De façon générale deux grands systèmes d'organisation juridique et économique existent aujourd'hui pour le parc des résidences gérées par le CROUS. Le premier concerne la pleine propriété de l'Etat (Ministère de l'Education) où le CROUS gère le patrimoine. Le second repose sur des contrats de bail emphytéotiques passés avec des bailleurs sociaux. Ce mécanisme a favorisé, des années 60 aux années 90, l'évolution des résidences conventionnées (APL).

L'une des différences d'avec le mécanisme en pleine propriété réside dans le transfert des charges des gros travaux et de la maintenance du patrimoine de l'Etat vers le cocontractant (appelé juridiquement l'emphytéote).

■ PRENDRE EN COMPTE LES DÉPLACEMENTS

■ Constats

- Une structure multipolaire de l'enseignement supérieur (centre ville, Turly, Lahitolle).
- La proximité du logement par rapport au lieu d'étude est un critère majeur dans le choix des étudiants, entraînant une dispersion calquée sur celle des établissements.
- L'hébergement chez les parents est très répandu ; il concerne 31% des étudiants. Ce phénomène de cohabitation est à mettre en lien avec l'origine géographique des étudiants :

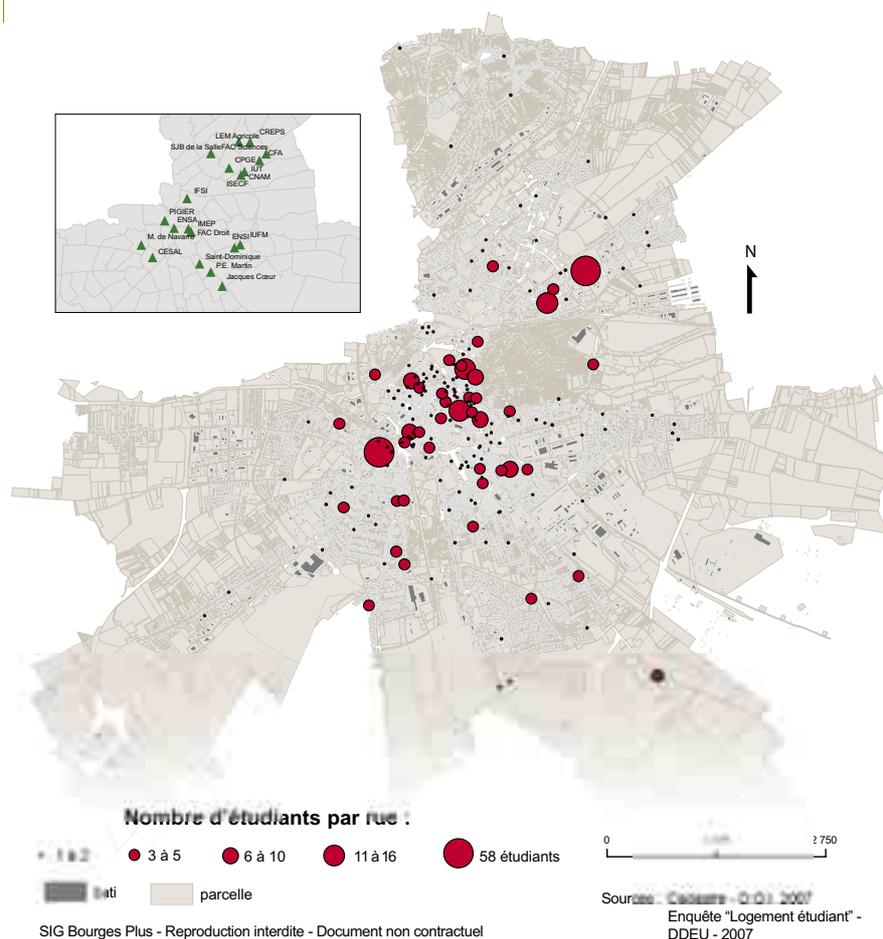
62% des étudiants berruyers cohabitants sont originaires de l'Agglomération et 29% d'une autre commune du Cher. Face à ces migrations pendulaires importantes, la question se pose des modes de transports et de l'intermodalité à développer.

- 22,6% des étudiants ne sont pas satisfaits de cette offre. Les principales raisons de cette insatisfaction sont liées à la fréquence et à l'inadaptation des horaires aux cours.



Institut de Formation en Soins Infirmiers

Les localisations résidentielles des étudiants à Bourges en 2007



■ Pistes d'actions

Intégrer dans l'élaboration du PDU une approche en terme de déplacements étudiants. Il pourrait notamment être étudié l'opportunité d'un Plan Universitaire de Mobilité visant à faciliter l'accès des différents sites d'enseignement de la ville (notamment Turly et Lahitolle) par le développement et l'adaptation des différents modes de déplacements : amélioration des liaisons de transport en commun, connexion des pistes cyclables urbaines aux sites d'enseignement, synchronisation entre horaires de cours et capacités de transport.

Chiffres clés des transports collectifs

38,7 %

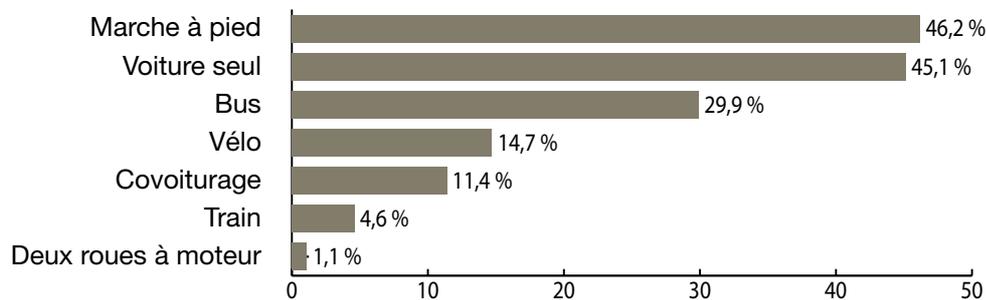
d'étudiants satisfaits

22,6 %

d'étudiants non satisfaits

38,6 % ne les ont jamais pris

Les modes de déplacement des étudiants



Remarque : plusieurs réponses étaient possibles



Ecole Nationale Supérieure d'Ingénieurs

Remerciements :

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier a pour vocation d'être un outil d'aide à la décision en répondant aux objectifs suivants :

- développer une bonne connaissance des mécanismes du marché de l'habitat et du foncier et en suivre les évolutions grâce à des informations fines et permanentes
- favoriser une programmation de la production de logements du parc public et privé sur le territoire qui réponde aux préconisations du Programme Local de l'Habitat
- suivre et évaluer la politique menée, mesurer son efficacité et l'ajuster éventuellement.

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier a ainsi l'ambition de réaliser des analyses afin d'apporter un éclairage précis sur le territoire de Bourges Plus ou sur des thématiques précises.

Pour mener à bien cette ambition, le développement de partenariats avec l'ensemble des communes et des acteurs de l'habitat est indispensable pour partager des réflexions sur les enjeux et le devenir du territoire communautaire qui alimenteront la prise de décision.

L'enquête sur le logement étudiant est le fruit de cette démarche partenariale qui a mobilisé l'ensemble des acteurs publics et privés intervenant dans le domaine du logement étudiant et de l'enseignement supérieur.

Nous tenons à remercier tous ces partenaires pour leur engagement constant dans la réalisation de cette étude.

