



# LOGEMENT ÉTUDIANT : OBSERVER POUR DÉCIDER

Guide 3. Pour comprendre la diversité des approches  
sur le logement des étudiants et des jeunes MARS 2023



## SOMMAIRE

<b>ÉDITORIAL</b> Un dispositif au service des territoires .....	3
<b>INTRODUCTION</b> Le logement étudiant, cinq ans après le lancement des Observatoires Territoriaux du Logement des étudiants .....	4
<b>MESR</b> La mobilisation du foncier en faveur du logement étudiant .....	5

## PLANIFIER LE LOGEMENT ÉTUDIANT

<b>INTERCOMMUNALITÉ DE FRANCE</b> Les intercommunalités s'investissent dans les conditions d'accueil et de vie étudiante, en particulier dans les villes moyennes .....	7
<b>RENNES</b> Comment l'offre de logements étudiants s'est-elle adaptée pour faire face à la hausse des effectifs étudiants inscrits sur le pôle rennais ? .....	8
<b>ORLÉANS</b> Une stratégie métropolitaine d'accueil de nouveaux établissements d'enseignement supérieur : quels effets sur le parc de logements ? .....	0
<b>BREST</b> Des besoins en matière d'hébergement au Technopôle Brest Iroise : du constat à l'action .....	10
<b>NANCY</b> Relocalisation des espaces et résidences .....	11
<b>NÎMES-ALÈS</b> Mesurer l'impact de la fermeture d'une résidence étudiante .....	12
<b>MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE</b> Définition de secteurs à enjeux pour le développement de l'offre de logement dédiée aux étudiants .....	13
<b>NOUVELLE AQUITAINE</b> Un contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant à Bordeaux et le PLH de la communauté d'agglomération du Pays Basque .....	14
<b>NICE</b> Le logement étudiant en zone touristique : un besoin d'outils adaptés .....	15
<b>GRENOBLE</b> Logement étudiant : un observatoire à grande échelle .....	16

## ACCOMPAGNER LES ÉTUDIANTS ET SÉCURISER LES PARCOURS

<b>AVUF</b> Distinguer les résidences qui font le plus d'efforts dans la qualité du bâti, des équipements et de leur gestion .....	18
<b>SAINT-ÉTIENNE</b> Une approche qualitative des services proposés par les résidences étudiantes .....	18
<b>LYON</b> Niveaux de loyers, charges et prestations dans le parc dédié aux étudiants de la Métropole de Lyon .....	20
<b>DIJON</b> Enjeu de développement d'une offre d'hébergement de qualité et financièrement accessible .....	21

<b>AMIENS</b> Stratégie des acteurs du logement face à la vacance .....	22
<b>METZ</b> Développement d'une offre de logements alternative, à l'appui du réseau associatif .....	23

## ÉLAGIR LES GOUVERNANCES POUR INTÉGRER LE PUBLIC ÉTUDIANT

<b>MESR</b> Vers de nouveaux outils aux mains des établissements d'ESR : l'exemple du schéma directeur de vie étudiante .....	25
<b>LE HAVRE</b> La parole aux étudiants pour mieux comprendre leurs besoins en termes de logement .....	26
<b>NANTES</b> Logements étudiants : l'observation des parcours au service de l'action locale .....	27
<b>SAINT-BRIEUC</b> Quelles conditions d'accès au logement pour les étudiants de Saint-Brieuc Armor Agglomération ? .....	28
<b>BESANÇON</b> Les critères de recherche des étudiants pour leur logement sont-ils ceux qui leur apportent le plus de satisfaction ? .....	29
<b>MULHOUSE</b> De l'enquête sur le logement idéal des étudiants à la démarche inclusive menée par le Clous de Mulhouse .....	30
<b>STRASBOURG</b> Des ateliers organisés pour mieux comprendre les problématiques de logement des étudiants .....	31
<b>REIMS</b> L'implication des étudiants dans les politiques territoriales du Grand Reims .....	32
<b>AIX-MARSEILLE</b> De nouveaux outils interactifs : une cartographie inédite du logement étudiant .....	33

## ÉLARGIR LE CHAMP DE L'OFFRE DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS

<b>INSEE</b> 4 millions de logements occupés par des moins de 30 ans .....	35
<b>RÉSEAU DES OTLE</b> Expérimentation pour observer le logement des jeunes dans les Observatoires Territoriaux du Logement des étudiants .....	36
<b>UNION SOCIALE DE L'HABITAT</b> Les bailleurs sociaux, acteurs clés du déploiement du logement des jeunes .....	37
<b>DGALN</b> Le développement de l'offre de logements sociaux destinés aux jeunes actifs .....	43

## UN DISPOSITIF AU SERVICE DES TERRITOIRES

L'initiative des Observatoires du Logement des étudiants lancée par le réseau « collectivités ESR » a aujourd'hui cinq ans et 35 observatoires du territoire français sont à présent labellisés. Ces derniers ont structuré leur gouvernance et produit une diversité d'analyses locales qui offrent un matériau riche sur les enjeux du logement des étudiants dans les territoires. Cet ouvrage rassemble des contributions d'une trentaine d'observatoires et cette photographie révèle de grandes tendances dans les villes universitaires mais aussi toute une diversité de problématiques et d'initiatives locales.

Une préoccupation commune anime les acteurs territoriaux de l'enseignement supérieur à travers les observatoires, celle d'anticiper les besoins et de calibrer l'offre de logement pour les étudiants dans les résidences dédiées mais également dans les différents segments du parc. Les villes moyennes comme les métropoles font face à une croissance des effectifs étudiants, elles doivent répondre aux besoins, mais aussi veiller à l'équilibre des parcs, pour certaines réduire la vacance et veiller à ce que les offres nouvelles soient bien articulées aux lieux d'enseignement, à l'offre de transport et aux services. Certains territoires ont identifié des secteurs favorables au logement étudiant.

Les établissements et collectivités sont de manière croissante préoccupés par la qualité de vie étudiante et la capacité du territoire à offrir des logements abordables, surtout depuis la crise sanitaire et plus récemment par la hausse des prix, sources de fragilité pour la population étudiante. Par le biais des observatoires, sont étudiés les enjeux liés aux marchés locaux de l'habitat et questionnés les parcours résidentiels des étudiants.

Les acteurs des OTLE ont enfin la volonté de donner directement la parole aux étudiants pour connaître leurs besoins et aspirations. Certains observatoires intègrent des représentants étudiants à leur gouvernance ou organisent différents outils pour les sensibiliser directement, notamment des supports numériques ou des ateliers participatifs.

Ce « tour de France des observatoires », pourra aussi contribuer à nourrir d'expériences de terrain les futures stratégies nationales, et il démontre que le logement des étudiants s'inscrit dorénavant comme une stratégie territoriale à part entière.

**CATHERINE VAUTRIN,**  
PRÉSIDENTE DU GRAND REIMS,  
PRÉSIDENTE DE L'AVUF

**PATRICE VERGRIETE,**  
PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE DUNKERQUE,  
PRÉSIDENT DE LA FNAU PAR INTÉRIM

## INTRODUCTION

# Le logement étudiant, cinq ans après le lancement des Observatoires Territoriaux du Logement des étudiants

« Étudiants dormant dans leur voiture en septembre, devant s'appuyer sur la solidarité de leurs pairs pour être hébergés les premières semaines de la rentrée, mettant plus d'un mois à trouver un studio très cher... », nous avons l'habitude de lire ces histoires dans les journaux au moment de la rentrée universitaire. Derrière ces titres, ce sont des réalités territoriales très diversifiées dépendantes de contextes plus globaux, de l'impact de la massification de l'enseignement supérieur et du babyboom des années 2000. Face à ces constats, le réseau des Observatoires Territoriaux du Logement des étudiants (OTLE) s'est créé pour éclairer et objectiver le besoin de loger les étudiants dans des villes où l'enseignement supérieur se diversifie et où l'afflux d'étudiants est en progression constante depuis une dizaine d'années. Les plans 40 000, puis 60 000 logements pour étudiants avaient besoin d'être territorialisés pour s'adapter aux enjeux locaux et identifier et quantifier les besoins des collectivités.

Ce réseau qui compte aujourd'hui 35 dispositifs d'observation a pour but d'éclairer les stratégies des acteurs et les politiques publiques. Ces dispositifs d'observation pluri-partenariaux en fonction des enjeux et de leur gouvernance ont des formes des périmètres variés : échelles intercommunales, départementales, régionales ou multi-intercommunales lorsque l'enseignement supérieur est multisite. Ils mobilisent collectivités, établissements, et services de l'État, Crous et acteurs du logement, et les agences d'urbanisme qui en assurent souvent la coordination et la production technique. En 2018, 25 territoires s'étaient manifestés pour construire un observatoire et être labellisés comme Otle. Depuis, chaque année, de nouveaux territoires ont rejoint le réseau.

Cette publication a pour objet de montrer la diversité des enjeux, des stratégies et des positionnements des collectivités et des établissements, face à l'enjeu du logement des étudiants sur leur territoire. Elle met en avant les attentes et besoins de ce public, la planification territoriale du logement étudiant, les dispositifs pour mieux accompagner les étudiants, mais également les jeunes actifs.

### ● VERS DE NOUVEAUX SUJETS POUR ACCOMPAGNER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ÉTUDIANTS

La crise du Covid-19 a mis en lumière et a renforcé une réalité déjà existante, un phé-



Territoires labellisés dans le cadre de l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants en juin 2022  
Périmètres intercommunaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022  
SOURCE : FNAU - ADMIN EXPRESS - IGN

nomène de précarité des étudiants, ce qui amène aujourd'hui beaucoup de collectivités à réfléchir avec leurs partenaires du logement à proposer des offres très sociales et à construire des réseaux d'actions d'urgence. Sur ce sujet, les actions envers le logement ne sont pas suffisantes, ce sont des politiques d'accompagnement plus globales qui sont discutées avec par exemple l'identification d'emplois étudiant ou l'orientation des étudiants afin qu'ils aient recours à leur droit.

Chaque territoire a ses spécificités en termes d'enseignement supérieur et de besoins en logement étudiant. Les observatoires s'appuient sur un socle d'indicateurs communs mais également sur des études, enquêtes ou indicateurs spécifiques pour comprendre des phénomènes tels que les attentes des étudiants, la tension du marché, l'offre pour les publics étudiants comme les alternants et les stagiaires. Le sujet du logement étudiant s'est également élargi au public jeune.

En effet, les collectivités et acteurs du logement s'intéressent de plus en plus au parcours résidentiel des jeunes pour limiter les

ruptures à la fin des études, favoriser leur installation sur le territoire ou limiter des situations de précarité lors des changements de situations.

### ● DE L'OBSERVATION À L'ACTION

Les observatoires du logement des étudiant produisent donc des études et des analyses qui sont appropriés par les acteurs et collectivités et permettent de construire des stratégies de :

- mobilisation de foncier pour construire du logement étudiant ;
- rénovation du parc existant ;
- réorientation de l'offre existante pour répondre aux besoins des étudiants ;
- veille pour suivre les évolutions.

Les collectivités renforcent par ce biais leurs documents de planification et réfléchissent à des montages opérationnels pour construire du logement étudiant. Malgré la bonne volonté des acteurs et des collectivités, le passage à l'action semble compliqué à opérer. Les observatoires ont pu identifier des freins qui restent à surmonter, tels que :

- le manque de foncier à des coûts abordable et n'étant pas en concurrence avec le logement familial ;

- la surreprésentation des étudiants dans certains secteurs et la difficulté aujourd'hui à proposer des solutions de rééquilibrage ;
- la complexité à sortir des opérations à bas coût (équilibre financier complexe).

Face à ce constat, le réseau des OTLE alerte sur le besoin de transition et de réinventer de nouveaux modèles. En effet notre modèle d'aménagement doit aujourd'hui être repensé pour répondre aux engagements de sobriété foncière et énergétique... Le logement étudiant n'échappera donc pas au besoin de se transformer. Face à un foncier qui devient de plus en plus cher et rare dans les secteurs attractifs, il faut miser sur le renouvellement urbain, l'extension, la densification et l'inten-

sification de l'existant. Les besoins doivent être bien évalués et les stratégies doivent s'intéresser à la mixité des publics et à la mobilisation des logements vacants. Pour cela nous plaidons pour des aides à la remise sur le marché avec la possibilité de réserver une part pour le logement des étudiants. Une part de cette offre nouvelle doit relever du logement très social et permettre ainsi d'éviter aux étudiants les plus précaires de décrocher faute de moyen pour réussir leurs études. Le modèle de la résidence doit être souple pour accompagner le développement de nouvelles offres mais également intégrer une dimension de réversibilité ou de mutabilité. En effet le nombre d'étudiants est fluc-

tuant et il faut anticiper les évolutions démographiques d'ici à 2050, mais également travailler sur la vacance inhérente à ces logements due à des temps d'enseignements sur site plus courts.

Enfin, les stratégies ne doivent pas se limiter au parc de logement étudiant. Il faut aujourd'hui agir sur la rénovation des logements dédiés aux étudiants mais également sur les petits logements du parc privés qui sont souvent des passoires thermiques. La qualité des logements est un indicateur de satisfaction et une source d'attractivité pour les étudiants. Nous préconisons la création de critères de qualité décorrélée des valeurs locatives.

MESR

## La mobilisation du foncier en faveur du logement étudiant

**FAUSTINE MASSON**, CHEFFE DE PROJET LOGEMENT ÉTUDIANT AU DÉPARTEMENT INNOVATIONS ET EXPERTISES IMMOBILIÈRES DE LA SOUS-DIRECTION DE L'IMMOBILIER DU MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE

Le nombre d'inscriptions étudiantes dans l'enseignement supérieur en France métropolitaine et dans les DOM atteint 2 970 000 pour l'année universitaire 2021-2022 (MESR-SIES) pour un total estimé de 380 000 logements dédiés aux étudiants. Parmi les étudiants, seuls 12% peuvent bénéficier de logements spécifiquement dédiés à ce public<sup>1</sup>.

L'accès à un logement digne, adapté aux besoins, à proximité du lieu d'études et/ou d'emploi, est une condition nécessaire pour l'accès à l'enseignement supérieur et la réussite de la vie étudiante. Par conséquent, la **production d'une offre nouvelle de logements étudiants** à vocation sociale est un enjeu majeur. La disponibilité du foncier est le premier obstacle à la construction de programmes immobiliers. La **prospection de sites constructibles** est, dès lors, une **étape préalable et nécessaire au développement d'opérations dédiées au logement étudiant**.

Afin d'amplifier la dynamique de production de logements étudiants, plusieurs leviers ont été activés, parmi lesquels : un **travail de recensement et de prospection foncière** auprès des préfets de région et recteurs de région académique. Cette démarche, initiée en 2020, est encadrée par trois circulaires interministérielles (25 mai 2020, 5 juillet 2021 et 3 janvier 2022) co-signées par les ministres en charge de l'enseignement supérieur et de la recherche et du logement. Ce recensement



a vocation à identifier des sites potentiels, implantés au sein des campus universitaires ou à proximité, pour accueillir des opérations de logements étudiants.

Ce travail de prospection s'effectue dans le cadre d'un **dialogue resserré entre les différents acteurs locaux investis dans le secteur du logement**, parmi lesquels : les Crous, les établissements publics d'enseignement supérieur, les bailleurs sociaux et les élus locaux. Par ailleurs, le suivi de cette démarche nationale est assuré par les administrations centrales (DGESIP, DHUP) en lien étroit avec les services déconcentrés (préfectures de région, recteurs de région académique). Depuis son lancement, cette démarche a fait l'objet d'une mobilisation particulièrement forte de la part des acteurs concernés. Ainsi, au premier semestre 2022, **de nombreux fonciers ont été recensés**. Parmi ces

fonciers, certains d'entre eux font l'objet d'une opération programmée dont quelques-uns à horizon 2023. Chaque semestre, ce recensement fait l'objet d'une actualisation. Ainsi, le nombre de sites peut être amené à évoluer au cours du temps.

En 2022, une nouvelle dynamique est enclenchée et porte davantage sur « **l'opérationnalisation** » **des fonciers identifiés**. Cette phase opérationnelle repose notamment sur la définition des programmes, le choix des montages juridiques et financiers ainsi que les modalités de portage des projets. Dans cette perspective, un suivi et un accompagnement dans la durée sera assuré par les administrations centrales.

1. Il s'agit des résidences à vocation sociale (gérées par les Crous, les bailleurs sociaux ou acteurs associatifs) et les résidences privées.



La future résidence étudiante pour  
les étudiants de l'école des beaux-arts  
© THE ARCHITECTES

# PLANIFIER LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Quel que soit l'outil retenu, les collectivités, les universités, les établissements tout comme les acteurs du logement ont des moyens pour construire des stratégies. Cette première partie illustre les stratégies retenues (schémas, de plans, de chartes...) par les collectivités pour améliorer l'accueil des étudiants sur leur territoire à travers quelques exemples.

# Les intercommunalités s'investissent dans les conditions d'accueil et de vie étudiante, en particulier dans les villes moyennes

CHARLOTTE SORRIN-DESCAMPS,  
INTERCOMMUNALITÉS DE FRANCE

Le territoire français compte un maillage de 1200 intercommunalités (communautés de communes, d'agglomération, urbaines, ou métropoles). Elles sont pleinement compétentes en matière de logement, d'aménagement de l'espace, de mobilité et de développement économique notamment.

Par contre, la formation et l'enseignement supérieur ne constituent pas des compétences à part entière mais représentent des leviers importants en matière de développement économique, de cohésion sociale, de dynamique urbaine des centralités et bien sûr d'attractivité des territoires concernés. Aussi, les intercommunalités s'appliquent à faire exister une offre complémentaire aux grands pôles universitaires, au plus près des besoins des entreprises et des lieux de vie des jeunes.

L'accueil d'étudiants dans des villes moyennes permet de redynamiser les cœurs de ville et de maintenir ou de développer une offre de loisirs, de restauration, de logement, soutenue par l'État dans le cadre du programme « Action cœur de ville ».

## ● À MORLAIX, UNE POLITIQUE GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT DE LA VIE ÉTUDIANTE

L'exemple de Morlaix (Finistère) et de son agglomération (26 communes, 65 000 habitants) illustre ce volontarisme en matière d'accueil d'enseignement supérieur et les retombées positives pour le territoire.

En effet, depuis vingt ans, des actions sont menées pour développer les formations supérieures afin de répondre aux besoins en compétences du bassin d'emploi. Le campus de Morlaix compte aujourd'hui près de 870 étudiants répartis sur sept établissements qui proposent des formations allant du BTS au Master 2. Les effectifs sont en progression constante, symbole d'une réelle dynamique. C'est notamment le cas de l'IUT avec la création prochaine d'un troisième département dont la spécialisation est en cours de définition. « À chaque fois, il s'agit de formations qui se déroulent en alternance, en lien étroit avec l'activité des entreprises de la pointe bretonne », explique Jean-Paul Vermot, président de Morlaix Communauté. L'intercommunalité intervient comme maître d'ouvrage des opérations de



Résidence étudiante à Morlaix  
© MORLAIX COMMUNAUTÉ

réhabilitations ou extensions des bâtiments de l'IUT sur l'ancien site de la Manufacture des Tabacs. L'ouverture du troisième département est prévue après dialogue avec l'Université Bretagne Occidentale (UBO) dont dépend l'IUT. Les locaux sont situés au cœur de la ville de Morlaix, à proximité de plusieurs acteurs culturels. « D'autres villes moyennes ont développé un campus étudiant, mais elles ont fait le choix de le localiser en périphérie ou sur un plateau. Cela n'a pas le même effet sur l'animation de la ville ni sur les commerces. »

Avec la croissance des effectifs s'est posée la question de la restauration, alors que le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Crous) n'envisageait pas d'ouvrir un restaurant universitaire. Les élus communautaires ont décidé l'ouverture d'une cafeteria sur le campus. « Nous nous alignons sur le tarif du Crous pour le restaurant. Cela repose sur les finances de l'agglomération, ainsi que les salariés et les autres charges de fonctionnement » précise Alban Le Roux, vice-président Enseignement supérieur de Morlaix Communauté.

Une résidence étudiante comprenant 60 studios équipés et meublés a été créée et y a quelques années. Sa gestion est confiée à un bailleur social, maître d'ouvrage et propriétaire de la résidence. Les jeunes trouvent également à s'héberger dans le parc privé en centre-ville ou autour de Morlaix. « Pour l'hébergement et la restauration, nous avons

trouvé les partenaires adéquats pour proposer les services nécessaires à la vie étudiante, en lien avec le programme Action cœur de ville et avec les zones de recrutement des établissements d'enseignement supérieur. » Dans cette logique, le Conservatoire National des Arts et Métiers (Cnam) a ouvert une antenne animée par un correspondant local. Il propose des séances collectives pour permettre aux auditeurs de se rencontrer, de bénéficier de séances de coaching, de passer les examens sur place. Une nouvelle forme d'implantation qui confirme la possibilité d'accéder à des formations supérieures de qualité dans une agglomération de taille moyenne.

Au delà des résidences étudiantes, Morlaix Communauté mène une politique habitat qui s'intéresse de près à la production et l'attribution de logements aux jeunes et étudiants : projet de résidence pour les internes de l'hôpital, projet de résidence pour jeunes autistes, subvention aux bailleurs privés pour le logement des jeunes, politique d'attribution des logements sociaux, vaste projet de réhabilitation des immeubles dégradés et vacants en centre ville de Morlaix (Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain, OPAH RU), coaching des porteurs de projets habitat (convention de Recherche & Développement Bimby Bunti) pour requalifier l'existant et densifier sur les parcelles déjà bâties.

# Comment l'offre de logements étudiants s'est-elle adaptée pour faire face à la hausse des effectifs étudiants inscrits sur le pôle rennais ?

ÉMILIE GODET, AGENCE D'URBANISME DE RENNES (AUDIAR)

Ces dernières années, le public étudiant rennais a rencontré d'importantes difficultés à se loger. Quels sont les facteurs explicatifs de cette pression sur l'offre ? Et de quelle façon le marché du logement étudiant s'est-il adapté pour répondre à la forte demande ?

## ● LE CONTEXTE ÉTUDIANT À RENNES

### Une forte hausse des étudiants et des formations plus nombreuses

Avec plus de 72 000 étudiants soit 11% de sa population, Rennes Métropole se hisse comme premier pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest et huitième pôle de France. Depuis dix ans, à l'instar des autres métropoles universitaires, le nombre d'étudiants rennais a connu une forte progression (+23% entre 2010 et 2020). Cette croissance s'explique par l'augmentation des effectifs étudiants post-bac à travers « la massification » de l'accès au baccalauréat et à l'enseignement supérieur mais aussi par l'arrivée en nombre dans l'enseignement supérieur, des enfants nés durant le pic de naissances des années 2000. De plus, le site rennais bénéficiant, ces dernières années, d'un élargissement du spectre des formations d'enseignement supérieur, celui-ci a également davantage attiré.

### Un allongement de la durée des études

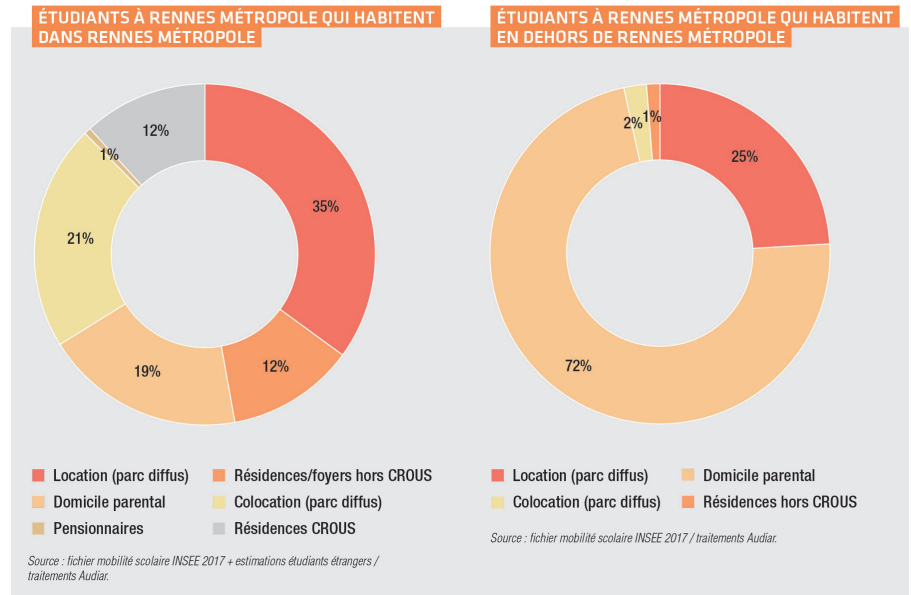
Phénomène observé nationalement, depuis dix ans, on constate un prolongement de la durée des études, au-delà du bac+3. Les étudiants s'engagent dans des cursus plus longs mais également dans des trajectoires moins linéaires.

### Des temps universitaires qui impactent la saisonnalité de la demande

La mise en place de la semestrialisation a modifié les rythmes universitaires. Le développement des stages et pour un certain nombre d'étudiants, des séjours à l'étranger (mis entre parenthèse avec la crise de l'épidémie de Covid-19) sont venus bouleverser les temps de présence dans les établissements d'enseignement et donc les besoins en logement qui se focalisent dès lors, sur des périodes plus resserrées notamment lors du premier semestre.

78% des étudiants de Rennes Métropole y habitent et 22% résident en dehors

SOURCE : AUDIAR



## Un bassin de recrutement étendu et des étudiants internationaux plus nombreux

La provenance géographique des étudiants vient également fortement impacter les besoins en logements. Ainsi, le pôle rennais, vis-à-vis d'autres métropoles universitaires régionales « comparables » (Montpellier, Grenoble, Nantes et Strasbourg) se distingue par une zone de recrutement relativement étendue puisque 62% des étudiants de Rennes Métropole n'ont pas obtenu leur baccalauréat en Ille-et-Vilaine. Ils sont donc nombreux à décohabiter et à devoir trouver une solution de logement pour venir étudier à Rennes. De plus, il faut également y ajouter les besoins des étudiants internationaux, en plus grand nombre, qu'il y a dix ans au sein du territoire.

## ● ÉTAT DES LIEUX D'UNE OFFRE QUI S'EST DIVERSIFIÉE

Ce segment spécifique qu'est le marché du logement étudiant se caractérise par la multiplicité des catégories qui le compose. D'une part, il est constitué de logements dits dédiés qui s'adressent exclusivement ou majoritairement au public cible « étudiant » et d'autre part, il se déploie au sein des logements dit ordinaires, principalement le parc locatif privé. Cette pluralité rend difficile l'analyse fine qui permettrait de mesurer l'adéquation entre cette offre variée et

la demande multiple qui émane des étudiants : vivre seul, en couple, en colocation ; dans le parc ordinaire ou en résidences ; à proximité, de son lieu d'études ou non ; selon un budget plus ou moins contraint...

Pour autant, à la lumière de l'analyse détaillée de l'offre réalisée par l'OTLE de Rennes Métropole, il semblerait que, pour faire face à la hausse des besoins quantitatifs qui s'est opérée ces dernières années, plusieurs « leviers » ont été « actionnés » :

- le recours accru au parc de logements locatifs privés pour y habiter seul (ou en couple) ;
- l'essor de la colocation au sein du marché locatif privé qui s'est particulièrement intensifié dans le secteur de Villejean (à proximité de l'université de Rennes 2 et de nombreux autres établissements), quartier qui se caractérise par la présence de grands logements au sein du parc de copropriétés privées ;
- le développement d'une offre de logement étudiant récente (surtout depuis 2014) en résidences privées ;
- la création de quelques résidences étudiantes à caractère social ;
- et peut-être, pour les plus jeunes étudiants qui résident au plus près de Rennes, le fait de rester davantage au domicile parental...



# Une stratégie métropolitaine d'accueil de nouveaux établissements d'enseignement supérieur : quels effets sur le parc de logements ?

HÉLÈNE SERGENT, AGENCE D'URBANISME DES TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS (TOPOS)

Une nouvelle offre de formation se développe sur la métropole orléanaise. Fruit d'une politique volontariste pour consolider l'attractivité du territoire, cette stratégie d'accueil de nouveaux établissements vise à renforcer le tissu économique, social et urbain du territoire. Elle participe à la dynamique démographique étudiante d'Orléans Métropole qui projette d'accueillir 26 000 étudiants à l'horizon 2026.

En effet, Orléans Métropole investit fortement dans la politique d'enseignement supérieur et favorise l'implantation de grandes écoles qui ont fait le choix d'un territoire dynamique. ISC Paris, AgroParis-tech ou encore ESTP, ces prestigieuses écoles vont former des cadres supérieurs attendus par les filières locales (cosmétiques, BTP...). Orléans Métropole porte également un grand projet structurant visant à transférer la faculté de Droit Economie Gestion en centre-ville, véritable vitrine de l'université d'Orléans. C'est dans ce contexte d'enrichissement de l'offre d'enseignement supérieur et d'accueil de nouveaux étudiants que se mobilise Orléans Métropole avec les acteurs de la vie pour veiller à la qualité de vie étudiante, élément d'attractivité de notre territoire.

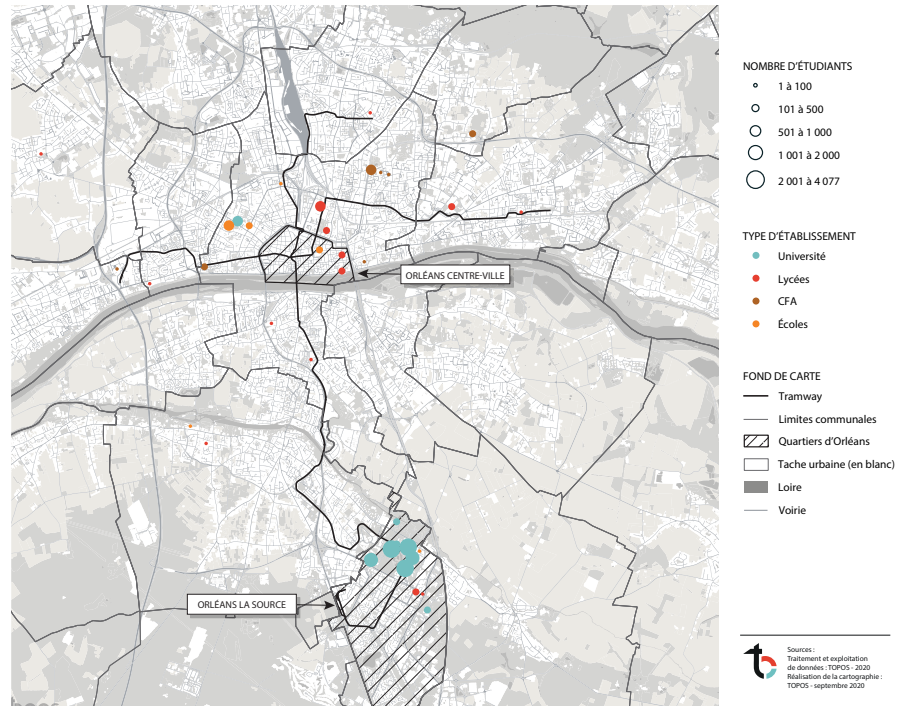
La création de l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants (OTLE) de la Métropole d'Orléans s'inscrit dans cette stratégie et vise à mener une réflexion avec les partenaires, notamment sur les besoins en logements étudiants dans les années à venir.

## ● POUR UNE ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ÉTUDIANT

La croissance soutenue du nombre d'étudiants pose la question de la capacité du parc de logements à répondre aux besoins des étudiants. Topos a travaillé sur l'évaluation des besoins en logement et sur la répartition des différents types de logements : parc locatif privé diffus et parc dédié aux étudiants (privé ou social). L'objectif est d'évaluer le nombre de logements étudiants à programmer à l'horizon 2026 et sa répartition géographique et les typologies à privilégier.

Les projections des besoins en logement reposent sur un postulat de base, l'offre d'un parc équilibré, avec une offre mixte entre parc diffus et parc dédié. Dans cette étude, un

Offre de formation et effectifs en 2020 SOURCE : TOPOS



élément vient faire varier ces projections, à savoir le taux d'étudiants décohabitants. La projection basse est basée sur l'hypothèse d'une part d'étudiants décohabitants stable. La projection haute intègre le renforcement de l'attractivité métropolitaine avec une part de décohabitants en augmentation en 2026. Avec 5 378 places, le parc dédié peut accueillir 51% des décohabitants en 2020. En 2026, pour que le parc dédié puisse maintenir cette capacité d'accueil, il faudrait créer 990 places dans la projection basse et 1650 places dans la projection haute. Le parc privé diffus accueillerait entre 1 000 et 1 700 locataires supplémentaires à l'horizon 2026.

Le deuxième objectif de l'étude est de détailler la programmation au sein du parc dédié aux étudiants. En 2020, l'offre dédiée était composée de 41% en résidences Crous, 30% en résidences services, 16% en Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)/internats et 13% en résidences HLM. Le postulat est de maintenir cette répartition en 2026 pour conserver une part majoritaire de logements avec des niveaux de loyers abordables.

Une analyse des projets de logements étudiants en cours ou à venir a été menée à travers le prisme de cette étude d'évaluation

des besoins en logement. Le volume de logements prévu dans les différents projets recensés répond bien aux besoins. Toutefois, on constate un surdimensionnement de l'offre privée par rapport à l'équilibre constaté jusqu'alors. Les partenaires réunis au sein de l'OTLE ont validé quatre grands enjeux relatifs au logement étudiant : être vigilants quant à la tension dans le parc privé diffus ou à la sur-offre dans le parc dédié, appuyer la rénovation du parc existant pour conserver son attractivité face à l'offre neuve, maintenir une offre accessible pour l'ensemble des étudiants et développer une offre résidentielle mixte à proximité des établissements d'enseignement supérieur.

## ● PLH4 D'ORLÉANS MÉTROPOLE

Le nouveau programme local de l'habitat (2023-2028) en cours de validation définit des objectifs de création d'une offre dédiée aux étudiants à bas loyers, situés entre 1 000 et 1 600 places. Il a été fait le choix de retenir une répartition équivalente à celle actuellement constatée : 40% géré par le Crous, 16% en FJT et internat, 13% en résidence hlm et 30% en résidences services. Une attention particulière sera portée aux modalités de gestion proposées par les opérateurs.

# Des besoins en matière d'hébergement au Technopôle Brest Iroise : du constat à l'action

ANNE FEREC ET NADINE LE HIR, AGENCE D'URBANISME BREST-BRETAGNE (ADEUPA)

Le Technopôle Brest Iroise (TBI) est le lieu d'activités économiques emblématique de l'excellence brestoise dans les sciences et techniques marines. Il concentre des activités de recherche et d'innovation, d'enseignement supérieur et des entreprises. Ouvert sur l'océan, le site présente une grande qualité environnementale et paysagère qui en fait aussi un lieu d'activités de loisirs. Desservi par le bus, le site reste relativement éloigné du centre-ville de Brest puisqu'il faut compter une quarantaine de minutes en transport collectif.

## ● UN PÔLE D'ENVIRON 2 200 ÉTUDIANTS<sup>1</sup>

L'activité d'enseignement supérieur y est présente au travers de trois écoles d'ingénieurs (Enib<sup>2</sup>, IMT Atlantique<sup>3</sup>, Esiab<sup>4</sup>), de l'Institut universitaire européen de la mer et de l'école universitaire de recherche ISblue. En dix ans, les effectifs ont progressé de 10% (+200 étudiants). Les perspectives sont plutôt à une stabilisation dans le court-moyen terme. Les ambitions portent davantage sur un renforcement de l'attractivité internationale et sur une féminisation des effectifs dans les écoles d'ingénieurs.

## ● UNE CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT LIMITÉE ET PEU DIVERSIFIÉE

Seuls 40% des étudiants peuvent se loger sur site puisque l'offre repose uniquement sur deux résidences : une résidence école de 571 places réservée en priorité aux étudiants de l'IMT Atlantique et une résidence à caractère social de 312 places gérée par l'association Arpej. Depuis plusieurs années, cette dernière voit son offre d'hébergement complète dès le mois de juillet. Elle est plébiscitée plus particulièrement par les inscrits en 1ère année de l'Enib qui recherchent des logements à proximité. La majeure partie des besoins en logements est donc satisfaite en dehors du site, principalement dans le parc locatif privé du centre-ville de Brest. En dehors de deux restaurants universitaires, il n'existe aucun service ou équipement utiles à la vie sociale des étudiants (restaurant, bar, laverie, épicerie, équipement culturel et sportif). Cette carence les contraint à se rendre dans le centre-ville. Dès lors que les étudiants ont acquis une certaine autonomie, ils optent généralement pour un logement en dehors du secteur.



IMT Atlantique et résidence école Maisel, technopôle Brest Iroise  
© P.-F. WATRAS/BREST MÉTROPOLE

## ● DES PROFILS QUI RENCONTRENT DAVANTAGE D'OBSTACLES POUR SE LOGER

Si la majeure partie des étudiants rencontre aujourd'hui des difficultés pour se loger compte tenu de la tension sur le marché immobilier brestois, les conditions s'avèrent plus compliquées pour les plus précaires d'entre eux et pour ceux qui arrivent tardivement, quand la majorité des logements a déjà trouvé preneur. C'est le cas notamment des publics internationaux. Par rapport au profil des étudiants accueillis dans la métropole, le site du TBI se différencie sur plusieurs points : des origines géographiques plus diversifiées (seulement 21% de finistériens hors effectifs de l'IMT contre 60% en moyenne), davantage d'étudiants internationaux (24% des effectifs contre 10% en moyenne) et une part plus importante de boursiers (par exemple 40% des effectifs de l'Enib).

Les établissements et entreprises installés sur le site accueillent par ailleurs des stagiaires, des alternants, des doctorants, des chercheurs ou des salariés en CDD pour des missions. Certains d'entre eux sont non motorisés et recherchent des logements sur le site ou à proximité.

## ● UNE VOLONTÉ D'ÉLARGIR L'OFFRE DE LOGEMENTS

Au regard de ces constats, la métropole brestoise a lancé en mars 2022 un appel à

concepteurs pour la création d'une résidence étudiante sur le TBI dont le programme répondra aux enjeux suivants :

- satisfaire la pluralité des besoins en matière d'hébergement des étudiants avec une programmation diversifiée : prix du logement (minimum de 60% de logements sociaux), durée des séjours, typologie des logements et cohabitation, mixité des publics...
- ouvrir la résidence aux jeunes actifs, stagiaires, alternants...
- permettre l'épanouissement des étudiants par l'accès à des services et des équipements élémentaires et par un accompagnement social ;
- parvenir à un projet respectueux de la qualité du site et en accord avec les exigences en matière de transition écologique et l'évolution des valeurs : intégration paysagère, construction à faible impact environnemental, modes de consommation et de vie durables et éco-responsables...

1. La métropole comptait près de 30 000 étudiants à la rentrée 2021. Sur les cinq dernières années, elle a enregistré une progression de 750 étudiants en moyenne par an.

2. École nationale d'ingénieurs de Brest.

3. École nationale supérieure Mines-Télécom Atlantique Bretagne-Pays de la Loire.

4. École supérieure d'ingénieurs en agroalimentaire de Bretagne Atlantique.

5. Interdisciplinary graduate School for the Blue planet.

# Relocalisation des espaces et résidences

PIERRE-EMMANUEL CHOLET, AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES NANCY SUD LORRAINE (SCALEN)

La Métropole du Grand Nancy accueille 54 000 étudiants. Plus de 80% d'entre eux n'habitent plus quotidiennement chez leurs parents. Un grand nombre sont originaires d'autres territoires, ce qui témoigne de l'attractivité régionale, nationale et internationale des formations, mais avec l'enjeu, pour la Métropole, de les accueillir dans de bonnes conditions.

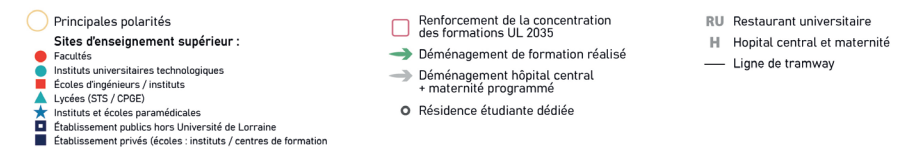
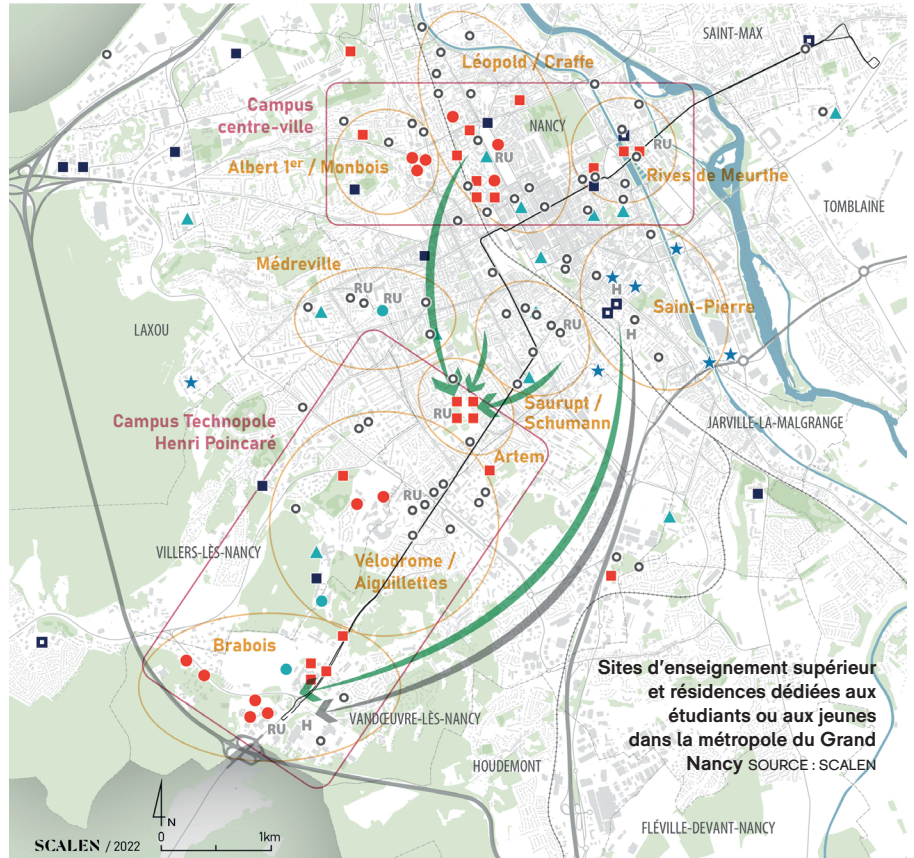
75% des étudiants se logent dans le parc ordinaire, majoritairement de statut privé et appartenant à de petits propriétaires. Ce parc s'avère relativement accessible par rapport à d'autres agglomérations (360€/mois hors charges pour un T1). Il s'agit souvent de petits logements situés en cœur de ville, mais de plus en plus de T3 ou T4 sont aussi occupés par des étudiants avec le développement de la colocation. Les étudiants ont aussi la possibilité de se loger dans un parc dédié qui compte environ 9 800 places. Cette offre présente un ratio par étudiant plus important que celui observé sur d'autres territoires.

Les enjeux pour la Métropole consistent à proposer des logements de qualité en poursuivant la politique de réhabilitation conduite par le Crous, et à maintenir une offre plus abordable financièrement que dans les résidences services privées développées ces dernières années via les dispositifs de défiscalisation.

## ● UNE RELOCALISATION DES SITES D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR EN COURS ET À VENIR

La géographie de l'enseignement supérieur dans la Métropole du Grand Nancy a évolué depuis 2010 dans le cadre des Contrats de Plan État Région (CPER) successifs et du plan Campus. Le cœur historique étudiant nancéien (Léopold - Craffe - Albert 1<sup>er</sup> - Monbois) rassemble aujourd'hui 35% des étudiants contre plus de 40% il y a dix ans. Sous l'effet des recompositions successives, c'est désormais l'axe Artem - Vélodrome - Aiguillettes - Brabois qui émerge comme le principal pôle universitaire du territoire avec 41% des étudiants. Ce pôle s'est renforcé avec l'accueil de formations auparavant implantées dans d'autres quartiers nancéiens : le regroupement des facultés de médecine, pharmacie et d'odontologie sur le site Brabois-Santé à proximité du CHRU ou encore le transfert de certaines formations vers le campus Artem.

À l'horizon 2035, d'autres relocalisations sont à prévoir avec la mise en œuvre de deux



schémas immobiliers :

- le transfert de la majorité des services de l'hôpital et de la maternité du centre-ville sur le plateau de Brabois, au sein du CHRU ;
- le regroupement des implantations de l'Université de Lorraine actuellement disséminées dans l'agglomération principalement sur deux sites : Aiguillettes et Albert 1<sup>er</sup> - Monbois.

## ● UN RENFORCEMENT DES PARTENARIATS POUR ANTICIPER LES MUTATIONS

Ces reconfigurations induisent des enjeux urbains forts, et des réflexions sur la mutation des emprises libérées et le renouvellement de la ville sur elle-même. Dans ce contexte, le maintien des logements étudiants en cœur d'agglomération est privilégié car cette localisation est un bon compromis entre les lieux d'enseignement et les lieux de vie que les étudiants contribuent à animer. En revanche, le devenir de certaines résidences se pose dans les secteurs excentrés ou en baisse d'effectifs ; tout comme la reconstitution

d'une offre plus proche des pôles d'enseignement supérieur sur des fonciers contraints. Les politiques publiques métropolitaines, mobilités, habitat, aménagement, jeunesse, doivent s'adapter à ces évolutions. Dans cette perspective, l'OTLE du Grand Nancy, parce qu'il offre une connaissance fine de l'offre en logements, est un outil d'aide à la décision précieux pour les collectivités. Il a notamment contribué à l'élaboration du PLH adopté en 2022, dont les objectifs sont d'anticiper les mutations géographiques et de proposer des logements accessibles financièrement dans un contexte de précarisation étudiante et de multiplication d'offre privée plus chère. Par ailleurs, une attention particulière est portée à tout projet de résidence dédiée supplémentaire pour éviter une déstabilisation du marché qui pourrait accentuer la vacance des logements de petite taille. Afin d'atteindre ces objectifs, la Métropole travaille au renforcement des partenariats notamment avec les bailleurs sociaux, le Crous et l'Université.

## Mesurer l'impact de la fermeture d'une résidence étudiante

FLORENT HARO, AGENCE D'URBANISME  
RÉGION NÎMOISE ET ALÉSIENNE

Les communautés d'agglomération de Nîmes et Alès, dans le Gard, fortes de plus de cinq ans de coopération, se sont groupées en 2013 dans le cadre d'un pôle métropolitain. Sa vocation, multithématique, s'est néanmoins exprimée plus fortement dans le champ de l'enseignement supérieur, avec l'établissement d'un atlas de la vie étudiante en 2016-2017, confié à l'Agence d'urbanisme de la région nîmoise et alésienne, et en partenariat avec un conseil de développement dédié à l'enseignement supérieur recherche et innovation, et plusieurs réflexions thématiques, dont une axée sur le logement étudiant, qui a débouché sur la mise en place d'un OTLE labellisé en 2019.

Depuis la crise sanitaire, quelques constats peuvent être faits : une offre de formation stable (450 formations sur 70 établissements) avec quelques nouvelles formations, le développement confirmé de l'université de Nîmes et de l'IMT à Alès, le déploiement local de deux campus des métiers et des qualifications de la Région Occitanie associant formation, recherche et monde de l'entreprise, dont celui d'excellence sur l'habitat, les énergies renouvelables et l'écoconstruction, et celui sur le design et les industries créatives. On constate aussi une légère progression des effectifs étudiants (17 500), sauf pour les étudiants étrangers, moins nombreux.

Concernant les logements (on en dénombre

4 500 répartis sur 55 structures d'hébergement), on constate un rééquilibrage des modes d'habiter au profit de l'autonomie des étudiants, alors que la part des non-décohabitants était plus élevée en 2019 que dans la plupart des territoires étudiants (du fait notamment d'une offre de formation pour bonne partie à destination d'étudiants gardois pouvant effectuer des trajets de relative proximité entre le logement parental et l'établissement). On constate aussi une augmentation de la demande en internat et Résidences Habitat Jeunes. Mais le constat le plus important est celui d'une tension nouvelle sur le marché du logement étudiant nîmois, notamment pour les logements les plus accessibles, à savoir les logements Crous, alors que jusqu'en 2019-2020, l'offre multiple publique et privée permettait de répondre globalement à la demande. C'est lié en bonne partie à un changement structurel sur l'offre Crous (nîmoise exclusivement) avec la fin de l'hébergement à la cité universitaire Matisse et l'ouverture de la résidence Saint-Césaire (du nom du quartier dans lequel sont établis une part importante des établissements de formation post-bac nîmois : campus Santé, IUT, deux lycées, école hôtelière et d'autres formations privées, mais aussi le restau U, jouxtant la résidence).

La cité Matisse, avec sa « tour des Étudiants » construite dans les années 1970, n'était plus adaptée aux besoins des étudiants (douches et sanitaires collectifs, chambres de 9 m<sup>2</sup>, pas de colocation...) et ne pouvait être rénovée, du fait notamment d'une présence

importante d'amiante et d'autres problèmes techniques. En outre, sa localisation, sans établissement de formation à proximité immédiate, et dans un quartier ANRU, posait des problèmes de sécurité. Ce sont 320 logements (380 places) que la nouvelle résidence Saint-Césaire, très appréciée, offre, contre les 600 de la Cité U (même si une partie de l'offre avait déjà été réorientée vers une autre résidence acquise par le Crous en 2019, avec 60 studios). Le différentiel est donc important, et il n'est pas étonnant que le remplissage deux mois après la rentrée soit de 96% (d'autant plus que les loyers, avec APL – 100% de boursiers – équivalent à ceux de Matisse). Trois autres résidences Crous sont prévues, représentant en tout une centaine de logements mais elles ne devraient pas pouvoir se réaliser avant un ou deux ans.

Et, au-delà de la question quantitative, l'implantation de la résidence Saint-Césaire, si elle satisfait les étudiants de l'Ouest nîmois, reste problématique pour les 20% d'étudiants d'Unîmes, car malgré l'implantation récente d'une ligne de transport en site propre, l'amplitude horaire de la desserte du tram-bus est insuffisante pour les besoins des étudiants. L'implantation des trois projets Crous étant en centre-ville, ils pourraient contribuer à résoudre ce problème. Pour autant, Unîmes poursuit sa croissance et générera une demande croissante, et les étudiants des établissements non situés au centre apprécieraient de pouvoir accéder au cœur de ville en TC et de pouvoir rentrer en soirée.



Résidence Saint-Césaire, Nîmes

© AUDRNA

# Définition de secteurs à enjeux pour le développement de l'offre de logement dédiée aux étudiants

OCÉANE GUYON, AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LILLE MÉTROPOLE (ADULM)

En appui à la réalisation du PLH3 de la Métropole européenne de Lille (MEL), l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM) a identifié des secteurs à enjeux pour le développement d'une offre spécifique de logement étudiant. Ce travail s'est déroulé en deux phases :

- une première phase dont l'objectif était d'identifier des secteurs présentant un potentiel d'attractivité pour le public étudiant ;
- une seconde phase dont l'objectif était de caractériser les enjeux en matière de logement pour ces secteurs.

## ● DÉFINIR DES SECTEURS ATTRACTIFS POUR LES ÉTUDIANTS

Afin d'identifier des secteurs à fort potentiel d'attractivité pour les étudiants, deux critères ont été retenus : l'accessibilité depuis les pôles d'enseignement et la centralité. Les territoires accessibles depuis les établissements des grands pôles d'enseignement supérieur ont été définis grâce à une méthode d'isochrone. Trois grands pôles ont été retenus en fonction du nombre d'étudiants inscrits : Lille - Loos - Ronchin (plus de 60 000 étudiants), Villeneuve d'Ascq (plus de 40 000 étudiants) et Roubaix - Tourcoing (plus de 14 000 étudiants).

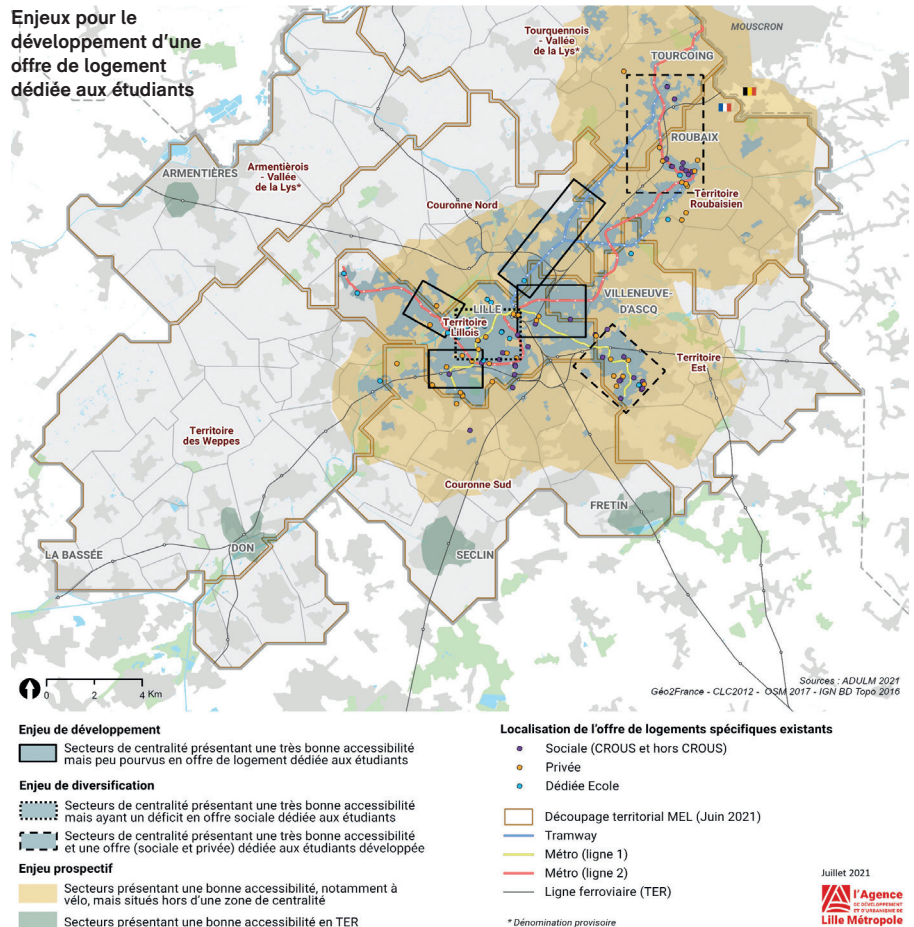
En partant des établissements de ces pôles, l'Agence d'urbanisme a identifié tous les territoires accessibles en moins de 30 minutes selon différents modes de transport et chaînes de déplacement : la marche, le vélo et les transports en commun (métro, tramway, TER). Ces analyses, associées à la prise en compte des secteurs identifiés dans le PLU comme bénéficiant d'une bonne centralité (présence de commerces, services, équipements), ont permis d'identifier trois types de territoires :

- territoires présentant à la fois une bonne accessibilité depuis les pôles d'enseignement et situés dans une zone de centralité ;
- territoires présentant une bonne accessibilité mais situés hors d'une zone de centralité ;
- territoires facilement accessibles en TER.

## ● CARACTÉRISER LES ENJEUX À PARTIR DE LA SITUATION ACTUELLE

Afin de préciser les actions à engager sur ces différents types de territoires, l'Agence a confronté ces secteurs d'attractivité à leur situation actuelle : offre existante en résidences étudiantes, taux de remplissage des résidences, répartition des étudiants sur le

### Enjeux pour le développement d'une offre de logement dédiée aux étudiants



territoire... Cette analyse croisée entre le potentiel d'attractivité et la situation actuelle permet de mettre en avant des enjeux contrastés entre et au sein de ces territoires. Trois grands enjeux ont ainsi été identifiés.

**Un enjeu de développement de l'offre :** il concerne plus spécifiquement les secteurs très accessibles depuis les pôles universitaires, situés dans une zone de centralité mais accueillant peu de résidences étudiantes. Ce sont des secteurs prioritaires pour le développement d'une offre spécifiquement dédiée aux étudiants.

**Un enjeu de diversification de l'offre :** il s'applique notamment dans les secteurs très accessibles depuis les pôles universitaires, situés dans une zone de centralité et déjà fortement pourvus en résidences étudiantes. L'objectif pour ces secteurs n'est pas un développement quantitatif mais qualitatif : pallier le manque de résidences étudiantes accessibles financièrement, multiplier les types d'offre pour répondre à la diversité des profils

étudiants (co-living, location courte durée...).

**Un enjeu prospectif :** il fait notamment écho aux secteurs situés hors d'une zone de centralité habituellement peu intégrés aux réflexions d'offres étudiantes spécifiques mais qui présentent des atouts en termes d'accessibilité notamment dans une vision prospective. Ces secteurs mettent en avant l'accessibilité par le TER et/ou le vélo et peuvent présenter des opportunités pour le développement d'une offre alternative pouvant répondre à la pluralité des profils étudiants. Ils ne possèdent aujourd'hui aucune offre spécifique à destination des étudiants, mais pourraient être des territoires d'expérimentation d'une nouvelle forme de logement étudiant, éloignée des centres-villes mais offrant de plus grands espaces de vie, de partage, des espaces extérieurs...

Cette lecture du territoire en fonction du potentiel d'attractivité pour les étudiants et de l'offre existante, a permis de prioriser les territoires d'actions dans le cadre du PLH3 de la MEL.

# Un contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant à Bordeaux et le PLH de la communauté d'agglomération du Pays Basque

LOUIS FURTADO, CROUS BORDEAUX AQUITAINE

L'Observatoire du Logement des étudiants en Nouvelle Aquitaine (OLENA) – piloté par une gouvernance impliquant l'État (Rectorat), la Région, l'Université Bordeaux Montaigne (UBM) et les trois Crous de Bordeaux, Poitiers et Limoges – a une dimension régionale en couvrant les douze départements de Nouvelle Aquitaine. Labellisé dès 2019, puis en 2021, l'OLENA a vocation à s'intéresser à l'ensemble des problématiques liées au logement des jeunes et des étudiants en portant une analyse des territoires en tension comme ceux pouvant connaître un déficit d'attractivité.

L'OLENA s'est intéressé dès le départ aux deux agglomérations rencontrant de forts déséquilibres entre demande et offre de logement, Bordeaux Métropole et la Communauté d'agglomération du Pays-basque. Dans ce cadre-là, l'action de l'OLENA s'est dirigée vers le montage de partenariats, la production d'analyses et l'accompagnement des métropoles par l'appui et l'articulation des dispositifs d'observation et de veille.

## ● LE CONTRAT D'OBJECTIFS DE BORDEAUX MÉTROPOLE

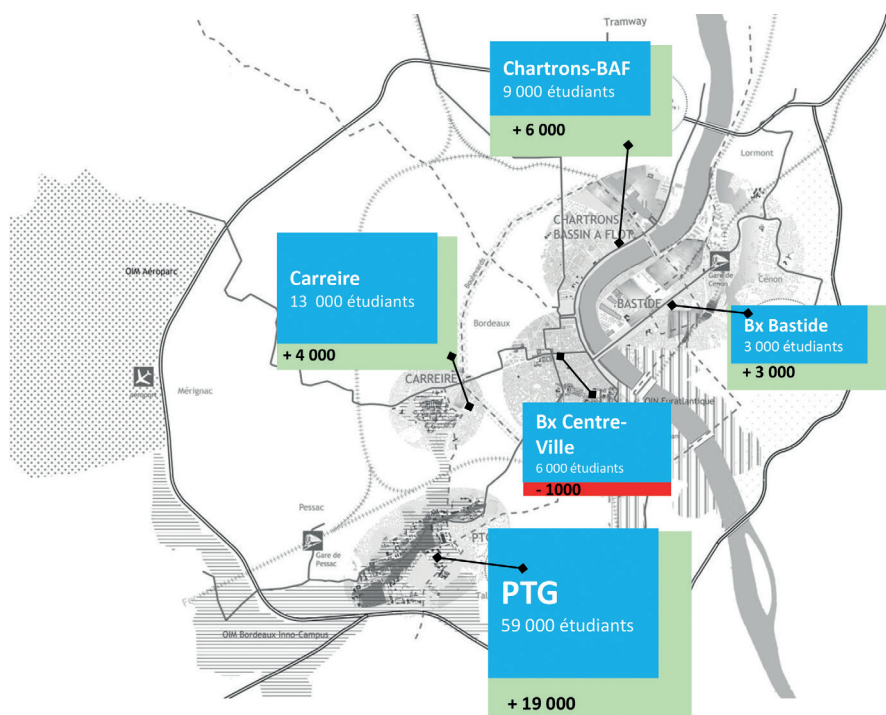
Cette agglomération est confrontée à des tensions sur le logement étudiant et jeunes depuis de longues années. Les effectifs étudiants y ont augmenté fortement depuis les années 2000, passant de 70 000 à 102 000 en 2020 avec des projections à 115 000 en 2027. En revanche, l'offre de logements conventionnés dédiés aux étudiants y reste insuffisante avec un ratio de 8,5 logements sociaux pour 100 étudiants (contre 10% à l'échelle nationale).

Il devenait urgent de fixer un cap et des objectifs en matière de construction de logements étudiants. C'est dans ce contexte que l'État, la Région, Bordeaux Métropole, la Conférence départementale HLM de la Gironde et le Crous de Bordeaux Aquitaine ont signé en 2020 un **contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise 2020-2030**. L'objectif fort de ce contrat réside dans la construction de 6 000 logements conventionnés supplémentaires afin de passer d'un ratio de 8,5 à 12 places pour 100 étudiants.

Les premiers mois de réalisation du contrat d'objectifs ont été perturbés en matière de construction de logements neufs par la crise

**Évolution des effectifs depuis 2000 sur les cinq sites principaux : la quasi-totalité des établissements et effectifs ESR est concentrée sur quatre communes**

SOURCE : CONVENTION D'OBJECTIFS ET D'ORIENTATIONS DU LOGEMENT ÉTUDIANT SUR LA MÉTROPOLE BORDELAISE, ANNEXE 1 (CARTOGRAPHIE A'URBA, DONNÉES RECTORAT, INSEE, COP LOGEMENT ÉTUDIANT SUR LA MÉTROPOLE BORDELAISE, 10 JUILLET 2019)



sanitaire, mais on note une accélération en 2022 et les projections jusqu'en 2027 indiquent une livraison de 600 logements en moyenne par an, ce qui permettrait d'arriver à l'objectif fixé.

Le contrat d'objectifs attribue un rôle particulier à l'OLENA en lui donnant la possibilité de contribuer notamment dans les comités techniques dont la vocation est la coordination et le suivi opérationnel. Sur ce territoire, la primauté de son action sera de continuer à suivre les dynamiques en cours et à déceler des enjeux non explorés.

## ● LE PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS BASQUE (CAPB)

Ce territoire dénombre actuellement 7 500 étudiants. L'ambition des acteurs locaux – CAPB milieux économiques et communauté universitaire – consiste à atteindre 10 000 étudiants à horizon 2025. Dans le même temps l'offre de logement conventionné dédié aux étudiants y est très faible et est porté presque exclusivement par le Crous : 500 places. Ce décalage entre ambitions de développement de l'offre ESR et insuf-

fisance de l'offre de logements crée des tensions importantes sur un territoire où la rareté et le coût élevé du foncier freinent le développement du parc social.

Dans ce contexte, l'OLENA a su organiser une dynamique de partenariat avec les acteurs locaux (CAPB, Université, CDPB, Caf 64, FJT...) lors de comités techniques contribuant à mieux sensibiliser ces acteurs à la problématique du logement étudiant et des jeunes.

Cette dynamique a débouché sur des avancées importantes en faveur du logement des jeunes avec l'approbation en 2021 par la CAPB du nouveau PLH introduisant une action dédiée à ces publics et d'un nouveau règlement d'intervention avec une aide à la pierre de 5 000€ par logement étudiant financé en PLS. L'action dédiée au logement des jeunes définit clairement la mission de l'OLENA dans l'accompagnement de la dynamique de réflexion. Cette mission sera poursuivie par l'OLENA dans une logique de renforcement des partenariats pour contribuer à l'objectif d'adaptation de l'offre existante et de développement d'une offre diversifiée.

## Le logement étudiant en zone touristique : un besoin d'outils adaptés

STÉPHANIE GHIBAUO, AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION AU LOGEMENT DES ALPES MARITIMES

Deuxième destination touristique de France, Nice est également une ville étudiante. Elle regroupe 88 des 145 établissements d'enseignement supérieur que comptent les Alpes-Maritimes. En plus des nombreux touristes qu'elle reçoit, elle concentre un tiers de la population maralpine (soit 342 669 habitants) et accueille annuellement 80% des étudiants présents dans le département. Ceux-ci viennent majoritairement des Alpes-Maritimes (60%), mais aussi des autres départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur (17%), des autres régions françaises (19%) ou de l'étranger (4%). Ainsi, ils peuvent se trouver en concurrence sur le marché locatif avec les autres catégories de ménages présents sur le territoire (actifs, familles...), voire avec les touristes venus visiter la ville.

### ● LES ENJEUX DU DÉPLOIEMENT DU LOGEMENT TOURISTIQUE

En effet, l'offre de logements dédiés aux étudiants (évaluée à Nice à 6 200 places pour un peu plus de 38 000 étudiants) ne permet pas d'accueillir tous les étudiants décohabitants. Chaque année, plus de 1 500 demandes de logements en résidence Crous ne sont pas satisfaites, dont plus de 700 émanent de boursiers. Les étudiants refusés cherchent alors à se loger dans le parc privé. Selon l'INSEE, en 2018, ils étaient 5 300 à occuper un logement vide ou meublé. Or, à Nice, pour un appartement d'une pièce de 28 m<sup>2</sup> loué vide, un étudiant devra dépenser en moyenne 479€ hors charges par mois, et environ 10% à 12% de plus pour un appartement meublé de même type, contre 218€, par exemple, pour une chambre dans une résidence historique du Crous (données OLL06 2020, Adil06, OTLE 06). Les niveaux des loyers du parc diffus et leur inadéquation avec les revenus des étudiants rendent ainsi difficile l'accès aux logements, ce qui peut porter préjudice à la poursuite et au succès des études.

Selon les estimations de l'Observatoire Territorial et Partenarial du Logement des étudiants des Alpes-Maritimes, il faudrait accroître l'offre de logements dédiés à Nice d'environ 1 900 places à l'horizon 2029, pour répondre aux besoins. Parallèlement à ce manque de logements dédiés aux étudiants, la ville de Nice constate un essor important



des meublés de tourisme au détriment de son parc de logements permanents. Le développement des sites de mise en relation sur internet (Airbnb...) et de l'économie collaborative a, effectivement, entraîné ces dernières années une multiplication des locations de courte durée (de chambres ou de logements) destinées aux touristes, ce qui n'a pas été sans conséquence pour son territoire. Ainsi, en 2019, selon la municipalité, environ 2 000 logements, utilisés initialement comme résidences principales, ont finalement servi à l'accueil exclusif des touristes. De même, la commercialisation de petits logements et la division de grands appartements ou villas en petits logements plus rentables s'accroissent.

### ● UN DISPOSITIF DÉROGATOIRE DE LOCATION MIXTE POUR FACILITER LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

Pour protéger l'offre destinée aux habitants dans les villes touristiques, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré une autorisation préalable obligatoire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées. Grâce à cet outil, les collectivités peuvent réguler ces phénomènes. Il leur appartient, en effet, de choisir de le mettre en œuvre et de l'adapter à leur ter-

ritoire, selon leurs objectifs. Ainsi, la ville de Nice a souhaité s'en saisir pour répondre aux besoins des étudiants et augmenter l'offre de logements à des niveaux de loyers abordables pour leur budget.

Elle a mis en place un dispositif dérogatoire de location mixte, estudiantine et touristique. Son fonctionnement est simple : les propriétaires peuvent louer leur logement meublé pendant la saison estivale, sans avoir à compenser par la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, à condition de le louer neuf mois de l'année à des étudiants, à des prix ne dépassant pas certains loyers plafonds. Le Crous Nice-Toulon, la Caf 06, Action Logement et l'Adil 06 sont partenaires de ce dispositif. Après une année d'expérimentation, les niveaux de loyers plafonds ont été revus à la hausse, car ils ont été jugés peu incitatifs par les professionnels de l'immobilier et les bailleurs. Le loyer plafond d'un logement meublé d'une pièce s'élève à présent à 500€ hors charges. Cependant, pour l'heure, il est trop tôt pour faire un bilan de ce dispositif. Les bailleurs ayant effectivement jusqu'au 31 décembre 2022 pour le choisir, ce n'est qu'après cette date que ses effets sur le logement étudiant pourront être évalués.

# Logement étudiant : un observatoire à grande échelle

DÉBORAH SAUVIGNET, AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE (AURG)

Le Sillon alpin est un espace géographique, culturel, économique et universitaire qui s'étend de Valence à Annecy, en passant par Grenoble, Chambéry et le Bourget-du-Lac. Couvert par un Crous commun, le territoire dispose de deux universités : Grenoble-Valence et Savoie-Mont-Blanc, soit cinq pôles universitaires et 92 000 étudiants. Il est doté d'un Observatoire du Logement des étudiants.

Outil d'aide à la décision, l'OTLE est le fruit d'un large partenariat entre dix organismes publics du sillon alpin : les cinq EPCI, les deux universités, le Crous, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise. Malgré des ingénieries, enjeux et pratiques hétérogènes, ces acteurs locaux du logement, de l'enseignement supérieur et du développement économique parviennent à construire un périmètre d'observation cohérent et à collaborer autour d'objectifs communs.

## ● APPRÉCIER L'ÉQUILIBRE ENTRE LA DEMANDE ET L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

La diversité des capacités financières et des

modes de vie des étudiants appelle des réponses très variées. Le coût demeure un facteur essentiel dans le choix du logement, mais la localisation dans la ville, la proximité des transports en commun, la taille du logement, son état, constituent des variables prises en compte différemment par chacun et qui rendent complexe la vision générale du logement étudiant.

Le suivi des pratiques des étudiants dans le parc de logements diffus, ainsi que l'évolution des résidences étudiantes privées et publiques (Crous), en volumes et en typologies d'offres, permet d'une part aux opérateurs d'ajuster leur production de logements (volume, caractéristiques, localisation, prestations...) et d'autre part aux collectivités de répondre au mieux aux orientations de programmations inscrites dans leur PLH.

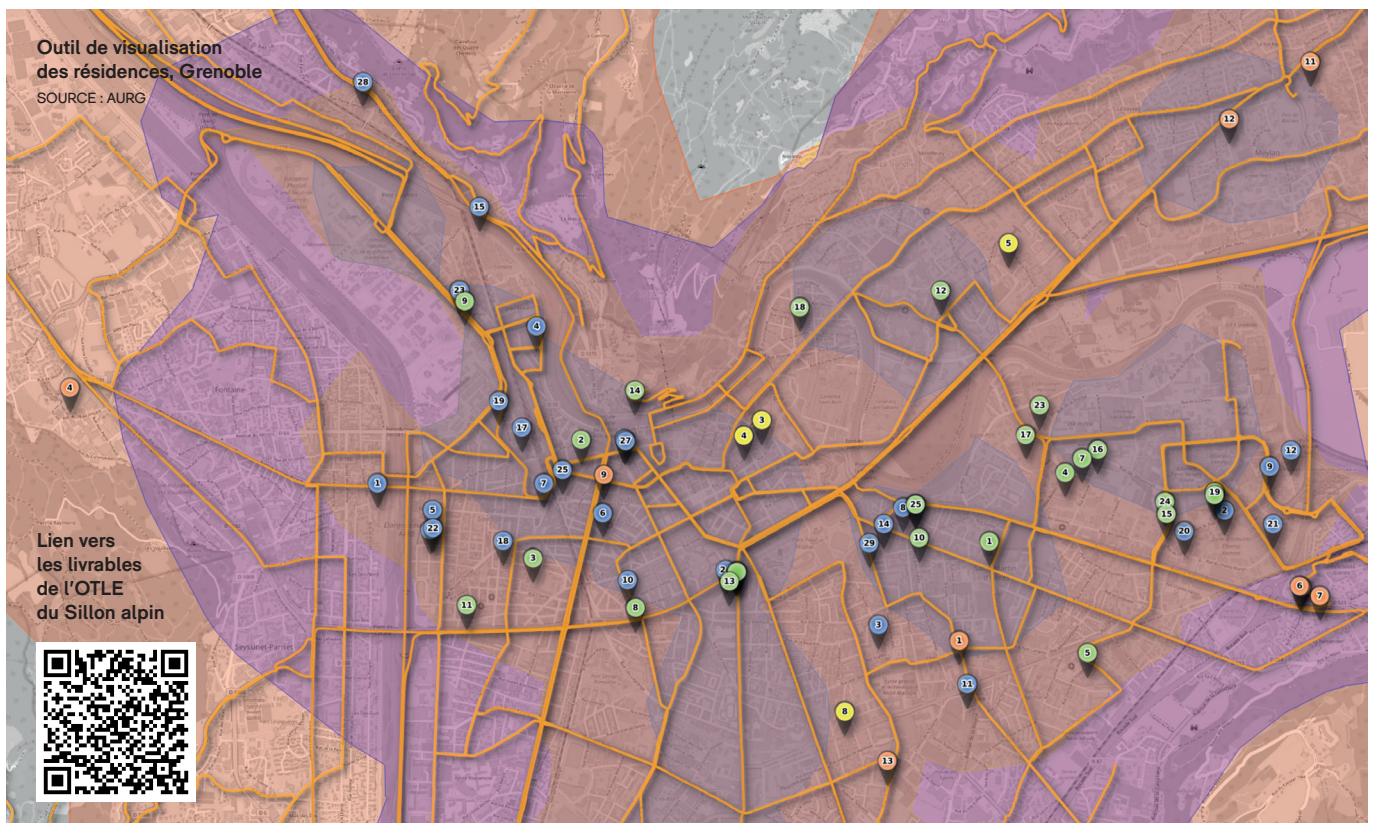
## ● UNE VISION HOMOGENÈME DE LA SITUATION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Animé par l'Agence d'urbanisme, l'OTLE du Sillon alpin permet la mutualisation des données et des analyses au service d'une connaissance fine de l'offre territoriale en logement étudiant. L'échelle d'observation du Sillon alpin permet d'articuler le national et le local, et apporte un regard global tout

en restant dans la proximité. La connaissance est transversale, géographique, adaptée aux contextes locaux, et partagée à tous les niveaux (décideurs politiques et techniques ainsi que professionnels de terrain). Elle se traduit par :

- un meilleur ancrage des politiques publiques aux données d'observation ;
- une connaissance territorialisée et mutualisée des données d'observation ;
- des méthodologies communes permettant des comparaisons entre sites au niveau du sillon alpin et au niveau national ;
- une valorisation des productions par la mise en commun entre les membres, la diffusion large des livrables et l'organisation de restitutions « décentralisées » (groupes focus locaux).

Publié en décembre 2022, le rapport annuel de l'OTLE propose une vision avec une méthode homogène de la situation du logement étudiant à l'échelle du territoire étudié. En complément de ce rapport en 2021, cinq bilans spécifiques ont été établis pour chacune des intercommunalités du Sillon alpin, assortis de cinq déclinaisons locales du poster FNAU « Portrait des étudiants et de leur logement ».







Strasbourg  
© JONATHAN MARCHAL

# ACCOMPAGNER LES ÉTUDIANTS ET SÉCURISER LES PARCOURS

Face à la diversification des offres de logements pour étudiants, les acteurs se mobilisent pour offrir plus de visibilité, d'encadrement et d'accompagnement auprès des jeunes dans le cadre de leur parcours résidentiel. Pour autant, les acteurs du logement peuvent être confrontés à une offre qui ne répond pas aux attentes des étudiants. Dans cette partie, a été identifié un panel d'initiatives qui tentent de répondre tout autant aux attentes des étudiants qu'à ceux des acteurs du logement.

## Distinguer les résidences qui font le plus d'efforts dans la qualité du bâti, des équipements et de leur gestion

FRANÇOIS RIO, ASSOCIATION DES VILLES UNIVERSITAIRES DE FRANCE (AVUF)

L'AVUF a démarré il y a près d'un an des travaux pour la construction d'un label Qualité des résidences pour étudiants qu'il s'agisse de résidences privées ou sociales. Aujourd'hui la plupart des jeunes en mobilité pour études – ou leurs parents – choisissent leur logement en ligne, uniquement sur des critères de prix et de localisation, sans savoir ce qu'il en sera en termes de qualité du bâti ou des services. Ils ont parfois des déceptions lorsqu'ils découvrent la qualité de l'isolation phonique ou thermique, la sécurité, la propreté, l'état des équipements, ou l'accès aux espaces communs, et cela peut influencer à la fois sur leur bien-être, leur réussite, et sur l'image de leur ville d'études.

Par ailleurs les élus locaux peuvent être réticents vis-à-vis du développement de nouvelles résidences étudiantes ; car au-delà de la captation de fincières nécessaires à l'hébergement de populations pas moins prioritaires que les étudiants, ils craignent le développement de résidences qui évolueraient mal, perdraient leur destination initiale, et qui ne s'intégreraient pas bien dans la vie de quartier et le tissu urbain.

Pour relancer cette production, la rendre plus acceptable, voire désirable, par les élus et leurs services, l'AVUF a donc conçu, avec l'appui d'APAVE Certification, un label Qualité et Transparence des résidences pour

étudiants. Dans ce but, un cahier des charges a été progressivement élaboré par un groupe de travail composé de techniciens des services habitat et vie étudiante de trois collectivités et d'une agence d'urbanisme, éclairés par des certificateurs professionnels de l'immobilier et par des échanges avec gestionnaires de résidences, bailleurs sociaux et organisations étudiantes. Ce cahier des charges est constitué d'une cinquantaine de critères organisés autour de quatre grands engagements :

- un lieu de vie intégré au territoire ;
- un lieu de vie conçu, aménagé et rénové durablement ;
- un lieu de vie accueillant, sécurisant et offrant des services diversifiés ;
- un lieu de vie favorisant l'étude, soucieux

du bien-être des étudiants et contribuant au lien social.

Il a été testé positivement l'été dernier sur quatre résidences au sein de trois agglomérations, ce qui a conduit à quelques inflexions sur les critères obligatoires (pour obtenir le label) ou optionnels (pour obtenir un label+). Il fait l'objet cet hiver de derniers ajustements en concertation avec différents partenaires. Puis il sera lancé officiellement au printemps avec l'objectif d'une première vague de certifications de résidences en 2023, au moins sur Dijon, Reims, Sceaux, Troyes et Toulouse. À terme l'AVUF envisage de décliner le cahier des charges pour le parc diffus.



## SAINT-ÉTIENNE

### Une approche qualitative des services proposés par les résidences étudiantes

CLAIRE-MARIE ROUCHOUSE, AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION STÉPHANOISE (EPURES)

Dans le cadre de l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants (OTLE), epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, suit et analyse depuis 2014 les données du logement étudiant, en lien avec Saint-Étienne Métropole, la Ville de Saint-Étienne et les acteurs locaux de l'enseigne-

ment supérieur et de l'habitat. Ceux-ci se réunissent régulièrement au sein d'un groupe de travail pour développer une connaissance fine et partagée des besoins et de l'offre de logement pour ce public. Saint-Étienne Métropole compte 28 200 étudiants (année universitaire 2019-2020) et propose 3 800 lits aux étudiants réparties dans 41 résidences, foyers et internats implantés sur son territoire. Ce chiffre progresse régulièrement avec, en 2021, 300 lits

supplémentaires par rapport à 2016. Malgré cette croissance de l'offre, notamment dans le secteur privé, les résidences ont presque toutes déclaré avoir des logements occupés à plus de 90% lors de l'enquête menée en octobre 2021. Pour aller au-delà d'une approche quantitative de la problématique du logement dédié aux étudiants, epures a établi des critères qualitatifs pour évaluer les services et charges proposés par les résidences à leurs locataires.

## ● LES CRITÈRES POUR LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Le montant du loyer est un critère déterminant concernant le choix du logement par un étudiant. Néanmoins, un loyer attractif peut cacher des **charges** importantes liées aux fluides (eau, électricité, chauffage...). Si ces charges ne sont pas incluses dans la redevance, l'étudiant peut se retrouver face à un double problème :

- **administratif** : en raison des démarches à faire pour ouvrir un compteur d'eau, avoir un contrat d'électricité..., ces démarches étant difficiles pour les étudiants jeunes et peu soutenus par leur entourage et pour les étudiants étrangers

- **financier** : ces charges pouvant s'avérer élevées au bout de quelques mois, selon la performance énergétique du logement et la fluctuation des coûts de l'énergie.

Par ailleurs, les étudiants à la recherche d'un logement ne possèdent pas forcément de réseaux social et familial et sont logés dans des appartements de petite taille (studio, T1) en majorité. La présence de salles communes (détente, travail), d'espaces extérieurs et de **services collectifs** est une condition du bien-être physique, mental et social des étudiants, réalité devenue manifeste pendant les périodes de confinements successifs.

Pour connaître le niveau de services proposé par chaque résidence qu'elle soit publique ou privée, l'Agence d'urbanisme, aux côtés de la Ville de Saint-Étienne, a interrogé les gestionnaires. Pour chaque résidence étudiante était demandé le montant de la redevance, soit le montant intégral que versait l'étudiant, ainsi que le détail des charges (comprises, option payante en plus, ou non

comprises). Ces charges pouvaient être **individuelles** (électricité, eau, chauffage, wifi constituant le pack-énergie ; laverie, ménage) ou **collectives** (présence d'un gardien ou d'une vidéosurveillance, d'une salle de détente avec TV, d'une salle de sports, d'une salle de coworking, d'une cuisine commune, d'espaces extérieurs, d'un parking, d'un local vélo et distribution de repas).

## ● UN SCORE SUR LES SERVICES FOURNIS PAR LES RÉSIDENCES

Un score a été attribué à chaque résidence selon le nombre et la diversité des services fournis. De grandes tendances ont été dégagées selon la typologie des résidences :

- **les résidences Crous** présentent un niveau très élevé de services individuels avec un pack énergie complet et un service d'entretien inclus dans le loyer. En revanche, le niveau de services collectifs reste assez bas : peu d'espaces collectifs sont aménagés ;

- **les foyers** possèdent un score très élevé de services individuels (pack énergie complet et service d'entretien) et de services collectifs, des espaces extérieurs et la prise en commun des repas ;

- **les résidences école** proposent un niveau de services individuels élevé mais un niveau de services collectifs moyen : les résidences sont sécurisées, possèdent un local vélo ou parking voiture, mais, sauf exception, les espaces communs sont peu diversifiés (salle de co-working et salle de détente seulement) ;

- **les résidences services (privées)** se caractérisent par un niveau de services individuels assez élevé mais ciblé sur les services d'entretien (laverie, prêt de matériel de ménage, fourniture de linge de lit), le pack-énergie

est quant à lui souvent incomplet, le niveau de services collectifs reste très hétérogène entre les résidences ;

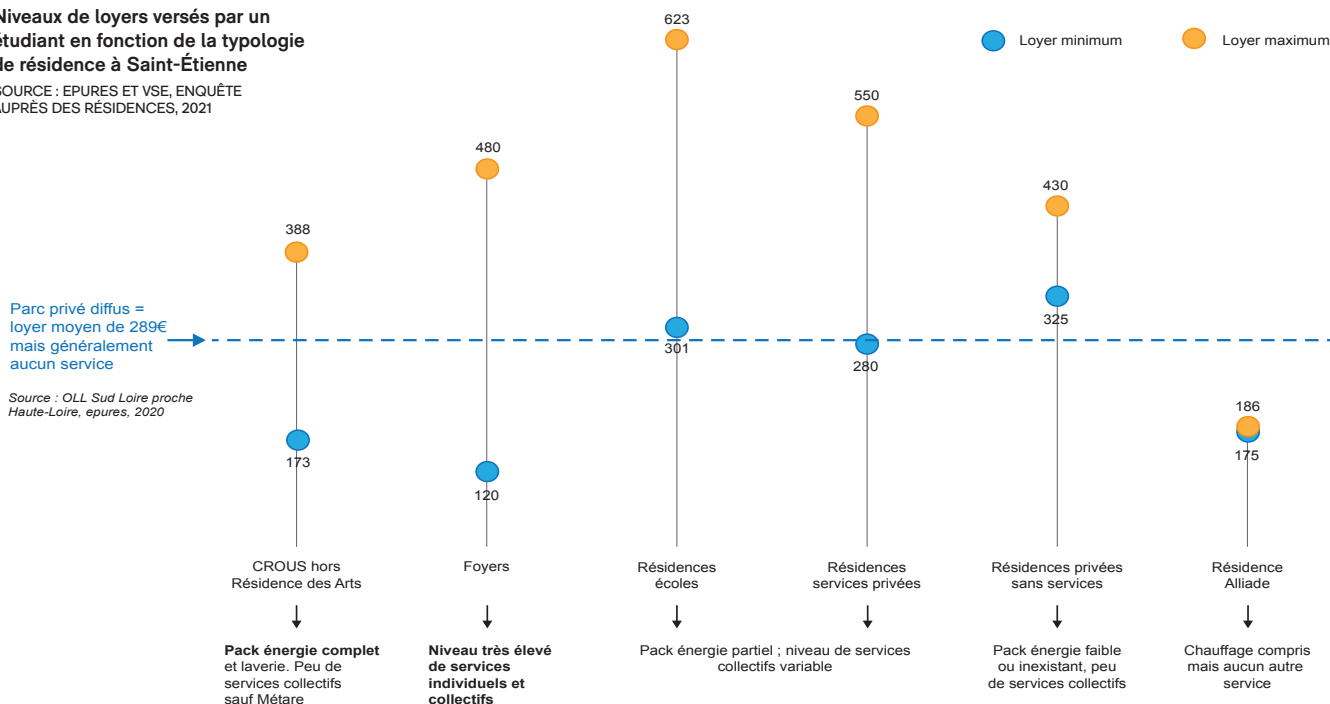
- **les résidences non-services (privées)** offrent un niveau bas de services individuels, avec de manière générale un pack-énergie incomplet voire inexistant, le niveau de services collectifs reste bas également, avec une absence totale d'espaces communs ;

- **les résidences Alliade (bailleur social)** affichent très peu de services individuels à l'exception notable du chauffage, ainsi qu'une absence de services collectifs.

Ce score de services individuels et collectifs fournis, est à analyser au regard des loyers pratiqués pour chaque type de résidences ainsi que pour le parc locatif diffus. Le loyer moyen pour un logement d'une pièce est 289€, avec en règle générale aucun service compris. Malgré l'hétérogénéité des loyers observée au sein de chaque typologie, on observe que les résidences Crous se positionnent comme les plus avantageuses au niveau du rapport qualité-prix pour les services individuels. Les foyers restent la référence pour les services collectifs (et individuels) avec des redevances qui peuvent être élevées mais qui incluent jusqu'à la prise en charge des repas. Les résidences services privées sont très hétérogènes dans leur offre de services et dans leurs niveaux de redevances. Les résidences du bailleur social Alliade apparaissent très accessibles financièrement mais peu complètes dans leur offre. À l'inverse, les résidences écoles sont très onéreuses, avec des services variables.

## Niveaux de loyers versés par un étudiant en fonction de la typologie de résidence à Saint-Étienne

SOURCE : EPURES ET VSE, ENQUÊTE AUPRÈS DES RÉSIDENCES, 2021



# Niveaux de loyers, charges et prestations dans le parc dédié aux étudiants de la Métropole de Lyon

CLOTILDE BUHOT, AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE LYONNAISE (URBALYON)

Niveaux de loyer et de prestations pour un studio/T1 par catégories de gestionnaires (2022), donnée du parc diffus indiquée à titre comparatif SOURCE : URBALYON

## ● UNE OFFRE TRÈS HÉTÉROCLITE

À travers une enquête menée auprès des 75 gestionnaires du parc dédié, l'objectif était double : avoir une vision fine du coût d'un logement étudiant dans la Métropole de Lyon et expliquer les écarts observés entre gestionnaires.

Les niveaux de loyers, le détail des charges et les prestations proposées par les gestionnaires ont donc été collectés pour chaque résidence et ce, avec une représentativité de 78% (261 résidences renseignées sur 335).

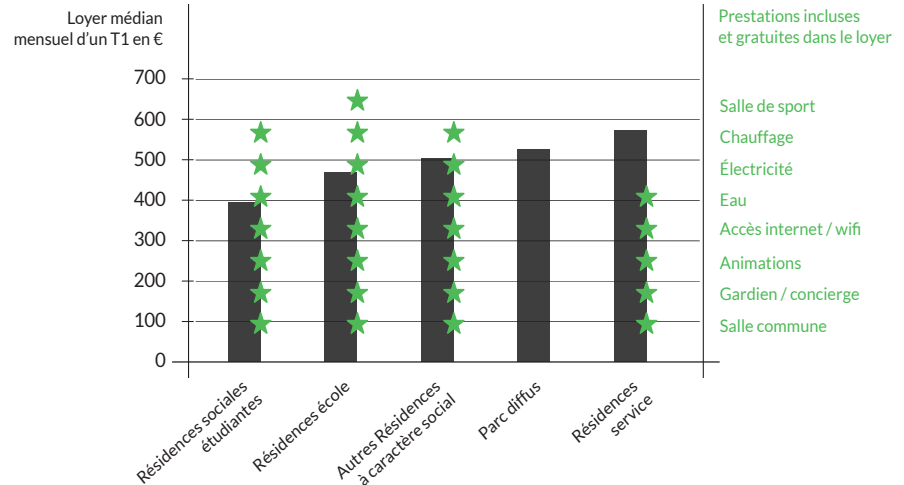
## ● DES LOYERS VARIABLES SELON LES GESTIONNAIRES...

En se cantonnant aux T1/studios (typologie la plus conséquente avec plus de 20000 logements, laquelle est aussi proposée par les quatre catégories de gestionnaires), l'offre la plus abordable est proposée par les résidences sociales étudiantes (Crous, bailleurs sociaux et associations) avec un loyer médian mensuel de 394€<sup>1</sup>. Inversement la plus onéreuse revient aux Résidences Service : 572€/mois, près de 50€ plus chères que dans le parc privé diffus (526€/mois)<sup>2</sup>.

Étonnement les résidences école (dont les internats), les FJT et organismes confessionnels (appelé autres résidences à caractère social) présentent des loyers médians assez élevés avec respectivement 469€/mois et 504€/mois.

## ● ... QUI S'EXPLIQUENT AUSSI PAR UNE OFFRE DE SERVICES QUI FLUCTUE BEAUCOUP

Au-delà du loyer et des charges, l'offre de services proposée par les gestionnaires semblait importante à aborder et quantifier. En effet, selon les gestionnaires, ces prestations peuvent être offertes, optionnelles (avec un coût supplémentaire éventuel), voire absentes. Quatorze prestations nous ont paru structurantes. Classées en deux catégories, elles peuvent soit être rapportées à l'occupant ou au logement (prestations individuelles<sup>3</sup>), soit concerner l'ensemble de la résidence (prestations collectives), sans distinction du profil de logement ou d'occupant<sup>4</sup>. Si la collecte s'est faite résidence par résidence, le cas dominant a été retenu et attribué à l'ensemble des gestionnaires de la même catégorie.



## ● UN PANIER COMMUN ET GRATUIT DE CINQ PRESTATIONS

Au-delà d'un socle commun et gratuit chez tous les gestionnaires de cinq prestations incluses dans le loyer payé par l'étudiant : salle commune, présence d'un gardien/responsable de résidence, organisation d'animations, accès internet et fourniture de l'eau, la fourniture des autres services est variable.

Ce sont les résidences service qui en proposent le plus (11) mais près de la moitié d'entre elles sont payantes. À l'inverse, les résidences école comme les autres résidences à caractère social sont celles qui en comptent le moins (8) mais elles sont toutes ou presque gratuites.

Les loyers assez élevés constatés chez ces gestionnaires s'expliquent donc par un haut niveau de services offerts aux étudiants. Dans ces offres, « l'environnement familial » est rassurant pour les parents et le loyer mensuel ne réserve pas de surprise.

Les résidences sociales étudiantes (Crous, bailleurs sociaux et associations) se situent dans la moyenne en mettant à disposition neuf prestations dont seulement deux payantes. À titre de comparaison est ajouté le parc diffus, qui n'offre lui aucun service à l'occupant.

En conclusion, les résidences service qui semblent offrir sur le papier des services clés en main sont également celles qui font le plus souvent payer ses « facilités » aux étudiants. Le meilleur rapport qualité de services/loyer reste à l'avantage des bail-

leurs sociaux et du Crous. Les résidences école et autres résidences à caractère social (FTJ, organismes confessionnels) présentent un haut niveau de services gratuits mais la contrepartie réside dans des loyers plus élevés.

1. Les niveaux de loyers ont été recueillis par typologie. Le détail des charges, fourni par les gestionnaires, démontre deux cas de figure : le premier où les « fluides » : eau, électricité, chauffage et connexion internet (accès wifi de la résidence) sont inclus dans le loyer, le second où ils sont exclus. Cette dépense notamment d'électricité et de chauffage est facilement quantifiable et a été ajoutée au loyer déjà collecté dans le cas des Résidences Service et dans le parc privé diffus. La comparaison entre gestionnaires devient ainsi plus équitable. D'après l'estimation réalisée à partir du tarif Bleu d'EDF (février 2022) pour un studio chauffé au tout électrique, le coût minimal est de 31€/m<sup>2</sup>/an, soit pour un studio de 20 m<sup>2</sup> : 620€/an soit 51,6€/mois ; nous avons donc arrondi à 50€/mois.

2. Données OLL retraitées par l'ANIL sur le seul périmètre de la Métropole de Lyon.

3. Au nombre de six avec parmi elles les fluides : eau, électricité, chauffage et internet (4), ainsi que la fourniture de services privatifs : linge de lit/de toilette et ménage du logement (2). Au-delà du forfait de 50€/place/mois ajouté au loyer, ces deux prestations ont aussi été comptabilisées comme un service rendu aux étudiants dans la mesure où ils (ou leurs parents) n'ont pas à entreprendre la démarche d'un abonnement auprès d'un fournisseur.

4. Huit ont été retenues. La convivialité : présence d'un gardien/concierge, organisation d'animations au sein de la résidence (2), l'accès à des espaces communs : salle commune, salle de sport, parking et laverie (4), enfin le prêt de petit matériel (1), et enfin le service petit-déjeuner (1).

# Enjeu de développement d'une offre d'hébergement de qualité et financièrement accessible

ANNE VOLATIER, MÉTROPOLE DE DIJON

La mise en place en 2018 de l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants (OTLE) sur la métropole de Dijon a réuni les partenaires mobilisés sur le sujet du logement étudiant, les acteurs de l'enseignement supérieur, Université de Bourgogne, établissements supérieurs, et les acteurs du logement, bailleurs privés, publics, Crous. S'inscrire dans cette dynamique nationale a constitué une opportunité pour impulser localement une adhésion en vue de développer une meilleure connaissance entre acteurs, de partager les connaissances sur le marché du logement étudiant, une culture et un diagnostic communs.

## ● LA QUANTIFICATION DES BESOINS

L'ensemble des établissements d'enseignement supérieur de la métropole regroupe 40 000 étudiants, habitant pour les trois quart au sein de Dijon métropole. Le croisement des différentes sources, open-data du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, les établissements hors MESR, l'Insee, l'Université, a permis d'affiner ces chiffres ainsi que les évolutions passées et prévues. L'augmentation de 10 000 étudiants qu'a connu la métropole sur la décennie, après des années de stabilité, est en lien avec la hausse des tranches d'âge des années 2000, et l'arrivée de nouvelles écoles et formations. Les perspectives montrent également une hausse attendue de 4 000 à 5 000 étudiants supplémentaires d'ici 2026. La prise en compte par l'ensemble des acteurs de ce contexte local spécifique a nécessité diverses rencontres et échanges, avant de permettre l'émergence de solutions.

L'offre en logements étudiants dédiés, décrite précisément grâce aux travaux menés par l'OTLE, s'élève à 6 218 places, soit 20% des besoins, avec 3 617 places en offre publique gérée par le Crous, soit 12% des besoins. L'offre en résidences étudiantes privées permet de loger 4,3% des étudiants, et se développe avec plus de 1 000 logements en projets. La part d'étudiants logés dans le parc de logement diffus est estimée à 59%. **L'enjeu majeur réside donc dans l'adéquation entre l'offre accessible financièrement représentée par le parc du Crous, et le public étudiant, boursier ou disposant de ressources limitées.**

## ● VERS UNE RÉPONSE AUX BESOINS

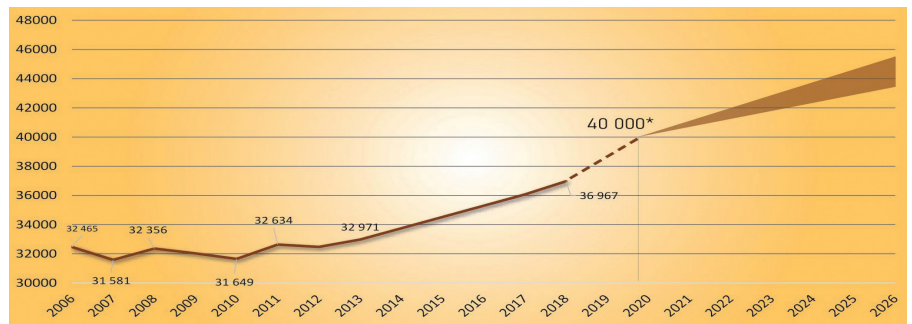
En septembre 2022, les partenaires de l'observatoire orientent leur attention sur l'ap-



### Évolution des effectifs d'étudiants de l'enseignement supérieur, Dijon Métropole

La décennie passée témoigne d'une hausse importante du nombre d'étudiants à Dijon. Leurs effectifs s'élevaient à 40 000 en 2020. Selon les prévisions actuelles, cette augmentation est amenée à se poursuivre. En lien avec l'accueil de nouvelles écoles et la croissance des établissements existants, les estimations permettent d'évaluer un nombre d'étudiants dijonnais entre 44 000 et 45 000 en 2026.

SOURCE : ESTIMATION ET PRÉVISION DIJON MÉTROPOLE, 2021, MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR



port de solutions pour répondre aux enjeux. Plusieurs temps de travail s'annoncent.

**Développement de l'offre :** répondre aux besoins en logements dédiés accessibles financièrement nécessite de réunir et travailler avec les acteurs, en vue de la production d'une nouvelle offre locative sociale à destination des étudiants. Que ce soit une offre produite sur du foncier de l'État, ou au sein d'opérations immobilières, le travail portera sur l'examen de toutes les pistes en vue d'accroître de plusieurs centaines de places les logements en gestion Crous.

**Développement de l'offre non dédiée dans le parc existant :** parallèlement, une offre ciblée pour les étudiants au sein du parc classique est à développer, permettant ainsi une offre réversible. Ce travail avec l'Union sociale pour l'habitat et les bailleurs sociaux est en cours. Un projet de développement de Colocations solidaires Kaps porté par l'AFEV a également démarré.

**Réflexion sur l'aspect qualitatif de l'offre à**

**produire :** outre les éléments quantitatifs, les partenaires entendent travailler sur des éléments d'appréciation de la qualité de l'offre, au travers d'échanges avec les associations étudiantes, de confrontation au sein de focus group, de travaux d'enquêtes en partenariat avec l'Observatoire de la vie étudiante, et le Crous.

**Poursuite de l'approfondissement de la connaissance :** enfin, mieux connaître la pression sur le logement Crous s'avère nécessaire à la poursuite des projets. Des analyses porteront sur la demande non satisfaite et sur les attributions (âges, boursiers, niveau d'études, nationalité...). Également, améliorer le suivi des loyers sur le territoire de la métropole constitue un axe de travail avec la Caf et l'Adil.

Les travaux de l'OTLE ont permis la prise de conscience aux différents niveaux décisionnels des besoins importants en logement Crous. La métropole dijonnaise entend offrir une qualité de vie et d'études pour tous les étudiants, quel qu'ils soient.

# Stratégie des acteurs du logement face à la vacance

CLÉMENT CISZEK, AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU GRAND AMIÉNOIS (ADUGA)

Amiens, ville universitaire dynamique avec une évolution des effectifs étudiants qui s'est faite dans la durée, n'a pas connu de pénurie de logements depuis longtemps. Si depuis 2015, Amiens connaît un développement fulgurant des résidences services privées, l'ensemble des places dédiées ne répond encore au besoin que de 20% des étudiants décohabitants. Malgré une demande forte pour ce type d'habitat, certaines résidences dédiées, éloignées des sites universitaires, Crous comme privées, n'arrivent pas à se remplir à la rentrée.

## ● L'IMPORTANCE DE LA LOCALISATION

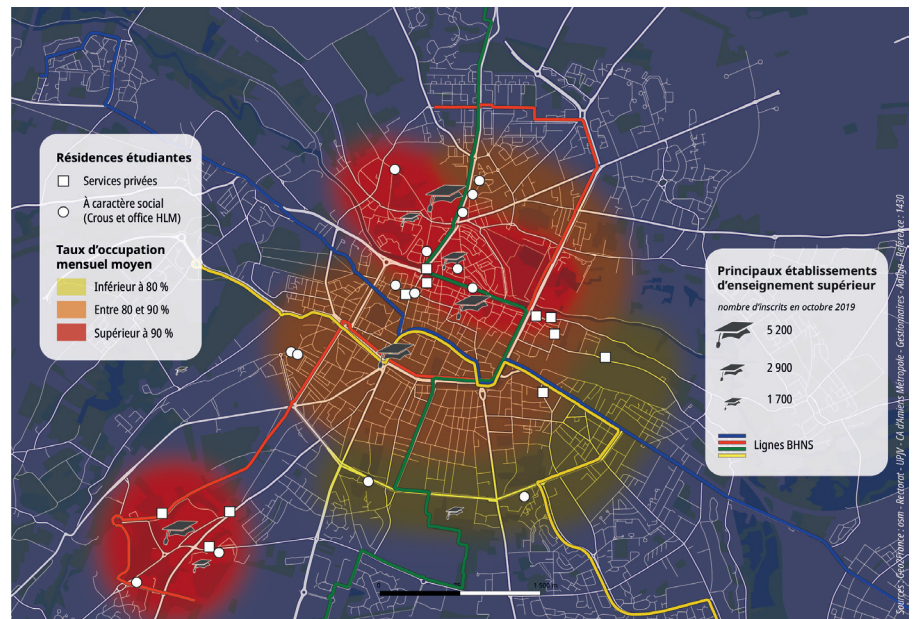
Les résidences relativement proches des campus et d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) arrivent à maintenir un taux moyen d'occupation mensuel entre 80 et 90%. Plus l'on s'éloigne des pôles d'enseignement, plus l'occupation des résidences dédiées, sociales comme privées, diminue. Cependant, le montant du loyer, comme le niveau des prestations, peut partiellement compenser le manque d'attractivité dû à l'éloignement de la résidence.

## ● UNE VACANCE STRUCTURELLE QUI IMPOSE DES ARBITRAGES DE LA PART DES GESTIONNAIRES

Afin de répondre à l'explosion de la population étudiante dans les années 1980 et 1990, le Crous Amiens Picardie s'est rapproché des bailleurs sociaux pour augmenter son parc de résidences dédiées. Ce partenariat s'est fait en fonction de la programmation des bailleurs sociaux, sans logique étudiante. L'amélioration qualitative globale du parc, combinée à un éloignement géographique des établissements d'enseignement supérieur, ont entraîné une perte d'attractivité de ces résidences. Les étudiants renâclaient, même avec un tarif modéré et une politique sociale. Il y a eu également des logements diffus, gérés par le Crous dans des ensembles HLM qui ont été rendus du fait de cette absence d'unicité étudiante. Cumulés, ce sont 176 places qui ont été restituées aux bailleurs entre 2017 et 2021.

Simultanément, le Crous poursuit la modernisation de son parc et a ouvert en 2020, une résidence de 121 places, proche du campus Citadelle. Cette politique de recen-

Taux d'occupation mensuel moyen des résidences étudiantes amiénoises de septembre 2021 à juin 2022 SOURCE : ADUGA



trage à proximité des lieux d'enseignement supérieur sert à dégager une marge pour investir dans des produits adaptés au besoin. « Pour faire le plein aujourd'hui, il doit y avoir une réelle adéquation entre le logement et la localisation des études, ou alors, le site doit être extrêmement épanouissant du point de vue d'un jeune »<sup>1</sup>.

## ● VACANCE CONJONCTURELLE, COMMENT S'EN PRÉMUNIR ?

Peu importe l'emplacement géographique, toutes les résidences dédiées sont concernées par de la vacance récurrente induite par les rythmes étudiants. Entre stage, alternance et réorientation, la fréquentation étudiante diminue progressivement à partir du mois de janvier pour atteindre son point bas au mois de juin. Chaque gestionnaire a ses solutions pour contenir cette vacance.

### Les conventions avec des organismes

Certains opérateurs initient des conventions ponctuelles avec des établissements pour accueillir une population de passage hors étudiante. Par exemple, le Crous signe des conventions avec des organismes publics pour loger de manière temporaire certains agents publics en mobilité.

### Les courts séjours

Certains gestionnaires privés sortent des logements du contingent étudiant pour pouvoir les louer en court séjour à d'autres publics via des plateformes internet de commercialisation d'hébergements. Cette sou-

plesse est permise par le statut loueur en meublé non professionnel<sup>2</sup>. Ainsi à partir du mois de janvier, Odalys, où coexiste une résidence étudiante et une résidence affaire, transforme une partie de son contingent étudiant en appartement de court séjour. Le Crous via Bed&Crous et d'autres gestionnaires privés peuvent organiser des transferts d'étudiants au sein de leur parc entre plusieurs villes, à l'occasion d'un stage, d'une alternance ou d'un passage d'examen.

### Les mois d'été et la rentrée

À l'heure où existe de plus de plus de concurrence entre opérateurs, la communication est devenue indispensable. Chaque gestionnaire mobilise les réseaux sociaux et développe un système de parrainage. Certains opérateurs de résidences services privées pratiquent des promotions, tant sur les loyers que sur les frais de dossier, afin de pouvoir remplir les mois d'été. Il n'est pas rare de voir 20€ à 50€ de réduction pour les loyers estivaux, avec des frais de dossier diminués de moitié, allant jusqu'à la gratuité si le bail est signé avant le 31 juillet.

1. Raymond Carrasset, Directeur du Crous Amiens Picardie lors du Cotech de l'Observatoire amiénois du Logement des étudiants le 19 mai 2022.

2. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, les résidences doivent être occupées par au moins 70% d'étudiants. Ce pourcentage est apprécié sur une période de référence de trois mois du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location.

# Développement d'une offre de logements alternative, à l'appui du réseau associatif

**EMMANUELLE BIANCHINI**, AGENCE D'URBANISME D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE (AGURAM)

L'Observatoire du Logement des étudiants de la métropole messine, en Moselle, a été labellisé en janvier 2021 : ses travaux ont porté sur le panorama de l'offre de logements étudiants et sur les besoins de ces publics. L'accent a été mis, notamment, sur le parc dit « dédié » qui regroupe tous les types de logements qui leur sont destinés : cette offre répond à environ un quart des étudiants accueillis localement, sur les 23 800 étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, avec un volume de 5 101 places recensées.

Parmi cette offre, il existe des solutions de logements associatives, en colocation, qui constituent une alternative aux autres produits proposés. Celle-ci s'inscrit en complément de l'offre Crous, du parc public social, du parc de résidences privées, des chambres en foyers ou encore des résidences des écoles ou internats des lycées. Elle permet aux étudiants les plus modestes de trouver une solution adaptée à leurs ressources. Plusieurs associations sont mobilisées.

**L'Association inter culture promotion (AICP)** L'Association inter culture promotion loge en urgence des étudiants internationaux n'ayant pas de solution de logement ou d'hébergement. Elle dispose d'un logement de type F3, situé dans le quartier de La

Patrotte, à Metz. Ce logement prévu pour trois personnes, appartient à l'Office Public HLM de Metz Métropole et est financé par la Métropole et la ville de Metz.

**Les Kolocations à projets solidaires (KAPS)** L'AFEV (Association de la Fondation Étudiante pour la Ville) a développé cette formule en 2012 à Metz. Six appartements sont concernés par ce dispositif correspondant à 18 places, basés dans le quartier de La Patrotte qui sont propriété de l'OPH de Metz Métropole. Ceux-ci sont mis à disposition, en colocation, dans le cadre d'un projet social d'engagement au sein de la vie du quartier. **Cette participation citoyenne permet aux locataires, en contrepartie, de disposer d'un loyer plus accessible, compris dans une fourchette de 177€ à 205€/mois/locataire.**

**La cohabitation intergénérationnelle solidaire : les solutions de logement proposées par « Un toit deux générations »** L'offre proposée, en **cohabitation intergénérationnelle**, concerne actuellement une quarantaine de solutions de logements sur le territoire métropolitain, pour une trentaine d'accueillants. Il s'agit de chambres meublées, chez l'habitant, avec accès à tous les espaces partagés. Le prix de la redevance mensuelle est de 240€, toutes charges incluses. À cela s'ajoute une cotisation forfaitaire annuelle.

La motivation principale pour les accueillants, en grande majorité âgés de plus de 60 ans, repose, avant tout, sur le souhait de

renouer du lien social et de pouvoir aussi tabler sur une présence quotidienne bienveillante pour une aide ponctuelle. D'autres avantages se greffent aussi à cette formule tels que l'absence de caution et de garant. Elle implique cependant une veille passive de la part du jeune, une présence d'au moins trois soirs par semaine et d'un week-end sur deux, selon la formule retenue.

**Le projet « Just like home - Béthanie » : une solution de logements pour étudiants au sein d'un établissement pour personnes âgées dépendantes, porté par Etap'Habitat** Dans l'esprit de l'idée d'origine portée par des étudiantes, un rapprochement entre le Foyer de Jeunes Travailleurs Etap'Habitat et l'Ehpad « Monsieur Vincent », à Metz, a permis de donner corps à ce projet novateur : huit chambres ont récemment ouvert dans un bâtiment annexe entièrement rénové, situé dans l'enceinte même de l'Ehpad. En échange d'une participation des étudiants locataires à des tâches bénévoles auprès des résidents, ces jeunes publics sont accueillis pour une redevance de 250€/mois (toutes prestations incluses, y compris l'accès à internet, hors APL). L'aide de l'APL permet de réduire le reste à charge au strict minimum. Les étudiants sont tous boursiers et ne disposent, dans la quasi-totalité des cas, que de cette seule ressource pour vivre.

Sur un volume de 5 101 places recensées, cette offre associative représente actuellement 69 places.



**M. Makosso, fondateur de l'AICP**  
© RÉPUBLICAIN LORRAIN



**Isabelle, 26 ans, kapseuse dans son appartement à la Patrotte**  
© GILLES WIRTZ/RÉPUBLICAIN LORRAIN



**Un toit deux générations**  
© DR



**Un exemple de chambre pour étudiant**  
© ÉTAP'HABITAT



Restaurant universitaire  
esplanade à Strasbourg  
© C.SHRÖDER/UNIVERSITÉ  
DE STRASBOURG

# ÉLAGIR LES GOUVERNANCES POUR INTÉGRER LE PUBLIC ÉTUDIANT

Les observatoires ont été conçus en premier lieu sur une approche quantitative, ne prévoyant pas d'enquête spécifique ou d'association particulière du public étudiant. Au regard des premiers états des lieux, le besoin d'échanger avec les usagers et de discuter des analyses est devenu important. L'ensemble d'articles regroupés dans cette partie met en lumière une part des approches différentes pour impliquer les étudiants et construire des stratégies nouvelles.



## Vers de nouveaux outils aux mains des établissements d'ESR : l'exemple du schéma directeur de vie étudiante

AISSATOU SAKHO, MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE (MESR)

La vie étudiante doit être abordée selon une vision globale : la restauration, le logement, la politique sociale et de santé, le bien être, les projets relatifs à l'amélioration des rythmes étudiants, au transport, aux pratiques culturelles et sportives ou encore le développement de la participation et de l'engagement étudiants. Chaque projet se doit d'intégrer la diversité de la population estudiantine, comme par exemple les étudiants en situation de handicap et les étudiants internationaux.

Sur l'impulsion du ministère, les établissements d'enseignement supérieur se mobilisent actuellement pour élaborer des schémas directeurs de vie étudiante : outils de politique de vie étudiante, centrés sur les besoins des étudiants pour améliorer leurs conditions de vie et de réussite.

En interne, le schéma directeur de vie étudiante d'un établissement (SDVE) permet d'associer plus étroitement les étudiants et les personnels à la politique de vie étudiante en identifiant des besoins et en cherchant à définir des priorités. Il représente un moyen pour renforcer la politique de la vie étudiante au sein de la gouvernance de l'établissement. Le SDVE est également une opportunité de pilotage des moyens dédiés à la vie étudiante comme la contribution de vie étudiante et de campus (CVEC) ou d'autres ressources financières. Il permet le suivi des actions, leurs régulations et le bilan du schéma. Ouvert sur le territoire, le schéma directeur de vie étudiante piloté par les établissements ESR et le schéma territorial du bien-être et de la vie étudiante piloté par les rectorats offrent une occasion de donner à l'étudiant plus de lisibilité sur les aides possibles notamment au niveau du logement en centralisant l'information et en mettant en cohérence les actions des différents acteurs du territoire.

Pour le logement, préoccupation majeure des étudiants, le schéma directeur de vie étudiante peut être l'occasion de développer des partenariats avec les acteurs facilitateurs comme les collectivités territoriales, les bailleurs, le Crous et les autres gestionnaires de résidences dédiées aux étudiants. Les réflexions conduites dans le cadre du schéma territorial du bien-être et de la vie étudiante contribuent aussi à envisager des orientations et différentes actions autour du logement.

Pour exemple, le schéma territorial du rectorat de Nouvelle Aquitaine a ainsi défini quelques mesures phares qui peuvent être reprises dans les SDVE des établissements : améliorer l'accompagnement de l'accès au logement étudiant, développer les « logements engagés », améliorer l'offre de logement d'urgence, offrir une plus grande ouverture à des publics jeunes sur des logements aux modalités « souples » (étudiants, alternants et saisonniers), favoriser l'habitat durable.



Vie étudiante, université de Bordeaux

© FRANCE UNIVERSITÉS, UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

# La parole aux étudiants pour mieux comprendre leurs besoins en termes de logement

MATHILDE MUS, AGENCE D'URBANISME  
HAVRE ESTUAIRE SEINE (AURH)

Au sein d'une grande métropole industrielle et portuaire, le campus Le Havre-Normandie regroupe les établissements d'enseignement supérieur et de recherche, qui sont des axes prioritaires et des leviers indéniabiles d'attractivité et de développement pour le territoire havrais.

## Le campus Le Havre-Normandie

- 13 750 étudiants
- Troisième campus normand en termes d'effectifs, et une ambition d'atteindre 15 000 étudiants dans les prochaines années, grâce à l'accueil de nouvelles écoles
- Plus de 200 formations post-bac au sein de l'Université, des grandes écoles, des lycées
- 14 laboratoires de recherche
- 85 nationalités représentées

## ● LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES QUI GUIDENT L'ACTION LOCALE

Au cours des dernières années, la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a élaboré un **plan campus ambitieux** qui vise à développer ce campus urbain et maritime d'envergure internationale. Il a pour objectif de rendre plus visible et attractif l'écosystème académique et l'offre d'enseignement supérieur. Il s'agit de regrouper, au sein d'un même secteur géographique cohérent, ouvert sur la ville et les entreprises, l'ensemble des services dédiés aux étudiants.

Le logement étudiant est au cœur des préoccupations des politiques publiques. Le **Programme Local de l'Habitat 2022-2027** de la Communauté urbaine accompagne l'accès au logement des jeunes et des étudiants, par le développement d'une offre nouvelle de logements abordables pour les étudiants les plus modestes et la labellisation de logements du parc privé. En 2010, afin de pallier les difficultés rencontrées par la population étudiante en recherche de logements, la ville du Havre a créé en partenariat avec les établissements de l'enseignement supérieur, une association ayant pour objectif de labelliser des logements du parc privé, dédiés aux étudiants : **l'association havraise pour le logement étudiant (AHLOET)**. Dans



Campus universitaire du Havre

© LAURENT LACHÈVRE

ce contexte de projet dynamique pour le campus du Havre Seine Métropole, les élus ont souhaité doter le territoire d'un Observatoire du Logement des étudiants. Il contribue à identifier les enjeux et les défis à relever en réunissant les acteurs concernés par le logement étudiant.

## ● UNE ENQUÊTE POUR COMPRENDRE LES BESOINS ET ATTENTES DES ÉTUDIANTS

Au-delà de la connaissance quantitative de l'offre, une des missions de l'observatoire est de mieux comprendre les besoins des étudiants face au logement pour adapter l'offre de logement. Un questionnaire a été lancé en avril 2022. Il a permis de recueillir 550 réponses d'étudiants concernant :

- leur recherche de logement et les difficultés rencontrées ;
- leur satisfaction du logement qu'ils occupent et les motifs de leurs insatisfactions le cas échéant ;
- leur logement idéal.

Plus de la moitié des étudiants décohabitants ayant répondu à l'enquête vivent dans un logement indépendant dans le parc privé. Parmi eux, 42% des étudiants décohabitants ont eu des difficultés à trouver un logement. La majorité d'entre eux (78%) explique cette difficulté par le manque d'offre correspondant à leur budget et par le manque d'offre

de qualité (60% des répondants). Une fois le logement trouvé, la majorité des étudiants déclarent être satisfait de leur logement. Pour les étudiants insatisfaits (26%), l'état du logement est le motif principal, suivi du loyer trop élevé.

Interroger les étudiants sur leur logement idéal permet de recueillir des éléments concrets sur les orientations à prendre en compte. Les étudiants se projettent majoritairement dans un logement indépendant (68%) plutôt que dans une résidence étudiante. En lien avec cette réponse, la grande majorité des étudiants a plutôt envie de vivre seul dans leur logement (75%), la colocation est envisagée par 17% des répondants. Pour la grande majorité des étudiants (77%), le logement idéal doit être meublé. Pour les étudiants envisageant la résidence étudiante comme un logement idéal, l'accès au numérique est le critère le plus important parmi les équipements et services de la résidence.

Les réponses des étudiants mettent en avant l'importance de la qualité du logement, de l'accès au numérique et de la localisation des logements. La qualité des logements (en termes d'état général, de consommation d'énergie, d'isolation liée au bruit, ameublement) est un critère déterminant l'attractivité et la compétitivité du parc privé.

# Logements étudiants : l'observation des parcours au service de l'action locale

MARION ROBRIQUET, AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE (AURAN)

Le marché immobilier métropolitain nantais est tendu et les difficultés d'accès au logement concernent tous les ménages. Néanmoins les étudiants sont en première ligne face à ces difficultés de logements. De l'obtention de leur baccalauréat à leur entrée dans la vie professionnelle, leurs aspirations et besoins résidentiels évoluent rapidement et se heurtent à de multiples contraintes. Cette complexité des parcours résidentiels des étudiants, marqués par les transitions et les ruptures, motivent la mise en place d'une observation dédiée destinée à mieux les accompagner.

## ● DES ÉTUDIANTS NANTAIS EN FORTE AUGMENTATION

Sur la métropole nantaise, la progression de la population étudiante est dynamique. Avec ces 65 000 étudiants inscrits en 2020-2021 et une progression de +27% ces dix dernières années, Nantes se place donc sur la troisième place du podium en matière de croissance du nombre de ses étudiants, derrière Lyon et Bordeaux. Loger une population étudiante de plus en plus importante dans un marché tendu est un véritable défi pour la Métropole.

Les solutions à apporter sont d'autant plus complexes que l'étudiant moyen n'existe pas. Il s'agit d'un public diversifié allant de l'étudiant soutenu par sa famille à celui qui doit travailler pour subvenir à l'ensemble de ses besoins. Les réponses en logement doivent être variées et adaptées à la grande diversité des profils.

À cela s'ajoute des parcours universitaires rarement linéaires et par ricochet des parcours résidentiels plus discontinus. Selon les choix de spécialité, les stages, les éventuelles années à l'étranger, le développement de l'enseignement en apprentissage, les étudiants peuvent être conduits à changer plusieurs fois de logement au cours de leur formation supérieure. En cela, ils construisent des parcours résidentiels singuliers et sont fréquemment exposés aux difficultés d'accès à un logement.

Dans ce contexte et depuis plusieurs années, l'Auran travaille avec la Métropole et la ville de Nantes sur les questions de logements étudiants, de vie étudiante ou encore d'enseignement supérieur et de recherche. La créa-



tion de l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants (OTLE) en 2022, ainsi que le renouvellement de l'enquête sur la vie étudiante avec un volet spécifique sur le logement s'inscrivent dans cette volonté de toujours mieux connaître les besoins et les évolutions récentes pour mieux orienter l'action publique et agir !

## ● UN MANQUE DE FLUIDITÉ DES PARCOURS QUI PEUT AVOIR DES IMPACTS SUR LA RÉUSSITE

L'enquête « vie étudiante » de 2022 illustre bien ces problématiques. Sur le territoire nantais, la recherche d'un logement pour un étudiant s'avère être longue et compliquée. Quatre étudiants sur dix ont déclaré avoir mis plus d'un mois avant de trouver leur logement. Pour les personnes enquêtées, le manque d'offre disponible est la principale difficulté rencontrée : 40% des enquêtés ayant quitté leur domicile parental caractérisent cette recherche de « parcours du combattant » voire, pour certains, d'épreuve qui aurait pu remettre en question la poursuite de leurs études (7%).

Au manque d'offre mobilisable, le niveau élevé des loyers est l'autre difficulté invoquée. Pour maximiser leurs chances, les étu-

dants peuvent être contraints d'élargir leur recherche à des biens plus chers. Le budget consacré au logement est alors plus important que prévu et impacte les autres postes de dépenses. L'alimentation est la principale variable d'ajustement déclarée par les étudiants. Cela peut également augmenter le temps consacré à un emploi à côté des études. Pour 19% des décohabitants, travailler pendant l'année scolaire (hors job d'été, stage et apprentissage) est une nécessité pour financer leurs études et leur vie quotidienne. Or, concilier études supérieures et activité professionnelle peut s'avérer difficile et facteur d'échec scolaire.

La mise en place de l'OTLE est une nouvelle étape du travail partenarial engagé dans la métropole nantaise. À travers lui, il s'agit de mieux comprendre les parcours résidentiels, les différents profils des étudiants, leurs aspirations et les difficultés en matière de logement auxquelles ils font face pour ensuite adapter et prioriser les actions à mener collectivement. Cette démarche et les actions qui en découleront doivent aider à améliorer le bien-être des étudiants nantais pour qu'ils puissent mieux se concentrer sur la réussite de leurs études supérieures.

# Quelles conditions d'accès au logement pour les étudiants de Saint-Brieuc Armor Agglomération ?

VANESSA CANTET ET NADINE LE HIR, AGENCE D'URBANISME BREST BRETAGNE (ADEUPA)

Les établissements d'enseignement supérieur de Saint-Brieuc Armor Agglomération accueillent environ 5 500 étudiants en 2021-2022. L'Adeupa<sup>1</sup> les a interrogés en septembre 2021, par le biais d'un questionnaire, sur leurs attentes en termes de logement, leurs critères de choix, leurs modes de prospection, et les difficultés qu'ils ont pu rencontrer dans leur recherche de logement. Suite au questionnaire, un atelier a été organisé avec des étudiants afin d'approfondir l'analyse sur les différents sujets par des éléments plus qualitatifs. Un second atelier avec les professionnels (Crous, Sillage accueil et solutions logement pour les 16-30 ans, bailleur social, agence immobilière...) s'est tenu afin d'évoquer des pistes pour faciliter l'accès des étudiants à un logement de qualité.

## Profil des répondants

- 801 étudiants ont répondu (soit environ 15% des effectifs), inscrits dans 22 établissements différents :
- 90% de niveau bac+1 à bac+3
- 17% d'alternants
- 282 habitent chez leurs parents, soit 35%
- 519 décohabitants :
  - 86% habitent la commune de Saint-Brieuc
  - 64% habitent dans leur logement depuis 2021 et 27% depuis 2020

## ● DES ÉTUDIANTS GLOBALEMENT SATISFAITS DE LEUR LOGEMENT

Près de 80% des étudiants (ne vivant plus chez leurs parents) sont satisfaits de leur logement. Les quatre principaux critères de choix sont, par ordre de priorité : le prix, la proximité du lieu d'études, le confort et la taille du logement. En moyenne, cette dernière est d'environ 30 m<sup>2</sup> pour les étudiants vivant seuls.

Sur 517 réponses, le prix est cité 221 fois comme le premier critère de choix du logement, la proximité avec le lieu d'études 132 fois et le confort seulement 56 fois.

Les étudiants sont majoritairement satisfaits de la proximité avec leur lieu d'étude et des transports en commun, du rapport qualité prix ainsi que du confort de leur logement. Dans les commentaires qualitatifs des

répondants, le calme, le confort (équipements et propreté) ainsi que la localisation sont les trois points qui reviennent le plus souvent comme éléments de satisfaction : « je trouve que c'est un bon logement en soi et le propriétaire est très aimable. Il est spacieux, bien entretenu, le réseau wifi fonctionne bien, le quartier est propre. Il a des espaces verts un peu partout ». Les difficultés de stationnement et le bruit sont les deux principaux motifs d'insatisfaction : « pas de place de parking/très peu d'emplacement de parking gratuit. Résidences voisines avec des habitants problématiques (bruyants, violents, sales...) ».

## ● LES TROIS QUARTS DES ÉTUDIANTS ONT FACILEMENT TROUVÉ LEUR LOGEMENT

Un quart des étudiants a reconnu avoir rencontré des difficultés pour se loger. Parmi ceux qui ont précisé les problèmes rencontrés, 42% ont souffert d'une pénurie d'offre de logements et donc d'une concurrence entre étudiants : « trop de demandes pour peu d'offres », « la concurrence d'autres étudiants qui faisaient la visite la même journée que moi. Il fallait donc donner une réponse assez vite ». Le second motif est le prix trop élevé des logements (25% des réponses), le statut d'étudiant (19% des réponses) et

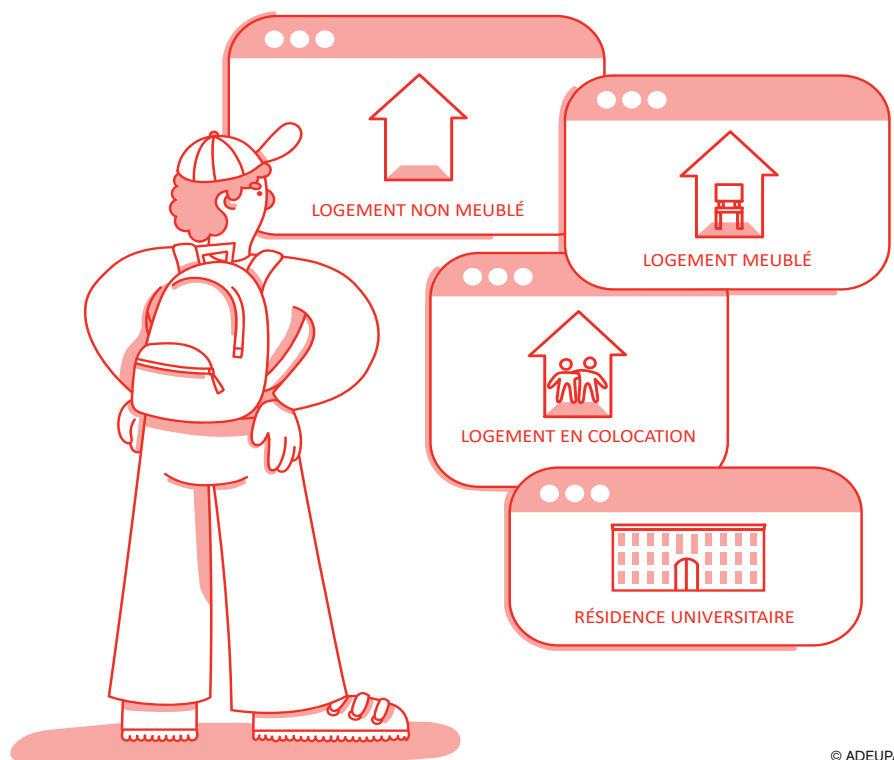
la mauvaise qualité des logements (15% des réponses).

## ● UNE OFFRE DE LOGEMENTS À PRIX ABORDABLE JUGÉE INSUFFISANTE

La tension sur l'offre de logements semble croissante sur le territoire, et se ressent sur les niveaux de prix pratiqués. De nombreux logements peu chers qui ont pu être visités par les étudiants se sont révélés de mauvaise qualité (problèmes d'humidité, d'isolation, de saleté...). Ainsi, l'accès à un logement de qualité pour les étudiants ayant des revenus modestes représente une difficulté croissante. Cette problématique est d'autant plus importante que les niveaux de revenus sont assez bas. À titre d'illustration, les boursiers représentent 40% des étudiants contre 27% dans la métropole brestoise.

68% des étudiants ayant quitté le domicile parental sont aidés financièrement par leurs parents ou par des proches. Ils sont près de la moitié à bénéficier de l'aide au logement et 45% travaillent pendant l'été. 34% des répondants sont bénéficiaires d'une bourse du Crous et seulement 21% travaillent régulièrement durant l'année scolaire.

1. Agence d'urbanisme Brest Bretagne



# Les critères de recherche des étudiants pour leur logement sont-ils ceux qui leur apportent le plus de satisfaction ?

RÉMI VALLET, AGENCE D'URBANISME  
BESANÇON CENTRE FRANCHE-COMTÉ (AUDAB)

Au début de l'année 2021, l'AUDAB a réalisé une enquête en ligne auprès des étudiants bisontins. L'objectif était d'interroger les étudiants sur leurs besoins à travers les critères de leurs recherches de logement. La méthode s'est appuyée sur un questionnaire présentant une liste de caractéristiques et d'attentes des étudiants vis-à-vis de leur logement actuel ou à venir et comportait également un avis de satisfaction global concernant celui occupé au moment de l'enquête.

## ● LA PROXIMITÉ DU LIEU D'ÉTUDE ET LE COÛT COMME PREMIERS CRITÈRES

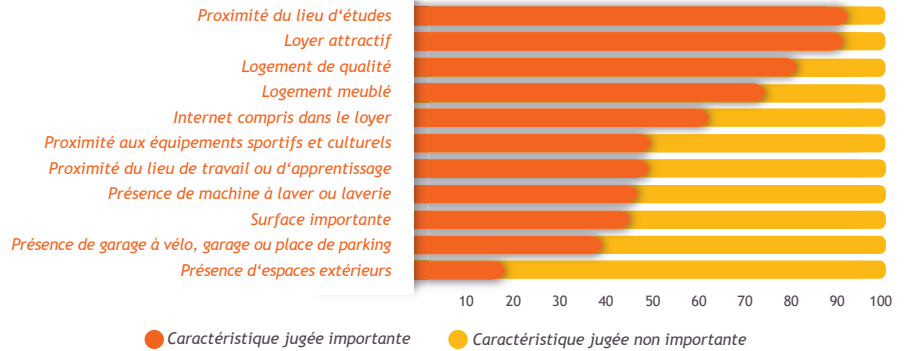
L'enquête a volontairement laissé aux répondants la liberté de jauger les caractéristiques selon leur propre jugement car le but est d'appréhender les représentations des étudiants sur leur logement.

L'analyse des critères jugés importants par les étudiants lors de leurs recherches de logement démontre leur pragmatisme : neuf étudiants sur dix jugent important d'avoir un logement proche de leur lieu d'étude et peu coûteux. La qualité du logement est particulièrement scrutée, 82% des étudiants la considérant comme importante dans leurs recherches. Le reste peut être considéré comme du bonus. Les services supplémentaires (internet, laverie, garage) sont appréciés (entre 40% et 63% de réponses positives) mais semblent secondaires au même titre que la proximité avec les équipements sportifs et culturels (51%) ou des lieux de travail, stage et apprentissage (50%). Enfin, la taille du logement n'est importante que pour 46% des étudiants et la présence d'un espace extérieur (balcon, jardin) est recherchée par seulement 20%. Pour les étudiants, la recherche d'un logement, dans un marché tendu avec souvent un budget limité, peut être synonyme de concession sur un ou plusieurs critères pourtant jugés importants.

## ● IMPACT DE LA NON-OBTENTION D'UN CRITÈRE IMPORTANT SUR LA PERCEPTION DU LOGEMENT

79% des étudiants ayant répondu à l'enquête se déclarent satisfaits de leur logement. La non-obtention de caractéristiques jugées importantes par les étudiants impacte différemment ce taux de satisfaction. Par exemple, les étudiants qui souhai-

Les caractéristiques recherchées SOURCE : AUDAB



Indice d'impact de satisfaction d'un critère SOURCE : AUDAB

Critère	Taux de satisfaction avec le critère	Taux de satisfaction sans le critère	Différence
Surface importante	95,1 %	70,6 %	24,5 %
Logement de qualité	91,3 %	71,3 %	20 %
Loyer attractif	84,1 %	66,2 %	18 %
Proximité du lieu d'études	83,3 %	68,7 %	14,7 %
Logement meublé	80,6 %	66,7 %	13,9 %
Services	80,4 %	75 %	5,4 %

taient un logement de qualité mais qui n'en ont pas trouvé sont néanmoins 69% à être satisfaits de leur logement. C'est une baisse relativement faible, surtout en comparaison des étudiants qui recherchaient un logement meublé sans succès qui ne sont que 33% à être finalement satisfaits de leur logement obtenu. En suivant cette méthode, trois catégories de critères se dessinent :

- impact faible sur la satisfaction du logement (logement de qualité, proximité au lieu d'études, services) ;
- impact moyen (prix du loyer et surface du logement) ;
- impact fort (logement meublé).

D'après les résultats de cette enquête, il est plus difficile pour les étudiants de faire des concessions sur leur budget loyer et sur la surface de leur logement que sur la qualité, la localisation ou de possibles services (laverie, internet). Les logements meublés représentent une situation à part car pour les étudiants qui ont besoin de ce type de location, se réorienter sur un logement vide implique beaucoup d'ajustements voire d'investissements. L'adaptation de cette méthode à l'ensemble des étudiants ayant répondu à l'enquête, sans distinguer des caractéristiques recherchées, permet de comprendre quels sont les éléments qui influencent le plus

l'appréciation des logements.

Bien que peu la considèrent comme critère important lors des recherches, la surface du logement est la caractéristique qui affecte le plus la satisfaction globale du logement. La qualité du logement joue aussi un rôle important tout comme le loyer qui rend les étudiants plus exigeants lorsque celui-ci est jugé trop cher. Les étudiants sont conditionnés dès le lycée à accepter l'idée qu'en quittant le foyer familial, ils devront vivre dans un logement de petite taille. Dès lors, les grands logements apparaissent comme un luxe. Les étudiants qui considèrent vivre dans un logement avec une surface importante peuvent se sentir privilégiés, ce qui garantit une perception positive de leur logement. Ce raisonnement peut aussi s'appliquer pour la qualité du logement.

Il existe plusieurs types de caractéristiques pour un logement étudiant : celles qui sont recherchées, celles pour lesquelles des concessions sont possibles et celles qui apportent de la satisfaction. Néanmoins, à chaque fois la question du prix du loyer est primordiale. C'est un des premiers critères recherchés par les étudiants. Même s'il ne ressort pas en premier des analyses d'impacts de satisfaction, il reste bien positionné à chaque fois.

# De l'enquête sur le logement idéal des étudiants à la démarche inclusive menée par le Clous de Mulhouse

JENIFER KEITH, AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION MULHOUSIENNE (AURM)

L'agglomération mulhousienne est engagée depuis 2018 dans l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants (OTLE) conduit à l'échelle alsacienne. Une enquête exploratoire, en ligne, visant à mieux connaître le logement idéal des étudiants de Mulhouse a été menée par l'Agence au mois de mars 2022. Le questionnaire a été adressé au Clous de Mulhouse (Centre local des œuvres universitaires et scolaires, antenne haut-rhinoise du Crous de l'académie de Strasbourg), aux universités et organismes de formation supérieure pour diffusion par leurs canaux propres. Au total, 270 questionnaires ont été recueillis.

Les répondants sont majoritairement locataires du parc privé, dans des studios et logements T1. Ils habitent à proximité des campus, des arrêts de transport en commun et/ou des petits commerces et utilisent majoritairement la marche à pied comme moyen de transport. Leur loyer avoisine la plupart du temps 375€/mois et en moyenne 70 €/mois de charges locatives. Le montant moyen des aides au logement perçues s'élève à 170€/mois.

Sept indicateurs ont été proposés pour évaluer le logement idéal des étudiants. L'importance de chacun de ces critères a été estimée sur une échelle de 1 à 5. Il en ressort que :

- la **vie en solo privilégiée** : 75% des répondants sont plus favorables à vivre seul dans un logement étudiant pour disposer d'un cadre serein ;
- l'**accès au numérique est indispensable** pour 94% des enquêtés (bonne connexion internet ou fibre) ;
- l'**appétence pour des logements équipés** est forte : 71% des répondants estiment que la présence d'espaces communs comme les salles communes d'études, les salles de détente... sont importantes. 84% des enquêtés sont très favorables à la présence d'un espace extérieur. 79% des répondants trouvent important que le logement soit meublé ;
- pour 82% des répondants, la **présence du parking vélo** est essentielle et, dans quasiment les mêmes proportions, 86% jugent important l'accès à un parking voiture ;
- la **proximité lieu de résidence-lieu d'études et arrêt de transports en commun** est indispensable pour 95% des enquêtés.

## ● L'ENJEU : EXPÉRIMENTER DE NOUVEAUX CONCEPTS

Le logement des étudiants peut influencer sur le parcours de formation de plus en plus nomade. La dichotomie peut être forte entre lieu d'études, de stage ou d'apprentissage. La formation oblige ainsi parfois les étudiants, à louer plusieurs logements au cours d'une même année. Aussi, s'adapter au profil des étudiants et des formations peut s'avérer déterminant pour l'attractivité d'un site. Il s'agit, pour les acteurs privés ou institutionnels, de permettre aux étudiants de choisir leur parcours résidentiel en accompagnant les solutions d'habitat alternatives au domicile parental en veillant à l'adéquation entre besoins et ressources.

## ● POUR LE CLOUS, AU-DELÀ DU LOGEMENT, OFFRIR UN LIEU DE VIE AUX ÉTUDIANTS

En 2018, les Compagnons du Devoir ont signé avec le Clous de Mulhouse, une convention pour l'hébergement en résidence universitaire. Première du genre en France, cette convention a pour objectif de faire un pas vers la mixité des étudiants en formation supérieure et les femmes et hommes compagnons en formation supérieure également. Les résidences universitaires du Clous de Mulhouse, accueillent ainsi une cinquantaine de compagnons du devoir, engagés dans des cursus allant du CAP à la Licence Pro. Quinze métiers sont représentés parmi lesquels charpentiers, peintres, maçons, pâtisseries, couvreurs...

## ● UNE INITIATIVE DU CLOUS VISANT À INTÉGRER ET MIXER LES PUBLICS

Dans le cadre de cette convention, les colloques et conférences, parties intégrantes de la formation des jeunes des Compagnons du Devoir, sont pour partie ouvertes aux étudiants du campus souhaitant y assister. Les Compagnons du Devoir peuvent ainsi présenter les métiers et formations possibles. Parallèlement les conférences, expositions et animations théâtrales, et autres activités à thèmes organisées par les étudiants du Crous sont ouvertes aux jeunes des Compagnons du Devoir. L'enjeu est de faire découvrir les univers réciproques des étudiants et Compagnons.

## ● L'AMBITION DE CRÉER DES LIEUX DE VIE

Plusieurs modalités d'accueil des nouveaux résidents sont mises en place par le Clous :



Barbecue connecté, démarche inclusive, espaces partagés entre étudiants et habitants du quartier © AURM

un « welcome bag », une soirée d'accueil et un week-end d'intégration notamment. Il y a peu de commerces et de services pour les étudiants sur le campus mulhousien et il n'y a pas réellement de lieu de vie. Fort de ce constat, le Clous organise des moments de rencontre comme par exemple, la friperie éphémère, des ateliers DIY (tableaux végétaux, bougies, création de parfums...), des cours de gestion des émotions (sophrologie)...

## ● L'AMBITION DE CRÉER UN TIERS LIEU

Une démarche de création d'un tiers lieu a été engagée avec le soutien de la Fondation de France, de l'université, de sa fondation et du district des Caisses Crédit mutuel de Mulhouse. L'objectif est de favoriser les rencontres entre étudiants et habitants du quartier. Les aménagements ont été imaginés en concertation et co-design avec les étudiants, les partenaires et les habitants du quartier. Plusieurs aménagements ont été réalisés dont, un jardin partagé, des fresques dans le cadre d'atelier street art et des aménagements sportifs... Les équipements bénéficient également aux habitants du quartier.

## ● L'AMBITION DE PROMOUVOIR UNE DÉMARCHE DE CO-DESIGN

Le Clous de Mulhouse souhaite pour constituer un pôle de réflexion associant notamment la Haute École des Arts Rhénans et les étudiants en architecture avec comme projet, à partir de trois logements nus (vide et non occupés), d'élaborer une feuille de route pour le logement universitaire de demain !

## Des ateliers organisés pour mieux comprendre les problématiques de logement des étudiants

MATHILDE HUAULT ET LUCILE WEILL-BARILLET,  
AGENCE D'URBANISME DE STRASBOURG RHIN  
SUPÉRIEUR (ADEUS)

Confrontée à une augmentation des étudiants sans solution de logement à la rentrée universitaire et dans un contexte de réhabilitations de nombreux logements du Crous, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité engager en 2021 une démarche de concertation avec ses partenaires dans le cadre de l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants (OTLE). Les objectifs étaient de mieux comprendre les problématiques de logement des étudiants et de réfléchir collectivement à des solutions.

Deux ateliers, ont été organisés en 2021 par l'ADEUS et l'Eurométropole de Strasbourg, sous forme de petits déjeuners. Ils ont réuni à chaque fois une dizaine de personnes, principalement gestionnaires de résidences étudiantes mais aussi associations de représentants d'étudiants. Chaque participant a pu s'exprimer sur sa perception des problématiques, notamment sur les difficultés d'accès au logement des étudiants, la saisonnalité des rythmes d'enseignement ou encore le fonctionnement des résidences dédiées présentes.

### ● COMPRENDRE LES PROBLÉMATIQUES DES ÉTUDIANTS À LA RENTRÉE UNIVERSITAIRE

Ces ateliers ont donc permis de mieux comprendre les problématiques rencontrées par les étudiants à la rentrée universitaire. Une partie des étudiants étrangers en mobilité libre se retrouvent plus en difficultés du fait de plusieurs facteurs qui se cumulent souvent : ressources limitées, arrivée tardive fin août/septembre lorsque la plupart des logements sont d'ores et déjà loués, barrière de la langue... De manière plus générale, il existe une forte tension de la demande à la rentrée universitaire et des difficultés plus grandes pour les étudiants modestes, dans un contexte actuel où le Crous ne peut répondre à toutes les demandes du fait de la réhabilitation d'un certain nombre de leurs logements.

Des solutions provisoires, et souvent coûteuses, sont trouvées par les étudiants : Airbnb, nuits d'hôtel, squats... Les résidences constatent également des demandes de plus en plus précoces des étudiants de réservation de logements. Un certain nombre d'étudiants garde égale-



Le studium  
© C. SCHRODER

ment leur logement d'une année sur l'autre, signe de la tension sur le parc.

### ● RENFORCER L'INFORMATION DES ÉTUDIANTS ET LA CONNAISSANCE DES RÉSIDENCES

Ces ateliers ont encouragé l'Eurométropole de Strasbourg à poursuivre et renforcer sa démarche d'information à destination des étudiants qui se traduit notamment par le site internet « Strasbourg aime ses étudiants ». Elle a également mis en place une cartographie interactive de l'offre en résidences dédiées sur la base des données du recensement de l'OTLE. L'Eurométropole de Strasbourg entreprend également de développer l'habitat intercalaire pour l'hébergement et le logement des étudiants.

Ces ateliers ont aussi été l'occasion pour l'OTLE, de mieux connaître les résidences et leur fonctionnement, dans leur diversité (modalités de communication, visites, inscription et sélection des dossiers, services développés au sein des résidences...). Ils ont également permis de communiquer sur l'OTLE auprès des résidences et notamment sur le recensement réalisé dans ce cadre, afin de faciliter leur mobilisation.

D'autres ateliers seront organisés régulièrement, à l'échelle de l'Alsace, afin de maintenir et renforcer le partenariat avec les résidences, la connaissance de leur parc et des profils des étudiants.

# L'implication des étudiants dans les politiques territoriales du Grand Reims

AMEL BENCHERNINE, AGENCE D'URBANISME DE DÉVELOPPEMENT ET PROSPECTIVE DE LA RÉGION RÉMOISE (AUDRR)

Dans le cadre de sa politique de développement territorial, la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR) a décidé de faire de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (ESR) l'un des axes majeurs de sa stratégie d'attractivité. L'attractivité étudiante tient à la qualité des enseignements dispensés sur le territoire, mais aussi aux aménités offertes par le territoire, au premier rang desquelles figure la possibilité de se loger dans de bonnes conditions. Afin de mener à bien cette politique dédiée à l'ESR et à la vie étudiante, la Collectivité a engagé des actions visant à mieux connaître le public étudiant, à les concerter et à les impliquer à travers le lancement d'une grande enquête étudiante et par la constitution d'un « panel étudiants ».

## ● LA RÉALISATION D'UNE GRANDE ENQUÊTE ÉTUDIANTE

La Communauté Urbaine du Grand Reims a souhaité lancer une **grande enquête** auprès des étudiants pour connaître leurs perceptions et ressentis à l'égard du territoire, leurs

habitudes et leurs pratiques actuelles et tendances futures. La finalité étant de bâtir une **stratégie estudiantine forte et un plan d'actions en phase avec les besoins et souhaits de l'ensemble des étudiants.**

Cette enquête lancée début 2022, s'inscrit dans la continuité de l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants (OTLE) et dans sa feuille de route, démarche pour laquelle la Communauté Urbaine du Grand Reims est labellisée depuis 2018 et qui poursuit les objectifs de **mieux connaître, mieux agir et mieux accompagner le public étudiant.**

Une enquête aux objectifs multiples :

1. **recueillir les perceptions, les attentes et les besoins** de la vie étudiante dans toutes ses dimensions ;
2. **nourrir la connaissance, les réflexions actuelles et futures** sur la vie et les pratiques estudiantines ;
3. **co-construire une politique ambitieuse** pour le public étudiant, les réseaux et les adhérents associés, pour le territoire et pour le rayonnement des établissements ESR ;
4. **renforcer et adapter la politique d'attractivité** (accueil et maintien) en faveur du public étudiant ;
5. **prioriser les actions** à mener afin de

répondre aux nouvelles attentes et comportements des étudiants.

Les résultats de cette enquête permettent de nourrir la stratégie d'attractivité étudiante du Grand Reims et de conduire des réflexions sur les actions à mener pour répondre aux attentes des étudiants telles que la création d'un grand événement d'accueil de rentrée dédié aux étudiants, la constitution d'un réseau d'ambassadeurs d'étudiants ou encore la labellisation de la qualité des logements étudiants initiée par l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF).

## ● VERS LA CONSTITUTION D'UN PANEL « ÉTUDIANTS »

Toujours dans l'optique d'impliquer le public étudiant dans l'élaboration de sa politique estudiantine, la Collectivité a souhaité constituer dès la rentrée 2022, un panel d'étudiants. Ce panel sera composé d'étudiant(s), d'associations étudiantes et d'acteurs locaux de l'ESR et aura pour finalité d'échanger sur leurs attentes, sur les axes d'amélioration à conduire en matière de vie étudiante, de logements, de mobilités... Le panel « étudiants » se réunira à raison de quatre fois par an.

Bibliothèque Universitaire Université De Reims Champagne Ardenne © FRANCE UNIVERSITÉS - UNIVERSITÉ DE REIMS CHAMPAGNE ARDENNE





# De nouveaux outils interactifs : une cartographie inédite du logement étudiant

AURÉLIE THOMAS, AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE (AGAM)

Carte interactive pour faciliter les recherches de logement des étudiants SOURCE : AGAM

Depuis avril 2022, l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants Aix Marseille Provence (OTLE AMP) met à disposition de tous une cartographie inédite qui vise à faciliter la recherche de logement pour les étudiants au sein du territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence en fonction de leur lieu d'étude et/ou des lignes de transport en commun. Cette cartographie interactive est évolutive avec une actualisation des informations, notamment concernant les logements dédiés aux étudiants, tous les deux ans (lors de la mise à jour de l'enquête nationale).

## ● LA CARTOGRAPHIE REGROUPE DE NOMBREUSES INFORMATIONS UTILES

Elle recense<sup>1</sup> :

- tous les logements dédiés aux étudiants (Cités U et résidences universitaires Crous, logements conventionnés (hors Crous), résidences services privées, internats, foyers, foyers jeunes travailleurs). Pour chaque résidence sont renseignés : le nom de la résidence, le nom du gestionnaire, le type de résidence, le statut, l'adresse, le nombre de places et le lien du site internet de la résidence si l'étudiant souhaite de plus amples informations ou transmettre un dossier de candidature ;
- tous les sites d'enseignement supérieur. Pour chaque établissement est renseigné : le nom, le type, le statut et les effectifs ;
- toutes les lignes de transports en site propre avec les stations (métro, tramway, BHNS, bus).

L'outil permet également de croiser des informations sur les équipements (sportifs, sanitaires...) ou encore les commerces. Chaque partenaire de l'OTLE AMP diffuse

le lien vers la carte interactive depuis son site internet.

## ● UN OUTIL CONSULTABLE SUR INTERNET

Concernant les chiffres sur la fréquentation du site internet de cette cartographie, ceux-ci confirment sa bonne diffusion et sa bonne appropriation puisqu'en sept mois (depuis son lancement mi-avril jusqu'à mi-octobre 2022) le site a été visité 2650 fois avec deux temps forts de connexion en juin et en août qui correspondent à la période de recherche active de logement par les étudiants et/ou leurs parents. Près du quart des visites viennent d'un autre site internet (notamment de madeinmarseille suite à leur article sur cette cartographie interactive, univ-amu ou encore aupa) d'où l'importance de diffuser le lien également sur les sites des partenaires et de communiquer l'existence de cet outil à travers la presse et les réseaux sociaux (14% des visites le sont depuis un lien venant des réseaux sociaux (linkedin,

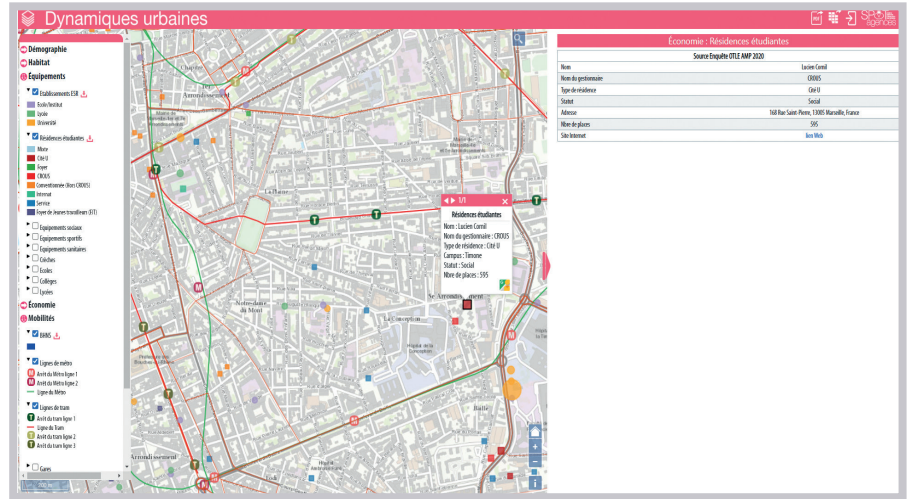
facebook et twitter)).

L'OTLE AMP met également à disposition du grand public à travers les sites internet des deux agences d'urbanisme des publications<sup>2</sup> issues de travaux réalisés en 2020 et 2021 :

- benchmark portant sur « les opérations innovantes » ;
- « note synthétique de veille sur l'actualité des réformes nationales » ;
- restitution de l'atelier « Quel logement pour quel étudiant ? » qui a accueilli une soixantaine de participants autour de deux tables rondes. La première avait pour sujet : « étudiants, habiter la métropole demain » et la deuxième table ronde : « l'étudiant nomade ».

1. Lien vers la carte interactive : <https://bit.ly/3xocWqY>

2. Lien vers les informations sur l'Observatoire du Logement des étudiants : <https://lnkd.in/gxHEX9GK>



## L'OTLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

L'Observatoire Territorial du Logement des étudiants Aix-Marseille-Provence (OTLE AMP), créé en 2019 et labellisé en 2020, est un observatoire partenarial qui réunit le Centre Régional des Œuvres Universitaires Scolaires Aix-Marseille Avignon (Crous), la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), Aix-Marseille Université (AMU), la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur (DREAL PACA) ainsi que les

Agences d'urbanisme, Agam et Aupa. En 2022, l'observatoire agrandit son partenariat et compte trois nouveaux membres : la Ville de Marseille, la Ville d'Aix-en-Provence et le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône. Outil d'aide à la décision en faveur des plus de 101000 étudiants de la Métropole, l'OTLE AMP a vocation à offrir une connaissance quantitative et qualitative de la diversité de l'offre et des besoins, à anticiper les évolutions de l'enseigne-

ment supérieur et de la recherche et à créer un espace d'échange et de partage pour l'ensemble des acteurs du territoire, notamment à travers l'organisation chaque année d'ateliers. Les résultats de l'observatoire permettent par ailleurs d'éclairer localement les politiques publiques de l'habitat et de l'enseignement supérieur et les orientations de programmation de nouvelles résidences qui figureront dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).



# ÉLARGIR LE CHAMP DE L'OFFRE DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS

Le parcours résidentiel de l'étudiant est multiple et dépendant de changement de statut au cours de sa scolarité : alternant, en césure, en emploi... Les collectivités ont également pour ambition de maintenir ces jeunes sur leur territoire, une fois leurs diplômes obtenus. La frontière toujours de plus en plus ténue entre étudiants et jeunes amène les acteurs à s'intéresser à des offres hybrides permettant d'accueillir tous les jeunes, étudiants ou non. Les OTLE ont donc pour certains décidés d'élargir leur champ d'observation.

# 4 millions de logements occupés par des moins de 30 ans

VINCENT VALLÈS, PÔLE CONSEIL-EXPERTISE  
MUTUALISÉ, INSEE

En 2019 d'après le recensement de la population, 44% des jeunes de 15 à 29 ans vivent dans leur propre logement, cette part étant généralement plus élevée dans les grandes métropoles. La décohabitation croît de façon continue avec l'âge, en lien avec la poursuite des études et l'accès à un emploi stable. En 2019, 4 millions de logements sont ainsi occupés par au moins un jeune ayant quitté le domicile parental, dont un million par des étudiants. Les logements des étudiants sont plus petits que ceux des jeunes non étudiants et sont plus fréquemment des logements meublés.

En 2019 en France (hors Mayotte), parmi les 11,7 millions de jeunes de 15 à 29 ans, 44% habitent un logement indépendant, 53% résident chez leurs parents et 3% vivent en cité universitaire, foyer de jeunes travailleurs ou dans un autre type de communauté. Ainsi, 5,6 millions de jeunes vivent dans un logement indépendant. Cette « décohabitation » croît de façon continue avec l'âge. Entre 15 et 20 ans, 10% des jeunes ont franchi le pas. Cette part s'élève à 46% entre 20 et 25 ans et atteint 77% entre 25 et 29 ans.

La part des jeunes résidant dans un logement indépendant est généralement supérieure à la moyenne dans les EPCI abritant des pôles économiques ou estudiantins. Les jeunes des DOM décohabitent peu. (figure 1).

## ● UN EMPLOI STABLE FAVORISE LA DÉCOHABITATION

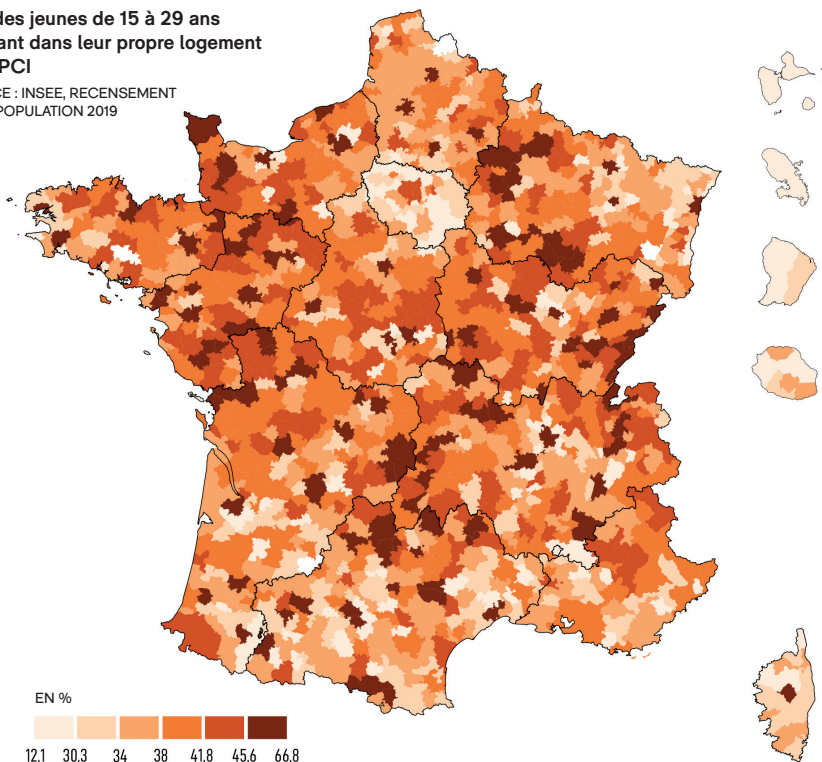
En 2019, 43% des étudiants résident dans un logement indépendant (encadré). Parmi les non-étudiants, la décohabitation dépend fortement du statut d'activité. En effet, avoir un emploi stable constitue un gage précieux pour obtenir un logement. De fait, parmi les non-étudiants, 70% vivent dans leur propre logement lorsqu'ils ont un emploi contre seulement 41% lorsqu'ils en sont dépourvus. La propension à quitter le domicile parental est plus élevée pour les jeunes disposant d'un CDI (75%). Elle s'abaisse à 57% pour ceux qui ont des conditions d'emploi plus précaires (contrat à durée déterminée, intérim).

## ● DES LOGEMENTS PLUS PETITS ET MEUBLÉS POUR LES ÉTUDIANTS

En 2019 en France (hors Mayotte), 4 millions de logements sont occupés par au moins un jeune ayant quitté le domicile parental, soit 13% des résidences principales. Dans 70% des 1028500 logements où réside au moins

Part des jeunes de 15 à 29 ans habitant dans leur propre logement par EPCI

SOURCE : INSEE, RECENSEMENT DE LA POPULATION 2019



Logements occupés par au moins un jeune de 15 à 29 ans n'habitant plus chez ses parents

SOURCE : INSEE, RECENSEMENT DE LA POPULATION 2019, CHAMP GÉOGRAPHIQUE : FRANCE HORS MAYOTTE

	Logements des étudiants				Logements des non étudiants			
	Ensemble	Seul	En couple*	Colocation	Ensemble	Seul	En couple*	Colocation
Nombre de logements	1028 500	719 200	184 600	124 700	2 943 100	1 013 600	1 772 400	157 100
En %	100	70	18	12	100	35	60	5
Part des logements selon le nombre de pièces (en %)								
1 pièce	46	63	10	5	11	26	3	4
2 pièces	28	27	41	16	27	43	19	15
3 pièces	14	6	30	37	28	19	33	35
4 pièces ou plus	11	3	20	43	34	12	45	46
Part des logements selon le statut d'occupation (en %)								
Occupé par son propriétaire	6	3	14	10	24	14	31	15
Loué vide	57	52	72	62	65	69	63	69
Loué meublé	34	41	11	24	7	12	4	12
Occupé gratuitement	4	4	3	3	4	5	3	4

\* ou famille monoparentale

Lecture : en 2019, 1 772 400 logements sont occupés par un couple (avec ou sans enfant) ou une famille monoparentale dont au moins un des adultes est un jeune non étudiant âgé de 15 à 29 ans. 45 % de ces logements sont des 4 pièces ou plus et 31 % sont occupés par leur propriétaire.

## MÉTHODOLOGIE

Le Recensement de la population est la seule source statistique à pouvoir identifier et caractériser à l'échelle locale les jeunes de 15 à 29 ans et les caractéristiques des logements qu'ils occupent. Dans cet article, un **étudiant** est un jeune de 15 à 29 ans ayant déclaré au recensement être titulaire d'un diplôme égal ou supérieur au baccalauréat et être inscrit dans un établissement d'enseignement. Un **non étudiant** est un jeune de 15 à 29 ans ayant déclaré être non inscrit dans un établissement d'enseignement (quel que soit son diplôme). Ce dernier peut avoir un emploi, être au chômage ou ne pas se positionner sur le marché du travail (hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...).

un étudiant, celui-ci est le seul occupant (figure 2). Les autres logements occupés par au moins un étudiant se partagent entre ceux occupés par un couple (18%) et les colocations (12%). Parmi les logements des jeunes non étudiants, 34% sont occupés par une seule personne, soit deux fois moins que pour les logements des étudiants. En revanche, une part bien plus importante des logements sont occupés par un couple, avec 60% des logements dans ce cas. En lien avec l'accès à l'emploi et la constitution d'un capital, les jeunes non-étudiants sont quatre fois plus

souvent propriétaires de leur logement que les jeunes étudiants.

Cette différence de mode de cohabitation a une influence sur le nombre de pièces du logement occupé. Lorsqu'ils vivent seuls, les jeunes occupent des logements plus petits. Du fait de l'offre spécifique de petits logements à destination des étudiants, les étudiants vivant seuls occupent 2,4 fois plus souvent un T1 ou un studio (63%) que les jeunes non étudiants (26%). Par ailleurs, les étudiants ont un recours à la location meublée bien plus marqué : un tiers des loge-

ments des étudiants sont des locations meublées, contre 7% pour les logements occupés par des jeunes non étudiants.

#### Pour en savoir plus

« Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau », Insee Première, n° 1 686.

« Plus âgés qu'en province, les étudiants d'Île-de-France vivent aussi plus souvent chez leurs parents », Insee Analyses Île-de-France, n° 142.

« Les logements étudiants se concentrent dans les métropoles », Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes, n° 127.

## RÉSEAU DES OTLE

# Expérimentation pour observer le logement des jeunes dans les Observatoires Territoriaux du Logement des étudiants

Pour poursuivre le développement de méthodes pour les Observatoires Territoriaux du Logement des étudiants (OTLE), plusieurs observatoires (Amiens, Grenoble et Lorient), accompagnés des partenaires nationaux se sont penchés sur l'élargissement du dispositif au logement des jeunes. Le logement des jeunes questionne les acteurs sur plusieurs aspects :

- la décohabitation : comment évaluer que la cohabitation n'est pas contrainte ? Comment accompagner les jeunes dans la décohabitation ? Quelle offre pour permettre cette décohabitation ?

- les difficultés financières : est-ce que l'offre répond aux besoins des jeunes les plus précaires ?

- les saisonniers, apprentis, alternants, stagiaires... : comment accueillir et proposer des solutions permettant à tous les jeunes qui ont besoin de logements sur des périodes courtes ou de plusieurs résidences, de trouver un logement ?

- l'offre dédiée aux jeunes : quelle offre proposer pour répondre à des profils variés ? quelles sont les besoins qualitatifs et quantitatifs ?

- attractivité territoriale : comment maintenir

ou permettre aux jeunes de rester ou revenir sur le territoire ? Comment adapter la typologie des logements dans les territoires ruraux pour répondre aux besoins ? Comment permettre l'accession sociale à la propriété des jeunes ? Par le biais de groupes de travail nationaux et locaux, nous avons défini un premier socle d'indicateurs permettant d'évaluer l'évolution des demandes et des besoins et de quantifier la capacité du territoire à loger les jeunes. Au travers de l'article ci-dessous l'Agence de Grenoble témoigne de cette expérimentation et des objectifs locaux qui les ont poussés à travailler sur ce sujet.

## L'EXPÉRIMENTATION SUR LE LOGEMENT DES JEUNES À GRENOBLE

DÉBORAH SAUVIGNET, AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE (AURG)

Au-delà du seul public étudiant, les membres de l'Observatoire Territorial du Logement des étudiants (OTLE) du Sillon alpin ambitionnent d'élargir la focale pour mieux connaître le logement des jeunes en général, qu'ils soient en formation, en emploi, ou ni l'un ni l'autre. Aux côtés de l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, Grenoble-Alpes Métropole a souhaité participer à l'expérimentation sur le logement des jeunes, proposée par la FNAU en 2021.

La première phase a consisté à échanger sur les indicateurs et acteurs à mobiliser, dans le cadre de groupes de travail. Un regard critique est porté sur les indicateurs retenus, avant de passer à la production et l'analyse des résultats.

L'enjeu initial est de caractériser la population des jeunes (qui sont-ils ?) : connaître le nombre de jeunes, leurs ressources, leurs statuts... Le second enjeu étant de mieux connaître leurs difficultés à accéder à un logement, en abordant l'évolution de la cohabitation/décohabitation, les

aides mobilisées (Visale, la garantie jeunes), les caractéristiques de l'offre et en particulier l'occupation réelle du parc diffus par les jeunes : quels logements, où, pour quels loyers, quelle durée d'occupation, un logement subi ou choisi...

Dans le parc social, l'objectif est de suivre les effets du prochain « contrat d'engagement », notamment pour l'accès au logement de droit commun (parc social, FJT). Un point d'attention porte également sur les logements meublés, en faisant l'hypothèse qu'ils sont occupés par des jeunes très précaires, ainsi que sur l'impact de la mesure « logement d'abord jeune » pour l'accès à un logement temporaire, puis durable.

À noter que deux études ont été commandées par la métropole grenobloise dans le cadre du logement d'abord jeune : l'évaluation de ce dispositif et une étude sur les jeunes de moins de 25 ans en grande précarité (sans ressources ni logement personnel). Une publication à l'échelle de la région grenobloise (« Regards croisés de l'Obs'y ») est en cours de préparation, croisant diverses thématiques autour des jeunes.

De son côté, le Grand Chambéry a mené une

étude globale sur l'accès au logement des jeunes dans le cadre de l'AMI Logement d'abord, avec un volet sur l'accès au logement social pour l'ensemble des publics jeunes.

La connaissance du logement des jeunes est à mettre en relation avec les éléments de connaissance déjà fournis par l'OTLE du Sillon alpin, dans une organisation à construire. En parallèle, les conclusions de l'expérimentation nationale sur le logement des jeunes pourront alimenter les productions des membres de l'OTLE du Sillon alpin, à commencer par les PLH.



# Les bailleurs sociaux, acteurs clés du déploiement du logement des jeunes

MARINE ANAIS BASCANS ET MARYSE SYLVESTRE, DIRECTION DES POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES DE L'USH

La mobilisation des organismes de logement social dans l'accueil des publics jeunes ne cesse d'augmenter et de se diversifier ces dernières années. En 2021, les jeunes de moins 30 ans représentent un peu plus de 20% de la demande de logement social et environ 30% des attributaires. Le taux de succès des jeunes dans l'accès au logement social est plus élevé que pour les autres tranches d'âge : 48% pour les moins de 20 ans, 26% pour les 20-24 ans et 23% pour les 25-29 ans contre 20% pour les 30-39 ans et 18% pour les 40-49 ans. Ils sont cependant globalement sous représentés en tant que titulaires de baux et les demandes de décohabitations sont élevées : en 2021, les « chefs de ménages » locataires HLM de moins de 30 ans représentent seulement 10% du parc (contre 18% pour les 30-39 ans). Parmi les jeunes, figurent les étudiants pour qui la rentrée 2022 a une nouvelle fois révélé des difficultés accrues pour se loger dans un contexte de forte inflation. De nombreux acteurs ont alerté sur la hausse de la précarité étudiante. La FAGE estime que le coût de la rentrée étudiante 2022 a augmenté de 7,38% par rapport à l'an dernier. Dans ce contexte, l'enjeu d'accès au logement pour les 18-30 ans n'a jamais été aussi actuel et l'accès du parc social au public jeune reste un défi majeur pour le mouvement HLM.

## ● UN RÔLE CROISSANT DES ORGANISMES HLM DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES

Face à la spécificité des besoins des jeunes, l'offre de logement social à destination de ce public peut répondre à une diversité de situations (étudiants, jeunes actifs, isolés, en couple avec ou sans enfants, familles monoparentales...). Les bailleurs sociaux développent une offre diversifiée répondant à ces différents profils : offre en résidences dédiées (logements en résidences universitaires, en foyers de jeunes travailleurs ou en résidences sociales jeunes actifs) le plus souvent gérée par des associations partenaires spécialisées et offre en logement social « familial ». La loi ELAN a ouvert de nouvelles possibilités : l'article 109 permet de louer des logements sociaux à des jeunes de moins de 30 ans via des baux courts d'un an, elle permet aussi un développement plus important des colocations



Résidence  
Olympe de Gougues  
© PHILIPPE RUAULT

et l'émergence de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

En 2021, les bailleurs étaient propriétaires de 120 000 places en résidences universitaires, de 50 000 places en foyers de jeunes travailleurs/jeunes actifs et de 1 000 logements financés dans le cadre du nouveau dispositif article 109. L'appropriation progressive de ce nouveau produit par les bailleurs sociaux traduit une mobilisation croissante du secteur HLM en faveur du public jeune.

## ● UNE NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE PORTÉE PAR L'USH

Afin de mieux prendre en compte les enjeux liés au déploiement d'une offre adaptée au public jeune, l'USH a mis en place un groupe de travail dédié sur le logement des jeunes depuis 2021. Dans le cadre de ces réflexions, des axes de travail ont été définis : améliorer la communication sur la diversité des solutions proposées par les organismes HLM ; mieux identifier la demande des jeunes ; accroître la production et lever les freins à la création d'une offre nouvelle ; favoriser l'accompagnement des publics les plus fragiles et limiter le risque de rupture ; capitaliser et diffuser les bonnes pratiques et expériences innovantes.

Afin d'améliorer l'appréhension des besoins de logement des jeunes et de mieux caractériser la demande de ce public, l'USH a lancé une étude en 2022 pour approfondir la connaissance relative à la demande de logement du public jeune. L'objectif étant de mieux répondre aux besoins de ce public et de le mettre en corrélation avec les produits disponibles. Cette étude fera l'objet d'une publication en 2023.

Parmi les autres actions prioritaires pour le mouvement HLM, l'USH souhaite encourager l'expérimentation de produits mixtes, la production de logements dits « article 109 » et favoriser un retour d'expérience des organismes pour évaluer le déploiement et les effets de ces produits.

L'USH est également mobilisée afin d'encourager les EPCI à intégrer les besoins en logement des jeunes dans le cadre de l'élaboration des politiques locales de l'habitat, identifier les produits à développer et leur complémentarité. Enfin, l'USH souhaite encourager les partenariats avec les associations représentatives et les principaux gestionnaires de structures. Elle poursuit également le suivi des travaux conduits par les Observatoires Territoriaux du Logement des étudiants (OTLE) et encourage l'élargissement de ces observatoires vers l'analyse des besoins des jeunes. Au niveau local, les associations régionales HLM sont les interlocuteurs des OTE.

# Le développement de l'offre de logements sociaux destinés aux jeunes actifs

**YVES RAUCH**, CHEF DE PROJET POUR LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS, MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES, MINISTÈRE CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT, DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE LA NATURE, DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

## ● RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS, UNE MÊME AMBITION

Dans leurs besoins spécifiques en logement par rapport au public familial, les étudiants et les jeunes actifs présentent des points communs :

- une forte pression démographique, avec des classes d'âge 1998-2013 particulièrement nombreuses qui accèdent à des études supérieures et/ou entrent progressivement dans la vie active ;
- certains étudiants exercent une activité professionnelle en parallèle ; des jeunes actifs sont inscrits à des formations supérieures ;
- la recherche de plus petits logements (ou bien de grands logements adaptés à des colocations) ;
- l'attente de solutions rapides selon le lieu d'inscription dans l'enseignement supérieur ou bien l'offre d'emploi ;
- des durées de location plus courtes, liées aux cycles de l'enseignement supérieur et à une plus grande mobilité en début de parcours professionnel ;
- des ressources plus modestes qui appellent des réponses à caractère social ;
- un accompagnement social parfois nécessaire pour que le jeune acquière son autonomie dans le logement.

En secteur tendu tout particulièrement, où les petits logements sont moins nombreux, l'accès au logement social plus difficile et le taux de rotation faible, les besoins des étudiants et des jeunes actifs appellent des réponses dédiées.

L'extension progressive du regard des Observatoires Territoriaux du Logement des étudiants (OTLE) au logement des jeunes en général permet la bonne appropriation des enjeux et une juste évaluation des besoins par l'ensemble des acteurs du logement et éclaire les exécutifs locaux dans leurs démarches d'élaboration ou de révision des programmes locaux de l'habitat

(PLH), ainsi que dans la programmation annuelle des aides à la pierre. Il est ainsi possible de développer l'attractivité des pôles d'enseignement supérieur et d'assurer la vitalité des secteurs d'emplois.

Les collectivités, les services de l'État (préfectures ; rectorats ; DREAL et DDT-M), les universités, les Crous, les organismes HLM, les réseaux locaux investis dans l'habitat des jeunes (comité locaux pour le logement autonome des jeunes - CLLAJ ; union régionale pour l'habitat des jeunes - URHAJ) se retrouvent dans des instances de pilotage et de coordination étendues au logement des jeunes actifs, comme par exemple le comité régional pour le logement des jeunes à l'échelle de la région Occitanie qui se réunit deux fois par an.

## ● LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX « JEUNES », UNE DYNAMIQUE QUI REPOSE SUR DES RÉPONSES COMPLÉMENTAIRES

Parce que l'ensemble des acteurs se sont rejoints sur les mêmes objectifs prioritaires, l'année 2021 a été marquée par une très forte dynamique, encouragée par le soutien financier renforcé d'Action Logement et une grande attention portée par les organismes HLM à ces publics. Un nombre exceptionnel de logements sociaux « jeunes » ont ainsi été financés en 2021 : plus de 4 200 logements, répartis entre les trois « produits » qui sont complémentaires pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes en fonction des besoins locaux, avec trois différents niveaux d'autonomie et d'accompagnement social dans le logement : foyers de jeunes travailleurs (FJT), résidences sociales au projet social orienté vers les jeunes (dites « résidences sociales jeunes actifs - RSJA ») et logements « jeunes de moins de 30 ans, article 109 de la loi ELAN » en gestion directe par les organismes HLM.

L'offre nouvelle de FJT et l'offre nouvelle de « RSJA » se développent en parallèle (plus de 2 800 logements ont été financés en 2021), y compris en Île-de-France. À titre indicatif :

- la capacité d'accueil des FJT est estimée à 50 000 places<sup>1</sup>, dont un quart en Île-de-France ;
- la capacité d'accueil des RSJA est d'environ 12 000 places<sup>2</sup>, dont les deux tiers en Île-de-France.

L'appropriation progressive dans les diffé-

rentes régions des dispositions de l'article 109 de la loi ELAN (réservation prioritaire de logements sociaux à des jeunes de moins de 30 ans ; contrat de location d'une durée maximale d'un an en gestion directe par les organismes HLM : articles L.353-22 et L.441-2 du code de la construction et de l'habitation - CCH) dans les nouvelles opérations (décret du 21 juin 2019 : article D.331-6 du CCH) a contribué à l'accroissement de la production de logements sociaux « jeunes » entre 2020 et 2021 (un millier de logements « article 109 de la loi ELAN » ont été financés en 2021 versus une centaine en 2020 dans les toutes premières opérations). Des opportunités sont également mobilisées dans le parc social existant (décret du 4 août 2021 : article D.441-2 du CCH) en fonction des besoins locaux : les premières autorisations spécifiques ont été accordées en 2022 et représentent plusieurs centaines de logements.

Les réponses dédiées aux besoins des étudiants et des jeunes actifs « se croisent » :

- la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 (dite loi « 3DS ») consolide la possibilité d'accueillir des publics autres qu'étudiants pour des locations de courte durée en cas de logements vacants en résidence universitaire à partir du mois de janvier (nouvel article L.631-12-1 du CCH) ;
- les FJT, les « RSJA », les logements « jeunes de moins de 30 ans, article 109 de la loi ELAN » accueillent une part d'étudiants ;
- les étudiants et les jeunes actifs sont des publics privilégiés des colocations dans le parc social (article 128 de la loi ELAN, article L.442-8-4 du CCH).

Les jeunes actifs de moins de 30 ans comme les étudiants ont accès à la garantie locative « Visale » d'Action Logement qui connaît un fort développement.

Ainsi, les « outils » sont en place, l'ensemble des acteurs sont engagés dans la continuité des efforts en faveur de ces publics identifiés par tous comme prioritaires et les résultats sont au rendez-vous.

1. Source : FINESS (fichier national des établissements sanitaires et sociaux).

2. Source : seuls adhérents UNAF0 (union professionnelle du logement accompagné).

Cette publication a été réalisée à la FNAU dans le cadre du réseau des collectivités ESR, qui rassemble l'AVUF, l'AdCF, France urbaine, Villes de France, France Université et la CGE, et a bénéficié du soutien de la Caisse des dépôts et des ministères de la Transition écologique et de l'Enseignement supérieur et de la Recherche

**DIRECTRICE DE PUBLICATION :** Brigitte Bariol-Mathais, déléguée générale de la FNAU

**COMITÉ DE PILOTAGE DU RÉSEAU DES COLLECTIVITÉS ESR :** Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), Zoé Chaloin (FNAU), Lionel Delbos (France urbaine), Thomas Ducados (France université), Gérald Majou (CGE), Adrian Philip (Villes de France), François Rio (AVUF), Charlotte Sorrin-Descamps (Intercommunalités de France)

**PILOTAGE DE LA DÉMARCHE ET DU GROUPE TECHNIQUE PARTENARIAL « LOGEMENT ÉTUDIANT » :**  
Zoé Chaloin (FNAU), François Rio (AVUF)

**PILOTAGE ÉDITORIAL :** Karine Hurel (Fnau), Zoé Chaloin (Fnau)

**CONTRIBUTEUR.ICES :** Marie Anais Bascans (USH), Amel Benchernine (AUDRR), Emmanuelle Bianchini (AGURAM), Clotilde Buhot (URBALYON), Vanessa Cantet (ADEUPA), Pierre-Emmanuel Cholet (SCALEN), Clément Ciszek (ADUGA), Julien Eliasu (FNAU), Anne Ferec (Adeupa), Louis Furtado (Crous Bordeaux Aquitaine), Stéphanie Ghibaud (ADIL 06), Emilie Godet (AUDIAR), Océane Guyon (ADULM), Florent Haro (A'U), Mathilde Huault (Adeus), Cyrille Le Galliard (Morlaix communauté), Nadine Le Hir (Adeupa), Jenifer Keith (AURM), Faustine Masson (MESR), Nathalie Montot (AURA), Mathilde Mus (AURH), Yves Rauch (DGALN), François Rio (AVUF), Marion Robriquet (AURAN), Claire-Marie Rouchouse (EPURES), Aissatou Sakho (MESR), Deborah Sauvignet (AURG), Hélène Sergent (TOPOS), Charlotte Sorrin-Descamps (Intercommunalités de France), Maryse Sylvestre (USH), Aurélie Thomas (AGAM), Vincent Vallès (INSEE), Rémi Vallet (AUDAB), Anne Volatier (Dijon), Lucie Weill-Barillet (Adeus)

**GRAPHISME :** Héloïse Tissot – **IMPRESSION :** Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens - 62302 Lens, février 2023

**Document téléchargeable sur [www.fnau.org](http://www.fnau.org)**



INTERCOMMUNALITÉS  
DE FRANCE



France  
Universités

FRANCE  
URBAINE  
MÉTROPOLES, AGGLOS ET GRANDES VILLES

CONFÉRENCE DES  
GRANDES  
ÉCOLES

VILLES  
FRANCE  
VILLE & AGGLOMERATION

WWW.FNAU.ORG - WWW.INTERCOMMUNALITES.FR - WWW.AVUF.NET - FRANCEUNIVERSITES.FR  
WWW.FRANCEURBAINE.ORG - WWW.CGE.ASSO.FR - WWW.VILLESDEFRANCE.FR



Avec le soutien de

