

Le logement des jeunes dans les technopoles universitaires

La question du logement, de son coût et de son accès touche la plupart des métropoles européennes. En France, elle affecte d'une façon particulière les jeunes, notamment les plus démunis et les moins diplômés. Il faut également souligner que la situation des jeunes sur les marchés locaux de l'habitat conduit à entraver d'autres catégories de population. Dans les sites caractérisés par la présence de technopoles et de clusters, la demande étudiante déstructure les marchés locaux de l'habitat : un constat dressé à partir de plusieurs sites français et étrangers montre que le petit logement de moyenne gamme est conquis par l'usage étudiant.

Cette pression provoque deux phénomènes :

1/ les personnes les moins fortunées et les primo-accédants se retrouvent exclus des centres urbains et sont amenés à se déplacer de plus en plus loin pour trouver une offre compatible avec leurs capacités financières ;

2/ faute de logement pour les étudiants à la hauteur en nombre et en qualité, les sites universitaires, en situation de concurrence internationale, perdent de leur attrait.

Cette deuxième conséquence crée un paradoxe : alors que le logement pour les étudiants constitue un atout stratégique concourant à l'image d'excellence scientifique des pôles technologiques et universitaires, il risque, suivant un cycle en spirale entre l'offre et la demande, de devenir un frein au développement économique des métropoles qui les accueille. Seule une vue d'ensemble paraît pouvoir combler les lacunes et juguler le phénomène de concurrence : approche concertée entre les acteurs (collectivités, universités, bailleurs, villes voisines, autres campus, etc.) ; vision transversale entre politiques de l'habitat, des transports et marchés immobiliers ; appui sur des études de terrain ; adaptation aux rythmes spécifiques des étudiants (dates appropriées d'ouverture/fermeture des logements, obtention des bourses dans des délais adaptés, gestion de plusieurs lieux dans une même année, etc.).

LA DÉMARCHE

La recherche sur laquelle s'appuie cette note a été réalisée en réponse à l'appel d'offres du PUCA « Logement et condition étudiante en France et dans l'Union Européenne ». Elle a été menée en 2008-2009 par le socio-économiste Jean-Roland Barthélémy, le géographe et urbaniste Benoît Gay et l'économiste Marguerite Rigaud de la Fondation des Villes – Société Nouvelle, un bureau d'études spécialisé dans l'analyse des politiques publiques.

L'analyse des marchés de l'habitat de plusieurs technopoles françaises et européennes

L'équipe de recherche a adopté une approche comparative pour éclairer les raisons de la montée en tension du marché du logement par la demande étudiante. Elle a mis en parallèle la situation hexagonale (avec l'analyse du plateau de Saclay, complétée par des éclairages sur les marchés du logement étudiant à Sophia Antipolis et Rennes) avec trois cas européens : l'Environment Park à Turin (Italie), le cluster de Delft (Pays-Bas) et la ville de Louvain-la-Neuve (Belgique). Chaque site a été analysé suivant son système de production et de gestion de logements étudiants et à partir de la structure du marché immobilier de la ville d'appartenance.

Les sites étudiés combinent, à des degrés différents, des caractéristiques communes :

- l'existence d'une formation supérieure orientée vers la recherche de haut niveau ;
- un site attractif par ses qualités historiques et environnementales, son mode de vie ou sa vocation touristique ;
- des équipements facilitant l'innovation et le développement technologique ;
- une volonté d'organiser une vie sociale locale féconde, supposée susciter une dynamique réciproque entre l'université et la création (ou l'attraction) d'activités de haut niveau technologique.

Evolution de la situation étudiante : allongement des études, mobilité et internationalisation

Au cours des vingt dernières années, la massification de l'enseignement supérieur s'est accompagnée d'une diversification des profils. Les étudiants ne forment pas une population homogène et la rupture nette entre étudiants/actifs tend à disparaître. En cause, l'allongement de la durée des études et la professionnalisation des parcours en fin de cursus qui entraînent la création de statuts intermédiaires : stagiaires rémunérés ou non, étudiants salariés pour financer les études (en France, selon l'INSEE, le taux d'emploi des étudiants est passé de 12 % à 17 % entre 1990 et 2002), doctorants aidés de bourses, etc. L'autonomie face au logement s'acquiert donc plus diversement et plus tardivement. Plus âgés et parfois engagés dans une vie conjugale avant leur premier emploi, les étudiants sont aussi plus exigeants en termes

de qualité de l'habitat. Dans le même temps, les études supérieures se sont ouvertes au marché international, accroissant la mobilité des étudiants, des enseignants et des chercheurs. A Rennes par exemple, l'accueil des étudiants et chercheurs étrangers a augmenté de 44 % en 3 ans. Autre chiffre illustrant cette internationalisation : 19 % de la population estudiantine de l'Université Catholique de Louvain est étrangère. La capacité en hébergement temporaire devient donc un enjeu, ce nouveau « nomadisme » étant particulièrement valorisé et recherché par les universités et sites de recherches. Il crée une demande annexe de logement, sur la base de séjours allant de quelques jours à 6 mois, de plus courtes durées donc que celles encadrées par les baux traditionnels portant sur une année universitaire.

Mise en place d'un mécanisme de concurrence faussée entre les étudiants et les ménages modestes

La faible offre de logements dédiés aux étudiants et l'inadéquation du parc existant avec les besoins actuels crée une forte pression sur le marché local de l'habitat. Les petits logements de moyenne gamme sont visés par les étudiants (salariés ou aidés) et également par les ménages modestes. Dans la concurrence, les premiers apparaissent globalement favorisés pour plusieurs raisons. D'une part, car ils intéressent davantage les propriétaires en raison de leur « bonne image » (studieux, éduqués) et des effets de leur mobilité (loyers élevés pour des biens de

qualité médiocre, réévaluation saisonnière). D'autre part, ils sont perçus comme plus solvables, à travers les garanties des parents et la fiabilité des aides au logement ou des bourses. Troisièmement, ils ont accès à une part du parc en marge (locaux vacants, bureaux) mis à disposition par des systèmes de réseaux et d'associations d'étudiants. Enfin, car les étudiants « nomades » peuvent bénéficier de dispositifs d'appuis très favorables de la part des établissements qui tentent de les attirer et de les retenir.

Effets induits par l'exclusion des moins solvables

Les villes étudiées sont diversement convoitées, la pénurie plus ou moins forte, les étudiants plus ou moins avantagés dans la compétition pour l'accès au logement. Le mécanisme de concurrence suit toutefois un schéma régulier. La pression étudiante crée une discrimination vis-à-vis du reste de la population (notamment les primo-accédants

ou, en locatif, les actifs à revenus bas, déjà en concurrence avec les salariés qualifiés des technopoles). La pénurie peut provoquer la dégradation des logements sur place, le développement de sous-locations, jusqu'au déplacement des actifs et des étudiants moins solvables. Faute de solution acceptable, ceux-ci se dirigent vers des zones

lointaines plus abordables, provoquant une hausse des migrations quotidiennes. La question des transports devient alors centrale et la pertinence de l'échelle d'action à considérer est posée. Fuite dans le territoire voisin (Saclay), maintien des étudiants et

salariés dans leurs familles (Louvain-la-Neuve, Turin) ou départ définitif ; ces situations ne sont pas sans effet sur la mobilité et la vie sociale des étudiants et peuvent mettre en péril la compétitivité économique et universitaire des technopoles.

Secteur public : une prise de conscience lente et tardive

Quatre pays, mais un constat similaire : le secteur public adapte peu ou très lentement son parc immobilier au contexte changeant. Deux raisons invoquées : le manque de moyens et des politiques fondées sur des modèles obsolètes. D'une mauvaise lecture des besoins de la population concernée découlent des mauvaises projections des logements à bâtir. Ainsi, la multiplicité des statuts des étudiants étant peu prise en compte, l'offre en logements ne se diversifie pas et les systèmes d'aide - quand ils existent encore en fin d'études - ne se calent pas sur les rythmes adéquats. Dans le même ordre d'idées, les informations sur les déplacements

n'étant pas collectées, l'échelle territoriale appropriée reste inconnue et la chaîne des compétences pertinentes ne peut être activée.

Avec du retard, le secteur public tente de régler le problème de pénurie et de réduire l'emprise de la demande étudiante sur le marché immobilier ordinaire. Les campus densifient leurs programmes d'habitat, le parc existant est réhabilité (Turin), des baux particuliers incitent à la rotation des étudiants arrivés en fin de cursus (Delft), des contrôles plus stricts de la qualité des locations se mettent en place (Louvain-la-Neuve), etc.

Où vivent les étudiants en Europe ?

Pays	Chez les parents/famille	Logement indépendant (propriétaire ou locataire)	En résidence universitaire
Allemagne	23%	65%	11%
Espagne	64%	33%	3%
France	43%	44%	13%
Grande-Bretagne	21%	54%	25%
Italie	73%	25%	2%
Pays-Bas	39%	34%	27%

Source : Enquête Eurostudent III, 2008

Secteur privé : des solutions diversifiées en types et en prix, mais sources d'inégalités

L'offre privée est plus large et réactive que l'offre publique : elle va des chambres chez l'habitant à la colocation jusqu'aux appartements-hôtels et résidences avec services. Côté types, elle s'adapte à divers profils et va jusqu'à accompagner le passage de la vie

étudiante à la vie active au travers d'achats facilités, de possibilités de revente voire de transformation des logements occupés (Delft). Côté prix, l'offre privée passe de logements à faibles coûts ou frais partagés, avec peu de demande de garantie, à des solutions sans

rapport avec les moyens financiers de la moyenne des étudiants. En ce qui concerne la production neuve, le type d'habitat haut de gamme répond aux besoins d'hébergement très temporaires des étudiants et de chercheurs étrangers, mais peut attirer une

population concurrente : les touristes de passage, notamment près de villes attractives (comme Saclay à proximité de Paris). Ce type d'offres ne peut en aucun cas répondre aux besoins des plus défavorisés.

Un cycle en spirale entre l'offre et la demande

L'adaptation aux besoins propres de la population estudiantine - et notamment de sa part « nomade » - n'est pas sans comporter des risques. D'une part, si les villes indexent leur production de logements sur ces mouvements incertains, elles pourraient bien créer un effet d'appel à court terme, néfaste pour le long terme : cet emballement pourrait provoquer un fort taux de vacances si les flux des étudiants, cadres d'entreprises ou chercheurs venaient un jour à se tarir. Dans un contexte de concurrence internationale, celui-ci peut vite être démultiplié par un cycle en spirale entre l'offre et la demande,

accélééré par le développement des dispositifs d'appui et des organismes d'accueil des étudiants extérieurs - le processus avait déjà eu lieu au début des années 1980 lors de la première explosion des effectifs étudiants. D'autre part, si les villes n'accèdent pas à temps à cette demande exigeante et si la main d'œuvre qualifiée ne peut pas rester sur place, ces villes pourraient voir le niveau de leurs sites technologiques et universitaires décliner à l'échelle internationale : leur développement économique ultérieur serait compromis.

POUR EN SAVOIR PLUS

Barthélémy J.R., Gay B. et Rigaud M., 2009, *Technopoles universitaires et marchés déstructurés*, Rapport pour le Puca, n°1117.

Lire également :

Lehtovuori P., 2010, *Comparative study on student housing in Europe. Linkages between student lifestyles and housing choices. Vision for french development and experiments*, rapport pour le Puca

Nemoz S., Bousquet L., 2007, *Enquête de logement étudiant*, synthèse pour le Puca

AGORA débats/jeunesse, dossier « *L'habitat, le logement et les jeunes* », n°61, le Presses de Sciences Po, mai 2012

ANIL Habitat actualité, « *Le logement des jeunes* », novembre 2011

Ce « quatre pages » est une publication destinée à faire connaître les principaux résultats ou enseignements de travaux de recherche, essentiellement ceux réalisés dans le cadre de programmes incitatifs initiés, financés et pilotés par le PUCA, organe dédié à la recherche et à l'expérimentation rattaché à la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature. Les données et les analyses présentées, sauf mention contraire, proviennent des rapports rédigés par les chercheurs. La sélection de ces éléments et leur mise en perspective n'engagent en revanche que le PUCA.

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul,
Secrétaire permanent du PUCA

Rédaction : Béatrice Durand

Chargé de l'action au PUCA : Bertrand Vallet

Conception : Nathalie Seillé

Grande Arche de la Défense – Paroi sud – 92055 La Défense cedex

Téléphone : 01 40 81 24 72 – Télécopie : 01 40 81 63 78

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca>