



# LOGEMENT ÉTUDIANT : OBSERVER POUR DÉCIDER

Guide pour construire les observatoires locaux du logement étudiant

SEPTEMBRE 2017



## SOMMAIRE

### ÉDITORIAL

Logement étudiant, connaître pour agir.....	3
---	---

### INTRODUCTION

Contexte et historique de la démarche.....	4
--	---

### OBJECTIF ET ENJEUX POUR LA CRÉATION D'OBSERVATOIRES DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le logement étudiant, un objet statistiquement peu connu.....	5
--	---

### DIVERSITÉ DES BESOINS ET DES RÉPONSES

Profils et parcours des étudiants.....	6
Structure des résidences étudiantes.....	8
Le logement individuel dans le parc diffus privé.....	9
L'offre locative privée : une large part du logement étudiant.....	10
La colocation, un nouveau mode d'habiter de plus en plus utilisé.....	12
Les aides à la pierre pour le logement social.....	13
Les aides aux étudiants.....	14

### ENJEUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT DANS LES POLITIQUES LOCALES ET NATIONALES

Du Plan 40 000 au Plan 60 000 logements.....	16
Attractivité des villes universitaires et action des collectivités territoriales.....	17
Les enjeux du logement étudiant pour les établissements.....	16
Des documents partenariaux pour agir sur le logement étudiant.....	19
• Le programme local de l'habitat (PLH).....	20
• Les chartes.....	20
• Les labels.....	21
• Les Plans de déplacements universitaires.....	22

### DES TERRITOIRES FACE AUX ENJEUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE Un marché tendu.....	23
MÉTROPOLE DE LYON Une forte pression sur le logement étudiant.....	24
AIX-MARSEILLE Répondre aux difficultés d'accès au logement.....	26
SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE Un marché du logement étudiant détendu.....	27
VALENCE L'enjeu du logement pour une antenne universitaire.....	28
ÉPINAL Une collectivité créatrice de services à l'étudiant.....	29
ÎLE-DE-FRANCE Le défi d'accueillir un quart des étudiants français.....	30
Les enjeux du logement étudiant en Europe.....	33
Publics spécifiques, besoins spécifiques.....	34

### GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

Quelle gouvernance pour des observatoires du logement étudiant?.....	36
Connaître l'offre et la demande.....	37
Acteurs territoriaux.....	38
Ministères et services d'État.....	39
Acteurs de l'enseignement supérieur.....	39
Acteurs du logement.....	40
Indicateurs.....	42
• Glossaire.....	44
• Acronymes et abréviations.....	45

### CONCLUSION

Observer pour adapter les politiques locales et nationales du logement étudiant.....	46
---	----

## LOGEMENT ÉTUDIANT, CONNAÎTRE POUR AGIR

Au cœur des défis de la société, la dynamique étudiante suscite de vifs débats de société. Elle fait écho à de multiples enjeux : développement des individus, cohésion sociale et attractivité, développement économique et innovation.

Les étudiants sont aujourd'hui 2 600 000 en France, répartis dans plus de 200 agglomérations universitaires, et dont un quart des effectifs est situé en Île-de-France. Suivant les prévisions du ministère de l'Éducation Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, la population étudiante pourrait s'accroître et atteindre 2 900 000 étudiants à horizon 2025. Ces prévisions sont réalisées à partir des projections démographiques des futurs bacheliers et des projections d'accueil des étudiants étrangers, sous réserve d'une évolution du cadre législatif français de la formation et de la capacité des établissements à les accueillir.

Le logement des étudiants se confirme comme un enjeu croissant pour répondre à ce défi d'accueil, car il est un des facteurs de réussite et d'épanouissement, ou peut au contraire devenir un frein à la mobilité ou une source de précarité. Après la cohabitation au domicile des parents, les différents segments du logement des étudiants sont très diversifiés entre des résidences dédiées sociales ou privées et le parc locatif diffus qui héberge une large part des étudiants. Ces différentes solutions s'inscrivent dans des contextes territoriaux très contrastés entre des villes où le marché du logement est tendu ou au contraire fluide.

Le logement étudiant est devenu un champ d'action des collectivités locales pour leur stratégie d'attractivité et leurs politiques locales de l'habitat. Le logement devient aussi une préoccupation croissante des établissements. L'État a mis en place une politique et un programme de soutien à la construction de logements dédiés avec le Plan 40 000 logements étudiants qui s'achève en 2017 et se poursuivra dans un nouveau Plan 60 000 dont les contours se dessinent. Le Plan 40 000 a fortement mobilisé les bailleurs sociaux, qu'ils construisent pour les Crous ou pour d'autres gestionnaires à but non lucratif, ou qu'ils gèrent eux même leurs résidences étudiantes, phénomène nouveau depuis quelques années. La réalisation de résidences services en défiscalisation s'est également diffusée à un rythme soutenu. Voient le jour et s'expérimentent également des formes innovantes d'habiter ou de sécurisation du logement dans le parc privé. L'enjeu du dialogue et des stratégies concertées entre les acteurs locaux, s'avère de plus en plus crucial, mais se heurte à un déficit de connaissance partagée sur l'offre et la demande de logement en lien avec l'offre de formation et les services aux étudiants.

Le réseau des collectivités et de l'enseignement supérieur qui réunit les associations de collectivités et d'élus locaux, la Conférence des Présidents d'Université et la Caisse des Dépôts a mobilisé un groupe de travail partenarial pour produire ce guide en vue d'aider à la création d'observatoires locaux du logement étudiant et au partage des expériences afin de répondre au défi d'accueil des étudiants dans les territoires.

## INTRODUCTION

# CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE

Le réseau national des collectivités Enseignement Supérieur Recherche est composé de l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF), de l'Assemblée des Communautés de France (AdCF), de France urbaine, de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) et de l'association Villes de France, en partenariat avec la Conférence des Présidents d'Université (CPU) et CCI France. Il est soutenu par la Caisse des Dépôts. Il est né en 2012 lors des débats préparatoires à la loi pour l'enseignement supérieur et la recherche, portée par Geneviève Fioraso. Le réseau agit aujourd'hui sur les sujets alliant universités et territoires.

En février 2016, le réseau organisait à l'Assemblée Nationale, un séminaire sur les politiques locales de l'habitat étudiant et questionnait la gouvernance pour la construction et la gestion du logement étudiant. Le séminaire, introduit par Alain Weber, rapporteur de la note de Terra Nova « Faire du logement une stratégie universitaire », a mis au débat plusieurs pistes de réflexion, dont une sur la question des besoins, sur la localisation des futures offres, sur la question du stock disponible, sur la conception de l'offre ou encore sur la gouvernance des actions menées par les différents acteurs du territoire. À l'issue de ce séminaire, 17 pistes de réflexion ont été mises en avant et un groupe de travail pour les approfondir et porter des revendications politiques communes a été mis en place. Parmi ces 17 pistes de réflexion, huit ne peuvent être étudiées sans une connaissance fine du territoire. Le manque de données structurées et donc d'observations locales s'est avéré un obstacle majeur. Pour alimenter des politiques locales de l'habitat articulées aux stratégies territoriales d'enseignement supérieur et de la recherche sur le territoire, pour par exemple « éviter le foisonnement de l'offre ou des résidences dédiées restant à moitié vides une bonne partie de l'année », il faut que les collectivités territoriales connaissent la structuration du parc de logements dédiés, sa localisation, mais aussi les besoins des étudiants. Il en est de même pour « le développement des stratégies territoriales d'ESR en lien avec les programmes locaux de l'habitat (PLH) ».

Très rapidement ce groupe de travail, composé du réseau des collectivités Enseignement Supérieur et Recherche, des ministères chargés de l'ESR, du Logement et d'un ensemble d'acteurs de terrain travaillant sur la question étudiante, a mis en exergue l'absence de connaissance fine du logement étudiant dans les territoires.

Cette démarche s'inscrit également dans la volonté de prolonger le travail effectué par la mission du Plan 40 000 (logements étudiant), qui a recensé tout au long du quinquennat précédent le flux de logements étudiants dédiés, livrés ou prévus et dont le travail, appuyé sur une méthodologie homogène, est le premier recensement de ce type pour le logement étudiant.

Mais le manque de données sur le stock et le flux de tous les segments du logement, sur l'offre et la demande, ne permet pas le développement de politiques publiques ciblées et précises. L'idée de susciter la création d'observatoires locaux du logement étudiant est donc née. Résultat d'un travail partenarial, ce guide méthodologique a pour objet de permettre à chaque territoire de développer son propre observatoire.

Source : Universités et territoires, n°113, 3<sup>e</sup> séminaire du réseau des collectivités locales pour l'enseignement supérieur et la recherche Assemblée Nationale - Paris 3, février 2016.

## LE LOGEMENT ÉTUDIANT, UN OBJET STATISTIQUEMENT PEU CONNU

Le sujet du logement étudiant est encore peu traité dans les politiques locales de l'habitat portées par les agglomérations et villes. Il est aussi périphérique pour les universités et établissements d'enseignement supérieur, pour lesquels les principaux enjeux sont, légitimement, la formation, la recherche et la mutation urbaine de leur campus. De plus, l'évaluation des différents segments de l'offre sur le territoire est peu connue. Les Crous ne disposent de données que sur le parc social dédié, pour la partie dont ils sont gestionnaires. Les plans nationaux de construction sont souvent fixés sur des chiffres ronds, qui ne reposent pas sur des études fines des besoins, et de leur répartition territoriale. C'est aussi un marché important pour les opérateurs privés avec la défiscalisation.

L'offre de logement étudiant est très diversifiée, elle concerne les résidences dédiées conventionnées et non conventionnées gérées par les Crous, des associations spécialisées, des bailleurs sociaux, des propriétaires ou gestionnaires privés, les résidences d'écoles et les résidences spécifiques, mais aussi, l'offre dans le parc social classique, le logement diffus en location ou colocation. Il faut cependant noter que les logements en diffus ou dans le parc social classique sont des logements seulement pour étudiants à titre temporaire, le logement pouvant ensuite être affecté à un ménage non étudiant. Il faut donc bien les distinguer dans les statistiques.

La demande et les besoins des étudiants sont aussi très diversifiés d'un territoire à l'autre, suivant le nombre d'étudiants, leurs caractéristiques sociales, les prix du marché du logement, les enjeux de mobilité et de vie étudiante...

Les enjeux et besoins en termes de logement et d'urbanisme sont également très divers suivant les territoires en fonction de la tension des marchés du logement, de l'organisation dans l'espace des sites de formation, de l'offre de transport, des enjeux d'urbanisme.

Créer des observatoires locaux du logement étudiant permet notamment de :

- connaître l'offre et la demande sur le territoire;
- connaître le stock et le flux (de production ou suppression) du logement étudiant, dédié ou non;
- adapter à la demande et aux besoins du territoire et programmer les constructions et les réhabilitations;
- mieux informer les étudiants de la palette d'offres existant sur le territoire.

Ces observatoires sont également une aide à la décision pour les pouvoirs publics. Ils permettent d'intégrer ce sujet pleinement dans les politiques locales et dans les documents d'urbanisme. Leur échelle peut-être très différente d'un contexte territorial à un autre..

Une observation partenariale mobilisant l'ensemble des acteurs concernés permet de partager la connaissance, les diagnostics, les enjeux, et de construire les réponses adaptées entre collectivités, universités, établissements, services de l'État, producteurs ou gestionnaires de logement, responsables de la vie étudiante. Disposer d'un référentiel commun entre observatoires permettrait en outre les comparaisons et les mises en perspective à l'échelle nationale.

# Profils et parcours des étudiants

## Qu'est-ce qu'un étudiant ?

Un étudiant est une personne inscrite dans un établissement d'enseignement post-secondaire (Insee). Ces établissements peuvent être publics ou privés, sous tutelle de l'État, que ce soit le ministère de l'Enseignement Supérieur ou un autre, des régions (formation paramédicales ou sociales), d'autres collectivités locales (écoles d'arts), des chambres consulaires (écoles de management) ou d'autres organisations, associatives, confessionnelles ou professionnelles. Les profils d'étudiants varient d'une ville et d'un cursus à l'autre. En fonction de l'établissement d'accueil de l'étudiant, mais également de son parcours propre, le cursus peut être de quelques mois à plus de 11 ans.

Dans les établissements d'enseignement supérieur, il existe deux statuts d'inscription : en formation initiale ou en formation continue. Il est difficile de définir la formation continue, cependant une définition a été

arrêtée : « toute personne ayant quitté une formation initiale pendant plus de deux ans devra s'inscrire en formation continue ». Ce statut implique que l'apprenant n'est plus pris en charge par l'État dans le financement de sa formation et doit donc s'acquitter du coût réel de sa formation. Un étudiant en formation initiale coûte en moyenne entre 8 000 et 10 000 € par an à l'État. Dans le cas de la formation continue, l'apprenant, qui est un actif, peut bénéficier d'un dispositif de financement pour sa formation.

Un étudiant en formation alternante, ayant donc un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, est en général inscrit en formation initiale.

## Conditions de vie des étudiants

L'Observatoire national de la vie étudiante (OVE) réalise une étude nationale triennale pour connaître les conditions d'études des différents profils d'étudiants. Lors de la der-

nière, qui a été réalisée en 2016, 220 000 étudiants constituant un échantillon représentatif de la population étudiante en France ont été invités à répondre. 25,6 % ont répondu à l'enquête.

## CURSUS ET RYTHMES ÉTUDIANTS<sup>1</sup>

Les femmes sont plus présentes que les hommes dans les études supérieures mais elles ne sont pas majoritaires dans tous les cursus. Les cursus scientifiques présentent un public masculin plus important.

Les rythmes et les emplois du temps varient en fonction des cursus. Le temps passé en cours, en travail personnel et en activité rémunérée est très différent en fonction des études choisies. Les études de santé demandent un travail personnel important avec 31 heures en moyenne par semaine, contre 15 heures en moyenne pour les autres.

Près d'un étudiant sur deux exerce une activité rémunérée en parallèle. C'est dans les filières universitaires en lettres et sciences



Crous de Montpellier

A.-C. ERIAU/CROUS DE MONTPELLIER

## QUELQUES PROFILS ET PARCOURS D'ÉTUDIANTS

En cours d'année et au fur et à mesure de leur progression dans leur cursus, les besoins et envies des étudiants peuvent évoluer, et auront un impact sur leur choix de logements.

- **Les alternants** sont des étudiants qui au cours d'une semaine ou d'un mois auront des périodes de cours et des périodes en entreprise. En 2015, 283 500 contrats d'alternance ont été signés. Les étudiants ont donc un lieu d'étude et un lieu de travail en entreprise. Ces deux lieux peuvent être localisés dans deux territoires différents. Comment réussissent-ils à se loger ? Quelle(s) stratégie(s) adoptent-ils ? Deux logements ou un logement et des temps de déplacements importants ?

- **Les stagiaires** sont des étudiants, qui dans le cadre de leur cursus, doivent s'immerger professionnellement dans un organisme d'accueil. Les stages ne sont pas forcément situés dans la ville, le département ou la région où l'étudiant fait ses études. Il peut se dérouler aussi à l'étranger. Sa

durée peut varier de quelques semaines à plusieurs mois. L'évolution des filières vers une plus grande professionnalisation a entraîné une augmentation du nombre de stagiaires. Comment conserver son logement durant la période de stage ? Comment éviter de payer deux loyers en même temps ? Est-ce que le choix du stage sera influencé par la possibilité ou non de se loger ?

- **Les étudiants en mobilité** : 271 339 étudiants étrangers ont choisi la France pour faire leurs études. Pour la mobilité sortante, selon l'Unesco, 62 416 étudiants français étudient à l'étranger. Un certain nombre d'étudiants partent à l'étranger pour faire un stage ou une année de césure. Lorsque l'étudiant français va étudier pour 6 mois ou un an dans un autre pays, que devient son logement ? Préfère-t-il le garder ou le rendre et en retrouver un autre à son retour ? Que fait-il de ses affaires dans le cas où il déménage ? Pour l'étudiant étranger venant en France, les problématiques seront différentes. Comment trouver un logement ? Comment avoir un cau-

tionnement ? Comment la collectivité, son établissement d'enseignement ou Campus France peuvent-ils l'accompagner dans sa recherche ?

- **Les étudiants en formation à distance** : ces étudiants ne sont pas présents mais dans les effectifs étudiants. Ils n'auront pas besoin d'un logement tout au long de l'année, mais peuvent être amenés à venir plusieurs fois par an sur des courtes durées. Quelle offre proposer à ces étudiants : hôtel, résidence étudiante, auberge de jeunesse ?

- **Les étudiants en année de césure** : ce sont des étudiants qui, pour une durée de 6 à 12 mois, seront inscrits dans leur établissement mais ne suivront pas les cours. Les formes de césure sont multiples. L'étudiant peut partir à l'étranger, faire un stage, un service civique, s'engager dans une association, travailler... Pour les territoires, ce statut peut entraîner une vacance de certains logements, des situations de sous-location.

humaines et sociales que le taux d'étudiants exerçant une activité rémunérée fortement concurrentielle aux études (activité non liée aux études et exercée au moins à mi-temps et plus de 6 mois par an) est le plus élevé (25 %).

Parmi les étudiants français inscrits au niveau master, plus de deux sur cinq déclarent avoir effectué au moins un séjour à l'étranger en relation avec leurs études depuis leur entrée dans l'enseignement supérieur. Au cours de leur cursus un étudiant sur deux fait un séjour à l'étranger dans le cadre de ses études. Cette mobilité, pour un stage ou dans le cadre d'un programme, est plus présente dans les écoles d'ingénieurs, de commerce et de culture, avec un maximum de 80 % des étudiants. C'est l'université qui a les taux de mobilité les plus faibles avec un maximum de 36 % en droit et économie.

### LE LOGEMENT ÉTUDIANT

32 % des étudiants sont cohabitants, c'est à dire qu'ils vivent au domicile de l'un de leurs parents. La décohabitation est le fait de quitter le domicile familial. Les étudiants

décohabitants vivent soit seuls, soit en couple ou en colocation. Ils sont peu nombreux à habiter dans une résidence étudiante (seulement 12 %). Plus ils avancent dans leur cursus, plus le taux de décohabitation augmente (49 % des étudiants cohabitent à 18 ans contre 30 % à 21 ans). Le loyer est pour l'étudiant le premier poste de dépenses chaque mois. Il peut donc représenter un frein à la mobilité et influencer les choix de l'étudiant. Du point de vue de la satisfaction, l'étudiant habitant chez ses parents se déclare très souvent satisfait de ses conditions d'habitation. Cependant, il sera plus critique sur ses temps de déplacement. Une fois que l'étudiant est décohabitant, il devient majoritairement moins satisfait de ses conditions de logement.

### LA DÉCOHABITATION<sup>2</sup>

Le taux de décohabitants en France augmente chaque année. Cependant cette augmentation moyenne cache des disparités. Les villes de plus 100 000 habitants, en dehors de l'Île-de-France, ont une majorité d'étudiants décohabitants et le taux de décohabitation ne cesse de croître. L'Île-

de-France a les taux de décohabitation les plus bas et ne connaît pas d'augmentation. Ceci est dû à un maillage important d'établissements universitaires sur l'ensemble de la région, mais aussi à une pression foncière forte, conduisant à une offre limitée de logements adaptés aux étudiants, tant en termes quantitatifs que qualitatifs (localisation et niveau de loyers).

Les formes d'habitat varient ensuite en fonction du niveau d'études. En licence, les étudiants privilégient les résidences dédiées, en master ils sont plus nombreux à vivre en colocation ou en couple. C'est à partir du master que le nombre de propriétaires devient plus important tout en restant assez marginal.

1. Source : Repères 2016, Observatoire national de la vie étudiante

2. J.-C. Driant, « Les étudiants face à la crise du logement dans les territoires », in Les vies étudiantes – Tendances et inégalités, éd. La documentation française, coll. Études et recherche, juin 2016

# Structure des résidences étudiantes

Le logement pour étudiant est présent sous des formes diverses dans le parc diffus ou en résidences dédiées et dans ce dernier cas, il est construit et géré par différentes types de structures suivant des modalités spécifiques.

## LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

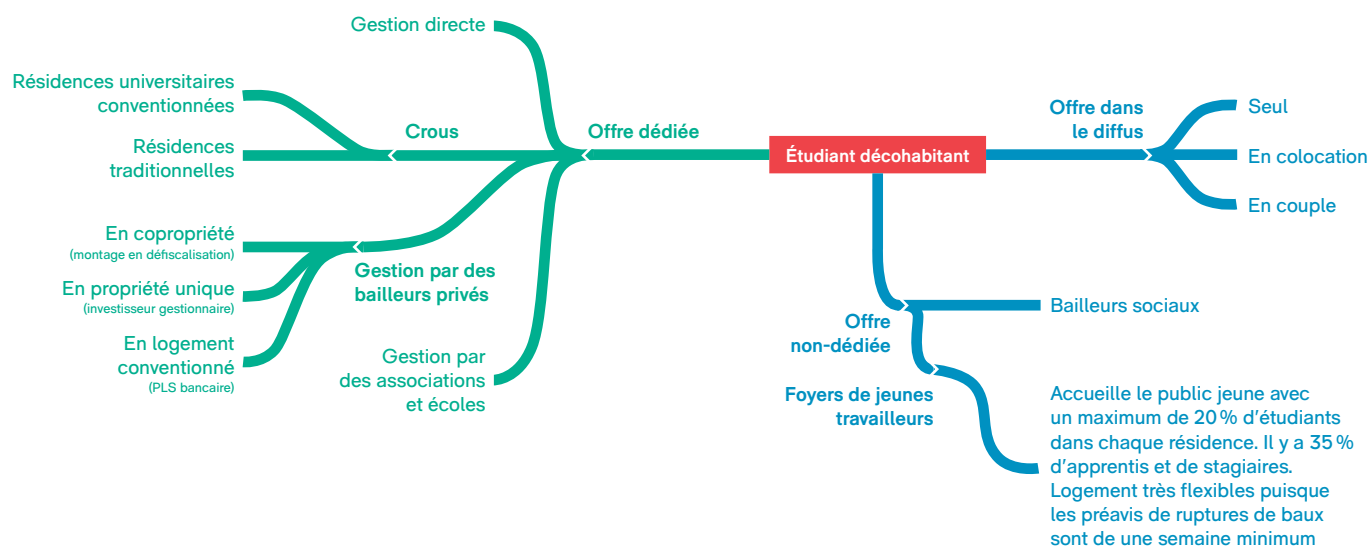
La loi ALUR a défini, en 2014, les résidences universitaires. Ce sont donc des immeubles comportant des espaces privatifs et des espaces collectifs, accueillant pour la durée d'un an (renouvelable) des étudiants et des personnes de moins de trente ans en stage ou en contrat de professionnalisation et d'apprentissage (CCH-Article L631-12). La loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 a précisé les choses en autorisant les gestionnaires à héberger d'autres types de publics

ciblés pendant les périodes de vacances fractionnelles et pour une durée maximum de 3 ans. Mais il faut que la totalité des places dédiées aux étudiants soit de nouveau libérée au 1<sup>er</sup> septembre. Ce dispositif est prévu à titre expérimental pour une durée de 4 ans (2017-2021) à compter de la publication de la loi. Les occupants classiques ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, mais leur contrat d'une durée d'un an peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions. Les charges locatives sont forfaitisées et l'attribution des logements se fait de manière spécifique, en dehors des commissions d'attribution HLM. C'est dans cet esprit qu'a été pris le décret n° 2016-1020 du 26 juillet 2016 (codifié article R822-33 du code de l'éducation), il institue un comité d'orientation, créé par le Conseil d'adminis-

tration de l'organisme gestionnaire, auquel est associé le Crous.

Il faut distinguer la propriété des résidences et leurs gestionnaires :

- pour les résidences conventionnées, le propriétaire peut être l'État (l'affectataire étant dans ce cas de figure le Crous), des offices HLM ou SEM (Société d'économie mixte), des investisseurs privés uniques ou des investisseurs privés en copropriété de défiscalisation ;
- les gestionnaires de résidences universitaires conventionnées à l'APL, donc sociales, sont soit des Crous, soit des associations spécialisées, soit des bailleurs sociaux, soit des gestionnaires privés. Les résidences étudiantes privées sont gérées par des gestionnaires privés qui sont fréquemment distincts des propriétaires.



## LES GESTIONNAIRES DE RÉSIDENCES LIBRES OU CONVENTIONNÉES

Parallèlement au parc géré par les Crous le développement des résidences étudiantes s'est appuyé depuis 30 ans sur une multiplicité d'opérateurs. Ce secteur a fait preuve d'un réel dynamisme en construisant autour de 140 000 logements et pour environ 1000 Résidences soit une moyenne de plus de 4500 logements par an. Ces résidences sont aujourd'hui gérées par des acteurs de profils très différents, par exemple :

- des associations de loi 1901 qui gèrent des logements conventionnés, comme Fac-Habitat (7 048 logements) ou ARPEJ (8 724 logements) ;
- des exploitants liés à des grandes entreprises, comme Nexity avec Studéa (15 000 logements) ou BNP Paribas Immobilier Résidentiel avec Stu-

délites (6 083 logements) ;

- des entreprises de plus ou moins grande taille à capital familial qui se sont spécialisées sur cette activité, comme le GROUPE RESIDE ETUDES (14 600 logements) qui a la particularité d'exploiter du libre mais également du logement social (780 logements), ou Study'o Résidences (5 726 logements) ;
- des établissements d'enseignements supérieurs qui gèrent directement des résidences pour leurs étudiants, ou indirectement avec des associations ad'hoc, comme l'ALEGESSEC (1193 logements) pour l'ESSEC ;
- des structures spécifiques créées par des sociétés foncières, comme Campuséa créée par

Gécina (2 187 logements), ou comme Bouwfonds (1 519 logements) ;

- des organismes émanant des mutuelles étudiantes, comme OSE Le Club Etudiant (7 117 logements) ou MGEL Logement (1 338 logements), et également d'autres mutuelles telle que la MACSF dont les résidences sont plus particulièrement dédiées aux étudiants de la filière santé ;
- des structures à caractère européen, comme par exemple Melon District (191 logements en France mais beaucoup plus aux Pays Bas et en Espagne). Le rôle de ces gestionnaires, qui assument le risque de vacance, est déterminant pour leur montage, que ce dernier soit conventionné (par des bailleurs sociaux) ou libre (par des promoteurs).



## LE DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION CENSI-BOUVARD

La construction de résidence services étudiantes privées neuves est basée sur des possibilités de défiscalisation pour les particuliers grâce à la loi Censi-Bouvard. Avec un plafond de 300 000€ par an par foyer fiscal, il est possible

de déduire 11% soit 33 000€. L'exploitation est confiée à un gestionnaire. S'agissant d'une location meublée l'investisseur peut obtenir un statut fiscal impliquant une TVA sur les loyers perçus et la possibilité de rem-

boursement de la TVA sur la construction. Au terme des 9 ans du dispositif, libre à l'investisseur de mettre la chambre à disposition de ses enfants devenus étudiants, de revendre le bien ou de reconduire le dispositif.

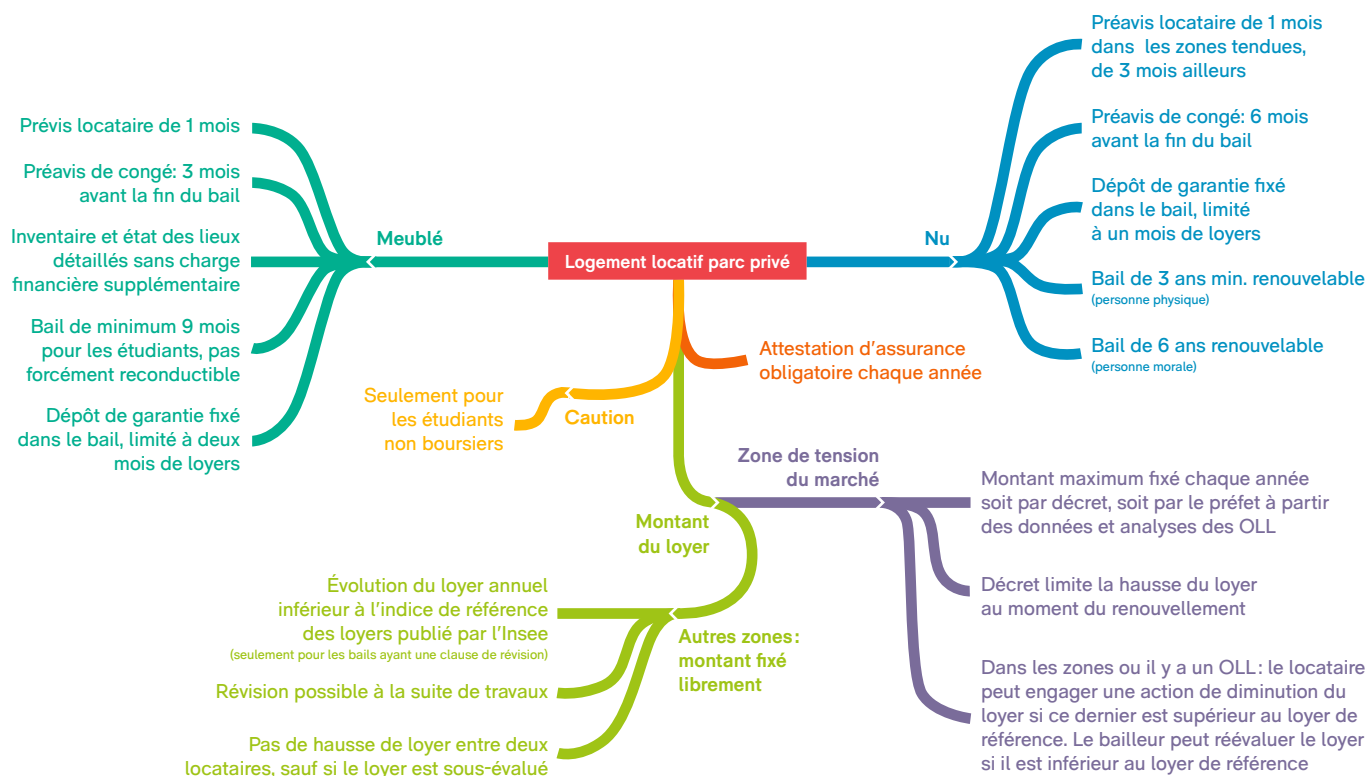
# Le logement individuel dans le parc diffus privé

Une location dans le parc de logement privé diffus est encadrée par un bail entre le propriétaire du logement et l'étudiant. Ce bail ou contrat de location fixe les droits et les obligations de chaque partie. Le logement peut être loué vide ou meublé. Depuis la loi ALUR, les contrats de location doivent être fait sur le même modèle et une notice explicative est annexée. Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat.

L'offre dans le diffus est accessible soit directement de « particulier à particulier », soit par l'intermédiaire d'agences immobilières ou d'administrateurs de biens, qui offrent d'avantage de garanties en contrepartie d'honoraires de location. L'offre dans le diffus peut comprendre des logements dans d'anciennes résidences étudiantes en copropriété (après disparition des gestionnaires) ou au sein de résidences hôtelières et parfois de tourisme. Les résidences sociales ne doivent pas faire fonction de résidences universitaires

et n'ont pas vocation à accueillir des étudiants. Néanmoins, à titre exceptionnel, des étudiants, et plus particulièrement les étudiants boursiers, peuvent être admis dans une résidence sociale dans une limite de 20 % des effectifs sous réserve de justifier de difficultés économiques et sociales et d'un besoin local identifié.

D'après la circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales.



# L'offre locative privée : une large part du logement étudiant

Parmi les 2,6 millions d'étudiants, près de la moitié (49 %) sont décohabitants, ils ne sont ni logés dans leur famille, ni hébergés par un proche.

Dans le détail :

- 33 % sont locataires du secteur privé,
- 6 % logent en résidence universitaire,
- 6 % sont propriétaires ou vivent avec un conjoint propriétaire du logement occupé,
- 2 % sont locataires du parc social loué vide,
- 2 % sont dans une autre situation (pensionnaires ou sous locataires – salariés hébergés – logements prêtés à titre gratuit).

L'offre locative privée en diffus est ainsi la principale offre de logement pour les étudiants décohabitants. Parmi les agglomérations

observées ci-dessous, la part d'étudiants se logeant dans le parc privé loué vide ou meublé varie de 33 % à Aix-Marseille à 63 % à La Rochelle.

Lorsqu'il est locataire du parc privé, un ménage étudiant sur deux loge dans un studio. Et sur l'ensemble du parc privé de studios loués vides ou meublés, la moitié est occupée par un étudiant. Cette proportion varie de 31 à 73 % selon les agglomérations observées.

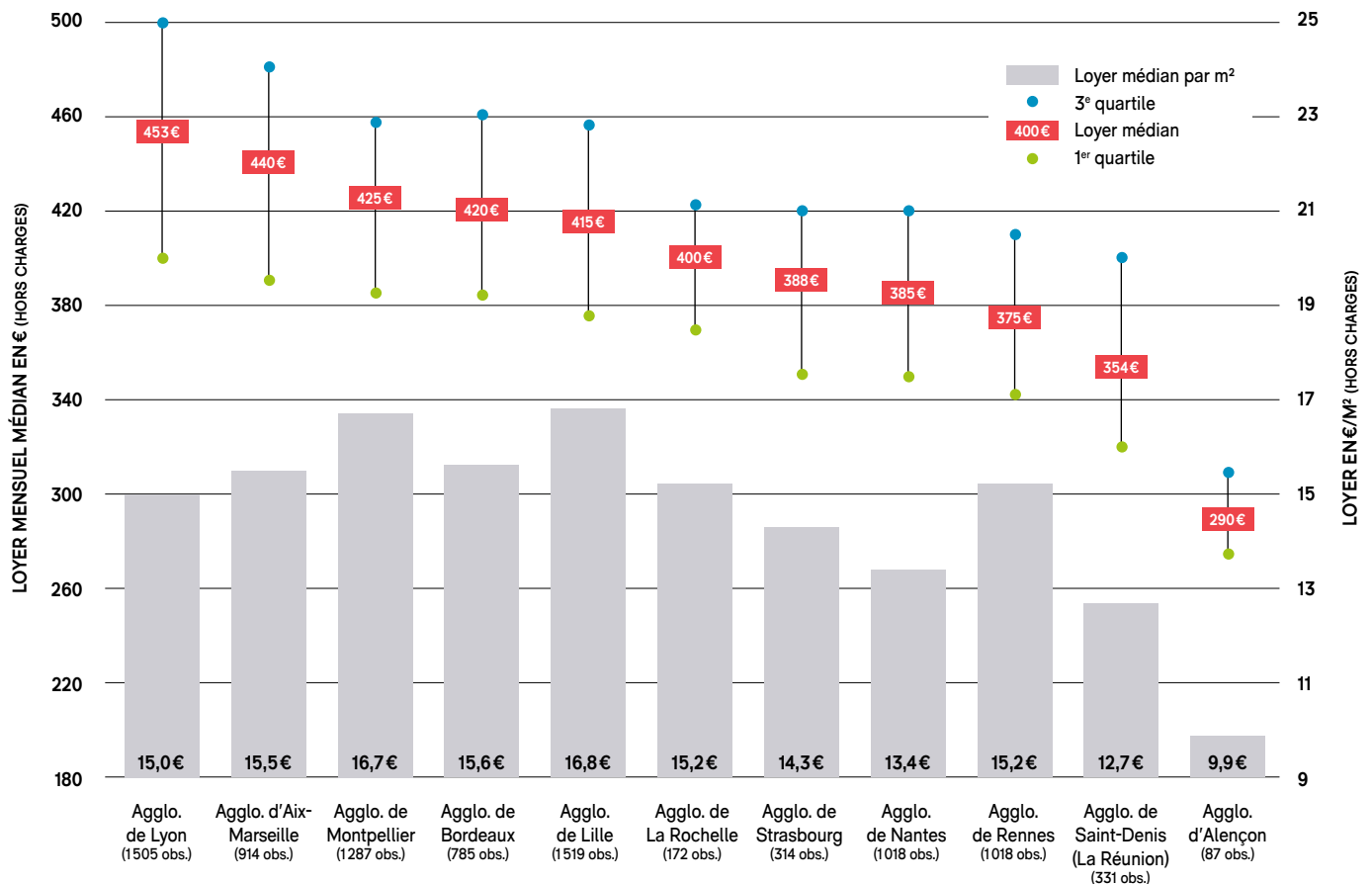
Compte tenu de leur forte mobilité, les étudiants représentent même 65 % des baux signés sur ce produit. Dans deux agglomérations citées ici (Rennes et Strasbourg), cette proportion est supérieure à 70 %. Dans deux autres, Saint-Denis de la Réunion et Aix-Marseille, la proportion de studios loués à des étudiants (parmi les baux signés depuis moins d'un an) est plus proche de 45 %. Les étudiants représentent ainsi une part importante de la demande d'appartements d'une pièce.

Les données des observatoires locaux des loyers (OLL) ou sur les appartements d'une pièce sont alors utiles pour contribuer à la connaissance de cette partie de l'offre de logement.

Les loyers mensuels médians des studios (hors Île-de-France) varient de 290 € à Alençon à 453 € à Lyon. Du fait des écarts entre les surfaces moyennes (de 25 m<sup>2</sup> dans l'agglomération rennaise à 31 m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Lyon), la hiérarchie des

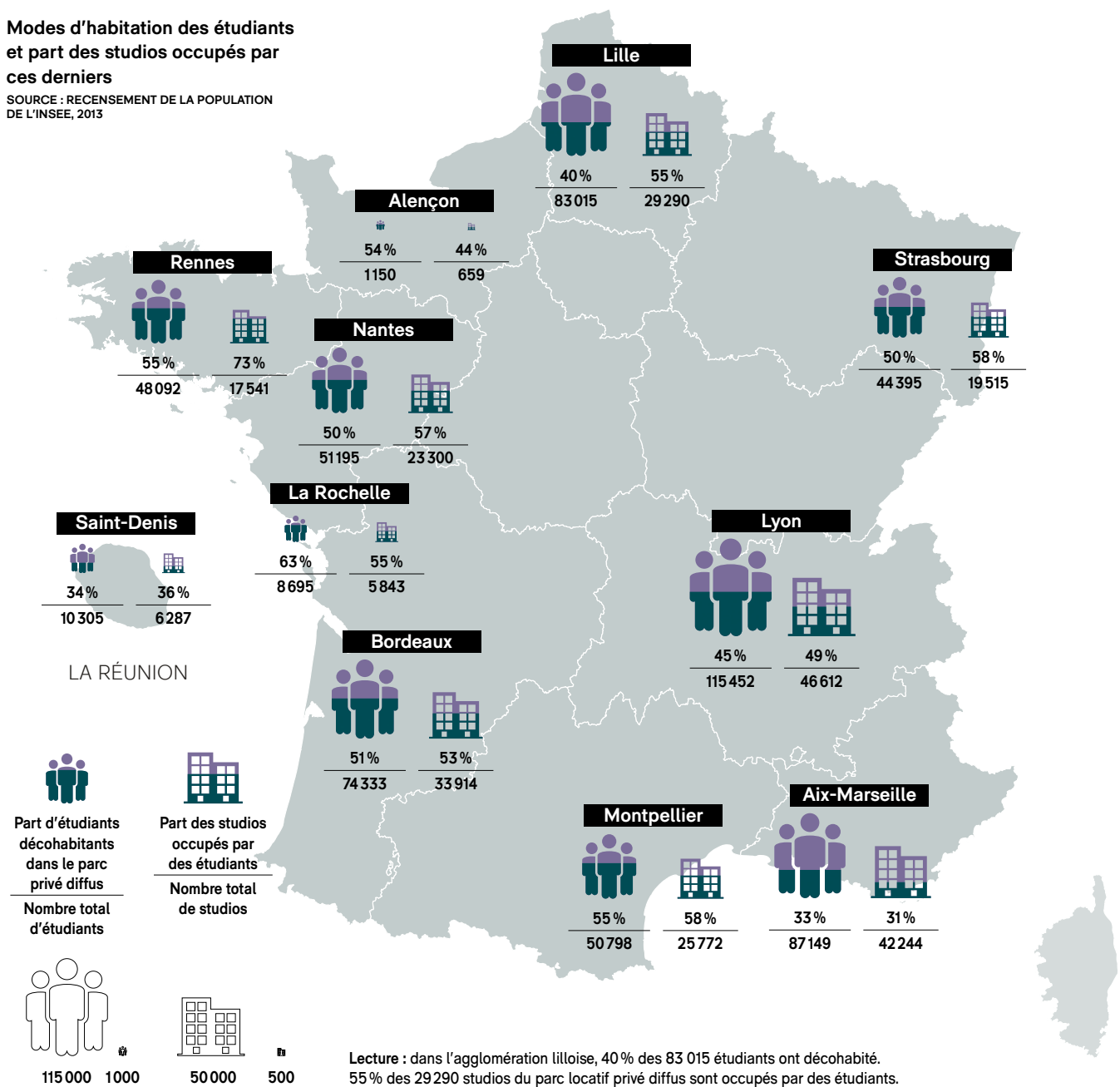
## Dispersion des loyers des emménagés récents des studios loués vides par agglomération

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2015, LE NOMBRE D'OBSERVATIONS CONCERNE LES APPARTEMENTS D'UNE PIÈCE OÙ LE LOCATAIRE A EMMÉNAGÉ DEPUIS MOINS D'UN AN



## Modes d'habitation des étudiants et part des studios occupés par ces derniers

SOURCE : RECENSEMENT DE LA POPULATION DE L'INSEE, 2013



prix diffère en observant les loyers au m<sup>2</sup>. Les médianes des prix au m<sup>2</sup> des studios s'étendent de 9,9€/m<sup>2</sup> dans l'agglomération d'Alençon à 16,8€/m<sup>2</sup> dans l'agglomération lilloise.

La dispersion des niveaux de loyers reflète la diversité de l'offre de studios d'un point de vue confort, qualité, localisation... Elle éclaire aussi les écarts de budgets consacrés au logement, au sein d'une même agglomération et entre agglomérations. Par exemple, dans l'agglomération de Rennes, la moitié des locataires d'un studio consacre 340 à 410€ à leur loyer, alors que cette four-

chette s'étend de 380 à 490€ dans l'agglomération d'Aix-Marseille.

Source : ANIL Territoires et loyers, décembre 2016, ANIL-FNAU

Calculs d'après fichier détail recensement 2013 : proportion d'étudiants dans le parc d'appartements d'une pièce loués vides occupés depuis moins de deux ans. Sont considérées comme étudiants, les personnes inscrites dans un établissement d'enseignement et titulaire d'au moins un baccalauréat.

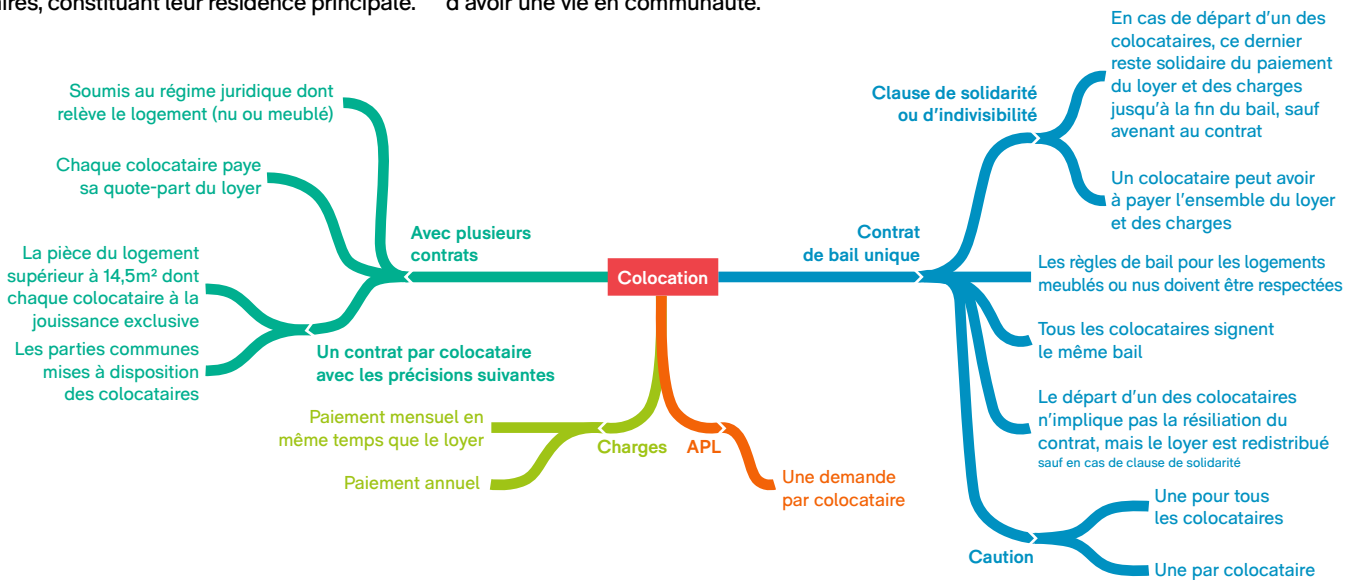
## MÉTHODOLOGIE

Les observatoires locaux des loyers (OLL) utilisent une méthode homogène et fiable établie par l'ANIL. Leurs résultats sont comparables. Ceux présentés ici concernent les loyers hors charges des appartements d'une pièce (studios) loués vides des emménagés récents (moins d'un an). En effet, l'importance de la rotation dans ce type de logement nous amène à préférer analyser le loyer des emménagés récents plutôt que l'ensemble des loyers. L'ensemble des résultats est diffusé sur le site [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) et est téléchargeable en opendata.

# La colocation, un nouveau mode d'habiter de plus en plus utilisé

La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale.

La colocation est en augmentation car elle permet aux étudiants de partager les frais et d'avoir une vie en communauté.



## KOLOICATIONS À PROJETS SOLIDAIRES, NOUVELLE FORME D'HABITER ET SERVICE DE LA CRÉATION DE LIEN ET DE MIXITÉ SOCIALE

L'Afev a imaginé les Kolocations à Projets Solidaires (KAPS) comme des outils au service de la création de lien et de mixité sociale sur les territoires. Inspiré de l'expérience des Kot-à-projet de Louvain-La-Neuve en Belgique, le projet Kaps réinvente une forme de logement pour les jeunes en

France. Ces colocations originales offrent la possibilité à des citoyens de vivre autrement leur habitat en s'impliquant quotidiennement dans la création de lien social avec les habitants de leurs quartiers. Les Kaps offrent une réponse au besoin en logement des jeunes en proposant une solution de

logement à loyer modéré au sein du parc social. Ces logements en colocation sont composés de 3 à 6 chambres, et sont déjà meublés et équipés, afin de favoriser une dynamique de groupe et un habitat convivial.

L'Afev a lancé le projet des Kaps en 2010 dans trois villes françaises : Poitiers, Paris et Toulouse. Depuis, ces colocations solidaires se sont développées dans une trentaine de villes et ont permis à près de 600 étudiants de contribuer au développement social des quartiers populaires et de vivre une expérience collective conviviale, de rencontre et d'enrichissement mutuel.

« Les actions menées par les kapseurs dans les quartiers prioritaires de la ville où ils sont implantés s'inscrivent dans des projets de territoires » Jean-Yves Pellegrin, chef de projets publics spécifiques, direction gestion locative clientèle, Nantes Métropole Habitat

Le projet Kaps à Toulouse s'est construit autour du dialogue entre la Ville, l'Université Fédérale de Toulouse-Midi-Pyrénées et l'Université Toulouse Jean Jaurès, le Crous, Habitat Toulouse et l'Afev. Il est aujourd'hui déployé dans un ensemble de 250 logements du quartier du Mirail à une centaine de mètres de l'université. 24 appartements meublés sont mis à disposition de l'Afev afin d'accueillir 70 étudiants porteurs d'un projet solidaire.

Résidence Crous Vincent-Auriol accueillant sept colocations KAPS à Paris XIII AFEV



# Les aides à la pierre pour le logement social

## PLS (Prêt locatif social)

- Financement de l'acquisition, de l'amélioration ou de la construction de logement à usage locatif.
- Obligation de signer une convention APL sur 15 à 40 ans.
- Loyer plafond : Calcul à partir du loyer maximum défini dans le zonage A, B, C, du coefficient de structure de l'opération et de la marge.
- Plafonds de ressources pour une personne hors Île-de-France : 26144€.

## PLI (Prêt locatif intermédiaire)

- Financement de la construction de logement à usage locatif.
  - Ne permet pas l'accès à une subvention de l'État, ni à des avantages fiscaux.
  - Loyer plafond : Défini dans le zonage A, B, C.
  - Durée d'amortissement inférieur à 35 ans.
- Certains grands appartements construits en PLI ne sont pas loués car trop chers pour une famille. Ils sont alors loués en colocation.

## PLUS (Prêt locatif à usage social)

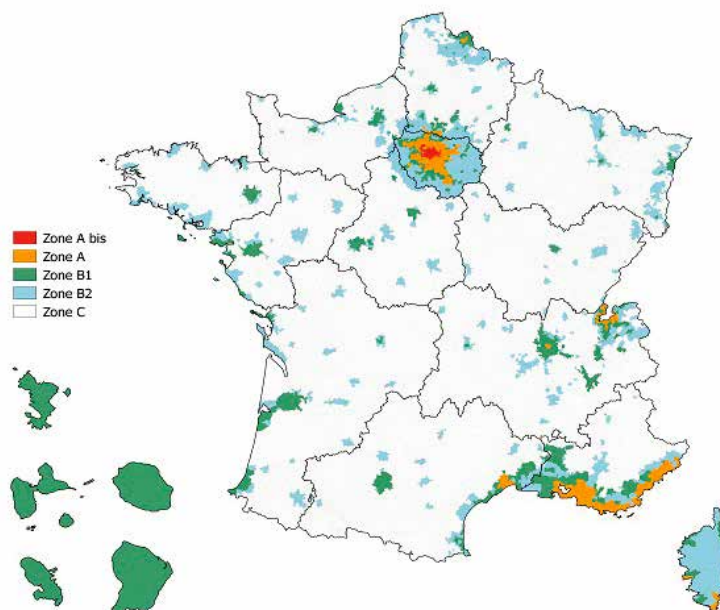
- Financement de l'acquisition ou de la construction de logement à usage locatif.
- Ouvre droit à une subvention d'État.
- Obligation de signer une convention HLM supérieure à 9 ans.
- Durée d'amortissement inférieur à 40 ans > inférieur à 60 ans pour les zones tendues.
- Taux de subvention entre 5 et 15 %.
- Plafonds de ressources pour une personne hors Île-de-France : 20 111 €.
- Pour le logement étudiant, valable si accord entre l'État et la Région.

## PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration)

- Pour les résidences sociales et les FJT qui n'ont pas vocation à accueillir que des étudiants.
  - Financement de l'acquisition ou de la construction de logement à usage locatif.
  - Ouvre droit à une subvention d'État.
  - Obligation de signer une convention HLM supérieure à 9 ans.
  - Durée d'amortissement inférieur 40 ans > inférieur à 60 ans pour les zones tendues.
- Avantages fiscaux : taux réduit pour la TVA.
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (exonérations pendant 25 ans)
  - Taux de subvention entre 20 et 25 %.
  - Plafonds de ressources pour une personne hors Île-de-France : 11060€.

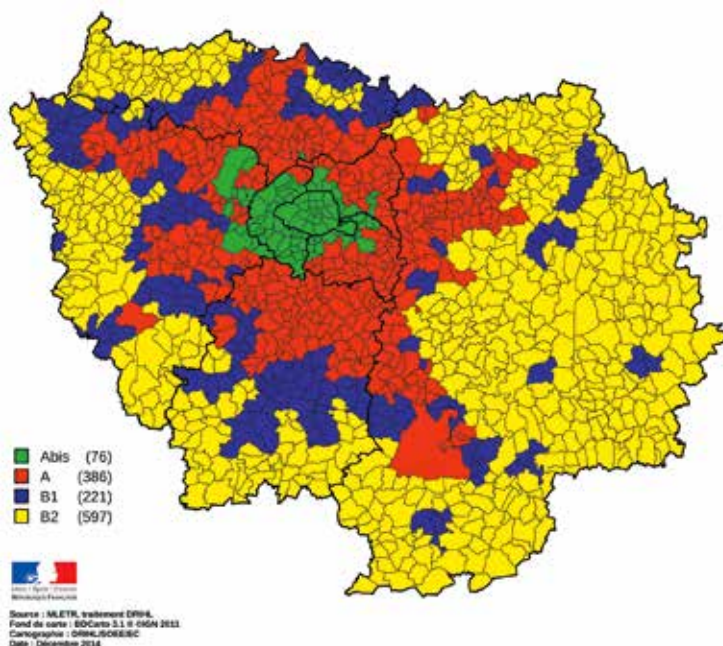
## Zonage des politiques du logement

SOURCE : MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



## Zonage A/B/C (révisé en 2014) en Île-de-France

SOURCE : MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



Nota : l'État n'est pas le seul à financer le logement étudiant, interviennent aussi la Caisse des Dépôts, Action logement, les collectivités locales, le MESR, etc.

# Les aides aux étudiants

Un ensemble de dispositifs nationaux et locaux est mis en place pour permettre à chaque étudiant d'accéder à un logement décent et dans de bonnes conditions. Ces différentes aides sont soit directes, par le

biais d'aides financières comme dans le cas des APL, soit indirectes comme la garantie de l'État, la Clé, lorsque l'étudiant n'a pas de garants personnels. Elles concernent l'installation dans l'apparte-

ment, le loyer ou les problèmes d'impayés qui peuvent survenir durant toute la durée du bail.

Les garanties	Public(s) cible(s)	Délicivré par	Durée du dispositif
<b>VISALE</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantie gratuite sur les éventuels impayés locatifs dans le parc privé et dans les résidences universitaires non conventionnées (notamment celles gérées par les Crous)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeune de moins de 30 ans, à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, en recherche de logement dans le parc privé</li> <li>• Salarié de plus de 30 ans en CDD ou ayant une promesse d'embauche en CDD</li> <li>• Pour la colocation, une demande par personne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action logement <a href="http://www.visale.fr">www.visale.fr</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les 3 premières années du bail</li> </ul>
<b>CLÉ (Caution locative étudiante)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantie de l'État facilitant l'accès à un logement aux étudiants sans garant personnel</li> <li>• Cotisation mensuelle égale à 1,5% du montant du loyer charges comprises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les étudiants dépourvus de garant personnel</li> <li>• Agé de moins de 28 ans ou de plus de 28 ans pour les doctorants ou post-doctorants de nationalité étrangère.</li> <li>• En colocation sans clause de solidarité: un dossier par étudiant</li> <li>• En colocation avec clause de solidarité: un dossier de garantie pour tous</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crous</li> <li>• Lokaviz, accessible sur <a href="http://www.messervices.etudiant.gouv.fr">www.messervices.etudiant.gouv.fr</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour chaque nouveau logement</li> </ul>
<b>AVANCE LOCA-PASS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avance de cautionnement de maximum 500€</li> <li>• Prêt à taux zéro destiné à couvrir en tout ou partie le dépôt de garantie</li> </ul>	<p>Salarié et jeune de moins de 30 ans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en formation professionnelle</li> <li>• Recherche d'emploi</li> <li>• étudiant salarié (CDD de min de 3 mois)</li> <li>• étudiant stagiaire d'au moins 3 mois en cours au moment de la demande</li> <li>• étudiant boursier d'État</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À rembourser dans les 3 années suivantes avec un minimum de 20€ par mois</li> <li>• La durée est alignée sur la durée du bail</li> </ul>
<b>PRÊT LOCATIF ÉTUDIANT</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantie par l'État à hauteur de 70% pour les risques de défaillance</li> <li>• Accompagne financièrement les étudiants sans condition de ressource et sans caution parentale ou d'un tiers</li> </ul>	<p>Étudiant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inscrit dans un établissement préparant à un concours ou à un diplôme de l'enseignement supérieur</li> <li>• âgé de moins de 28 ans</li> <li>• possédant la nationalité française ou d'un des États membres de l'UE ou de l'E.E.E sous conditions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une banque conventionnée avec l'État</li> <li>• La Société générale, le Crédit Mutuel, le C.I.C., les Banques populaires et les Caisses d'épargne du groupe B.P.C.E</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprunt d'un montant maximum de 15 000€ à rembourser dans les 2 ans après la fin des études</li> </ul>
<b>GARANTIE LOCA-PASS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantie gratuite de paiement des loyers et charges locatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendant les 3 ans qui suivent la signature du bail</li> <li>• Action Logement règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges</li> <li>• Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées</li> </ul>

Aides au logement	Public(s) cible(s)	Délicivré par	Durée du dispositif
<b>APL (Aide personnalisée au logement)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminue la quittance</li> <li>• Versée en raison de la situation du logement et de l'occupant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locataire, colodataire ou sous-locataire d'un logement conventionné</li> <li>• Résident d'un foyer d'hébergement</li> <li>• Pas de condition d'âge</li> <li>• Attribuée sous conditions de ressources et conformément à certains plafonds variant en fonction de la composition du foyer et du lieu du logement</li> <li>• Prise en compte depuis 2016 de tous les patrimoines de plus de 30 000€</li> <li>• En cas de colocation, il est tenu compte des ressources personnelles de chacun des colodataires et du montant du loyer divisé par le nombre de colodataires figurant sur le bail</li> <li>• Les étudiants, dont les parents payent l'ISF et qui sont rattachés au foyer fiscal de ces derniers, ne peuvent pas bénéficier des APL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caisse d'allocations familiales (CAF) : <a href="http://www.caf.fr">www.caf.fr</a></li> <li>• L'APL est versée à l'étudiant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les APL s'arrêtent chaque année au 1<sup>er</sup> juillet si l'étudiant ne précise pas rester dans son logement</li> </ul>
<b>ALS (Allocation de logement à caractère social)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminue le loyer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les jeunes, les étudiants sans condition d'âge minimum.</li> <li>• Les étudiants, dont les parents payent l'ISF et qui sont rattachés au foyer fiscal de ces derniers, ne peuvent pas bénéficier des ALS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caisse d'allocations familiales (CAF)</li> </ul>	

Exemples d'aides à l'entrée dans le logement et aides des collectivités	Public(s) cible(s)	Délicivré par	Durée du dispositif
<b>FONDS DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finance les dépenses liées à l'entrée dans un logement</li> <li>• Finance les dettes de loyers charges comprises et les factures des fluides et de téléphone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépendant du règlement intérieur mis en place par le Département</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CAF</li> <li>• Services du Département</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide ponctuelle, d'urgence</li> </ul>
<b>AILE À PARIS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide financière à l'installation dans un logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étudiants boursiers sur critères sociaux, inscrits dans un établissement d'Île-de-France, titulaire d'un bail pour un logement dans Paris</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Géré par le Crous, pour le compte de la Ville de Paris</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 900€ versé une seule fois sur la durée des études</li> </ul>
<b>INSTALLETOI À TOULOUSE</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt à taux zéro finançant le premier mois de loyer pour tous les types de logements dans le parc privé ou public de la commune de Toulouse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étudiant de 18 à 26 ans inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur, sans condition de ressource</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ville de Toulouse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum de 500€ à rembourser 3 mois après l'accord et dans les 3 ans maximum à hauteur de 10€ minimum</li> </ul>
<b>INSTALL'TOÏT À VILLEURBANNE</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide financière à l'installation dans un logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étudiant de 18 et 26 ans révolus s'installant pour la première fois dans un logement autonome « non meublé » à Villeurbanne et ayant signé son bail dans les 3 mois</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 350€ versée sous forme de chèques d'accompagnement personnalisé (des titres de paiement valables dans un réseau de partenaires pour l'ameublement, les factures d'eau, de gaz ou d'électricité...)</li> </ul>



# Du Plan 40 000 au Plan 60 000 logements

## LE PLAN 40 000

Le Plan 40 000 logements a été mis en place au début du quinquennat de François Hollande, afin de répondre à plusieurs problématiques :

- la pénurie de logements pour étudiants dans certaines régions ciblées ;
- le frein que représente le logement pour la démocratisation de l'enseignement supérieur puisque c'est le premier poste de dépense pour l'étudiant ;
- l'augmentation des loyers dans certaines régions ;
- l'augmentation nationale des effectifs étudiants.

Il s'inscrit dans la suite du plan Anciaux qui avait permis de construire, d'après les chiffres transmis par le Cnous, 22 473 logements entre 2004 et 2012 inclus, soit environ 2500 logements en moyenne par an. Il a pour but de construire 40 000 logements étudiants entre 2013 et 2017 inclus, dont la moitié en Île-de-France, et d'en assurer le suivi. Ce plan s'inscrit dans une volonté de l'État de démocratiser l'enseignement supérieur et d'obtenir 60 % d'une classe d'âge diplômé de l'enseignement supérieur.

Cet objectif est inscrit en 2015 dans la Stratégie nationale de l'enseignement supérieur (StraNES). L'accès au logement doit également être facilité pour les primo-arrivants. Pour augmenter la réussite, les étudiants doivent faire leurs études dans un environnement adapté, qui favorisera leur épanouissement. Pour attirer et accueillir les étudiants étrangers et les chercheurs, le logement est aussi un levier à améliorer.

Pour accompagner ce plan, une mission interministérielle dédiée, rattachée aux deux ministères, Logement et Enseignement supérieur et Recherche, a été mise en place. Cette Mission Plan 40 000 a permis d'ins-

crire dans la loi une définition des résidences universitaires, adaptée aux spécificités du secteur et facilitant une gestion optimale de ces résidences. Elle a organisé le recensement statistique des opérations de construction depuis 2013 et a identifié plusieurs enjeux : la connaissance statistique du stock et du flux nationaux de logements dans ces résidences aussi bien sociales que privées, la nécessité de simplifier les procédures de marchés publics de construction, en particulier sur les terrains de l'État à mobiliser dans cet objectif, la pertinence d'une poursuite du Plan 40 000 pour répondre aux nouveaux besoins.

Pour construire ces logements, l'opération Campus, plan pour le développement de l'immobilier universitaire, a été relancée avec la construction de 13 000 logements, dont 8 000 en Île-de-France, le foncier public en faveur du logement social a été mobilisé, des crédits des Contrats de Plan État Région (CPER) ont été attribués et le budget du Cnous pour le logement a été augmenté à hauteur de 10 millions d'euros en 2013. Dans certains territoires, des conventions « Campus d'avenir » ont été signées en partenariat avec la Caisse des Dépôts.

À l'issue de ce plan, 40 391 places auront été créées entre janvier 2013 et décembre 2017 et 21 035 sont prévues sur la période 2018-2020. Sur les 40 391 ouvertures à la fin 2017, 19 904 se situent en Île-de-France et 20 487 en régions. 42 % sont construites ou gérées par les Crous. Cette gestion est plus fréquente en régions (58 %) qu'en Île-de-France (27 %).

## MÉTHODE DE RECENSEMENT

Les logements construits et les réhabilitations lourdes sont recensés au niveau de chaque région et ventilés pour chaque aca-

démie. Seuls les logements, dont la date effective ou prévisionnelle de livraison est comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont pris en compte. Les opérations prévues après cette date et avant le 31 décembre 2020 sont indiquées à titre informatif. Une validation des données est faite par le préfet et les recteurs, à partir des données fournies par les services déconcentrés de l'État (SGAR, DREAL, rectorat) et les Crous.

Les logements sont recensés selon la méthodologie suivante :

- nom de la résidence,
- coordonnées de la résidence,
- résidence existante, en cours ou en projet,
- résidence conventionnée ou non,
- nom du propriétaire,
- nom du gestionnaire,
- financement (PLS, PLUS, PLAI... pour les résidences conventionnées),
- nombre et surface des logements,
- nombre de places,
- date de première mise en service,
- pour les projets, date du permis de construire,
- pour les projets, date prévisionnelle de livraison.

## VERS UN PLAN 60 000

La StraNES en 2015 a préconisé la mise en place d'un nouveau plan 40 000 logements entre 2018 et 2022. Le nouveau président Emmanuel Macron et son gouvernement s'inscrivent plutôt dans la perspective d'un plan 60 000, qui pourrait concerner un public élargi aux jeunes, dont les étudiants.



# Attractivité des villes universitaires et action des collectivités territoriales

Les étudiants étaient 2 560 667 en France pour l'année 2015-2016. Les villes universitaires accueillent un plus ou moins grand nombre d'étudiants sur leur territoire en fonction de la carte des formations. L'Île-de-France accueille 663 066 étudiants (soit le quart des étudiants en France), les grands pôles universitaires des métropoles accueillent plusieurs dizaines de milliers d'étudiants, les agglomérations moyennes accueillent des volumes plus modestes qui représentent néanmoins 15 % des étudiants français.

Malgré des problématiques différentes, pour toutes les villes et agglomérations, la présence des étudiants est un enjeu en termes de dynamique démographique, d'attractivité urbaine, de dynamisme économique et certains enjeux sont communs à l'ensemble des territoires.

## PERMETTRE LA DÉCOHABITATION ET LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

Les collectivités territoriales ont pour mission d'accompagner le parcours résidentiel des habitants et notamment des jeunes de leur territoire, en facilitant une décohabitation encadrée et permettant leur accueil et leur épanouissement. Le public étudiant se loge sur le territoire entre septembre et, au plus tard, fin juin. Les besoins des étudiants sont spécifiques avec une temporalité courte, dépendante des rythmes universitaires, et l'offre de logement dans le parc privé diffus est souvent peu adaptée à leurs besoins en terme de qualité, de coût, de localisation...

## ORIENTER LES POLITIQUES DU LOGEMENT

Les intercommunalités et les villes ont en charge la politique de l'habitat et les projets de logements. Le logement étudiant est un enjeu spécifique dans les politiques

locales. Une forte demande sur certains quartiers peut entraîner une augmentation des prix des loyers, une offre inadaptée en résidence publique comme privée peut perturber l'organisation de quartiers ou de marchés immobiliers. Dans les territoires où la tension foncière est très importante, la collectivité peut inscrire le logement étudiant comme élément spécifique dans son programme local de l'habitat (PLH) pour intégrer ce segment dans la ville.

## ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Les étudiants, au croisement de la formation, de la recherche, du monde économique et des fonctions urbaines sont un gage de rayonnement du territoire et de dynamisme de sa ville-centre. Les dispositifs favorisant l'accueil et le bien-être de ces différents publics, permettent au territoire de conserver et développer son attractivité. C'est un facteur de dynamisme démographique qui favorise également la création et le développement d'activités économiques, sociales, culturelles... et la création d'emplois. La création de logements étudiants peut être un élément important dans des projets urbains.

## ACCUEILLIR ET ACCROÎTRE L'ATTRACTIVITÉ UNIVERSITAIRE D'UN TERRITOIRE

Les établissements s'implantent selon la carte régionale des formations mais également en fonction des ressources et services disponibles sur le territoire. Il y a donc un enjeu à avoir des logements pour les étudiants afin qu'ils puissent s'installer pour la durée de leurs études. Les sites d'enseignement doivent également être accessibles en transport en commun et permettre des liaisons faciles entre les domiciles des étudiants et les lieux

d'études.

À l'heure des regroupements et spécialisations des pôles d'excellences universitaires, l'accès au logement devient un enjeu d'accès pour tous à l'enseignement supérieur.

Source : MESRI, AVUF, Atlas pour 128 agglomérations de moins de 15 000 étudiants.

## ENJEUX DE L'ATTRACTIVITÉ POUR COMPIÈGNE

La communauté de Compiègne compte 5 500 étudiants inscrits dans les établissements de son territoire. Dans son PLH, la collectivité prévoyait la construction d'une nouvelle résidence étudiante pour anticiper l'arrivée d'une nouvelle école. Cette résidence a été construite mais l'école n'a finalement pas été implantée.

Dans le cadre d'un marché du logement détendu, la collectivité s'interroge sur la destruction ou la rénovation de certaines résidences dédiées qui ne sont plus attractives.

## ENJEUX D'ATTRACTIVITÉ POUR LA MÉTROPOLE DE LYON

La Métropole de Lyon a connu une progression très importante de ses effectifs étudiants depuis 2001. Elle enregistre une augmentation de 32 % entre 2001 et 2014. Cette forte augmentation est un enjeu pour le territoire, puisque dans un contexte de logement tendu, il faut offrir des solutions pour loger ces étudiants. La politique de développement du logement social étudiant permet seulement de compenser l'augmentation, mais ne permet pas aujourd'hui de rattraper le retard accumulé.

# Les enjeux du logement étudiant pour les établissements

L'attractivité des établissements dépend de différents critères dont leur intégration dans le territoire. Les établissements d'enseignement supérieur ont encore peu l'habitude en France de s'intéresser au logement de leurs étudiants, à l'exception de certaines grandes écoles qui organisent volontiers des résidences à destination de leurs élèves. Le logement étudiant a été inscrit dans la StraNES, stratégie nationale de l'enseignement supérieur, car il est un levier pour la réussite et l'épanouissement de l'étudiant. Ce document propose la mise en place d'un nouveau plan de construction de 40 000 logements pour la période 2018-2022 qui ferait suite au plan 40 000 logements de 2012-2017.

Après une stagnation pendant près de 10 ans, les effectifs étudiants sont en augmentation à chaque nouvelle rentrée depuis 2013. Leur nombre devrait atteindre 2 900 000 en 2025. Cette évolution doit être prise en compte et anticipée dans les politiques publiques du logement. Le logement s'est invité dans les débats de la rentrée universitaire 2017, obligeant le gouvernement à une aide d'urgence facilitant la mobilité des étudiants vers des établissements hors de leur région d'origine, obligés à s'inscrire là où restaient des places disponibles pour entrer à l'université.

Les étudiants sont aussi de plus en plus mobiles durant leur cursus, grâce à la structuration des formations, qui associe des périodes de stages, d'alternances, de semestres à l'étranger.

## PERMETTRE UN BON ACCUEIL DES PRIMO-ENTRANTS

À la sortie du baccalauréat, les lycéens choisissant des formations très spécialisées et/ou habitant dans un territoire rural seront souvent dans l'obligation de décohabiter et de prendre un logement à proximité de leur établissement dès leur première année d'étude. Les choix de d'orientation et de filières ne devraient pas être contraints par des questions économiques. Mais force est de constater que le coût des études supérieures, pourtant très faible en France pour ce qui concerne les

droits d'inscription à l'université, pèse sur les familles essentiellement à cause du coût de la décohabitation ; logement et mobilité. Le logement est leur premier poste de dépense avec une moyenne nationale de 430 €/mois. Cette contrainte financière sur le logement pèse particulièrement sur l'accès aux études supérieures dans les métropoles aux marchés très tendus.

La question est particulièrement cruciale pour les élèves admis dans les grandes écoles à l'issue de leur cycle préparatoire et dont beaucoup ne connaissant leur affectation définitive qu'au cœur de l'été, moment où les disponibilités dans le parc diffus n'existent quasiment plus dans les villes au marché tendu.

Les modalités de logement des étudiants contribuent également à « l'apprentissage du métier d'étudiant », et les actions de socialisation ou d'accompagnement dans le travail personnel, qui peuvent être proposées en résidence étudiante, impactent positivement les chances de réussite studieuse.

## ACCOMPAGNER LES ÉTUDIANTS DANS LEUR PARCOURS

Plus le niveau d'études est élevé et plus les étudiants sont mobiles. Grâce au maillage des universités sur l'ensemble du territoire français (yc Outre-mer), les premières années peuvent se faire en majorité à proximité du domicile parental. Cependant les flux importants de lycéens à accueillir poussent à des mobilités infra-régionales et inter-régionales qu'il faut aussi pouvoir accompagner. En master, la spécialisation du cursus oblige à plus de mobilité à la fois sur le territoire national mais également au niveau européen et international. Des politiques locales et régionales apportent leur soutien via des bourses ou des programmes de logements dédiés à leur ressortissants dans le cadre de partenariats (exemple de la Bretagne, de la résidence Île-de-France en construction à la Cité internationale à Paris). Depuis la rentrée 2017, une bourse pour accompagner à la mobilité nationale a été mis en place par l'État pour les étudiants boursiers entrants dans un master

hors de leur région académique de licence. Cette aide s'élève à 1000 €.

## ATTIRER LES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX ET LES CHERCHEURS

La compétition mondiale n'épargne pas l'enseignement supérieur et la recherche<sup>1</sup>. L'excellence des formations et de la recherche est déterminante pour le rayonnement international (les rankings paraissent chaque année pendant l'été) et la France est d'ailleurs plébiscitée sur ce sujet (étude Campus France). Mais les conditions d'accueil des étudiants étrangers d'une part et des chercheurs d'autre part, sont tout autant des facteurs d'attractivité.

Au-delà de la qualité de son cursus, l'étudiant recherche aussi une « expérience de vie à l'étranger ». Il évalue son séjour à l'université au regard de l'ensemble de son « expérience étudiante » dont le logement est une dimension très importante. Il devient ensuite un ambassadeur du territoire dans lequel il aura eu cette expérience. Son point de vue a un impact sur la visibilité du territoire.

Pour les équipes de recherche, accueillir un collègue (professeur ou post doc..) dans un laboratoire c'est aussi pouvoir disposer d'un environnement facilitant son hébergement durant le séjour. Des initiatives croissantes, portées par les collectivités en partenariat avec les établissements (ou leur regroupement) mettent à disposition une offre dédiée à ce public comme par exemple à Rennes ou à Strasbourg.

Source: Rapport du CESE, « La mobilité des jeunes », Jean-François Bernardin, novembre 2011. StraNES, « Pour une société apprenante, proposition pour une stratégie nationale de l'enseignement supérieur ».

1. Quelques repères chiffrés : 5 millions d'étudiants en mobilité internationale, marché en croissance avec des perspectives à 10 millions en 2025 selon l'OCDE. La France en capte autour de 310 000 (n° 4) et vient de se faire rattraper par la Chine (arrivée en n° 3) qui vise 1 million d'étudiants à court terme (données campus France).

# Des documents partenariaux pour agir sur le logement étudiant

## Les schémas

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

Prévus par la loi pour l'enseignement supérieur et la recherche de 2013, les SRESRI ont vocation à rassembler les acteurs du territoire pour les faire réfléchir à l'intégration de l'enseignement supérieur dans la région. Les champs de travail sont très larges puisqu'ils concernent la formation, la recherche, l'innovation, la vie étudiante, l'insertion... Le SRESRI donne les grandes orientations qui devront être adaptées en fonction des territoires.

Ainsi, le schéma régional de l'enseignement supérieur de la région Bretagne, approuvé en 2013, invite les agglomérations et villes universitaires à approfondir les axes stratégiques par rapport aux réalités locales. Le logement étudiant est un très bon exemple car les constructions dépendent des besoins des étudiants. Le schéma prévoit l'accompagnement par la Région de la réhabilitation et la construction de résidences universitaires du Crous. Les stratégies de localisations des résidences doivent être réalisées à l'échelle des agglomérations. Quant à la Région, elle aura pour rôle de rendre visible l'offre à l'échelle nationale et internationale. Le logement étudiant est aussi réfléchi pour la question des courts séjours et des séminaires durant la période estivale. Ces objectifs s'inscrivent dans le volet « avoir une offre d'accueil aux standards internationaux ».

### SDU (schéma de développement universitaire)

Ce schéma, non obligatoire, qui peut être mis en place par les intercommunalités, les communes, les pôles métropolitains ou les départements, tient compte des objectifs définis dans les schémas régionaux. Il est un levier d'action pour développer et intégrer pleinement les établissements d'enseignement supérieur dans le territoire. L'un des premiers SDU a été réalisé par le Grand Lyon à la fin des années 2000. Depuis plusieurs métropoles en ont engagé et réalisé. La métropole de Rennes a ainsi adopté son SDU en 2013 qui définit trois objectifs :

- confirmer l'excellence académique et accentuer l'internationalisation ;
- offrir un accueil de qualité aux différents

publics de l'ESR ;

- intensifier les échanges avec les acteurs de la sphère socio-économique.

Le deuxième objectif prend en compte la question du logement pour les étudiants. À la suite d'un diagnostic du territoire, réalisé dans le cadre du PLH, le SDU s'est positionné sur des grands principes améliorant les conditions d'hébergement des étudiants du territoire, avec la prise en compte de la diversité des profils étudiants. Ainsi, il a été mis en évidence que les logements étudiants Crous à Rennes sont en nombre supérieur à la moyenne nationale. De plus les prix des T1 et T2 ont beaucoup diminué, permettant aujourd'hui aux étu-

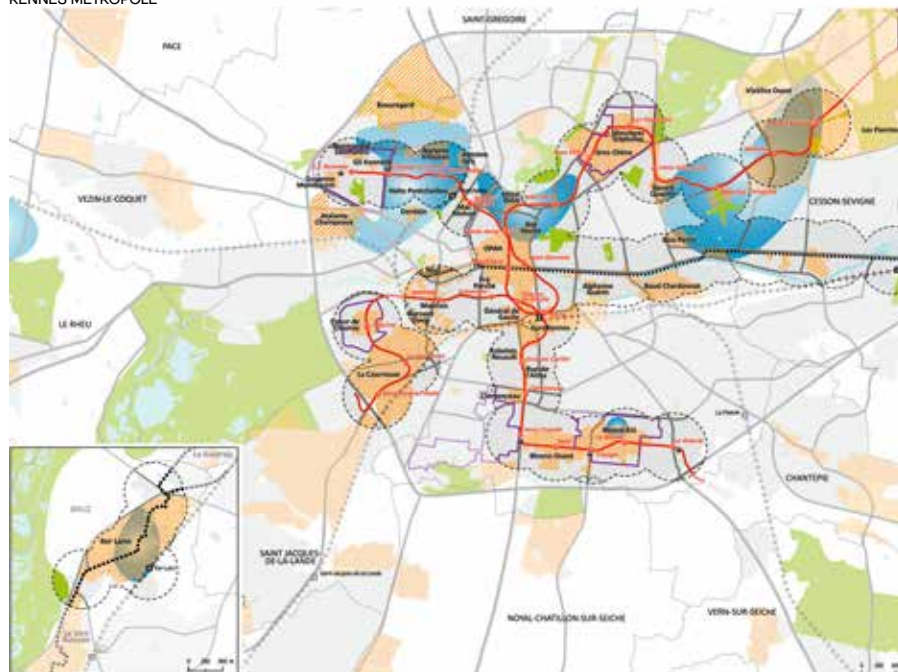
dants de se loger dans le parc diffus pour 315€ par mois en moyenne. Dans le SDU, les logements à rénover et à construire ont été localisés dans des espaces préférentiels, résumés sur la carte ci-dessous.

Chaque campus présente un schéma de développement et d'aménagement spécifique. Par exemple, sur le campus Est-Beaulieu est prévue une réflexion pour construire des logements. Ces logements sont validés par le diagnostic de PLH.

Pour suivre l'évolution de la population étudiante et adapter les politiques publiques, l'observatoire métropolitain de l'enseignement supérieur, de la recherche, de l'innova-

### Sites de projet stratégiques pour le SDU de Rennes Métropole

RENNES MÉTROPOLE



#### CONTEXTE

- Zone urbaine sensible
- Parc et jardin public
- Trame bleue
- Parking relais
- Réseau viarie
- Station de métro (lignes a et b)
- Tracé du métro (lignes a et b)
- Projet de prolongation du métro ligne b
- Axe de transports en commun structurant
- Halte ferroviaire
- Réseau ferré

#### ORIENTATIONS

- Principal campus et site de recherche
- Secteur desservi par les principaux transports collectifs
- Secteur favorable à l'accueil de logements étudiants et des fonctions liées à l'ESR
- Autre site de projet urbain

vation et de la vie étudiante dont l'agence d'urbanisme (AUDIAR)<sup>1</sup> assure l'animation et la production a pour mission de suivre le SDU à partir d'indicateurs définis par un groupe de travail et actualisé chaque année. Un tableau de bord est disponible annuellement depuis 2013.

## SDVE (schéma de développement de la vie étudiante)

Prévu par la loi de 2013, l'article L 718-4 du Code de l'éducation confie conjointement à l'établissement d'enseignement supérieur chargé d'organiser la coordination territo-

riale et au(x) Crous concerné(s) l'obligation de concevoir un projet d'amélioration de la qualité de la vie étudiante et de promotion sociale sur le territoire.

Il présente une vision consolidée des besoins des établissements d'enseignement supérieur implantés sur le territoire, notamment en matière de logement étudiant, de transport, de politique sociale et de santé et d'activités culturelles, sportives, sociales et associatives. Il est transmis à l'État et aux collectivités territoriales concernées, préalablement à la conclusion du contrat pluriannuel d'établissement.

## SRLE (Schéma régional du logement étudiant)

Ce schéma n'est pas obligatoire sauf en Île-de-France. Peu de régions font le choix de créer un schéma spécifique au logement en plus du schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation.

1. AUDIAR – Observatoire métropolitain Enseignement supérieur, recherche, innovation et vie étudiante, Tableau de bord de l'agglomération Rennaise : Suivi des objectifs du schéma de développement universitaire.

## Le programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH est un outil stratégique pour les collectivités qui définit les grandes orientations répondant aux besoins des ménages en termes de logements. Il est adossé au projet de territoire et consti-

tue la « feuille de route » de la politique locale de l'habitat de la communauté, son articulation avec la stratégie de développement territorial à mettre en place et les financements.

Source : « Le PLH, outil de gouvernance et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat : état des lieux et perspectives » – AdCF, USH, Caisse des Dépôts.

### MÉTROPOLE DE RENNES

Dans le cadre de son PLH, Rennes a réalisé un diagnostic précis de l'offre et de la demande de logement étudiant sur le territoire de la métropole, qui a abouti à un ensemble de propositions et de mesures pour le logement des étudiants. Le diagnostic soulève le besoin d'inciter les acteurs de l'immobilier à diversifier leur gamme d'offres pour avoir de la mixité au sein des quartiers.

Tout d'abord, un plan de réhabilitation et de requalification du parc de logements Crous a été prévu pour 1300 chambres. 250 nouveaux logements seront financés par des prêts PLUS et PLAI. Les localisations les plus favorables ont été définies dans le SDU. Elles imposent une accessibilité en transport collectif aux sites universitaires et une mixité des populations au sein de ces quartiers.

Le PLH prévoit la mise en place de colocations dans le parc social. Cette réflexion est lancée en coopération avec les bailleurs sociaux. Afin de ne pas dévaloriser l'offre existante, le PLH prévoit une régulation du développement des résidences communautaires privées par le biais de l'attribution de PLS soumis à agrément. Pour éviter la vacance, l'ouverture des résidences dédiées à d'autres publics est expérimentée. Le PLH prévoit une mutualisation de l'offre dédiée aux étudiants de tous types pour permettre une plus grande lisibilité pour l'utilisateur.

Enfin pour adapter l'offre aux besoins, un travail est entrepris avec les établissements pour connaître les périodes de présences et d'absences des étudiants sur le territoire.

### MÉTROPOLE DE LYON

Au sein de son PLH, la ville a décidé d'orienter certains axes vers les jeunes. Elle souhaite construire de nouveaux logements en développant une offre sociale et faciliter l'accès aux logements des étudiants étrangers. La construction de nouveaux logements ne suffit pas à absorber les besoins du territoire, la communauté souhaite donc favoriser les autres formes de logement tel que les logements intergénérationnels. Dans la même veine, l'accès au parc diffus doit être facilité par la création de partenariats avec les propriétaires et les agences immobilières.

Pour s'adapter aux nouveaux rythmes des étudiants mais plus largement des jeunes (période de stage, séjour à l'étranger, année de césure...), une offre souple doit être mise en place pour les courts séjours.

Pour se donner les moyens de réaliser ces actions, un groupe de travail suit le développement des projets immobiliers à destinations des jeunes. Cette politique est appuyée par l'optimisation des financements par PLS.

## Les chartes

### ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Dans le cadre du Schéma régional du logement étudiant en Île-de-France, la Région a mis en place une charte incitative fixant des critères pour la construction de logement étudiant.

1. Le logement doit être à moins de 30 minutes du lieu d'études, 45 minutes peut être autorisé dans certains cas.

2. Grande amplitude horaire des transports de proximité.

3. Accès aux services essentiels à la vie de l'étudiant.

4. Prise en compte du parc de logement dédié déjà présent sur le territoire.

5. Maîtrise du coût global des résidences.

6. Construction d'une résidence étudiante par nouvelle gare du grand Paris Express construite.

7. Essayer de construire du logement étudiant en PLAI.

8. Prévoir les mutations d'usages des bâtis.

## RÉFÉRENTIEL TECHNIQUE MIS EN PLACE PAR LA MÉTROPOLÉ DE LYON

Afin de développer de nouvelles offres de logement pour étudiants permettant à la Métropole de rééquilibrer son offre sociale pour les étudiants par rapport à ses effectifs, la métropole a mis en place une charte sous la forme d'un référentiel technique. La métropole, l'État, les communes et acteurs du logement ont donc créé d'un groupe de travail, qui a abouti à une charte. Elle s'inscrit dans le cadre du plan 40 000 et permet un suivi détaillé.

**Logements concernés et principes :** résidences étudiantes dédiées ou logements sociaux en dif-

fus ou en mixité indépendants ou en colocation, situation à proximité d'un axe de transport lourd et intégrée dans un quartier avec des services et des commerces de proximité. Il est demandé de détailler les charges envisagées.

**Public :** les étudiants doivent être en majorité boursiers. L'accueil d'autres publics est autorisé lors des périodes de vacances frictionnelles. En échange du respect des règles, les bailleurs auront accès à un soutien financier adapté au contexte et aux objectifs spécifiques.

**Soutiens financiers :**

- aides à la pierre octroyées par la métropole par délégation de service public;
- aides des communes au logement social (subventions, accès à des prêts bonifiés et avantages fiscaux);
- subventions d'investissement dans le cadre du Contrat de Plan État-Région et dans le cadre de l'Opération Campus;
- apport en foncier aidé par le biais de la métropole dans le cadre du SDU.

## Les labels

### LOKAVIZ+

Les Crous proposent un service en ligne de mise en relation entre étudiants et bailleurs, notamment privés, Lokaviz.

Une labellisation est prévue dans ce dispositif: il permet aux étudiants d'avoir une garantie sur la qualité du logement qu'ils louent, au regard :

- des critères réglementaires du logement décent, de la performance énergétique des bâtiments;

- du montant du loyer, des charges, et des éventuelles prestations;
- du respect des bonnes pratiques en matière de rapports locatifs entre le bailleur et le locataire;
- de la localisation tenant compte de la proximité des établissements d'enseignement supérieur, des temps de trajets en transports en commun ou vélo, des équipements sportifs et culturels.

Afin d'accompagner les collectivités et acteurs de la vie étudiante à rendre des services utiles aux étudiants de leurs territoires, les Crous proposent gratuitement des déclinaisons du portail Lokaviz aux couleurs des collectivités, à l'image de [www.sq.lokaviz.fr](http://www.sq.lokaviz.fr) pour Saint-Quentin-en-Yvelines. Il faut contacter le Crous du territoire pour toute question.

### LA LABELLISATION DU LOGEMENT ÉTUDIANT PAR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BOURGES PLUS

Suite à une étude sur le logement étudiant en 2008 réalisée par l'Observatoire de l'Habitat et du foncier, Bourges Plus a décidé de créer une labellisation gratuite des logements du secteur locatif privé à destination des étudiants et des jeunes.

Ce label permet de :

- valoriser la qualité des logements destinés aux étudiants;
- créer un dispositif simple et souple de qualification du parc de logements privés sur le territoire de l'Agglomération;
- renforcer l'accueil des étudiants en leur garantissant des logements adaptés à leurs besoins;

- permettre une reconnaissance de la qualité des logements des propriétaires;
- favoriser une meilleure lisibilité sur le marché de la location étudiante.

Le processus de labellisation s'organise en quatre étapes :

- Bourges Plus vérifie l'éligibilité du logement, qui doit être dans l'une des 14 communes de la communauté d'agglomération. Le loyer ne doit pas dépasser 400 € HC et le diagnostic énergétique atteint au minimum la classe F;
- la PACT 18 constitue avec le propriétaire le dossier et visite le logement. Les critères d'attribution du label repose sur un indice de qualité

mesuré à partir du montant du loyer, de la maîtrise et du montant des charges, de l'état du logement (prêt à être habité), de sa proximité au lieu d'étude. Les critères varient en fonction du type de logement (studio indépendant ou logement chez l'habitant ou logement en colocation);

- une fois la labellisation obtenue, le logement est mis en ligne sur le site de Bourges plus. Cette labellisation est valable pendant cinq ans renouvelable si le logement respect toujours les critères.

### LE LOGEMENT ÉTUDIANT VU PAR LE CONSEIL DES JEUNES TOULOUSAINS

Le conseil des jeunes Toulousains travaille chaque année sur des thématiques définies par le maire de Toulouse. En 2015, il s'est penché sur la question du logement des jeunes. À l'issue d'un ensemble d'entretiens, ce conseil a proposé des mesures permettant d'améliorer l'indépendance des jeunes toulousains par le biais des dispositifs suivants :

- la création d'un site internet dédié aux aides au logement;
- la création d'un lieu d'accueil unique du loge-

ment des jeunes;

- la création d'un guide du logement des jeunes;
- le développement d'une campagne de communication à destination des propriétaires, des agences immobilières, des bailleurs pour changer l'image des jeunes;
- le financement par la Ville de logements proches des transports, des commerces, des services et de stations vélo Toulouse;
- la création d'une aide financière de 100€ attribuée à l'étudiant et qui financera l'achat de

meubles, d'électroménager...

- la modification du dispositif « Louez sans soucis », qui permet au bailleur d'obtenir une aide de la mairie pour rénover son bien en vue de le louer. Le propriétaire sera obligé de le louer sur une durée de 6 ans à des jeunes et sur une durée de 3 ans pour de la colocation. Le prix de ces logements ne doit pas être supérieur à celui de l'observatoire des loyers (OLL).

## Les Plans de déplacements universitaires

Certaines universités se sont intéressées aux mobilités de leurs personnels et de leurs étudiants. C'est le cas des universités d'Aix-Marseille et de Poitiers. Dans les deux cas, cette démarche repose sur un diagnostic pour connaître les habitudes et les pratiques en termes de mobilité.

### AIX-MARSEILLE

Aix-Marseille Université est située sur les deux villes Aix-en-Provence et Marseille. L'objectif du Plan de déplacements est de favoriser les transports alternatifs à la voiture individuelle et de réfléchir à la réduction des déplacements. De ces objectifs découle une réflexion sur la mise en place de covoiturages, sur la valorisation des déplacements actifs et la limitation du stress lié au déplacement.

Le Plan de déplacements a été créé en plusieurs étapes. Tout d'abord une étude a été réalisée par un bureau d'étude donnant des résultats quantitatifs et qualitatifs.

Ce premier bilan montre que les étudiants d'Aix-en-Provence sont nombreux à habiter à Marseille et à faire le trajet par le bus départemental. Est-ce dû à un manque de logements dédiés à Aix-en-Provence, aux loyers moins élevés à Marseille, à une vie étudiante plus dynamique à Marseille ? Cette situation augmente les temps de trajets. L'utilisation du car départemental est

une spécificité locale, car il est le mode le plus rapide pour passer d'un campus à l'autre.

L'étude montre également que les usages ne sont pas les mêmes entre les étudiants et les personnels. Alors qu'il y a une prédominance de l'usage de la voiture chez les personnels, les étudiants utilisent en majorité les transports en commun. Les modes actifs, tels que le vélo, restent très peu utilisés.

À partir de cet état des lieux, des actions ont été définies pour changer les comportements. Un travail d'information et de communication est mis en place sur les modes actifs. Une collaboration avec les acteurs du territoire a été initiée pour agir sur les dessertes, sur la valorisation et l'incitation à l'usage des modes doux.

### POITIERS

Avec un peu plus de 25 000 étudiants pour une population globale de 87 435 habitants, Poitiers est l'une des premières villes étudiantes de France en termes de ratio d'étudiants par habitant. L'université et les établissements d'enseignement supérieur ont donc un impact important sur le territoire. Le campus universitaire est situé en périphérie de la ville et les étudiants habitent en majorité dans le centre de Poitiers. Les résidences universitaires sont réparties entre le centre et le campus à l'est de la ville. Cette

configuration incite les étudiants à se déplacer en voiture pour effectuer leurs déplacements domicile-lieu d'étude.

Entre 2012 et 2015, l'Université en collaboration avec Vitalis et le Grand Poitiers, a mis en place un plan mobilité de l'Université de Poitiers. Ce plan repose sur un diagnostic, qui met en avant la forte utilisation de la voiture (31%), une utilisation plus faible du bus (34%), l'absence d'emplacement pour les vélos.

Par le biais d'un ensemble de propositions, l'université souhaite faire diminuer l'usage de la voiture de 6 points, atteignant ainsi les 25%. Pour se faire, des emplacements vélos sont mis en place à proximité des établissements, des événements de sensibilisation au vélo et des ateliers de réparations sont prévus. Une grande part du travail repose sur la communication sur l'offre de transports existante.

Ces exemples montrent l'importance que revêt la prise en compte des déplacements dans l'étude du logement étudiant. Les déplacements entre le lieu d'étude et le logement peuvent avoir des impacts sur la ville, les infrastructures de transports ou l'attractivité d'une résidence dédiée. Il faut anticiper cette question dans les plans de constructions de nouvelles résidences, mais également adapter les infrastructures et les dessertes pour les sites existants.



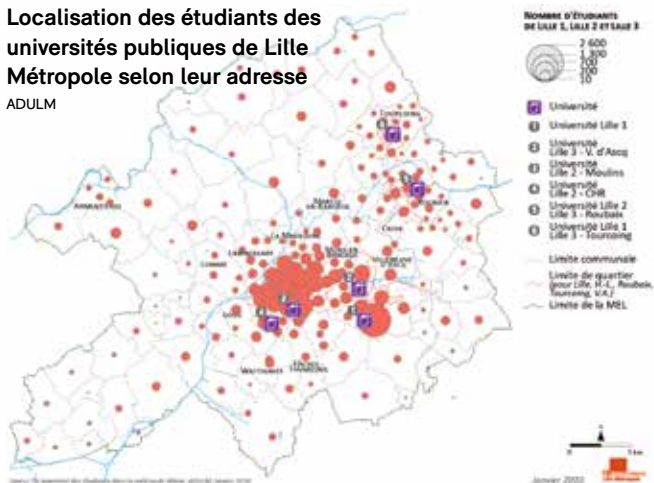
Résidence étudiante  
Métropole de Bordeaux  
H. DUMORA

# MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

## Un marché tendu

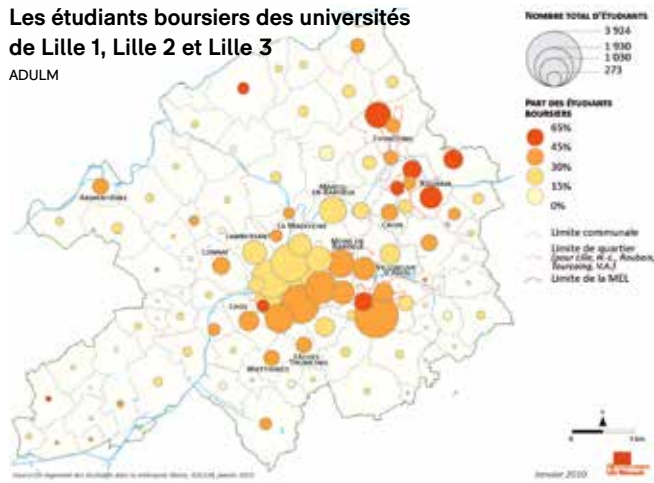
### Localisation des étudiants des universités publiques de Lille Métropole selon leur adresse

ADULM



### Les étudiants boursiers des universités de Lille 1, Lille 2 et Lille 3

ADULM



### CONTEXTE

La Métropole de Lille compte 108 000 étudiants sur son territoire. C'est un territoire qui présente des spécificités en terme de public étudiant car un étudiant sur trois est boursier. Le très grand nombre d'établissements est réparti sur plusieurs communes de la Métropole. Une première étude a permis à la Métropole de repérer une très forte concentration des étudiants dans certains quartiers. Dans un marché immobilier déjà tendu, la très forte concentration d'étudiants dans certains quartiers provoque une concurrence accrue sur l'offre et une augmentation des loyers. Pour lutter contre ce phénomène d'augmentation des loyers, l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR a été mis en place sur la ville de Lille et ses communes associées depuis le 1<sup>er</sup> février 2017.

### UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ ET UN PLAN D'INTERVENTION À LA FIN DES ANNÉES 2000

L'agence d'urbanisme de Lille a réalisé pour la Métropole un premier diagnostic partagé en 2006-2007, qui a abouti à un plan en 2009-2010. Cette étude fine a été permise grâce à l'ORES (Observatoire Régional de l'Enseignement Supérieur) du Nord Pas-de-Calais qui dispose des données sur les lieux d'habitation des étudiants. Elle a mis en avant la très forte présence d'étudiants sur la métropole où 9 % de la population est étudiante. Cette population a besoin de logements puisque 26 % sont originaires d'une autre région ou d'un autre pays. L'offre de logement n'est pas adaptée aux attentes et aux besoins des étudiants qui se localisent en majorité dans

le parc diffus du centre de Lille. L'offre publique, malgré un nombre supérieur à la moyenne nationale, est vieillissante, concentrée sur Villeneuve d'Ascq, compte tenu du fait que la ville de Lille ne souhaite pas délivrer de permis de construire pour la construction de résidences étudiantes sur son propre territoire, et elle attire principalement un public de première année. À partir de bac +3, les étudiants s'installent dans le parc locatif diffus. À l'issue de ce diagnostic cinq propositions d'interventions pour améliorer et diversifier l'offre de logements étudiants ont été rédigées.

### UN NOUVEAU DIAGNOSTIC ENGAGÉ

Suite au vote du Schéma Métropolitain de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (SMESR) le 14 octobre 2016, la Métropole Européenne de Lille organisera des assises du logement étudiant au premier trimestre 2018. Pour se faire, deux études seront réalisées :

- un état des lieux précis de l'offre et de la demande de logements pour les étudiants sur la métropole, confié à l'Agence de Développement et d'Urbanisme (actualisation du diagnostic de 2007 et 2009) dans la perspective d'un observatoire pérenne du logement des étudiants ;
- une étude stratégique qui permettra de proposer une feuille de route pour le logement des étudiants sur la métropole.

### L'ORES, OUTIL RÉGIONAL

L'Observatoire Régional de l'Enseignement Supérieur (ORES) du Nord-Pas-de-Calais a pour mission de collecter chaque année les données des établissements d'enseignement supérieur publics et privés, il s'élargit progressivement à l'ensemble de la région Hauts de France. Cette collecte est exhaustive, afin d'apporter des données, aux acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, de l'orientation, de l'insertion professionnelle, du monde socio-économique et aux collectivités locales. Cette remontée des données est permise grâce à une coopération de l'ensemble des établissements. Une part des données est remontée de manière automatique, une autre demande

une collecte manuelle. Ce travail minutieux permet à l'observatoire de réaliser des suivis des étudiants sur le territoire régional grâce à l'Identifiant National Etudiant (INE).

Une enquête auprès des étudiants sera lancée en 2018-2019 sur la thématique des transports et du logement.

Gouvernance : L'ORES est un service de la COMUE Lille Nord de France, mais son champ d'observation est plus large. Les publications et les études se réalisent à une échelle large complétée à une échelle plus fine par les observatoires locaux des établissements. Il y a donc une complémentarité d'échelle des observatoires.

## MÉTROPOLE DE LYON

# Une forte pression sur le logement étudiant

### CONTEXTE

La métropole compte 148 000 étudiants en 2014. Lyon connaît une augmentation forte de sa population étudiante depuis plusieurs années, avec une augmentation de 32% de ses effectifs entre 2001 et 2013. Cette tendance à l'augmentation se poursuit puisqu'entre 2014-2015 et 2015-2016, l'agglomération enregistre une hausse de 3,99%. La Métropole de Lyon a pour ambition de construire 6 000 logements en 6 ans pour pallier le déficit du territoire et l'accroissement constant du nombre d'étudiants. L'importante politique de construction de logement étudiant ne compense pas cette hausse. Des études en cours vont permettre d'évaluer les besoins et de définir les secteurs favorables à l'accueil de nouvelles résidences dédiées.

### GOVERNANCE TECHNIQUE ET POLITIQUE DÉDIÉE

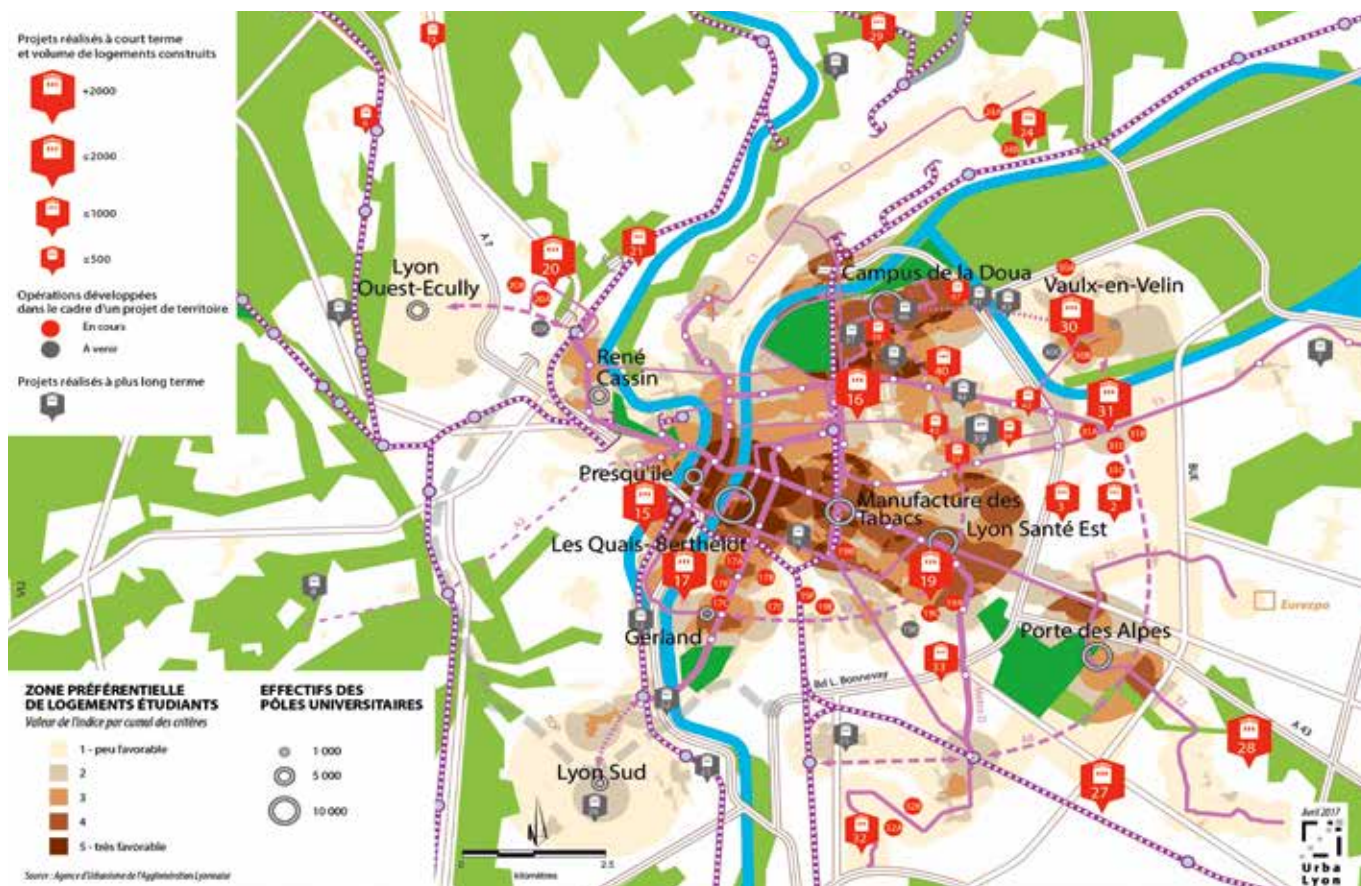
Créées à l'initiative du Préfet de Région, en 2011, des instances réunissent les acteurs concernés: la DDT et le Rectorat de l'Académie de Lyon, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Métropole de Lyon, l'Université de Lyon, le Crous de Lyon et ABC HLM (association représentant les organismes HLM):

- un comité de pilotage politique, co-présidé par la Préfecture et la Métropole de Lyon, se réunit annuellement: il oriente la politique d'agglomération en matière de logement social étudiant et la mise en œuvre locale du Plan 40 000;
- un comité technique, piloté par la DDT du Rhône se réunit tous les trimestres: il a pour objet de mener un dialogue constant entre les partenaires afin d'identifier de

nouvelles opportunités opérationnelles; il suit l'avancement et le financement des opérations, et plus particulièrement la mise en œuvre du Plan 40 000.

Les constructions éligibles à ce dispositif bénéficient des aides à la pierre, et suivant le cas, du CPER, de l'opération Lyon Cité Campus ou des subventions du Crous versées au Crous. Elles doivent respecter les critères énoncés au sein d'un référentiel du logement social étudiant élaboré par le comité technique. Il définit des règles simples de financement des opérations: un forfait pour chaque place pour étudiant créée. Enfin le comité technique propose les orientations politiques au comité de pilotage du logement étudiant. Ces instances s'appuient sur différents outils et partenaires afin d'évaluer la politique locale menée en matière de logement

### SDU Métropole de Lyon, projets de logement étudiant et localisations préférentielles URBALYON





social étudiant et la pertinence des opérations proposées au financement :

- le référentiel du logement étudiant: document élaboré de manière partenariale qui définit l'ensemble des critères dont les opérations doivent être dotées (mode de gestion, priorité de peuplement aux étudiants boursiers, montant des quittances, etc.);
- une cartographie des localisations préférentielles des opérations.

Dans le cadre de l'élaboration, par le Grand Lyon en lien avec l'Université de Lyon, du Schéma de développement universitaire (SDU) en 2010, afin de redéfinir les espaces favorables à la construction de nouveaux logements, l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise a réalisé plusieurs cartes croisant les sites universitaires avec l'offre de transports en commun, les Quartiers politiques de la ville (QPV) et les Quartiers de veille active (QVA).

#### RECENSEMENT DE L'OFFRE

L'Agence d'urbanisme réalise un recensement, depuis 2011, sur un rayon d'une centaine de kilomètres autour de l'agglomération lyonnaise, de l'offre de logement dédié. Une base de données recense les différentes

résidences, le nombre de lits et les différents bailleurs. Ce fichier de l'offre disponible a permis de développer six diagnostics courts relatifs aux sites d'accueil potentiels de logements étudiants au sein de l'agglomération lyonnaise, entre 2011 et 2014, pour le compte du Crous de Lyon, selon trois critères : accessibilité, proximité des services et sécurité des étudiants. L'agence réalise, également, pour ses partenaires, des cartes spécifiques, sous la forme, par exemples, d'isochrones indiquant des temps d'accès entre sites d'enseignement et logement, mais également des études en matière de mobilité.

#### INTÉGRATION DANS LES PLANS ET SCHEMAS

Pour agir sur le logement étudiant et avoir l'appui des politiques publiques, après avoir intégré cette problématique dans le schéma de développement universitaire, la Métropole de Lyon a veillé à la retranscription des objectifs locaux au sein des documents cadres d'urbanisme, et plus particulièrement au sein du Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUI-H), dont la révision s'achève. Plusieurs fiches actions affirment la volonté du territoire de rééquilibrer

l'offre de logement pour étudiants en diversifiant les secteurs de construction et en répondant aux besoins de différents publics. De nouveaux outils sont créés: les SMS (secteur de mixité social) affectés au logement social étudiant, des ER logement étudiant...

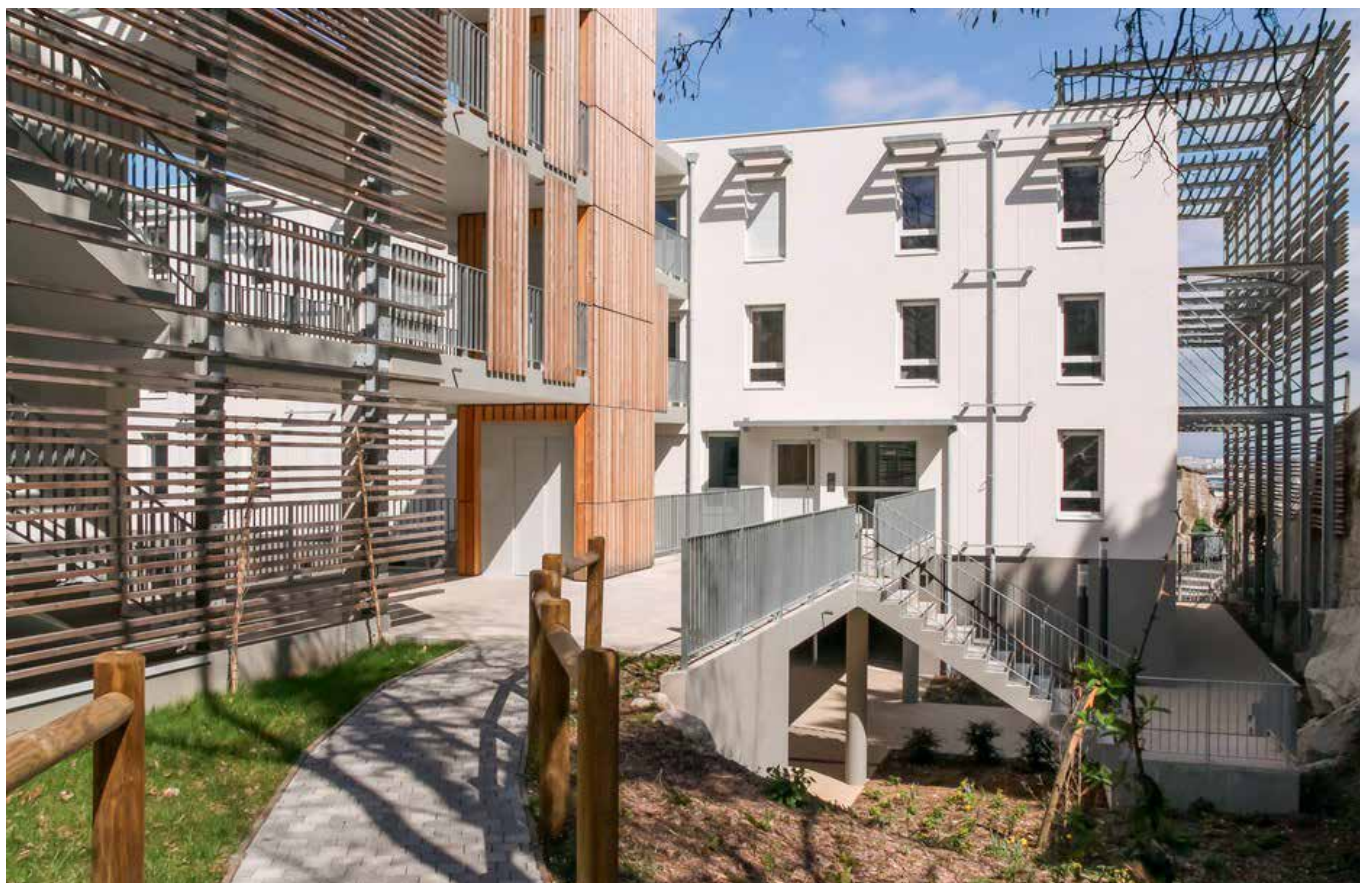
#### NOUVELLE ÉTUDE PARTENARIALE

L'Université de Lyon, en lien avec le comité technique évoqué plus haut et avec le soutien de la Métropole de Lyon, du Crous de Lyon et d'ABC-HLM, va conduire une nouvelle étude qui paraîtra fin 2017. L'objectif est de permettre aux acteurs locaux d'évaluer la situation actuelle et les effets de la politique menée, depuis 2012, en matière de logement étudiant, de dresser une vision prospective des besoins à venir à horizon 2025 et de définir les espaces favorables à l'accueil de nouvelles résidences dédiées.

#### ACTEURS MOBILISÉS

L'État (représenté par la DDT du Rhône et le Rectorat de l'Académie de Lyon), la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Métropole de Lyon, le Crous de Lyon, l'Université de Lyon, l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, les bailleurs sociaux.

#### Résidence étudiante à Oullins ARPEJ



## AIX-MARSEILLE

# Répondre aux difficultés d'accès au logement

### ENQUÊTE AUPRÈS DES ÉTUDIANTS

Aix-en-Provence et Marseille comptent 149 000 étudiants. Les deux villes sont étudiées ensemble car l'université est présente sur les deux villes et la Métropole d'Aix-Marseille Provence réunit aujourd'hui les deux agglomérations. L'agence d'urbanisme de Marseille, en partenariat avec l'Agence du Pays d'Aix, a réalisé, en 2011 une étude sur les conditions de vies des étudiants, à partir d'un questionnaire numérique élaboré avec l'ensemble des acteurs du territoire travaillant sur les questions de la vie étudiante. La diffusion a été assurée par les universités auprès de leurs étudiants et par le rectorat pour les autres établissements d'enseignement supérieur. L'enquête fait ressortir que 40% des étudiants ont rencontré des difficultés pour trouver un logement en raison du coût élevé de l'immobilier.

### ÉTUDE SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT

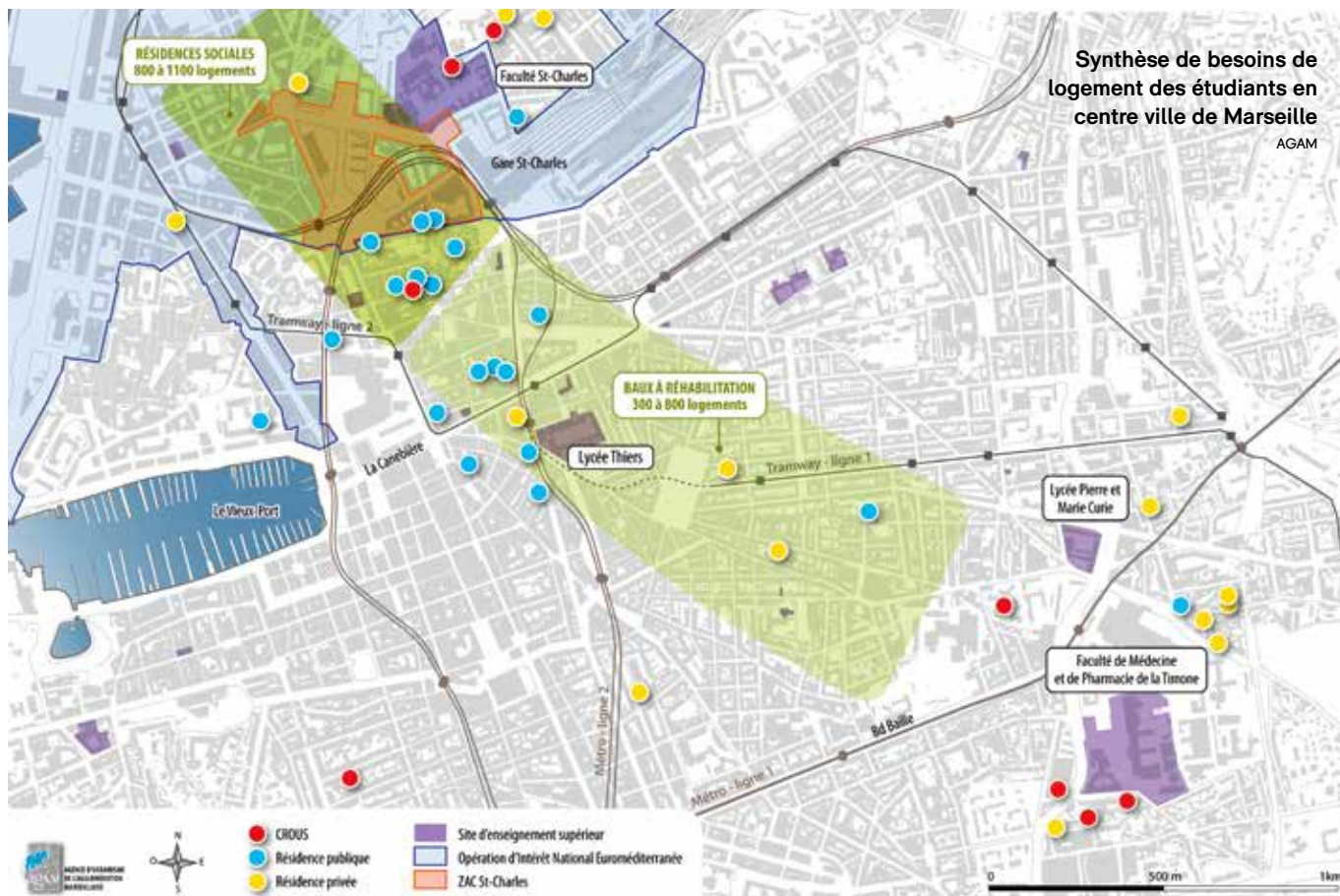
Face à ce constat, l'agence d'urbanisme de Marseille a approfondi la partie logement des étudiants pour évaluer l'offre, la demande et les besoins sur le périmètre de la ville de Marseille. Pour ce faire, dans un premier temps, l'étude s'était appuyée sur un groupe de travail regroupant :

- la Ville de Marseille;
- le Crous d'Aix-Marseille Avignon, qui a en gestion, fin 2016, 10 320 logements;
- la communauté urbaine Marseille Provence Métropole aujourd'hui Métropole Aix-Marseille Provence;
- Aix-Marseille Université, une université pluridisciplinaire établie sur cinq grands campus, deux dans le centre de Marseille, deux en périphérie et un dans la ville d'Aix-en-Provence;
- le conseil régional PACA;

- l'Agence d'urbanisme du pays d'Aix Durance;
- l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL);
- l'Établissement public d'aménagement Euro-méditerranéen;
- la société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire marseillaise.

À cette liste s'ajoutent les gestionnaires de résidences privés et une agence immobilière.

Plusieurs volets d'action ont été identifiés à l'issue de cette étude. Une carte de synthèse a été réalisée et permet de mettre en avant les secteurs où il y a un besoin de rénovation de résidences, les secteurs où la construction de nouvelles résidences pourrait préférentiellement avoir lieu. Ces éléments ont également été inscrits dans le PLH 2012-2018.



## SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

# Un marché du logement étudiant détendu

Saint-Étienne Métropole accueille aujourd'hui 25 000 étudiants sur son territoire et connaît une forte dynamique (+9% entre 2012-2013 et 2015-2016). Les établissements sont répartis dans cinq campus thématiques principaux. Concernant le logement, Saint-Étienne se caractérise par un marché détendu, avec des faibles niveaux de loyer dans le parc locatif privé. Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise s'est intéressée à la fois à l'offre (recensement des logements pouvant accueillir des étudiants, capacités, niveaux de loyer) et à la demande (besoins exprimés, stratégies de localisations des étudiants), dans la perspective d'adapter l'offre à la demande. Ces travaux ont été initiés suite à l'élaboration du schéma Métropole Campus, vision stratégique produite en 2012 par Saint-Étienne Métropole et ses partenaires sur le développement de l'enseignement supérieur dans la ville.

### RECENSEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS OU ACCESSIBLES AUX ÉTUDIANTS

Depuis 2014, Epures réalise un recensement des offres privées et publiques de résidences étudiantes, sous la forme d'un tableau et de cartographies. Cette démarche est accompagnée par un groupe de travail composé de la Ville de Saint-Étienne, de Saint-Étienne Métropole, du Crous, des bailleurs sociaux, de la DDT, de l'Université Jean-Monnet et de l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL). Il se réunit deux fois par an. La base de données de l'offre sociale dédiée aux étudiants s'appuie sur des informations obtenues à partir des acteurs du groupe de travail. Celle sur les résidences privées est mise à jour grâce à une veille sur les permis de construire et à une enquête téléphonique. Sont interrogées les gestionnaires de résidences privées, mais aussi des auberges de jeunesse et des foyers de jeunes travailleurs. Pour le parc diffus, l'agence s'appuie sur son observatoire local des loyers (OLL), inscrit dans le réseau national et des données issues d'un partenariat local avec la CAF sur les allocataires étudiants (type de logement, loyer moyen, IRIS).

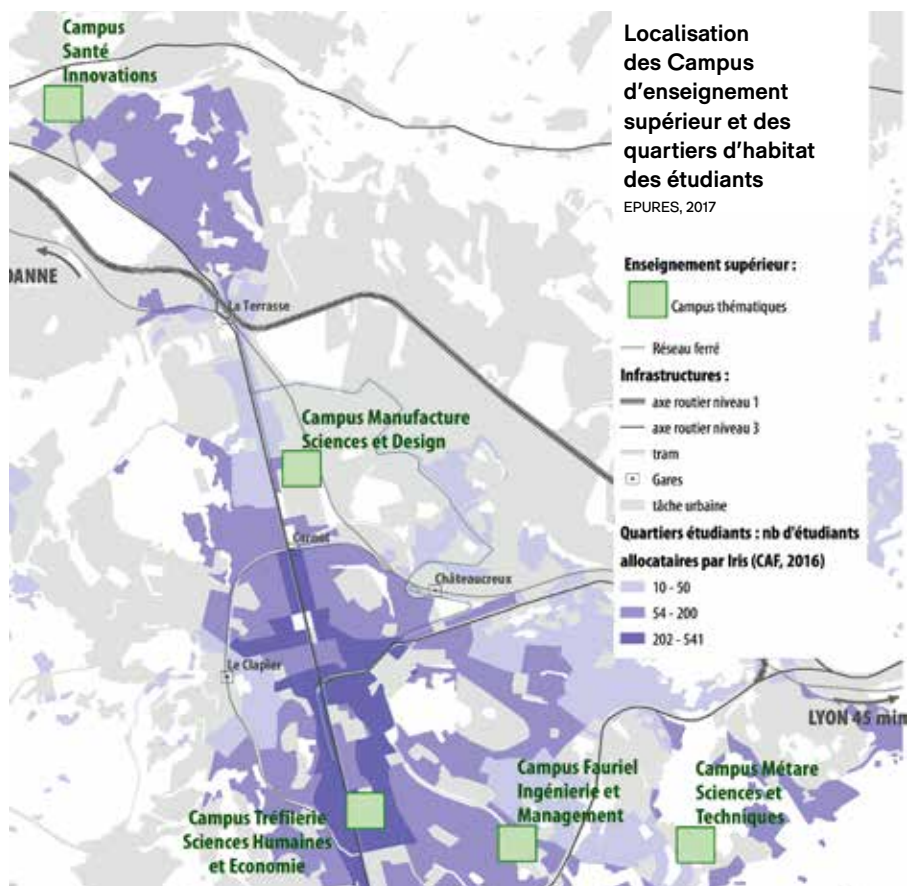
### ÉVALUATION DE LA DEMANDE À TRAVERS UNE ENQUÊTE SPÉCIFIQUE

Une enquête a été réalisée dans les établissements d'enseignement supérieur du territoire en 2015. 119 étudiants ont été interrogés en face à face à la sortie des établissements par des chargés d'étude de l'agence d'urbanisme. Le nombre d'étudiants à interroger par campus et par type d'établissement avait été décidé au préalable grâce à un travail d'échantillonnage. Saint-Étienne possède un parc de logements publics et privés abordable pour les étudiants; les niveaux de loyer sont bas et les logements sont de grande taille. Les étudiants investissent donc fortement le parc diffus. Les colocations sont de plus en plus fréquentes.

Pour garantir la qualité des logements occupés par les étudiants et maintenir l'attractivité du centre-ville, la réhabilitation du parc

privé ancien est une priorité. Concernant le logement social, qui propose des loyers et des charges maîtrisées, l'enjeu est de mieux le faire connaître et de l'adapter aux besoins des étudiants (produits meublés, en colocation...). De même, les résidences étudiantes publiques et privées et les foyers jeunes travailleurs, construits pour la plupart dans les années 1960-1970, doivent s'adapter aux nouvelles demandes et être modernisés. Enfin, un service logement pourrait être développé pour centraliser l'information sur l'ensemble de l'offre de logements et accompagner les étudiants les plus en difficulté dans leurs démarches. Les données recensées chaque année et les résultats de l'enquête seront pris en compte dans la révision du PLH en cours.

Source: les données du Territoire n° 56, Enquête loyers 2015, Epures, mai 2017.



## VALENCE

# L'enjeu du logement pour une antenne universitaire

Valence est une ville de 6 000 étudiants, située dans la Drôme. Elle possède une antenne de l'université de Grenoble et est située dans une région riche en pôles universitaires.

### L'ADUDA AU SERVICE DE LA VIE ÉTUDIANTE ET DE L'OBSERVATION DU TERRITOIRE

Pour répondre aux besoins des étudiants, une structure dédiée à la vie étudiante et à l'observation, l'ADUDA (Agence de développement universitaire Drôme-Ardèche) est créée en 1994 à l'initiative des départements de la Drôme et de l'Ardèche, de l'agglomération Valence Romans et des établissements d'enseignement supérieur Université Grenoble Alpes et le groupe Grenoble INP. Cet établissement d'intérêt public a une délégation de service public pour les services de vie étudiante tels que les bibliothèques universitaires, le service des sports...

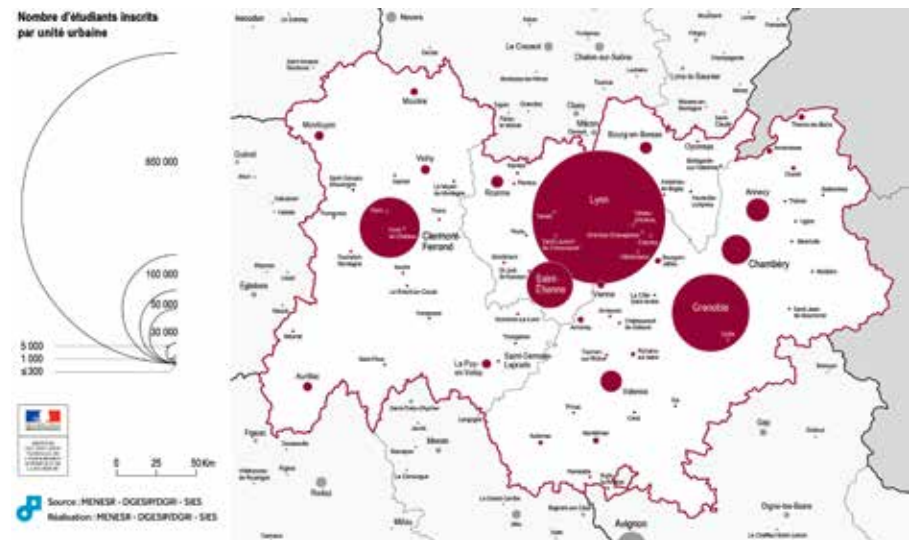
L'ADUDA possède également un observatoire de l'ESR et publie chaque année un rapport sur l'ensemble de l'enseignement supérieur en Drôme-Ardèche, dont un volet sur « être étudiant en Drôme-Ardèche » comprenant une étude sur la localisation des étudiants en fonction de leur logement.

### OBSERVER POUR ADAPTER L'OFFRE

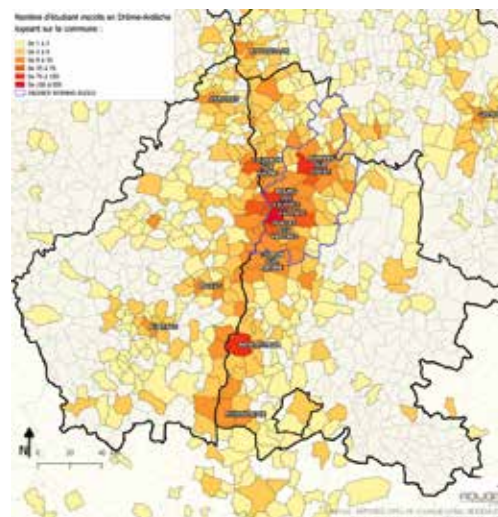
La ville de Valence loge 31% et l'agglomération 52% des étudiants inscrits dans un établissement universitaire du territoire de la Drôme-Ardèche. Cette étude est réalisée à partir des données des inscriptions des universités du territoire. Pour qu'elle soit complète, le travail devrait être élargi à l'ensemble des établissements d'enseignements supérieurs.

Une étude prospective à la demande des résidences privées avait été réalisée par un bureau d'étude, afin de connaître les besoins des étudiants dans un parc de logements totalement détendu, de comprendre la baisse de fréquentation de certaines résidences mais aussi d'évaluer l'opportunité de construire de nouvelles résidences Crous pour fixer les étudiants

### Les effectifs d'étudiants en Auvergne-Rhône-Alpes (2014-2015)



### Nombre d'étudiants universitaires inscrits en Drôme-Ardèche et logeant sur la commune ADUAN



→ 96% des étudiants universitaires inscrits en Drôme-Ardèche logent sur le territoire.

▢ Valence en accueille 31%, Valence Romans Agglomération 52% (dont Valence), et 45% vivent sur les autres territoires de Drôme-Ardèche.

▢ Seuls 4% des étudiants universitaires inscrits en Drôme-Ardèche logent en dehors des deux Départements.

	Nombre d'étudiants	Part des inscrits en Drôme-Ardèche
VALENCE	1 284	31%
VALENCE ROMANS AGGLO (dont Valence)	2 175	52%
DRÔME-ARDECHE (hors agglo)	1 800	45%
HORS DRÔME-ARDECHE	181	4%

Nombre et proportion des étudiants universitaires inscrits en Drôme-Ardèche logeant sur les différentes entités géographiques.  
Source: MENESR - DGES/DFDR - SES, ARS 26/27  
Population - Institut INSEE - IRE 2015

sur le territoire. Cette évaluation du parc privé, du parc Crous et du parc diffus a été menée en 2014; les résultats ne sont pas publics. Cependant cet exemple montre l'intérêt d'une telle démarche pour une ville moyenne présentant un public étudiant conséquent, afin de réfléchir à des dispositifs d'accompagnement.

## ÉPINAL

# Une collectivité créatrice de services à l'étudiant

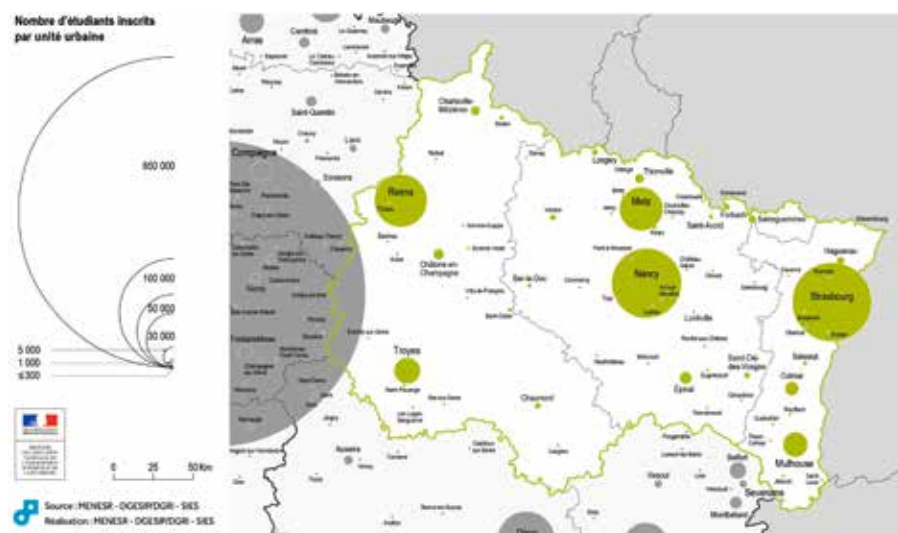
Épinal, commune des Vosges, située à environ 70 km de Nancy, accueille des formations rattachées à l'Université de Lorraine. Épinal accueille 2 362 étudiants sur cinq sites répartis dans la ville. Les formations proposées sont toutes des antennes de l'Université de Lorraine. L'offre de formation est structurée en cinq secteurs avec l'École nationale supérieure des technologies et industries du bois, un UFR de STAPS, une école supérieure du professorat et de l'édu-

cation, un IUT proposant des DUT et des licences professionnelles et un UFR droit, sciences économiques et gestion. De cette offre, s'ajoutent des classes préparatoires et des BTS, un IFSI et une école supérieure d'art. La spécificité de certaines formations attire des étudiants d'autres départements, ce qui implique qu'il faut des structures pour les accueillir et les loger. De plus, les conditions météorologiques en hiver poussent les étudiants à décohabiter.

### LA RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ FACE À L'ABSENCE DE RÉSIDENCES CROUS

Le Crous de Lorraine n'était pas en capacité de construire ou gérer de résidences à Épinal avec un modèle économique pertinent. Dans un contexte de marché détendu, le besoin de logements sociaux spécifiques n'est en effet pas une évidence. La ville a donc créé une maison de l'étudiant, qui gère un parc de cinq résidences pour étudiants. Cette maison de l'étudiant est une association loi 1901 de gestion des services universitaires. Le parc de résidences est composé de chambres avec des parties communes et de studios. En fonction de la résidence, les conditions d'accès ne sont pas les mêmes. Certaines n'acceptent que les jeunes de moins de 20 ans dont les parents disposent d'aides familiales, d'autres acceptent tous les étudiants sans conditions de ressources. Une résidence est spécialisée dans les courts séjours, allant d'une nuit à 6 mois.

### Les effectifs d'étudiants en Grand-Est (2014-2015)



### UN PARC VIEILLISSANT

Ces résidences ne sont aujourd'hui plus aussi attractives car elles ne répondent plus à toutes les attentes des étudiants. De plus une offre concurrentielle est apparue avec le développement de colocations entre étudiants de l'école d'ingénieur et une offre proposée par l'OPH d'Épinal.

Épinal est susceptible d'accueillir à l'avenir des premières années d'études en santé. Si ce projet aboutit, les logements spécifiques seront essentiels pour accueillir ce public et ne pas modifier la structuration du marché immobilier. Un besoin de connaissance de l'offre de formation et des demandes des étudiants est indispensable pour accompagner les évolutions. L'AGSU (Association de gestion des services universitaires) réalise une enquête avec le département à la rentrée pour connaître les attentes. Les échanges entre les résidences et la maison de l'étudiant apportent une source importante d'informations pour adapter leur communication et leur offre.

## ÎLE-DE-FRANCE

# Le défi d'accueillir un quart des étudiants français

L'Île-de-France compte 663 066 étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur du territoire. En fonction des lieux de concentrations étudiantes, les problématiques seront différentes.

Les étudiants d'Île-de-France sont ceux qui ont le taux décohabitation le plus bas par rapport aux autres régions. Six étudiants sur dix habitent chez leurs parents.

Ce phénomène peut s'expliquer par un marché du logement très tendu et une proximité et accessibilité aux lieux d'enseignement supérieur importants.

Le logement des étudiants est une problématique importante pour la région.

• Les montants des loyers sont compris en moyenne entre 543 et 637 €. Une diminution du loyer correspond à une augmentation du temps de transports. Les trajets domicile-lieu d'études en grande couronne sont égaux à 52 minutes.

• Le nombre de logements sociaux et de logement dédié ne permet pas de couvrir la forte demande. Il est difficile quantifié aujourd'hui la demande non satisfaite. Mais le nombre d'étudiants présents en septembre à la recherche d'un logement en témoigne.

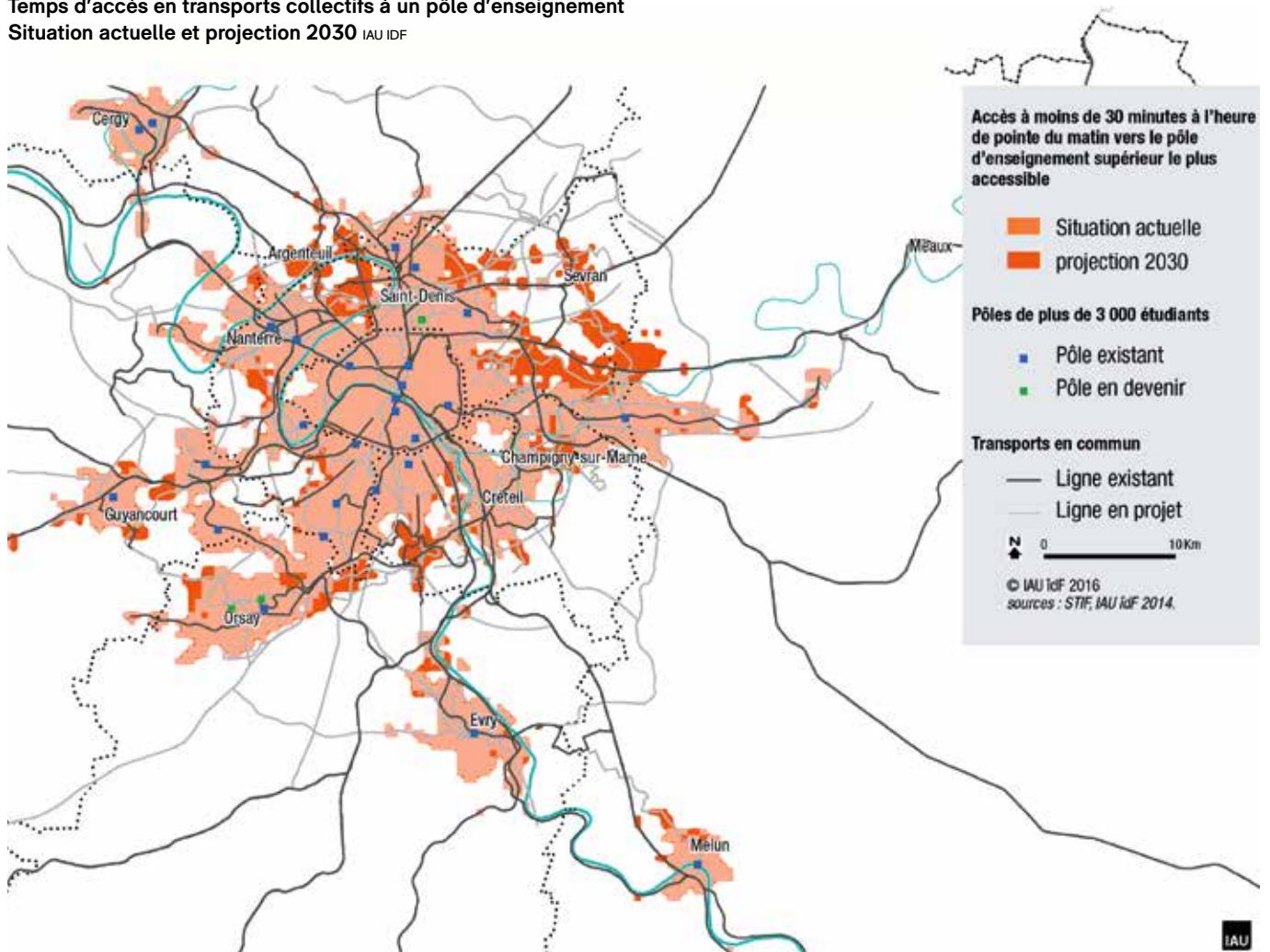
La région Île-de-France est dans l'obligation de réaliser un Schéma Régional du

logement étudiant, afin de prévoir les grandes orientations en terme de construction de nouvelles résidences étudiantes. Dans ce cadre l'IAU (Institut d'aménagement et d'urbanisme) d'Île-de-France a réalisé une série de carte utile à la décision et à la création d'une stratégie d'implantation de nouveaux projets d'aménagements.

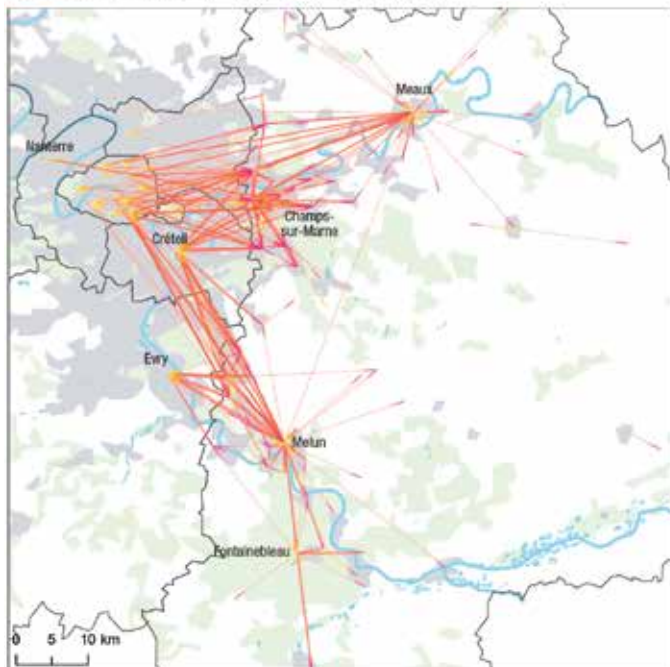
Ces cartes mettent en avant :

- les temps d'accès aux sites universitaires;
- les lieux d'études des étudiants par rapport à leur département d'origine (cartes isochrones).

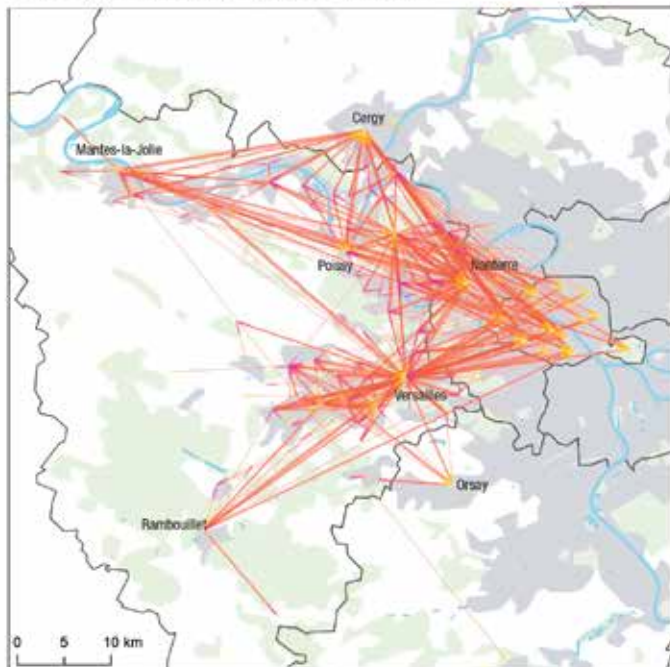
Temps d'accès en transports collectifs à un pôle d'enseignement  
Situation actuelle et projection 2030 IAU IDF



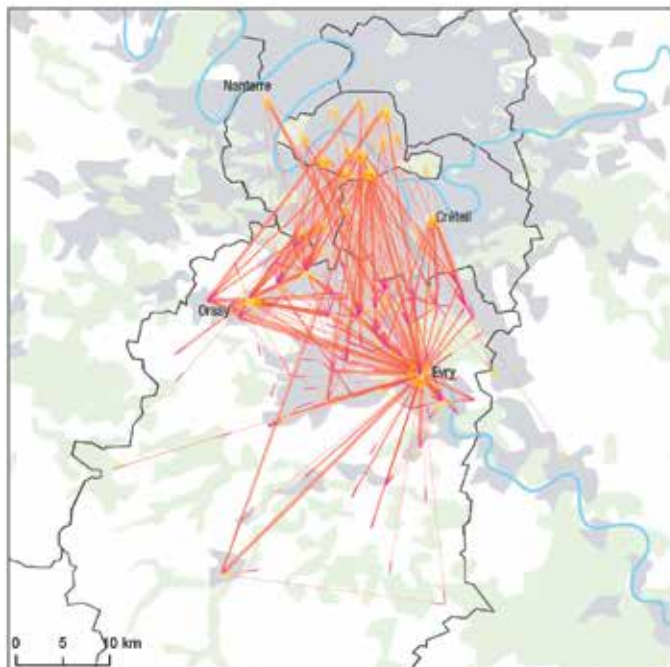
**Les étudiants résidant en Seine-et-Marne**



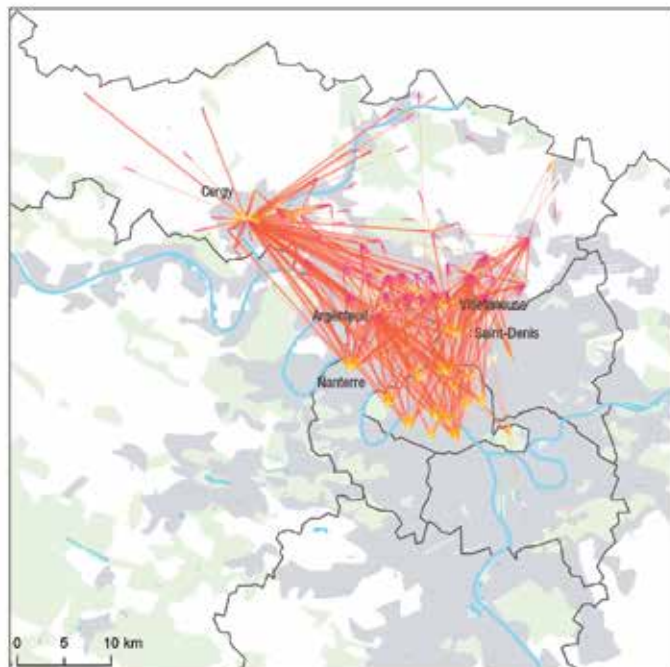
**Les étudiants résidant dans les Yvelines**



**Les étudiants résidant dans l'Essonne**



**Les étudiants résidant dans le Val d'Oise**



**Origine-destination du trajet**

Lieu de résidence      Lieu d'étude

**Nombre total d'étudiants concernés\***

30 à 50      51 à 100      101 à 500      501 à 1 000      plus de 1 000

\* Ne sont représentés que les flux de plus de 29 étudiants  
 NB : Les flux au sein de la même commune ne sont pas représentés



Source : Insee RGP 2011

## SRLE (Schéma régional du logement étudiant)

Ce schéma n'est pas obligatoire sauf en Île-de-France. Peu de régions font le choix de créer un schéma spécifique au logement en plus du schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation.

Aux vues des problématiques spécifiques de tension foncière et d'effectifs élevés d'étudiants, la région réalise un schéma en cohérence avec le projet spatial du SDRIF. Le premier a été adopté en 2009 avec cinq orientations stratégiques. Tout d'abord le schéma fait état d'un

besoin de développer une offre locative sociale et très sociale. Il appuie ensuite sur la définition d'une géographie prioritaire en lien avec les orientations du SDRIF. Il donne des préconisations sur la construction de nouvelles résidences et sur la qualité des logements. Ce schéma insiste sur l'accueil de tous les publics étudiants. En 2014, une réflexion est lancée pour élargir la problématique au public jeune pour tenir compte de la perméabilité entre les publics et pour définir les implantations les plus adaptées, un cer-

tain nombre de recommandations ont été avancé :

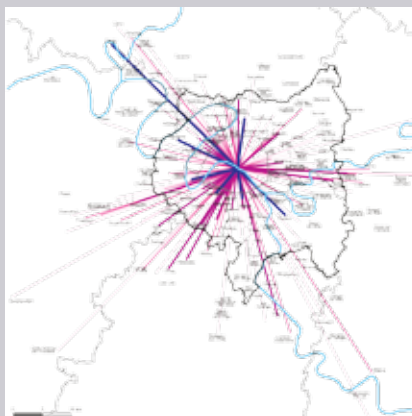
- implanter dans les zones denses et dans les bassins de formations déficitaires ;
- allier logement, transport et service : les étudiants doivent être à 45 minutes de leur lieu d'étude, ce temps a été réduit à 30 minutes en 2014 suite à l'évolution de la carte des sites universitaires et des axes de transports ;
- rééquilibrer l'offre sociale.

## PARIS

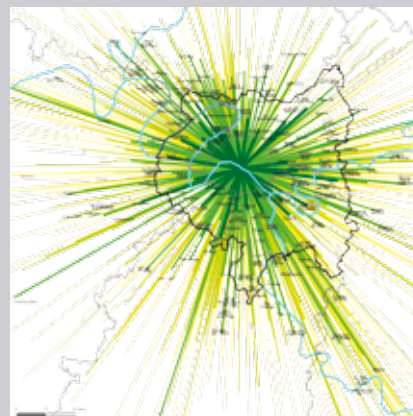
Paris accueille une concentration très forte d'étudiants et a en parallèle une tension foncière et sur les loyers très importante. Dans ce cadre, le besoin en résidence dédiée et en résidence sociale est très important. Les espaces constructibles sont peu importants et la ville a accumulé un retard dans la construction de logements étudiants dédiés.

En 2014, la Mairie de Paris s'est donné pour objectif la production de 1000 logements étudiants par an, dont une majorité de logements conventionnés. Lors de la modification du PLH en 2015, l'objectif d'agrément de logements étudiants sociaux a ainsi été relevé en conséquence. Par ailleurs, d'autres pistes sont développées pour favoriser le logement des étudiants à Paris, notamment celle de la mise en place de colocations dans le diffus, au sein de logements vacants du parc des bailleurs sociaux.

Source: Note n°109 – Les étudiants dans la Métropole du Grand Paris. Premiers éléments – APUR – Août 2016.



Où étudient les étudiants qui vivent à Paris ?



Où résident les étudiants qui étudient à Paris ?

Les cartographies illustrent l'attractivité de Paris avec 4 fois plus d'étudiants entrant quotidiennement (169 000) que sortant (44 000) APUR

## SACLAY

L'agglomération du plateau de Saclay comptait, en 2015-2016, 21639 étudiants répartis principalement entre Orsay et Palaiseau. Ce territoire est en pleine évolution, puisque de nouvelles écoles s'installeront sur le plateau dans les prochaines années. Actuellement Saclay compte

4837 logements étudiantes conventionnées et un certain nombre de résidences dédiées avec des loyers compris entre 500 et 700 €. Malgré la construction de nouvelles résidences dans les prochaines années, le déséquilibre entre l'offre et la demande devrait se creuser. La

communauté d'agglomération de Paris Saclay est en cours d'élaboration de son PLH et intégrera peut-être une réflexion sur le logement des jeunes qui représente 20 % de la population du territoire.

## CERGY-PONTOISE

Cergy-Pontoise est un pôle d'enseignement supérieur et de recherche important en Île-de-France. Il accueille 27 000 étudiants répartis dans 14 établissements d'Enseignement supérieur et de Recherche. Cette ville nouvelle a des problématiques spécifiques. Un développement de l'offre de formation est envisagée et donc une augmentation des effectifs étudiants.

Les étudiants inscrits dans cette université sont majoritairement cohabitants, puisque moins de 40 % habitent dans un logement indépendant. En 2014, une étude sur les logements des étu-

dians a recensé l'ensemble du parc de logements dédié aux étudiants, avec leurs niveaux de loyers et leurs taux d'occupation. Les conclusions ont été intégrées dans le PLH.

Cette étude montre que :

- les niveaux des loyers sont élevés pour les petites surfaces. Ce phénomène s'explique par une forte demande en T1 et T2 sur le territoire ;
- le nombre de places en résidences rapporté au nombre d'étudiants est supérieur à la moyenne nationale. Cependant, ce parc est vieillissant et n'est pas toujours bien localisé ;

une part des résidences privées en copropriété a perdu sa vocation première suite à la fin de la période de gestion.

Bien que les étudiants se déclarent satisfaits de leur situation, l'agglomération a décidé de développer l'offre de logements pour étudiants, de la diversifier et de rénover le parc existant. L'agglomération a retenu la recommandation du SRLE en voulant proposer des logements à moins de 30 minutes des sites d'enseignement supérieur.



# Les enjeux du logement étudiant en Europe

## COMPARER LES PAYS EUROPÉENS ENTRE EUX

C'est la mission de Eurostudent, un organisme de recherche et de collecte de données de différentes enquêtes nationales sur les conditions de vie des étudiants dans les pays européens. Il permet à chaque État de comparer les différents critères. Chaque année est publiée une étude comparative, un document d'analyse par pays, des documents plus courts et thématiques et enfin la mise à jour des bases de données opendata.

Pour le logement étudiant, les indicateurs sont :

- la forme du logement par catégorie d'étudiant;
- la forme du logement par rapport à la taille de la ville d'implantation;
- le niveau de satisfaction par types de logement et par caractérisation de l'étudiant;
- le temps de parcours domicile école pour chaque forme de logement.

Chaque pays a son mode de fonctionnement pour la collecte de ces informations. Les catégories de logement ne sont pas très précises car les modes de fonctionnement ne sont pas les mêmes d'un pays à l'autre. La définition du logement étudiant ou de la résidence étudiante et ses modes de gestion sont très différents d'un pays à l'autre ([www.eurostudent.eu](http://www.eurostudent.eu)).

HousErasmus+ (HE +) est un programme d'étude sur le logement des étudiants internationaux en Europe financé par Erasmus+, programme de l'Union Européenne. Cette étude montre que le logement est un frein à la mobilité des étudiants en Europe. Pour comprendre les difficultés rencontrées, l'étude repose sur un travail d'analyse des écrits concernant le logement étudiant, les obstacles à la mobilité et sur une analyse des données des différents modes d'habitation des étudiants. Un groupe de travail, réfléchissant à la problématique et effectuant des entretiens avec différents acteurs du logement étudiant, dans la plupart des pays de l'Union Européenne, s'est fixé huit thèmes de travail. En voici quelques uns :

- est-ce plus simple de trouver un logement lorsque l'université a un campus ou un ancrage dans la ville ?
- est-ce que le type de logement a un

impact sur l'intégration sociale ou la réussite des études ?

- quel type de barrière législative peut rencontrer l'étudiant international dans sa recherche d'appartement ?
- est-ce que la taille de la ville impacte l'obtention d'un appartement ?
- est-ce que des dispositifs d'accompagnement et d'aides sont mis en place pour les étudiants internationaux en difficultés financières ?

Les résultats de cette étude seront présentés en septembre 2017.

## BRUXELLES FACE AUX DÉFIS DE LA CONCURRENCE DES PUBLICS

Les établissements d'enseignement supérieur ont en 2015 lancé une plateforme de mutualisation d'offres de logements à destination des étudiants pour faciliter l'accès à l'enseignement supérieur en améliorant les conditions d'accès à la location.

Ce projet émane d'une réflexion antérieure qui a commencé en 2011 avec l'organisation d'un colloque par l'Université Libre de Bruxelles, Vrije Universiteit Brussel et l'Agence de développement territorial ASBL sur le logement étudiant à Bruxelles. Ce premier événement a initié une dyna-

mique et une rencontre est depuis organisée chaque année. En 2014-2015, l'agence a réalisé une enquête auprès des étudiants bruxellois dressant un panorama de la vie étudiante à Bruxelles. Ces différents temps ont fait émerger les grands défis auxquels la plateforme doit répondre :

- réduire la compétition entre les étudiants et les familles dans le parc locatif privé;
- augmenter le nombre de logements pour étudiant de qualité et abordables;
- permettre à l'ensemble des établissements d'orienter leurs étudiants vers une plateforme unique.

## Une résidence étudiante à Copenhague inspirée du Tulous chinois

LUNDGAARD & TRANBERG ARCHITECTES/JENS LINDHE



# Publics spécifiques, besoins spécifiques

## Les apprentis

Les étudiants en formations alternantes sont souvent dans l'obligation d'avoir deux lieux d'habitation, le premier pour leur cours et le deuxième pour leur apprentissage en entreprise. Ainsi, pour faciliter la vie de ces étudiants, le Crous de Strasbourg en partenariat avec l'université de Strasbourg, la Région, l'Eurométropole de Strasbourg et l'Alsace BioValley a développé un projet innovant alliant pôle d'étude et logements. Cette résidence associée à un centre de formation innovant, l'usine école EASE (European Aseptic and sterile environment training center) a été financée par le programme d'investissements d'avenir au titre de la formation par alternance.

Cette résidence compte donc 200 logements de 18 m<sup>2</sup> louables à la nuitée ou au mois. Les prix des loyers sont dégressifs. Le public visé par cette résidence est composé d'étudiants, de stagiaires, d'alternants, d'intervenants de formations et de

professeurs invités. Ce projet de résidence expérimentale démarre doucement. En attendant que l'école ouvre pour tester le dispositif, les chambres sont attribuées pour une partie à des longs séjours (étudiant à l'année) et pour des courts séjours. Entre septembre et février, la résidence accueille entre 20 et 70 étudiants alternants en même temps. La gestion est de type hôtelière, c'est à dire que les étudiants louent une chambre pour une semaine par mois. Ils ne retrouveront pas obligatoirement la même chambre le mois suivant.

## Les étudiants en situation d'handicap

### LA RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE ADAPTÉE À NANTERRE

Cette résidence est née d'un partenariat entre le Crous de Nanterre et la fondation santé des étudiants de France (FSEF). Elle accueille 16 étudiants en situation de handicap moteur, qui suivent des études dans l'enseignement supérieur et qui ont besoin

d'un accompagnement personnalisé. Ces étudiants disposent d'une reconnaissance d'invalidité de la MDPH supérieur ou égale à 80 %. Un contrat de séjour est négocié chaque année selon le projet d'études et les évolutions au sein de la structure. Il a pour but d'accompagner au mieux l'étudiant dans sa poursuite d'études.

L'admission au sein de la résidence se déroule en plusieurs étapes pour que l'ensemble des encadrants et du corps médical trouve la réponse la plus adaptée au besoin. Ce type de gestion risque de se développer dans les années à venir du fait de la mobilité toujours plus importante des étudiants handicapés.

## Les étudiants en échanges, les étudiants internationaux

### CIUP : CITÉ INTERNATIONALE UNIVERSITAIRE DE PARIS

Construite à partir de 1925 avec une volonté d'accueillir des étudiants, des chercheurs et des artistes du monde entier, la



Résidence Illkirch  
ARNAUD MARTHOURET

Cité internationale universitaire de Paris réunit aujourd'hui 12 000 résidents de 130 nationalités différentes.

Ce site, situé dans le sud de Paris, a été construit pour répondre à un besoin de logement pour les étudiants internationaux. Il fait aujourd'hui l'objet d'un grand projet urbain permettant de rénover certaines maisons et d'en construire de nouvelles. L'objectif est d'accueillir 7 800 étudiants à l'horizon 2020. Cette augmentation du nombre de places répond aux besoins des étudiants en mobilité, en nombre croissant chaque année.

Cet espace, composé de 40 lieux d'hébergement appelés « maisons », est administré par la fondation nationale, Cité internationale universitaire de Paris, reconnue d'utilité publique. Même si les maisons ne sont pas toutes gérées de la même façon, elles se coordonnent et travaillent ensemble pour proposer aux étudiants une offre équivalente. La Cité est un campus car elle est composée d'espaces de restaurations, d'une bibliothèque et d'espaces sportifs. L'admission dans chaque maison se fait aujourd'hui grâce à un portail numérique. Certaines universités franciliennes réservent des places pour leurs étudiants, (30 % des logements attribués).

### CITÉ INTERNATIONALE CUQUES À AIX-EN-PROVENCE

Les établissements sous tutelles du MENESR à Aix-Marseille accueillent, en 2015-2016, 6 874 étudiants de nationalités étrangères issus de systèmes éducatifs étrangers. Pour accueillir au mieux ces étudiants, une Cité universitaire internationale de 350 studios a vu le jour en 2015. Cet ensemble de trois bâtiments a été financé par la Région, le CPA, les fonds propres du Crous et un emprunt.

La Cité universitaire internationale de Cuques est implantée dans l'enceinte de la Cité universitaire de Cuques, ouverte en 1965 à Aix-en-Provence. La Cité internationale a été bâtie sur la partie supérieure de la colline de Cuques, en lieu et place d'un ancien restaurant universitaire désaffecté. Le Crous a ainsi valorisé au mieux un foncier existant de qualité.

La Cité internationale est dédiée exclusivement aux étudiants internationaux de niveau master et doctorat. Elle accueille des étudiants de plus de 30 nationalités, provenant essentiellement d'Afrique et d'Asie. Les tarifs y sont particulièrement attractifs, puisque le coût total payé par l'étudiant pour le loyer et toutes les charges, y compris internet à haut débit,



Cité internationale universitaire de Paris: Maison de la Norvège CITÉ UNIVERSITAIRE INTERNATIONALE



Cité internationale Cuques à Aix-en-Provence CROUS AIX-MARSEILLE

s'élève à moins de 300€ par mois, avant aides au logement.

Les bâtiments offrent de nombreux espaces collectifs, propices à la vie collective: un foyer par bâtiment, des salles de travail, ainsi qu'une laverie. Implantée dans un bel écrin de verdure, la Cité internationale propose des espaces verts très prisés des étudiants, en particulier un amphithéâtre de verdure, bel espace où les étudiants se retrouvent volontiers le soir. La plateforme

située en contrebas de l'amphithéâtre permet l'accueil de spectacles divers.

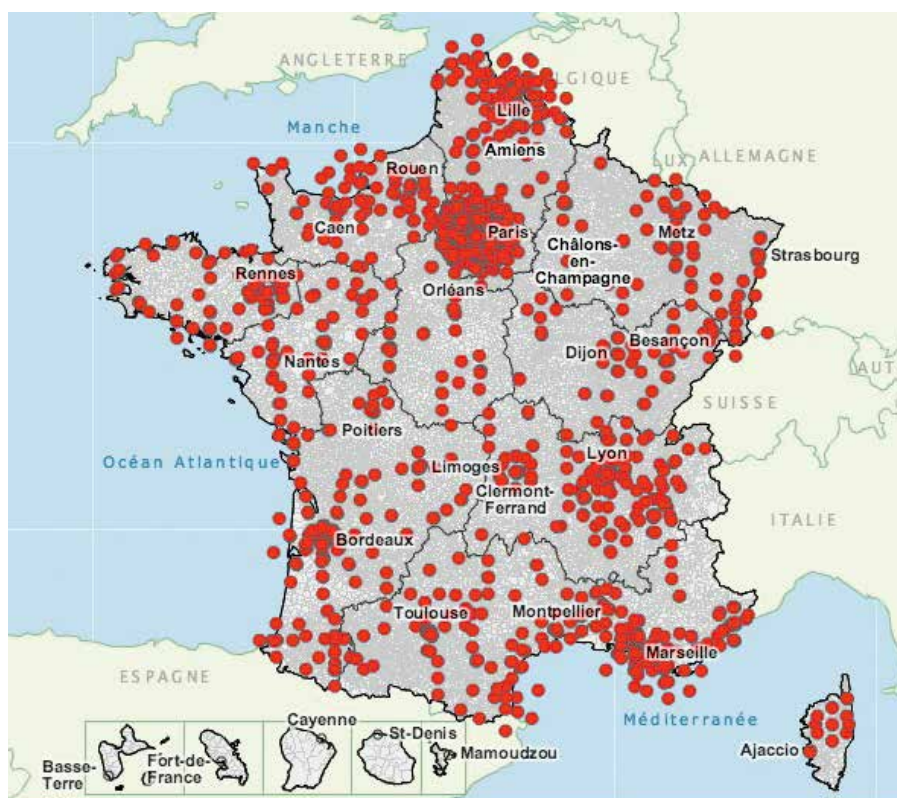
Les résidents de la Cité internationale ont évidemment aussi accès à toutes les commodités de la Cité universitaire de Cuques, salle de sport, de musique, cuisine professionnelle, foyer, etc.

Un bel exemple de valorisation d'un foncier existant, et une résidence insérée dans son environnement, dont on comprend le succès auprès des étudiants internationaux.

# Quelle gouvernance pour des observatoires du logement étudiant ?

Les établissements d'enseignement supérieur sont répartis sur l'ensemble du territoire, dans des villes de toutes tailles allant de la ville moyenne aux métropoles et à la spécificité de la région francilienne. La taille de l'agglomération et le nombre d'étudiants ne doivent pas conditionner la création d'un observatoire local du logement étudiant, mais il convient de trouver une gouvernance et un portage qui tiennent compte de l'organisation des universités, des établissements et de leurs groupements, de la structuration des collectivités locales et des enjeux du territoire. Pour créer un observatoire territorial du logement étudiant, il faut notamment :

Implantation des établissements d'enseignement supérieur <sup>CGET</sup>



**1. Avoir initié ou initier un dialogue** entre les collectivités, les universités et établissements, les acteurs du logement étudiant, les acteurs de l'habitat et de la vie étudiante et les services de l'État.

**2. Identifier une structure fédératrice pérenne implantée sur le territoire**, qui pourra fédérer les acteurs du territoire, coordonner l'observation et la production des traitements et analyses (par exemple, une agence d'urbanisme, une collectivité territoriale, un regroupement d'établissements d'enseignement supérieur, un Crous...). La structure fédératrice aura pour rôle de :

- animer le groupe de travail,
- collecter et traiter l'ensemble des données,
- réaliser et organiser les analyses en lien avec les acteurs,
- diffuser l'information de l'observatoire aux acteurs locaux et nationaux,
- favoriser les liens avec les politiques publiques et actions des différents acteurs,
- intégrer les nouveaux acteurs,
- assurer une pérennité de l'observation.

**3. Créer un groupe de travail composé** des acteurs du logement étudiant et de l'enseignement supérieur, des collectivités locales, de l'État et des financeurs.

**4. Définir le périmètre de l'observation :**

- le périmètre d'observation peut correspondre à l'ensemble des agglomérations ayant un établissement d'enseignement supérieur rattaché à la COMUE ou à un grand établissement en cohérence avec les périmètres des collectivités et EPCI,
- l'évaluation du périmètre peut se faire à partir de la création de cartes isochrones, permettant de visualiser l'aire d'attractivité des établissements d'enseignement supérieur,
- dans le cas d'un territoire vaste et multipolaire, un acteur local intégré au groupe de travail pourra réaliser des recensements et des analyses micro-locales, qui seront ensuite communiqués et repris par la structure coordinatrice,
- enfin, plusieurs échelles d'observation peuvent se conjuguer et se compléter avec des focales différentes (ex région et métropole).

**5. Définir les objectifs de l'observation, les enjeux et questions partagés** par l'ensemble des acteurs du groupe de travail pour définir les finalités et axes adaptés à chaque territoire (par exemple, élaboration d'un SDU, création d'un plan d'action pour la construction de nouveaux logements étudiants, évaluation des besoins dans les années à venir, amélioration des dispositifs d'aide, intégration du logement étudiant dans les plans et les schémas, définir des modalités d'aides aux étudiants...).

# Connaître l'offre et la demande

L'une des missions des observatoires est de recenser et de localiser l'ensemble des logements dédiés aux étudiants présents sur le territoire. Cette collecte du stock et du flux de résidences dédiées notamment permettra une connaissance fine du territoire.

## LE STOCK ET LE FLUX DES RÉSIDENCES DÉDIÉES

Afin d'avoir un suivi continu de ce stock de résidences, il faut que chaque logement soit référencé à partir de son nom, de sa localisation, de son gestionnaire, de son financement, de sa date de mise en service et du nombre de places disponibles.

Une fois ce premier travail accompli, les évolutions du parc de logements dédiés aux étudiants peuvent être recensées. Un suivi des constructions et des réhabilitations permet de connaître la dynamique du territoire. Il permet également de suivre les grands plans nationaux et locaux.

L'évaluation du stock de logements et du flux doit être mis en relation, puisque certains logements en réhabilitations ne seront plus décomptés dans le stock mais dans le flux et à l'inverse, des constructions une fois mises en services seront recensées dans le stock.

## L'OFFRE ET LA DEMANDE

Une fois ce recensement réalisé, il est important de confronter ces stocks de logements aux besoins des étudiants et des territoires, mais également d'élargir l'étude à l'ensemble des segments de logements, en particulier le rôle du logement non dédié dans le parc diffus.

L'évaluation de l'offre passe par la quantification de sa diversité sur le territoire en tenant compte des attentes et des besoins spécifiques et de la diversité de la population ainsi que de la tension existant ou non sur le marché du logement à l'échelle du territoire concerné.

En parallèle pour agir sur le flux de logement, il faut évaluer l'évolution des besoins et les demandes des usagers. Cela passe par une caractérisation de la population étudiante par le biais d'indicateurs : effectifs du territoire, origines géographiques, caractéristiques sociales et présence dans les différents segments de l'offre de logements, que sont le parc dédié, le parc non dédié spécifiquement au public étudiant et le parc diffus...

Un diagnostic de l'offre des formations et ses perspectives sur le territoire complète

la connaissance sur les parcours et les rythmes des étudiants au cours de l'année (stage, alternance, formation longue, formation courte...).

Enfin, un état des lieux de l'offre de transports permet de justifier la localisation de certaines résidences et des étudiants.

## L'ENQUÊTE COMME OUTIL POUR CONNAÎTRE LA DEMANDE

Cette évaluation de la demande par des indicateurs quantitatifs peut être accompagnée d'une enquête auprès du public étudiant. Une trame de questionnaire d'enquête, construite par la FNAU avec l'aide de l'OVE, en s'inspirant des expériences de terrains, est proposée en annexe du guide. Elle repose sur la méthodologie d'enquête suivante.

- **Périmètre de l'enquête** : l'enquête doit être envoyée et relayée par l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur du territoire. Pour cela, l'implication des rectorats, des universités et de leurs OVE, des régions est importante. Au préalable, l'observatoire doit avoir recensé les établissements de son territoire, ce qui peut être effectué par le biais de la base de données du SIES du MESR (Sous-direction des systèmes d'information et des études statistiques). Cette évaluation des besoins

repose sur un travail partenarial entre les différents acteurs de l'enseignement supérieur du territoire.

- **Population interrogée** : tous les étudiants inscrits en formation initiale dans l'un des établissements d'enseignement supérieur du territoire d'étude.

- **Format de l'enquête** : ce questionnaire doit être diffusé en ligne à partir d'un site unique pour permettre une plus grande visibilité et quantité de réponses.

- **Période de l'enquête** : la meilleure période pour diffuser l'enquête est le mois de novembre car les étudiants sont stabilisés dans leurs logements, leurs inscriptions sont en cours de finalisation et les périodes de stages n'ont pas commencé.

- **Nombre minimal de réponse (taille d'échantillon)** : il faut faire attention à avoir une représentativité équivalente de tous les établissements.

- **Risques de biais** : en cas de surreprésentation de certains établissements ou filières, les résultats devront être redressés par des indicateurs fiables.

Pour s'assurer que les résultats sont exploitables, il faudra s'appuyer sur des données de référence (types d'établissement, niveau d'études), qui ont été mesurées par les indicateurs. Ces indicateurs permettent de réaliser le redressement.



Vie étudiante dans le Grand Nancy AVUF

# Acteurs territoriaux



**COLLECTIVITÉS  
ET AVUF**

L'association rassemble les élus et les fonctionnaires territoriaux de 83 collectivités locales qui accueillent des universités ou autres établissements d'enseignement supérieur et de recherche sur leur territoire. Il peut s'agir de grandes métropoles, de villes moyennes, de grandes villes ou de communes infra-métropolitaines accueillant de grands campus.

Toutes ces collectivités ont un intérêt commun pour les sujets universitaires car ils sont source de dynamisme pour les agglomérations : à la fois sur le plan économique (la recherche génère de l'innovation et favorise indirectement la création d'emplois), sur le plan social et éducatif (l'enseignement supérieur de proximité permet aux jeunes de se former à coût abordable pour s'insérer dans le monde de demain) et sur le plan culturel (la présence d'une forte population d'étudiants et d'enseignants-chercheurs entraîne une vitalité culturelle, artistique et associative). De plus les campus façonnent aujourd'hui les villes, leur image et leur attractivité ; et même si leur construction et leur entretien sont d'abord à la charge de l'État, les agglomérations se doivent d'intégrer ces campus au tissu urbain.

L'AVUF est à la fois un centre de ressource, une force de proposition et une interface dynamique avec ses adhérents, et elle poursuit essentiellement trois objectifs :

1. aider les élus et personnels des collectivités adhérentes à bien appréhender les sujets universitaires pour leur permettre d'en tirer parti au bénéfice de leur territoire ;
2. formuler des propositions auprès de l'État et d'autres acteurs nationaux pour faire évoluer positivement l'organisation nationale de l'enseignement supérieur et de la recherche ainsi que son impact sur les territoires ;
3. élaborer des services ou des événements communs à toute ou partie des adhérents pour leur permettre de gagner en efficacité, en maîtrise des coûts et en visibilité.



**FRANCE URBAINE**

France urbaine, née le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la fusion de l'Association des Communautés urbaines et Métropoles de France et l'Association des Maires de Grandes Villes de France, regroupe les élus

des métropoles, des grandes communautés et des villes centres ou périphériques. Elle compte 97 membres de toutes tendances politiques confondues, représentant près de 30 millions d'habitants. France urbaine a pour objectif de promouvoir le fait urbain auprès des pouvoirs publics et de tous les citoyens. Dans un dialogue renouvelé avec l'État, l'association participe pleinement à la structuration du monde urbain dans notre pays et à l'attractivité de tout son territoire. Depuis sa création, elle est présidée par Jean-luc Moudenc, maire de Toulouse, président de la Métropole de Toulouse.



**ADCF**

L'AdCF s'attache depuis sa fondation en 1989 à promouvoir la coopération intercommunale. Elle participe activement à l'élaboration des lois, à la diffusion des pratiques locales et à l'appui technique des élus et cadres communautaires. Elle contribue également aux grands débats sur l'organisation territoriale française, la réforme de la fiscalité locale et l'exercice des compétences décentralisées. Elle fédère aujourd'hui, après la profonde évolution que la carte intercommunale a connu au 1<sup>er</sup> janvier 2017, plus de 900 communautés et métropoles, rassemblant au total 80 % de la population française. L'AdCF est leur porte parole auprès des pouvoirs publics. Elle est présidée depuis 2014 par Charles-Éric Lemaigen, président de la métropole d'Orléans.



**VILLES DE FRANCE**

Villes de France est une association pluraliste d'élus qui rassemble les villes et agglomérations de taille infra-métropolitaine du territoire national, ensemble qui est le cadre de vie de près de la moitié de la population française (30 millions d'habitants). Elle est porte-parole de ces territoires auprès de l'État et fédère leur action commune. L'association est actuellement présidée par Carline Cayeux, maire de Beauvais. La plateforme de l'enseignement supérieur donne des informations sur les effectifs des étudiants, les établissements et les formations présents sur le territoire et les dispositifs pour la vie étudiante dans 268 villes moyennes et intercommunalités ([www.enseignement-sup-villesdefrance.fr](http://www.enseignement-sup-villesdefrance.fr)).



**AGENCES D'URBANISME  
ET FNAU**

La FNAU regroupe la cinquantaine d'agences d'urbanisme françaises, outils d'ingénierie partenariale qui rassemblent les collectivités, l'État et les acteurs territoriaux autour de missions d'observation et prospective, de planifications et de politiques urbaines. L'association représente le réseau des agences d'urbanisme auprès des acteurs nationaux. Actuellement présidée par Jean Rottner maire de Mulhouse, la FNAU est à la fois un réseau d'élus présidents d'agences d'urbanisme, et un réseau de professionnels des territoires. Elle s'attache à promouvoir, capitaliser et diffuser des politiques territoriales innovantes et à contribuer aux débats sur la ville aux échelles nationale et internationale ([www.fnau.org](http://www.fnau.org)).

Les politiques locales de l'habitat sont un des cœurs de métier des agences d'urbanisme. Elles sont aussi investies dans les démarches sur le développement universitaire territorial, sur l'inscription de l'université dans la ville et l'aménagement des campus. Une quinzaine d'agences d'urbanisme portent d'ores et déjà des observatoires du logement étudiant pour leur membres.



**CAISSE DES DÉPÔTS**

La Caisse des Dépôts et Consignations est un établissement spécial créé en 1816. La Caisse et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique en appui des politiques publiques conduites par l'État et les collectivités territoriales. Gestionnaire de l'épargne réglementée, la Caisse des Dépôts est un acteur central du logement et de l'immobilier qui participe activement au développement local et à l'effort national de construction et de transition énergétique. La Caisse des Dépôts est également largement investie sur le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche en apportant une ingénierie technique et financière au développement de la recherche et de l'innovation, des campus, des établissements et du logement étudiant. Le développement universitaire est identifié comme un enjeu prioritaire pour la Caisse des Dépôts qui contribue et apporte son soutien aux démarches du réseau des collectivités ESR depuis sa création en 2012.

# Ministères et services d'État

Le logement étudiant est un enjeu interministériel qui mobilise le ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI) et le ministère de la Cohésion des Territoires. Le plan 40 000 logements 2012-2017 a fait l'objet d'une mission interministérielle dédiée.



## MINISTÈRES DE L'ÉDUCATION NATIONALE, DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, DE LA RECHERCHE ET RECTORATS

Le MENESR dispose d'un service statistique (SIES) qui développe des outils d'aide à la décision et aux politiques publiques par le biais d'une transparence des données. L'ensemble des données sont en opendata ([data.enseignementsup-recherche.gouv.fr](http://data.enseignementsup-recherche.gouv.fr)).

### Apport pour l'observation

- L'atlas régional des effectifs étudiants édité annuellement ([publication.enseignementsup-recherche.gouv.fr](http://publication.enseignementsup-recherche.gouv.fr)). La base de données associée donne des informations individuelles pour certains établissements et agrégées lorsque l'établissement exige le secret. Ces informations peuvent être recherchées au niveau de la commune, de l'Unité Urbaine, du département, de l'académie et de la région. Les apprentis sont pris en compte mais il y a un biais car les établissements ne les inscrivent pas tous avant le 15 janvier. Une application a été développée pour utiliser plus facilement les données de la base sur les effectifs des étudiants inscrits dans les établissements publics sous tutelle du ministère en charge de l'Enseigne-

ment supérieur et de la Recherche.

- L'ensemble des établissements d'enseignement supérieur avec leur spécificité (type de filière, nombre d'étudiants) est géolocalisé.
- Principaux établissements d'enseignement supérieur.
- Implantations des établissements d'enseignement supérieur publics:
- L'ensemble des résidences Crous.



## MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

La direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) est en charge de la politique du logement qui est mise en œuvre localement par ses services déconcentrés régionaux. Le ministère gère les bases de données nationales pour le logement.

### Apport pour l'observation

- Le SNE (base de données sur le logement social): les étudiants sont marginaux au sein de cette base. Ils sont repérés au niveau de la profession et des ressources financières.
- La base de données SISAL, qui est le regroupement des bases Galion (Système d'instruction de la demande de financement du logement social) et SPLS (Système de Suivi et Programmation du Logement Social) permet d'avoir des informations sur les projets financés ([www.demande-logement-social.gouv.fr](http://www.demande-logement-social.gouv.fr)).
- Le Répertoire pour le Logement Social, (RPLS) qui intègre les résidences étudiantes et qui intégrera les foyers de jeunes travailleurs.

### Contact

Les correspondants régionaux des services

déconcentrés du ministère DREAL ou le service gestionnaire au SDES par courriel: [rpls.cgdd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:rpls.cgdd@developpement-durable.gouv.fr)



## INSEE

L'Institut National de la Statistique et des Études Économiques est une direction générale du ministère de l'Économie et des Finances. Il a pour mission de collecter, analyser et diffuser des informations statistiques, notamment le recensement de la population, et conduit des études sur l'économie et la société française sur l'ensemble de son territoire et en région.

### Apport pour l'observation

- Données du recensement.
- Analyses thématiques.



## CAF ET CNAF

Les Allocations familiales accompagnent les familles dans leur vie quotidienne. Acteur majeur de la solidarité nationale, la branche Famille est un réseau piloté par la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF), présent sur tout le territoire grâce aux 102 Caisses d'Allocations Familiales (CAF). Mobilisées au service des allocataires, les CAF prennent en charge les prestations légales et développent une action sociale familiale sur leurs territoires.

### Apport pour l'observation

Certaines données sur les allocataires sont disponibles en opendata sur [data.caf.fr](http://data.caf.fr) et de nouveaux indicateurs sur le logement étudiant seront disponibles à partir de 2018. Contacter les services statistiques des CAF locales.

# Acteurs de l'enseignement supérieur



## UNIVERSITÉS ET CPU

La Conférence des présidents d'université (CPU) rassemble les dirigeants des 73 universités de notre pays, ainsi que ses 3 universités de technologie, 3 instituts nationaux polytechniques, 4 écoles normales supérieures, plusieurs grands établissements et l'ensemble des communautés d'universités et d'établissements. La CPU compte ainsi 130 membres, sur l'ensemble du territoire national, et

représente, grâce à ses liens avec les organismes et écoles, la plus grande part des forces d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation française.

Représentant plus d'1,6 million d'étudiants, la CPU est, depuis plus de 40 ans, force de proposition et de négociation sur toutes les questions universitaires auprès des pouvoirs publics, des différents réseaux et acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, de partenaires économiques

et sociaux et d'institutions territoriales, nationales, et internationale ([www.cpu.fr](http://www.cpu.fr)).

### Établissements

L'ensemble des établissements du territoire doit intégrer les démarches d'observation du logement étudiant. Ils apporteront leurs expertises sur l'offre de formation, les aménagements des campus et les évolutions de l'enseignement supérieur envisagées (listes sur l'opendata du ministère de l'enseignement supérieur).



## CGE

Campus France a pour mission de promouvoir à l'étranger le système d'enseignement supérieur et de formation professionnelle français. Cette agence informe les étudiants internationaux par le biais de sites locaux, les oriente dans leurs choix de formations, dans les formalités administratives et consulaires préalables à leur arrivée en France, organise des événements à l'étranger et reçoit les étudiants dans le cadre du recrutement par les établissements français.

### Apport pour l'observation

Des études et notes sur les étudiants internationaux sont disponibles sur le site internet.



## OVE

L'Observatoire national de la vie étudiante (OVE) est un organisme public d'études et de recherche créé en 1989 par le ministre en charge de l'enseignement supérieur. Placé auprès du Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous), il a pour mission de donner une information aussi complète, détaillée et objective que

possible sur les conditions de vie des étudiants et sur leur rapport avec le déroulement des études, de manière à éclairer la réflexion politique et sociale et à aider à la prise de décisions.

Le principal dispositif d'observation de l'OVE est l'enquête nationale « Conditions de vie » qui, par son ampleur, sa régularité et sa rigueur est sans équivalent en France. Réalisée tous les trois ans depuis 1994, l'enquête aborde tous les aspects de la vie étudiante : emploi du temps, cadres et techniques d'études, dépenses, activité rémunérée et autres ressources, degré d'indépendance et autonomie, logement, santé, mobilité internationale, etc.

Lors de la dernière enquête, réalisée au printemps 2016, près de 60 700 étudiants en universités, écoles de commerce, écoles d'ingénieurs, écoles de la culture, grands établissements et classes supérieures de lycées (STS et CPGE) ont participé, représentant 84 % de la population étudiante en France.

### Apport pour l'observation

Enquête Conditions de vie ([www.ove-national.education.fr](http://www.ove-national.education.fr)).



## RÉSEAU SUP

Le RESeau des Observatoires de l'enseignement SUPérieur regroupe les professionnels qui travaillent à l'étude des parcours étudiants, des conditions de vie étudiante et de l'insertion professionnelle des diplômés, au sein des établissements d'enseignement supérieur.

Depuis 2007, ce réseau est organisé dans le cadre d'une association nationale.

Il existe des « Observatoires » dans tous les établissements d'enseignement supérieur, sous diverses formes : services ou missions, dans des conditions de moyens (personnels, budgets...), et de rattachement (présidence, service statistique, SCUIO, Pôle régional universitaire, COMUe...).

### Personnes ressources

Les observatoires et les contacts pour chaque université sont recensés sur le site de Réseau sup ([resosup.fr](http://resosup.fr))

### Apport pour l'observation

- Enquêtes locales auprès des étudiants de l'établissement sur des thèmes variés.
- Données provenant des fichiers d'inscriptions (âge, adresse de l'étudiant, lieu d'obtention du bac).

## Acteurs du logement



## LES CROUS

Les Centres régionaux des Œuvres universitaires et Scolaires (Crous) et le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous) sont un réseau de 28 établissements publics administratifs, placés sous la tutelle du ministère chargé de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et présents sur l'ensemble du territoire national. Les Crous ont pour mission de favoriser l'amélioration des conditions de vie et de travail des étudiants ou des élèves des établissements d'enseignement supérieur, publics et privés, par le biais de quatre missions :

- offrir à des étudiants relevant de critères sociaux des structures d'hébergement adaptées à leurs besoins ;
- proposer à l'ensemble des étudiants des prestations de restauration répondant à leurs attentes et au meilleur coût ;
- gérer les différents dispositifs d'aides directes (bourses sur critères sociaux de plusieurs ministères, autres aides financières) et accompagner les étudiants en difficulté ;

- contribuer au développement du bien-être et de la socialisation de l'étudiant par le déploiement d'actions favorisant la vie en collectivité et l'épanouissement personnel (animation de la vie de campus et de la vie en résidence, actions culturelles, soutien aux initiatives étudiantes, facilitation de l'accès à l'emploi étudiant, etc.) ;

### Personnes ressources

Directeur général du Crous dans chaque académie : [www.etudiant.gouv.fr](http://www.etudiant.gouv.fr), ainsi que les sites internet de chaque Crous.

### Apport pour l'observatoire

- Données sur les étudiants boursiers du territoire.
- Données sur l'offre de résidences gérées, avec les caractéristiques de chacune.



## AIREs

Le secteur des résidences libres et conventionnées est représenté par l'Association Interprofessionnelle des Résidences Étudiantes et de Services (AIREs). Cette association, née en 1994, regroupe les principaux acteurs de la profession ([www.aires.fr](http://www.aires.fr)).

L'ensemble des données des résidences de ses adhérents est regroupé au sein de la plateforme ADELE ([www.adele.org](http://www.adele.org)), qui sert également de centrale de réservation à destination des étudiants.

Depuis 30 ans, les adhérents se sont investis dans la construction de nouveaux bâtiments et leur exploitation. Pour plus d'informations : [contact@aires.fr](mailto:contact@aires.fr).

### Personnes ressources

L'ensemble des gestionnaires ayant des résidences dans le périmètre de l'observatoire.



## USH

L'Union sociale pour l'habitat est l'organisation représentative du secteur HLM qui représente quelques 730 organismes HLM à travers 5 fédérations. Elle dispose également de filiales et de structures œuvrant à la formation et à la professionnalisation des organismes.

### Ressources pour les observatoires

L'annuaire des organismes HLM par département ou région : des articles et analyses sur le logement des étudiants sont à retrouver dans la partie ressource.





### AFEV

L'Afev, Association de la Fondation Étudiante pour la Ville, est une association loi 1901 créée en août 1991. Sa création procède de la volonté de lutter contre les inégalités et la relégation dans les quartiers populaires en France, en créant, à côté des politiques publiques, des espaces d'engagement citoyen pour les jeunes, en général, et pour les étudiants, en particulier. Présente dans 330 quartiers, organisant plus d'un million d'heures d'engagement solidaire par an, l'Afev est devenue le premier réseau d'intervention d'étudiants dans les quartiers populaires.

L'Afev mène quatre programmes d'actions qui chacun contribue de façon spécifique à lutter contre les inégalités, en particulier éducatives, et à créer du lien social dans les quartiers (accompagnement individualisé, accueil de jeunes en services civiques, KAPS, plateformes de l'engagement solidaire).

#### Apport pour l'observatoire

Informations sur les KAPS présents sur le territoire, recensées sur le site [kolocsolidaire.org](http://kolocsolidaire.org)



### UNHAFO

L'Union professionnelle du logement accompagné regroupe les professionnels gérant des logements accompagnés, c'est à dire toutes les solutions de logement où un gestionnaire intervient auprès de la personne logée (foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, les résidences sociales et les pensions de famille. Le secteur du logement accompagné s'organise autour des trois piliers de la gestion locative sociale :

- accueillir les publics en difficulté;
- leur permettre de se loger;

- accompagner les personnes et les familles pour accéder à un logement et y vivre.

#### Ressources pour les observatoires

- Une carte recense les gestionnaires adhérents à l'Unafo.
- Un recensement des résidences accueillant des étudiants est en cours.



### ANIL ET ADIL

Le réseau ANIL/ADIL a pour mission de contribuer à l'accès de tous à l'information sur l'ensemble des thématiques liées au logement et à l'habitat. Créée en 1975, l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) regroupe les principaux acteurs publics et privés impliqués dans le secteur du logement. Elle joue le rôle de centre de ressources des ADIL (Agences Départementales d'Information sur le Logement).

En tenant compte des spécificités locales, les ADIL apportent au public un conseil de proximité, gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et à l'urbanisme. Elles diffusent également à leurs partenaires locaux une information actualisée sur les évolutions juridiques, financières et fiscales concernant l'habitat. Lieu d'observation privilégié de la demande et du comportement des ménages, les ADIL sont souvent sollicitées pour apporter à leurs partenaires une analyse des marchés et des pratiques en matière de logement.

Le réseau ANIL/ADIL constitue ainsi une ressource d'informations juridiques et pratiques sur le logement étudiant pour les jeunes, leurs parents et les partenaires locaux (collectivités locales, CLAJ, URHAJ...).

### OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS (OLL)

Des ADIL participent, avec des agences d'urbanisme et l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne), au réseau des observatoires locaux des loyers, dont l'ANIL assure l'animation et l'appui technique. Les observatoires locaux des loyers produisent et diffusent de l'information sur les niveaux de loyer du parc privé tant pour contribuer à la bonne connaissance des loyers pratiqués par les acteurs du marché locatif privé que pour outiller les acteurs publics dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs politiques en matière de logement. Les résultats sont notamment diffusés sur le site internet [www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org) et en opendata: ils couvriront plus de 40 agglomérations en 2017 ([www.observatoires-des-loyers.org](http://www.observatoires-des-loyers.org)).



### UNHAJ

L'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes:

- accueille, informe et oriente les jeunes dans l'accès au logement autonome avec les Services habitat pour les jeunes (Services logement et CLLAJ - Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes);
- propose 40 000 logements en collectif (de type Résidences FJT) ou en diffus;
- offre un ensemble de services destinés à favoriser l'accès à l'emploi, à la santé, aux transports, aux loisirs...

#### Ressources pour les observatoires

- Les URHAJ qui disposent d'une ingénierie en région relative aux besoins des situations de jeunesse en matière d'habitat: [www.connaître.unhaj.org](http://www.connaître.unhaj.org)
- Les organismes Habitat Jeunes (associations, FJT, CLLAJ, Boutiques Logements, etc.): [www.logement-jeunes.unhaj.org](http://www.logement-jeunes.unhaj.org)

# Indicateurs

Les observatoires du logement étudiant ont vocation à s'appuyer sur des indicateurs adaptés aux enjeux identifiés par les acteurs locaux et à suivre dans le temps. Ils doivent reposer sur des données statistiques robustes, disponibles dans la durée qui peuvent être de nature quantitative ou qualitative.

## UN SOCLE COMMUN D'INDICATEURS

Afin de faciliter les travaux des observatoires, le guide a identifié les sources de différentes données disponibles à l'échelle nationale. Ce tronc commun est en général disponible à l'échelle communale, voire infra-communale. Ces données peuvent être agrégées dans les périmètres ad hoc, mais pour un certain nombre d'entre elles peuvent aussi être géo-localisées et donc permettre des analyses spatialisées sous SIG.

Le guide propose un socle commun d'indicateurs qui permettra les comparaisons mais aussi des remontées et analyses qui alimenteront des approches nationales prenant en compte la diversité des territoires et permettant d'avoir un référentiel de comparaison.

Ce tronc commun d'indicateurs a vocation à être complété par chaque observatoire par des indicateurs spécifiques à chaque situation.

Les tableaux suivants identifient la disponibilité des données à différentes échelles : nationale, régionale, académique, départementale, agglomération (métropole, communauté urbaine ou d'agglomération) commune, IRIS, adresse. L'échelle de l'agglomération au sens administratif (qui est aussi l'échelle de l'action de l'EPCI), peut avoir des limites et devoir être complétée par des approches plus fines ou plus larges pour avoir une approche pertinente dans des contextes multipolaires. Les enjeux de périmètres de connaissance et d'action dans le contexte francilien appellent également à croiser des échelles d'approches.

Les indicateurs sont à mesurer pour l'ensemble des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur du territoire d'études, à l'exception des étudiants en formation continue.

Tous ces indicateurs ne sont pas en open data, il faudra donc pour certains faire des demandes spécifiques.

## CARACTÉRISATION DU PUBLIC ÉTUDIANT

Indicateurs	Source nationales	Sources locales	Rythmes d'actualisation	Nationale	Régionale	Académique	Département	Agglo.	Commune	IRIS	À l'adresse
Part des étudiants dans la population	Insee-recensement		Annuel								
Effectifs des étudiants	MENESR/SIES	Rectorat	Annuel								
Part de chaque tranche d'âge	MENESR/SIES, Insee-recensement	OVE locaux	Annuel								
Origine géographique des étudiants	MENESR/SIES	Rectorat/ OVE locaux	Annuel								
% de boursiers	MENESR/SIES/ Cnous	Crous/ région (pour les FSS)	Annuel								
% de décohabitation	Insee-recensement, OVE	OVE locaux	OVE 3 ans								
Composition du foyer	Insee-recensement, OVE	OVE locaux	OVE 3 ans								
Part des étudiants dans le parc diffus	OVE	CAF	Annuel								
Part des étudiants dans le parc de logement Crous	Cnous/MENESR	Crous	Annuel								
Part d'étudiants dans le parc HLM/social collectivité	RPLS-fichier des demandes	Bailleurs sociaux									
Part d'étudiants dans les résidences privées		AIRES, exploitants									
Part des étudiants percevant les APL/ALS	Insee-CNAF	CAF/Crous/ AIRES	Annuel								

## CARACTÉRISATION DU PARC DE LOGEMENTS DÉDIÉS EXISTANTS

Indicateurs	Source nationales	Sources locales	Rythmes d'actualisation	Nationale	Régionale	Académique	Département	Agglo.	Commune	IRIS	À l'adresse
Nom de la résidence		Crous, Aires, UNHAJ	Annuel								
Localisation de la résidence		Crous, Aires, UNHAJ	Annuel								
Nom du propriétaire		Crous, Aires, FJT	Annuel								
Nom du gestionnaire		Crous, Aires, FJT	Annuel								
Financement (conventionné, copropriété, investisseur)		Crous, Aires, FJT	Annuel								
Nombre et surface des logements		Crous, Aires, FJT	Annuel								
Nombre de places		Crous, Aires, FJT	Annuel								
Date de mise en service		Crous, Aires, FJT	Annuel								
Taux de vacance/ occupation	Insee	Crous, Aires	Annuel								

## CARACTÉRISATION DU PARC DE LOGEMENTS DÉDIÉS EN CONSTRUCTION

Indicateurs	Sources locales	Rythmes d'actualisation	Nationale	Régionale	Académique	Département	Agglo.	Commune	IRIS	À l'adresse
Nom de la résidence	Crous, Aires, UNHAJ	Annuel								
Localisation de la résidence	Crous, Aires, UNHAJ	Annuel								
Nom du propriétaire	Crous, Aires, FJT	Annuel								
Nom du gestionnaire	Crous, Aires, FJT	Annuel								
Financement	Crous, Aires, FJT	Annuel								
Nombre et surface des logements	Crous, Aires, FJT	Annuel								
Nombre de places	Crous, Aires, FJT	Annuel								
Date du permis de construire	Commune	Annuel								
Date de mise en service prévisionnelle de livraison	Crous, Aires, FJT	Annuel								

## CARACTÉRISATION DU PARC DIFFUS

Indicateurs	Source nationales	Sources locales	Rythmes d'actualisation	Nationale	Régionale	Académique	Département	Agglo.	Commune	IRIS	À l'adresse
Part des petites surfaces	ANIL, Insee	OLL	Annuel								
Localisation des étudiants dans le parc diffus		Lokaviz/Adele/ Carte des colocs/ CAF/OVE locaux	Ponctuel								
Prix des loyers dans le parc diffus	Insee	ANIL/OLL	Annuel								
Taxe d'habitation		Collectivité territoriale	Annuel								
Part de colocation	OVE	OVE locaux/ Carte des colocs/ Lokaviz/Adele	Ponctuel								
Concurrence entre les publics sur les T1 et T2	Insee-recensement	Enquête	Annuel								

Typologie : Licence générale (3 ans), Licence professionnelle (1 an mais n'est accessible qu'après un DUT ou deux ans de licence), Master (2 ans), Doctorat (3 ans), DUT, BTS, Classe préparatoire (2 ans), Coursus école (de 3 à 5 ans)

## CARACTÉRISATION DE L'OFFRE DES FORMATIONS

Indicateurs	Source nationales	Sources locales	Rythmes d'actualisation	Nationale	Régionale	Académique	Département	Agglo.	Commune	IRIS	À l'adresse
Type de formations proposées sur le territoire (cf une typologie)	MENESR/SIES	Carte régionale des formations	Annuel								
Période de stage des étudiants		Établissements	Annuel								
Nombre d'étudiants en formation alternante	MENESR	Établissements	Annuel								
Évolution des effectifs étudiants	MENESR/SIES, Insee	Rectorat/ OVE locaux	Annuel								
Établissements d'enseignement supérieur	MENESR/SIES	Rectorat/ OVE locaux	Annuel								
Localisation des sites d'enseignement supérieur	MENESR/SIES	Rectorat	Annuel								
Projets d'aménagement des établissements	MENESR	Rectorat	Annuel								

ENVIRONNEMENT D'ÉTUDES											
Indicateurs	Source nationales	Sources locales	Rythmes d'actualisation	Nationale	Régionale	Académique	Département	Agglo.	Commune	IRIS	À l'adresse
Offre de transports collectifs		AOT	Annuel								
Localisation de l'offre		AOT	Annuel								
Part modale	Insee		Annuel								
Fréquentation		Exploitant	Annuel								
Aides transports spécifiques aux étudiants		AOT	Annuel								
Temps de transports (Isochrone)		AOT, exploitant	Annuel								
Offre de service	BPE, Insee		Annuel								
Structure de soins		ARS	Annuel								

## Glossaire

### POPULATION ÉTUDIANTE

**Effectifs des étudiants :** comptabilisation des effectifs totaux d'étudiants inscrit en formation initiale dans les établissements dans le périmètre d'étude.

**Part étudiants dans la population :** comptabilisation du nombre d'étudiants vivant dans la commune par rapport à la population totale (recensement).

**Part de chaque tranche d'âge :** comptabilisation des effectifs d'étudiants en fonction de leurs âges.

**Origine géographique des étudiants :** elle est définie à partir du lieu où l'étudiant a passé son baccalauréat et n'est disponible que pour les établissements sous tutelle du ministère de l'ESR.

**Nombre de boursiers :** comptabilisation du nombre d'étudiants touchant une bourse sur critères sociaux et inscrit en formation initiale dans les établissements dans le périmètre de l'observatoire.

**Nombre de décohabitants :** comptabilisation du nombre d'étudiants ayant quitté le domicile parental et vivant dans un logement dans le périmètre de l'observatoire. Données obtenues par le recensement ou par enquête.

**Composition du foyer :** caractérisation des foyers où il y a au moins un étudiant.

**Part des étudiants dans les différents segments de l'offre de logement :** comptabilisation des étudiants dans chaque segment de l'offre.

**Part des étudiants percevant les APL/ALS :** comptabilisation du nombre d'étudiants percevant les aides de la CAF par rapport au nombre total d'étudiants décohabitants.

### LOGEMENTS

**Taux d'occupations des logements :** suivi mensuel de la part de chambres et studios occupés sur l'ensemble du parc disponible à la location.

**Part des petites surfaces\* :** enquête des observatoires locaux des loyers.

**Prix des loyers dans le parc diffus\* :** enquête des OLL sur les prix moyens des loyers (\*lorsqu'il existe un OLL dans le périmètre des observatoires).

**Localisation des étudiants dans le parc diffus :** localisation géographique des étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur sur le périmètre de l'observatoire.

**Taxe d'habitation :** montant de la taxe d'habitation payée par les étudiants. La réforme annoncée pourrait dispenser de cet indicateur.

**Part de colocations :** recensement du nombre d'appartement en colocation sur le

périmètre de l'observatoire. Cette donnée est mesurable par le biais des sites de locations dédiées et par enquête. Donnée impossible à établir sans enquête.

**Concurrence entre les publics sur les T1 et les T2 :** types de public dans les petites surfaces et pression sur ce marché.

### FORMATIONS ET ÉTABLISSEMENTS

**Type de formation proposée sur le territoire :** licence, master, doctorat, licence professionnelle, BTS/DUT, etc.

**Période de stage des étudiants :** durée et période durant laquelle les étudiants sont susceptibles de ne pas être présents sur le territoire.

**Nombre d'étudiants en formation alternante :** comptabilisation du nombre d'étudiants inscrit dans une formation en alternance.

**Évolution des effectifs étudiants :** étude pluriannuelle des effectifs étudiants. (Pourcentage d'évolution entre chaque année) et anticipation sur les 5/10 années à venir.

**Localisation des sites d'enseignement supérieur :** recensement et localisation géographique de l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur bénéficiant d'accréditations à délivrer des diplômes par le MESR.

**Projets d'aménagement des établissements :** recensement de l'installation de nouveaux

établissements, d'aménagement de campus ou de déménagement d'établissements.

## TRANSPORTS ET SERVICES

**Offre de transports collectifs :** recensement de l'offre de transports collectifs (bus, tram, métro...).

**Localisation de l'offre :** localisation géographique des lignes de transports collectifs.

**Part modale :** part d'utilisation des différents modes.

**Fréquentation :** fréquentation du réseau urbain en nombre de voyages.

**Aides aux transports spécifiques aux étudiants :** recensement des dispositifs spécifiques aux étudiants et facilitant leur mobilité.

**Temps de transports :** temps de déplacement entre le lieu d'étude et le logement.

**Offre de services :** recensement et localisation des services (loisirs) sur le périmètre de l'observatoire.

**Structure de soins :** recensement et localisation des infrastructures de soins sur le périmètre de l'observatoire.

## Acronymes et abréviations

AdCF	Assemblée des communautés de France	CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires	OVE	Observatoire de la vie étudiante
ADELE	Plateforme pour trouver un logement étudiant en résidence dédiée	COMUe	Communautés d'université et d'établissements	PDU	Plan de déplacements urbains Plan de déplacements universitaires
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement	CPER	Contrat de Plan État-Région	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
ADUDA	Agence de développement universitaire Drôme-Ardèche	CPU	Conférence des présidents d'Université	PLH	Programme local de l'habitat
ADULM	Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole	DDT	Direction départementale des Territoires	PLI	Prêt locatif intermédiaire
AGAM	Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise	DGALN	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature	PLS	Prêt locatif social
AIRES	Réseau interprofessionnel des résidences étudiantes et services	DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et du paysage	PLU	Plan local d'urbanisme
ALS	Allocation de logement social	DREAL	Direction régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement	PLUI	Plan local d'urbanisme intercommunal
ALUR	Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi)	DUT	Diplôme universitaire de technologie	PLUS	Prêt locatif à usage social
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement	EPCI	Établissement public de coopération intercommunale	RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
AOT	Autorité organisatrice des transports	Epures	Agence d'urbanisme de la région stéphanoise	SDU	Schéma de développement universitaire
APL	Aide personnalisée au logement	ESR	Enseignement supérieur et recherche	SDVE	Schéma de développement de la vie étudiante
APUR	Atelier parisien d'urbanisme	FJT	Foyer de jeunes travailleurs	SEM	Société d'économie mixte
ARS	Agence régionale de santé	FNAU	Fédération nationale des agences d'urbanisme	SGAR	Secrétariat général aux affaires régionales
AUDIAR	Agence d'urbanisme et développement de l'agglomération rennaise	HLM	Habitation à loyer modéré	SIES	Sous-direction des systèmes d'information et des études statistiques
AURG	Agence d'urbanisme de la région grenobloise	IAU-IdF	Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France	SISE	Système d'information sur le suivi de l'étudiant
AUPA	Agence d'urbanisme du Pays d'Aix	IFSI	Institut de formation en soin infirmier	SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
AVUF	Association des villes universitaires de France	INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques	SRESRI	Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation
BPE	Base permanente des équipements	IUT	Institut universitaire de technologie	SRLE	Schéma régional du logement étudiant
BTS	Brevet de technicien supérieur	KAPS	Colocation solidaire	StraNES	Stratégie nationale de l'enseignement supérieur
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	MEL	Métropole Européenne de Lille	UFR	Unité de formation et de recherche
Clé	Caution locative étudiante	MENESR	Ministère de l'éducation nationale et de l'enseignement supérieur et recherche	UNHAJ	Union nationale pour l'habitat des jeunes
CLHAJ	Comité pour le logement et l'habitat des jeunes	OLL	Observatoires locaux des loyers	UrbaLyon	Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise
CAF	Caisse d'allocations familiales	OPH	Office public de l'habitat	USH	Union sociale pour l'habitat
CNAF	Caisse nationale des allocations familiales	ORES	Observatoire régional de l'enseignement supérieur		
CNOUS	Centre national des œuvres universitaires et scolaires				

## CONCLUSION

# OBSERVER POUR ADAPTER LES POLITIQUES LOCALES ET NATIONALES DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le logement étudiant est un enjeu pour l'accueil et la réussite des étudiants français et étrangers, mais un objet encore statistiquement mal connu. La diversité des intervenants et l'absence de référentiel commun national demandent à chaque territoire de développer des stratégies propres pour étudier les besoins en logements. D'un territoire à l'autre, la connaissance peut se limiter au parc de logements sociaux ou au contraire être très fine avec une connaissance du nombre de logements pour l'ensemble des catégories habitées par les étudiants.

Connaître les structures présentes sur son territoire est une première étape indispensable mais n'est pas suffisante pour répondre aux besoins des usagers, des établissements et des pouvoirs publics pour conduire des politiques adaptées. Il faut pour cela disposer d'une diversité d'indicateurs permettant d'aborder la problématique dans son ensemble, mais également organiser une gouvernance mobilisant l'ensemble des acteurs du territoire.

La méthodologie proposée dans ce guide a vocation à aider les agglomérations dotées d'établissements d'enseignement supérieur pour qualifier la demande et l'offre en logements de leur territoire et pour analyser les évolutions, les besoins et les enjeux. Les objectifs de ce travail partenarial d'observation du logement étudiant sont différents d'un territoire à l'autre. Pour les uns, il permettra de mieux agir sur un marché tendu, pour les autres, il pourra être un levier d'attractivité de l'enseignement supérieur sur leurs territoires. Dans tous les cas c'est un moyen d'étayer les décisions des intervenants publics comme privés par des données objectives, mais aussi de favoriser les échanges entre les acteurs pour favoriser des stratégies partagées.

Pour avoir un véritable impact, l'observation doit s'accompagner d'une intégration des résultats obtenus dans les politiques publiques. Cela peut passer par une intégration du logement étudiant dans les plans locaux de l'habitat (PLH) ou dans les schémas régionaux, locaux et d'établissements traitant de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante.

L'intérêt d'avoir une méthodologie en partie commune à l'ensemble des observatoires locaux du logement étudiant, est de pouvoir comparer les résultats, d'améliorer la collecte des données et les indicateurs, mais aussi de créer une communauté d'échange pour réfléchir ensemble aux évolutions du logement étudiant, de capitaliser et mettre en perspective à échelle nationale.

Cette publication a été réalisée à la FNAU dans le cadre du réseau des collectivités ESR qui rassemble l'AVUF, l'AdCF, France urbaine, la CPU et a bénéficié du soutien la Caisse des dépôts.

#### **COMITÉ DE PILOTAGE DU RÉSEAU COLLECTIVITÉS ESR**

Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), David Constans-Martigny (France urbaine),  
Claire-Anne David-Lecourt (CPU), Erwan Lebot (AdCF),  
Francoise Morsel (Caisse des Dépôts), Francois Rio (AVUF)

#### **PILOTAGE DE LA DÉMARCHE ET DU GROUPE TECHNIQUE PARTENARIAL « LOGEMENT ÉTUDIANT »**

François Rio (AVUF), Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), Zoé Chaloin (FNAU)

#### **GROUPE TECHNIQUE PARTENARIAL**

Jean-Victor Abt (CP Val d'Oise), Lucile Akchar (AFEV), Jonathan Allfree (AGAM),  
Jeremy Apert (ESN), Alexandre Aumis (Crous de Créteil), Manon Berardi  
(DAE ville de Paris), Laurence Biville (Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées),  
Vincent Bosc (ADUDA), Saadia Bouy-Sahali (CP Seine-Saint-Denis),  
Amélie Briffaux (Résosup), Philippe Campinchi (AIRES), Yann Caradec (MESRI SIES),  
Audrey Charhuet (Caisse des Dépôts), Maxime Chodorge (ANIL),  
David Constans-Martigny (France urbaine), Valérie Darriau (Insee),  
Claire-Anne David-Lecourt (CPU), Anne-Claire Davy (IAU), Corinne De Berny (IAU),  
Emmanuelle De Saint-Rémy (AFEV), Stephanie Demeyere (ADU),  
Guillaume Desage (ORES), Céline Di Mercurio (UNAF0), Hélène Donnio (DHUP),  
Julie Dumont (CP Seine-et-Marne), Vincent Dupuy (Adele), Laurent Fauvet (RPLS),  
Odile Ferry (OVE), Cecile Feru (ADU), Juliette Furet (USH),  
Dominique Gallicher (DHUP), Yves Goepfert (Mission Plan 40 000),  
Océane Guyon (ADULM), Régis Haiat (DGALN), Naïma Hatia (DLH Ville de Paris),  
Magalie Helerm (Lille), Dorothee Ingert (CP Val-de-Marne), Laurent Kandel  
(DAE Ville de Paris), Claire Leplat (DGALN), Laurent Linquette (DGALN),  
Florian Maillebauu (UNHAJ), Marianne Malez (FNAU), Clotilde Marseault (CPU),  
Marie Message (Cnous), Dominique Montagnese (ESN),  
Amarine Nabi (Communauté d'agglomérations de Cergy-Pontoise),  
Anne Nedelka (DLH ville de Paris), Clément Pavard (ANIL),  
Delphine Picard (Grand Lyon Métropole), Anaïs PITEL (AUCAM),  
Renaud Poix (Crous de Rouen), Marc Prévot (Mission Plan 40 000),  
Florian Prussak (Cnous), Elise Renaudin (AFEV), Jean-Sébastien Sauvourel  
(Villes de France), Pierre-Yves Steunou (Résosup), Emmanuel Thimonier-  
Rouzet (Agence d'urbanisme de Lyon), Christine Verstraete (Région Hauts-de-France),  
Alain Weber (DGALN), Emmanuel Weisenburger (MESRI SIES), Miled Zrida  
(CP Essonne), Groupe technique partenarial Île-de-France

#### **DIRECTRICE DE PUBLICATION**

Brigitte Bariol-Mathais (FNAU)

#### **RÉDACTION GÉNÉRALE**

Zoé Chaloin (FNAU),  
Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), François Rio (AVUF)

#### **AUTEURS**

Lucile Akchar (AFEV), Philippe Campinchi (AIRES), Maxime Chodorge  
et Clément Pavard (ANIL), Vincent Labouret (Crous de Lyon)

#### **CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUE DE LA COUVERTURE :**

AVUF, FNAU, Crous, sites des gestionnaires de résidences étudiantes

**GRAPHISME :** Héroïse Tissot – **IMPRESSION :** Imprimé avec des encres  
végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens - 62302 Lens, juin 2017

**ISBN :** 979-10-9077-08-8

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



WWW.FNAU.ORG – WWW.AVUF.NET – WWW.ADCF.ORG – WWW.FRANCEURBAINE.ORG – WWW.CPU.FR



Avec le soutien de

