

**Présenté par**  
**Valérie PÉCRESSE**  
Présidente du conseil régional  
d'Île-de-France

**RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES SUR  
L'ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT**

## Sommaire

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| <a href="#">EXPOSÉ DES MOTIFS</a> .....                                      | 3  |
| <a href="#">ANNEXES AU RAPPORT</a> .....                                     | 5  |
| <a href="#">Région_IDF-Logt_des_étudiants_ROD2_Notif_ordonnateur</a> .....   | 6  |
| <a href="#">Réponse_CRC_observations_provisoires_13_septembre_2024</a> ..... | 75 |

## EXPOSÉ DES MOTIFS

La Chambre régionale des comptes a réalisé un contrôle de l'action régionale en faveur du logement étudiant pour la période 2017-2024, dont le rapport d'observations définitives est soumis au Conseil régional pour débat en séance, en vertu des articles L.243.6 et R.243.16 du code des juridictions financières.

Le rapport souligne en premier lieu qu'en dépit d'une augmentation sensible ces dernières années, l'offre de logements étudiants en Île-de-France est encore insuffisante au regard de la demande.

Il reconnaît également que, bien qu'il ne s'agisse pas d'une compétence régionale obligatoire mais d'une action facultative venant en complémentarité de celle de l'Etat, la Région a souhaité s'investir dans le soutien à la production le logement étudiant en subventionnant la création de plus de 10 000 places dans des logements étudiants sur la période contrôlée.

Cette politique s'appuie sur une stratégie ambitieuse et partenariale, par le biais de subventions en investissement, dont la Chambre reconnaît la pertinence pour les bénéficiaires compte tenu de sa continuité et de son adossement sur une géographie d'intervention régulièrement mise à jour.

La Chambre rappelle ainsi les efforts entrepris par la Région et l'Institut Paris Région pour définir de manière stratégique les territoires nécessitant une attention particulière en matière de logement étudiant.

Ainsi la Chambre s'appuie-t-elle sur ces travaux pour conclure que le déficit de places en logement étudiant observé en Île-de-France découle pour l'essentiel du déficit parisien, les autres départements franciliens étant relativement bien équipés, et ce malgré qu'il s'agisse du département où la Région intervient le plus comme le rappelle le présent rapport.

Malgré ces efforts, les rapporteurs relèvent que les objectifs de création de logements étudiants fixés conjointement avec l'Etat ne sont pas pleinement atteints, que les moyens consacrés au logement étudiant sont en baisse et qu'un certain nombre de porteurs de projets ne sollicitent pas les aides régionales.

Si une baisse des moyens affectés est effectivement constatée, elle n'est pas liée à un désengagement de la Région sur ce secteur mais plutôt à la baisse notable des sollicitations, en lien avec la chute globale de la production de logement, un phénomène auquel l'Etat est lui-même confronté pour l'atteinte de ses objectifs.

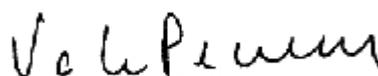
La Chambre régionale des comptes propose de procéder à un réexamen des critères d'éligibilité des aides et d'examiner la faisabilité de la mobilisation de places d'internats vacantes dans certains lycées franciliens, qui représenteraient une opportunité potentielle pour héberger des étudiants.

Elle invite également la Région à prendre part à la gouvernance des différents et nombreux acteurs aux côtés de l'Etat pour favoriser une meilleure coordination.

Finalement, le rapport formule trois recommandations auxquelles des réponses ont été apportées par la Présidente du conseil régional dans un courrier du 8 décembre 2024 (qui complète une première réponse faite le 13 septembre 2024) :

- la première qui invite à mettre à jour le schéma régional du logement étudiant a été suivie d'effet, la Région a déjà lancé ces travaux ;
- la deuxième qui porte sur l'analyse du non-recours aux aides régionales en vue d'adapter les critères d'éligibilité, revient à mettre en cause les choix de l'assemblée régionale dans la mise en œuvre d'une intervention qui demeure facultative. Certaines questions peuvent être étudiées, et notamment la surface minimale des logements que la Région accepte de revoir. D'autres en revanche relèvent de choix délibérés de notre collectivité, et notamment le soutien à la production de places nouvelles plutôt que la réhabilitation, dont l'opportunité ne saurait être remise en cause dans le cadre du rapport ;
- la troisième recommandation qui propose de définir un cadre juridique pour l'accueil des étudiants dans les internats des lycées rejoint une réflexion menée de long terme et évoquée à plusieurs reprises avec les recteurs successifs, mais qui se heurte à des problèmes financiers ou pratiques, et notamment la fermeture des internats durant les week-end, rendant inopérante cette recommandation. Enfin, la vacance que peuvent connaître les internats diverge selon les territoires, avec une saturation à Paris par exemple, précisément où la demande en matière de logement étudiant est la plus forte.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**



**VALÉRIE PÉCRESSÉ**

## **ANNEXES AU RAPPORT**

**Région\_IDF-Logt\_des\_étudiants\_ROD2\_Notif ordonnateur**



## Le président

N°/G/2025-0001 C

Noisiel, le 02/01/2025

à

**ENVOI DÉMATÉRIALISÉ  
AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION**  
(Article R. 241-9 du code des juridictions financières)

**Madame Valérie PÉCRESSE**  
**Présidente du conseil régional**  
**d'Île-de-France**  
2 rue Simone Veil  
93400 SAINT-OUEN

### Procédure suivie par :

Emmanuelle FERRANDEZ, greffière  
Tél. : 01 64 80 88 64  
Courriel : [Emmanuelle.ferrandez@crtc.ccomptes.fr](mailto:Emmanuelle.ferrandez@crtc.ccomptes.fr)

**REF. :** Contrôle n° 2024-001183

**OBJET :** Notification du rapport d'observations définitives et de sa réponse

**P.J. :** 1 rapport

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la chambre sur la gestion de la région Île-de-France – logement des étudiants pour les exercices 2017 et suivants ainsi que votre réponse.

En application des dispositions des articles L. 243-6 et R. 243-16 du code des juridictions financières, ce rapport et la réponse jointe peuvent être rendus publics dès la tenue de la première réunion de l'assemblée délibérante suivant sa réception et, au plus tard, dans un délai de deux mois suivant sa communication par la chambre régionale des comptes.

En application de l'article R. 243-14 du code des juridictions financières, je vous demande d'informer le greffe de la date de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante et de lui communiquer en temps utile copie de son ordre du jour à l'adresse suivante : [greffeidf@crtc.ccomptes.fr](mailto:greffeidf@crtc.ccomptes.fr).

Par ailleurs je vous précise qu'en application des dispositions de l'article R. 243-17 du code précité, le rapport d'observations et la réponse jointe sont transmis au préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris, ainsi qu'à la directrice régionale des finances publiques de Paris.

Enfin, j'appelle votre attention sur le fait que l'article L. 243-9 du code des juridictions financières dispose que « *dans un délai d'un an à compter de la présentation du rapport d'observations définitives à l'assemblée délibérante, l'ordonnateur de la collectivité territoriale ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre présente, dans un rapport devant cette même assemblée, les actions qu'il a entreprises à la suite des observations de la chambre régionale des comptes* ».

Il prévoit ensuite que « *ce rapport est communiqué à la chambre régionale des comptes, qui fait une synthèse annuelle des rapports qui lui sont communiqués. Cette synthèse est présentée par le président de la chambre régionale des comptes devant la conférence territoriale de l'action publique. Chaque chambre régionale des comptes transmet cette synthèse à la Cour des comptes en vue de la présentation prescrite à l'article L. 143-9* ».

Dans ce cadre, vous voudrez bien préciser les suites que vous aurez pu donner aux recommandations qui sont formulées dans le rapport d'observations, en les assortissant des justifications qu'il vous paraîtra utile de joindre, afin de permettre à la chambre d'en mesurer le degré de mise en œuvre.



Thierry Vught



# **RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE**

## **REGION ÎLE-DE-FRANCE Le logement des étudiants**

Exercices 2017 et suivants

**Le présent document a été délibéré par la chambre  
le 22 octobre 2024**



## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                                                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SYNTHÈSE</b> .....                                                                                                                      | <b>3</b> |
| <b>RECOMMANDATIONS</b> .....                                                                                                               | <b>5</b> |
| <b>INTRODUCTION</b> .....                                                                                                                  | <b>6</b> |
| 1 FACE AU DEFICIT FRANCILIEN DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS, UN INVESTISSEMENT REGIONAL SUR UNE POLITIQUE FACULTATIVE .....                        | 7        |
| 1.1 Le cadre juridique : une action régionale facultative et complémentaire à celle de l'État.....                                         | 7        |
| 1.2 Des besoins en logements pour étudiants accrus en Île-de-France et bien identifiés par la région.....                                  | 8        |
| 1.2.1 Une demande en logements pour les étudiants importante et inégalement répartie en Île-de-France.....                                 | 8        |
| 1.2.2 Une offre francilienne qui croît mais qui reste chère et insuffisante.....                                                           | 10       |
| 1.2.3 Des besoins en logements étudiants de mieux en mieux identifiés.....                                                                 | 11       |
| 1.3 La définition d'un cadre pour l'intervention régionale à travers la géographie préférentielle.....                                     | 12       |
| 1.3.1 Une identification de plus en plus précise des sites pertinents pour les nouvelles constructions.....                                | 12       |
| 1.3.2 Un critère incitatif et non contraignant .....                                                                                       | 13       |
| 2 UNE STRATEGIE REGIONALE AMBITIEUSE PORTEE PAR DES ACTEURS À COORDONNER.....                                                              | 15       |
| 2.1 Une politique régionale du logement des étudiants définie dans des schémas partenariaux .....                                          | 15       |
| 2.1.1 Un schéma régional du logement étudiant (SRLE) à renouveler.....                                                                     | 15       |
| 2.1.2 Le logement des étudiants dans les autres schémas régionaux .....                                                                    | 17       |
| 2.1.3 Avec l'État, un partenariat renouvelé fixant des objectifs ambitieux ....                                                            | 17       |
| 2.2 Une gouvernance portée par de multiples acteurs à coordonner.....                                                                      | 21       |
| 2.2.1 Une gouvernance interne à la région qui illustre le caractère complexe et transversal de la politique du logement des étudiants..... | 21       |
| 2.2.2 Un rôle pour la région dans la coordination des acteurs .....                                                                        | 22       |
| 3 DES DISPOSITIFS REGIONAUX CENTRES AUTOUR DE L'AIDE A LA PIERRE.....                                                                      | 26       |
| 3.1 Un dispositif principal : les aides à la pierre .....                                                                                  | 26       |
| 3.1.1 Des aides encadrées par un règlement d'intervention qui assure une continuité dans la politique régionale.....                       | 26       |
| 3.1.2 Des aides versées uniquement pour la création de nouvelles places, dans un objectif quantitatif.....                                 | 27       |
| 3.1.3 Des aides attribuées selon des critères qualitatifs qui pourraient être davantage adaptés au logement étudiant .....                 | 27       |
| 3.1.4 L'instruction des demandes d'aide.....                                                                                               | 29       |
| 3.1.5 Un respect des critères à mieux évaluer .....                                                                                        | 29       |

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.6 Un non-recours aux aides régionales qui s’explique notamment par les critères d’attribution.....                    | 31        |
| 3.1.7 La communication autour du dispositif des aides à la pierre .....                                                   | 33        |
| 3.2 Des dispositifs déployés dans le cadre d’autres politiques régionales qui contribuent au logement des étudiants ..... | 33        |
| 3.2.1 Une mobilisation du foncier public à renforcer.....                                                                 | 33        |
| 3.2.2 Le développement d’une offre de formation délocalisée .....                                                         | 34        |
| 3.2.3 L’attribution de bourses aux étudiants .....                                                                        | 35        |
| 3.2.4 La cité internationale universitaire de Paris (CIUP) .....                                                          | 36        |
| 3.2.5 Des dispositifs temporaires d’hébergement d’urgence .....                                                           | 36        |
| 3.3 L’accueil d’étudiants dans les internats de lycées : une piste à explorer .....                                       | 37        |
| 3.3.1 Des internats répartis sur le territoire et accueillant des étudiants .....                                         | 37        |
| 3.3.2 Des places vacantes qui pourraient accueillir des étudiants.....                                                    | 37        |
| 3.3.3 Des modalités d’accueil des étudiants en internat à définir dans le cadre d’un nouveau règlement régional .....     | 39        |
| 3.3.4 Des adaptations et créations de place à poursuivre et un foncier à recenser.....                                    | 40        |
| <b>4 DES MOYENS REGIONAUX EN BAISSSE ET UNE DIFFICULTE A ATTEINDRE LES OBJECTIFS AFFICHES .....</b>                       | <b>41</b> |
| 4.1 Des moyens affectés à la politique du logement des étudiants en baisse.....                                           | 41        |
| 4.1.1 Des moyens affectés aux aides à la pierre en baisse .....                                                           | 41        |
| 4.1.2 Les autres dispositifs régionaux pour le logement des étudiants .....                                               | 44        |
| 4.2 Des résultats qui n’atteignent pas les objectifs de création de places .....                                          | 45        |
| 4.2.1 Une baisse des places financées depuis 2017 au global.....                                                          | 45        |
| 4.2.2 Des projets financés exclusivement en prêt locatif social (PLS) et en Prêt locatif à usage social (PLUS).....       | 46        |
| 4.3 Une évaluation des dispositifs à préciser et renforcer .....                                                          | 47        |
| 4.3.1 Des objectifs et indicateurs à préciser .....                                                                       | 47        |
| 4.3.2 Une politique pour le logement des étudiants à mieux identifier au sein de la politique globale du logement.....    | 48        |
| <b>ANNEXES.....</b>                                                                                                       | <b>51</b> |
| Annexe n° 1. Nombre d’inscrits par site d’enseignement public pour l’année scolaire 2017-2018 .....                       | 52        |
| Annexe n° 2. Résidences étudiantes publiques et privées d’Île-de-France (2022) .....                                      | 53        |
| Annexe n° 3. Synthèse des besoins en logements pour étudiants par commune .....                                           | 54        |
| Annexe n° 4. Plafonds de l’équivalent-redevance définis par la région .....                                               | 55        |
| Annexe n° 5. Répartition par département des places financées par l’aide à la pierre régionale entre 2017 et 2023 .....   | 56        |
| Annexe n° 6. Glossaire des sigles .....                                                                                   | 57        |

## SYNTHÈSE

La chambre régionale des comptes Île-de-France a contrôlé les comptes et la gestion de la région Île-de-France depuis 2017 dans le cadre d'une enquête commune avec la Cour des comptes relative au logement des étudiants.

### ***Face au déficit francilien en logements pour étudiants, la région a choisi d'investir cette politique facultative***

À la rentrée 2022, l'Île-de-France est la première région étudiante, comptant environ 793 000 étudiants, ce qui représente le quart des étudiants nationaux. Elle connaît un déficit en logement pour étudiants particulièrement important.

Dans ce contexte, la région intervient en complément de l'action de l'État sur le logement des étudiants, qui n'est pas une compétence obligatoire pour elle.

La région dispose d'une connaissance de plus en plus précise des besoins en logements pour étudiants en Île-de-France. Elle accorde ses aides dans le cadre d'une géographie préférentielle qui vise à assurer que les places financées constituent une réponse adaptée à la demande.

### ***La région a défini une stratégie ambitieuse et partenariale, mise en œuvre par des acteurs à coordonner***

La région définit sa politique du logement des étudiants dans plusieurs documents-cadres partenariaux, dont en particulier le schéma régional du logement étudiant.

Datant de 2009 et partiellement mis à jour en 2015 et en 2020, ce schéma a servi de guide à l'action régionale déployée depuis 2017. L'évolution du contexte d'intervention depuis la dernière mise à jour appelle à élaborer un nouveau schéma régional.

La région inscrit également son action dans le cadre de la convention partenariale sur le logement des étudiants signée avec l'État et renouvelée depuis 2005, dont les objectifs fixés en termes de création de places apparaissent ambitieux (entre 2022 et 2024, construction de 4 800 logements sociaux pour étudiants par an, dont 50 % en prêt locatif à usage social-PLUS et 50 % en prêt locatif-social-PLS).

La gouvernance de la politique régionale du logement des étudiants implique de nombreux acteurs et révèle un besoin de coordination, notamment à travers la conférence annuelle prévue dans le schéma régional sur le logement des étudiants.

***La politique régionale du logement est constituée de divers dispositifs, dont principalement l'aide à la pierre***

L'action régionale pour le logement des étudiants consiste en une série de dispositifs, dont le plus important est celui des aides à la pierre. Entre 2017 et 2023, la région a subventionné la création de 9 358 logements correspondants à 10 311 places, pour un montant d'autorisations de programme affectées de 65,38 M€ sur la période.

Ce dispositif connaît une certaine continuité, qui renforce sa pertinence pour les bénéficiaires de l'aide régionale. Ses conditions d'attribution conduisent toutefois à un taux de non-recours qui pourrait être analysé, en vue d'une réflexion sur les critères d'éligibilité.

D'autres dispositifs pour le logement des étudiants existent, dont certains pourraient être renforcés, comme la mobilisation de foncier public dans les lycées, qui relèvent de la compétence régionale.

De nombreuses places sont vacantes dans les internats des lycées franciliens (3 249 en 2021). Certaines de ces places pourraient être mobilisées pour héberger des étudiants, selon des modalités qui restent à définir par la région.

***Les moyens régionaux affectés au logement des étudiants sont globalement en baisse et la région peine à atteindre les objectifs fixés***

Les moyens affectés par la région au logement des étudiants sont globalement en baisse depuis 2017, en particulier en ce qui concerne les aides à la pierre, qui n'ont pas été réévaluées depuis cette date, et ce malgré l'évolution des coûts du foncier et de construction.

Le montant moyen de subvention alloué par la région reste relativement stable depuis 2017, à hauteur de 6 341 € par logement.

La région peine à exécuter le budget voté pour sa politique en faveur du logement des étudiants chaque année et le nombre de places financées en créations nouvelles est inférieur aux objectifs cibles. Au total, depuis 2018, la cible de logements à financer par les aides régionales n'est atteinte qu'à hauteur de 37 % en moyenne.

En termes d'évaluation de la politique, des objectifs et indicateurs chiffrés et thématiques pourraient être précisés.

Un bilan pluriannuel portant spécifiquement sur la politique régionale du logement des étudiants permettrait de considérer l'ensemble des dispositifs mis en œuvre, tout en les identifiant au sein de la politique plus globale sur le logement.

À l'issue de son contrôle des comptes et de la gestion, la chambre régionale des comptes formule trois recommandations visant à améliorer la performance de la gestion.

## RECOMMANDATIONS

*La chambre adresse les recommandations reprises dans la présente section.*

### **Les recommandations de performance :**

---

|                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Recommandation performance n°1</b> : Élaborer un nouveau schéma régional du logement étudiant pour l'Île-de-France, sur la base d'un diagnostic partagé et d'objectifs mis à jour. .... | 16 |
| <b>Recommandation performance n°2</b> : Analyser le taux de non-recours à l'aide à la pierre régionale, en vue d'adapter les critères d'éligibilité définis. ....                          | 33 |
| <b>Recommandation performance n°3</b> : Définir les modalités d'hébergement d'étudiants dans les internats des lycées franciliens. ....                                                    | 39 |

## INTRODUCTION

La chambre régionale des comptes Île-de-France a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la région Île-de-France à compter de l'exercice 2017 dans le cadre d'une enquête évaluative avec la Cour des comptes relative à la politique du logement en faveur des étudiants.

En application des articles L. 211-3, L. 211-4 et R. 243-1 du code des juridictions financières, le contrôle a été notifié à la présidente du conseil régional, Mme Péresse, par lettre du président de la chambre régionale des comptes Île-de-France en date du 5 février 2024. Le préfet de la région Île-de-France a été informé de ce contrôle par un courrier de la même date.

L'entretien d'ouverture de contrôle a eu lieu avec M. Xavier Daudin-Clavaud, directeur général délégué, le 12 février 2024.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, un entretien de fin de contrôle a eu lieu le 12 juin 2024 avec M. Daudin-Clavaud, mandaté par la présidente du conseil régional pour la remplacer.

La chambre régionale des comptes, délibérant en sa troisième section le 3 juillet 2024, a adopté un rapport d'observations provisoires.

Le rapport d'observations provisoires a été adressé à la présidente du conseil régional par courrier en date du 19 juillet 2024. Un extrait a été envoyé, à la même date, à la présidente de l'Institut Paris Région (IPR), également présidente du conseil régional.

Une réponse de la présidente du conseil régional aux observations provisoires, datée du 13 septembre 2024, a été reçue par la chambre le 16 septembre 2024.

La chambre régionale des comptes, délibérant en sa troisième section le 22 octobre 2024, a arrêté le présent rapport d'observations définitives.

# **1 FACE AU DEFICIT FRANCILIEN DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS, UN INVESTISSEMENT REGIONAL SUR UNE POLITIQUE FACULTATIVE**

## **1.1 Le cadre juridique : une action régionale facultative et complémentaire à celle de l'État**

La question du logement et, à travers elle, celle du logement des étudiants, relèvent en principe de la compétence de l'État<sup>1</sup>.

L'État a ainsi adopté des plans successifs en faveur du logement des étudiants. Le plan « 40 000 » prévoyait la création de 50 % de ce nombre de places en Île-de-France entre 2013 et 2017, ses objectifs ayant été atteints. Le plan « 60 000 » visait également la création de la moitié de ce nombre de places en Île-de-France entre 2018 et 2022 mais moins de 20 000 ont été livrées. Un plan d'action régional élaboré en 2021 déclinait ce plan national pour l'Île-de-France.

Une nouvelle feuille de route gouvernementale a été publiée en novembre 2023, prévoyant la création de 35 000 places entre 2023 et 2027. L'Île-de-France est ciblée comme un territoire prioritaire, notamment à travers la mobilisation de l'établissement public d'aménagement universitaire de la région Île-de-France (EPAURIF). Cette feuille de route a été déclinée dans un plan régional actualisé par la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) en février 2024.

Concernant la région Île-de-France, la feuille de route gouvernementale prévoit également une enveloppe de subventions dédiée au financement de logements par les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et à usage social (PLUS), à définir dans le cadre d'un accord entre l'État et la région. Cette dernière indique néanmoins qu'aucun accord n'est encore signé ni en cours de signature.

L'action régionale pour le logement des étudiants est ainsi en partie définie en lien avec l'État, dans le cadre d'un conventionnement annuel ou pluriannuel.

L'action de l'État est, en outre, un préalable nécessaire à celle de la région, dans la mesure où l'État délivre l'agrément aux résidences qui pourront ensuite bénéficier des aides régionales en matière de logement des étudiants. L'État intervient également en financement complémentaire sur certains projets, à travers le fonds national des aides à la pierre (FNAP)<sup>2</sup>.

Depuis 2004<sup>3</sup>, l'État peut déléguer ses compétences en matière d'aides à la pierre à des collectivités locales volontaires. Les collectivités locales non-déléгатaires peuvent néanmoins accorder des subventions d'investissement de façon complémentaire ; c'est le cas de la collectivité régionale. Son action est facultative et s'inscrit dans l'écosystème complexe de la politique du logement, avec une forte dimension conventionnelle entre les acteurs (État, communes, intercommunalités, bailleurs sociaux, etc.).

---

<sup>1</sup> Article L. 822-1 du code de l'éducation.

<sup>2</sup> Le FNAP est un établissement public administratif créé par la loi de finances 2016 et placé sous la tutelle des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. Il contribue au financement des opérations de développement et d'amélioration du parc de logements locatifs sociaux.

<sup>3</sup> Depuis la loi n° 2004-809 du 13 août relative aux libertés et responsabilités locales.

Depuis 2004, une obligation pèse néanmoins sur la région Île-de-France concernant l'élaboration d'un schéma régional du logement étudiant (SRLE)<sup>4</sup>. Le SRLE n'a pas de portée juridique et son contenu ou sa durée ne sont pas définis dans la loi.

Il est à noter que l'État a annoncé un projet de loi sur la décentralisation de la politique du logement, en cours de réflexion<sup>5</sup>.

Par ailleurs, la région a saisi l'État<sup>6</sup> d'une demande de délégation de compétences concernant les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) franciliens, votée en septembre 2023 par le conseil régional<sup>7</sup>. L'État dispose d'une année pour répondre à cette saisine<sup>8</sup>.

## **1.2 Des besoins en logements pour étudiants accrus en Île-de-France et bien identifiés par la région**

La décision régionale d'investir le champ de la politique en faveur du logement pour étudiants s'appuie sur l'identification d'un besoin particulièrement aigu en Île-de-France. Ce déficit francilien en logement pour étudiants est ancien et perdure sur la période depuis 2017<sup>9</sup>.

### **1.2.1 Une demande en logements pour les étudiants importante et inégalement répartie en Île-de-France**

L'Île-de-France a connu une forte augmentation des besoins en matière de logement des étudiants depuis les années 2010. La population étudiante s'est accrue de 25 % en 10 ans dans la région<sup>10</sup>.

---

<sup>4</sup> Article 66 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article L. 822-1 du code de l'éducation).

<sup>5</sup> Source : Assemblée nationale, Mission d'information sur l'accès des Français à un logement digne et la réalisation d'un parcours résidentiel (vidéo), audition du ministre délégué chargé du Logement, 25 octobre 2023.

<sup>6</sup> Conformément à la procédure prévue par l'article L. 4221-1 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite loi 3DS.

<sup>7</sup> La région demande ainsi la création d'un « établissement public administratif unique en charge de la vie étudiante regroupant les trois CROUS franciliens, rattaché à la région Île-de-France ».

<sup>8</sup> Article L. 4221-1 du code général des collectivités territoriales.

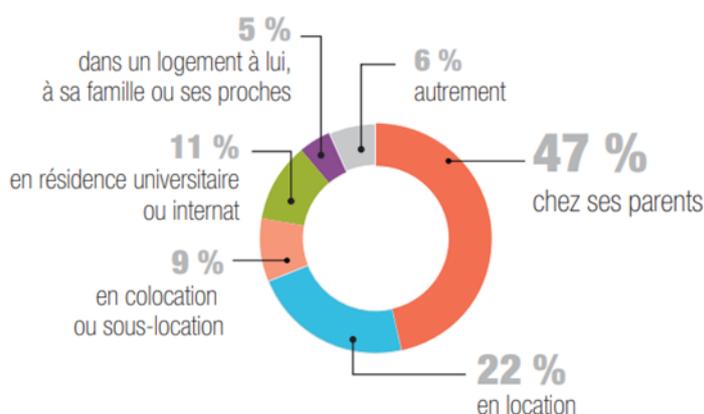
<sup>9</sup> Dans son rapport « Logements étudiants et jeunes actifs » de novembre 2020, l'Institut Paris Région indique ainsi que : « en 2009, l'offre de logements était de l'ordre de 47 000 places pour près de 590 000 étudiants, soit près de 8 places pour 100 étudiants au total, une moyenne inférieure à la moyenne nationale (estimée à l'époque à près de 12 places pour 100 étudiantes) ».

<sup>10</sup> Source : Note flash, sous-direction des systèmes d'information et des études statistiques (SIES) du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, juillet 2023.

À la rentrée 2022, l'Île-de-France est la première région étudiante, comptant environ 793 000 étudiants, ce qui représente le quart des étudiants nationaux<sup>11</sup>. D'ici 2027, le rectorat prévoit l'accueil de 140 000 étudiants supplémentaires<sup>12</sup>.

En 2020, 47 % des étudiants franciliens résident chez leurs parents, un taux élevé en comparaison avec les autres régions (27 %)<sup>13</sup>. L'écart est particulièrement marqué en ce qui concerne les étudiants non actifs : 67 % résident chez leurs parents en Île-de-France contre 55 % en France. Leur autonomie est rendue plus difficile par le manque d'offre locative abordable, l'offre de résidences pour étudiants étant limitée en Île-de-France.

**Graphique n° 1 : Lieu de résidence des étudiants franciliens**



Source : retraitement par l'Institut Paris Région des données Observatoire de la vie étudiante (OVE)

En termes socio-économiques, les études de l'Institut Paris Région (IPR) constatent un lien entre la catégorie sociale des parents et la capacité d'accès à un logement autonome : 56 % des étudiants des catégories sociales défavorisées sont hébergés par leurs parents, contre 34 % en moyenne nationale. La région Île-de-France concentre également un nombre important de jeunes vivant sous le seuil de pauvreté, dont 26 % des étudiants franciliens<sup>14</sup>.

En termes de répartition géographique de la demande en logements pour les étudiants, les sites d'enseignement public sont largement concentrés à Paris. Plusieurs pôles émergent ailleurs, notamment autour des quatre universités nouvelles de la région (cf. annexe sur le nombre d'inscrits par site d'enseignement)<sup>15</sup>.

<sup>11</sup> Sauf précision contraire, les données chiffrées mentionnées dans cette sous-partie et dans la suivante proviennent de l'IPR, en particulier de l'étude sur le logement des étudiants et des jeunes actifs de novembre 2020 et de l'étude sur les conditions de vie des étudiants de septembre 2023. Des données complémentaires proviennent de travaux conjoints de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) et de l'IPR repris dans une publication de 2021.

<sup>12</sup> Source : [Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement \(SRHH\) de l'Île-de-France pour 2024-2030](#) (page 52).

<sup>13</sup> Étude de l'IPR de septembre 2023 sur les conditions de vie des étudiants franciliens.

<sup>14</sup> Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES), Étude sur le niveau de vie et de la pauvreté monétaire des jeunes adultes de 18-24 ans, février 2023.

<sup>15</sup> Cergy-Pontoise, Évry-Val-d'Essonne, Marne-la-Vallée et Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines.

Au niveau national, 44 % des étudiants<sup>16</sup> travaillent pendant leurs études, en parallèle de leur année universitaire. Les étudiants qui occupent, en parallèle de leurs études, un emploi à temps partiel sans lien avec leurs études (hors apprentissage, stage, externat ou internat de médecine) représentent 5,3 % des étudiants en moyenne au niveau national. En Île-de-France, cette situation concerne entre 5,1 % des étudiants dans les Yvelines et 6,2 % des étudiants en Seine-Saint-Denis.

Pour ces étudiants, le lieu de résidence doit être accessible depuis le lieu de formation mais également depuis le site d'activité professionnelle. La donnée prioritaire pour analyser la pertinence d'un site géographique est donc l'accessibilité des transports, au-delà de la proximité physique avec le lieu d'études.

À ce stade, la cartographie n'inclut pas de données prospectives concernant la demande de logement, notamment l'évolution démographique de la population étudiante.

### **1.2.2 Une offre francilienne qui croît mais qui reste chère et insuffisante**

Les travaux de l'IPR<sup>17</sup> ont permis d'établir qu'en 2019, le nombre de places disponibles est estimé à 12,6 pour 100 étudiants<sup>18</sup> inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur francilien, soit un chiffre comparable à la moyenne nationale (12,4 places).

Pour les logements proposés à tarifs sociaux, le ratio est de 7,2 places pour 100 étudiants, un chiffre inférieur à la moyenne nationale (8,4 places). Avec près de 51 000 places, l'offre sociale représentait ainsi 57 % de l'offre totale en région, 68 % en intégrant l'offre dédiée directement gérée par les établissements d'enseignement.

Dans le cadre du présent contrôle, l'IPR précise qu'en 2022, le ratio global est passé à 13,7 places pour 100 étudiants, le ratio des places dans le parc social restant stable (7,2 places pour 100 étudiants). L'offre totale en 2022 s'élève à 108 643 chambres étudiantes, dont 57 148 en offre sociale.

En 2020, seuls 11 % des étudiants franciliens logent en résidence universitaire ou en internat, ce qui souligne l'importance du parc locatif privé, principal vecteur de la décohabitation avec les parents, dans un contexte de pénurie de logements étudiants en Île-de-France.

Concernant la typologie des résidences étudiantes en Île-de-France, celles-ci sont des résidences CROUS à 21 %, des résidences à caractère social hors CROUS à 32 %, des résidences privées à 31 %, des résidences dédiées à la formation à 10 %, et des places à la Cité internationale universitaire de Paris (CIUP) à 6 %<sup>19</sup>. La cartographie de ces résidences étudiantes publiques et privées en Île-de-France en 2022 est reprise en annexe à ce rapport.

D'après les données transmises par l'IPR dans le cadre du présent contrôle, la durée du trajet entre domicile et lieu d'étude s'établit en moyenne à 34 minutes pour les étudiants logant en résidence universitaire, contre 67 minutes en moyenne pour les étudiants résidant chez leurs parents.

---

<sup>16</sup> Source : Observatoire de la Vie Etudiante (OVE), Brochure – Repères 2023.

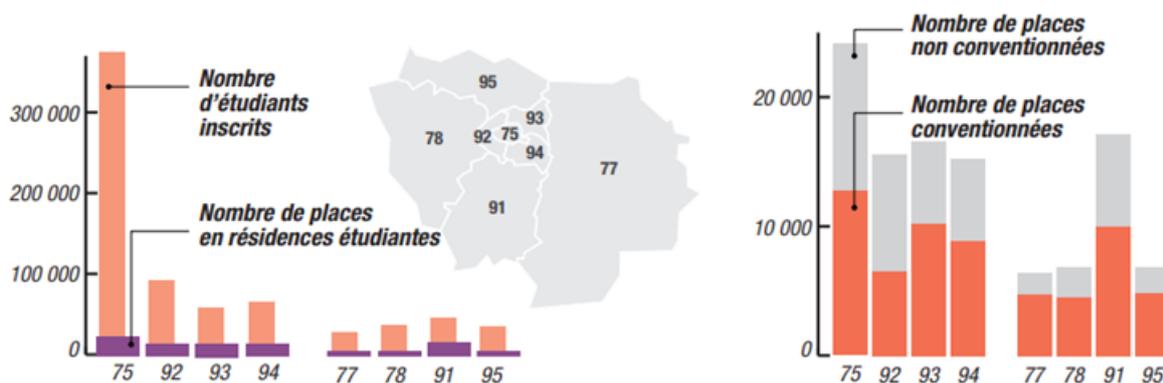
<sup>17</sup> Rapport « Logements étudiants et jeunes actifs » de novembre 2020.

<sup>18</sup> 89 000 places pour près de 707 000 étudiants.

<sup>19</sup> Données transmises par l'IPR et tirées de sa base des résidences étudiantes de 2022.

En termes de répartition géographique, le poids du déficit parisien pèse sur les moyennes régionales, le niveau d'équipement de tous les autres départements franciliens étant supérieur aux moyennes nationales en offre totale et sociale, à l'exception des Hauts-de-Seine.

**Graphique n° 2 : Répartition des places en résidences étudiants entre les départements franciliens pour l'année scolaire 2021-2022**



Source : Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche- Système d'information et d'études statistiques (MESR-SIES), Effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur, et Institut Paris Région, base des résidences étudiantes de 2022

Paris bénéficie en effet d'un nombre de places par étudiant sensiblement inférieur aux autres départements franciliens.

### 1.2.3 Des besoins en logements étudiants de mieux en mieux identifiés

La comparaison des besoins totaux identifiés et des places disponibles par commune ont permis l'évaluation du déficit en logement pour étudiants en 2020, qui apparaît concentré autour de Paris (cf. carte sur les besoins en logement pour étudiants en Île-de-France en annexe).

Avec les travaux réalisés par l'IPR, la région dispose d'une évaluation régulièrement mise à jour des besoins en logements pour étudiants sur le territoire régional.

Toutefois, les données traitées par l'IPR pour cette étude concernent pour l'essentiel les effectifs inscrits dans les établissements publics d'enseignement, à l'exception de quelques grandes écoles privées, les données concernant les établissements privés n'étant pas diffusées par le système d'information et d'études statistiques (SIES)<sup>20</sup>.

<sup>20</sup> La sous-direction SIES est un service commun de la direction générale pour la recherche et l'innovation (DGRI) et de la direction générale pour l'enseignement supérieur et l'insertion professionnelle (DGESIP) du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche. Le SIES produit des données et réalise les études statistiques propres à éclairer la définition et la conduite des politiques de l'enseignement supérieur, ces données étant utilisées notamment par l'IPR dans ses travaux sur le logement des étudiants.

Un élargissement aux établissements privés est envisagé par l'IPR à l'occasion de l'actualisation de la géographie préférentielle prévue pour l'automne 2024, sur la base de données diffusées en *open data*<sup>21</sup> pour l'année scolaire 2021-2022.

En outre, les données de l'IPR portent essentiellement sur les résidences universitaires, qui ne représentent que 11 % du logement des étudiants en général, l'analyse du parc privé étant néanmoins particulièrement complexe<sup>22</sup>.

En termes dynamiques, l'offre du parc privé est en diminution, du fait de plusieurs facteurs : concurrence de la location de courte durée, exigences liées au diagnostic de performance énergétique (DPE). La demande poursuivant sa hausse, le besoin en résidences conventionnées est de plus en plus important.

Concernant l'accessibilité financière des logements disponibles, les loyers franciliens des étudiants s'élèvent en moyenne à 680 € mensuels charges comprises, soit 40 % de plus que dans les autres régions. Ce loyer atteint 750 € à Paris.

Les loyers sont plus modérés dans les résidences universitaires que dans le parc locatif privé, à hauteur d'en moyenne 464 € mensuels en Île-de-France en 2020, contre 342 € dans les autres régions<sup>23</sup>.

Les loyers demeurent modérés dans les résidences gérées par les CROUS, à hauteur d'en moyenne 380 € mensuels.

Au global, le niveau d'équipement de l'Île-de-France et l'accessibilité financière des logements demeurent insuffisants, compte tenu du poids de la région dans l'offre d'enseignement supérieur et des projections concernant l'évolution du besoin en logement pour étudiants dans les prochaines années.

### **1.3 La définition d'un cadre pour l'intervention régionale à travers la géographie préférentielle**

#### **1.3.1 Une identification de plus en plus précise des sites pertinents pour les nouvelles constructions**

Face aux besoins en logements identifiés, la région a investi le sujet du logement des étudiants, principalement en finançant la création de places supplémentaires<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> Données disponibles en ligne : Effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur - détail par établissements — Plateforme *open data* (données ouvertes) ([enseignementsup-recherche.gouv.fr](https://enseignementsup-recherche.gouv.fr)).

<sup>22</sup> Difficulté d'accès à des statistiques précises concernant les logements privés occupés par des étudiants (nombre de logements / places, nombre de logements occupés par des étudiants, loyers appliqués etc.).

<sup>23</sup> Source : IPR d'après les données de l'OVE.

<sup>24</sup> Cf. partie 3 du présent rapport sur les dispositifs régionaux.

Sauf exception<sup>25</sup>, la région n'est pas elle-même maître d'ouvrage dans les projets de construction ou de réhabilitation de logements pour étudiants ; elle agit à travers le subventionnement de l'investissement réalisé par les porteurs de projets.

Pour précision, l'article L. 822-1 du code de l'éducation lui ouvre spécifiquement une possibilité de maîtrise d'ouvrage directe, dès lors que les échelons communaux et intercommunaux ne s'en saisissent pas. La région n'a pas utilisé cette faculté.

**Encadré n° 1 : Définition du critère de « géographie préférentielle »**

Afin d'assurer que les constructions financées répondent aux besoins existants, la région a donc cherché à identifier, à travers l'action de l'IPR, les sites pertinents pour la création de nouvelles résidences étudiantes.

Ces sites composent une « géographie prioritaire », définie dans le SRLE de 2009 et devenue depuis « géographie préférentielle ».

Les règles de financement régional sont définies dans un règlement d'intervention qui fait de l'accessibilité géographique du site un critère privilégié.

Les porteurs de projets souhaitant bénéficier d'un soutien financier de la région sont ainsi incités, sans obligation, à prévoir les créations de places nouvelles sur les sites identifiés dans le cadre de la géographie préférentielle.

Le SRLE de 2009, toujours en vigueur et mis à jour en 2015 et en 2020, identifie cette géographie prioritaire sur la base d'études produites par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme Île-de-France, devenu l'IPR en 2019.

La géographie préférentielle la plus récente a été définie en novembre 2020. Elle confronte l'offre et la demande en logements pour étudiants et analyse l'accessibilité des sites d'enseignement supérieur en croisant différents critères, afin d'identifier les territoires propices à accueillir de nouvelles résidences. Elle s'intéresse par ailleurs à la capacité du parc de logements ordinaires à absorber une partie de la demande de logements des étudiants.

L'IPR indique par ailleurs que la géographie préférentielle est mise à jour tous les quatre ou cinq ans environ, le travail d'analyse étant complexe et qu'une mise à jour plus fréquente n'apporterait pas de plus-value notable.

Une actualisation de la géographie préférentielle sollicitée par l'État auprès de l'IPR est en cours, pour une finalisation prévue à l'automne 2024.

### **1.3.2 Un critère incitatif et non contraignant**

Le critère de la géographie préférentielle est uniquement incitatif et doit permettre de prioriser, en cas d'insuffisance de moyens budgétaires, les projets y répondant strictement.

---

<sup>25</sup> La région est elle-même maître d'ouvrage pour certains projets liés à la maison régionale de la Cité internationale universitaire ou aux internats des lycées, étudiés ci-après.

La région affirme qu'à ce stade, aucun financement n'a encore été refusé pour insuffisance de crédits, le nombre de candidats éligibles à l'aide régional demeurant restreint. Depuis 2017, 85 dossiers de demande de subvention ont été déposés, dont 79 pour lesquels la subvention a été accordée. Le critère de la géographie préférentielle n'a donc pas été utilisé pour exclure des projets du financement régional. À date, l'objectif est plutôt de favoriser l'émergence de projets de construction.

En outre, tout opérateur a intérêt à inscrire son projet dans la géographie préférentielle identifiée par l'IPR, au-delà de l'incitation faite par la région à travers ses critères de financement. Il est en effet nécessaire que le site choisi pour la construction soit effectivement desservi par les transports en commun, afin d'engendrer un taux d'occupation important et d'équilibrer le modèle économique du projet.

S'il est important de définir la géographie préférentielle, l'incitation à la respecter résulte donc davantage du modèle économique du logement des étudiants que des critères de financement régionaux en tant que tels.

---

### **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*La région francilienne connaît un déficit particulièrement important en logement pour étudiants, du fait de la concentration de l'offre d'enseignement, du manque de foncier disponible pour la construction de résidences et de loyers élevés dans le parc privé.*

*Dans ce contexte, la région Île-de-France intervient volontairement en complément de l'action de l'État sur le logement des étudiants, en finançant la création de logements supplémentaires.*

*Il apparaît que la région dispose d'une connaissance de plus en plus précise des besoins en logements pour étudiants en Île-de-France. Afin d'assurer que les places qu'elle finance constituent une réponse adaptée à la demande en logements étudiants, la région accorde son aide dans le cadre d'une géographie préférentielle régulièrement mise à jour.*

---

## **2 UNE STRATEGIE REGIONALE AMBITIEUSE PORTEE PAR DES ACTEURS À COORDONNER**

### **2.1 Une politique régionale du logement des étudiants définie dans des schémas partenariaux**

#### **2.1.1 Un schéma régional du logement étudiant (SRLE) à renouveler**

##### 2.1.1.1 Un schéma dont les orientations ont guidé l'action régionale depuis 2009

Le principal schéma concernant le logement des étudiants est le SRLE. La loi a confié à la région l'élaboration de ce schéma<sup>26</sup>, sans toutefois lui assigner un cadre précis ni un caractère contraignant.

En 2004, le législateur<sup>27</sup> a rendu obligatoire, pour la région Île-de-France uniquement, l'adoption d'un SRLE. Elle a ainsi adopté en 2009 un SRLE, qu'elle a partiellement actualisé en 2015 puis en 2020<sup>28</sup>.

Après un diagnostic partagé, le schéma propose 20 actions organisées en 4 orientations : (1) développer l'offre locative sociale et très sociale, (2) définir une géographie prioritaire, (3) bâtir des résidences et des logements de qualité et (4) favoriser l'accueil de tous les publics. Les enjeux d'accessibilité géographique et financière des logements sont priorités.

Les actions proposées sont partenariales : elles dépendent de la région mais également d'autres acteurs (État, collectivités territoriales, etc.), par exemple en ce qui concerne l'évolution du cadre juridique et fiscal ou la mobilisation du foncier public pour favoriser l'émergence de projets de construction.

Les orientations définies dans le schéma de 2009 ont effectivement guidé l'action régionale depuis cette date. La région a suivi les propositions du schéma pour lesquelles elle était désignée pilote<sup>29</sup>, et ce bien que certaines de ces actions pourraient encore être renforcées, comme sur la mobilisation du foncier.

---

<sup>26</sup> Loi de décentralisation du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, codifiée à l'article L. 822-1 du code de l'éducation.

<sup>27</sup> Article 66 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

<sup>28</sup> Délibération CR 132-09 du 26 novembre 2009, délibération CR 39-15 du 19 juin 2015, et délibération CR 2020-048 du 19 novembre 2020.

<sup>29</sup> Conventionnement avec l'État, définition de la géographie prioritaire à travers le travail de l'IPR, primes octroyées dans des objectifs de développement durable ou d'accueil de publics cibles identifiés, etc.

### 2.1.1.2 La nécessité d'élaborer un nouveau schéma

La mise à jour de 2015 porte sur la poursuite du conventionnement avec l'État et sur la mise à jour de la cartographie suite au lancement du Grand Paris Express. Quelques dispositions complètent les orientations de fond de la politique définie en 2009 (maîtrise des surfaces, discussions sur la mobilisation de financements PLAI avec l'État, etc.).

La mise à jour de 2020 procède à une nouvelle actualisation de la cartographie et des capacités d'accueil des résidences<sup>30</sup>. Elle subordonne l'octroi des aides à la pierre au respect des nouveaux plafonds d'« équivalents redevances »<sup>31</sup>, et prévoit une prime pour la création d'espaces collectifs et d'unités d'hébergement pour étudiants en situation de grand handicap.

Si les mises à jour de 2015 et 2020 ont permis d'actualiser et d'enrichir les orientations formulées en 2009, un certain nombre de points ont évolué depuis cette date et appellent à une mise à jour plus complète du schéma<sup>32</sup>.

Cela est notamment le cas concernant le diagnostic (évolution du profil et du nombre des étudiants, développement de l'enseignement à distance avec la crise sanitaire, etc.), concernant les outils (évolution du rôle de l'État sur les financements PLUS et PLAI, actualisation du cadre juridique) ou encore concernant le contexte de montage des projets (environnement financier, hausse des coûts de construction et du foncier, etc.).

À cet égard, il est relevé que la vingtième et dernière proposition du SRLE de 2009 précise que ce schéma est défini pour 10 ans, soit pour la période 2010 à 2020. Il apparaît donc que le schéma actuel est caduc.

Un nouveau schéma permettrait d'établir un bilan des actions proposées en 2009, d'actualiser le diagnostic au-delà de la cartographie et, sur cette base, de proposer de nouvelles orientations. Ce nouveau schéma pourrait également enrichir le plan d'action d'objectifs et d'indicateurs chiffrés spécifiques au logement des étudiants, et prévoir un dispositif de suivi de l'exécution pluriannuelle.

La chambre recommande à la région Île-de-France l'élaboration d'un nouveau schéma régional du logement étudiant. Celui-ci pourrait être basé sur la géographie préférentielle en cours de mise à jour. En réponse aux observations provisoires de la chambre, la région a rappelé que des travaux allaient être engagés avec l'IPR et l'État en vue d'actualiser la géographie préférentielle, ce qui constitue un premier élément d'une révision du SRLE.

**Recommandation performance n°1** : Élaborer un nouveau schéma régional du logement étudiant pour l'Île-de-France, sur la base d'un diagnostic partagé et d'objectifs mis à jour.

<sup>30</sup> En se basant sur l'étude de l'IPR « Logement étudiant et jeunes actifs », 2020.

<sup>31</sup> L'« équivalent redevance » est constitué du loyer de base, des charges communes, de l'amortissement du mobilier et des équipements internes au logement ainsi que des charges privatives (eau, chauffage, électricité).

<sup>32</sup> Par exemple, l'obligation faite par les collectivités locales aux bailleurs de prévoir un ratio de parking par logement a été assouplie pour tenir compte de la spécificité des logements pour étudiants.

## **2.1.2 Le logement des étudiants dans les autres schémas régionaux**

### **2.1.2.1 Le schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (SRESRI)**

La politique du logement des étudiants étant transversale, elle est abordée dans le cadre d'autres documents régionaux, tels que le SRESRI de 2017-2021 et de 2023-2028<sup>33</sup>.

Le SRESRI 2017-2021 identifie le logement des étudiants comme une faiblesse de l'Île-de-France, facteur d'inégalité des chances et de baisse d'attractivité pour les établissements franciliens<sup>34</sup>, avec des inégalités territoriales<sup>35</sup>.

Pour renforcer l'attractivité des campus franciliens, le schéma préconise de concentrer les moyens sur les campus, en construisant ou réhabilitant des logements sur place.

Le SRESRI 2023-2028 identifie le logement comme facteur d'amélioration des conditions de vie et d'étude et le maintien de niveaux de loyer à tarif social. Le schéma constate que « disposer d'un logement situé sur ou à proximité immédiate des campus améliore le taux de réussite dans les études », avec un impact décisif sur le parcours étudiant.

Les SRESRI ne portent pas la politique régionale en matière de logement des étudiants mais renvoient aux actions prévues par le SRLE, les schémas régionaux de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le contrat de plan État-région (CPER).

### **2.1.2.2 Le schéma régional des formations sanitaires et sociales (SRFSS)**

Le SRFSS de la région Île-de-France 2023-2028, adopté le 30 mars 2023, identifie la problématique de l'accès aux services des CROUS par les étudiants de cette filière.

Le SRFSS se réfère au SRESRI et renvoie aux actions prévues par le SRHH et le SRLE. Il aborde la nécessité de renforcer le lien avec les CROUS concernant les étudiants boursiers en formations sanitaires et sociales, dont les bourses sont financées par la région.

## **2.1.3 Avec l'État, un partenariat renouvelé fixant des objectifs ambitieux**

### **2.1.3.1 Une convention partenariale sur le logement des étudiants depuis 2005**

Une convention partenariale signée entre l'État et la région est renouvelée depuis 2005. Dans ce cadre, l'État mobilise des agréments voire des financements PLUS en Île-de-France, par exception au reste du territoire national, où seul le PLS est mis en œuvre pour financer la construction de résidences étudiantes sous statut habitation à loyer modéré (HLM).

---

<sup>33</sup> Ce dernier ayant été adopté le 9 novembre 2022.

<sup>34</sup> Le schéma indique que, lors de la consultation publique, la problématique principale citée par les étudiants est le logement (23 %), et la troisième est le temps de transport (22 %).

<sup>35</sup> Le schéma constate que certaines académies comme celle de Créteil sont particulièrement en difficulté.

La convention permet de retenir des principes conjoints entre l'État et la région en termes d'objectifs de production (à travers des objectifs d'agrément et de financement), de programmation et de géographie préférentielle<sup>36</sup>.

La convention partenariale signée pour 2018-2021 par le préfet de région et la présidente du conseil régional fixait ainsi un objectif commun de financement annuel de 4 000 logements pour étudiants par an.

La convention partenariale 2022-2024<sup>37</sup> définit un objectif global partagé d'agrément et de financement de projets pour la construction de 4 800 logements sociaux pour étudiants par an, dont 50 % en PLUS et 50 % en PLS.

Les enjeux d'accessibilité financière et géographique des places construites sont priorités. La convention précise en effet que les demandes de création de résidences doivent être étudiées au regard de la géographie préférentielle définie et en analysant le montant des « équivalents redevances » appliqués aux occupants.

Cette convention prévoit également une expérimentation, engagée en 2021, qui vise la mobilisation par l'État de financements PLAI, afin de développer une offre de logement étudiant très sociale. Trois appels à projets ont été lancés (un par an), donnant lieu à la sélection d'un lauréat chaque année, pour 347 logements au total<sup>38</sup>.

À ce jour, deux des trois dossiers lauréats ont fait l'objet du dépôt d'une demande de subvention auprès des services de la région, qui sont encore en cours d'instruction. À ce stade, le financement des projets en PLAI demeure donc très limité.

La convention ne prévoit pas de comité particulier pour suivre sa mise en œuvre mais des réunions techniques et de concertation, organisées en tant que de besoin.

**Tableau n° 1 : Logements agréés par l'État et financés par la région dans le cadre de la convention partenariale 2022-2024**

| Cible : 4 800 par an | Agrément État | % de la cible | Dont Financement région | % de la cible |
|----------------------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| 2022                 | 2 531         | 53            | 1 343                   | 28            |
| 2023                 | 2 582         | 54            | 657                     | 14            |

Source : chambre régionale des comptes (CRC) d'après les données transmises par la région

Le bilan établi en 2023 montre des écarts importants entre les taux de financement réalisés par l'État et ceux de la région en 2022 et 2023.

<sup>36</sup> Il est noté que les financements en faveur de la création de logements pour étudiants ne s'inscrivent pas dans le cadre des CPER, qui rappellent simplement l'existence de la convention partenariale État-région sur ce sujet.

<sup>37</sup> Délibération N° CR 2021-054 du 23 septembre 2021 : « action régionale en faveur du logement des jeunes, des étudiants et des personnels soignants : approbation de conventions ».

<sup>38</sup> En 2021 à Corbeil-Essonnes pour 75 logements (23 PLAI, 19 PLUS et 33 PLS), en 2022 au Kremlin-Bicêtre pour 130 logements (65 PLS / 65 PLAI), en 2023 à Orsay pour 142 logements (28 PLAI / 21 PLUS / 93 PLS).

Ces écarts s'expliquent principalement par le fait que le calendrier de financement diffère entre l'État, qui agréé les opérations en amont, et la région, qui en finance une part dès lors qu'elle les juge opérationnelles (maîtrise du foncier, permis de construire accordé, grille de redevance signée par l'opérateur et le gestionnaire).

En outre, tout dossier agréé par l'État ne donne pas lieu à saisine de la région par l'opérateur, notamment lorsque celui-ci ne souhaite pas inscrire son projet dans le cadre des conditions posées par le règlement d'intervention régional pour les aides à la pierre<sup>39</sup>.

La région a indiqué qu'un bilan est prévu à l'occasion de l'arrivée à échéance de la convention de partenariat 2022-2024. Elle précise que son renouvellement, prévu en cours d'année, pourrait permettre d'intégrer dans la convention les nouveaux objectifs définis dans la feuille de route gouvernementale de novembre 2023 et sa déclinaison en plan régional par la DRIHL en février 2024.

### 2.1.3.2 Des divergences autour des schémas régionaux de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le logement des étudiants fait partie des sujets abordés dans le cadre du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)<sup>40</sup>. Ce dernier est élaboré par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), qui regroupe différents acteurs (État, collectivités territoriales, professionnels et associations du secteur). Le projet est adopté par l'assemblée plénière du CRHH, puis soumis pour avis aux collectivités, dont la région, et à l'issue de cette consultation, soumis au vote en séance plénière du CRHH après modifications éventuelles. Le schéma est ensuite arrêté par le préfet de région.

Deux SRHH ont ainsi été définis en cohérence avec les orientations du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) pour 2013-2030. Ils portent sur les périodes 2017-2023 puis 2024-2030<sup>41</sup>.

Concernant le logement des étudiants spécifiquement, le SRHH 2017-2023 renvoie aux actions proposées dans le SRLE. Le SRHH 2024 renvoie également aux cibles et indicateurs de suivi mis en place dans le cadre des autres schémas régionaux (SRLE, SRFSS) ou de la convention partenariale avec l'État.

---

<sup>39</sup> Une opération financée par la région est toujours agréée, et éventuellement financée par l'État. À l'inverse, une opération agréée par l'État n'est pas toujours financée par la région, dans la mesure où les opérateurs demeurent libres de solliciter cette dernière ou non.

<sup>40</sup> Ce schéma est adopté conformément à la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi Maptam ».

<sup>41</sup> Ce dernier ayant été adopté le 28 juillet 2022.

Le conseil régional a toutefois émis un avis défavorable sur le volet 2 du SRHH de 2017<sup>42</sup> et sur les axes 1 et 3 du SRHH de 2024<sup>43</sup>, qui ont ensuite été approuvés en séance plénière du CRHH. Ces avis illustrent les difficultés rencontrées dans le dialogue entre la région et l'État sur la question du logement et, en son sein, du logement des étudiants.

### 2.1.3.3 Les contrats de plan État-région (CPER)

Le volet enseignement supérieur du CPER permet de financer la construction ou la réhabilitation de résidences étudiantes, à la demande d'un CROUS ou de la CIUP.

Le CPER 2015-2020 comportait un axe concernant l'amélioration des conditions de vie étudiante. Dans ce cadre, la région a financé la création de nouveaux espaces et la réhabilitation de bâtiments vétustes, qui ne concernaient toutefois pas des logements<sup>44</sup> mais plutôt des lieux de vie étudiante situés ou non au sein de résidences universitaires.

Ont ainsi été soutenues par la région, dans le cadre de ce CPER, la construction de la bibliothèque de Lourcine à Paris et du grand équipement documentaire sur le Campus Condorcet<sup>45</sup> à Aubervilliers, les réhabilitations des restaurants universitaires à Versailles et à Cergy ou les lieux de vie étudiante<sup>46</sup> de la Maison internationale de la CIUP<sup>47</sup>.

Le CPER 2021-2027 prévoit une opération de construction de 320 logements sur le campus universitaire de la Cité Descartes<sup>48</sup>, située à Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand, pour 3,5 M€ d'engagements de la région (auxquels s'ajoutent 3 M€ d'engagements de l'État). Ce projet est porté par le CROUS de Créteil.

Concernant le soutien aux CROUS, en Île-de-France, la région est peu intervenue, considérant qu'il s'agit d'abord d'une compétence de l'État. Une seule opération portée par un CROUS a été retenue dans le CPER de 2021, et aucune dans le CPER de 2015.

---

<sup>42</sup> Avis favorable sur les volets 1 « Défis, enjeux, orientation » et 3 « Mis en œuvre, suivi et évaluation », et défavorable sur le volet 2 « Objectifs globaux et déclinaison territoriale des orientations ».

<sup>43</sup> Avis favorable sur l'axe 2 « Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes », et défavorable sur les axes 1 « Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux » et 3 « Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement ».

<sup>44</sup> Des opérations liées au logement étaient aussi prévues par ce CPER mais financées par l'État (réhabilitation de résidences étudiantes comme la résidence Coubertin à Paris ou les résidences des rives de l'Yvette dans l'Essonne).

<sup>45</sup> La notion de campus ne se réfère pas à la conception anglo-saxonne du terme, qui renvoie à des sites comprenant des logements étudiants en nombre. En l'espèce, le campus Condorcet compte des logements en nombre limité (moins de 500 places) et l'émergence du site a généré un besoin qui s'est déporté sur des villes d'accueil ou sur les villes voisines (Aubervilliers, Saint-Denis, etc.).

<sup>46</sup> Ce projet concernait le logement à la marge, avec l'amélioration de 71 logements par la création de sanitaires et douches et la création de 5 chambres.

<sup>47</sup> La CIUP accueille dans ses 43 maisons des étudiants, chercheurs, sportifs de haut niveau et artistes en mobilité, pour un total de 12 000 résidents par an, issus de 150 nationalités (*source* : site de la CIUP).

<sup>48</sup> Le projet d'une résidence proposant une offre de services (sport, culture, accueil du centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS), laverie...) porté par le CROUS est prévu au CPER sur le campus Descartes.

Concernant la CIUP, au-delà du soutien accordé à la Maison internationale dans le cadre du CPER, la région a financé et porté en maîtrise d'ouvrage directe la construction de la Maison de l'Île-de-France<sup>49</sup>, livrée en 2017. Elle indique que près de 21,9 M€ ont été engagés sur ce projet dans le cadre de deux CPER.

## **2.2 Une gouvernance portée par de multiples acteurs à coordonner**

### **2.2.1 Une gouvernance interne à la région qui illustre le caractère complexe et transversal de la politique du logement des étudiants**

La gouvernance de la politique du logement des étudiants implique trois pôles au sein des services régionaux et une pluralité de partenaires externes.

Au sein du pôle « logement, aménagement et transports » de la collectivité régionale, la direction du logement et du renouvellement urbain compte notamment un service du logement social, chargé en particulier d'instruire les demandes d'aides à la pierre.

Le pôle « lycées » gère la construction des internats accueillant des étudiants. Il compte une direction du patrimoine et de la maintenance et une direction des opérations, ainsi qu'une direction de la réussite des élèves, avec un service hébergement, restauration et aides sociales chargé des internats. L'hébergement d'étudiants en internats ne fait pas l'objet d'une coordination spécifique avec les autres pôles régionaux.

Le pôle « TRESOR »<sup>50</sup> porte le volet enseignement supérieur et recherche du CPER, l'attribution des places à la Maison de l'Île-de-France à la CIUP et les bourses aux étudiants en formations sanitaires et sociales. Il compte une direction des formations sanitaires et sociales et une direction de l'innovation, de la recherche et de l'enseignement supérieur, comportant en particulier un service des projets immobiliers et un service de la vie étudiante et des formations supérieures<sup>51</sup>.

Les fonds mobilisés pour la politique du logement des étudiants sont donc éclatés entre plusieurs pôles et leurs budgets propres : les aides à la pierre pour la création de résidences sont imputées sur le budget du logement<sup>52</sup>, le financement des internats est imputé sur le budget du pôle lycées, et ceux du CPER volet « enseignement supérieur et recherche » et des bourses sont imputés sur le budget du pôle TRESOR.

---

<sup>49</sup> Il s'agit de la première maison de la CIUP portée par une collectivité territoriale, les autres maisons étant financées par des pays ou des établissements d'enseignement supérieur. La maison compte 142 logements, en vue d'accueillir des étudiants de 42 nationalités.

<sup>50</sup> Pôle « transfert, recherche, enseignement supérieur formations sanitaires et sociales : objectif réussite ! ».

<sup>51</sup> Notamment pour le fonds d'urgence d'aide aux étudiants et pour les droits réservataires pour les logements au sein de la Maison de l'Île-de-France de la CIUP.

<sup>52</sup> Chapitre 905 « Aménagement des territoires et habitat », code fonctionnel 555 « Logement social », programme HP 555-004 (155004) « Action en faveur du logement des jeunes », action 15500403 « Logement des étudiants, des jeunes et des apprentis » et chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement » programme HP 54- 005 (154005) « Action en faveur du logement des jeunes ».

Au global, la politique du logement des étudiants n'apparaît pas identifiée en tant que telle dans la gouvernance interne à la région ; elle résulte de la mise en œuvre de dispositifs répartis entre pôles et directions, sans instance de coordination régulière sur ce thème.

## **2.2.2 Un rôle pour la région dans la coordination des acteurs**

### 2.2.2.1 Une gouvernance éclatée entre des acteurs aux statuts divers

Plus largement, la gouvernance de la politique du logement des étudiants apparaît éclatée entre des acteurs aux statuts et aux compétences divers. La région travaille en lien privilégié avec un certain nombre d'entre eux.

La convention signée avec l'État et renouvelée depuis 2005 sert de cadre partenarial principal à l'action régionale.

Concernant le CPER, celui-ci est signé entre le préfet et la présidente du conseil régional, après vote de l'assemblée régionale et à l'issue d'une phase de concertation avec les établissements et les collectivités. Des comités de suivi réguliers sont organisés entre la région et la préfecture, ainsi qu'avec le rectorat de région.

L'attribution des places réservées à la Maison de l'Île-de-France de la CIUP fait l'objet d'un comité de décision conjoint formé entre la CIUP et la région.

La région est par ailleurs invitée au conseil d'administration de l'observatoire national de la vie étudiante (OVE), qui réalise régulièrement une enquête sur les conditions de vie étudiante comportant un volet consacré au logement<sup>53</sup>.

Elle participe également à la gouvernance d'institutions intervenant dans le champ du logement des étudiants à travers la maîtrise foncière. Elle est notamment membre du conseil d'administration de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) et de celui de l'EPAURIF.

Elle est représentée par des élus siégeant aux conseils d'administration des trois CROUS franciliens, et au sein des conseils d'administration des universités<sup>54</sup>.

Au-delà de la région, de nombreux acteurs interviennent également dans le secteur du logement des étudiants et dans sa gouvernance : État, collectivités territoriales, universités, bailleurs sociaux, gestionnaires de résidences, etc.

---

<sup>53</sup> La dernière étude datant de 2020 (Source : Enquête sur les conditions de vie des étudiant(e)s - OVE : Observatoire de la vie Étudiante (education.fr)).

<sup>54</sup> Article L. 712-3 du code de l'éducation issu de la loi n° 2013-660 du 22 juillet 2013 - article 47.

### 2.2.2.2 Le besoin d'un observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) à l'échelle régionale

Dans d'autres régions, la connaissance du logement des étudiants et la concertation entre acteurs du secteur est animée par un OTLE, qui peut être porté à l'échelon régional, ou par d'autres entités.

#### 2.2.2.2.1 Un projet suspendu d'OTLE francilien

En 2018, la fédération nationale des agences d'urbanisme et l'association des villes universitaires de France (AVUF) ont en effet proposé à leurs adhérents la mise en place d'observatoires impliquant universités, grandes écoles, CROUS, bailleurs sociaux, voire opérateurs privés et étudiants.

Dans le cadre de plusieurs appels à manifestation d'intérêt, de nombreux territoires ont développé leur OTLE, sur des périmètres intercommunaux à régionaux.

Bien que le SRLE 2009 identifie la définition de la géographie prioritaire (devenue préférentielle) comme une priorité, notamment pour la région, aucun OTLE francilien n'a été mis en place depuis cette date.

Deux projets d'OTLE ont été portés depuis 2009 en Île-de-France : un projet d'observatoire régional dit « francilien », labellisé en janvier 2019 pour un an puis sous réserve en janvier 2021 pour trois ans<sup>55</sup>, et un projet d'observatoire départemental du Val-de-Marne, pour lequel le département a obtenu une labellisation en avril 2018<sup>56</sup>.

Dans le cadre de la crise sanitaire et à la suite de départs successifs à la tête des instances d'animation et de coordination des institutions parties au projet d'observatoire francilien, le projet d'OTLE francilien a finalement été suspendu en 2021<sup>57</sup>.

Le lancement d'un nouvel appel à manifestation d'intérêts est prévu pour l'été 2024, afin de proposer la labellisation pour trois ans de nouveaux OTLE.

À date, la connaissance du logement des étudiants et la définition de la géographie préférentielle francilienne reposent donc sur l'IPR, largement financé par la région Île-de-France. La concertation entre acteurs n'est pas organisée à l'échelle régionale.

---

<sup>55</sup> Les 8 communautés d'universités et établissements (ComUE, ayant pour la plupart laissé place à des regroupements universitaires) et les 3 CROUS franciliens ont en effet élaboré en 2017 un projet d'amélioration de la qualité de vie étudiante et de promotion sociale (PAQVEPS), à travers lequel était porté le projet de création d'un OTLE francilien. Le PAQVEPS était articulé autour de 6 axes stratégiques, dont le logement, et prévoyait 30 mesures à mettre en œuvre en 18 mois, entre 2017 et 2019.

<sup>56</sup> Il est noté que le département du Val-de-Marne s'est doté d'un schéma départemental de l'enseignement supérieur et de la recherche en 2014, puis d'une charte départementale du logement étudiant en 2019.

<sup>57</sup> La région indique ainsi que « le CROUS de Paris a pris le pilotage de la démarche, en coopération avec l'IPR. Après trois années d'animation s'est imposé le constat que la dynamique associant collectivités et opérateurs n'avait pas pris. En 2021, l'expérimentation s'est arrêtée avec la suppression du demi-poste affecté par le CROUS au portage de la démarche ».

#### 2.2.2.2 Une connaissance du logement des étudiants à l'échelle de la région qui repose principalement sur l'Institut Paris Région

L'IPR est présidé par la présidente du conseil régional.

L'OTLE francilien étant en veille, la connaissance du logement des étudiants repose principalement sur l'IPR, qui développe des bases de données importantes sur le sujet<sup>58</sup>.

Son rôle est notamment reconnu dans la convention partenariale État-région pour 2022-2024<sup>59</sup>. La définition de la géographie préférentielle réalisée par l'IPR est également l'une des grandes orientations fixées par le SRLE de 2009.

Si la question prioritaire est la définition de la géographie préférentielle, l'IPR s'intéresse aussi aux taux d'occupation ou aux redevances appliquées, et souhaite développer les recherches sur les durées d'occupation, les modes de gestion et l'équilibre économique des résidences, en fonction des moyens supplémentaires qui pourraient lui être accordés.

#### 2.2.2.3 La proposition d'un OTLE francilien doublé d'observatoires territoriaux

Les réflexions en cours entre les acteurs franciliens évoquent la possibilité de déployer un dispositif à deux étages, avec un OTLE francilien et des OTLE territoriaux.

Dans ce schéma, l'échelon régional proposerait un appui statistique aux territoires volontaires pour créer leur OTLE, et animerait la concertation sur le logement des étudiants.

Les OTLE par bassin de vie seraient pour leur part financés par les collectivités locales, et travailleraient sur la connaissance fine des données territoriales et sur la mise en œuvre opérationnelle des orientations régionales.

#### 2.2.2.3 Des acteurs du logement des étudiants à réunir annuellement

L'État conserve un rôle primordial sur le logement des étudiants, concernant notamment les leviers de financement, les demandes d'agrément, ou encore les dispositions réglementaires, mais aussi concernant la concertation entre acteurs franciliens.

La DRIHL<sup>60</sup> a engagé en 2020 un travail partenarial avec les acteurs du logement des étudiants en Île-de-France. Ce projet a été mené dans le cadre des travaux de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement, en lien avec le CRHH. La région a été associée à ces travaux et réunions.

---

<sup>58</sup> Les données analysées par l'IPR proviennent de bases partenaires, par exemple celles de l'Insee ou de l'OVE, et sont enrichies sur une base annuelle par l'Institut, qui constitue aussi ses propres bases de données.

<sup>59</sup> La convention précise ainsi que l'État et la région « poursuivront, notamment avec l'appui de l'IPR, le recueil, l'exploitation, le suivi et l'observation des informations pertinentes relatives au logement des jeunes et étudiants ».

<sup>60</sup> La DRIHL est un service déconcentré du ministère du logement et du ministère des solidarités et de la santé pour la région Île-de-France.

Un plan d'action a été défini, qui prévoit plusieurs projets dont certains portés par la région. Il est relevé que celle-ci a mis œuvre les actions sur lesquelles elle était pilote<sup>61</sup>.

Deux réunions de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement avec les acteurs du secteur en 2019 ont notamment permis à la région d'actualiser le SRLE en 2020 et de mettre en place de mesures encourageant la production, comme la prime régionale pour le financement d'espaces communs. Ces réunions ont également mené à la production par l'IPR d'une étude sur la territorialisation du logement des jeunes et des étudiants<sup>62</sup>.

En complément des services de l'État, le SRLE de 2009 définissait déjà un rôle de coordination pour la région, constatant « la nécessité d'organiser et d'assurer la gouvernance des politiques publiques faveur du logement étudiant ».

En ce sens, le SRLE prévoit une conférence régionale du logement étudiant réunissant « collectivités, institutions et organismes intéressés par la question du logement étudiant », et soulignant l'importance d'échanges réguliers « en l'absence de chef de file désigné sur la question du logement des étudiants ». Le schéma ne désigne pas un acteur chargé de réunir la conférence, chacun des partenaires pouvant prendre l'initiative de l'organiser.

Aucune conférence n'a eu lieu sur la période depuis 2017. Selon la région, l'organisation d'une conférence est envisagée par les services de l'État et la région à l'automne 2024, selon des modalités à préciser (participants, livrables, date). Cette réunion est préparée conjointement et coanimée par l'État et la région.

La chambre invite la région à contribuer à une organisation annuelle de la conférence du logement étudiant prévue par le schéma régional.

---

### **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*La politique du logement des étudiants étant transversale, elle est abordée dans différents documents régionaux et partenariaux, qui définissent une stratégie ambitieuse.*

*Le schéma régional du logement étudiant de 2009, partiellement mis à jour en 2015 et en 2020, a guidé l'action régionale déployée depuis 2017. Face à l'évolution du contexte d'intervention, la chambre recommande l'élaboration d'un nouveau schéma régional.*

*La région inscrit également son action dans le cadre de la convention partenariale sur le logement des étudiants signée avec l'État et renouvelée depuis 2005, dont les objectifs fixés en termes de création de places sont élevés (4 800 logements par an entre 2022 et 2024).*

*La gouvernance de la politique du logement des étudiants régionale implique de nombreux acteurs à coordonner, notamment dans le cadre d'une conférence annuelle prévue par le schéma régional du logement étudiant.*

---

---

<sup>61</sup> Actualisation du SRLE et redéfinition des plafonds d'équivalent redevances en 2020, actualisation de la convention partenariale avec l'État en 2022.

<sup>62</sup> Étude de l'IPR, Logement étudiant et jeunes actifs - Vers une territorialisation des besoins en Île-de-France, 2020.

### **3 DES DISPOSITIFS REGIONAUX CENTRES AUTOUR DE L'AIDE A LA PIERRE**

Différents dispositifs sont mis en œuvre par la région, dont le plus important, notamment en termes de poids financier, est celui des aides à la pierre.

L'analyse est centrée sur les dispositifs spécifiquement ou principalement adressés aux étudiants, à l'exclusion des dispositifs visant d'autres publics cibles et pouvant bénéficier au logement des étudiants à la marge<sup>63</sup>.

#### **3.1 Un dispositif principal : les aides à la pierre**

##### **3.1.1 Des aides encadrées par un règlement d'intervention qui assure une continuité dans la politique régionale**

La région intervient d'abord à travers des aides à la pierre, sous forme de subventions en investissement aux maîtres d'ouvrage sociaux, pour la création de résidences conventionnées pour étudiants.

Le cadre d'attribution de ces aides est défini dans un règlement d'intervention datant de 2017, qui porte sur l'action régionale pour la production de logements, l'amélioration et la simplification de la politique régionale en faveur du logement social. Ce règlement a été adopté par une délibération de 2017 puis mis à jour par plusieurs délibérations depuis<sup>64</sup>.

L'attribution d'aides pour le logement des étudiants est donc encadrée par un règlement qui porte sur le logement social en général, et qui précise au sein d'un titre II les dispositions spécifiques dédiées aux logements sociaux pour jeunes, apprentis et étudiants.

Le cadre fixé par le règlement, bien qu'il soit redéfini périodiquement, permet d'assurer une certaine continuité dans la politique de subventionnement régionale. Le caractère systématique du subventionnement en cas d'éligibilité et la reconduction de cette politique d'année en année offre un cadre sécurisant pour les porteurs de projet, qui doivent équilibrer des plans de financement pour des opérations de travaux pluriannuelles et parfois longues<sup>65</sup>.

---

<sup>63</sup> La région a par exemple conclu des partenariats pour la mise à disposition de logements pour les jeunes en situation de précarité, qui comptent une part d'étudiants : partenariats avec l'union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ) ou avec la fédération des acteurs de la solidarité.

<sup>64</sup> Règlement d'intervention n° RI2017-002CR adopté par la délibération n° CR 2017-002 du 26 janvier 2017 puis mis à jour, en ce qui concerne le logement des étudiants, par les délibérations suivantes : n° CR 2020-048 du 19 novembre 2020 ; n° CR 2021-049 du 21 juillet 2021 ; et n° CP 2022-260 du 7 juillet 2022.

<sup>65</sup> À l'inverse, certaines aides versées dans le cadre d'appels à manifestation d'intérêts ou dans le cadre de politiques redéfinies annuellement peuvent offrir une certaine souplesse, dans la mesure où elles peuvent être renégociées en cours d'opération, mais apparaissent moins certaines pour le porteur de projet au lancement.

### **3.1.2 Des aides versées uniquement pour la création de nouvelles places, dans un objectif quantitatif**

L'aide à la pierre est une subvention en investissement pour la création de nouvelles résidences, qui peut consister en construction neuve sur terrain nu, ou bien par réhabilitation de bâtiments déjà existants mais non dédiés à un usage résidentiel (transformation de bureaux, garages, locaux à usage commercial en logements, etc.).

Les opérations de réhabilitation de résidences existantes, assimilables à de la rénovation, sont donc en principe exclues des financements régionaux.

Les aides à la pierre ont pour objectif d'accroître l'offre de résidences étudiantes conventionnées, qui correspondent aux résidences ayant obtenu un agrément PLUS ou prêt locatif social (PLS) de la part de l'État et gérées par un CROUS, par un organisme HLM ou par une association<sup>66</sup>.

Les bénéficiaires des aides régionales sont les maîtres d'ouvrage sociaux énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés d'économie mixte de construction, les associations et organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion, les collectivités territoriales ainsi que leurs groupements, et les établissements publics, dont les universités.

L'aide prend la forme d'une subvention d'un montant maximum de 20 % de la dépense subventionnable (coût foncier, travaux et honoraires), plafonnée selon le type de prêt locatif<sup>67</sup> de la résidence :

- à 12 000 € par place pour les programmes conventionnés en PLAI,
- à 8 000 € par place pour les programmes conventionnés en PLUS,
- à 4 600 € par place pour les programmes conventionnés en PLS.

Au total, sur la période entre 2017 et 2023, les autorisations de programme (AP) affectées aux aides à la pierre s'élèvent à 65,38 M€ et les crédits de paiement d'investissement (CPI) mandatés à 41,23 M€. La région a ainsi subventionné la création de 9 358 logements correspondants à 10 311 places sur la période.

### **3.1.3 Des aides attribuées selon des critères qualitatifs qui pourraient être davantage adaptés au logement étudiant**

L'aide principale peut être conditionnée, majorée ou complétée au regard de critères portant sur le public accueilli, sur l'accessibilité financière et géographique du site, sur le type d'espaces construits ou encore sur la transition écologique.

---

<sup>66</sup> Ces aides peuvent aussi être versées pour la construction de résidences sociales pour jeunes actifs (RSJA) et de foyers pour jeunes travailleurs (FJT), qui peuvent accueillir une part d'étudiants.

<sup>67</sup> Les logements financés par PLAI sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Les logements financés par PLUS, correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). Les logements financés par PLS sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé (*source : site Action Logement*).

Concernant le public accueilli, des majorations de l'aide sont par exemple prévues pour les programmes dédiés à l'accueil exclusif d'apprentis<sup>68</sup> ou pour la création d'unités d'hébergement pour étudiants en situation de grand handicap<sup>69</sup>.

La question de l'accessibilité financière est également un enjeu, traité à travers le plafonnement des loyers. Les aides à la pierre sont soumises au respect des plafonds réglementaires de redevances fixés pour les résidences sociales puis, à partir de 2020, au respect de plafonds définis par la région pour les « équivalents-redevances » (cf. plafonds en annexe). Des conventions tripartites (région – maître d'ouvrage bénéficiaire – gestionnaire) intégrant les engagements sur les plafonds de redevances ou « équivalents-redevances » sont signées.

La part de boursiers accueillis dans les résidences étudiantes soutenues par la région doit être au minimum de 50 %, dont au moins 10 % d'étudiants boursiers des formations médicales, paramédicales et de travail social.

Concernant l'accessibilité géographique des sites, le règlement d'intervention précise que les aides à la pierre sont mobilisées en priorité dans le cadre de la géographie préférentielle définie dans le SRLE, afin de renforcer leur accessibilité au lieu d'études.

Des primes peuvent également être accordées en fonction du type d'espace créé, par exemple pour la création d'espaces privatifs extérieurs (prime de 500 € par logement pour les opérations dont au moins 70 % des logements bénéficient d'espaces privatifs extérieurs).

Une prime est également prévue pour la création d'espaces partagés et de convivialité, particulièrement importants dans les projets de résidences étudiantes, comme des salles polyvalentes ou des salles de sport. Cette subvention complémentaire demeure néanmoins d'un montant limité par rapport aux coûts de construction correspondant (30 % au plus du prix de revient des surfaces, dans la limite de 100 000 € de subvention),

La transition écologique est également un enjeu<sup>70</sup> dans l'attribution des aides régionales, le règlement d'intervention prévoyant des primes pour les opérations bénéficiant du label « Bâtiment Bas Carbone » (BBCA) et pour les opérations bénéficiant du label bâtiment biosourcé de niveau 3<sup>71</sup>, ou encore des primes pour la mise en œuvre de solutions végétalisées<sup>72</sup>.

L'aide est la même pour tout le territoire francilien, indépendamment des autres sources de financement disponibles, notamment auprès des collectivités délégataires des aides à la pierre. Le dispositif ne prévoit pas de prime liée à la localisation dans un département ou une académie donnée et aux difficultés induites dans l'équilibrage du plan de financement.

---

<sup>68</sup> Majoration de 500 € par place.

<sup>69</sup> Majoration portée à 30 % maximum de la dépense subventionnable, avec un plafond de 24 000 € par place.

<sup>70</sup> Il est relevé que, en dehors des aides à la pierre, un dispositif d'aide à la rénovation thermique des logements notés E, F et G dans le parc social peut être mobilisé par les organismes HLM propriétaires de logements étudiants.

<sup>71</sup> Primes cumulables de 500 € par logement.

<sup>72</sup> Prime correspondant à un maximum de 50 % de la dépense spécifique et plafonnée à 45 € par mètre carré.

En outre, si des majorations de l'aide sont prévues pour certaines opérations améliorant les conditions de vie étudiantes, comme la prime pour création d'espaces partagés, elles demeurent limitées en nombre et en montant. Aucune majoration spécifique n'est par exemple prévue pour les projets prévoyant une approche globale des conditions de vie étudiante, liant hébergement, accompagnement social et restauration.

L'aide régionale pourrait donc être davantage adaptée au modèle économique des résidences étudiantes, qui connaissent des spécificités par rapport au logement social en général (besoins d'espaces de vie collectifs, besoins en accompagnement social, etc.).

### **3.1.4 L'instruction des demandes d'aide.**

La direction du logement et du renouvellement urbain de la région compte une vingtaine d'agents dont quatre instructeurs, l'un d'eux étant chargé des aides pour le logement des étudiants. Les demandes sont instruites au sein du service du logement social.

Les dossiers déposés sur la plateforme régionale<sup>73</sup> sont étudiés sur la base du règlement d'intervention publié sur le site de la région.

Sous réserve de la disponibilité des crédits (AP), les dossiers complets et éligibles donnent lieu à la rédaction d'un projet de rapport d'affectation à soumettre à la commission permanente du conseil régional. Ce rapport est soumis au circuit de validation classique, puis examiné par les commissions thématiques concernées<sup>74</sup>, avant d'être soumis à l'approbation de la commission permanente de la région.

L'attribution des subventions régionales donne ensuite lieu à la signature avec le bénéficiaire d'une convention, sur le modèle d'une convention type définie dans le règlement d'intervention de 2017, qui reprend les conditions d'attribution précitées.

Depuis 2017, 85 dossiers de demande de subvention ont été déposés, dont 79 pour lesquels la subvention a été accordée. Concernant les 6 autres dossiers, 2 ont fait l'objet d'un désistement du demandeur et 4 ont été jugés irrecevables car ne remplissant pas les critères du règlement (travaux déjà lancés, public cible non étudiant).

### **3.1.5 Un respect des critères à mieux évaluer**

Le respect de ces critères par les projets est vérifié par les services de la région en amont du subventionnement, dans le cadre de l'instruction des dossiers de demande d'aide déposés sur la plateforme prévue à cet effet.

Concernant l'accessibilité géographique du projet, les opérations de construction sont financées une fois que le permis de construire est délivré et l'agrément octroyé par l'État ; la localisation du site est donc connue et certaine en amont du financement régional.

---

<sup>73</sup> Plateforme régionale « Mes démarches ».

<sup>74</sup> Commissions Logement et aménagement, Enseignement supérieur et recherche, Finances et fonds européens.

D'après la liste des pièces attendues dans le dossier de demande de subvention, le porteur de projet doit ainsi produire des plans justifiant l'accessibilité par les transports en commun de la résidence, et préciser quels établissements d'enseignement elle dessert.

Concernant la part de boursiers accueillis dans les résidences, le gestionnaire doit fournir en amont du subventionnement une attestation par laquelle il s'engage à atteindre les objectifs définis en matière de public accueilli.

En aval, des enquêtes peuvent être menées ponctuellement auprès des gestionnaires<sup>75</sup>, par envoi de courrier ou questionnaire sur une base déclarative. Si des résultats d'enquête ont été transmis pour la période 2013 à 2018, la région a indiqué qu'une seule enquête a été réalisée depuis 2017 (en 2019-2020), portant sur un nombre limité de projets sélectionnés, et présentant des résultats incertains<sup>76</sup>.

Le taux de boursiers moyens observé était alors de 37 %, dont 5 % d'étudiants des formations sanitaires et sociales, en-dessous des 50 % et 10 % prévus respectivement dans le règlement d'intervention.

Concernant le respect par les gestionnaires de logements sociaux des plafonds de redevances fixés, un contrôle est réalisé par les services de l'État, qui s'appuie notamment sur l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS). Un rapport d'occupation doit être transmis chaque année par le gestionnaire à la DRIHL, qui vérifie que les engagements pris par attestation préalable sont bien respectés.

Le contrôle opéré par l'État porte néanmoins sur les plafonds de loyers appliqués aux opérations qu'il agréé en tant que logements, et non sur l'« équivalent redevance » tel que défini spécifiquement par la région pour les résidences étudiantes.

Ce thème des redevances était également inclus dans l'enquête par questionnaires de 2019-2020 mentionnée précédemment. Elle a mis en évidence l'hétérogénéité des pratiques concernant les charges appliquées par types de gestionnaires<sup>77</sup>, conduisant à redéfinir le plafonnement des redevances dans le règlement d'intervention en 2020<sup>78</sup>. Le plafonnement concerne désormais un « équivalent redevances », qui inclut à la fois le loyer et les charges payés par l'étudiant.

Plus généralement, le règlement d'intervention prévoit à son article 9.1 un retour d'informations des gestionnaires sur différents sujets (montant des loyers, enquêtes de satisfaction des résidents). Ces bilans ne sont toutefois pas adressés à une échéance régulière et doivent simplement pouvoir être transmis à la région à sa demande. À ce stade, le contrôle apparaît donc aléatoire et ponctuel.

---

<sup>75</sup> La région a indiqué que deux questionnaires ont ainsi été envoyés, en avril 2019 et octobre 2020, aux gestionnaires des résidences financées entre 2013 et 2019. Cette enquête a permis d'obtenir des retours concernant 97 % des résidences financées. Sur ces résidences, seules 56 étaient en service au 31 décembre 2019, permettant un premier retour sur les taux d'occupation. Parmi elles, 34 ont renseigné le taux de boursiers, qui était en moyenne de 37 %, dont près de 5 % de boursiers des formations sanitaires et sociales.

<sup>76</sup> La région précise que plusieurs résidences ayant ouvert en cours d'année 2019, les taux de boursiers n'étaient pas significatifs en fin d'année et que l'enquête avait été menée en période de crise sanitaire.

<sup>77</sup> Charges comprises entre 98 € et 153 € mensuels pour les gestionnaires HLM, entre 130 € et 164 € pour les CROUS et entre 173 € et 240 € pour les gestionnaires associatifs. Tout type de logements confondus (PLUS ou PLS), les charges moyennes varient ainsi de 119 € mensuels pour les gestionnaires HLM, 143 € pour les CROUS et 210 € pour les gestionnaires associatifs, soit une variation de 76 % du tarif le plus bas au plus élevé.

<sup>78</sup> Par la délibération n° CR 2020-048 du 19 novembre 2020.

La chambre invite la région à relancer la démarche d'enquête à court terme et à systématiser et généraliser les enquêtes sur les critères fixés dans le règlement d'intervention, en particulier concernant la question de l'accessibilité financière des places créées (respect du taux de boursiers imposé, respect du plafond d'équivalent redevance). En réponse aux observations provisoires de la chambre, la région a indiqué qu'une nouvelle enquête a été lancée en juillet 2024 auprès de 17 gestionnaires concernant 67 résidences.

### **3.1.6 Un non-recours aux aides régionales qui s'explique notamment par les critères d'attribution**

La région ne finance pas toutes les opérations agréées par l'État, notamment du fait des critères d'éligibilité définis pour les aides à la pierre régionales.

Si certains dossiers candidats peuvent être écartés pour non-respect des critères du règlement d'intervention régional, il arrive, surtout, que les porteurs de projets renoncent par eux-mêmes à candidater à l'aide régionale.

La région ne dispose pas de données chiffrées relatives au taux de non-recours aux aides à la pierre qu'elle propose et n'a pas réalisé d'étude sur ce sujet.

Les raisons du non-recours sont diverses. Certains opérateurs peuvent estimer que les plafonds définis par la région pour les redevances sont trop bas, uniformes et non évalués par zone en lien avec le coût du foncier.

Des stratégies d'évitement peuvent être développées par des opérateurs, afin d'équilibrer leur modèle économique, comme le fait de facturer pendant l'été les logements aux étudiants qui souhaitent garder leur place pour l'année universitaire suivante. D'autres porteurs de projets peuvent renoncer à l'aide régionale afin de ne pas se voir imposer ces plafonds.

Par ailleurs, les critères posés par le règlement d'intervention régional peuvent, lorsqu'ils sont analysés de façon stricte, conduire à exclure du financement régional certains projets qui contribuent pourtant au développement d'une offre adaptée.

Des projets cherchant à limiter les « équivalents-redevances » appliqués aux étudiants en réduisant la surface habitable sont par exemple exclus de l'éligibilité aux aides à la pierre régionales<sup>79</sup>, au regard des surfaces minimales définies dans le règlement d'intervention.

Le critère de « capacités nouvelles de logements » peut aussi être interprété dans un sens restrictif, excluant des projets de réhabilitations de résidences qui ne répondent plus aux normes en vigueur.

---

<sup>79</sup> Le règlement d'intervention définit des « conditions d'hébergement de qualité : logements privatifs de 18 m<sup>2</sup> habitables dotés de salles de bain individuelles et d'un coin cuisine. Pour les programmes réalisés dans l'existant (...) la surface minimale des logements pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 14 m<sup>2</sup> habitables ». Ce sujet a été abordé avec les acteurs du secteur de longue date et continue de faire débat.

Cette situation est par exemple illustrée par des opérations de réhabilitation lourde menées par des CROUS, qui ne bénéficient pas de l'aide régionale. Les CROUS peuvent renoncer à candidater aux aides régionales pour ces opérations, dans la mesure où il s'agit de réhabilitations conduisant parfois à réduire le nombre de logements total proposé<sup>80</sup>.

Il est relevé que le soutien aux opérations des CROUS visant le renouvellement de l'offre de logement pour étudiants faisait partie des principales attentes identifiées dans le bilan du SRESRI 2017-2021 réalisé par l'IPR en mai 2022.

Également à titre d'exemple, une rénovation permettant d'aménager des logements pour étudiants en situation de grand handicap ne pourra pas être financée par l'aide régionale, dans la mesure où elle ne conduit pas à créer une place nouvelle mais à transformer un logement existant. À l'inverse, une création de résidence comportant une part de logements aménagés pour ces étudiants bénéficiera de la majoration prévue à cet effet.

Plus globalement, il est relevé par plusieurs acteurs du secteur que les projets sont en nombre limités et que la stratégie de développement de l'offre en logement pour étudiants se définit par opportunités, lorsque les conditions d'émergence d'un projet sont réunies (opportunité foncière avec un terrain accessible, identification d'un bailleur intéressé, etc.).

Pour contribuer au développement du logement des étudiants, l'enjeu est donc de proposer une aide d'un montant suffisamment élevé, encadrée par des critères permettant d'équilibrer le modèle économique des porteurs de projets et de favoriser l'émergence de projets de construction.

Le premier objectif retenu dans les documents régionaux, et notamment dans le SRLE, est de développer l'offre locative sociale et très sociale, la région y contribuant en particulier à travers sa politique de subventionnement.

En conduisant des porteurs de projet à renoncer à l'aide régionale, les critères d'attribution des aides à la pierre réduisent le nombre de projets financés par la région. Or les objectifs de financement fixés par la région ne sont atteints qu'à 37 % en moyenne depuis 2017 (cf. *infra*), le budget régional voté pour le logement des étudiants étant largement sous-exécuté chaque année. Dans la mesure où le dispositif de soutien actuel ne permet pas à la région d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés, la chambre l'invite à réévaluer les critères d'attribution des aides à la pierre.

Dans cet objectif, un certain nombre de critères définis par la région, qui se traduisent de façon binaire par l'éligibilité ou non à l'aide régionale, pourraient être adaptés, par exemple en prévoyant un financement progressif ou un système de primes, selon que l'opération se rapproche plus ou moins du critère cible (surface minimale, pourcentage de places rénovées ou bien créées, plafond de redevances en lien avec le prix du foncier, etc.).

La chambre recommande à la région d'évaluer le taux de non-recours aux aides à la pierre régionales et d'identifier ses facteurs explicatifs, en vue d'engager une réflexion sur les critères d'attribution des aides définis dans le règlement d'intervention. Cette évaluation pourrait par exemple reposer sur des échanges avec ses partenaires institutionnels et des enquêtes à mener auprès des opérateurs.

---

<sup>80</sup> Les CROUS réhabilitent en effet des résidences construites dans les années 1960 ou 1970 avec des chambres de 9 m<sup>2</sup> et des cuisines et sanitaires partagés et en nombre faible. Le projet consiste à aménager des studios de 14 m<sup>2</sup> répondant aux normes actuelles sur le logement des étudiants.

**Recommandation performance n°2** : Analyser le taux de non-recours à l'aide à la pierre régionale, en vue d'adapter les critères d'éligibilité définis.

### **3.1.7 La communication autour du dispositif des aides à la pierre**

En termes de communication, si le fonctionnement des aides est décrit sur la page du site internet de la région consacrée aux aides à la pierre, ce subventionnement ne fait pas l'objet de démarches d'information spécifiques auprès des bénéficiaires potentiels.

La région indique que les opérateurs portant des constructions de résidences étudiantes sont peu nombreux et que les aides régionales leur sont déjà connues.

## **3.2 Des dispositifs déployés dans le cadre d'autres politiques régionales qui contribuent au logement des étudiants**

### **3.2.1 Une mobilisation du foncier public à renforcer**

La tension foncière est déjà identifiée comme la première difficulté de montage des opérations en matière de logement des étudiants dans le SRLE de 2009. Ce schéma affirme que « la solution idéale reste la mise à disposition (...) de terrains » et souligne l'importance de l'accompagnement financier de la Ville de Paris et de la région, en particulier pour les opérations dans Paris et en petite couronne.

L'État et les collectivités locales peuvent ainsi mobiliser le foncier public pour y réaliser des opérations de construction de logements sociaux, destinés en partie ou en totalité à accueillir des étudiants<sup>81</sup>.

La région a indiqué ne pas disposer de foncier susceptible de servir cet objectif. Il existe toutefois un enjeu sur sa connaissance sur le foncier des lycées, qui pourrait comporter des sites susceptibles d'être mobilisés pour la construction de résidences étudiantes. La région a indiqué ne pas avoir réalisé de revue du foncier permettant d'identifier de sites mobilisables à cette fin. Cette action était déjà proposée dans le SRLE de 2009.

---

<sup>81</sup> Les circulaires MESRI-MVL du 25 mai 2020 et MESRI-ML du 5 juillet 2021 aux préfets de région et recteurs de région académique visaient le recensement, avec les présidents d'université, de terrains pouvant permettre la construction de logements étudiants. La circulaire MESRI-ML du 3 janvier 2022 a poursuivi cette démarche de mobilisation du foncier universitaire et de l'État pour la construction de logements étudiants.

En outre, la région participe à la gouvernance d'institutions de maîtrise foncière telles que l'EPAURIF et l'EPFIF<sup>82</sup>. Ce levier peut être mobilisé pour permettre la mise à disposition de foncier pour la création de résidences étudiantes<sup>83</sup> ou la réservation de places pour les étudiants au sein du parc déjà existant.

La région a indiqué qu'elle porte auprès de l'EPFIF l'importance du logement des étudiants, mentionné dans le plan pluriannuel d'intervention 2021-2025 de l'établissement.

La chambre invite la région à recenser le foncier mobilisable pour des opérations de créations de places de logement pour étudiants.

### **3.2.2 Le développement d'une offre de formation délocalisée**

#### 3.2.2.1 Les formations professionnalisantes hors de Paris

L'offre d'enseignement supérieur a connu un redéploiement important, notamment à travers l'émergence dans les années 1990 de pôles constitués autour des universités nouvelles en grande couronne.

La concentration d'établissements d'enseignement supérieur à Paris demeure toutefois importante. Le déficit de places observé en Île-de-France découle pour l'essentiel du déficit parisien, les autres départements étant relativement bien équipés<sup>84</sup>.

L'IPR relève que cette répartition géographique très centrée sur Paris désavantage les étudiants de la grande couronne, qu'ils habitent chez leurs parents ou non. Ces étudiants connaissent les temps de trajet les plus longs, à hauteur de 3 heures par jour en moyenne.

Si les créations de place dans l'enseignement supérieur public dépendent principalement d'une politique définie et portée par l'État, les collectivités peuvent agir sur d'autres leviers pour influencer sur la répartition géographique de l'offre d'enseignement.

La région a ainsi cherché à favoriser le développement de formations courtes et professionnalisantes dans des territoires plus éloignés de Paris, notamment par des financements accordés dans le cadre du CPER 2021-2027.

#### 3.2.2.2 L'enseignement en ligne

Par ailleurs, le développement de formations en ligne a été soutenu par la région : des « Edtechs » dans les universités, dont plusieurs projets concernant du *e-learning*, ou encore des « Digitales Académies », la première ayant été créée en 2017 à Montereau-Fault-Yonne (Seine-et-Marne).

---

<sup>82</sup> L'EPFIF est un établissement public de l'État présidé par la région. Il peut céder à des opérateurs sociaux des terrains pour réaliser des programmes de logement, et notamment des résidences pour étudiants.

<sup>83</sup> Un rapport de la chambre régionale des comptes Île-de-France de mai 2022 portant sur l'EPFIF mentionne à ce titre certaines opérations réalisées avec son aide et portant sur la création de places pour étudiants.

<sup>84</sup> Excepté dans les Hauts-de-Seine.

Des travaux ont également été réalisés par l'IPR sur ce thème à la demande de la région. Le rapport de mars 2023 portant sur la poursuite d'études supérieures<sup>85</sup> comporte ainsi une partie consacrée à la formation à distance encadrée en campus connecté, en interrogeant l'équilibre financier des dispositifs<sup>86</sup>.

La région a toutefois précisé que l'enseignement à distance n'est pas priorisé, pour plusieurs raisons.

Le principal objectif guidant le développement de l'enseignement à distance est d'élargir l'accès aux formations, en touchant des publics cibles (jeunes mères, habitants de zones dépourvues d'offre de formation, personnes en situation de handicap).

En outre, un décrochage plus important que dans les formations dispensées en présentiel a été observé par la région sur les formations à distance, notamment sur les formations sanitaires et sociales. L'enseignement à distance n'offre pas non plus la même expérience étudiante que l'enseignement en présentiel<sup>87</sup>.

Un rapport transmis par l'IPR en date de janvier 2023 et portant sur l'offre d'enseignement à distance en Île-de-France renforce cette analyse d'après laquelle les taux de réussite dans les formations à distance sont inférieurs, à la fois du fait d'abandons plus fréquents mais aussi du fait de la difficulté plus importante à suivre les étudiants à distance pour les enseignants et les établissements d'enseignement.

### 3.2.3 L'attribution de bourses aux étudiants

La région n'attribue pas de subventions fléchées sur le logement directement aux étudiants. Les bourses attribuées par la région aux étudiants contribuent néanmoins à payer leurs loyers en Île-de-France.

La région finance ainsi des bourses sur critères sociaux aux étudiants des formations sanitaires et sociales, à hauteur de 45,83 M€ en 2023. L'attribution de ces bourses est soumise au vote des élus, après instruction des dossiers par les services du pôle TRESOR (direction des formations sanitaires et sociales).

Des aides dites au mérite sont versées aux étudiants des mêmes formations, pour un montant total de 224 326 € en 2023.

La région finance en outre une bourse dite « au mérite » de 1 000 € pour les boursiers mention très bien qui entrent dans l'enseignement supérieur. Ce dispositif représente une dépense de 2,62 M€ en 2023. L'attribution de ces bourses est automatique et gérée par le CROUS de Paris pour le compte de la région.

---

<sup>85</sup> « La poursuite d'études supérieures : une demande très forte en Île-de-France », IPR, mars 2023.

<sup>86</sup> Le rapport cite à cet égard la recommandation formulée par la Cour des comptes dans son rapport public thématique de janvier 2023, « Universités et territoires ».

<sup>87</sup> Rapport de l'IPR d'octobre 2021 portant sur les usages du numérique dans l'enseignement supérieur, qui s'appuie sur des entretiens avec des acteurs du secteur mais aussi avec les enseignants et les étudiants concernés.

### 3.2.4 La cité internationale universitaire de Paris (CIUP)

Comme mentionné précédemment, la région a soutenu la Maison internationale et financé la construction de la Maison de l'Île-de-France de la CIUP.

Par ailleurs, la région réserve chaque année des logements<sup>88</sup> dans la Maison de l'Île-de-France de la CIUP, en payant des droits réservataires, notamment dans l'objectif de développer la coopération universitaire. Ce dispositif représente un coût de 77 628 € en 2023.

### 3.2.5 Des dispositifs temporaires d'hébergement d'urgence

Lors de la crise sanitaire, plusieurs universités ont alerté la région sur la situation d'étudiants sans domicile fixe. Le plan de lutte contre la précarité des jeunes de 2021 prévoit deux dispositifs créés dans ce contexte : un hébergement d'urgence et un fonds d'urgence.

La région a d'abord mis en place un dispositif d'hébergement d'urgence temporaire en lien avec la Croix Rouge, à travers le financement de chambres d'hôtels. Ce projet a fait l'objet d'un versement de 732 264 € par la région et a concerné 150 étudiants<sup>89</sup>.

Un fonds d'urgence pour la solidarité avec les étudiants (FUSE) financé par la région a aussi été mis en place pour l'année universitaire 2022-2023<sup>90</sup>. Doté de 1 M€, il a concerné 17 établissements (13 universités et 4 regroupements d'universités) et permis de soutenir 1 958 étudiants, dont 37 % (748 étudiants) rencontrant des difficultés liées au logement<sup>91</sup>.

Les dispositifs d'hébergement d'urgence des étudiants mis en place en période de crise sanitaire n'ont toutefois pas été poursuivis au-delà. Le maintien d'une partie des dispositifs d'urgence développés pendant le contexte de crise sanitaire pour lutter contre la précarité étudiante, notamment en termes de logement, était pourtant l'une des principales attentes identifiées dans le bilan du SRESRI 2017-2021 réalisé par l'IPR en mai 2022.

Une convention a été signée avant 2017, hors période de crise sanitaire, avec l'Union régionale pour l'habitat des jeunes<sup>92</sup> en Île-de-France. Ce partenariat visait à prioriser les dossiers d'étudiants en formations sanitaires et sociales en situation d'urgence. La région a indiqué que le dispositif était peu sollicité et qu'elle y avait également mis fin.

---

<sup>88</sup> Au total, 77 logements pour l'année scolaire 2023-2024, attribués à des étudiants et chercheurs candidats.

<sup>89</sup> Une autorisation d'engagement de 900 000 € a été affectée, et 732 264 € ont été mandatés au total.

<sup>90</sup> Le fonds a été poursuivi sur la rentrée 2023 et jusqu'à 2024 dans les établissements disposant de reliquats. Il n'a pas été reconduit en 2024.

<sup>91</sup> D'après les données transmises, le bilan qualitatif du FUSE établi en mars 2024 indique que 1 958 étudiants ont reçu une aide financière dans le cadre de ce fonds, parmi lesquels 748 étudiants rencontrant des difficultés liées au logement (retard de paiement du loyer, difficulté à payer les charges, retard dans l'obtention des aides, etc.).

<sup>92</sup> Sous statut d'association loi 1901.

### **3.3 L'accueil d'étudiants dans les internats de lycées : une piste à explorer**

#### **3.3.1 Des internats répartis sur le territoire et accueillant des étudiants**

À travers sa compétence sur l'enseignement secondaire, la région finance des places dans les internats de lycées, qui accueillent aussi des étudiants, par exemple en brevet de technicien supérieur (BTS) et classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE)<sup>93</sup>.

En 2021, l'Île-de-France compte 75 établissements publics locaux d'enseignement (EPL) avec internat<sup>94</sup>, pour un total de 9 935 places<sup>95</sup>.

Concernant la répartition géographique des internats, près de la moitié des places (4 439 places soit 46 % du total) sont ouvertes dans l'académie de Créteil. Le nombre de places disponibles le plus important se situe en Seine-et-Marne (3 578 places), alors que le nombre le moins important se situe dans le Val-de-Marne (286 places). 10 internats sont situés à Paris<sup>96</sup>.

La région a réalisé au premier semestre 2023 une enquête menée par le pôle lycées auprès des EPLE dotés d'un internat. Selon cette enquête, à laquelle 59 établissements dotés d'un internat ont répondu, 27 % d'entre eux (16 internats) accueillent uniquement des élèves pré-bac, 22 % d'entre eux (13 internats) accueillent uniquement des étudiants, et 51 % d'entre eux (30 internats) accueillent à la fois des élèves pré-bac et des étudiants.

#### **3.3.2 Des places vacantes qui pourraient accueillir des étudiants**

Durant les années scolaires 2021-2022 et 2022-2023<sup>97</sup>, le taux d'occupation moyen des internats des lycées franciliens est de 68 %, avec des disparités importantes. En réponse aux observations provisoires de la chambre, la région a indiqué que l'enquête la plus récente fait état d'un taux d'occupation de 70 % pour l'année 2023-2024.

---

<sup>93</sup> Il est précisé que les données qui suivent concernent les internats dans leur globalité, sans que la part dédiée aux étudiants n'ait pu être isolée, sauf mention contraire.

<sup>94</sup> Il est relevé que, parmi les lycées ayant répondu à un sondage réalisé par la région en 2023, 6 comportent un internat non mixte, dont 5 accueillant des hommes et un accueillant des femmes, pour un total de 606 places.

<sup>95</sup> La région a indiqué que la mise à jour du document transmis est encore en cours et sera finalisée lors de la clôture de l'enquête DGFL 2025. Elle a néanmoins précisé qu'a priori, en 2024, l'Île-de-France compte désormais 74 EPLE accueillant un internat, pour un total de 9 741 places.

<sup>96</sup> La situation a évolué, à cet égard, depuis 2009 et le constat formulé dans le SRLE d'après lequel « Paris représente (...) à elle seule près de la moitié de l'offre des internats en lycées ». Le SRLE prévoyait des constructions d'internats dans l'ensemble des départements franciliens pour environ 1 300 places au total.

<sup>97</sup> Sources : enquêtes sur la dotation globale de fonctionnement des lycées (DGFL) de 2023 et 2024, portant respectivement sur les années scolaires 2021-2022 et 2022-2023.

Concernant les internats parisiens, 77 places sont inoccupées<sup>98</sup>. Concernant les EPLE hors Paris, 20 internats connaissent des taux d'occupation inférieurs à 50 %<sup>99</sup>. Au global, 3 249 places restent libres dans les internats des EPLE franciliens en 2021.

À titre de comparaison, le nombre total de places créées dans des résidences étudiantes avec le soutien des aides à la pierre régionales s'élève à 10 311 places entre 2017 et 2023, et à 8 087 places sur la période de 2017 à 2021. Les places déjà existantes en internat et vacantes en 2021 représentent donc un volume équivalent à 40 % des places construites en résidences étudiantes avec l'aide régionale entre 2017 et 2021.

Si la mobilisation des places vacantes en internat pour héberger des étudiants nécessite des adaptations, la comparaison suggère néanmoins que le logement d'étudiants dans les internats est une piste à explorer pour la région.

La région a lancé en octobre 2022 un « projet internat », mis en œuvre en lien avec les chefs d'établissements, afin d'analyser les disparités d'occupation des internats. Elle a réuni des groupes de travail, qui ont confirmé la grande disparité de taux d'occupation et de tarifications appliquées aux usagers.

Concernant spécifiquement le public étudiant, la région indique qu'alors que le taux d'occupation moyen des internats n'accueillant que des élèves en pré-bac est de 52 %, celui des internats accueillant aussi des élèves post-bac est de 91 % en 2023<sup>100</sup>. Un sondage réalisé auprès d'une partie de ces lycées indique un taux d'occupation moyen de 78 % pour les internats accueillant des élèves post-bac<sup>101</sup>. En tout état de cause, le taux d'occupation apparaît bien plus élevé dans ces internats que dans les internats accueillant des élèves pré-bac.

La région dispose de l'information concernant les places vacantes, dans la mesure où elle précise que la réponse de chaque établissement à l'enquête sur la dotation globale de fonctionnement des lycées (DGFL) est obligatoire et conditionne le calcul et le versement de la dotation régionale au lycée.

Le service d'hébergement d'un établissement peut accueillir les élèves d'un autre établissement, le conseil d'administration de l'établissement étant consulté sur l'organisation de ce service<sup>102</sup>. Les places vacantes des internats franciliens pourraient donc être proposées pour l'hébergement d'étudiants, dans une mesure à définir pour chaque lycée en fonction de sa localisation, de l'état de l'infrastructure et de sa desserte par les transports en commun.

---

<sup>98</sup> Parmi ces internats parisiens, 6 ont des taux d'occupation supérieurs à 94 % et 3 ont des taux d'occupation de plus de 80 %. Un internat est néanmoins occupé à 57 % seulement (45 places inoccupées).

<sup>99</sup> 19 internats sont occupés à 90 % ou plus, 8 internats entre 70 % et 89 %, 16 internats entre 50 % et 69 %. La région indique que l'indisponibilité de parties d'internats récemment livrés explique une part de ces taux.

<sup>100</sup> Sources : enquêtes DGFL 2023 et 2024 précitées.

<sup>101</sup> Sondage des lycées dotés d'un internat réalisé par le pôle Lycées de la région au premier semestre 2023 (62 lycées participants).

<sup>102</sup> Article R. 453-45 du code de l'éducation.

### 3.3.3 Des modalités d'accueil des étudiants en internat à définir dans le cadre d'un nouveau règlement régional

La région indique qu'à date, le recrutement des internes est fait par l'Éducation nationale<sup>103</sup> et que les modalités de sélection ne sont pas homogènes à l'échelle francilienne.

La région est toutefois chargée d'assurer l'hébergement dans ces établissements<sup>104</sup> et de définir la capacité d'accueil et le mode d'hébergement des élèves<sup>105</sup>. À date, elle n'a pas défini le cadre juridique ni les modalités d'accueil d'étudiants dans les internats des EPLE dont elle a la charge<sup>106</sup>.

Elle indique néanmoins être en cours d'élaboration d'un règlement régional de l'accueil en internat<sup>107</sup>, à travers lequel elle souhaite définir un cadre de recrutement des internes qui réserve l'accès au service d'hébergement selon un ordre de priorité<sup>108</sup>.

La région indique également qu'elle souhaite, avec ce prochain règlement, homogénéiser le tarif à la nuitée des établissements. À date, les tarifs sont hétérogènes et plus élevés dans les lycées parisiens. Des échanges ont lieu avec les établissements autour d'une tarification unique, fondée sur des critères en réflexion (quotient familial, provenance géographique, lieu d'accueil) et avec des possibilités de surcotes selon les établissements.

Cette homogénéisation des tarifs concernerait également les étudiants accueillis en internat, et pourrait favoriser son accessibilité financière pour les étudiants boursiers, notamment dans Paris<sup>109</sup>.

Au regard de la proportion et du nombre importants de places inoccupées dans les internats des lycées franciliens, la chambre recommande à la région de définir les modalités d'hébergement d'étudiants dans les internats des lycées franciliens.

**Recommandation performance n°3** : Définir les modalités d'hébergement d'étudiants dans les internats des lycées franciliens.

---

<sup>103</sup> Établissement, direction de services départementaux de l'Éducation nationale (DSDEN) ou rectorat.

<sup>104</sup> Article L. 214-6 du code de l'éducation.

<sup>105</sup> Article L. 214-5 du code de l'éducation.

<sup>106</sup> Questions au gouvernement n° 91078 du 4 avril 2006 et n° 1605 du 31 juillet 2007.

<sup>107</sup> Une version temporaire a été transmise dans le cadre du présent contrôle. À date, il est prévu que ce règlement fasse l'objet d'une délibération-cadre sur les internats en lycées à la fin de l'année 2024.

<sup>108</sup> Voir son article 2.

<sup>109</sup> Les informations relatives au public accueilli en termes de critères sociaux ou géographiques relèvent des services de l'Éducation nationale et ne sont pas connus de la région. Celle-ci a précisé avoir lancé, dans le cadre de l'enquête sur la dotation globale de fonctionnement des lycées 2025 encore en cours, une étude par questionnaire auprès de 74 établissements au sujet de l'origine sociale des élèves et étudiants accueillis en internats.

### 3.3.4 Des adaptations et créations de place à poursuivre et un foncier à recenser

La région exerce la compétence en matière de construction et de rénovation des lycées<sup>110</sup>. Concernant les internats, elle est donc maître d'ouvrage et déploie sa stratégie d'investissement à travers un plan d'urgence défini sur la période 2017-2027 pour les lycées franciliens, qui a fait l'objet d'une revoyure en 2021.

L'accueil d'étudiants dans les internats implique d'aménager les espaces (accès distinct pour des entrées-sorties libres, étage dédié aux étudiants). En réponse aux observations provisoires de la chambre, la région précise que l'accueil d'étudiants sans lien avec les formations proposées dans l'établissement conduit à la coexistence de modes et rythmes de vie différents, exigeant a minima des adaptations du règlement intérieur (horaires de restauration, heures d'ouverture, accueil d'invités) voire des locaux (bâtiment séparé, entrée autonome, espaces propres aux étudiants, etc.). Ces ajustements ont déjà été réalisés dans certains internats accueillant des étudiants<sup>111</sup>, et les travaux induits par chaque nouvelle opération sont à prévoir dans le plan régional.

Au-delà des adaptations nécessaires dans les internats existants, la région contribue à la création de nouvelles places d'hébergement.

Depuis 2017, la région a indiqué que seuls 2 internats sur 9 ont été livrés au titre du plan en cours sur la période depuis 2017<sup>112</sup>, qui correspondent à un total de 199 places d'hébergement, pour un total de 15,1 M€<sup>113</sup>, soit environ 76 000 € en moyenne par place nouvellement créée.

Concernant l'attractivité des internats construits, la région précise que certains internats récents connaissent des taux d'occupation faibles, par exemple en Seine-Saint-Denis.

La chambre invite la région à analyser les facteurs d'attractivité des places en internats, afin d'orienter les futures opérations de construction, notamment celles destinées à accueillir une part d'étudiants.

Concernant la problématique du foncier, la région n'a pas recensé celui des lycées qui pourrait être disponible pour des projets de construction de résidences étudiantes.

La chambre invite la région à réaliser une revue du foncier des lycées permettant d'identifier de sites mobilisables à cette fin.

---

<sup>110</sup> Article L. 214-5 du code de l'éducation.

<sup>111</sup> Lors de la construction de l'internat Galilée de Gennevilliers ont ainsi été prévus des accès spécifiques, des chambres individuelles et une amplitude horaire plus large incluant le weekend afin d'accueillir les étudiants en autorisation d'engagement (BTS) et en classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE).

<sup>112</sup> Internats des lycées Arago à Villeneuve-Saint-Georges et Geoffroy Saint-Hilaire à Étampes.

<sup>113</sup> Financés à 75 % par la région (11,4 M€) et subventionnés à 25 % à travers l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU, pour 3,7 M€).

---

## **CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*L'action régionale pour le logement des étudiants consiste en une série de dispositifs dont le plus important financièrement est celui des aides à la pierre (65,38 M€ d'autorisations de programme affectées entre 2017 et 2023). La politique régionale en la matière connaît une certaine continuité, qui renforce la pertinence de l'aide. Ses conditions d'attribution conduisent néanmoins à un taux de non-recours que la chambre recommande d'analyser plus précisément, en vue d'adapter les critères d'éligibilité à l'aide.*

*La mobilisation d'autres dispositifs pour le logement des étudiants est restée limitée ou temporaire, notamment en ce qui concerne l'hébergement d'urgence ou la mise à disposition de foncier public, en particulier dans les lycées.*

*Certains lycées franciliens, qui relèvent de la compétence de la région, disposent d'internats qui comptent de nombreuses places vacantes. Si des travaux sont parfois nécessaires pour aménager les internats en question, ces derniers pourraient permettre d'héberger des étudiants. La chambre recommande à la région la définition d'un cadre permettant de les mobiliser pour accueillir des étudiants, en intégrant les impacts budgétaires induits*

---

## **4 DES MOYENS REGIONAUX EN BAISSSE ET UNE DIFFICULTE A ATTEINDRE LES OBJECTIFS AFFICHES**

### **4.1 Des moyens affectés à la politique du logement des étudiants en baisse**

#### **4.1.1 Des moyens affectés aux aides à la pierre en baisse**

##### **4.1.1.1 Un plafonnement de l'aide qui n'a pas été mis à jour depuis 2017**

Le montant moyen de subvention alloué par logement créé reste stable depuis 2017. Chaque année, il est compris entre 6 000 et 6 700 € par place, le subventionnement étant plus important pour les places les plus sociales. Depuis 2017, il s'élève en moyenne à 6 341 € par logement.

La région n'a pas réalisé d'études concernant l'impact des aides régionales sur la décision d'investir des maitres d'ouvrage. Néanmoins, d'après les informations recueillies auprès de porteurs de projets, les montants de l'aide régionale montrent que celle-ci constitue un complément au plan de financement<sup>114</sup>.

---

<sup>114</sup> Pour le CROUS de Versailles par exemple, le coût moyen de construction d'un logement de 18 m<sup>2</sup> est évalué à 112 000 € TTC. L'aide régionale est de 4 600 € par place, le CROUS n'étant autorisé à construire qu'en PLS. L'aide régionale représente ainsi 4 % du coût total. Une majoration est ensuite possible selon les primes accordées.

Les montants de l'aide accordée par logement peuvent varier grandement d'une opération à une autre, pour des facteurs liés par exemple au type de logement social financé mais également du fait des diverses primes accordées<sup>115</sup>.

Le montant de l'aide doit néanmoins être analysé relativement au coût du foncier dans la région, élevé en Île-de-France et en hausse depuis 2017.

L'aide à la pierre régionale, qui comprend un taux et un plafond, n'a pas été mise à jour depuis 2017. Si le taux permet de prendre en compte l'évolution des coûts, le plafond, qui est souvent atteint, n'a pas été adapté depuis 2017 afin de tenir compte de l'augmentation des prix du foncier et des coûts de construction.

La région indique qu'une hausse de l'aide pourrait favoriser une hausse des coûts de construction, le marché internalisant cette donnée. Il est néanmoins probable que cet effet de bord reste limité, dans la mesure où le poids des aides à la pierre régionales dans les plans de financement globaux des constructions demeure modéré.

#### 4.1.1.2 Des crédits affectés globalement en baisse depuis 2017

De 2017 à 2023, les autorisations de programme (AP) budgétées s'élèvent en moyenne à 19,57 M€ par an et les AP affectées à 13,44 M€ par an, dont 9,34 M€ par an pour le logement des étudiants spécifiquement. Au total, les AP affectées aux aides à la pierre pour le logement des étudiants se cumulent à 65,38 M€ sur la période.

**Tableau n° 2 : Aide à la pierre en faveur de la création de résidences sous statut HLM (en €)**

| En €                       | AP budgétées       | Différence AP budgétées - affectées | AP affectées      | Dont Jeunes       | Dont étudiants    |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>2017</b>                | 28 000 000         | 8 482 668                           | 19 517 332        | 4 208 232         | <b>15 309 100</b> |
| <b>2018</b>                | 18 000 000         | 1 089 319                           | 16 910 681        | 5 484 044         | <b>11 426 637</b> |
| <b>2019</b>                | 18 000 000         | 9 435 350                           | 8 564 650         | 2 756 050         | <b>5 808 600</b>  |
| <b>2020</b>                | 15 000 000         | 5 698 945                           | 9 301 055         | 2 148 000         | <b>7 153 055</b>  |
| <b>2021</b>                | 19 000 000         | 6 857 902                           | 12 142 098        | 684 000           | <b>11 458 098</b> |
| <b>2022</b>                | 19 500 000         | 1 217 485                           | 18 282 515        | 9 380 463         | <b>8 902 052</b>  |
| <b>2023</b>                | 19 500 000         | 10 082 251                          | 9 417 749         | 4 088 000         | <b>5 329 749</b>  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>137 000 000</b> | <b>42 863 920</b>                   | <b>94 136 080</b> | <b>28 748 789</b> | <b>65 387 291</b> |
| <b>Evolution 2017-2023</b> | <b>-30%</b>        | <b>19%</b>                          | <b>-52%</b>       | <b>-3%</b>        | <b>-65%</b>       |

Source : CRC d'après les données transmises par la région<sup>116</sup>

En termes d'évolution, entre 2017 et 2023, les AP budgétées pour les aides à la pierre ont diminué de 30 % et les AP affectées de 52 %, avec une baisse de 65 % en ce qui concerne les AP affectées pour le logement des étudiants spécifiquement.

<sup>115</sup> Deux opérations différentes du CROUS de Versailles peuvent ainsi être financées par la région à hauteur de 4 6000 € ou bien à hauteur de 8 700 € par place.

<sup>116</sup> La colonne « dont étudiants » regroupe l'ensemble des AP affectées pour la création de résidences étudiantes conventionnées, et la colonne « dont jeunes » concerne les AP affectées au bénéfice des résidences pour jeunes (FJT et RSJA), qui accueillent une part d'étudiants.

Ces chiffres doivent être analysés avec précaution, au regard de leurs variations importantes d'une année sur l'autre. Elles permettent toutefois de conclure à une diminution globale des moyens investis par la région sur le logement des étudiants depuis 2017.

La région explique les variations des AP affectées d'une année sur l'autre par celles du nombre de dossiers de demande d'aide déposés par les opérateurs chaque année, les projets candidats étant de moins en moins nombreux.

#### 4.1.1.3 Un écart constaté entre les moyens votés et les moyens réellement affectés

Les crédits votés qui sont affichés au budget primitif de la région chaque année sont les AP budgétées.

La région précise que les moyens inscrits au budget (AP budgétées/votées) le sont en fonction des objectifs de production et des sollicitations prévisionnelles, alors que les moyens affectés (AP affectées) le sont en faveur des projets effectivement agréés par l'État, sous forme de subvention ; ces dernières sont donc liées aux caractéristiques des projets agréés (nombre de place à construire, type de logement plus ou moins social, etc.)<sup>117</sup>.

En moyenne depuis 2017, les AP budgétées sont supérieures de 31 % aux AP affectées soit 6,1 M€ par an en moyenne. Selon les années, les AP budgétées sont supérieures aux AP affectées de 6 % au plus bas et de 52 % au plus haut.

La région précise que le montant élevé d'AP budgétées par rapport à celles affectées permet qu'aucune demande de financement n'ait été refusée pour insuffisance de crédits budgétaires.

Au vu de l'écart important constaté, la chambre invite la région à ajuster le montant des AP budgétées, en lien avec les AP affectées observées chaque année.

#### 4.1.1.4 L'exécution annuelle du budget pour le logement des étudiants

Le montant des CPI mandatés par la région sur la période 2017 à 2023 pour les aides à la pierre sur le logement des étudiants s'élève à 41,23 M€ au total. Ce montant apparaît globalement plus faible depuis 2020 (inférieur depuis cette date à 2,7 M€), alors qu'il s'élevait à un montant compris entre 7,8 M€ et 14,3 M€ de 2017 à 2019.

---

<sup>117</sup> L'AP affectée (subvention) donne lieu, au fur et à mesure de la réalisation effective du projet, à des paiements en remboursement des paiements effectués par le bénéficiaire. Les paiements sont encadrés par les conditions fixées par le règlement budgétaire et financier de la région (délai, montant, pièces justificatives, caducité, etc.).

Tableau n° 3 : Exécution des crédits d'aide à la création de résidences sous statut HLM (en €)

| En €                           | AP affectées<br>(étudiants) | Total des CPI<br>(jeunes + étudiants) | dont CPI<br>(étudiants) |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>2017</b>                    | <b>15 309 100</b>           | 19 241 173                            | 7 837 930               |
| <b>2018</b>                    | <b>11 426 637</b>           | 21 838 138                            | 14 271 332              |
| <b>2019</b>                    | <b>5 808 600</b>            | 19 713 253                            | 10 313 388              |
| <b>2020</b>                    | <b>7 153 055</b>            | 8 133 534                             | 2 508 432               |
| <b>2021</b>                    | <b>11 458 098</b>           | 9 718 825                             | 2 662 139               |
| <b>2022</b>                    | <b>8 902 052</b>            | 12 474 589                            | 2 387 748               |
| <b>2023</b>                    | <b>5 329 749</b>            | 15 202 244                            | 1 254 507               |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>65 387 291</b>           | <b>106 321 756</b>                    | <b>41 235 476</b>       |
| <b>Evolution<br/>2017-2023</b> | <b>-65%</b>                 | <b>-21%</b>                           | <b>-84%</b>             |

Source : CRC d'après les données transmises par la région

Le montant des CPI mandatés une année donnée est la résultante des AP affectées les années antérieures et de la vitesse de mobilisation des subventions par les bénéficiaires. Au regard du règlement budgétaire et financier régional, les bénéficiaires disposent de trois ans pour solliciter un premier versement puis, à partir de cette date, de quatre ans pour solliciter le solde de l'aide régionale<sup>118</sup>.

Pour rappel, entre 2017 et 2023, les AP affectées aux aides à la pierre s'élèvent à 65,38 M€

Il apparaît que la dotation prévue chaque année pour le logement des étudiants n'est pas consommée en intégralité, pour chaque exercice budgétaire depuis 2017. La région indique toutefois que toutes les subventions conventionnées (AP affectées) donnent lieu à versement (CPI mandaté) à échéance.

#### 4.1.2 Les autres dispositifs régionaux pour le logement des étudiants

Concernant les autres dispositifs régionaux qui contribuent en partie au logement des étudiants, certains budgets connaissent une hausse sur la période depuis 2017, et d'autres une baisse.

Concernant les aides aux étudiants en formations sanitaires et sociales, les autorisations d'engagement consacrés aux bourses sont comprises entre 25,8 M€ et 45,8 M€ par an entre 2017 et 2023, et les budgets consacrés aux aides dites au mérite sont comprises entre 96 100 € et 427 151 €. Ces deux budgets connaissent une hausse importante sur la période entre 2017 à 2023.

<sup>118</sup> Cela explique que les AP et CP d'un même exercice ne correspondent pas.

**Tableau n° 4 : Budget affecté aux aides aux étudiants en formations sanitaires et sociales (en €)**

|                        | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Bourses</b>         | 25 800 000 | 26 698 000 | 26 891 000 | 35 745 000 | 38 871 000 | 44 314 000 | 45 838 000 |
| <b>Aides au mérite</b> | 182 564*   | 99 498     | 96 100     | 427 151    | 240 571    | 266 300    | 224 326    |

\* Montant pour 2016 et 2017

Source : CRC d'après les données transmises par la région

Concernant les aides aux boursiers mention très bien, les crédits engagés (autorisation d'engagement affectées) sont compris entre 2,29 M€ et 4,47 M€ par an entre 2017 et 2023.

**Tableau n° 5 : Budget affecté aux aides aux boursiers mention très bien (en €)**

| 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 3 623 600 | 4 085 000 | 2 825 000 | 2 295 000 | 4 475 000 | 2 846 000 | 2 625 000 |

Source : CRC d'après les données transmises par la région

Concernant la réservation des places à la Maison internationale de la CIUP, les crédits engagés (autorisation d'engagement affectées) sont compris entre 53 900 € et 99 000 € par an depuis 2017.

**Tableau n° 6 : Budget affecté à la réservation de places à la Maison internationale de la CIUP (en €)**

| 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 53 900 | 99 000 | 69 300 | 71 176 | 71 318 | 72 466 | 75 003 | 77 628 |

Source : CRC d'après les données transmises par la région

La part portant spécifiquement sur le logement des étudiants n'est pas isolée au sein des totaux mentionnés ci-dessus.

## 4.2 Des résultats qui n'atteignent pas les objectifs de création de places

### 4.2.1 Une baisse des places financées depuis 2017 au global

La région dispose de données portant sur le nombre de places créées chaque année qui bénéficient d'un financement régional. Au total, 9 358 logements créés entre 2017 et 2023 correspondants à 10 311 places ont été subventionnés par les aides à la pierre régionales.

Pour précision, le nombre total de logements ayant fait l'objet de décisions de financement par l'État sur l'Île-de-France entre 2017 et 2023 s'élève à 17 841<sup>119</sup>, soit près du double des logements financés par la région sur la même période.

**Tableau n° 7 : Nombre de places\* créées ayant bénéficié d'une subvention régionale<sup>120</sup>**

| Année        | Logements    | Objectif (en nombre de logements) | % de la cible | dont PLUS    | dont PLS     | Places        |
|--------------|--------------|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 2017         | 2 087        | n.c.                              | n.c.          | 1 085        | 1 002        | 2 440         |
| 2018         | 1 657        | 4 000                             | 41%           | 957          | 700          | 1 751         |
| 2019         | 836          | 4 000                             | 21%           | 396          | 440          | 956           |
| 2020         | 1 112        | 4 000                             | 28%           | 442          | 670          | 1 214         |
| 2021         | 1 666        | 4 000                             | 42%           | 893          | 773          | 1 726         |
| 2022         | 1 343        | 4 800                             | 28%           | 576          | 767          | 1 413         |
| 2023         | 657          | 4 800                             | 14%           | 294          | 363          | 811           |
| <b>TOTAL</b> | <b>9 358</b> | <b>25 600</b>                     | <b>37%</b>    | <b>4 643</b> | <b>4 715</b> | <b>10 311</b> |

\* Certains logements comportent plusieurs places et accueillent autant d'étudiants.

Source : CRC d'après les données transmises par la région

La baisse précédemment identifiée des moyens investis par la région depuis 2017 se traduit donc par une baisse du nombre de places subventionnées, qui passent de 2 440 en 2017 à 811 en 2023 (diminution de 65 %).

Les fortes variations d'une année sur l'autre appellent à une analyse prudente, l'évolution constatée est assez marquée pour conclure à une diminution globale des places financées par la région depuis 2017.

Ces résultats ne correspondent pas aux objectifs définis par la région, notamment dans le cadre des conventions partenariales signées avec l'État pour 2018-2021 (objectif de 4 000 créations de logements financés par la région par an) puis pour 2022-2024 (4 800 créations de logements à financer par an).

#### **4.2.2 Des projets financés exclusivement en prêt locatif social (PLS) et en Prêt locatif à usage social (PLUS)**

Concernant spécifiquement les AP affectées au financement de résidences étudiantes conventionnées, 60 % des financements concernent des logements en PLUS, contre 38 % de logements en PLS.

Les primes accordées selon le type d'espace créé (espaces collectifs, etc.) représentent 2 % des aides à la pierre dédiées au logement des étudiants.

<sup>119</sup> Source : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) 2024.

<sup>120</sup> L'objectif cible indiqué dans la deuxième colonne du tableau est celui défini dans les deux conventions partenariales État-région signées sur la période depuis 2018.

**Tableau n° 8 : Aides à la pierre régionales par types de projets financés (en €)**

| Année        | Total AP affectées (étudiants) | dont PLS          | dont PLUS         | dont primes      | dont réaffectation |
|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| 2017         | 15 309 100                     | 5 846 600         | 9 352 000         | 85 500           | 25 000             |
| 2018         | 11 426 637                     | 3 505 200         | 7 912 000         | 9 437            |                    |
| 2019         | 5 808 600                      | 2 488 600         | 3 320 000         |                  |                    |
| 2020         | 7 153 055                      | 3 514 400         | 3 600 000         | 38 655           |                    |
| 2021         | 11 458 098                     | 3 804 200         | 7 192 000         | 461 898          |                    |
| 2022         | 8 902 052                      | 3 808 800         | 4 680 000         | 413 252          |                    |
| 2023         | 5 329 749                      | 2 001 000         | 3 008 000         | 288 549          | 32 200             |
| <b>TOTAL</b> | <b>65 387 291</b>              | <b>24 968 800</b> | <b>39 064 000</b> | <b>1 297 291</b> | <b>57 200</b>      |

Source : CRC d'après les données transmises par la région

La dotation budgétaire votée au budget n'est pas fléchée par type de logements. À date, aucune AP n'a encore été attribuée à des opérations conventionnées en PLAI.

Là encore, la région indique que ce constat s'explique par les dossiers candidats à l'aide, qui portent quasi-exclusivement sur des logements financés en PLUS ou en PLS.

### 4.3 Une évaluation des dispositifs à préciser et renforcer

#### 4.3.1 Des objectifs et indicateurs à préciser

En 2019<sup>121</sup>, la région a prévu de doter en objectifs et en indicateurs tous les dispositifs dont le montant d'engagement annuel dépasse les 20 M€.

Le dispositif concernant l'aide au logement des étudiants étant concerné, des indicateurs ont été définis en 2022 et donné lieu à un suivi lors du rapport annuel d'évaluation des politiques publiques pour 2022<sup>122</sup>, complété et présenté dans le rapport annuel de décembre 2023<sup>123</sup>.

Ces indicateurs portent en particulier sur le nombre de logements et de places financés par la région chaque année, au total et par type de conventionnement, ou encore la répartition par académie des subventions attribuées et du nombre de logements et places financés chaque année dans les résidences pour étudiants<sup>124</sup>.

Dans le cadre de la convention partenariale avec l'État, des objectifs annuels de financement ont été définis, à hauteur de 4 000 logements étudiants créés sur 2018-2021 puis 4 800 logements étudiants créés sur 2022-2024<sup>125</sup>. Cet indicateur n'apparaît pas dans les rapports annuels d'évaluation des politiques publiques 2022 et 2023.

<sup>121</sup> Dans le cadre de la délibération n° CR 2019-068 du 21 novembre 2019.

<sup>122</sup> Rapport n° CR 2022-071 du 30 novembre 2022.

<sup>123</sup> Rapport n° CR 2023-061 du 11 décembre 2023.

<sup>124</sup> Rapport n° CR 2023-061 de décembre 2023 (pages 295-296).

<sup>125</sup> Il est précisé que les objectifs ainsi définis portent sur l'ensemble de la production bénéficiant d'un agrément de l'État (PLUS ou PLS pour étudiants, PLAI ou PLUS pour les foyers de jeunes travailleurs et jeunes actifs), mais que toutes les opérations agréées ne donnent pas lieu à une sollicitation de la région par les acteurs.

D'autres indicateurs portent sur le financement de lieux de vie étudiante (nombre d'opérations, surface et public accueilli)<sup>126</sup>, dont certains concernent des résidences étudiantes.

À ce titre, un logigramme du dispositif « soutien à la production de résidences pour jeunes, apprentis et étudiants » a été transmis, qui définit un certain nombre de critères d'évaluation, à travers des indicateurs de pilotage politique, de réalisation et moyens, de résultats et d'impacts. Ces indicateurs ne comportent toutefois pas de données chiffrées.

Le principal indicateur cité par la région est celui défini par l'IPR lors de chaque actualisation du SRLE, à savoir le ratio du nombre de places pour 100 étudiants.

La région n'a pas défini d'objectifs territorialisés ou thématiques, ni d'indicateur chiffré d'évaluation : nombre de places à financer en construction ou réhabilitation par année et par périmètre géographique, nombre de places visé par type de prêt locatif, fourchette des « équivalents-redevances » visés dans les résidences bénéficiant d'une aide régionale, nombre de places à construire ou réhabiliter en internat, etc.

Les objectifs et les indicateurs de la politique du logement des étudiants demeurent donc globaux (nombre de places à financer par an et nombre de place par étudiant dans la région).

La chambre invite la région à définir des objectifs et indicateurs chiffrés plus précis et territorialisés portant sur les thématiques précitées.

#### **4.3.2 Une politique pour le logement des étudiants à mieux identifier au sein de la politique globale du logement**

Des éléments de bilan de l'action régionale en faveur du logement sont présentés chaque année dans les bilans annuels fournis au CRHH. Ces bilans comprennent une partie dédiée au logement des jeunes, dont les étudiants.

Les données présentées dans ces bilans sont dans l'ensemble cohérente avec celles transmises par la région dans le cadre du présent contrôle<sup>127</sup>. En particulier, les services régionaux tiennent à jour un tableur référençant toutes les aides versées<sup>128</sup>.

Les bilans indiquent les AP votées chaque année, le nombre de logements et places financés, avec la répartition entre les types PLUS et PLS, le nombre de résidences concernées et, selon les années, la répartition géographique des places par département.

Concernant la répartition géographique des places financées, le rapport annuel sur l'évaluation des politiques publiques de décembre 2023<sup>129</sup> montre un financement concentré sur les académies de Créteil et de Versailles pour les années 2021 et 2022.

---

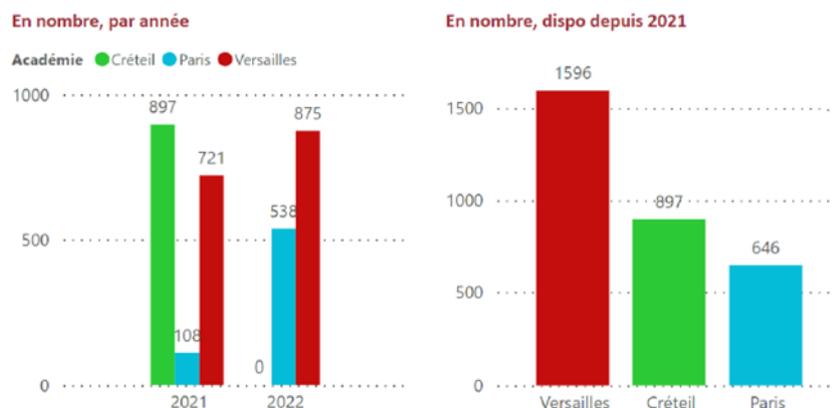
<sup>126</sup> Communication – Rapport annuel sur l'évaluation des politiques publiques du 30 novembre 2022, pages 108 et suivantes.

<sup>127</sup> Exception faite du nombre et de la répartition des logements financés en 2019 entre PLUS et PLS.

<sup>128</sup> Ce tableau identifie notamment l'adresse d'implantation des programmes, le nombre de places et de logements financés, l'opérateur et le gestionnaire, le type de prêt locatif, le montant de la subvention et les CP correspondants.

<sup>129</sup> Rapport n° CR 2023-061 de décembre 2023 (pages 133-134).

**Graphique n° 3 : Places pour étudiants et apprentis financées par académie (2021-2022)**



Source : rapport régional annuel sur l'évaluation des politiques publiques, décembre 2023

Les données des bilans fournis au CRHH montrent que les places financées par l'aide régionale entre 2017 et 2023 sont situées à Paris pour 22 % d'entre elles, en petite couronne pour 45 % et en grande couronne pour 32 % (cf. annexe).

Ces mêmes données de bilans sur la politique régionale du logement des étudiants sont présentées dans les annexes budgétaires chaque année, transmises pour les années 2018 à 2022. À compter de 2018, les subventions dédiées au logement des étudiants et au logement des jeunes et des apprentis sont regroupées sur une action budgétaire unique « dans un souci de simplification du budget régional ».

La région indique que, depuis 2023 et le passage à l'instruction budgétaire et comptable M57, les documents sont simplifiés et ne recensent plus ces éléments de bilan commentés.

Concernant l'impact de la politique régionale sur les loyers appliqués aux étudiants, la région affirme que l'aide régionale a un impact notable à la baisse sans toutefois transmettre de pièce justificative ni de chiffrage à l'appui.

Les données récoltées pourraient être complétées par des éléments portant par exemple sur la part des places financées qui sont créées par construction ou réhabilitation, le niveau des « équivalent-redevances » appliqués ou encore la distance moyenne des sites au lieu d'enseignement évaluée en temps de transport en commun.

Les bilans de la politique du logement des étudiants sont donc intégrés à ceux plus globaux sur la politique régionale en faveur du logement et présentent des données annuelles qui pourraient être complétées. La région n'établit pas de rapport d'exécution pluriannuelle sur sa politique du logement des étudiants.

La chambre invite la région à élaborer, à échéance régulière, un bilan pluriannuel portant spécifiquement sur sa politique en faveur du logement des étudiants, et permettant de la considérer dans sa globalité.

---

**CONCLUSION INTERMÉDIAIRE**

---

*Les moyens affectés par la région à la politique du logement des étudiants sont globalement en baisse depuis 2017, en particulier en ce qui concerne les aides à la pierre, qui n'ont pas été réévaluées depuis cette date, et ce malgré l'évolution des coûts du foncier et de construction. Le montant moyen de subvention alloué par la région reste ainsi stable depuis 2017, à hauteur de 6 341 € par logement.*

*La région peine à exécuter le budget voté pour sa politique en faveur du logement des étudiants. En moyenne depuis 2017, les AP budgétées sont supérieures de 31 % aux AP affectées chaque année. Le nombre de places financées en créations nouvelles est inférieur aux objectifs cibles. Au total, depuis 2018, la cible de logements à financer par les aides régionales n'est atteinte qu'à hauteur de 37 % en moyenne.*

*L'évaluation de l'action régionale pour le logement des étudiants pourrait être renforcée à travers la définition d'objectifs et d'indicateurs chiffrés et thématiques. Un bilan pluriannuel portant spécifiquement sur la politique régionale du logement des étudiants permettrait de considérer l'ensemble des dispositifs mis en œuvre, tout en les identifiant au sein de la politique plus globale sur le logement.*

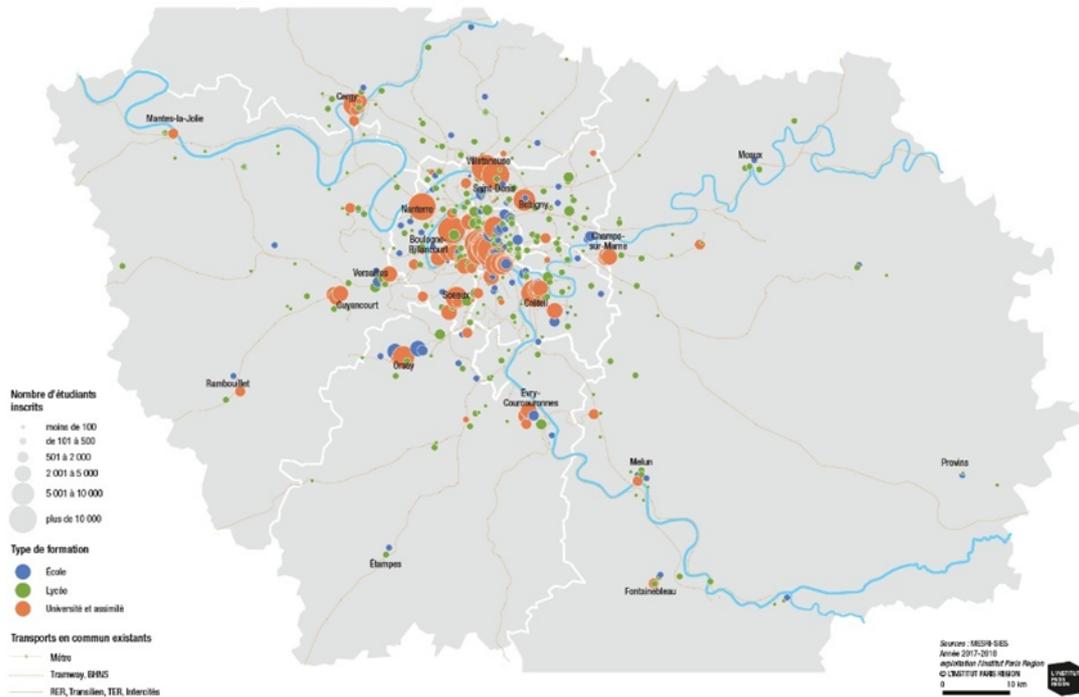
---

## ANNEXES

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Annexe n° 1. Nombre d'inscrits par site d'enseignement public pour l'année scolaire 2017-2018 .....                     | 52 |
| Annexe n° 2. Résidences étudiantes publiques et privées d'Île-de-France (2022) .....                                    | 53 |
| Annexe n° 3. Synthèse des besoins en logements pour étudiants par commune .....                                         | 54 |
| Annexe n° 4. Plafonds de l'équivalent-redevance définis par la région .....                                             | 55 |
| Annexe n° 5. Répartition par département des places financées par l'aide à la pierre régionale entre 2017 et 2023 ..... | 56 |
| Annexe n° 6. Glossaire des sigles .....                                                                                 | 57 |

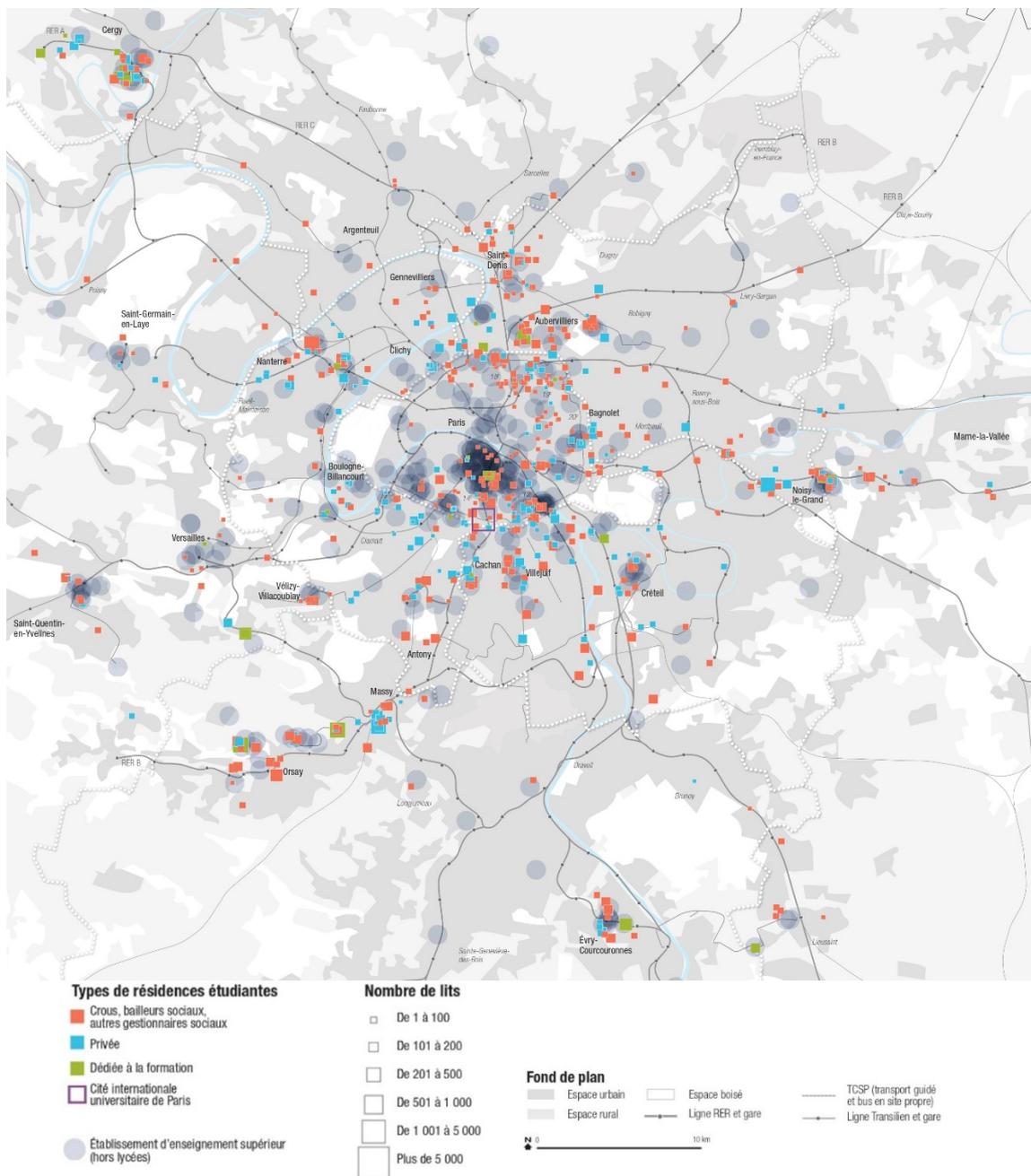
## Annexe n° 1. Nombre d'inscrits par site d'enseignement public pour l'année scolaire 2017-2018

Nombre d'étudiants inscrits par site d'enseignement public



Source : Institut Paris Région

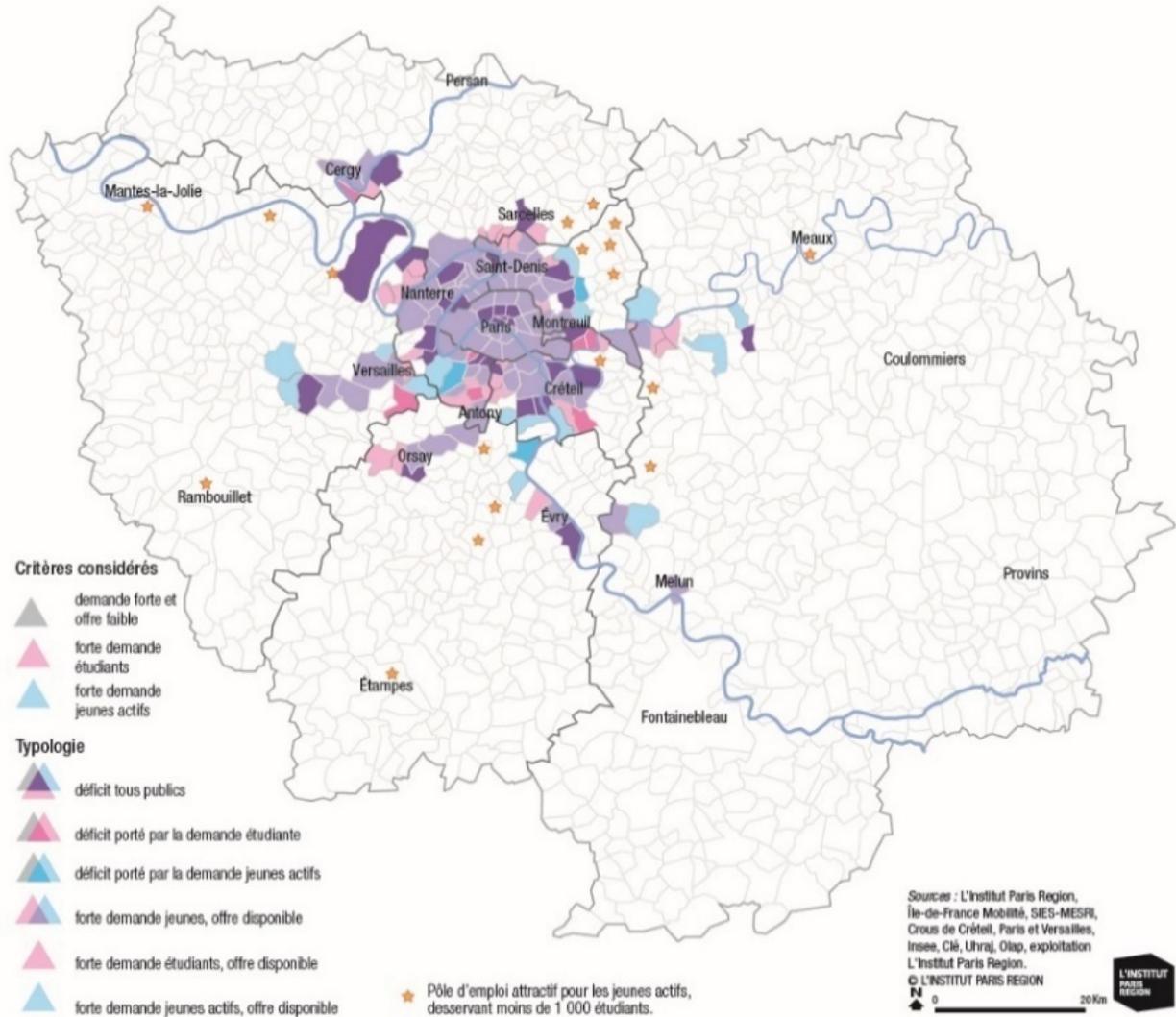
**Annexe n° 2. Résidences étudiantes publiques et privées d'Île-de-France (2022)**



Source : Institut Paris Région, 2022

### Annexe n° 3. Synthèse des besoins en logements pour étudiants par commune

Scoring des communes desservant au moins 1 000 étudiants en moyenne par maille IDF Mobilité



\* Cette carte contient indique les besoins en logements pour jeunes actifs  
Source : Institut Paris Région, étude de novembre 2020

#### Annexe n° 4. Plafonds de l'équivalent-redevance définis par la région

« Les plafonds des « équivalents-redevances » (loyers + charges) prévus par l'article 8.3 sont définis comme suit :

##### Programmes conventionnés en PLUS

| Zone géographique | Total loyer + charges avant APL |
|-------------------|---------------------------------|
| Zone 1 bis        | 450 €                           |
| Zone 1            | 428 €                           |
| Zone 2            | 391 €                           |

##### Programmes conventionnés en PLS

| Zone géographique | Total loyer + charges avant APL |
|-------------------|---------------------------------|
| Zone A bis        | 549 €                           |
| Zone A            | 481 €                           |
| Zone B            | 434 €                           |

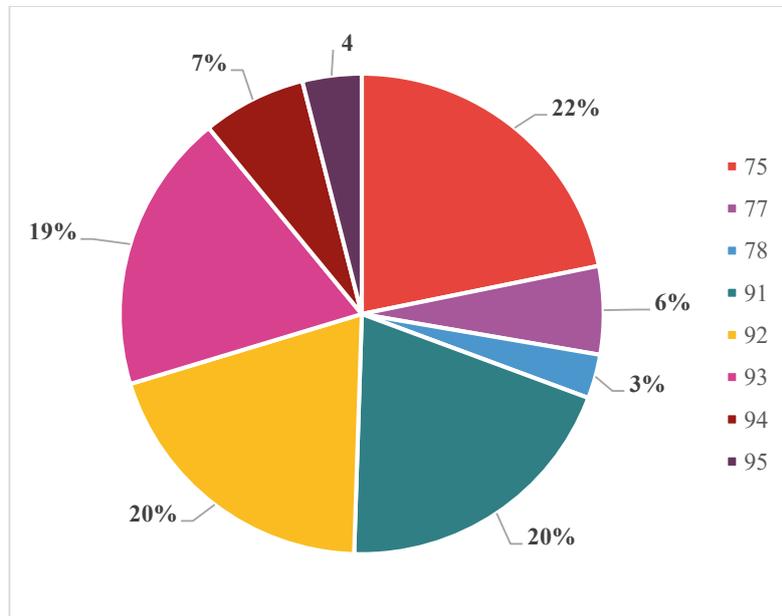
Source : annexe au règlement d'intervention de la délibération n° CR 2017-02.

Les montants ci-dessus s'entendent pour un logement de 18 m<sup>2</sup>.

Au-delà de 18 m<sup>2</sup>, les loyers peuvent être majorés, par mètre carré supplémentaire, et par zone géographique, de 7,50 €, 7,00 € et 6,00 € maximum pour les programmes PLUS et de 9,00 €, 8,50 € et 7,50 € maximum pour les programmes PLS.

Les montants plafonds ci-dessus sont donnés en valeur 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Ils sont actualisés chaque année sur la base de la variation annuelle l'indice Insee de référence des loyers ».

**Annexe n° 5. Répartition par département des places financées par l'aide à la pierre régionale entre 2017 et 2023**



Source : CRC d'après les données transmises par la région

## Annexe n° 6. Glossaire des sigles

| SIGLES         | DÉFINITIONS                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AP</b>      | Autorisation de programme                                                             |
| <b>CIUP</b>    | Cité internationale universitaire de Paris                                            |
| <b>CPER</b>    | Contrats de plan État-région                                                          |
| <b>CPI</b>     | Crédits de paiement d'investissement                                                  |
| <b>CR</b>      | Conseil régional                                                                      |
| <b>CRC</b>     | Chambre régionale des comptes                                                         |
| <b>CRHH</b>    | Comité régional de l'habitat et de l'hébergement                                      |
| <b>CROUS</b>   | Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires                              |
| <b>DGFL</b>    | Dotation globale de fonctionnement des lycées                                         |
| <b>DRIHL</b>   | Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement            |
| <b>EPAURIF</b> | Établissement public d'aménagement universitaire de la région Île-de-France           |
| <b>EPFIF</b>   | Établissement public foncier d'Île-de-France                                          |
| <b>EPLÉ</b>    | Établissements publics locaux d'enseignement                                          |
| <b>FJT</b>     | Foyers pour jeunes travailleurs                                                       |
| <b>HLM</b>     | Habitation à loyer modéré                                                             |
| <b>Insee</b>   | Institut national de la statistique et des études économiques                         |
| <b>IPR</b>     | Institut Paris Région                                                                 |
| <b>OTLE</b>    | Observatoire territorial du logement étudiant                                         |
| <b>OVE</b>     | Observatoire de la vie étudiante                                                      |
| <b>PLAI</b>    | Prêts locatifs aidés d'intégration                                                    |
| <b>PLS</b>     | Prêt locatif social                                                                   |
| <b>PLUS</b>    | Prêt locatif à usage social                                                           |
| <b>RSJA</b>    | Résidences sociales pour jeunes actifs                                                |
| <b>SIES</b>    | Système d'information et d'études statistiques                                        |
| <b>SRESRI</b>  | Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation       |
| <b>SRFSS</b>   | Schéma régional des formations sanitaires et sociales                                 |
| <b>SRHH</b>    | Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement                                      |
| <b>SRLE</b>    | Schéma régional du logement étudiant                                                  |
| <b>TRESOR</b>  | Transfert, recherche, enseignement supérieur, sanitaire et social : objectif réussite |



## **RÉPONSE**

**DE MADAME VALÉRIE PÉCRESSE  
PRÉSIDENTE DU CONSEIL RÉGIONAL  
D'ÎLE-DE-FRANCE (\*)**

*(\*) Cette réponse jointe au rapport engage la seule responsabilité de son auteur, conformément aux dispositions de l'article L.243-5 du Code des juridictions financières.*





La Présidente

Monsieur Thierry VUGHT  
Président  
Chambre régionale des Comptes Île-de-  
France  
6 cours des Roches  
Noisiel – BP 187  
77315 Marne-la-Vallée Cedex 2

Ref : POLAT-DLRU-D24-CRIDF-003336

Saint Ouen sur Seine, le 08 DEC. 2024

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu me transmettre, par envoi dématérialisé, notification du rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et de la gestion de la Région Île-de-France concernant le logement étudiant pour les exercices 2017-2024.

Je vous remercie pour ce travail qui reconnaît que la Région Ile-de-France a défini une stratégie ambitieuse et partenariale en matière de logement étudiant et qu'elle a décidé d'investir dans une politique qui demeure facultative, dans un contexte marqué par la multiplicité des acteurs et la baisse régulière de la production de logement.

J'ai pris bonne note de vos trois recommandations.

La première concerne l'élaboration d'un nouveau schéma régional du logement étudiant pour l'Île-de-France. Ainsi que j'ai déjà eu l'occasion de vous le préciser en réponse au rapport d'observations provisoires, la collectivité apporte d'ores et déjà une suite favorable avec une première étape en cours d'actualisation de la géographie préférentielle du logement étudiant en lien avec les travaux de l'Institut Paris Région.

S'agissant de votre deuxième recommandation relative au non-recours à l'aide régionale, cela appelle plusieurs observations en réponse :

- Le rapport évoque ainsi la possibilité que des porteurs de projets puissent renoncer à l'aide régionale afin de ne pas se voir imposer les plafonds de redevances définis par la région car ceux-ci seraient trop bas, uniformes et non évalués par zone en lien avec le coût du foncier. Or, il convient de rappeler que les plafonds en question sont précisément fixés par référence au zonage défini par l'Etat pour la politique du logement et tiennent ainsi de facto compte du coût du foncier. La référence à ce zonage réglementaire constitue un élément de simplicité pour les opérateurs, ces derniers n'ayant pas à prendre en compte une critérisation supplémentaire. Il convient également de rappeler que la mise en œuvre des plafonds régionaux a pour objectif de développer une offre la plus abordable possible, en particulier pour les étudiants boursiers, et constitue l'une des contreparties à l'apport de fonds gratuits.

- Le rapport qualifie de restrictif le critère lié à la surface minimale des logements. En effet, les opérations soutenues par la Région doivent offrir des conditions d'hébergement de qualité : logements privatifs de 18 m<sup>2</sup> habitables dotés de salles de bain individuelles et d'un coin cuisine. La Région s'attache à offrir un cadre de vie quotidien suffisamment spacieux aux occupants et notamment pour permettre de créer des salles de bains adaptées sans compromettre l'espace de vie. Pour autant, nous sommes disposés à étudier cette recommandation.
- Le rapport qualifie également de restrictif le critère de création de capacités nouvelles excluant les programmes de réhabilitation des résidences devenues obsolètes, notamment celles des CROUS. Dans un contexte de rareté des fonds publics, s'agissant d'une intervention facultative, la priorité définie par le conseil régional porte sur la production nette de capacités nouvelles de logements locatifs sociaux pour jeunes, apprentis et étudiants. En outre, le plan régional pour la disparition des passoires thermiques dans le parc social, adopté par délibération n° CR 2020-006, ouvre la possibilité d'un soutien financier de la Région aux opérations de rénovation thermique des logements sociaux conventionnés depuis plus de 5 ans et relevant d'une étiquette énergétique E, F ou G.

Quant aux CROUS, ceux-ci sont aidés régulièrement pour les opérations relatives à la création de capacités nouvelles au sein de bâtiments inoccupés ou désaffectés comme cela a été le cas du CROUS de Versailles à Cergy, Evry-Courcouronnes, Orsay, Saint-Cloud et Versailles.

- La baisse des moyens relevée sur la période n'est pas liée à un désengagement de la région sur ce secteur mais, plutôt à la baisse notable des sollicitations, en lien avec la chute globale de la production de logement, phénomène auquel l'Etat, financeur de droit commun de premier rang, se trouve lui-même confronté pour l'atteinte de ses objectifs.

Enfin, s'agissant de la dernière recommandation relative à l'hébergement d'étudiants dans les internats des lycées franciliens, il convient de rappeler que l'accueil d'étudiants sans lien avec les formations proposées dans l'établissement conduit à la coexistence de modes et rythmes de vie différents, exigeant a minima des adaptations du règlement intérieur (horaires de restauration, heures d'ouverture, accueil d'invités) voire des locaux (bâtiment séparé, entrée autonome, espaces propres aux étudiants, etc.), et que cette recommandation n'est pas sans impact budgétaire. J'ajoute que les internats des lycées sont fermés le week-end ce qui ne convient pas aux demandes des étudiants qui ont besoin d'un logement 7j/7.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

*Bien cordialement,*

*Valérie Pécresse*

**Valérie PÉCRESSE**





**Chambre régionale des comptes Île-de-France**

6, Cours des Roches

BP 187 NOISIEL

77315 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 2

Tél. : 01 64 80 88 88

[www.ccomptes.fr/fr/crc-ile-de-france](http://www.ccomptes.fr/fr/crc-ile-de-france)

## Réponse\_CRC\_observations\_provisoires\_13\_septembre\_2024

La Présidente

**M. Thierry VUGHT**  
**Président**  
**Chambre régionale des comptes d'Île-de-France**  
6 cour des Roches  
Noisiel – BP 187  
77315 Marne-la-Vallée cedex 2

Saint-Ouen-sur-Seine, le **13 SEP. 2024**

Réf.: PoLAT/DLRU/N°D24-CRIDF-002247

**Objet :** Contrôle n° 2024-001183 – Rapport n° 2024-0084 R  
Observations provisoires relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la politique en faveur du logement des étudiants de la région Île-de-France

Monsieur le Président,

Après avoir procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la politique en faveur du logement des étudiants de la Région Île-de-France pour les exercices 2017 et suivants, la chambre a établi un rapport d'observations provisoires notifié le 19 juillet 2024.

Vous voudrez bien trouver en pièce jointe à ce courrier les observations du Conseil régional en réponse à ce rapport.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma très haute considération.



**Valérie PÉCRESSE**

**ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT ETUDIANT  
ELEMENTS DE REPONSE AU RAPPORT D'OBSERVATIONS PROVISOIRES DE LA  
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES**

**- Paragraphe 82**

Sur la recommandation visant à l'élaboration d'un nouveau Schéma régional du logement étudiant, les travaux vont être engagés avec l'IPR et l'Etat en vue d'actualiser la géographie préférentielle, ce qui constitue un premier élément d'une révision du SRLE.

**- Paragraphe 99**

La rédaction du paragraphe 99 n'est pas complètement conforme aux réponses qui ont été fournies par la Région ; il est demandé de le reformuler comme suit :

« (99) Ces écarts s'expliquent principalement par le fait que le calendrier de financement diffère entre l'État, qui agrée les opérations en amont, et la région, qui finance les opérations sous réserve de leur caractère opérationnel (foncier maîtrisé, permis de construire accordé, grille de redevance signée par l'opérateur et le gestionnaire, etc.). »

**- Paragraphe 102**

La rédaction du paragraphe 102 n'est pas complètement conforme aux réponses qui ont été fournies par la Région ; il est demandé de le reformuler comme suit :

« (102) Le logement des étudiants fait partie des sujets abordés dans le cadre du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Ce dernier est élaboré par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement au sein duquel sont représentés l'ensemble des acteurs regroupés en 5 collèges (Etat, régions et départements, EPCI et MGP, professionnels et associations du logement et de l'immobilier ; professionnels et associations de l'insertion et de l'hébergement, représentant les usagers et les partenaires sociaux. Le projet élaboré est adopté par l'assemblée plénière du CRHH puis soumis pour avis aux collectivités, dont la Région, et à l'issue de cette consultation, soumis au vote en séance plénière du CRHH après modifications éventuelles puis est arrêté par le préfet de région.

Le conseil régional émet donc un avis sur le projet. Le premier SRHH a donné lieu à un avis favorable sur les volets 1 « Défis, enjeux, orientation » et 3 « Mis en œuvre, suivi et évaluation » et défavorable sur le volet 2 « Objectifs globaux et déclinaison territoriale des orientations ».

Le deuxième a donné lieu à un avis défavorable sur les axes 1 « Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux » et 3 « Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement et favorable sur l'axe 2 « Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes ». »

**- Paragraphe 115**

Le pôle « TRESOR<sup>49</sup> » porte le volet enseignement supérieur et recherche du CPER, l'attribution des places à la Maison de l'Île-de-France à la CIUP et les bourses aux étudiants en formations sanitaires et sociales. Il compte une direction des formations sanitaires et sociales et une direction de l'innovation, de la recherche et de l'enseignement supérieur, comportant en particulier un service des projets immobiliers et un service de la vie étudiante et des formations supérieures<sup>50</sup>.

<sup>49</sup>: Transfert, Recherche, Enseignement Supérieur, formations Sanitaires et Sociales: Objectif Réussite!

- **Paragraphe 116**

« Les fonds mobilisés pour la politique du logement des étudiants sont donc éclatés entre plusieurs pôles et leurs budgets propres : les aides à la pierre pour la création de résidences sont imputées sur le budget du logement, le financement des internats est imputé sur le budget du pôle lycées, et ceux du CPER .... ».

- **Paragraphe 171**

Le dispositif régional en faveur du logement des étudiants est bien différencié de celui dédié au logement social familial. Il ne fait l'objet d'aucune mesure de gestion. En outre, une aide particulière est mobilisable pour financer spécifiquement des espaces collectifs pour permettre le développement d'actions d'animation permettant notamment de lutter contre l'isolement.

- **Paragraphe 187**

Le suivi des engagements des bénéficiaires tel que recommandé par la chambre constitue un souci partagé par la Région. Cette dernière effectue périodiquement des enquêtes ponctuelles sur les opérations financées, et dans ce cadre vient de procéder, par courrier du 16 juillet 2024, au lancement d'une nouvelle enquête de ce type auprès de 17 gestionnaires et concernant 67 résidences.

- **Paragraphe 197**

Il peut être rappelé que dans le CPER actuel, une douzaine d'opérations concerne des résidences universitaires. Celles-ci sont principalement financées par l'Etat (69,2M€), compte tenu de sa compétence dans ce domaine, et par la Région pour 3,5M€.

- **Paragraphes 188 à 202**

L'appréciation formulée sur le caractère restrictif des critères régionaux constitue une appréciation en opportunité par la chambre dont la Région remet en cause en outre des orientations retenues par l'assemblée régionale dont l'essentiel fait l'objet d'une grande continuité, au-delà des changements d'exécutifs. Le soutien aux logements étudiants est une compétence non obligatoire de la Région qu'elle met en œuvre de façon facultative dans un cadre budgétaire contraint. Il est donc légitime que la Région adopte des critères car elle n'a pas vocation à être le supplétif financier de l'Etat.

La mise en place de critères traduit les orientations retenues et a inévitablement pour conséquence de permettre une sélection des opérations aidées, au regard des priorités définies par l'assemblée régionale pour la mise en œuvre d'une intervention qui demeure purement facultative.

Ainsi l'action régionale n'a-t-elle pas vocation à soutenir de façon automatique toutes les opérations de logement pour étudiant.

En conséquence, la Région n'étant pas un budget annexe de l'Etat, elle ne finance pas tous les projets agréés par ce dernier (188). L'Etat peut en outre agréer des opérations engagées par des opérateurs privés, qui peuvent avoir accès au prêt PLS dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Le cadre d'intervention de la Région est connu, et les opérateurs qui le sollicitent sont prêts à en respecter les contraintes, en contrepartie d'un apport de fonds gratuits. Quant à ceux qui

ne le sollicitent pas, plusieurs explications peuvent être données (189 à 193), mais quelles que soient ces dernières, elles relèvent d'un pur choix des opérateurs. Il en ressort qu'une partie de la production peut aboutir sans l'aide de la Région, dès lors que, par exemple, les acteurs concernés ne souhaitent pas mettre en œuvre un plafonnement de leur redevance en contrepartie de l'apport de subventions.

Quant aux autres critères posés par le règlement d'intervention régional, la question de la taille des logements des programmes neufs (194) est déterminant pour la Région, celle-ci défendant le principe d'offrir un cadre de vie quotidien aux occupants suffisamment spacieux pour permettre de créer des salles de bains adaptées sans compromettre l'espace de vie, dont on a pu constater l'importance déterminante lors de la crise COVID. La bonne condition de vie des jeunes et des étudiants a toujours été au cœur des politiques de la Région et justifie ces critères.

S'agissant des investissements des CROUS (196 et 197), la Région n'intervient pas en effet en faveur des opérations de résidences existantes dont les travaux peuvent être financés par les dotations versées par le CNOUS, l'entretien du parc et sa mise aux normes relevant de sa responsabilité première et de celle de l'Etat. En revanche, la Région peut tout à fait soutenir la réhabilitation de bâtiments désaffectés comme elle a pu le faire en soutenant par exemple le CROUS de Versailles pour ses opérations sises à Evry-Courcouronnes, rue Jules Vallès (2022), Cergy, rue des Linandes Mauves (2022) ou à Saint-Cloud, avenue Pozzo di Borgo (2024).

Quant aux opérations en faveur des étudiants en situation de grand handicap (198), celles-ci peuvent être financées par réhabilitation de bâtiment existant ou construction neuve dès lors qu'elles conduisent à la création d'unités dédiées permettant d'accueillir également des accompagnants. Il ne s'agit pas de financer des mises aux normes PMR ponctuelles ou isolées.

L'objectif régional principal et assumé par l'exécutif régional est bien la création de capacités nouvelles et cette orientation a contribué à faire que l'Île-de-France dont le taux d'équipement en résidences à caractère social était deux fois inférieur à celui constaté en France lors de l'adoption du premier SRLE, a désormais atteint un taux similaire.

Le propre de critères est bien d'être respectés ou non, et donc d'être binaires (202) ; ils sont d'autant plus légitimes que l'aide est facultative.

### - **Paragraphe 203**

La chambre recommande à la Région d'évaluer le taux de non-recours à ses aides à la pierre, mais cette recommandation se révèle doublement inopérante.

L'engagement d'un tel travail suppose en premier lieu de mobiliser et d'exploiter des informations dont la Région ne dispose pas.

En second lieu, il nécessiterait d'engager des moyens que la Région préfère mobiliser pour soutenir les projets qui lui sont soumis.

Enfin, sur la question du non-recours aux aides régionales, les arbitrages faits par les opérateurs relèvent de leurs propres orientations patrimoniales ou commerciales et le constat qui peut être fait en tout état de cause est que la non-intervention de la Région n'empêche pas d'autres projets de voir le jour, qui s'appuient sur la pratique de loyers et redevances fixés au maximum de la réglementation.

En d'autres termes, l'intervention régionale et ses modalités ne constituent pas une source de blocage.

- **Paragraphe 228**

Précision : la réservation des logements à la MIDF n'a pas pour seul objectif, contrairement à ce qui est écrit, de développer la coopération internationale de la Région, même si une priorité est donnée aux chercheurs et étudiants originaires des pays de nos zones de coopération. D'autres priorités définies par la Région chaque année sont prises en compte dans la sélection des candidats retenus pour les logements (types de formations, partenariat avec les DIM ou avec l'IRCAM, inscription dans le programme PAUSE, etc.).

- **Paragraphe 232**

Le maintien du dispositif régional d'hébergement d'urgence mis en place pendant la crise sanitaire était une des principales attentes identifiées dans le bilan IPR du SRESRI 2017-2021. Compte-tenu du coût du programme et du faible nombre d'étudiants concernés, la Région a fait le choix de ne pas reconduire ce programme et a dans un premier temps mis un place un fonds d'urgence pour les étudiants qui permettait de couvrir des dépenses de logement et dans un second temps choisi de créer un dispositif d'emploi pour les étudiants, leur permettant de disposer d'un revenu et leur permettant ainsi de se loger.

1000 contrats d'étudiants Mentors sont ainsi financés depuis 2 ans par la Région sur la base du SMIC.

- **Paragraphe 238**

La nouvelle enquête fait état d'un taux d'occupation de 70% au cours de l'année 2023-24.

- **Paragraphe 240**

Remplacer « ~~créées avec le soutien des aides à la pierre régionales~~ » par « grâce au plan d'investissement régional dans les lycées ».

La Région ne finance pas des aides à la pierre, mais porte la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction et de maintenance des lycées, y compris les internats.

- **Paragraphe 240**

Les deux chiffres ne sont pas réellement comparables, les places en internat n'étant pas utilisables pour des étudiants sans un minimum d'adaptations, voir ci-après.

- **Paragraphe 244**

Remplacer « conseil d'établissement » par « conseil d'administration de l'établissement »

- **Paragraphe 250**

La mixité de populations nécessite des précautions en vue de permettre une cohabitation harmonieuse. L'accueil en nombre de populations d'étudiants sans lien avec les formations proposées dans l'établissement conduit à la coexistence de modes et de rythme de vie différents, exigeant a minima des adaptations du règlement intérieur (horaires de restauration, heures d'ouverture, accueil d'invités, ...) voire des locaux (bâtiment séparé, entrée autonome, espaces propres aux étudiants, etc.), ainsi que cela est évoqué en 252. L'expérience de l'implantation d'un IFSI en EPLE (la Fondation Œuvre-Croix-Saint-Simon au lycée Bergson, Paris XIXe) constitue un retour d'expérience.

- **Paragraphe 255**

Retirer « ~~Le projet de règlement régional de l'accueil en internat vise également à encadrer le financement des créations de places. Une dotation forfaitaire pour la construction d'un internat, dont les modalités de calcul doivent encore être définies, pourrait être incluse dans la dotation forfaitaire des lycées versée par la région.~~ »

La Région finance son plan d'investissement sur ses fonds propres. Les dotations versées aux lycées ne couvrent que des frais de fonctionnement.

- **Conclusion intermédiaire**

Certains lycées franciliens, qui relèvent de la compétence de la région, disposent d'internats qui comptent de nombreuses places vacantes. La chambre recommande à la région la définition d'un cadre permettant de les mobiliser pour accueillir des étudiants.

La définition d'un cadre est un élément de solution, à inscrire dans une politique de construction de nouveaux internats et de transformation d'internats existants, pour les rendre compatibles avec l'accueil d'étudiants. L'impact budgétaire est donc également à prendre en compte.

- **Paragraphe 266**

La réévaluation des aides relève d'une appréciation en opportunité et d'une décision qui appartient exclusivement à l'exécutif régional. La Région met en œuvre des priorités politiques dans un cadre budgétaire contraint avec des baisses de recettes constantes de la part de l'Etat. Malgré l'importance qu'elle attache au logement étudiant, la Région priorise les hausses de budget sur ses politiques obligatoires comme les transports et les lycées.

- **Paragraphes 267 à 279**

La baisse des crédits constatés (AP affectées et CP mandatés) n'est pas liée à un désengagement de la Région sur ce secteur mais, alors que la volonté politique demeure et se traduit par l'inscription de dotations importantes en AP, à une baisse notable des sollicitations, phénomène auquel l'Etat se trouve lui-même confronté pour l'atteinte de ses objectifs.

- **Paragraphes 285 à 289**

Même réponse pour ce qui concerne les logements et places aidés.

- **Paragraphe 286**

La mise en perspective des agréments de l'Etat et des financements de la Région apporte une vision déformée du sujet : on a vu que toutes les opérations agréées par l'Etat ne sont pas forcément aidées par la Région, compte tenu du choix des opérateurs de la saisir ou pas. Mais en outre, parmi les agréments de l'Etat, notamment en ce qui concerne le PLS, figurent des opérateurs purement privés.

- **Page 56 - Annexe n°6 – Coquilles à rectifier**

AP : Autorisation et programme

SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement