

## Contrat d'objectifs et d'orientations sur le logement des étudiants dans l'agglomération bordelaise 2020-2030

Séance plénière du 26 mai 2020

En premier lieu, tout en comprenant l'urgence d'une réponse face aux difficultés d'accès au logement pour les étudiants de la métropole bordelaise, le CESER estime que l'une des clés de ce problème tient à la nécessité d'un rééquilibrage dans la répartition géographique des formations et des équipements de recherche et d'enseignement supérieur en Nouvelle-Aquitaine. En effet, étant donné l'implication du Conseil régional dans le co-financement de ces infrastructures, l'assemblée consultative insiste sur l'importance d'une meilleure répartition à l'échelle de ces activités d'enseignement supérieur à l'échelle régionale, qui suppose une politique publique coordonnée et concertée. L'existence d'antennes universitaires dans certaines villes moyennes, le mouvement d'ouverture de formations de la première année d'études de médecine à Pau ou encore le développement de dispositifs de télé-enseignement constituent autant d'alternatives à une hyper-métropolisation de l'enseignement supérieur en région.

Considérant les difficultés particulières d'accès à un logement abordable pour les étudiants dans la métropole bordelaise, le CESER retient dans ses grandes lignes l'intérêt de ce contrat d'objectifs et d'orientations. Il appelle néanmoins l'attention sur la précarité d'une part croissante de cette population, qui appelle des mesures adaptées.

Le CESER souhaite par ailleurs un élargissement ultérieur de ce dispositif de façon à prendre plus largement en compte la situation des jeunes en cours de formation ou de professionnalisation dans le territoire métropolitain.

Il souligne enfin l'importance et les enjeux d'une politique d'investissement à long terme en matière de logement, à l'éclairage des conséquences du choc provoqué par la crise sanitaire en cours, et comme réponse aux défis sociaux et climatiques à venir.

En préambule, le CESER souligne l'impérieuse nécessité d'une réponse publique coordonnée face aux besoins en logements abordables pour les jeunes dans le territoire de la métropole bordelaise. En effet, la situation du marché immobilier est ici particulièrement tendue, marquée par une hausse sensible des prix à la location récemment accentuée par une offre concurrentielle de plateformes de locations de courte durée destinée au marché touristique. Au cours des dernières années, le développement de l'offre immobilière dans l'agglomération n'a pas suffi à compenser, tant quantitativement que qualitativement, l'accroissement de la demande issue notamment d'une population étudiante en forte progression. Cette situation avait conduit en 2018 à la création d'un collectif bordelais du « mal logement étudiant ». Or, une part relativement importante de cette population se trouve dans une situation économique précaire, encore aggravée par les conséquences du confinement et de l'arrêt de certaines activités liés à la pandémie COVID-19.

## Des difficultés de plus en plus aigües d'accès à un logement autonome pour les jeunes dans l'agglomération bordelaise, aggravées par la crise du COVID-19

Dans la métropole bordelaise, le taux de pauvreté<sup>1</sup> parmi les jeunes ménages de moins de 30 ans est deux fois plus élevé que pour le reste de la population métropolitaine, soit un jeune ménage sur quatre (taux de 24,8% contre un taux moyen de 13,9% pour la métropole). Ce constat est à peu de chose près comparable pour les ménages locataires de leur logement. Dans un tel contexte, la demande en logement social reste importante, avec un stock enregistré fin 2018 de près de 30 000 demandes (hors mutations) chez les bailleurs sociaux dans la métropole bordelaise, dont près du tiers (9500) émanant de jeunes de moins de 30 ans (15% pour les moins de 25 ans). Cette même année, 6 300 demandes ont été satisfaites dont plus du tiers (36%) au bénéfice de ces jeunes demandeurs (17% pour des moins de 25 ans).

<sup>1</sup> Taux de pauvreté à 60% du revenu médian ; ménages ayant déclaré un revenu dont le référent a moins de 30 ans ; année de référence 2017 (source INSEE)

Parmi les étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur du territoire métropolitain, plus de la moitié (55 000) ont quitté le logement familial et résident dans l'une des communes concernées (notamment Bordeaux, Talence, Pessac, Mérignac). Seulement 17% ont accès à une offre locative sociale (résidence CROUS ou autre bailleur social). La très grande majorité loge donc dans le parc privé dont 10% dans des résidences étudiantes du parc privé.

Or, force est de constater que les prix à la location dans cette catégorie du parc « dédié » se situe à des niveaux de loyer inaccessibles pour une large majorité d'étudiants aux ressources modestes (soit entre 25€/m<sup>2</sup> et 35€/m<sup>2</sup> pour des T1/T2), très au-dessus des prix pratiqués dans les résidences du parc social voire même des prix du parc privé non spécialisé. Les données figurant dans l'annexe à la délibération confirment les difficultés grandissantes d'accès à un logement pour les étudiants de la métropole.

La part des dépenses de logement représente ici près de 60% du budget moyen d'un étudiant, sachant en outre qu'un tiers d'entre eux connaissent des difficultés financières importantes et que 40% sont absolument contraints de travailler parallèlement à leurs études<sup>2</sup>. Le CESER exprime à ce propos ses plus vives préoccupations au regard des conséquences de l'interruption de certaines activités depuis le début du confinement mi-mars dernier, sachant qu'un quart des étudiants ayant une activité travaillaient avant cette crise dans le commerce ou la restauration. Cela signifie qu'une part non négligeable d'entre eux, notamment parmi les étudiants étrangers isolés, se retrouve déjà ou risque de se retrouver en très grande difficulté non seulement pour conserver leur logement si ce n'est pour poursuivre leurs études. C'est pourquoi, au-delà des dispositions proposées dans cette délibération, le CESER invite les collectivités territoriales concernées et les autorités universitaires à une vigilance et à des mesures particulières afin d'atténuer une probable onde de choc sociale parmi cette population étudiante déjà vulnérable. Dans ce contexte, s'il accueille favorablement la convention partenariale proposée parallèlement en soutien à des actions d'aide alimentaire des publics étudiants, il considère que la situation de précarité dans laquelle se trouve aujourd'hui une part significative de jeunes appelle des mesures de portée plus structurelle et de long terme.

## Un effort indispensable qui doit profiter à tous les jeunes

Le contrat d'objectifs et d'orientations proposé s'inscrit dans la déclinaison de la politique régionale en faveur du logement des jeunes et des étudiants adoptée en octobre 2018 par le Conseil régional. Le CESER partage l'objectif de développement du parc social destiné aux étudiants, qui devrait se traduire par un quasi-doublement de l'offre à horizon 2030, en partenariat avec le CROUS et les autres bailleurs sociaux du territoire. L'assemblée consultative relève l'intention de prendre en compte la situation des étudiants les plus précaires, ce qui, dans le contexte de précarisation d'une partie non négligeable de cette population, devrait se concrétiser par des loyers adaptés (base PLUS comme indiquée voire PLAI) et/ou un ajustement des conditions d'octroi des aides au logement. À cet égard, le CESER suggère au Conseil régional d'associer la CAF de Gironde à ce dispositif, compétente en matière d'aides au logement. Il s'interroge cependant sur les niveaux de financement public d'un tel programme face à un phénomène spéculatif qui touche également les coûts à la construction dans le territoire concerné. Le CESER apprécie la volonté d'expérimentation dans ce cadre de nouvelles pratiques d'habitat incluant des initiatives étudiantes (telle que l'autogestion de résidences). Elle retient favorablement le principe d'une inscription de ce programme de développement de l'offre en logements étudiants dans le futur Contrat de plan 2021-2027 avec l'État.

Par ailleurs, il est proposé de créer une plateforme dédiée d'enregistrement des offres alternatives dans le parc privé (1000 places en cohabitation intergénérationnelle et d'hébergement à temps partiel...). Compte-tenu de l'importance relative du parc privé, le CESER approuve l'objectif d'accessibilité aux étudiants de 20% des offres du parc privé. Cette approche devrait inclure des propositions de chambre chez l'habitant (au-delà de l'intergénérationnel) ou bien encore un système de rapprochement des demandes de colocation solidaire. L'assemblée consultative considère que l'accompagnement public envisagé de l'offre de résidences dédiées du parc privé devra être conditionné à une nette modération du montant des loyers pratiqués. Eu égard à l'urgence et à l'intensité du problème rencontré, le CESER regrette que les pouvoirs publics ne fassent pas usage de leur droit de réquisition d'une partie du parc privé laissé vacant.

Il note que ce contrat d'objectifs et d'orientations concerne la seule population des étudiants de l'enseignement supérieur de la métropole bordelaise. Il regrette que ce dispositif n'inclue pas plus généralement et largement la population des jeunes dont les parcours de formation sont de moins en moins linéaires (étudiants, apprentis, jeunes travailleurs, jeunes suivant un cursus de formation professionnelle...) et invite les collectivités concernées à contractualiser ultérieurement en ce sens. Le CESER suggère par ailleurs que ce même type de contractualisation puisse être étudié avec d'autres villes universitaires de la Nouvelle-Aquitaine.

<sup>2</sup> Cf. enquêtes sur les conditions de vie des étudiants réalisées par l'ORPEA.  
AVIS – Séance plénière du 26 mai 2020

Il appelle également le Conseil régional et les universités à déployer des dispositifs de télé-enseignement à distance, en veillant à la qualité des infrastructures numériques dans les logements proposés, en proposant des espaces ou services partagés dans les résidences étudiants ou en créant des tiers-lieux de type « co-learning » ouverts aux étudiants et autres jeunes en formation.

## Pour une stratégie d'investissement à long terme en faveur du logement

Le CESER souligne de manière plus générale, à l'éclairage des effets de la crise sanitaire, l'importance d'une politique publique d'investissement à long terme en matière de logement, conçue non seulement comme un levier essentiel de l'économie résidentielle et pour tout le tissu des TPE-PME du bâtiment, comme support d'innovations techniques et sociales et comme un moyen de répondre aux enjeux sociaux et énergétiques du monde à venir.

Il déplore en ce sens le désengagement de l'État et la fragilisation croissante des acteurs du logement social sous l'effet des choix opérés au plus haut niveau.

Il en appelle donc à une mobilisation déterminée des pouvoirs publics dans ce domaine dans la période qui s'ouvre d'anticipation de « l'après » crise COVID-19 et de redéfinition des priorités au service d'un développement régional solidaire et soutenable.



---

Proposition de la commission 5 « Vie sociale, culture et citoyenneté »  
Président : Alain BARREAU ; Rapporteur : Éric ROUX

Avec la contribution de la commission 1 « Éducation, formation et emploi »  
Président : Olivier CHABOT ; Rapporteur : Sylvie MACHETEAU

### Vote sur l'avis du CESER

« Contrat d'objectifs et d'orientations sur le logement des étudiants dans l'agglomération bordelaise 2020-2030 »

134 votants  
5 abstentions  
129 pour

**Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés**

**Dominique CHEVILLON**  
Président du CESER de Nouvelle-Aquitaine