

ADIL

**L'étudiant face
à sa recherche de logement...**



L'ETUDIANT FACE A SA RECHERCHE DE LOGEMENT....

Le **département isérois** est, par l'intermédiaire de l'agglomération grenobloise, **un des sites privilégié d'accueil des étudiants en Rhône-Alpes**. Le **site grenoblois** concentre **23%** des **étudiants** inscrits dans l'enseignement supérieur dans la région, soit autour de **56 700 personnes**¹.

En Isère, l'écrasante **majorité des établissements universitaires** est implantée sur le **territoire** de la **METRO**, il existe cependant **quelques établissements** situés dans les villes de **Vienne**, de **Bourgoin-Jallieu** et de l'**Isle-d'Abeau**. L'effectif d'étudiants inscrits sur ces sites reste cependant anecdotique par rapport à celui des universités grenobloises.

La **population étudiante** est, dans sa vaste majorité, **décohabitante**². La **décohabitation** a concerné, durant l'année **2009-2010**, **76% des étudiants inscrits dans les universités grenobloises**, soit environ **34 000 personnes**. Cette proportion est particulièrement importante à Grenoble puisque la moyenne des **décohabitants**, au **niveau national**, n'est que de **68%**.

De plus, la **forte centralisation des universités**, sur le **pôle grenoblois**, pousse la **population étudiante** à **s'installer à proximité des lieux d'enseignement et de transport**, c'est-à-dire en priorité dans la proche agglomération. Le **marché locatif grenoblois** étant globalement **tendu**, l'**arrivée** en masse des **étudiants** vient **renforcer la pression sur le parc locatif**.

La **situation difficile des étudiants**, face au logement, a **suscité une prise de conscience récente** notamment face à la baisse de la fréquentation des universités grenobloises. Le logement prend une réelle dimension stratégique avec la mise en concurrence des territoires.

L'observatoire de l'habitat de la METRO signale dans son cahier 2008-2009 : *« la proximité géographique avec le site lyonnais impose aux universités grenobloises de conforter leur attractivité. Le logement est un facteur de cette attractivité ou peut, au contraire, devenir le goulot d'étranglement d'une politique de développement et d'attractivité internationale. Cela est d'autant plus d'actualité que, ces dernières années, le nombre d'étudiants à Grenoble a baissé sensiblement, tandis que les effectifs de Lyon n'ont cessé d'augmenter »*.

Ainsi, dans le cadre du **projet actuel de développement du campus**, la question du logement étudiant est **un des volets majeurs de la revitalisation du pôle étudiant grenoblois**. Dans le cadre du CPER³, des financements conséquents ont été débloqués. **L'objectif à 10 ans est d'accroître l'offre de logements neufs dédiés** (publics et privés) pour **parvenir à loger 1/3 des étudiants décohabitants**. En parallèle, le site **«Grenoble société de l'innovation»** a été **sélectionné par l'Etat**, dans le cadre de l'opération Campus, ce qui implique l'**arrivée de moyens supplémentaires** qui devraient permettre de réviser, à terme, le **projet à la hausse**.

Dans ce contexte de grands chantiers d'agglomération en faveur du logement étudiant, de nombreuses notes et études ont déjà été produites par les différents acteurs concernés.

¹ Chiffre de 2009 issu des cahiers de l'observatoire de l'habitat 2008-2009 parus en 2010

² Ayant quitté le domicile familiale pour poursuivre leurs études

³ Contrats de Projets Etat-Région



L'ADIL a, par ses missions d'information, **vocation à observer le comportement des ménages**, l'association **s'est donc saisie logiquement de la question étudiante**.

Dans un premier temps, **en élaborant une étude juridique sur la location** (téléchargement possible **sur le site www.adil38.org**), cette étude se veut un outil à la disposition des étudiants pour faciliter leur accès au logement puis, dans un second temps, **en élaborant cette note** qui est plus une enquête sur le **«vécu» des étudiants face à leur recherche de logement**.

L'ADIL a interrogé des étudiants en recherche de logement afin de mettre en lumière les éléments qui vont guider leur recherche de logement, que ces éléments soient factuels (méthode de recherche, budget, pression du temps pour trouver un logement...) ou plus subjectifs (attentes, représentations...).

Ce travail aura donc pour but de **récolter et d'analyser «les dires» étudiants**, afin de **mieux comprendre les éléments qui déterminent leurs choix de logement**.

Pour cela, **nous aborderons les différentes étapes qui jalonnent le parcours des étudiants**. Dans un premier temps, nous aborderons **la question de l'accès au logement à travers les moyens mis en œuvre** et les éléments qui vont venir freiner la recherche.

Nous nous intéresserons ensuite aux **critères qui vont déterminer le choix du logement**. Nous ferons aussi un point sur la question **des trajectoires résidentielles** et des **temporalités** liées à la vie étudiante.

Cette note se base sur l'analyse d'un questionnaire élaboré par l'ADIL, joint en annexe.

Ce questionnaire a été diffusé à l'espace logement étudiant situé dans les locaux de l'ADIIIJ, à la Cité de la CAF et dans les bureaux de l'ADIL 38.

131 étudiants ont aimablement accepté de remplir ce document. En complément de l'analyse des questionnaires, un certain nombre d'entretiens ont été menés en face à face.

La population étudiée est en légère majorité féminine (53% de filles contre, 47% de garçons interrogés).

82% des personnes sondées ont entre 19 et 23 ans et 89% des répondants sont inscrits à l'université (11% sont étudiants hors cursus universitaire).

Parmi les individus inscrits dans le cursus universitaire, tous les niveaux d'études sont représentés à parts plus ou moins égales : 15% de L1 ; 20% de L2 ; 21% de L3 ; 19% de M1 et enfin 14% de M2.

Les universités qui comptent le plus d'inscrits, parmi les étudiants interrogés, sont l'Université Pierre Mendès France (26%), puis l'Université Joseph Fourier (21%), vient en 3ème position l'Université Stendhal (14%), Grenoble INP (10%), IEP (8%) et l'école de Management (5%).

Nous tenons à remercier l'observatoire du PRES université de Grenoble pour sa contribution.



QUELLES DEMARCHES ENTREPREND UN ETUDIANT POUR ACCEDER A UN LOGEMENT ?

La **démarche**, de recherche logement, est **appréhendée de manière différente suivant les individus**. Elle est **liée à un certain nombre de facteurs** qui vont faire varier sa mise en œuvre. Ainsi, la **manière de trouver un logement est différente en fonction des attentes, de la pression temps, de l'expérience de la recherche, des moyens financiers** etc.

Si l'on prend par exemple le cas **d'un jeune étudiant**, qui **sort** tout juste de **son année de terminale** et qui, pour sa 1^{ère} recherche de logement « indépendant », est **accompagné par ses parents**, il y a alors de fortes chances que, si la **famille habite loin du pôle universitaire d'installation**, la **recherche de logement soit guidée par une volonté d'efficacité**. Dans ce cas, la famille se déplacera pour une seule journée, fera «le tour» des agences et repartira le soir même avec une solution de logement pour son enfant.

A contrario, la recherche de logement sera guidée par des **contraintes bien différentes** pour un **étudiant déjà résidant**, cherchant à **changer de location**, en vue de la **nouvelle année universitaire**.

La variété des situations, chez les étudiants et donc la diversité dans les «parcours» de recherche logement, se retrouve notamment dans le temps alloué à cette étape particulière. En effet, les **durées de recherche sont diverses**, une **majorité des étudiants** interrogés déclarent **avoir cherché moins de 10 jours** mais la **recherche peut s'étendre dans certains cas à plus de deux mois**.

Bien que le processus de recherche soit, comme nous l'avons mentionné, propre à chaque situation et dépendant d'une variété importante de facteurs, il existe tout de même des **points communs** dans les **moyens mobilisés** pour la recherche.

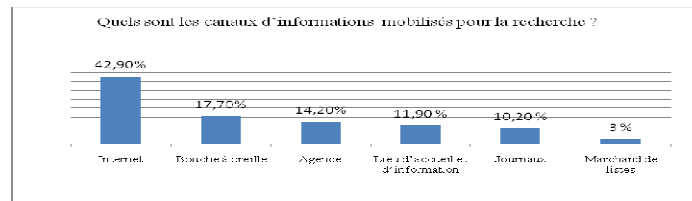
1 - Les formules mis en œuvre dans la recherche de logement

Les étudiants interrogés déclarent utiliser, de **manière privilégiée, internet (42,90%)** lors de leurs recherches logements. Aujourd'hui, la dématérialisation est partout : informations, dossiers APL, annonces, CROUS... Internet a donc supplanté un certain nombre d'autres vecteurs tels que les **journaux** (tout de même utilisés par **10%** des personnes interrogées). **Internet** permet aussi, dans un certain nombre de cas, la **gratuité de l'information**, ce qui est non négligeable pour la population étudiante.

Internet a aussi pour avantage de concentrer des outils qui permettent de répondre, de manière privilégiée, aux attentes et spécificités de la vie étudiante. **Certains sites offrent uniquement des annonces de colocation ou sous-location**, ce type de formule étant particulièrement recherché par cette population. L'utilisation de «la toile» permet ainsi de trouver des **offres de logement** qui **s'éloignent du cadre classique**. Le recours à la sous-location offre la possibilité aux étudiants, en situation de stage ou de court séjour, de **contourner les problèmes liés aux blocages** que **présente**



leur situation. Il est plus difficile de trouver un bailleur susceptible d'accepter une location courte (moins de 6 mois).



Le **bouche à oreille** est ensuite mentionné par les étudiants interrogés, comme un des canaux d'information fortement mobilisé dans la recherche de logements (**17,70%** des personnes interrogées). Le **réseau de connaissances** est aussi une méthode importante d'information surtout sur des éventuelles disponibilités de logements et peut même être un facilitateur pour l'entrée dans celui-ci. Dans des zones de marché locatif plutôt tendu, comme Grenoble, les étudiants peuvent rencontrer des problèmes liés aux garanties locatives exigées par les propriétaires (caution, garant etc.), le réseau de connaissances **peut alors devenir un facilitateur**.

Les **agences** sont aussi citées comme un outil important dans la démarche de recherche logement (**14%** des personnes interrogées). Bien qu'ayant un coût financier, les agences sont **considérées, par les étudiants**, à la fois comme un **gage de rapidité** dans la recherche mais aussi dans la **qualité de la sélection des logements** proposés à la location. Les agences sont utilisées en priorité par les **personnes** qui prévoient de **rester** pour des **durées « importantes » dans leur logement** (10 mois et plus). Aucun des étudiants interrogés, ayant pris un logement pour une courte durée (1 semestre L, M, D), a eu recours à une agence. On peut penser que le rapport entre le coût que représente le recours à une agence et le temps passé dans le logement n'est pas jugé comme assez favorable.

Enfin, les **lieux d'accueil et d'information** sont utilisés par **12%** des personnes interrogées. Ils constituent un **lieu de ressources important** pour des **individus** qui **connaissent peu la ville** ou les **démarches à accomplir** pour obtenir un logement. Ils sont **utilisés en priorité par les étudiants étrangers** (**46%** d'entre eux y ont recours).

Les lieux d'information sont plus largement ignorés par les personnes qui connaissent mieux le territoire, seuls 25% des personnes qui habitaient l'agglomération, l'année universitaire précédente, déclarent se rendre dans ces espaces.

Ce service particulier garde son importance puisqu'il est **le seul lieu généraliste** (aide, démarche à effectuer etc.) les **étudiants qui s'y rendent**, viennent à la fois pour **chercher un logement** mais aussi plus largement **pour obtenir de l'aide et s'informer sur les loisirs, les transports...**

A noter, les **marchands de listes** sont **peu cités** comme moyens utilisés par les étudiants.

Le panel des formules, mis en œuvre par les étudiants dans leur recherche, illustre bien la diversité des parcours.



Un certain nombre de facteurs peuvent venir freiner, voire dans certains cas tout simplement bloquer, le bon déroulement des démarches qui mènent, à terme, à l'accès au logement.

2 - Les freins dans les démarches de recherche de logement

La manière, dont la population étudiante perçoit et s'empare des démarches de recherche, peut se révéler problématique dans l'accès au logement. Lorsque l'on questionne **les étudiants sur les démarches** qu'ils pensent entreprendre, ils **ne semblent pas** véritablement **avoir d'idée précise**. Les réponses varient fortement d'une personne à l'autre. Certains déclarent vouloir «appeler», d'autres «rechercher d'autres annonces», un étudiant enquêté répond même «le faire au feeling».

Lorsqu'on interroge les étudiants sur les **éléments qui viennent freiner leur processus de recherche de logement**, on retrouve pour une partie d'entre eux le «**flou**» qui **entoure les démarches** à effectuer. **18%** de personnes interrogées évoquent une **méconnaissance des démarches**.

Parmi celles-ci, 33% sont des primo-arrivants (logés au domicile familial l'année d'avant) et 41% sont issus du parc CROUS. Dans les deux cas ces étudiants n'ont pas véritablement été confrontés à une recherche de logement à «proprement parlé». En effet ceux qui décohabitent pour la première fois n'ont jamais eu à chercher de logement puisqu'ils étaient au domicile familial l'année précédente. Les autres, logés au CROUS, ont quant à eux rempli seulement un formulaire de demande, un logement leur ayant ensuite été attribué.

On ne peut que souligner l'**importance des lieux d'accueil**, du besoin d'accompagnement et d'explication du processus de recherche de logement **si l'on veut que les démarches soient plus rapidement fructueuses**.

Une partie des étudiants consultés soulèvent le **problème lié au nombre d'offres de logements disponibles (21% des répondants)**. En parallèle, ces étudiants soulèvent **ensuite** majoritairement, le **prix**, comme **critère prioritaire** dans le choix de leur futur logement.

On peut donc supposer que **l'offre proposée n'est pas en adéquation avec le budget logement** de ces étudiants. L'offre en **loyer modéré** est **insuffisante**.

Il faut aussi signaler que **certains types de logement** sont tout de même **moins proposés** que d'autres. Les petits logements **F1** et **F1bis** représentent **79%**⁴ de l'offre logement proposée aux étudiants contre **22%** pour les **appartements plus grands**.

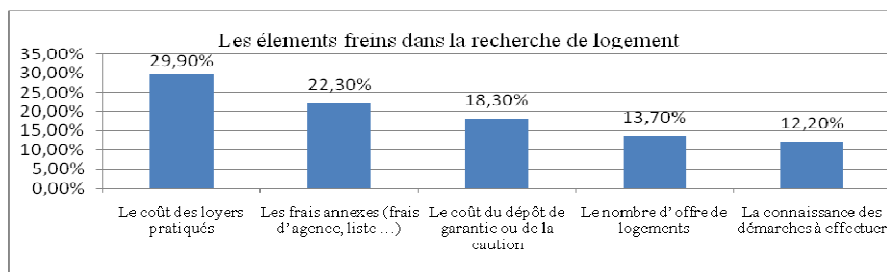
Trouver un appartement pour se mettre en colocation peut alors se révéler plus difficile.

Au delà des démarches, mises en avant par les étudiants dans le processus de recherche, le **problème de la solvabilité** est **central** dans l'accès au logement. Ainsi, les étudiants interrogés sur l'accès au logement mettent en avant, de manière prioritaire, la **problématique financière**. **45%** des répondants évoquent le coût des loyers pratiqués comme bloquant.

⁴ Chiffre année 2008-2009 issu des cahiers de l'observatoire de l'habitat 2008-2009 parus en 2010



Les étudiants bénéficient peu, par rapport à leur niveau de ressources, de logements à loyers modérés. Il existe un nombre de **places trop limitées** par rapport à la demande **CROUS**, les **places en foyers** sont **faibles**, et **peu de solutions HLM** existent. Ainsi **un étudiant sur deux** se loge dans le **parc privé** c'est-à-dire à des niveaux de prix plus élevés soit **72% des décohabitants en 2009** (cahier de l'observatoire de l'habitat de la METRO).



Outre le poids financier que représentent les loyers après **l'entrée dans le logement**, l'entrée dans les lieux **a elle-même un coût** qui peut lui aussi rapidement **se révéler bloquant**.

Ainsi les «**frais annexes** (frais d'agence, liste, dépôt de garantie...) » sont mis en avant, par **41 %** des étudiants interrogés, comme un frein à l'entrée dans le logement.

Les **frais** demandés en **agence** sont généralement **plus ou moins égaux** à un mois de loyer. A cette somme vient s'ajouter le **premier mois de la location** et le **dépôt de garantie**, soit un **total** pour entrer dans le logement de **trois mois de loyers**.

L'entrée dans le logement demande une **avance importante de «trésorerie»** qui ne se révèle pas toujours possible. Le coût, du dépôt de garantie ou de la caution, est ainsi vécu par **18% des étudiants** interrogés comme un **obstacle à l'accès au logement**.

QUEL LOGEMENT RECHERCHE L'ETUDIANT ?

1 - Quelle formule : CROUS, colocation, logement loué seul ?

La question financière est centrale, c'est de loin la principale préoccupation avancée par les étudiants dans le choix de leur logement.

Le **prix** est cité par **87%** des étudiants interrogés comme **un des 3 critères prioritaires**. Ainsi le coût du loyer a un caractère primordial, c'est-à-dire que celui-ci prend le pas sur tous les autres critères qui pourraient rentrer en compte dans le choix de logement comme la proximité des transports ou services, la qualité du bien....

La question financière est d'autant plus importante qu'une majorité des étudiants ont comme unique ressource des aides publiques (bourse, aide sociale) ou privées (aide familiale). Lorsqu'on les interroge sur leurs ressources, **68% disent bénéficiaire de l'aide familiale**, **47% de l'aide publique** et seulement **30%⁵ de ressources propres** (activité salariée pendant l'année scolaire).

Le **revenu moyen d'un étudiant français** s'élève à **685 €** selon la dernière l'enquête nationale réalisée par l'OVE en **2006**.

⁵ Les chiffres de l'Observatoire national de la Vie Etudiante donnent près d'un étudiant sur 3 ayant « un job » rémunéré pendant l'année scolaire, soit 37% des étudiants.



La part du budget allouée au logement est pour les étudiants beaucoup plus importante que pour les actifs, d'où une préoccupation particulière pour les niveaux des loyers exercés.

Selon l'OVE, le **loyer mensuel moyen** en 2006 en France s'élevait à **388 €** soit plus de la moitié du budget d'un étudiant. Le **niveau de loyer** est bien sûr fortement lié aux marchés locatifs locaux, ainsi il s'élève en moyenne à **435 € dans l'agglomération grenobloise** contre par exemple **523 € à Paris**⁷.

Le critère financier va donc largement orienter les étudiants dans le choix de leur logement. Les **étudiants les plus modestes** vont se tourner en priorité vers l'offre **CROUS**.

En consultant les étudiants, qui ont fait une demande CROUS, sur les raisons qui ont guidé leur choix, le critère financier revient largement comme raison principale. Ces résidences sont l'**une des seules formules de logement** qui proposent des **prix bien en dessous du marché (entre 142 € et 320 €)** suivant la résidence et la taille de la chambre). Ainsi selon l'**observatoire de l'habitat de la METRO**, on trouve **12%** des étudiants des universités grenobloises décohabitants en résidence **CROUS**. Notons qu'il y a **7087 lits dans 32 résidences**⁸ sur l'académie de Grenoble. Malgré les avantages financiers que procurent l'obtention d'un **logement CROUS** ce type de logement **ne jouit pas toujours d'une très bonne image**. Les étudiants interrogés sur les raisons qui expliquent leur absence de demande CROUS, (si on ne tient pas compte de ceux qui ne sont pas éligibles) évoquent en majorité les conditions de logement que proposent les résidences. Une partie des étudiants condamnent l'**état global des résidences**, d'autres mentionnent le **caractère « étroit »** et la **localisation excentrée** des logements. Malgré un certain décalage par rapport à l'attente étudiante en terme de logement, les demandeurs sont trop nombreux et seul un nombre réduit d'étudiants arrive à obtenir un logement CROUS.

Autre solution pour trouver un logement à moindre coût, le **parc public** hors logements CROUS.

Quelques organismes HLM proposent des **solutions conçues spécialement pour les étudiants**, ce type de solution n'est cependant encore pas très développé du fait du nombre de places limité. L'offre «classique» de logement HLM n'est, quant à elle, que peu envisagée par les étudiants. Sur l'**ensemble des personnes interrogées**, seuls **5%** déclarent **vouloir trouver en priorité un logement HLM**, contre **59%** qui déclarent **ne pas chercher de logement HLM**. Cette situation s'explique en partie par la saturation du parc social qui conduit à des **délais d'attente** qui peuvent **s'étaler sur plusieurs années**, les étudiants étant dans la majorité des cas sur des temporalités plus courtes. De plus le **logement social** a souvent une **image négative**: localisation excentrée, absence de tranquillité, incivilités... Cette mauvaise image peut avoir un effet «repoussoir».

Les **étudiants interviewés** reconnaissent **ne pas avoir « le réflexe »** de faire une **demande HLM**, ceux-ci **ne pensant pas pouvoir en bénéficier**.

Les Foyers Jeunes Travailleurs (**FJT**) peuvent aussi représenter une **solution de logement** pour des **étudiants modestes**. Bien que le but premier des FJT ne soit pas l'accueil de cette population, une part non négligeable d'étudiants y résident, environ **20%** des personnes **vivant en FTJ sont**

⁶ Chiffre 2008-2009 cahiers de l'observatoire de l'habitat de la Métro.

⁷ Chiffre enquête OVE 2006

⁸ Chiffre 2008-2009 cahiers de l'observatoire de l'habitat de la Métro



étudiantes. Les FTJ sont **attribués sous critère de ressources**, les **loyers** sont **de l'ordre de 450 €**. Ce type de logement représente une **faible capacité d'accueil**, autour de **450 places** sur **l'agglomération grenobloise**. Cette solution est donc peu envisagée par les étudiants, ainsi seulement **1,5 % des personnes interrogées** prétendent **rechercher ce type de logement** en priorité contre **67%** qui déclarent **ne pas rechercher de logement en foyer**.

Les solutions de logement se font donc en priorité vers le parc privé, **75% des étudiants décohabitants¹⁰ louent un logement privé**.

Les **étudiants les plus modestes**, qui n'ont pas pu trouver de solution dans le parc public, vont **s'orienter** vers des **logements à moindre coût** dans le **parc privé**, comme la location d'une **chambre chez un particulier**.

Cette formule a l'avantage d'offrir un **loyer modeste (298 € en moyennes¹¹)**. Ce type d'offre est cependant peu recherché, seuls **5% des personnes interrogées** déclarent chercher une chambre chez un particulier **comme premier choix**, le manque d'indépendance, explique en partie ce chiffre. Le fait que l'étudiant habite dans le même logement que son propriétaire ne rend pas cette formule attractive. Cette formule est plutôt vécue comme une **solution de «repli»**, en effet **19%** d'étudiants cherchent ce type d'offre comme **second choix** et **20% l'accepteraient par dépit**.

Ce type de formule se révèle assez proche de la **cohabitation intergénérationnelle**. Elle repose sur une **convention entre une personne âgée et un étudiant**, ceux-ci conviennent alors d'un échange chambre contre service. Le **logement** est donc **gratuit**. Ce type de formule est encore récent et peu connu. Seul 1% des personnes interrogées désireraient en priorité adopter cette solution de logement, contre **25% des personnes interrogées** qui déclarent **ne pas connaître** cette formule. Au delà de l'aspect purement financier, on constate que **ces formules séduisent** en priorité **les plus jeunes décohabitants** qui peuvent être **rassurés** par la **présence d'un tiers «adulte»**, ceux-ci ayant une expérience réduite de la vie indépendante (c'est à dire hors du foyer familial).

Les **étudiants ayant des capacités financières** un peu plus importantes se tournent vers **la colocation**. Ainsi selon **l'observatoire de l'habitat de la METRO**, cette solution aurait été **choisie par 20% des étudiants en 2009¹²**, parmi les étudiants que nous avons interrogés **37 % souhaitaient ce type de location**.

Bien que le coût que représente la part de loyer déboursée par l'étudiant soit difficile à évaluer (dépend de l'appartement, du nombre de colocataires...), il reste plus abordable que la location d'un appartement en étant seul.

La **colocation** permet la **mutualisation** à la fois du **loyer** mais aussi des **charges** (concierge, ascenseur abonnement internet...), etc. De plus, la colocation permet bien souvent d'avoir à prix moindre «un

⁹ Chiffre 2006-2007 Cahier de l'observatoire de l'habitat de la Métro

¹⁰ Chiffre 2008-2009 Cahier de l'observatoire de l'habitat de la Métro

¹¹ Chiffre 2008-2009 Cahier de l'observatoire de l'habitat de la Métro

¹² Cette estimation est un minima, les données produites concernent uniquement des étudiants de Licence, la part de colocation ayant tendance à augmenter avec l'avancée dans les études. De plus les locations d'appartements «en couple» ne sont pas comptabilisées.



véritable appartement», c'est-à-dire une surface plus importante qu'un studio ou qu'une chambre CROUS, un salon séparé des chambres... Au delà de l'aspect financier et de la recherche si possible d'un confort accru, **c'est véritablement la sociabilité qui est visée par les étudiants qui effectuent ce choix**. Vivre en colocation sous entend le fait d'habiter avec d'autres et donc la mise en place d'un environnement convivial. La recherche du lien social par la colocation fait de cette formule, non pas forcément un choix par défaut, pour des raisons qui seraient uniquement financières, mais peut devenir, dans un certain nombre de cas, un choix assumé de sociabilité. **Certaines personnes, ayant des ressources qui leur permettraient de vivre seules, choisissent de vivre en colocation** pour ces raisons.

Pour terminer, la **location d'appartement seul** est une solution envisagée par **58 % des étudiants ayant répondu à notre questionnaire**. Le loyer moyen d'un F1 est de 466 € en 2009 à Grenoble et 490 €¹³ pour un F1bis. Ce choix a donc un coût qu'il faut pouvoir assumer, ce sont donc des étudiants plus « nantis » que l'on retrouve dans ces logements. Les étudiants, interrogés sur ce choix de logement, déclarent : vouloir «**être indépendants**», en avoir «**marre de la colocation !**», vouloir «**être tranquilles pour les études**», **ne pas** avoir envie «**d'habiter avec des inconnus**».

2 - Quel budget ?

Les étudiants interrogés sur le budget qu'ils **souhaiteraient allouer à leur logement** espèrent dans la majorité des cas (**39%**) déboursier entre **250 € et 350 €**

22% des étudiants souhaiteraient payer moins c'est-à-dire entre **150 € et 250 €**.

Pour terminer **23,7% recherchent un logement** ayant une gamme de loyers comprise entre **350 € et 450 €**

Les **étudiants sondés** ont généralement une **bonne perception** des niveaux de **loyers pratiqués** suivant la formule de logement qu'ils ont choisie.

Par contre, il est intéressant de noter que les **étudiants n'ont qu'une faible perception du coût réel** que suppose **l'installation dans un logement**.

Les étudiants questionnés sur les **frais annexes au loyer** restent évasifs. Certains font allusion aux charges d'eau et d'électricité, d'autres aux charges collectives, certains mentionnent l'ameublement du logement ou l'ouverture de ligne téléphonique. Au final, **peu** d'entre eux **sont** réellement en **capacité d'établir une véritable liste des coûts annexes**, la plupart font référence à un ou deux éléments isolés.

¹³ Chiffre 2008-2009 Cahier de l'observatoire de l'habitat de la Métro



3 - Quel critère de choix en dehors du loyer ?

Outre la question financière qui se révèle être le critère déterminant dans le **choix du logement**, il existe un **certain nombre de critères secondaires**.

La localisation du logement est fortement mise en avant par les étudiants interrogés. Cette localisation est bien souvent un compromis entre la proximité du lieu d'études, des transports et du centre ville. Les étudiants souhaitent habiter dans des lieux animés et bien desservis pour se rendre facilement sur leur lieu d'études ou suivant leurs activités, dans les autres espaces de la ville.

La proximité du lieu d'études est mise en avant comme critère prioritaire dans le choix du logement par **20 % des étudiants interrogés**, le temps universitaire ponctuant largement la vie de l'étudiant, **la localisation** est donc **vécue** comme **garante d'un certain confort de vie**. Ce choix de localisation peut se révéler à la fois rassurant et plus simple pour les jeunes décohabitants ou les primo-arrivants, ceux-ci ne connaissent alors que faiblement le territoire. Ces individus ont bien souvent tendance à changer de logement les années suivantes pour se rapprocher du centre ville et profiter plus intensément de la vie sociale étudiante.

Le deuxième critère lié à la localisation, mis en avant par les étudiants interrogés sur leurs choix de logement, est **la proximité des transports**. Ce critère est jugé **prioritaire** par **14% des étudiants interrogés**. La population étudiante utilise de manière privilégiée les transports en communs (55%¹⁴), que cela soit par choix ou pas défaut (absence de moyen de transport personnel). Ainsi dans **l'agglomération grenobloise**, près de **79% des étudiants utilisent le tramway** comme **moyen de transport principal**, dont **29% comme mode unique de transport**. L'importance de la desserte du logement est étroitement liée au désir d'autonomie et d'indépendance des étudiants.

Pour conclure sur la localisation du logement, bien que cela soit dans une moindre mesure, **8% des étudiants** déclarent que le **quartier (environnement immédiat)** est un **critère de choix déterminant pour leur logement**. Ce désir ne tient pas compte des éléments matériels liés au quartier, seuls **3% des étudiants soulignent l'importance de l'offre de service** (commerce, laverie...). L'environnement du quartier tient donc plutôt à l'ambiance, aux représentations qu'ils se font du lieu. Les **autres critères de choix** mis en avant par la population étudiante **sont liés au confort** du logement lui-même.

Ainsi **l'équipement et l'ameublement** sont jugés comme **déterminants** par **10% des étudiants** interrogés **tout comme la superficie** dans les **mêmes proportions**.

Les étudiants considérés veulent vivre «comme les autres» c'est à dire pouvoir recevoir des amis, cuisiner, travailler dans leur logement. **Les étudiants envisagent leur logement comme un espace de vie** et non pas seulement comme un espace purement dortoir.

¹⁴ Les chiffres de l'Observatoire de la Vie Etudiante (OVE) sur la France entière



UNE SPECIFICITE DU LOGEMENT ETUDIANT : LA MOBILITE

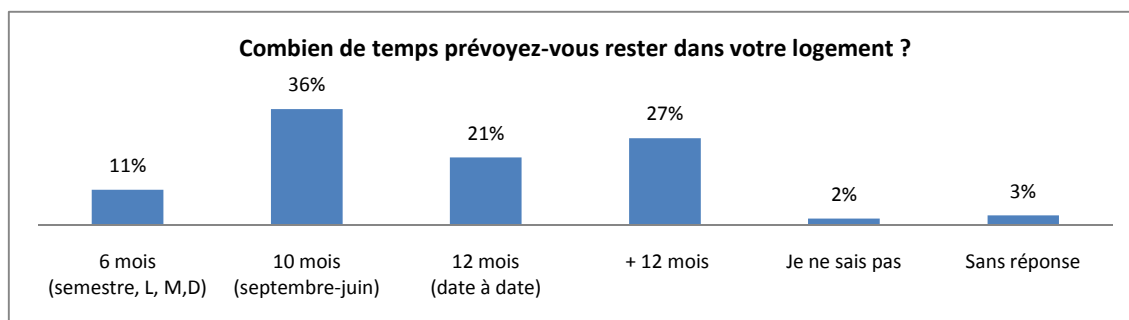
Le **choix du logement** est **guidé par un certain nombre de critères**. L'étudiant va effectuer, à travers son choix de logement, un **compromis entre ses possibilités budgétaires et ses envies**.

Au delà des critères, le **choix du logement**, et plus largement la **trajectoire résidentielle étudiante**, sont **guidés par les spécificités liées au cursus universitaire** et principalement aux **temporalités** qu'il impose.

Le **cursus universitaire entraîne** bien souvent **un certain nombre de changements de lieux d'études**, particulièrement **lors des fins du cursus** (M1, M2), lié à la spécialisation des formations et autres stages etc.

Les **étudiants** sont donc une **population** amenée à être **fortement mobile** au cours des études. Ainsi **les individus, en provenance du département isérois, inscrits sur la même période**, ne représentent que **40 % des effectifs** contre **60%** originaires d'**autres départements ou de l'étranger**.

Au delà de la simple mobilité spatiale, le **rythme de la vie universitaire joue un rôle important dans le rapport** spécifique qu'entretient cette population au logement. Lorsque l'on interroge les étudiants sur le temps d'occupation envisagé dans leur logement, **seuls 27% pensent y vivre plus de 12 mois**. La majorité des étudiants interrogés (**36%**) **pensent, quant à eux, rester 10 mois dans leur logement**, soit une année scolaire. **La durée de l'année universitaire**, qui commence en octobre et se termine en mai, pousse **un nombre important d'étudiants à retourner chez leurs parents**, ils reprendront alors un logement à la rentrée universitaire suivante.



Certains étudiants envisagent des périodes d'occupation très courtes du logement, **11% des personnes interrogées pensent y vivre uniquement 6 mois**, soit un semestre universitaire.

Ces données soulignent l'existence de mobilité intra-année universitaire, notamment pour des questions de stage. **Le rythme imposé par la vie universitaire rend fréquent le changement de logement**. Dans certains cas, **il arrive que des individus changent plusieurs fois de logement dans la même année**. Lorsqu'on interroge les étudiants sur **les raisons** qui les ont poussées à **rechercher un nouveau logement**, **34,5% d'entre eux évoquent une réorientation** dans leurs études, contre seulement **1%** qui mentionnent avoir changé de logement en raison de **l'arrivée du terme de leur contrat de location**.

La population étudiante est donc amenée, par son importante mobilité et les temporalités courtes qui lui sont imposées, à **changer fréquemment de logement**. La **recherche de logement** va donc être



conditionnée par les **besoins de «flexibilité locative»**, c'est-à-dire la recherche d'une solution de logement qui pose peu de contraintes d'un point de vue contractuel et financier.

Ce type de formule « idéale » reste rare. On a même vu se développer des pratiques illégales afin de contraindre les étudiants à payer des loyers pour des logements qu'ils quitteraient prématurément (*cf étude juridique précitée*). Ainsi, **il se révèle encore difficile de trouver un logement pour de courts séjours** (moins de 6 mois).

Le coût, pour accéder à un logement, est **encore plus un frein** si l'on sait que **ces frais seront à renouveler plusieurs fois dans l'année**.

A noter tout de même, **une prise en compte de cette spécificité** par certains types de logements par exemple le **CROUS**, qui **met en place des baux de courtes durées** notamment en direction des étudiants étrangers.

La **majorité des logements occupés par les étudiants** sont cependant **soumis au droit commun de la location** qui reste au final peu adapté à cette facette de la vie étudiante.



Conclusion

Le choix du logement, chez les étudiants, est déterminé par un ensemble de facteurs liés aux caractéristiques même de cette population.

Les étudiants sont un **groupe, plus faible économiquement**, dépendant de l'aide familiale et/ou publique.

Le coût, que représente le logement, **va donc se révéler central**, la **donnée financière** étant **présente à chaque étape**.

Dès la recherche de logement, **se pose la question du coût** : recours ou non à une agence, à un site d'annonces payant...

L'entrée dans le logement nécessite lui aussi un **certain capital financier** : caution, frais annexes...

Et enfin, le **financement de la vie courante dans le logement** : loyer et charges.

Réduire le **choix du logement** au **seul aspect financier** serait une erreur, mais celui-ci reste malgré tout un **critère déterminant**, c'est-à-dire qu'il **va** venir « **écraser** » tous **les autres éléments** qui seraient susceptibles de rentrer en compte dans le choix du logement.

Autre paramètre important dans le choix du logement, la **notion de temporalité**, faut-il en conclure la nécessité de mettre en place un « système particulier » dédié aux étudiants ?

Le législateur multiplie les montages juridiques destinés à produire de nouvelles **formules de logements** mieux **adaptées aux besoins des jeunes**.

Ainsi, la récente **loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion** (loi du 23 mars 2009) met l'accent sur de **nouvelles formules dérogatoires au droit commun** de la location.



ANNEXE



Questionnaire : les étudiants dans leurs recherches de logement

L'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement) est une association qui propose **gratuitement** des conseils et des informations sur le logement. Des juristes spécialisés en droit immobilier répondent à toutes vos interrogations et problèmes concernant :

- le bail
- les loyers
- les charges
- l'état des lieux
- les réparations locatives
- la caution ou le financement d'un dépôt de garantie

L'association peut aussi vous fournir de précieux conseils concernant les rapports avec votre propriétaire ou encore votre agence immobilière.

Afin d'être plus à même de vous aider, l'ADIL réalise une étude sur les problèmes que peuvent rencontrer les étudiants lors de leur **recherche de logement**. C'est dans ce cadre que nous souhaitons recueillir vos attentes. Votre participation nous est donc précieuse, merci par avance de prendre un peu de votre temps pour répondre, de manière entièrement anonyme, à cette enquête.

Pour plus d'informations contactez nous sur le www.adil38.org ou en appelant au 04 76 53 37 30

Profil étudiant :

1 - Sexe

- M F

2 - Age

.....

3 - Niveau d'études à la rentrée

- L1 M1 Autre, précisez
- L2 M2
- L3 Doctorat

4 - Etablissement d'inscription 2010-2011

- Université Pierre Mendès France Université Joseph Fourier
- Université Stendhal Ecole Nationale Supérieure d'Architecture
- Ecole Supérieure d'Art de Grenoble Grenoble INP
- IEP Grenoble Ecole de Management
- Autre, précisez.....

5 - Domaine d'études

- Santé Sciences et technologies Droit
- Lettres Eco-gestion Sciences humaines et Sociales
- Art Langue Autre, précisez



ADIL DE L'ISERE 2 boulevard Maréchal Joffre 38000 **GRENOBLE** 04 76 53 37 30

6 - Où habitez-vous l'an dernier ?

- Autre département, précisez.....
- Dans le département
- Dans l'agglomération
- A l'étranger, précisez.....

7 - Dans quelle formule de logement?

- Logé gratuitement (Chez vos parents, famille, amis etc.)
- Résidence universitaire, (CROUS, non CROUS, foyer etc. .) précisez.....
- Chambre louée chez un particulier (hors colocation)
- Location d'un appartement (HLM, hors HLM) précisez.....
- Autre, précisez.....

8- si vous étiez locataire d'un appartement (HLM, ou hors HLM), étiez-vous :

- Seul titulaire du bail
- En colocation
- En sous location

9 – si vous n'étiez pas logé au domicile familial durant cette année, quelles sont les raisons qui vous ont poussé à rechercher un logement ?

- Réorientation dans vos études
- Changements dans votre vie privée
- Raisons économiques
- Logement trop éloigné des cours
- Logement trop éloigné du centre ville
- Autre, précisez.....

10 - Quelles seront vos ressources durant l'année à venir ?

(Ordonner : 1- ressource principale, 2 -ressource subsidiaire)

- Aide publique (bourses, aides sociales...)
- Aide familiale (parents, amis...)
- Ressources propres (Activité salariée durant l'année scolaire)

Démarche :

11 - Actuellement avez-vous trouvé un logement ?

- Oui
- Non

- Si oui : en combien de temps ?

- Si non : quelles sont les futures démarches que vous allez entreprendre?

.....
.....

12 - Avez- vous, dans vos démarches, effectué une demande de logement CROUS ?

- Oui
- Non, précisez la raison.....



Les Moyens de la Recherche de logement :

13 - Quels sont les canaux d'information mobilisés pour la recherche ? (plusieurs réponses possibles)

- Journaux Marchand de listes
 Bouche à oreille Internet, précisez.....
 Lieu d'accueil et d'information, précisez..... Agence

14 - Lors de votre recherche de logement, quels sont les éléments qui vous ont freiné ou manqué ? (plusieurs réponses possibles)

- La connaissance des démarches à effectuer Le nombre d'offre de logements
 Le coût du dépôt de garantie ou de la caution Le coût des loyers pratiqués
 Les frais annexes (frais d'agence, liste ...) Autres, précisez.....

Type de logement recherché :

14 - Quels sont, pour vous, les 3 critères prioritaires dans votre choix de logement ?

- Prix Proximité lieu d'étude Proximité transport
 Allure de l'immeuble Durée de bail Superficie
 Offre de services (dans le logement ou à proximité : commerce, laverie)
 Equipement et ameublement du logement (cuisine, four, baignoire...)
 Quartier (environnement immédiat) Autre, précisez.....

15 - Quelles formules de logement recherchez-vous ? (Remplissez le tableau pour chacune des formules proposées)

Formules de logements	Formule recherchée en priorité	Formule recherchée en second choix	Formule recherchée par dépôt	Formule NON recherchée	Formule inconnue
Résidence universitaire, (CROUS, non CROUS)					
HLM					
Location d'un appartement hors HLM					
Chambre louée chez un particulier (hors colocation)					
Foyer					
Cohabitation intergénérationnelle					

16- Pour la formule de logement recherchée en priorité, souhaitez-vous être :

- Seul titulaire du bail En colocation En sous location



17 - Quels sont les principaux éléments qui orientent votre choix prioritaire?

.....

18 - D'après-vous, quelles sont les difficultés relatives à cette formule (plusieurs réponses possibles)

- | | | | |
|---|--------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Caution | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Garantie | <input type="checkbox"/> Solvabilité |
| <input type="checkbox"/> Délai de préavis | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Assurance | <input type="checkbox"/> Convenance personnelle |
| <input type="checkbox"/> Bail | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Autre, précisez..... | |

19 - Combien de temps prévoyez-vous de rester dans votre logement ?

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> 6 mois (semestre LMI) | <input type="checkbox"/> 12 mois (date à date) | <input type="checkbox"/> 10 mois (septembre-juin) année |
| <input type="checkbox"/> Plus de 12 mois | <input type="checkbox"/> Autre, précisez..... | |

Budget logement

20 - Quel est votre budget maximum hors charges (eau, électricité, gaz) ?

- | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 0 € ou contre service | <input type="checkbox"/> 0 à 150 € | <input type="checkbox"/> 150 à 250 € |
| <input type="checkbox"/> 250 à 350 € | <input type="checkbox"/> 350 à 450 € | <input type="checkbox"/> 350 à 450 € |
| <input type="checkbox"/> 450 à 550 € | <input type="checkbox"/> 550 à 650 € | <input type="checkbox"/> > 650 € |

21 - Avez-vous pris en compte un droit éventuel aux allocations logement pour cette estimation (l'APL, ALS, ALF...)?

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Oui | <input type="checkbox"/> non |
|------------------------------|------------------------------|

22 - Selon vous, quels sont les frais annexes nécessaires à votre emménagement ?

.....
.....
.....

23- si vous acceptez d'être recontacté pour un entretien plus approfondi, merci de nous laisser vos coordonnées

.....
.....
.....
.....

