



# LOGEMENT ÉTUDIANT : OBSERVER POUR DÉCIDER

Guide 2. Pour connaître les OTLE et renforcer les partenariats.

SEPTEMBRE 2020



## SOMMAIRE

### ÉDITORIAL

Logement étudiant, connaître et renforcer les réseaux d'acteurs .....	3
---	---

### INTRODUCTION

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

<b>LES ENJEUX NATIONAUX ET TERRITORIAUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT</b> .....	5
--	---

<b>COMMENT FONCTIONNE UN OBSERVATOIRE DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ?</b> .....	8
---	---

Retours d'expérience .....	11
----------------------------	----

• OTLE D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLÉ Un observatoire pour anticiper et mieux répondre aux besoins à chaque rentrée .....	11
--	----

• NÎMES-ALÈS Alliance de territoires pour le logement des étudiants .....	12
--	----

• ÎLE-DE-FRANCE ET VAL-DE-MARNE Deux échelles d'observation pour éclairer les enjeux d'un territoire complexe .....	13
--	----

<b>LE RÔLE DES ACTEURS LOCAUX ET LEURS LEVIERS SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT</b> .....	15
---	----

• UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH) Le logement étudiant, un axe de plus en plus stratégique pour le secteur du logement social .....	16
---	----

• ACTION LOGEMENT GROUPE Accompagner les parcours résidentiels des étudiants et des jeunes .....	17
---	----

• CENTRE NATIONAL DES ŒUVRES UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES (CNOUS) Un acteur historique du logement étudiant qui se réinvente et se diversifie .....	18
---	----

• ASSOCIATION INTERPROFESSIONNELLE DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTS ET SERVICES (AIRES) Les résidences services, un secteur croissant complémentaire .....	19
---	----

• DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT D'OCCITANIE Coordinatrice des initiatives locales .....	20
--	----

• DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE MAINE-ET-LOIRE Animatrice du territoire .....	21
--	----

• RECTORAT DE BRETAGNE Maître d'ouvrage et facilitateur à l'échelle du territoire académique .....	22
---	----

• CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS Un soutien financier aux initiatives locales .....	23
--	----

• CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS D'UNIVERSITÉ Accompagner l'intégration du logement étudiant dans les stratégies des universités .....	24
--	----

• UNEF ET FAGE Les associations étudiantes observent et agissent face aux difficultés des étudiants .....	25
--	----

<b>Des collectivités qui se mobilisent sur le logement étudiant au travers de différents outils</b> .....	26
---	----

• BESANÇON MÉTROPOLÉ L'enseignement supérieur et la recherche (ESR), un axe stratégique majeur de développement du territoire .....	26
--	----

• LE GRAND NANCY Une intégration historique du logement étudiant dans les politiques locales .....	27
---	----

• BORDEAUX MÉTROPOLÉ ET UNIVERSITÉ DE BORDEAUX Le foncier, la pierre angulaire d'une réponse adaptée au logement étudiant .....	28
--	----

<b>ENJEUX ET PISTES DE TRAVAIL : VERS L'OBSERVATION DU LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS</b> .....	30
---	----

### CONCLUSION

Renforcer les partenariats autour du logement étudiant .....	31
--	----

## LOGEMENT ÉTUDIANT, CONNAÎTRE ET RENFORCER LES RÉSEAUX D'ACTEURS

En 2017, la problématique du logement des étudiants était mise à l'agenda des travaux des associations du réseau collectivités pour l'enseignement supérieur et la recherche avec leurs partenaires du monde des universités, du logement et de l'État. Un premier guide pour la création d'observatoires locaux du logement des étudiants, « Observer pour décider », fut publié. Aujourd'hui, près d'une trentaine d'observatoires partenariaux ont vu le jour et produisent de la connaissance et de l'échange.

La démographie étudiante connaît un pic issu de la génération née dans les années 2000, auquel les acteurs locaux et nationaux doivent faire face en constituant une offre adaptée et abordable. En trois ans, le logement des étudiants s'est inscrit durablement dans les débats territoriaux comme un enjeu, autant pour la réussite des étudiants et leur insertion sociale que pour l'attractivité des établissements dans les politiques locales de l'habitat des collectivités. Cela qu'il s'agisse de métropoles universitaires au marché immobilier souvent tendu ou d'agglomérations de taille intermédiaire, soucieuses d'intégrer la dynamique universitaire à leur attractivité et à leurs stratégies urbaines.

La crise engendrée par la Covid-19 vient exacerber ces enjeux avec un effectif universitaire en hausse à la rentrée 2020, mais aussi la fragilisation sociale d'un nombre croissant d'étudiants et de jeunes actifs qui doivent intégrer le marché de l'emploi.

Cette publication vient compléter le guide paru en 2017. Elle actualise le cadre législatif du logement étudiant précisé par la loi ELAN, qui élargit la palette d'outils mobilisables, et elle montre, à travers de multiples témoignages, la diversité des acteurs mobilisés dans les observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE) et la diversité des problématiques traitées. Cette publication s'adresse à l'ensemble de la communauté d'acteurs concernés par la problématique du logement des étudiants, notamment les membres des nouveaux exécutifs issus des élections municipales et intercommunales, afin qu'ils aient un maximum de clés en main pour faire face à cet immense défi.

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

**JEAN ROTTNER,**  
PRÉSIDENT DE LA RÉGION  
GRAND EST, PRÉSIDENT  
DE LA FNAU

# CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE

Permettre la réussite des étudiants en leur fournissant des conditions de vie et d'études adaptées est l'une des préoccupations des collectivités territoriales, des établissements d'enseignement supérieur et des acteurs du logement. Cet accueil s'est complexifié dans certains territoires devenus très attractifs mais n'ayant pas une offre adaptée à l'ensemble des besoins. De manière générale, le besoin en logement a évolué avec l'arrivée d'un grand nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur, avec des cursus hachés entre des périodes de stage, d'échanges à l'étranger, des césures, ou encore du fait des demandes nouvelles des étudiants. Autant d'éléments qui nécessitent une connaissance fine de l'offre de logements occupés par les étudiants, qu'ils soient dédiés ou non, mais aussi du public étudiant présent sur le territoire et, enfin, une anticipation des évolutions des formations, des effectifs et des projets des établissements.

C'est face à ce constat que, à partir de 2016, le réseau des collectivités pour l'enseignement supérieur et la recherche<sup>1</sup>, avec les acteurs intéressés à la question du logement des étudiants, a décidé de lancer une démarche pour accompagner les territoires dans l'identification des défis et la connaissance du sujet. Dans ce cadre et avec le soutien du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, du ministère de la Cohésion des territoires et de la Caisse des dépôts, le réseau a mis en place une méthode pour créer des observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE). Outils d'aide à la décision, ces observatoires ont vocation à offrir une connaissance quantitative de la diversité de l'offre et des besoins, à anticiper et à articuler avec les évolutions de l'enseignement supérieur qui auront un impact sur le logement, et à créer un espace d'échange et de partage pour l'ensemble des acteurs du territoire.

Au travers d'un premier guide édité en 2017, le réseau a mis en avant des démarches d'observation existantes et leur intégration dans les politiques publiques et essayé de mieux identifier les différents segments du logement dédié aux étudiants et de qualifier la présence des étudiants dans le parc diffus. Le guide a également permis de promouvoir les acteurs incontournables à mobiliser localement pour qualifier et quantifier le logement des étudiants. Les acteurs du monde de l'ESR, de la vie étudiante et de l'habitat ont accompagné sa rédaction. Il a suscité des questionnements et des débats méthodologiques qui ont fait évoluer la méthode proposée.

Trois ans et 25 observatoires créés plus tard, il était important de présenter ce réseau, d'aborder la diversité des acteurs mobilisés dans les territoires et les défis auxquels ils sont confrontés. Ce deuxième guide est aussi l'occasion de faire un point sur les évolutions législatives et les enjeux nationaux qui sont apparus. Il doit être lu en complément du premier et il vise à offrir des exemples concrets et une diversité d'initiatives et de points de vue.

1. Le réseau regroupe l'Association des villes universitaires de France (AVUF), l'Association des communautés de France (AdCF), France urbaine, la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), Villes de France et la Conférence des présidents d'université (CPU), en partenariat avec la Caisse des dépôts.



# LES ENJEUX NATIONAUX ET TERRITORIAUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT

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

**JEAN-FRANÇOIS CLERC**, CHEF DE MISSION, MISSION DU PILOTAGE DES OPÉRATIONS CAMPUS, MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, DE LA RECHERCHE ET DE L'INNOVATION

## ● DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENT À DESTINATION DES ÉTUDIANTS : UNE AMBITION PARTAGÉE

Le Gouvernement attache une grande attention à l'amélioration des conditions de vie et de logement de nos jeunes concitoyens, qu'ils soient étudiants ou bien jeunes actifs, dans le double objectif d'améliorer leur accès aux études supérieures et leur insertion professionnelle, et de favoriser leur réussite et leur accès à l'autonomie, notamment pour les étudiants issus des catégories sociales les moins favorisées et les jeunes actifs aux ressources encore fragiles.

Le logement ne doit pas être un frein aux études que l'on souhaite suivre ou à l'emploi que l'on souhaite rejoindre, surtout en début de carrière : des réponses appropriées et immédiates doivent donc être développées pour aider, au moins temporairement, à choisir et non pas subir son lieu de vie. Un travail collectif permet d'adapter le marché du logement aux nouveaux besoins des jeunes. L'accès des jeunes à un premier véritable logement (où les jeunes qui « décohabitent » du domicile familial acquièrent leur autonomie d'adulte) constitue la première étape d'un « parcours résidentiel ». Il doit s'agir d'un logement de qualité.

Le logement est le premier poste de dépense dans le budget de l'étudiant (comme du jeune actif). C'est pourquoi une attention plus particulière est portée à l'offre de logement étudiant à caractère social. L'ensemble des acteurs sont donc mobilisés dans une ambition commune de favoriser le développement de l'offre de logement à destination des étudiants (et des jeunes actifs).

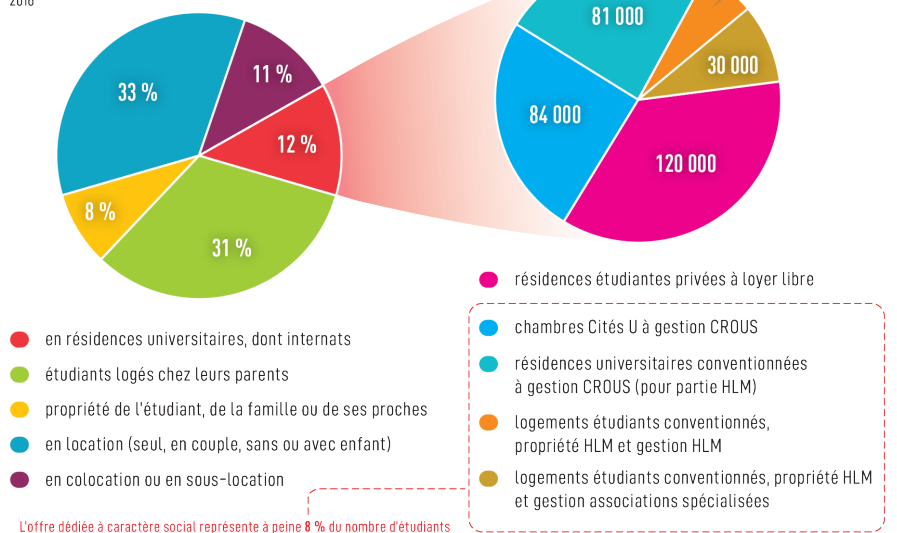
L'année 2020 a vu le renouvellement des exécutifs municipaux et intercommunaux. Comme au début de chaque mandat, des procédures PLUi<sup>1</sup> (souvent une révision générale) et PLH<sup>2</sup> (« bilan à mi parcours » ou élaboration d'un nouveau programme) seront lancées dès 2020 (ou bien en 2021).

## Chiffres clés du logement étudiant MESRI/DGESIP

2 725 300 inscriptions dans l'enseignement supérieur pour l'année 2019-2020  
plus de 700 000 étudiants boursiers

### Où sont logés les étudiants ?

Source : enquête nationale sur les conditions de vie des étudiants, réalisée par l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) au printemps 2016



Les sujets du logement étudiant et du logement « jeunes actifs » méritent une attention particulière. Des éléments de diagnostic construits sur l'observation locale et l'identification des principaux enjeux seront déterminants dès l'engagement des procédures pour conduire à de nouveaux documents de référence. Les collectivités pourront compter sur l'implication des services de l'État (préfectures, rectorats, DREAL et DDT(M)) et de l'ensemble des acteurs : universités, Crous, organismes HLM. L'émergence et la consolidation d'un réseau d'observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE) nourrissent la connaissance qui éclaire les acteurs locaux sur l'état de l'offre et sur les besoins à satisfaire. Le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI), et le ministère chargé du logement (ML) sont partenaires de démarches de labellisation des candidatures des territoires. L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé en 2018 a conduit à la labellisation d'une vingtaine d'OTLE en 2019. L'AMI renouvelé en 2020 permettra la labellisation de nouveaux OTLE.

Le premier AMI de 2018 a orienté les territoires qui ont manifesté leur intérêt pour la démarche vers le référentiel du « Guide pour

## L'offre de logement dédiée aux étudiants

Capacité d'accueil des étudiants, y compris privée à loyer libre Total = 335 000

construire les OTLE – Logement étudiant : observer pour décider » de septembre 2017. Les évolutions intervenues depuis 2017, comme le retour d'expérience des premières démarches d'OTLE, encouragent la présente « remise en perspective 2020 », sous la forme d'éléments de contexte actualisés et

1. Les PLUi reposent sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui met en regard la dynamique de développement souhaitée (accueil de population nouvelle, développement universitaire facteur d'attractivité, besoins en logements associés). Les PLUi évoquent également la place des campus universitaires dans le tissu urbain, ainsi que la destination et la nature des constructions autorisées.

2. L'article L. 302-1 IV du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que « le PLH [...] précise [...] les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants » (loi du 13 août 2004). L'article R. 302-1-1 du CCH développe : « Le diagnostic comprend une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports [...]. L'analyse de la demande comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins liés au logement des étudiants (décret du 4 avril 2005) et des besoins en logement des jeunes (décret du 30 décembre 2009). »

de points d'attention de bon conseil à l'intention des porteurs de projet d'OTLE. Il sera intéressant, par la suite, d'élargir le champ de l'observation aux jeunes actifs : l'année 2020 permettra d'élaborer des éléments de référentiel partagés.

### ● L'OFFRE DÉDIÉE À CARACTÈRE SOCIAL

Les effectifs des classes d'âge 1998 à 2013 sont particulièrement importants et la part de la population qui accède aux études supérieures croît.

Plus de 2 700 000 jeunes sont inscrits dans l'enseignement supérieur à la rentrée universitaire 2020. L'offre de logement dédiée sous la forme de « résidences », y compris privées à loyers libres, répond aux besoins de 12 % d'entre eux, l'offre dédiée à caractère social<sup>3</sup> (c'est-à-dire les logements en résidences respectant des loyers plafonds et accueillant des étudiants sous plafond de ressources, prioritairement boursiers) représente seulement 8 %.

Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR), la consolidation du cadre législatif (article L. 631-12 du CCH) et réglementaire (décret du 3 août 2019) assoit précisément l'engagement des organismes HLM dans le développement de l'offre de logements étudiants sociaux.

La programmation du logement étudiant s'inscrit dans la programmation de droit commun du logement locatif social, c'est-à-dire dans le cadre partenarial du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), qui émet des orientations et des priorités sur l'utilisation des agréments et des enveloppes alloués chaque année aux territoires. Pour l'année 2020, le conseil d'administration du FNAP a retenu le 3 mars 2020 un objectif national de 10 000 agréments PLS-PLUS, réparti dans les 13 régions métropolitaines. Ces objectifs sont partagés entre tous les acteurs de la filière, au niveau national comme au niveau local (en particulier au sein du comité régional de l'habitat et de l'hébergement – CRHH – dont les travaux sont animés par les DREAL), dans l'exercice de répartition infrarégional des objectifs et des crédits, qui sont mis en œuvre par les DDT(M) et les délégataires des aides à la pierre.

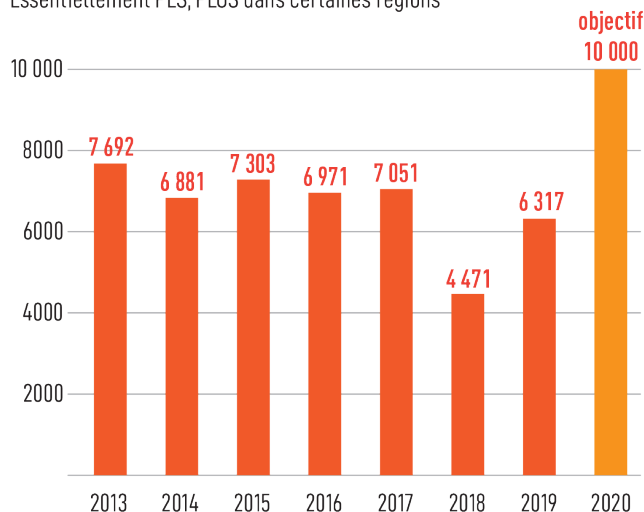
Les préfets de région et les recteurs<sup>4</sup> veillent à l'animation des partenariats les plus larges selon des modalités de pilotage précisées avec les acteurs dans chaque région.

L'année 2019 a permis de réimpulser une dynamique de production très positive. Quelque 10 800 PLS-PLUS<sup>5</sup> ont été agréés en 2018 et 2019 pour la réalisation de logements étudiants sociaux qui seront conventionnés APL. Il s'agit d'opérations très

### Logements sociaux étudiants agréés

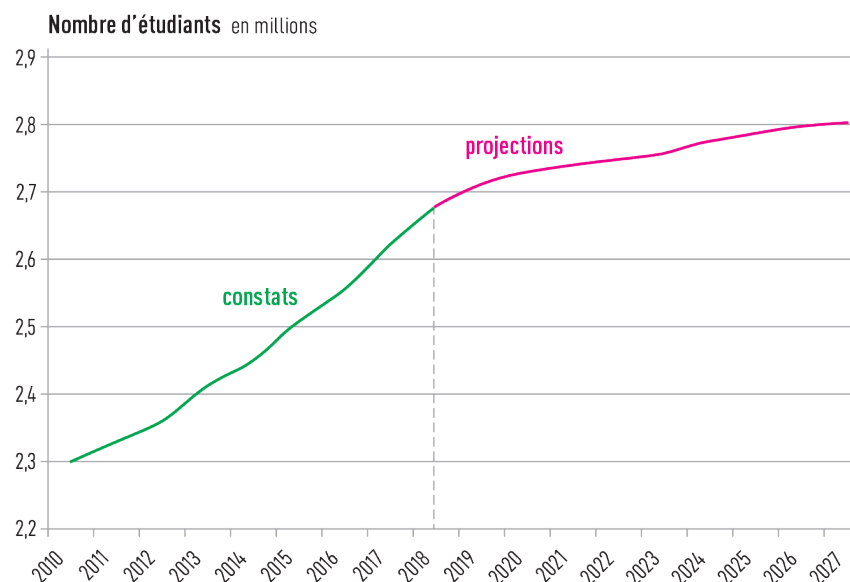
ML/DHUP

Essentiellement PLS, PLUS dans certaines régions



### Démographie étudiante entre 2010 et 2017

MESRI/DGESIP



## CENTRE SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT EN FRANCE (CLEF)

Une connaissance du logement étudiant qui se construit et se partage.

CLEF permet d'agréger les données des principales sources sur le logement étudiant : le Répertoire permanent du logement social (RPLS) du ministère du Logement, la base du réseau des Crous, la base nationale de l'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES) et le tableau de bord national de suivi de la production de logement étudiant. Celui-ci, dans la continuité du plan 40 000, détaille depuis 2013 par région les livraisons de logements et les dates prévisionnelles de mise en service des projets de logement étudiant à caractère social, conventionnés APL, mais aussi des résidences Crous non conventionnées APL, où les étudiants perçoivent l'ALS.

Il est ainsi recensé dans CLEF l'ensemble des informations disponibles sur l'offre existante en

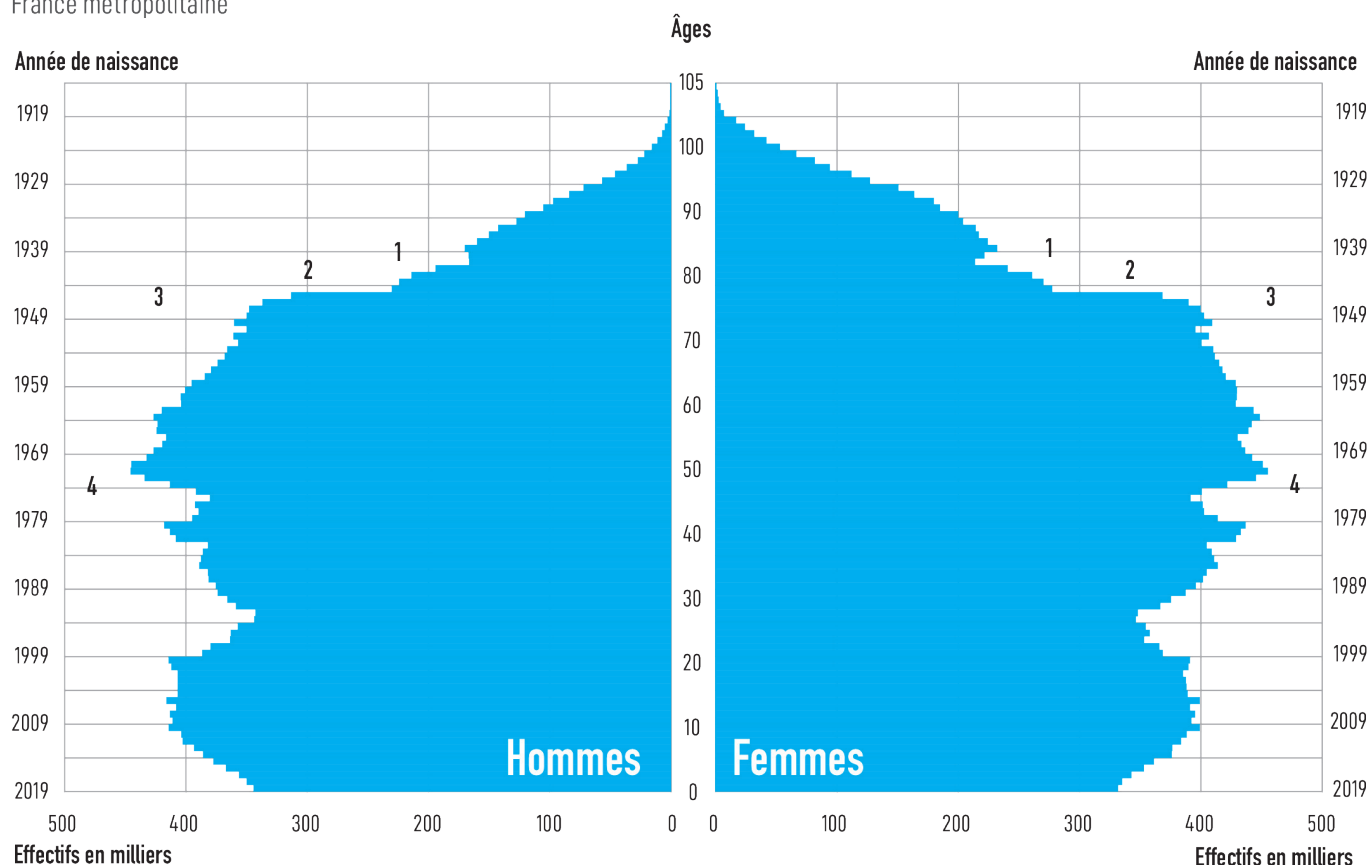
structure totalement ou partiellement dédiée. Ces informations ont vocation à être complétées pour éclairer à terme les choix des étudiants dans leur recherche de logement et également pour adapter au mieux les objectifs de production aux besoins locaux en logements étudiants.

CLEF est un outil technique, accessible uniquement aux acteurs professionnels du logement étudiant, mis à jour notamment par les équipes des DREAL, IRE et des Crous sur lesquelles la DGESIP du MESRI, administrateur de la plateforme CLEF, s'appuie pour le suivi du national de la production de logement étudiant. Les OTLE, les référents au sein des établissements d'ESR qui accompagnent les étudiants dans leur démarche d'accès au logement, les gestionnaires nationaux et locaux peuvent demander un accès par mail à [assistance\\_clef@enseignementsup.gouv.fr](mailto:assistance_clef@enseignementsup.gouv.fr)

## Pyramide des âges de la population française au 1<sup>er</sup> janvier 2020

INED INSTITUT D'ÉTUDES DÉMOGRAPHIQUES

France métropolitaine



1 Passage des classes creuses nées durant la guerre de 1914-1918 à l'âge de fécondité

2 Déficit des naissances dû à la guerre de 1939-1945

3 Baby-boom

4 Fin du baby-boom

essentiellement à maîtrise d'ouvrage HLM. Certains organismes HLM font appel aux Crous pour la gestion des résidences.

### ● DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ET DES JEUNES ACTIFS : UNE OFFRE PLURIELLE ET DES OUTILS D'ACCOMPAGNEMENT

#### Logement des étudiants :

- résidences universitaires : article L. 631-12 du CCH et décret du 3 août 2019, avenants aux conventions APL antérieures au 27 janvier 2017 ;
- accueil d'autres publics pour de courtes durées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 août : évaluation en cours du dispositif expérimental introduit pour une durée de quatre ans par l'article 123 IV de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

#### Logement des jeunes actifs :

- foyers de jeunes travailleurs (FJT) : outil de référence avec accompagnement social ;
- résidences sociales jeunes actifs (RJA) :

punctuellement ;

- réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans : nouvel outil, article 109 de la loi ELAN, articles L. 353-22 et L. 441-2 du CCH, décret du 21 juin 2019, article R. 3331-6 du CCH ; arrêté du 10 février 2020.

#### Et, plus largement :

- colocation HLM : article 128 de la loi ELAN, article L. 442-8-4 du CCH ;
- cohabitation intergénérationnelle solidaire : article 117 de la loi ELAN, article L. 118-1 du CASF et articles L. 631-17 et suivants du CCH, charte nationale, arrêté du 13 janvier 2020 ;
- « bail mobilité » : parc privé, article 107 de la loi ELAN, article 25-12 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée ;
- dispositif de caution locative Visale d'Action Logement ;
- logement locatif intermédiaire : article L. 302-16 du CCH et articles 279-0 bis A et 1384-0 A du CGI ;

- logement locatif privé meublé : dispositif d'encouragement fiscal Censi-Bouvard, article 199 sexvicies du CGI).

3. L'offre dédiée à caractère social couvre à la fois :

- l'ensemble des résidences gérées par les Crous, conventionnées APL ou non (l'étudiant perçoit alors l'ALS), les résidences gérées par les Crous sont pour partie propriété d'organismes HLM ;
- le parc HLM de logements étudiants sociaux non géré par les Crous (les résidences sont dans ce cas gérées ou bien par les organismes HLM eux-mêmes ou bien par des tiers).

4. Des recteurs délégués à l'enseignement supérieur ont été nommés dans les nouvelles grandes régions académiques.

5. Les logements étudiants sociaux sont essentiellement financés avec des prêts PLS. Les opérations PLUS représentent seulement une partie des opérations financées en Île-de-France dans le cadre d'une convention État/conseil régional d'Île-de-France renouvelée en septembre 2018 (réflexions en cours dans d'autres régions entre l'État et les conseils régionaux).



# COMMENT FONCTIONNE UN OBSERVATOIRE DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ?

Un observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) est un outil d'aide à la décision, construit localement à partir d'une méthodologie nationale qui évolue chaque année depuis sa création, en 2017. Issu du constat d'un manque de connaissance locale et nationale sur le logement des étudiants, le réseau des collectivités ESR accompagné d'un groupe d'experts nationaux et locaux a développé une méthodologie pour connaître l'offre et la demande, le stock et le flux et anticiper les besoins en logements dans tous les territoires volontaires. À l'issue de la publication d'un premier guide et d'un séminaire de restitution et au regard de l'intérêt porté par un grand nombre de territoires, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé pour créer un réseau d'échange et de partage sur ce sujet et accompagner les acteurs intéressés dans le développement de leur observatoire.

## ● UN FONCTIONNEMENT COLLÉGIAL

Chaque observatoire est indépendant, organise sa gouvernance et définit ses objectifs en fonction de ses réalités territoriales. Néan-

moins, la méthode encourage les observatoires à se doter d'une gouvernance collégiale. Ils réunissent les collectivités territoriales, les établissements et les acteurs du logement des étudiants et de l'enseignement supérieur, les services de l'État, mais également tous les acteurs qui ont un intérêt pour le sujet et une connaissance de celui-ci, afin d'avoir une compréhension et une réflexion globales autour de cette problématique. Chaque structure organise en moyenne un comité de pilotage par an et plusieurs comités techniques. Afin de construire une communauté d'échange, de disposer de points de comparaison et d'alimenter des réflexions nationales, les observatoires alimentent à périodes fixes un socle d'indicateurs communs. Ces indicateurs permettent d'avoir une évaluation globale de l'offre de logement pour les étudiants, tant pour l'offre dédiée que pour les logements occupés dans le parc diffus. Ils ont chacun la liberté de mesurer des publics ou des volets spécifiques liés à leur contexte territorial, comme le logement des alternants, des étudiants internationaux, ou encore le lien entre logement et mobilité ou logement et précarité.

Enfin, ces observatoires ne produisent pas que de la donnée quantitative, ils exploitent également des enquêtes qualitatives variées. Les résultats de ces observations permettent d'éclairer localement les politiques publiques de l'habitat et de l'enseignement supérieur, les orientations de programmation de nouvelles résidences qui figurent dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), et également les orientations pour diversifier l'offre. Les partenaires ont accès à l'information et aux analyses ; par conséquent ils peuvent les inclure dans leur stratégie d'établissement.

Au travers des analyses réalisées et des échanges avec les services de l'État (DREAL/DDT et rectorats), les territoires porteurs d'OTLE contribuent au plan national 60 000 logements étudiants. Les OTLE alimentent également la base de données CLEF, outil de recensement de l'ensemble de l'offre dédiée.

## ● L'APPORT DU RÉSEAU DES OTLE

Le réseau des observatoires est né début 2019. À partir des retours d'expérience des différents observatoires sur la gouvernance



3F Résidences, Neuilly-sur-Seine © USH





Campus de la Bouloie,  
BU, Besançon © AUDAB

et les indicateurs, la méthodologie a pu évoluer. La FNAU et l'AVUF accompagnent individuellement chaque territoire. Ils sont appuyés par un comité de pilotage national composé des têtes de réseau sur le logement (AIRES, ANIL, Cnous, USH), des associations d'élus, de la Conférence des présidents d'université et des ministères de l'Enseignement supérieur, de la Cohésion des territoires et de la Transition écologique. Un conseil scientifique est également mobilisé pour les commissions de labellisation et pour émettre des avis sur la méthodologie. L'AVUF et la FNAU organisent aussi des temps d'échanges collectifs pour :

- permettre aux territoires développant un observatoire territorial du logement des étudiants de se rencontrer et d'échanger ;
- permettre aux acteurs nationaux de se présenter, de comprendre les enjeux locaux et d'échanger sur leur place dans les OTLE ;
- créer des dynamiques régionales autour de la donnée et des indicateurs et intégrer les régions dans les réflexions ;
- faire des bilans sur la méthodologie et les indicateurs ;
- échanger sur des sujets thématiques.

Ces séminaires permettent également de préparer les OTLE aux deux phases de labellisation. Ces labellisations sont attribuées par une commission composée des représentants du ministère de l'Enseigne-

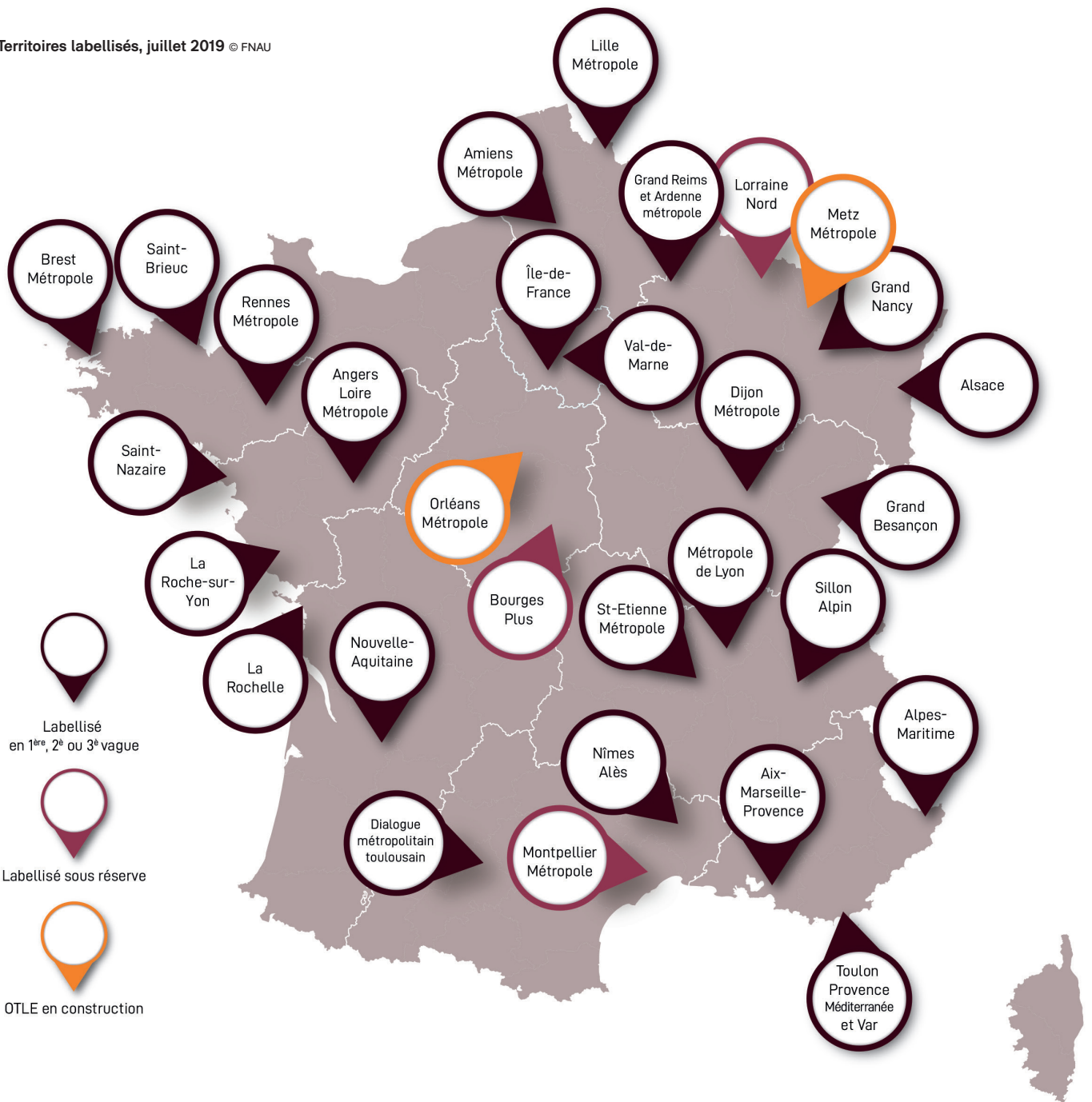
ment supérieur et de celui chargé du Logement, qui suivent la mise en œuvre du plan 60 000 logements étudiants et 20 000 logements jeunes actifs, du réseau des collectivités ESR, de chercheurs et de la CPU. La commission examine pour chaque candidature la gouvernance mise en place et son opérationnalité à travers un comité de pilotage déjà réuni. Il est vérifié qu'à la suite de cette labellisation l'observatoire est en capacité de produire de la connaissance. La seconde phase de labellisation permet d'analyser l'OTLE pour trois ans et de conforter la production de l'observatoire, son insertion dans le réseau des OTLE (participation aux temps d'échange, remontée des indicateurs nationaux) et les perspectives prévues pour les trois prochaines années (publication, intégration du sujet dans les futurs documents d'urbanisme, approfondissement de certains sujets, etc.). Pour faciliter les échanges entre les différents porteurs d'OTLE, un espace dédié avec un forum a été créé sur l'espace extranet de la FNAU. En parallèle du travail des OTLE, des publications pour valoriser les OTLE et les aider dans leur travail sont produites.

#### ● REJOINDRE LE RÉSEAU DES OTLE ET ÊTRE LABELLISÉ

Afin de donner la possibilité aux territoires n'ayant pas répondu lors de la première

vague d'être associés à la démarche et d'être accompagnés pour développer leur outil d'observation du logement étudiant, le réseau des collectivités ESR et leurs partenaires diffuseront un nouvel appel à manifestation d'intérêt à destination, en priorité, des territoires universitaires non couverts par un OTLE aujourd'hui. L'initiative peut être portée par une métropole, une agglomération, une région ou un établissement d'enseignement supérieur, un bailleur tel que le Crous en binôme avec une agence d'urbanisme, un observatoire de l'habitat ou une ADIL. Ce binôme politique/technique doit coordonner l'ensemble des acteurs pour parvenir à des visions partagées. Il est important également de définir le périmètre d'observation ainsi que les objectifs du dispositif, qui pourront évoluer lors du premier comité de pilotage. Les nouveaux OTLE respectant la méthodologie et incluant l'ensemble des acteurs identifiés dans la gouvernance pourront rejoindre le réseau et bénéficier d'une labellisation. Celle-ci permet :

- de rejoindre un réseau national d'échange et de mutualisation coordonné par l'AVUF et la FNAU ;
- de profiter des études et des analyses de l'ensemble du réseau ;
- d'être identifié par les partenaires nationaux.





# Retours d'expérience

## OTLE D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

### Un observatoire pour anticiper et mieux répondre aux besoins à chaque rentrée

NATHALIE MONTOT, CHARGÉE DE MISSION AU PÔLE HABITAT, FONCIER, SOLIDARITÉ DE L'AGENCE D'URBANISME D'ANGERS (AURA)

#### ● UNE GOUVERNANCE ORGANISÉE ENTRE DIFFÉRENTES INSTANCES

L'observatoire est un outil technique aux multiples fonctions (diagnostic, veille, mise en réseau, aide à la décision) qui s'appuie sur plusieurs entités. Il regroupe différents acteurs pertinents et permet de remplir les missions de l'OTLE angevin. La gouvernance est structurée en trois entités.

Le comité des institutionnels est composé des signataires de la réponse à l'appel à manifestation d'intérêt (Angers Loire Métropole, université d'Angers et Angers Loire Campus, ADIL du Maine-et-Loire, Crous de Nantes Pays de la Loire et Agence d'urbanisme) et de la DDT49. Il se réunit au moins une fois par an pour définir le programme de travail et suivre l'avancée des travaux de l'observatoire. Il rend compte aux instances des collectivités (élus référents) et d'Angers Loire Campus<sup>1</sup> (commission vie étudiante) des problèmes rencontrés pour sa mise en œuvre et nécessitant qu'une décision de niveau stratégique soit prise. Au regard des données recueillies et des analyses réalisées, il fait également remonter aux mêmes instances les enjeux perçus pour le territoire.

Le comité technique est composé de représentants du comité des institutionnels. Il se réunit deux ou trois fois par an et au moins une fois dans son format large afin de partager et d'analyser avec l'ensemble des acteurs les informations recueillies.

Le secrétariat est assuré conjointement par les deux collectivités (ALM/ville d'Angers) et l'Aura (Agence d'urbanisme de la région angevine), qui est chargée de l'animation de l'OTLE.

#### ● TROIS CHAMPS D'OBSERVATION

L'OTLE angevin, lors de sa création, a défini trois champs prioritaires d'observation pour son territoire, lui permettant d'orienter les échanges et les actions vers les besoins observés.

Le recensement de l'offre de logements dédiés constitue une première base de données incluant les différents types de résidences, le nombre de lits, la redevance... L'étude de la localisation des résidences permet d'apprécier

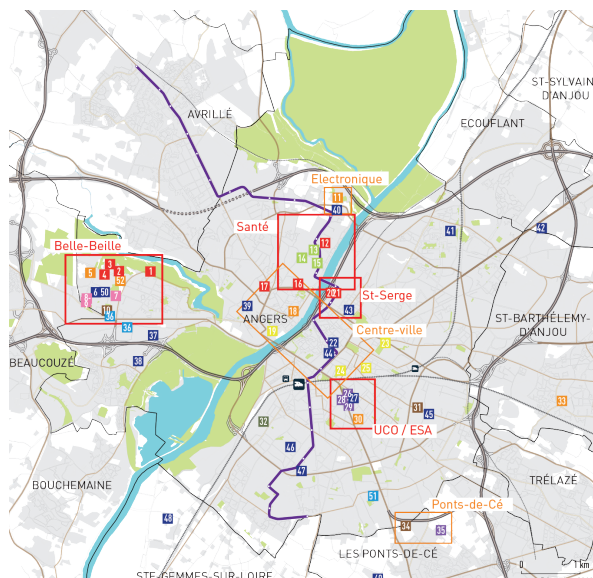
leur proximité avec les lieux de formation, leur desserte par les transports en commun, et l'accessibilité aux équipements et aux services. Cet état des lieux, mis à jour chaque année grâce à la transmission de données par les gestionnaires, vise à identifier les secteurs préférentiels d'installation de nouvelles résidences dédiées et de favoriser le dialogue entre les parties.

La demande constitue le second champ d'observation de l'OTLE. Au-delà de la production de données et d'analyses, l'OTLE pilote des enquêtes. À la rentrée 2019-2020, Angers Loire Métropole a ainsi interrogé les étudiant(e)s du territoire sur les difficultés rencontrées lors de leur recherche de logement et sur leurs conditions de logement. Les membres de l'OTLE ont pu s'emparer des résultats présentés début 2020 pour envisager la mise en place de dispositifs dès la rentrée de la même année.

Enfin, le troisième champ est celui de l'information. En effet, les premiers échanges ont montré que des étudiants rencontraient des difficultés dans leur recherche de logement, dues en partie à l'absence d'une plateforme recensant les disponibilités et les conditions d'accès. Ainsi, des membres de l'OTLE ont décidé de rechercher des initiatives permettant d'améliorer l'information auprès des étudiants.

L'OTLE a donc permis de mettre en avant l'existence d'une tension dans l'accès au logement des étudiants depuis la rentrée 2018-2019, due à la croissance constante des effectifs, conséquence de l'arrivée importante dans l'enseignement supérieur des enfants nés à partir de 2000. En effet, si un ralentissement des naissances est constaté sur le territoire angevin, ce n'est

Organisation de l'OTLE d'Angers Loire Métropole AURA



Type d'établissements  
■ Université d'Angers ■ Ecole paramédicale publique  
■ Université privée ■ Centre de formation - formation continue  
■ Ecole d'ingénieurs ■ STS et CPGE  
■ Ecole d'arts ■ Ecole militaire  
■ Ecole de commerce ■ Autre école d'enseignement supérieur

■ Principaux sites d'enseignement supérieur  
■ Autres pôles d'enseignement supérieur

- |  |                                     |                                    |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1 ISTA   | 19 CNDC                             | 37 Lycée H. Bergson                |
| 2 UFR des Sciences   | 20 UFR ITBS                         | 38 LP Dominique Renoir             |
| 3 IUT  | 21 UFR Droit Eco Sc sociales        | 39 Lycée A et J Renoir             |
| 4 UFR Lettres Langues Sc Hum                                   | 22 ICGES PDL                        | 40 Lycée J. Moulin                 |
| 5 Agrocampus Ouest   | 23 Conservatoire                    | 41 Lycée E. Mousnier               |
| 6 ESSO   | 24 ESBA                             | 42 Lycée Baronnetier               |
| 7 ESSCA  | 25 ISEEM                            | 43 Lycée J. de Bréville            |
| 8 IFAG   | 26 UCO                              | 44 Lycée St Martin                 |
| 9 ESPL   | 27 ETSO                             | 45 Lycée Magonin                   |
| 10 IARITS SAKFRANTS  | 28 UCO-pôle scientifique            | 46 Lycée Chevallier                |
| 11 ESOD  | 29 UCO-pôle entreprise et formation | 47 LP François Guillard Esthétique |
| 12 UFR de médecine   | 30 ESA                              | 48 Lycée techno La Fresnes         |
| 13 Ecole de pépinière Institut de formation IFELSC (IA, IFAIS) | 31 IMN                              | 49 Lycée techno Poallé             |
| 14 Ecole de santé Femmes                                       | 32 ESAG                             | 50 Lycée du Sacré Coeur (LZSC)     |
| 15 UFR de Sc Pharmaceutiques et d'Ingénierie de la Santé       | 33 ESAIP                            | 51 Centre Pierre Coindreau         |
| 16 ESPE  | 34 IRCOM                            | 52 ISTOM                           |
| 17 ESPE  | 35 IFFPSA                           |                                    |
| 18 ENSAM   | 36 CNAM (ISERPA, IFORIS)            |                                    |

pas le cas pour les régions Pays de la Loire et Bretagne, principales régions d'origine des étudiants angevins. Il est important de noter que le développement de l'offre de formation a également un impact. La hausse des effectifs devrait donc se poursuivre.

1. Angers Loire Campus est né en 2014, pour renforcer le dialogue et la coordination entre les collectivités locales, les acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche et les établissements (UA, UCO, ENSAM, Agrocampus, ESSCA, IRCOM, ESEO, ESA, ESAIP, ESBA TALM, ESPL, ICO, IMIE, CNAM, ENSIM, École du génie, ISTOM). ALC est un acteur privilégié de la mise en œuvre du SMESRI dont un axe est l'insertion des campus et des étudiants dans la vie de la cité.

# Alliance de territoires pour le logement des étudiants

FABIEN BOULIER, CHARGÉ DE MISSION  
ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR RECHERCHE  
ET INNOVATION NÎMES MÉTROPOLE /  
PÔLE MÉTROPOLITAIN NÎMES-ALÈS

FLORENT HARO, CHARGÉ DE MISSION  
À L'AGENCE D'URBANISME, RÉGION NÎMOISE  
ET ALÉSIENNE (A'U)

Les communautés d'agglomération de Nîmes et Alès ont décidé d'unir leurs efforts en matière de formation, d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation (ESRI), dans le cadre du pôle métropolitain Nîmes-Alès. Ce champ constitue d'ailleurs le premier des cinq axes stratégiques de son projet de territoire.

En 2014, il a été établi un conseil de développement dédié à l'ESRI. Il réunit deux fois par an les principaux acteurs du domaine (élus, établissements d'enseignement supérieur et de recherche, rectorat, Crous, représentants du monde économique et des étudiants), pour que soient présentées et évaluées les actions entreprises et en proposer de nouvelles, en s'appuyant sur des groupes thématiques spécifiques. En 2016-2017, l'Agence d'urbanisme, région nîmoise et alésienne a été missionnée par le pôle pour la réalisation d'un atlas de la vie étudiante, recensant établissements, offre de formation, de logements, de transport, de services et de la vie associative, analysant également les potentialités de développement de l'ESRI sur le territoire.

Néanmoins, l'augmentation aiguë du nombre d'étudiants (+ 30 % en dix ans) a rendu rapidement obsolètes les données collectées ; il était donc nécessaire de passer à une approche plus dynamique, de type observatoire permanent. En 2019, il a donc été décidé de créer l'OTLE Nîmes-Alès et d'en demander la labellisation, les objectifs étant de :

- réaliser la collecte des données nécessaires pour alimenter les indicateurs à partager au niveau national (caractérisation du public étudiant, de l'offre de formation et de ses perspectives d'évolution, de l'offre actuelle et future en logement étudiant, de l'offre de logement dans le parc diffus, de l'offre de transport et de services) ;
- assurer une veille partagée et des analyses prospectives, pour aider les acteurs impliqués à mettre en place des schémas directeurs ou des plans d'action.

L'OTLE porte une attention particulière à la question de l'alternance et à ses probléma-

tiques spécifiques en matière de logement et de déplacements (éloignement entre lieu de formation et entreprise d'accueil), et à celle des hébergements de courte durée (stages, formation continue, mobilités internationales), demandant le développement de méthodologies spécifiques et des solutions adaptées.

En matière de gouvernance, le conseil de développement déjà en place a naturellement endossé le rôle de comité de pilotage de l'OTLE. Parallèlement, a été établi un comité technique spécifique, regroupant les deux agglomérations (services en charge de l'enseignement supérieur et de l'habitat), l'A'U, le rectorat et les principaux établissements d'enseignement supérieur, le Crous, la DDTM et la DREAL Occitanie, ainsi que l'ADIL du Gard. Il se réunit plusieurs fois par an pour organiser et mettre en œuvre les orientations décidées au niveau du comité de pilotage.

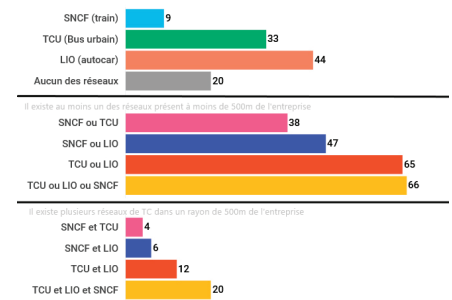
## ● LES PREMIERS RÉSULTATS

Plusieurs actions ont été mises en place sur le logement étudiant à partir des réflexions de l'OTLE. L'offre de formation et de logements a déjà été rendue accessible grâce à un outil cartographique en ligne conçu par l'agence d'urbanisme, qui permet de visualiser simultanément l'emplacement des établissements, des cursus de formation et des résidences étudiantes, et d'obtenir un certain nombre d'informations utiles et de liens ([www.nimes-ales.fr/post-bac](http://www.nimes-ales.fr/post-bac)).

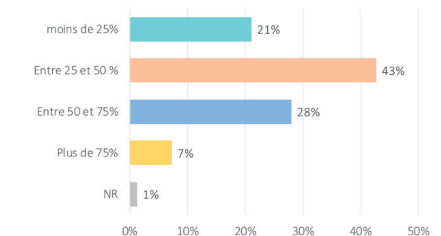
Une mise à jour de l'offre d'hébergements pour les étudiants vient d'être effectuée. Les résultats montrent une augmentation de 30 % du nombre de résidences privées (+ 504, dont 427 dans 3 nouvelles résidences), principalement des T1 mais aussi des T2, qui augmentent en lien avec le développement de la colocation, et de la capacité globale d'accueil (près de 4900 logements pour près de 17 000 étudiants). 25 % des logements sont dans des résidences universitaires, en cours de redéploiement et 10 % sont en internat.

Une enquête sur les conditions d'hébergement et de déplacement des apprentis post-bac a été réalisée, en collaboration avec les CFA ; les résultats soulignent l'importance croissante de l'apprentissage (environ 10 % des étudiants actuellement) et la forte dispersion des lieux d'apprentissage (seuls 25 % des apprentis ont une entreprise sur

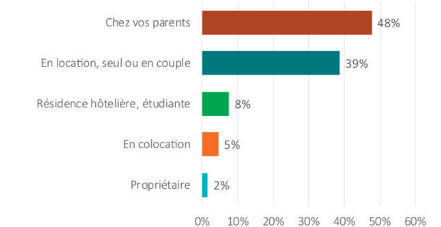
## Mode de transport des alternants OTLE DE NÎMES-ALÈS



## Budget transport des alternants OTLE DE NÎMES-ALÈS



## Mode d'habitat des alternants OTLE DE NÎMES-ALÈS



le territoire, 45 % ont besoin de deux logements).

Les premiers échanges ont mis en évidence une tension limitée mais croissante sur l'offre en logement étudiant, s'accompagnant d'une diversification des modes d'habitat et des attentes des étudiants en matière de logement. Il devient de plus en plus difficile de dissocier logement étudiant et logement des jeunes, l'observatoire doit donc aborder la problématique de manière large. Dans cette optique, l'OTLE collabore avec l'URHAJ (Union régionale pour l'habitat des jeunes) Occitanie dans le cadre d'une étude plus large sur le logement des jeunes.

Enfin, une enquête directe auprès des étudiants sur les questions de logement a été mise en place, les premiers résultats sont attendus à l'automne 2020.



## Deux échelles d'observation pour éclairer les enjeux d'un territoire complexe

ARIANE DUBOIS, CHARGÉE DE RELATION  
AVEC LES ÉTABLISSEMENTS DU CROUS DE PARIS

CHRISTOPHE AMBROISE, CHARGÉ DE PROJETS  
ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR RECHERCHE  
INNOVATION DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DU VAL-DE-MARNE

### ● UN OBSERVATOIRE RÉGIONAL POUR ARTICULER L'ENSEMBLE DES ACTEURS ET ÉCLAIRER LES DYNAMIQUES

La région Île-de-France compte un grand nombre d'établissements d'enseignement supérieur et accueille plus d'un quart de la population étudiante française. Les questions relatives à la vie étudiante relèvent de trois académies, de trois centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous) et de sept regroupements d'établissements.

Le travail mené par l'inter-regroupement d'établissements et l'inter-Crous d'Île-de-France a abouti en 2017 à l'élaboration du Projet d'amélioration de la qualité de vie étudiante et de promotion sociale (PAQVEPS), où le logement étudiant est identifié comme un des leviers essentiels à la réussite universitaire et à l'intégration des étudiants aux territoires qui les accueillent.

Compte tenu de ces questions et de la volonté des acteurs de s'inscrire dans la dynamique du plan 60 000 logements pour les étudiants, l'inter-regroupement et les trois Crous franciliens se sont organisés pour porter ensemble, à travers le comité de suivi du PAQVEPS, un observatoire territorial du logement des étudiants. Structure pérenne, ce comité a toute la légitimité pour fédérer l'ensemble des acteurs en présence, coordonner l'observation et la production des données.

L'objectif de cet observatoire consiste à partager les informations entre tous les acteurs impliqués afin d'identifier les besoins réels, de mesurer le flux de logements dédiés et d'établir une programmation stratégique des constructions avec une attention portée à la qualité des logements construits pour favoriser la vie de campus.

La gouvernance et le portage politique de cet observatoire, pour tenir compte de l'organisation complexe de ce territoire, se sont dotés de deux instances : un comité de pilotage dont la mission est de définir un programme d'action et des objectifs, et un comité technique réunissant des organismes techniques ayant un rôle d'expertise et d'appui opérationnel. Les réflexions des comités ont privilégié deux angles d'analyse portant

sur la connaissance de l'offre existante selon une approche géographique et sur une meilleure connaissance des profils et des conditions de vie des étudiants franciliens.

L'obtention de la labellisation de l'OTLE francilien, le 30 janvier 2019, a nécessité d'élaborer une convention-cadre reprenant la structuration actuelle, qui sert de socle pour nouer d'autres conventionnements plus spécifiques avec d'autres acteurs.

La gouvernance, les partenariats, l'expertise et les coopérations engagés ont permis une avancée des travaux sur le logement des étudiants, en coordination aussi avec les observatoires construits dans les territoires infrarégionaux comme celui du département du Val-de-Marne.

### ● UN OBSERVATOIRE SPÉCIFIQUE DANS LE VAL-DE-MARNE POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX LOCAUX

Le département, conscient des problèmes d'accès aux savoirs et d'émancipation des individus, a engagé une politique volontariste de soutien à l'enseignement supérieur et à la recherche. En 2014, il s'est ainsi doté d'un schéma départemental de l'enseignement supérieur et de la recherche (SDESR) afin de définir la stratégie et les orientations pour les années à venir. En matière de réussite des étudiants, le logement est apparu comme une question cruciale.

Sous l'impulsion départementale, un groupe de travail partenarial a été constitué dès 2016 avec pour ambition de développer un réseau d'échanges en matière de logement étudiant. Un diagnostic partagé a été réalisé en 2017 et a débouché sur une volonté commune de travailler sur deux axes : l'élaboration d'une charte départementale du logement étudiant et une réflexion sur les attentes, les besoins et les données mobilisables dans le but de les partager et de faciliter les futures prises de décision.

À la suite de la labellisation de l'OTLE du département du Val-de-Marne, en avril 2018, la charte du logement étudiant a été finalisée en septembre 2019. Le principe d'OTLE et l'engagement des signataires sont ainsi formalisés dans l'une des parties, intitulée « Échanger des données générales et des informations sur les projets entre acteurs publics ».

Le premier comité de pilotage s'est réuni en avril 2019 pour présenter la démarche. Les différents partenaires ont ensuite travaillé sur une base de données transmise par l'Institut Paris Région, pour recenser toutes les

résidences étudiantes et le nombre de places associées. Il s'est avéré que, pour constituer un fichier stable, une mise à jour et une vérification importante devaient être effectuées par nos partenaires et via les outils numériques sur les données des gestionnaires non engagés dans la démarche. Parallèlement, des contacts ont été noués avec les autres OTLE de la région Île-de-France et notamment l'OTLE francilien, pour échanger sur les actions effectuées et les difficultés rencontrées. Ces échanges ont permis d'acter le travail conjoint pour développer les différents OTLE.

Le département a également cartographié ces données afin de se doter d'une vision spatiale de la répartition territoriale de l'offre de résidences, permettant notamment de distinguer la proximité des transports en commun et des établissements d'enseignement supérieur. La nouveauté a été de proposer une carte dynamique et interactive accessible sur Internet.

*In fine*, ce travail de recensement a permis de mieux percevoir le poids et l'importance des différents gestionnaires et exploitants de notre territoire ainsi que les communes ayant au moins une résidence étudiante. Il doit maintenant s'accélérer et nécessitera la mise au point de processus de travail clairs à destination des partenaires engagés. À cela s'ajoute la nécessité de développer le réseau, de promouvoir notre démarche et d'inciter de nouveaux acteurs à signer la charte et donc à intégrer l'OTLE val-de-marnais.

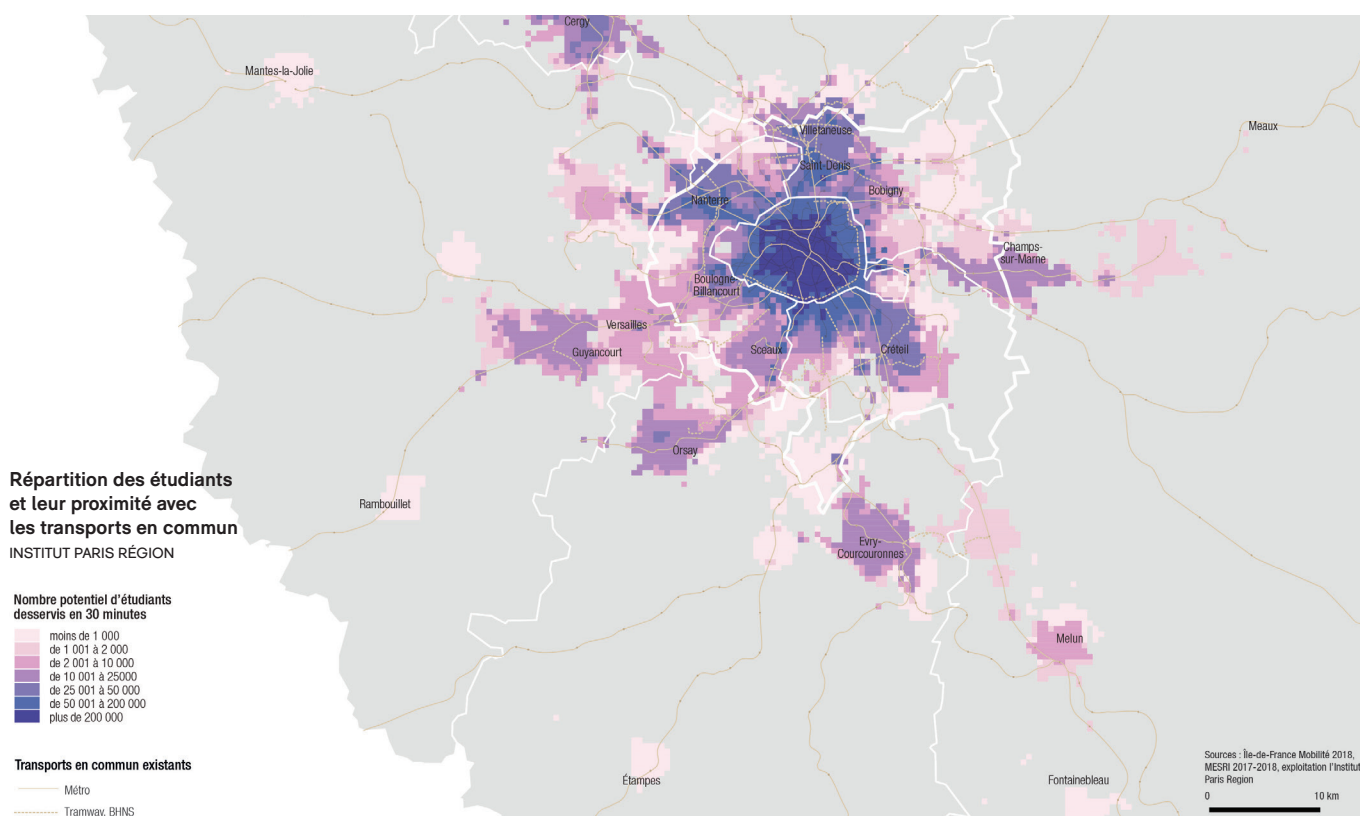
### ● PREMIERS RÉSULTATS ET TRAVAUX D'OBSERVATION FRANCILIENS

**Une connaissance actualisée de l'offre existante et validée collectivement**

Les observatoires franciliens ont axé leurs premiers travaux sur l'actualisation de la connaissance de l'offre à destination des étudiants et l'expertise de la base CLEF. L'extraction de données transmises par le ministère a été analysée et complétée par les Crous, l'observatoire du Val-de-Marne et l'Institut Paris Région. Cela a permis d'expertiser la base CLEF et d'obtenir une vision actualisée de l'offre de logement étudiant. Au total, on estime connaître entre 80 et 90 % de l'offre en résidences universitaires.

En juillet 2019, on dénombrait près de 89 000 places de logements étudiants en Île-de-France, dont 57 % de places sociales. Plus de la moitié de cette offre sociale est gérée par des associations pour le compte de bailleurs (29 200 places) et le reste par les Crous

## Répartition de l'offre de logement étudiant par statut et par académie INSTITUT PARIS RÉGION



franciliens (21700 places). À cette offre sociale s'ajoutent les 6800 places de la Cité internationale, 9200 places d'offres dédiées, réservées ou gérées directement par des écoles, et 21900 places privées. L'offre de la région a progressé de 88 % au cours des dix dernières années et de 120 % pour la seule offre sociale, ce qui a fait passer son niveau d'équipement de 8 à près de 13 places pour 100 étudiants et de 4 à 7,2 places sociales (plus proche ainsi des moyennes nationales de 12,4 places totales et 8 places sociales pour 100 étudiants). En Île-de-France, les conditions de logement des étudiants et leurs ressources dif-

fèrent assez nettement de celles de l'ensemble de la population étudiante.

### ● UNE ESTIMATION DE L'ACCESSIBILITÉ DES TERRITOIRES AUX LIEUX D'ÉTUDES

Afin d'identifier les territoires avec la plus forte demande potentielle de logement étudiant, l'institut a élaboré une carte d'accessibilité des principaux sites d'enseignement supérieur public. Sur la base de la matrice des temps de transport fournie par IDF Mobilités d'une part, et de la base de données sur les étudiants inscrits dans les établissements publics fournie par le ministère

d'autre part, il a établi une carte représentant pour chaque territoire le nombre d'étudiants potentiellement desservis en moins de trente minutes.

Sans surprise, le centre de Paris, les gares RER et les stations de métro des communes limitrophes du sud de Paris sont les plus intéressants, à l'exception du RER A à l'est, qui apparaît moins structurant. Cela s'explique par la concentration des établissements d'enseignement supérieur à Paris : la moitié des étudiants de la région étudient à Paris. Plusieurs pôles locaux ressortent également autour des principaux sites universitaires de la périphérie.

# LE RÔLE DES ACTEURS LOCAUX ET LEURS LEVIERS SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT

En 2020, 95,7 % des élèves de terminale ont obtenu leur baccalauréat, soit une hausse de 7,6 % par rapport à 2019. Bien que la crise sanitaire ait entraîné des conditions d'examen inédites, cette progression est continue depuis les années 1990 avec une hausse de 13,2 points entre 1995 et 2019<sup>1</sup>. Face à cette situation, les réponses se sont longtemps focalisées sur les infrastructures universitaires pour calibrer la taille des locaux au nombre d'étudiants, en oubliant souvent les besoins en termes de vie étudiante, notamment les services et le logement. Le logement ré-émerge depuis une dizaine d'années comme une composante intégrante de la vie universitaire et comme une condition de réussite des étudiants, en particulier dans les grandes villes universitaires, où les tensions du marché immobilier touchent très directement cette population qui a de ce fait de plus en plus de mal à se loger.

La mise en évidence des enjeux liés au logement étudiant, dans ses dimensions tant quantitatives que qualitatives, se traduit par l'émergence d'une nouvelle chaîne d'acteurs chargés d'offrir une réponse adaptée aux mutations du marché, aux attentes et aux besoins des étudiants. Cette chaîne d'acteurs est constituée en premier lieu des collectivités, qui définissent la politique locale de l'habitat, et de l'État, qui définit les orientations et les objectifs nationaux. Celui-ci

accompagne également, par l'intermédiaire de ses services déconcentrés et grâce à ses financements, les territoires dans la concrétisation de leurs projets de logement étudiant social. Cette chaîne rassemble enfin des maîtres d'ouvrage où se retrouvent principalement les bailleurs sociaux, les promoteurs immobiliers, des investisseurs et des gestionnaires d'établissement.

Au fur et à mesure que ce sujet est spécifié dans les politiques locales et nationales, il acquiert une dimension transversale, intégrant l'ensemble des problématiques urbaines au-delà du logement : la planification, la mobilité, les services urbains, les enjeux sociaux et environnementaux. Cette approche élargie du logement étudiant favorise les démarches plus intégrées et la contextualisation des réponses. Cette plus grande mise en lien des principaux acteurs, dans un secteur qui reste concurrentiel, montre une ambition partagée de diversifier l'offre de logement pour les étudiants en développant des initiatives et des stratégies qui soient cohérentes avec les autres facettes de la production de la ville et du développement territorial. Cette volonté d'échange et de partage s'appuie sur la multiplication des partenariats entre les acteurs, de la production à la gestion. Elle s'est également concrétisée par l'implication forte des acteurs dans les observatoires

territoriaux du logement des étudiants, qui servent de plateforme d'échange et de partage de données pour créer une connaissance commune et territorialisée des spécificités des étudiants et de leurs besoins et pour développer de nouveaux outils.

Ces dernières années, des acteurs, jusqu'ici en marge de la question du logement étudiant, se sont mobilisés pour investir celui-ci, quand ils ont pris conscience que le logement étudiant n'était pas cantonné au secteur de l'immobilier et qu'il avait un impact sur la vie universitaire, la réussite des étudiants et l'attractivité des établissements : les universités, par exemple, se sont saisies de cette problématique. À travers les dévolutions du patrimoine par l'État, les universités acquièrent de plus en plus d'indépendance grâce à une autonomisation de la gestion du foncier et du patrimoine dédié. Cela leur permet de développer une véritable stratégie immobilière dans laquelle intégrer le logement étudiant. Enfin, il est important de s'interroger aujourd'hui sur la manière de donner une place et une voix plus importante aux étudiants en tant que parties prenantes de cet écosystème d'acteurs.

1. « Bac 2019 : est-il vrai que le niveau baisse ? », *Le Monde*, 2019.





# Le logement étudiant, un axe de plus en plus stratégique pour le secteur du logement social

JULIETTE FURET, RESPONSABLE  
DU DÉPARTEMENT POLITIQUES SOCIALES  
DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

## ● DES BAILLEURS SOCIAUX ACTEURS IMPORTANTS DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Les bailleurs sociaux sont gestionnaires d'un parc de près de 5 millions de logements accueillant des publics aux revenus modestes et dont les caractéristiques sont de plus en plus sociales.

L'accueil dans le parc social des jeunes et des étudiants est un enjeu important de mixité sociale et intergénérationnelle pour le mouvement HLM. C'est également un enjeu de solidarité vis-à-vis de ce public, aux ressources limitées et souvent précaire, et qui est dans une « phase de construction » : le logement est une condition indispensable pour engager un parcours de formation ou d'insertion professionnelle. Pour répondre à ces besoins, les organismes HLM développent une offre diversifiée à loyer maîtrisée de petits logements et de solutions en colocation, parfois meublées, en diffus ou en résidences pour étudiants, pour jeunes actifs ou jeunes travailleurs et apprentis. Les organismes sont également à l'origine de solutions innovantes, mixant par exemple résidence pour étudiants et résidence sociale, et accueillant une pluralité de publics jeunes au sein d'une même structure. La solvabilisation par l'APL présente une forte acuité pour les jeunes et les étudiants.

90 % de l'offre en logements du plan 40 000 logements étudiants (2013-2018) a été réalisée par les opérateurs du logement social. Le plus souvent confiées en gestion à des associations ou aux Crous, ces résidences sont également gérées par les bailleurs sociaux. Les organismes font évoluer leurs outils de communication, adaptent leur gestion à la culture et aux usages des jeunes, ultraconnectés quelle que soit leur situation, assurent un service de proximité pour accompagner et informer les jeunes, souvent primo-locataires, et permettre le bon fonctionnement collectif de ces structures.

## ● DIVERSIFIER L'OCCUPATION DES RÉSIDENCES POUR MIEUX RÉPONDRE À LA MULTIPLICITÉ DES PARCOURS DES JEUNES

Il serait utile de sortir d'une trop forte spécialisation des produits pour mieux prendre en compte les situations des jeunes, dont les trajectoires ne sont pas linéaires : ils



Résidence Les Closbilles, Cergy  
© USH

peuvent être étudiants et travailler en même temps, puis apprentis ou jeunes actifs quelques mois et redevenir étudiants. Ils doivent parfois se loger dans deux endroits en même temps, notamment lorsqu'ils sont apprentis. Il n'est pas souhaitable de les obliger à changer de logement à chaque changement de statut. Cette ouverture des résidences universitaires recouvre également un enjeu d'optimisation de leur occupation car, dans de nombreux territoires, elles se vident de leurs étudiants dès le printemps, au moment des stages, alors qu'existent par ailleurs des besoins de logement temporaire. C'est pourquoi nous sommes très favorables à la pérennisation de la disposition expérimentale qui prévoit l'ouverture à la location de courte durée de logements étudiants inoccupés en deuxième partie d'année universitaire.

L'article 109 de la loi ELAN ouvre la possibilité, sur autorisation du préfet délivrée lors de l'agrément de l'opération, de réserver à des jeunes tout ou partie des logements du programme concerné. Dans ces logements, les jeunes bénéficient de baux d'un an renouvelable. Cette disposition est intéressante car elle permet d'accompagner la mobilité des jeunes en formation ou en premier emploi. La rotation dans ces logements assure leur disponibilité, dans un contexte de forte baisse de la rotation du parc social. Pour être pleinement efficace, cette disposition devrait s'appliquer au parc existant, pour permettre une plus grande réactivité

et une meilleure adaptation en termes de localisation aux attentes des jeunes, diverses selon leurs situations et leurs parcours.

## ● RENFORCER LES PARTENARIATS POUR SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ET L'ADAPTATION DE L'OFFRE

Les organismes HLM travaillent avec les différents acteurs, collectivités territoriales, universités, centres de formation, Crous, associations, pour bâtir des réponses sur le terrain, au plus près des besoins. Ils s'appuient également sur les observatoires du logement étudiant, qui sont un outil essentiel dans les territoires pour animer les partenariats à partir du partage de données et de connaissances, pour alimenter la réflexion sur les besoins et les parcours des étudiants et pour contribuer à la définition de la programmation des opérations de développement et d'adaptation de l'offre existante. Les observatoires favorisent les liens entre les acteurs de l'habitat et ceux de l'enseignement supérieur, et la prise en compte du logement étudiant dans les politiques locales de l'habitat (PLH). Cette articulation est indispensable pour intégrer les logements étudiants dans la ville, à proximité des équipements et des transports collectifs, et pour que cette offre contribue à la diversité des fonctions urbaines. Dans les territoires concernés, elle constitue un cadre pour l'urbanisation des campus universitaires.



# Accompagner les parcours résidentiels des étudiants et des jeunes

**JEAN-MICHEL ROYO**, DIRECTEUR GÉNÉRAL  
D'ACTION LOGEMENT SERVICES

**KOUMARAN PAJANIRADJA**, DIRECTEUR GÉNÉRAL  
D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

## ● DES PARCOURS RÉSIDENTIELS COMPLEXES POUR LES ÉTUDIANTS ET LES JEUNES

L'accès à l'emploi des jeunes est étroitement lié à la réussite de leur parcours de mobilité, qui est particulièrement important au moment des études. Chaque année, un tiers des jeunes déménagent et plus de 600 000 alternants se déplacent entre lieu de formation et entreprise. Durant cette période, l'accès au logement est déterminant car il permet cette mobilité et accompagne la prise d'autonomie et l'insertion sur le marché du travail. C'est un parcours difficile en raison du manque d'offre abordable et de réponses à la diversité des besoins, et de la concurrence sur les petites surfaces.

Action Logement Immobilier, avec ses filiales, est fortement engagé dans le développement d'une offre pour les étudiants, tant dans les programmes de logements familiaux qu'au sein de résidences collectives. Comme acteur significatif, il identifie le besoin de production d'une offre abordable et de qualité, répondant à un public aux ressources précaires. De nouvelles attentes se font jour chez les étudiants comme, par exemple, une connexion plus nette avec les centres-villes et leur offre d'aménités sociales plutôt que la proximité du lieu d'études, ainsi qu'une réelle appétence pour les solutions de coliving-colocation.

## ● FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES PAR DIFFÉRENTS LEVIERS

Action Logement Services est un partenaire majeur pour soutenir la production de loge-

ments dédiés aux jeunes, en cofinçant avec l'État 40 000 logements en cinq ans, dont 20 000 logements pour les étudiants. Cet objectif figure dans la convention quinquennale signée avec l'État le 16 janvier 2018. L'ensemble des ESH du groupe Action Logement y contribue à travers le développement d'opérations dédiées.

Action Logement Immobilier est un acteur des territoires et, à ce titre, ses filiales présentes dans les métropoles et les agglomérations à forte attractivité étudiante assurent le portage immobilier de résidences collectives gérées soit par des tiers comme les Crous, soit en direct par ces structures. Elles disposent de logements locatifs dans leur parc qui correspondent aux besoins : logements de type 1, 1bis ou plus grands. Ils sont loués à des tarifs abordables, solvabilisés par l'APL et bénéficient de services pour tous les locataires. Plus de 40 % des logements de petite typologie sont loués à des jeunes de moins de 30 ans, dont une part non négligeable d'étudiants.

Les filiales immobilières sont implantées dans leur territoire et à ce titre très actives dans le partenariat avec le monde de l'éducation et les universités, en lien avec les collectivités locales. La connaissance fine apportée par les OTLE sur la demande et l'offre de logement facilite la prise de décision des parties prenantes.

Au-delà des enjeux quantitatifs considérables dans les zones urbaines, Action Logement Services déploie une offre de services pour faciliter l'installation des étudiants et des alternants près des lieux d'études ou de leur entreprise et sécuriser leur parcours de mobilité. Avec la garantie Visale, les étudiants bénéficient d'une caution gratuite et fiable pour accéder plus facilement au parc privé ou social. Pour les étudiants alternants, Action Logement déploie des aides finan-

cières, l'Aide Mobilité et le Mobili-Jeune, pour aider à l'installation à proximité du lieu de formation et alléger mensuellement le loyer ou la redevance.

## ● SÉCURISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Les mutations du marché du travail intensifient le besoin d'accompagnement de la mobilité des étudiants, qui sont les salariés de demain. Cela suppose pour Action Logement Services d'intensifier les réponses en tenant compte de la diversité des besoins territoriaux. Il nous faut donc mieux les connaître en mobilisant largement les différents acteurs. Il s'agit ensuite d'accompagner les étudiants tout au long de leur parcours résidentiel et professionnel. Les parcours ne sont plus linéaires, avec un accès au premier emploi stable à 27 ans en moyenne. Pendant cette période, l'information et l'accompagnement des jeunes sont incontournables. Plus largement, les réponses doivent être diversifiées et adaptées en développant le logement temporaire, la mixité d'occupation ou encore la cohabitation intergénérationnelle.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté et la loi ELAN ont renforcé les outils facilitant le développement par les bailleurs sociaux d'une offre diversifiée aux étudiants et aux jeunes. Action Logement Immobilier, par l'intermédiaire de ses filiales, souhaite contribuer en amplifiant la mise en œuvre de ces nouveaux outils. Certaines filiales les ont déjà expérimentés et leur retour d'expérience est utile à tous.

Le logement des jeunes est une priorité d'Action Logement et des partenaires sociaux, réaffirmée dans la convention quinquennale de 2018. La porosité entre le statut d'étudiant et celui de jeune salarié doit favoriser la prise en compte de tous types de projets par Action Logement.



La Cité Jardins à Toulouse : résidence jeunes et résidence mobilité à destination de la clientèle de l'université de Toulouse © LA CITÉ JARDINS



3F Résidences à Champs-sur-Marne : livraison d'une résidence universitaire de 172 logements © VILLEMARD ASSOCIÉS

## Un acteur historique du logement étudiant qui se réinvente et se diversifie

THIERRY BÉGUÉ, CONSEILLER DE LA PRÉSIDENTE EN CHARGE DE L'HÉBERGEMENT DU CNOUS

Le Cnous est l'établissement qui fédère à l'échelle nationale 26 établissements régionaux, les Crous (centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires). Le Cnous a pour mission de fédérer ces centres régionaux et de répartir les crédits en fonction de la stratégie élaborée à l'échelle nationale. Sur le logement, ils ont principalement en charge la construction et l'exploitation des résidences universitaires (environ 175 000 places gérées par le réseau des Crous). Le plan 40 000 logements mis en place par le gouvernement entre 2014 et 2017 a positionné les Crous comme des acteurs majeurs du logement étudiant. Sur ces 40 000 logements, la moitié a été mise en gestion par les Crous.

### ● LES RÉSIDENCES CROUS, DES LOGEMENTS À VISÉE SOCIALE

Les résidences Crous sont des logements sociaux qui s'adressent aux étudiants les plus fragiles, principalement aux étudiants boursiers. Les Crous doivent offrir à tous les étudiants des conditions de vie décentes et abordables et accompagner la réussite universitaire. La construction et la gestion de ces résidences nécessitent donc de mettre en place des partenariats avec les bailleurs sociaux.

La stratégie des Crous est fonction des enjeux locaux puisque les zones principalement ciblées sont les territoires à forte tension locative, là où la croissance démographique étudiante et les prix des loyers sont les plus élevés. C'est dans ces territoires qu'ils axent leurs stratégies pour proposer aux étudiants décohabitants des loyers plus abordables que dans le secteur privé. Le Cnous accompagne aussi les Crous dans la recherche des potentialités foncières dans les zones tendues, du foncier libre ou à libérer comme celui de l'État ou d'autres structures, proche ou accessible aux établissements et aux services.

La gestion et la construction des résidences nécessitent la mise en place d'un modèle économique viable. En effet, un logement social signifie un coût abordable pour les locataires. Cela nécessite donc pour le bailleur d'être en capacité de compenser ce loyer abordable pour assurer la gestion du parc, les charges, et construire de nouveaux logements.



Campus de la Bouloie, Besançon © AUDAB

### ● UN PARC QUI SE RÉINVENTE

Le Cnous mène aujourd'hui un vaste plan de réhabilitation du parc sur quatre ans, qui concerne environ 20 000 logements. Ce plan permet un renouvellement qualitatif et reflète l'importance de s'adapter aux évolutions des besoins et de garantir une bonne qualité de vie. Les Crous militent pour intégrer les enjeux du logement étudiant dans les politiques de l'habitat social et de la planification urbaine.

Ainsi, les Crous se donnent pour mission de concevoir des logements avec une vie animée en résidence. Celles-ci doivent être des lieux de vie individuelle et collective. Les partenariats avec l'enseignement supérieur sont ainsi essentiels pour comprendre les besoins et les attentes des étudiants en termes d'habitat. À Paris par exemple, une chaire animation a été mise en place avec l'École des arts décoratifs pour travailler sur les besoins et les usages des espaces collectifs des Crous. La réinvention du parc de logements se fait également à travers la question du taux d'occupation des résidences. Une centrale a été mise en place au niveau national afin de suivre l'évolution de la vacance. L'occupation se révèle très saisonnière : de septembre à février le taux est fort, puis il commence à s'éroder avec le départ des étudiants étrangers, les départs en stage, etc. Afin de limiter ce phénomène, le modèle de résidence tend à s'ouvrir à d'autres publics tels que les jeunes travailleurs ou les retraités, et avec l'introduction d'un système de courts séjours.

### ● L'OBSERVATION, UN OUTIL ESSENTIEL POUR LE CNOUS

Observer pour décider est très important. La connaissance du logement étudiant est complexe car elle regroupe de nombreux acteurs et nécessite une bonne connaissance du territoire. C'est pour cette raison que les OTLE sont importants pour se positionner en connaissance de cause et rencontrer tous les acteurs. Beaucoup d'espoirs sont mis sur ces observatoires, qui doivent continuer à mailler le territoire national et à être renforcés.

### ● LE LOGEMENT DES JEUNES, UN ENJEU CROISSANT

Le parcours résidentiel des jeunes, comme pour les étudiants, est tout sauf linéaire. Les jeunes ont souvent des difficultés à se loger en raison des premiers salaires, qui sont souvent bas. Pour accompagner ces jeunes, les Crous veulent se positionner sur cette question en sortant du modèle mono-public et en proposant des résidences mixtes pour jeunes actifs et étudiants.

Les Crous ont commencé à mettre en place des partenariats avec les bailleurs sociaux pour la réalisation de ces résidences. Certains modèles vont même encore plus loin et beaucoup de choses peuvent être inventées comme des résidences auberges de jeunesse, des résidences internationales, etc. Le logement des jeunes, c'est le défi de demain.



## Les résidences services, un secteur croissant complémentaire

PHILIPPE CAMPINCHI, DÉLÉGUÉ GÉNÉRAL  
DE L'AIRES

### ● QUATRE ENJEUX PRIORITAIRES DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le logement étudiant est confronté à quatre défis principaux. Le premier concerne la construction, afin de permettre aux étudiants de pouvoir étudier dans les meilleures conditions possible. Le deuxième est celui de l'usager, afin d'être à la hauteur des exigences du monde étudiant en matière de prix des loyers et de qualité et d'innovation des services, en particulier en matière d'espaces de coworking. Le troisième est celui de la courte durée, afin de répondre à l'évolution des rythmes de la vie universitaire, qui ont été bouleversés depuis une dizaine d'années avec la prolifération des stages et de l'alternance. Le dernier défi est celui de l'accueil des étudiants internationaux, de manière à satisfaire la demande d'attractivité des universités et des écoles.

Face à ces défis, l'exploitation rigoureuse et fonctionnelle des résidences services est une garantie de qualité. Ce secteur est très strict en ce qui concerne la qualité du logement (taille, entretien, etc.), à la différence notamment du secteur diffus. Du point de vue du développement territorial universitaire, il a contribué à l'égalité territoriale des conditions d'études des étudiants. Ces résidences ont un effet de régulation en ce qu'elles évitent la concurrence entre différents publics dans le parc diffus.

### ● LA RÉSIDENCE SERVICES, UN SECTEUR QUI DIVERSIFIE ET RENFORCE L'OFFRE DE LOGEMENT

L'Association interprofessionnelle des résidences étudiants et services (AIRES) est

l'association professionnelle des opérateurs et gestionnaires de résidences services pour étudiants. Depuis 1994, elle regroupe les principaux acteurs de la profession et informe les pouvoirs publics nationaux et locaux, ainsi que tous les milieux socio-économiques sur l'ensemble des aspects professionnels, sociaux et économiques de cette activité.

L'originalité de ce secteur repose sur des offres d'habitat conventionné et/ou en secteur libre, gérées par des associations à but non lucratif ou des sociétés commerciales. L'AIRES regroupe ainsi la quasi-totalité des marques avec un parc équivalant à celui des Crous. Le logement conventionné a été particulièrement dynamique ces dernières années.

Concernant le secteur libre, plus de 150 000 épargnants, issus principalement des classes moyennes, ont emprunté et décidé d'investir dans la pierre dans des projets socialement responsables et utiles. Les résidences services et les emplois du secteur sont construits et gérés en France. Elles permettent également à l'État et aux collectivités publiques de bénéficier d'un retour de recettes fiscales très significatif.

### ● S'APPUYER SUR DES INITIATIVES INSPIRANTES ET INNOVANTES POUR AMÉLIORER LE LOGEMENT ÉTUDIANT

De nombreuses initiatives et de nombreux outils doivent encore être renforcés aujourd'hui pour améliorer l'accès au logement pour les étudiants. Il faudrait notamment pouvoir identifier les fonciers universitaires, mobiliser les universités et les écoles, autoriser le court séjour dans les résidences, comme c'est le cas dans certains dispositifs expérimentaux, faciliter la

construction des résidences pour étudiants, qu'elles soient publiques, conventionnées ou libres, afin de contribuer à une baisse des loyers, et surtout ne pas penser le logement étudiant uniquement par le prisme du logement très social, mais développer aussi bien l'offre sociale que celle du logement intermédiaire.

Deux initiatives sont particulièrement intéressantes : les Rendez-vous du logement étudiant, qui sont organisés depuis cinq ans à l'université Paris Dauphine et qui offrent l'opportunité de rencontrer toutes les parties prenantes, et le travail de connaissance des OTLE dans les territoires.

### ● UN DÉCLOISONNEMENT NÉCESSAIRE ENTRE LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ET CELUI DES JEUNES

Il faut effectivement décroisonner et penser le logement des étudiants et le logement des jeunes à travers par exemple le concept d'habitat junior, comme le propose Open Partners depuis quelques années. Le contexte législatif et les derniers textes, telle la loi ELAN, ont ouvert la voie vers un assouplissement des conditions d'accueil que les résidences universitaires ont l'obligation de remplir. Il sera néanmoins nécessaire d'aller plus loin dans cette dynamique pour diversifier et adapter encore plus ces offres au public, et notamment aux jeunes. Les résidences services ont depuis leur création réglé ce problème puisque, pour qu'elles soient qualifiées de résidences étudiantes, le taux d'occupation obligatoire par des étudiants est de 70 %, ce qui permet de laisser plus de souplesse. Néanmoins, jeune ou étudiant, quel que soit son nom, le logement de ces derniers a besoin d'être dynamisé et soutenu.



Présentation des OTLE en 2020 © AIRES



Vie étudiante en résidence © FOTOLIA

## Coordinatrice des initiatives locales

**SALOMÉ DELPECH**, CHARGÉE DE  
MISSION POLITIQUES SOCIALES DU LOGEMENT  
À LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT  
DE LA DREAL OCCITANIE

### ● UN TERRITOIRE MAILLÉ PAR DES PÔLES UNIVERSITAIRES ATTRACTIFS

La région Occitanie compte quatre grandes villes qui sont des pôles universitaires et concentrent donc un grand nombre d'étudiants : Toulouse, Montpellier, Nîmes-Alès et Perpignan. Ces grands pôles ont aussi des antennes universitaires dans d'autres villes plus petites, comme Albi, Carcassonne, Béziers, Tarbes, etc. Il s'agit donc d'une région universitaire très dynamique et attractive pour les étudiants.

La région Occitanie, malgré son dynamisme, souffre d'un problème de précarité. Certains indicateurs sont au rouge avec un taux de pauvreté autour de 27 % chez les moins de 30 ans, plus ou moins fort selon les départements. Sur l'ensemble des départements de France métropolitaine, l'Aude, les Pyrénées-Orientales, le Gard et l'Hérault ont les taux de pauvreté les plus élevés. À ce phénomène s'ajoutent l'absence de diplôme pour 15 % des jeunes de la région âgés de 25 à 34 ans et un taux de chômage de 27,5 % des jeunes de moins de 25 ans. Ainsi, bien que les étudiants restent attirés par la région, la plupart la quittent pour chercher leur premier emploi.

### ● LE FONCIER, UN ENJEU CENTRAL POUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT EN OCCITANIE

L'enjeu central du logement étudiant est le foncier. Dans la région Occitanie, le foncier disponible est assez rare, en particulier en zone tendue comme à Toulouse et sur l'Arc méditerranéen. L'identification du foncier doit se faire avec les bailleurs sociaux, les universités, le rectorat et le Crous pour que celui-ci soit adapté. C'est ainsi que l'on peut garantir des loyers abordables et maîtrisés, et des résidences proches des lieux de vie et des lieux d'études. Le transport est donc une donnée fondamentale et indissociable de la localisation de nouveaux logements étudiants.

### ● LA DREAL, UN RÔLE DE FINANCEUR ET D'ANIMATEUR

La DREAL a un rôle de financeur et de programmation. Elle se charge en effet de programmer tous les agréments pour livrer les logements étudiants.

Le comité régional du logement des jeunes d'Occitanie, piloté par l'État et la région, est un vecteur de suivi et d'échanges entre les partenaires. Il regroupe à ce titre les DDT, les directions départementales de la cohésion sociale, la direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRJSCS), l'USH, Action Logement, la Banque des Territoires, les représentants associatifs (URHAJ, l'Association régionale des missions locales pour l'insertion professionnelle des jeunes), les CAF. Il identifie des initiatives inspirantes et innovantes qui dynamisent la production de logements étudiants, dont des combinaisons de programmes pour la réalisation de résidences accueillant d'une part des étudiants et d'autre part des jeunes actifs. Le Fonds national des aides à la pierre constitue aussi un appui à une production de logements abordables et de qualité.

La DREAL Occitanie suit depuis leur labellisation les OTLE du territoire, qui en compte trois : Toulouse, Nîmes-Alès et Montpellier. Elle participe aux comités de pilotage des observatoires de Toulouse et de Montpellier et au comité technique de Nîmes-Alès. La DREAL alimente les OTLE avec ses données statistiques et ses enquêtes qualitatives et les assiste en fonction de leurs besoins. La DREAL, par sa vision élargie et en tant que membre participant des trois observatoires, est un facilitateur d'échanges pour le partage des pratiques, l'identification des freins et la collecte de données. Sa position d'animateur et de pilote à l'échelle régionale est très précieuse pour faire le lien entre diffé-

rents acteurs à différentes échelles, du national au local, avec la réalisation d'une veille juridique et réglementaire.

### ● DES OUTILS À RENFORCER POUR UNE MEILLEURE ANALYSE DES ENJEUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le renforcement de l'outil partenarial CLEF constitue une priorité. Il est régulièrement alimenté par les données de la DREAL. Une récente observation réalisée par la DREAL a également mis en avant la question du montant des loyers en résidence privée avec services. Cette observation a montré de forts écarts de loyers, de frais de dossier ou de garantie demandée entre les différents pôles de la région. La question du montant du loyer dans les logements privés, les résidences services, les résidences étudiantes à caractère social – Crous ou HLM (gérées en direct par les organismes HLM ou confiées à des gestionnaires tiers) – est fondamentale pour comprendre les freins et apporter une réponse adéquate. Il est ainsi important de renforcer ce sujet au sein des observatoires.

Le logement des jeunes est un sujet qui devrait être traité conjointement avec le logement étudiant, car l'on retrouve les mêmes problématiques (mobilité, précarité, etc.). La loi ELAN doit permettre de lever les derniers freins au développement de l'offre jeune (article 109 de la loi ELAN notamment). Les bailleurs sociaux doivent pouvoir plus facilement louer tout ou partie de leur programme de logements prioritairement à des jeunes.



Résidence L'Annexe à Toulouse, gérée par le bailleur Les Chalets © BRIGITTE DELORME GROUPE LES CHALETS



## Animatrice du territoire

JEAN-LUC MALGAT, RESPONSABLE DU SERVICE CONSTRUCTION HABITAT VILLE À LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE MAINE-ET-LOIRE

Dans le département de Maine-et-Loire, les étudiants sont répartis entre trois centres universitaires : Angers, Cholet et Saumur. L'agglomération d'Angers rassemble la majorité des étudiants, avec environ 41000 étudiants en 2019. En quinze ans, l'agglomération a connu une hausse de 30 % des étudiants installés, soit une hausse d'environ 700 étudiants par an.

Cette croissance s'explique par le fait d'une offre de formations importante dans l'agglomération d'Angers, qui continue à se renforcer et à se diversifier. Angers compte ainsi deux universités avec des formations généralistes, plusieurs écoles d'ingénieurs, l'école d'agronomie et l'ouverture de nouvelles formations complètent l'offre existante et participent à l'attractivité du territoire. Aujourd'hui, environ 20 % de la population de l'unité urbaine d'Angers est étudiante.

### ● UN MARCHÉ QUI SE TEND FACE À LA CONCENTRATION DES ÉTUDIANTS SUR ANGERS

Cette croissance constante de la population étudiante a de plus en plus de répercussion sur le marché du logement. Depuis 2018, l'offre de logement, qui était suffisante jusqu'alors, s'est de plus en plus tendue sans que le phénomène ait pu être anticipé. Un grand nombre d'étudiants ne trouvent pas de logement et doivent se débrouiller en se reportant sur des solutions précaires chez leurs proches, voire au camping ou à l'hôtel. Ce phénomène pousse aujourd'hui l'agglomération à créer de nouveaux logements et à trouver des solutions innovantes pour loger les étudiants.

### ● UN RÔLE D'ANIMATEUR DU TERRITOIRE ET D'ACCOMPAGNEMENT DES ACTEURS

La direction départementale des territoires (DDT) de Maine-et-Loire s'inscrit d'abord dans les différentes missions assurées par l'État à l'échelle locale sur les politiques de l'habitat en général. Elle intervient pour accompagner l'élaboration des programmes locaux de l'habitat (PLH) et s'assurer que ceux-ci intègrent la problématique du logement étudiant à travers l'évaluation des besoins et la programmation.

La DDT est délégataire des aides à la pierre sur le territoire du département excepté pour Angers Loire Métropole, dans le cadre



Résidence étudiante Cœur de Maine Angers Loire Habitat - Architecte Patriarche  
© ANGERS LOIRE HABITAT

de la construction de logements sociaux, elle participe au financement des programmes de réhabilitation de logements privés de l'ANAH, notamment à destination des étudiants, et assure le conventionnement APL (aide personnalisée au logement) des résidences. La DDT se positionne ainsi comme un créateur de liens entre les bailleurs sociaux, les gestionnaires de résidences étudiantes et la CAF (Caisse d'allocations familiales). Elle tient aussi ce rôle en animant la commission de conciliation entre les bailleurs et les locataires. Le rôle de la DDT dans ces conciliations est d'autant plus important que les demandes des étudiants sont croissantes, en particulier face à des prix de loyers qui augmentent et des logements parfois dégradés. Enfin, elle recense et traite les situations de logements indécents ou indignes.

Au sein de l'observatoire territorial du logement des étudiants angevins, la DDT apporte une expertise et un regard à l'échelle départementale, et les données dont elle dispose, notamment des données fiscales. La DDT a également contribué depuis deux ans aux travaux sur le logement des étudiants portés par la DHUP (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages).

### ● RENFORCER L'INFORMATION POUR AMÉLIORER L'OFFRE DU PARC PRIVÉ

La construction de logements est un levier majeur pour augmenter l'offre, ce qui passe par une recherche de foncier. L'offre peut également être renforcée grâce aux dispo-

sitifs fiscaux et aux aides à la rénovation auprès des propriétaires privés, qui sont encore peu ou mal connus. Renforcer les dispositifs d'information permettrait de développer les offres des propriétaires privés qui proposent des logements en centre-ville, très demandés par les étudiants, et de lutter contre les logements indignes.

### ● ENTRE LOGEMENT ÉTUDIANT ET LOGEMENT DES JEUNES, DES ENJEUX GÉOGRAPHIQUES DIFFÉRENCIÉS

Le logement des jeunes et le logement étudiant ne soulèvent pas les mêmes questions. Tout d'abord, la situation économique n'est pas la même entre les étudiants et les jeunes actifs qui acquièrent une indépendance financière. La différence est également géographique. La problématique du logement étudiant est concentrée sur les territoires urbains qui correspondent aux pôles universitaires. Le logement des jeunes actifs, lui, s'étend de l'urbain au périurbain et jusqu'au rural. Sur le territoire de Maine-et-Loire, la problématique du logement des jeunes actifs est fortement présente en milieu rural, où l'offre est tendue et peu adaptée à ce public, notamment pour ceux ayant des contrats courts ou saisonniers. La typologie de l'habitat en milieu rural est majoritairement composée de maisons individuelles en diffus, parfois chères, tandis que les jeunes actifs ont besoin de logements petits et abordables. C'est donc un frein pour les pôles d'emplois dynamiques en milieu rural.

# Maître d'ouvrage et facilitateur à l'échelle du territoire académique

BÉATRICE BOUCHET, INGÉNIEURE RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT, DIVISION DES CONSTRUCTIONS UNIVERSITAIRES, RECTORAT DE RÉGION ACADÉMIQUE BRETAGNE

## ● UNE RÉGION STRUCTURÉE EN PÔLES D'ATTRACTIVITÉ

La Bretagne est une région très dynamique et attractive pour les étudiants. Les projections régionales estiment ainsi que les effectifs étudiants vont continuer à croître ces dix prochaines années d'environ 10 %, puis redescendre lentement. Les étudiants sont répartis entre six pôles universitaires principaux (Rennes, Brest, Quimper, Vannes, Lorient et Saint-Brieuc) dont trois disposent d'un observatoire territorial du logement des étudiants.

Les données sur les étudiants boursiers constituent des indicateurs également importants à analyser. Ainsi, sur la région Bretagne, l'offre Crous couvre 22 % des logements des étudiants boursiers, soit un peu moins que la moyenne nationale, avec des disparités au sein de la région (17 % à Brest et 30 % à Rennes). D'importants efforts ont été réalisés sur la réhabilitation des cités universitaires du Crous : plus de trois quarts de ces logements ont été rénovés pour donner aux étudiants de bonnes conditions de vie, et donc de meilleures conditions d'études.

Face à la difficulté d'objectiver les informations sur la question du logement étudiant,

les travaux menés par les observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE) permettent de disposer d'un état de l'offre et des besoins à un moment donné. Le rectorat a participé aux comités techniques des Otle de la région, au moment de leur installation ainsi que lors des premières restitutions permettant de s'assurer que la méthodologie préconisée par le niveau national conduirait à la production de données comparables. Le croisement des données récoltées auprès de nombreux acteurs du logement permet d'avoir une image plus précise des problématiques du territoire, à la fois globalement et à l'échelle de chaque pôle, qui dispose de spécificités propres. Par exemple, le taux d'étudiants habitant chez leurs parents ou chez des proches dépasse les 50 % à Saint-Brieuc, quand il est proche du taux national avec 30 % à Brest, contre seulement 20 % à Rennes.

## ● DES FONCTIONS DE MAÎTRISE D'OUVRAGE ET DE FACILITATEUR ENTRE LES ACTEURS

La mission du rectorat sur le logement étudiant est principalement de contribuer à améliorer la réponse aux besoins en logement des publics les plus en difficulté, et de permettre la construction de logements dans le cadre du plan 60 000 logements. Les objectifs de l'État étant que les étudiants aient les mêmes chances de se loger là où ils étudient, et dans de bonnes condi-

tions, le rectorat impulse des démarches et facilite l'émergence de projets là où le logement étudiant est en tension.

Ainsi, le rectorat a participé à une première identification de foncier disponible, en particulier du foncier universitaire mis à disposition des universités. Cette identification doit continuer à faire l'objet d'un travail de recensement puis de discussion dans le cadre de l'instance de gouvernance mise en place avec la DREAL Bretagne en 2019 : le comité régional de pilotage du logement des jeunes, adossé au CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement).

Sur le financement, le rectorat programme et suit les crédits du contrat de plan État-Région, notamment le budget opérationnel de programme 231 dévolu au logement étudiant.

Le rectorat agit également en tant que support technique à la réalisation des opérations, notamment auprès du Crous, en tant que maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations financées. Enfin, le rectorat participe à la fiabilisation de la base de données CLEF.

## ● DES OUTILS À RENFORCER POUR AMÉLIORER L'INFORMATION AUPRÈS DES ÉTUDIANTS

La recherche d'un logement est fastidieuse pour les étudiants, l'émergence des outils informatiques doit permettre de fluidifier l'information entre la demande et l'offre. La base « lokaviz » mise en place par les Crous, qui recense des offres de logement de particuliers répondant à une charte, permet cette mise en relation, dans des conditions plus sereines.

L'un des autres problèmes du logement étudiant est la vacance à l'année, qui ne permet pas aux propriétaires de louer douze mois par an. D'un autre côté, la diversité des situations des étudiants, notamment les étudiants en alternance, dont l'entreprise est parfois située dans une autre commune que celle où ils étudient, pose la question de leurs besoins spécifiques. Ce type de cas montre la nécessité d'assouplir les dispositifs, d'élargir les outils sur le logement, de trouver des moyens d'innover, par exemple avec des chartes de cohabitation intergénérationnelle, ou dans la mobilisation de logements inoccupés. Beaucoup de choses restent à faire, les collectivités avec les Otle constituent un soutien pérenne pour améliorer les offres de logement et leur connaissance.



Cité internationale Paul-Ricœur, Rennes © BÉATRICE BOUCHET DU RECTORAT DE BRETAGNE



Résidence universitaire  
Olympe-de-Gouges,  
par Philippe Ruault © USH



## CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

# Un soutien financier aux initiatives locales

**DENIS BOUILLET**, CHEF DE PROJET  
DE LA DIRECTION DES PRÊTS DE LA CAISSE  
DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

### ● UN ACTEUR HISTORIQUE SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT

L'insertion par le logement a toujours constitué un axe majeur des missions d'intérêt général portées par la Caisse des dépôts, qui est un intervenant historique dans le champ de l'habitat social en direction des jeunes en général<sup>1</sup> et des étudiants en particulier.

La Caisse des dépôts accompagne les politiques publiques à travers différentes modalités, notamment :

- en tant que prêteur, la Banque des Territoires, à partir des ressources provenant de la collecte du livret A ou des banques européennes, finance les projets de logements étudiants dans les meilleures conditions

financières possible dont elle dispose (taux, durée). Les projets peuvent être de la construction neuve, de la restructuration, de la réhabilitation thermique, etc. mais ils doivent obligatoirement être à caractère social (portés par des maîtres d'ouvrage et des gestionnaires à but non lucratif) et répondre à des besoins bien identifiés par les acteurs sur le territoire ;

- en tant que bailleur social, la filiale CDC Habitat contribue à la production de logements étudiants et compte aujourd'hui plus de 16 000 logements dédiés sur l'ensemble du territoire métropolitain.

### ● DES INITIATIVES À MIEUX VALORISER

Différentes initiatives menées ces dernières années pourraient être mieux valorisées, soutenues et généralisées pour répondre à la diversité des besoins de logement des

étudiants, comme, par exemple :

- la mobilisation du parc privé situé en zone tendue à travers des dispositifs comme le Pari Solidaire ;
- le renforcement de l'offre de petits studios et de colocation dans le parc social dans les villes universitaires ;
- l'organisation de la filière de fabrication modulaire en bois (produit en France) pour la construction de résidences universitaires au sein des campus.

Par ailleurs, un plan national de réhabilitation massive des résidences vétustes pourrait faire l'objet d'une programmation pluriannuelle comme pour la production neuve, avec des financements dédiés (subventions, prêts aidés...).

<sup>1</sup> Par exemple, l'ALJT – Association pour le logement des jeunes travailleurs – a été créée en 1956 par la Caisse des dépôts.



# Accompagner l'intégration du logement étudiant dans les stratégies des universités

CLOTILDE MARSEAULT, CHARGÉE DE MISSION VIE ÉTUDIANTE ET VIE DE CAMPUS DE LA CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS D'UNIVERSITÉ

## ● UN SUJET EN COURS D'INTÉGRATION PAR LES UNIVERSITÉS

Historiquement, la question du logement étudiant n'était pas prise en compte au niveau des établissements universitaires. Longtemps, les sujets universitaires et les défis de l'habitat étudiant ont été traités de manière complètement dissociée par des acteurs différents, ce qui a parfois généré des situations contradictoires. Désormais, il convient de traiter ces questions de manière plus globale en intégrant ces problématiques dans les stratégies des établissements universitaires.

En dehors de ces raisons historiques, le manque de moyens financiers et humains disponibles pour ces questions constitue également un frein pour que les universités prennent en main ce sujet.

Néanmoins, une étude réalisée en 2017 par la CPU (Conférence des présidents d'université) a montré la volonté d'un nombre significatif d'établissements d'intégrer cette question dans leur stratégie. Certains ont mis en place des dispositifs d'information et d'accompagnement auprès des étudiants, mais aussi du personnel, pour les accompagner dans leur recherche. Cette stratégie passe également par la création de liens avec les acteurs du logement étudiant (bailleurs, gestionnaires, etc.). Les établissements universitaires se font ainsi une place de plus en plus importante dans ce secteur, non comme opérateurs mais comme partie prenante de la problématique du logement étudiant. À la suite de cette étude, la CPU a donc souhaité recenser et mettre en avant les pratiques et les initiatives des universités sur la question afin de les encourager à s'approprier ce sujet grâce à un guide<sup>1</sup>. En effet, la qualité du logement d'un étudiant favorise la réussite de ses études.

## ● LE LOGEMENT ÉTUDIANT, UN ENJEU GÉOGRAPHIQUE

La localisation des logements étudiants, en particulier des résidences dédiées, est un paramètre important car, pour être en adéquation avec la demande et les besoins, elle doit être pertinente et adaptée. La connaissance du nombre de logements disponibles est essentielle pour répondre à la demande. Les observatoires territoriaux du logement

des étudiants ont donc un rôle à jouer pour accompagner les décisions en donnant une vision la plus claire possible des enjeux et des besoins locaux des étudiants pour adapter l'offre des acteurs du logement.

La crise de la Covid-19 a fait également apparaître le besoin d'espace, de lien social, de proximité... Autant de facteurs encore difficiles à évaluer mais qui laissent prévoir des changements dans les choix des étudiants en termes de modes de logement (colocation, décohabitation, etc.) et de choix de localisation du logement. Il est également possible que certaines pratiques se développent, notamment l'hybridation des enseignements, et influent ainsi sur le choix du logement par les étudiants. Il est important de sensibiliser les acteurs et d'anticiper un besoin d'adaptation qui sera nécessaire après cette crise.

## ● LA NÉCESSITÉ DE RENFORCER LES ESPACES DE DIALOGUE

Beaucoup de dispositifs sont aujourd'hui à renforcer pour assurer cette dynamique d'intégration du sujet du logement, par ailleurs très lié au sujet de la vie étudiante, dont se préoccupent de plus en plus les universités. La mise en place de la CVEC (contribution de la vie étudiante et de campus) a permis de développer des espaces de dialogue sur la vie étudiante, au niveau des commissions des établissements comme au niveau des commissions territoriales. Bien que le logement ne soit pas au

cœur des discussions sur la CVEC, ce sujet est nécessairement abordé dans ces nouveaux espaces de rencontre des acteurs.

Les OTLE s'inscrivent dans cette dynamique et deviennent un vecteur de dialogue essentiel, bien qu'aujourd'hui ils n'existent pas sur l'ensemble du territoire et que leur niveau de développement reste assez hétérogène. Ils doivent également approfondir certains sujets par des études locales, comme le phénomène de cohabitation chez leurs parents – est-elle subie ou choisie ? –, ou sur la préférence entre des logements en centre-ville ou proches du campus. Ainsi, sur ces questions, l'association d'étudiants et l'analyse des besoins sont fondamentaux mais complexes car ils nécessitent d'être individualisés et transversaux.

Étant donné ces changements récents, la CPU souhaite poursuivre ses actions sur le logement en accompagnant les établissements dans leur prise en compte de ces questions mais également grâce au développement des OTLE et à l'intégration des universités en leur sein. Tout cela pour permettre aux étudiants d'avoir accès à un logement adapté et accessible qui leur permettra de réussir leurs études dans les meilleures conditions.

1. Logement : Guide d'accompagnement des établissements d'enseignement supérieur [www.cpu.fr/wp-content/uploads/2019/11/Guide-logement-CPU-2019-web.pdf](http://www.cpu.fr/wp-content/uploads/2019/11/Guide-logement-CPU-2019-web.pdf)



Maison des étudiants, campus de la Bouloie, Besançon © AUDAB

# Les associations étudiantes observent et agissent face aux difficultés des étudiants

HELNO EYRIEY, VICE-PRÉSIDENT DE L'UNEF

PAUL MAYAUX, VICE-PRÉSIDENT EN CHARGE DES AFFAIRES SOCIALES DE LA FAGE

L'UNEF et la FAGE sont deux organisations étudiantes représentatives dans l'enseignement supérieur par le biais de leurs élus dans les universités, les écoles et les Crous. La FAGE, par le biais de son réseau de fédérations et d'associations locales et de filières, accompagne les étudiants dans leur vie étudiante et elle a de ce fait développé une expertise sur les demandes et les besoins des étudiants.

Dans la gouvernance des OTLE, les étudiants n'ont aujourd'hui pas toujours trouvé une place. Ils sont régulièrement interrogés au cours d'enquêtes mais pas forcément associés. Les associations étudiantes échangent avec une diversité d'étudiants et ont donc une expertise sur les sujets du logement étudiant.

## ● FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

Trouver un logement pour un étudiant peut se révéler très facile ou être un vrai casse-tête en fonction du lieu où il fait ses études. La FAGE constate que, d'un territoire à l'autre, d'une filière à l'autre et même d'un profil à l'autre, les étudiants peuvent être confrontés à plus ou moins de difficultés. Ces dernières se révèlent surtout au moment de la rentrée mais peuvent également apparaître au cours de l'année avec les stages par exemple. Elles sont multiples et montrent un manque de clarté dans les aides et les dispositifs, qui sont souvent nombreux et demandent des démarches multiples. Les propriétaires bailleurs n'acceptent pas forcément ces aides aux étudiants. C'est le cas de Visale, qui n'est pas toujours utilisé par les étudiants ou accepté par les bailleurs.

L'UNEF constate que les difficultés sont dues à un manque d'offre de logements adaptés aux budgets très contraints des étudiants. Même si les difficultés peuvent être présentes partout, on constate qu'elles sont plus importantes dans les grandes villes étudiantes et dans les DROM. Cette offre pour des petits budgets existe par l'intermédiaire des Crous, acteurs les plus connus des étudiants et qui doivent continuer à se renforcer. En attendant que l'offre puisse satisfaire les besoins, les deux organisations se rejoignent sur le fait qu'il faut faciliter l'accès des étudiants au parc de



## ZOOM - LES FÉDÉRATIONS S'ENGAGENT POUR ACCOMPAGNER LES ÉTUDIANTS

Les fédérations d'Angers (Fé2A), de Grenoble (InterAsso Grenoble Alpes), de Strasbourg (AFGES) et de Troyes (Fet Campus 3) ont développé des dispositifs d'accompagnement et de solidarité pour la recherche de logement en début d'année. À Strasbourg, face au constat des difficultés à trouver un logement en début d'année pour certains étudiants, l'association propose entre le 24 août et le 31 octobre des places d'hôtel gratuites. Ces logements provisoires sont un dernier recours lorsque l'étudiant n'a pas trouvé de solution de logement et ce service n'excède pas dix jours. L'association a également recensé l'ensemble des dispositifs

et types de logements présents sur le territoire, ainsi que des conseils pour trouver plus facilement un logement et ainsi aider les étudiants. Ce dispositif représente une quarantaine de chambres. À Grenoble, Angers et Troyes, les dispositifs s'appuient sur la solidarité entre étudiants et habitants grenoblois ou angevins. Des particuliers proposent aux étudiants un lit pour une ou plusieurs nuits. Les étudiants qui n'ont pas trouvé de logement avant leur rentrée peuvent donc commencer l'année de façon plus sereine. Ces différentes fédérations travaillent avec les acteurs locaux pour que des solutions durables soient trouvées.

logements privés par le biais de Visale et de l'encadrement des loyers. L'UNEF souligne que l'accès au parc locatif privé peut être très compliqué pour certains étudiants car les propriétaires mettent des critères les excluant (montant de revenus, critères de nationalité, etc.).

Pour la FAGE, c'est la diversité de l'offre qui permet de répondre aux enjeux. Plus l'offre, les formes de logements et les modes (colocation, intergénérationnel...) sont diversifiés, plus les étudiants trouveront un logement correspondant à leurs besoins. Elle souligne que les colocations sont de plus en plus plébiscitées car elles permettent d'avoir accès à des logements plus grands à des coûts réduits. La possibilité de faire des

colocations dans le parc HLM est donc une très bonne chose. Néanmoins, les logements chez l'habitant ou l'intergénérationnel doivent être encadrés pour éviter les dérives. Du point de vue du positionnement territorial, les étudiants préfèrent habiter en centre-ville ou dans des espaces à proximité des commerces et des activités, afin d'éviter l'isolement.

Pour l'UNEF, l'isolement se résout par la possibilité de créer au sein des résidences universitaires des lieux de vie communs. Les résidences étudiantes doivent donc être situées à proximité des lieux d'études ou être accessibles facilement et permettre d'y développer une vie étudiante.



# Des collectivités qui se mobilisent sur le logement étudiant au travers de différents outils

## BESANÇON MÉTROPOLE

### L'enseignement supérieur et la recherche (ESR), un axe stratégique majeur de développement du territoire

FRANÇOIS PEZZOLI, CHEF DU SERVICE HABITAT, LOGEMENT, ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DU GRAND BESANÇON MÉTROPOLE

VIOLETTE MARTEL, CHARGÉE D'ÉTUDE HABITAT ET POLITIQUE DU LOGEMENT DE L'AGENCE D'URBANISME DE BESANÇON (AUDAB)

L'offre de formation bisontine, à la fois diverse et importante, attire de nombreux étudiants. Le Grand Besançon accueille jusqu'à 30 000 inscrits dans l'enseignement supérieur. Le projet de territoire Action Grand Besançon, adopté en 2018, prévoit une amélioration de l'offre de logement étudiant pour renforcer l'attractivité et l'ancrage des étudiants. D'après une étude menée en 2016 sur la transition études-emploi, l'agglomération a vu 44 % des étudiants la quitter une fois leur diplôme obtenu. Ainsi, l'agglomération a inscrit le sujet du logement étudiant comme l'un des axes stratégiques importants du Grand Besançon.

La plus grande préoccupation de l'agglomération concerne principalement l'enjeu économique de l'enseignement supérieur. Pour le Grand Besançon, l'université est vitale et nécessaire pour maintenir le dynamisme et l'économie du territoire. En effet, les étudiants et l'université située pour partie en centre-ville permettent en grande partie de maintenir le tissu économique et commercial local. Ce tissu économique est majoritairement composé de PME (petites et moyennes entreprises) et de PMI (petites et moyennes industries) qui bénéficient d'un vivier de stagiaires de l'université et d'étudiants ou de jeunes actifs en premier emploi.

#### ● L'UNIVERSITÉ ET LE LOGEMENT ÉTUDIANT, DES AXES STRATÉGIQUES DU PROJET DE TERRITOIRE

L'université à Besançon, bien qu'elle dispose de laboratoires de rang national, fait face à des difficultés pour attirer des étudiants extérieurs au territoire. Les dynamiques de rapprochement des établissements d'enseignement supérieur avec la Comue<sup>1</sup> alimentent un climat de concurrence avec l'université de Dijon, qui bénéficie d'un nombre d'étudiants plus important. Dans ce cadre, le logement joue un rôle fondamental puisqu'il conditionne l'attractivité pour les étudiants et leur

réussite en études supérieures. Grand Besançon Métropole a ainsi inscrit dans son projet de territoire, présenté pour l'appel à manifestation d'intérêt Action cœur de ville, le maintien du campus des sciences humaines, lettres et langues et le développement de logements étudiants en centre-ville.

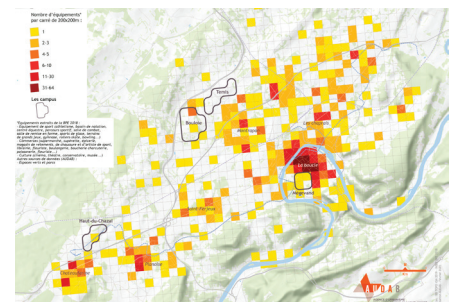
La première étude de l'OTLE de Besançon, pilotée par l'agence d'urbanisme de Besançon (AUDAB), montre que la connaissance des différents profils de ce public reste floue, et cela freine la mise en place d'actions adaptées.

#### ● UN TRAVAIL AXÉ SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT ET SON ENVIRONNEMENT

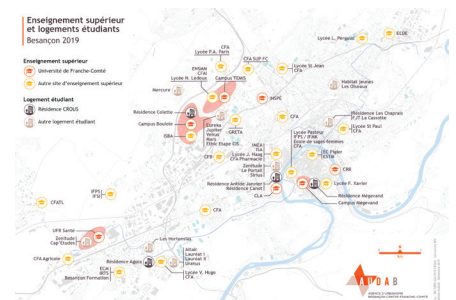
Grand Besançon Métropole a concrétisé sa stratégie en intégrant dans son PLH une action spécifique sur le logement étudiant. En termes de programmation, des agréments ont été délivrés pour intégrer cette question aux grands projets d'aménagement qui ont permis le développement d'une résidence étudiante libre et d'une résidence Crous. L'action se concentre aussi sur l'observation et la maîtrise des loyers.

L'agglomération investit dans de gros projets structurants, notamment à travers le projet Synergie Campus, qui aborde le logement et l'environnement du logement des étudiants à l'échelle du quartier. Le prochain PLH en cours d'élaboration fera écho à cette ambition en intégrant des éléments sur le cadre de vie des étudiants. Le second enjeu du PLH pourrait être de diversifier l'offre en fonction des évolutions du style de vie des étudiants en termes de confort, d'équipements et de mobilité, et de leur demande notamment dans le parc social et dans les foyers de jeunes travailleurs. L'objectif pourrait également consister à affiner les connaissances en rompant avec les idées préconçues, et à améliorer l'information et l'accompagnement des étudiants dans leur accès au logement et à une vie autonome. Le sujet des étudiants internationaux est à prendre en compte car ces populations n'ont pas les mêmes besoins, notamment pour faciliter leur intégration et répondre à leur besoin de vivre leur vie en communauté.

Nombre d'équipements par carré de 200 x 200 m à Besançon AUDAB



Les établissements d'enseignement supérieur à Besançon AUDAB



#### ● LE NÉCESSAIRE RENFORCEMENT D'UN TRAVAIL PARTENARIAL AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION

L'université de Franche-Comté et la communauté urbaine ont besoin de renforcer leurs coopérations. Cela passe par un renforcement du travail et des échanges avec les différents acteurs et les services de l'agglomération, notamment la direction économique et la direction mobilité, pour mieux coordonner les actions et les stratégies. Dans cet objectif, la question du logement étudiant ne doit pas être traitée de manière cloisonnée mais doit pouvoir réunir toutes les parties prenantes. C'est en cela que l'OTLE de Besançon constitue un appui fort au déploiement d'une action collective et partenariale sur le logement étudiant. C'est par ce décroisement que l'identification des besoins pourra être renforcée et permettra d'apporter une réponse adaptée.

1. Communauté d'université et d'établissement - université Bourgogne - Franche-Comté.



# Une intégration historique du logement étudiant dans les politiques locales

ANNE COLIN, CHARGÉE DE MISSION VIE ÉTUDIANTE À LA DIRECTION ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, RECHERCHE, INNOVATION DE LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

NELLY MONGEOIS, DIRECTRICE DE L'HABITAT ET DE LA RÉNOVATION URBAINE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

La région Grand Est compte environ 200 000 étudiants. Dans la métropole de Nancy, les étudiants représentent un cinquième des habitants de l'agglomération, soit environ 50 000 étudiants, dont plus de 6 000 sont des étudiants internationaux. La métropole du Grand Nancy est ainsi le deuxième pôle d'enseignement supérieur de la région Grand Est et regroupe les deux tiers des cursus de l'université de Lorraine. On peut noter une spécialisation dans les formations en ingénierie, avec onze écoles d'ingénieurs présentes sur le territoire métropolitain, et en santé. Les campus universitaires sont répartis en sept pôles sur le territoire de la métropole. Un regroupement récent de facultés et d'écoles a donné naissance à deux nouveaux sites : le campus ARTEM, et le campus Santé situé sur le plateau de Brabois. L'importance de la population étudiante sur le territoire influence considérablement les dynamiques du logement de la métropole. En effet, on constate dans la métropole que 80 % des étudiants sont décohabitants et vivent en majorité dans un logement seul.

## ● LES ACTIONS DE LA MÉTROPOLE SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Malgré son importante attractivité, le marché du Grand Nancy reste peu tendu et la métropole de Nancy reste très abordable en termes de loyers pour les étudiants. Ainsi, l'enjeu prioritaire de la Métropole est plus orienté sur la qualité des logements

proposés. Certaines résidences sont fléchées pour des programmes de rénovation et certaines seront inscrites dans le prochain CPER. La Métropole travaille étroitement avec le Crous pour l'accompagner dans la rénovation et la restructuration des logements afin d'avoir une offre de qualité, adaptée et en quantité suffisante.

## ● LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS, UN SUJET BIEN INTÉGRÉ AUX POLITIQUES PUBLIQUES

Un habitant sur cinq étant étudiant, cela induit nécessairement des besoins spécifiques en termes de logement et de services et influe sur les rythmes de la vie urbaine. Le sujet du logement étudiant est depuis longtemps intégré aux politiques du logement de l'agglomération, mais aussi aux autres politiques locales comme celle de la mobilité. L'enjeu du logement étudiant est donc inscrit dans le PLH avec des actions dédiées qui permettent de concrétiser la stratégie de la Métropole. « Adapter le logement étudiant à la géographie des formations universitaires » est l'une des fiches actions qui présente un défi pour le territoire. En effet, le rapprochement des établissements universitaires en pôles plus importants pose la question de leur accessibilité car ils se situent plutôt en dehors du centre urbain, tandis que le parc privé diffus, qui accueille la majorité des étudiants, est concentré au centre de l'agglomération. Alors qu'une partie des étudiants souhaitent vivre près de leur lieu de formation, la Métropole tient à s'assurer que la construction de logements proches des nouveaux pôles d'enseignement n'entraîne pas un déclassement du parc existant et des phénomènes de vacance en centre-ville. La Métropole doit donc trouver un équilibre pour favoriser

la diversité de l'offre et renforcer les contacts avec ses partenaires. L'OTLE joue un rôle particulièrement important pour renforcer les liens et le partage d'information avec tous les acteurs du logement étudiant sur le territoire.

## ● LES ESSENTIELS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE LA MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

L'agence d'urbanisme et de développement, Scalen, a publié en 2019 un *Atlas du logement étudiant* qui a nourri l'OTLE d'un premier partage et croisement des informations issues d'entités diverses sur l'offre du territoire, sa typologie et sa répartition géographique. Ce document est mis à jour chaque année et diffusé en ligne pour servir à l'observatoire et à ses parties prenantes, mais aussi aux étudiants, qui ont accès librement aux données via les sites Internet des différents partenaires. Scalen élabore actuellement une webcartographie de logement étudiant, évolution numérique de cet atlas, qui sera mise en ligne courant 2020.

L'amélioration de la communication sur le sujet et principalement sur l'offre existante est une priorité pour la Métropole. La Maison de l'habitat et du développement durable mise en place par la métropole du Grand Nancy est notamment un bon outil pour centraliser et diffuser les informations concernant l'offre dans le parc social comme dans le parc privé diffus.

La métropole de Nancy a axé sa politique de l'habitat et son PLH sur le renforcement de ses partenariats. En effet, le développement de partenariats pérennes est la base d'une bonne politique de l'habitat. C'est par les échanges et les croisements qu'il est possible de proposer un panel de logements qui corresponde vraiment à la demande.



# Le foncier, la pierre angulaire d'une réponse adaptée au logement étudiant

**NICOLAS MICHEL**, DIRECTION ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET RAYONNEMENT DE BORDEAUX MÉTROPOLE

**PATRICK CRAVERI**, DIRECTION DE L'HABITAT DE BORDEAUX MÉTROPOLE

**PIERRE CHIFFRE**, DIRECTION DE LA MISSION CAMPUS DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

**ÉRIC GENAY**, DIRECTION DE L'OPÉRATION CAMPUS BORDEAUX DE L'UNIVERSITÉ DE BORDEAUX

En 2018, la métropole bordelaise accueillait 102 000 étudiants, soit près de la moitié des étudiants de Nouvelle-Aquitaine. Avec 2800 étudiants supplémentaires en moyenne par an, l'augmentation devrait se poursuivre pour atteindre 115 000 étudiants sur le territoire en 2027. Face à une telle croissance, le marché du logement pour les étudiants évolue, s'adapte et se tend.

## ● DES ENJEUX IDENTIFIÉS, MAIS UN SUJET ENCORE PEU CONNU

En plus d'une attractivité étudiante, le territoire jouit d'une attractivité touristique et résidentielle. Ce rayonnement nécessite d'assurer un équilibre entre logements familiaux et logements étudiants face à une demande en logements étudiants qui augmente. Les étudiants rencontrent ainsi de plus en plus de difficultés à se loger quantitativement et qualitativement. L'accès à l'enseignement supérieur et à la recherche est lié aux capacités d'accueil et à l'attractivité du territoire. Le manque de logements étudiants dans l'agglomération freine donc cette dynamique et l'internationalisation de la métropole.

Le logement étudiant est un sujet encore peu couvert, excepté sur les résidences. Ainsi, le territoire présente 8 600 logements conventionnés parmi les 13 800 logements dédiés, 85 % de cette offre étant répartie sur quatre communes de l'agglomération (Pessac, Bordeaux, Gradignan et Talence). L'offre de ces logements est en nette progression, avec 20 200 logements supplémentaires entre 2011 et 2018, mais elle s'avère encore insuffisante. Elle atteint 8,5 logements sociaux pour 100 étudiants contre 10 % à l'échelle nationale. L'émergence des résidences privées renforce cette offre bien qu'elles posent question sur leur intégration urbaine et dans le maillage de l'offre. Le principal enjeu sera de répondre à la demande tout en s'assurant que les opérations soient de qualité et diversifiées,

dans le respect de l'environnement et avec des services et des niveaux de loyers adaptés aux différents publics, prioritairement aux plus précaires. En effet, le coût du logement représente 60 % du budget d'un étudiant et continue d'augmenter.

## ● LE FONCIER : UN LEVIER D'ACTION PRIMORDIAL

La recherche du foncier constitue le principal levier d'action. L'université de Bordeaux a établi un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) approuvé en octobre 2018. Ce schéma ambitieux constitue le document de référence fixant les orientations d'aménagement et de développement immobilier et foncier selon des perspectives à cinq, dix et vingt ans. Il repose sur un modèle économique où la valorisation immobilière projetée devra servir la remise à niveau du patrimoine universitaire existant et son développement grâce à l'apport de revenus. Dans ce cadre, la dévolution du foncier de l'État engagée en 2019, qui rend l'université propriétaire de son patrimoine foncier, représente une opportunité pour la mise en œuvre opérationnelle du SPSI aussi par sa qualité et son volume, qui en sont des caractéristiques majeures.

Dans la continuité de l'opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus, un projet partenarial d'aménagement (PPA), intégrant les enjeux de développement des grands acteurs publics comme les universités, le CHU, le Crous, a été signé le 21 janvier dernier avec l'ambition de créer d'ici à 2035 10 000 emplois, 10 000 logements et d'attirer 10 000 étudiants.

Il vise également à développer la vie et la ville durable en ouvrant les campus sur leur environnement par la recherche de mixité en matière de logements et de programmation (résidences intergénérationnelles, commerces de proximité, services aux étudiants et aux riverains et entreprises).

Le travail mené par l'université de Bordeaux et partagé avec la métropole de Bordeaux et ses communes a permis d'identifier des sur-

faces foncières valorisables à court et à long terme pour répondre à la demande. Les principaux mécanismes de mobilisation du foncier mis en œuvre seront les cessions, de manière minoritaire, et plus largement les baux de longue durée. Dans des zones à forte valorisation immobilière, l'université pourra aussi participer à l'investissement voire exploiter en propre des constructions. La métropole de Bordeaux assure de son côté un accompagnement pour la construction de logements agréés en travaillant avec les principaux aménageurs dans la définition de la programmation des opérations. Les petites opérations diffuses sont privilégiées pour diversifier l'offre et apporter une réponse adaptée au manque de foncier. Le foncier doit aussi être à proximité des transports pour faciliter l'accès à la fois au campus et à la ville centre. De plus, de nombreuses initiatives ont contribué à faire évoluer les regards. Les élus de la métropole de Bordeaux reconnaissent aujourd'hui un intérêt à cette question, le défi étant de trouver un équilibre avec le logement familial. Ce sujet porté à l'échelle métropolitaine contribue à renforcer la solidarité territoriale et ces initiatives mettent en avant l'importance d'avoir une communication et des informations convergentes.



Résidence Francis-Jammes, Pau  
© CROUS DE BORDEAUX-AQUITAINE





Université Bordeaux 3, Pessac

© A'URBA

### ● UN OTLE RÉGIONAL DÉCLINÉ À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

L'observatoire territorial du logement des étudiants est à l'initiative de l'ancienne Comue Nouvelle-Aquitaine et réunit plusieurs acteurs dont le Crous, le rectorat, l'université, les bailleurs sociaux et des promoteurs privés. Le travail sur le logement étudiant est donc réalisé dans son écosystème et notamment sur la mobilité. L'observatoire participe activement à la compréhension des enjeux en matière de logement étudiant. Néanmoins, celui-ci manque encore de moyens, notamment humains.

À l'échelle de la métropole, il est important d'assurer un travail conjoint avec l'agence d'urbanisme de Bordeaux pour une meilleure observation et donc une meilleure connaissance du territoire. Améliorer la représentativité des étudiants, des universités comme des grandes écoles privées est aussi essentiel pour assurer une réponse adéquate. Les étudiants doivent être plus impliqués dans les stratégies, l'action et la gestion du logement étudiant.

### ● UNE POLITIQUE AMBITIEUSE ET VOLONTAIRE DES PARTENAIRES AUTOUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT

La métropole de Bordeaux a très récemment voté un « contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise 2020-2030 ». Ce contrat dessine une politique ambitieuse de mobilisation des acteurs autour de la production de 6000

logements étudiants conventionnés en dix ans. L'originalité et l'intérêt de ce contrat se trouvent dans l'adhésion et l'engagement de l'État, de la région Nouvelle-Aquitaine, de Bordeaux Métropole, du Crous et des bailleurs sociaux représentés par le conseil départemental des HLM de Gironde.

La mise en œuvre de ce contrat d'objectifs et d'orientations se déclinera dans les prochains mois par une série d'engagements et d'actions, notamment au travers de la programmation de logements dans les grandes opérations d'aménagement actuelles et futures (notamment sur les terrains dévolus à l'université de Bordeaux) et la mise en place d'un important chantier de prospection et de mobilisation foncière pour identifier entre 3 et 4 hectares de terrains hors des grandes opérations d'aménagement pour construire des résidences universitaires de taille plus réduite et mieux insérées dans un tissu urbain plus mixte.

L'université de Bordeaux a participé activement à l'élaboration de ce contrat, notamment en affirmant sa volonté et son ambition de contribuer au développement de l'offre de logement étudiant sur le campus. Ce contrat apparaît comme un très bon outil de coordination et de partenariat au service de la cause du logement étudiant. État, collectivités, opérateurs et aménageurs publics ou parapublics s'unissent pour produire mieux et plus, et les opérateurs privés pourraient être intégrés pour en renforcer l'efficacité. Les universités ne sont pas les opérateurs

publics historiques en matière de production de logements étudiants. L'université de Bordeaux doit donc trouver sa place et sa légitimité dans les politiques locales du logement étudiant. Elle tend à devenir un opérateur immobilier à part entière qui peut agir concrètement sur la programmation de ces opérations tout en gardant une vision globale à l'échelle d'un site. Il est primordial de fabriquer de l'urbanité sur les campus face à la faible attractivité et qualité de vie d'immeubles étudiants isolés, pour faire de l'université le lieu où il fait aussi bon vivre.

### ● S'ADAPTER AUX NOUVELLES FORMES D'HABITER

La question du logement des jeunes est tout à fait corrélée à celle du logement des étudiants. De nombreuses synergies se créent aujourd'hui, principalement à travers les initiatives des associations comme, par exemple, la mise en place d'habitats mixtes étudiants et jeunes. On retrouve également dans le parc social des logements destinés aux jeunes actifs ou des foyers de jeunes travailleurs.

Avec la crise et surtout le confinement, il sera sûrement nécessaire de réinterroger les manières d'habiter. Les observations territoriales permettront de suivre l'évolution des stratégies des étudiants, par exemple si de nouvelles formes d'habitat émergent, ou vers quels choix ils se tourneront entre la colocation, le logement individuel ou la décohabitation.



# ENJEUX ET PISTES DE TRAVAIL : VERS L'OBSERVATION DU LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS

## ● D'ÉTUDIANT À JEUNE ACTIF, UN PARCOURS RÉSIDENTIEL NON LINÉAIRE

En 2019, on comptait 2 700 000 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en France et 12 % d'entre eux pouvaient bénéficier de logements dédiés<sup>1</sup>. Pour le reste de ces étudiants, vivant le plus souvent dans des grandes villes universitaires, le marché était généralement tendu et offrait des conditions défavorables de logement. L'inadéquation du marché du logement aux besoins des étudiants, liée à la précarité de leur statut, pénalise leur réussite scolaire et par la suite risque d'être un frein à leur insertion sociale et professionnelle. La frontière entre le statut d'étudiant et celui de jeune actif est finalement très poreuse pour ces deux populations qui font face à des problématiques communes de précarité, de mobilité et de difficultés d'accès à un logement abordable et de qualité. Leur parcours résidentiel est tout sauf linéaire et il se complexifie avec l'apparition de nombreuses configurations possibles (décohabitation, recohobitation, passage d'étudiant à jeune actif ou retour de jeunes en formation). Cette diversification des parcours nécessite ainsi un accompagnement progressif pour offrir de bonnes conditions de réussite et d'autonomisation. Le logement des jeunes et celui des étudiants sont des problématiques longtemps restées « noyées » au sein des politiques plus larges de l'habitat. Aujourd'hui, elles émergent auprès des acteurs du logement et des collectivités comme nécessitant des réponses adaptées. Cela se reflète dans un contexte législatif favorable.

## ● DES DISPOSITIFS LÉGISLATIFS MOINS RIGIDES

La loi ELAN, promulguée en 2018, permet une approche du logement dédié plus souple qu'auparavant afin de favoriser la mixité des publics accueillis, en particulier dans les secteurs du logement social et du logement en résidence réservé aux étudiants. La loi ELAN a ainsi introduit la possibilité de réserver une partie d'un programme de logement locatif social à des jeunes de moins de 30 ans, ce qui permet d'accueillir aussi bien des étudiants que des jeunes actifs. Cette loi renforce également certains dispositifs qui viennent compléter les outils existants d'accompagnement dans l'accès au logement pour les étudiants et

les jeunes, tels que le bail mobilité, qui facilite les locations de courte durée et qui peut être sécurisé par la garantie Visale.

## ● DES SYNERGIES À CRÉER ENTRE LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS ET CELUI DES JEUNES

L'accès au logement pour les étudiants et les jeunes nécessite d'être traité de manière conjointe, notamment au sein de dispositifs d'échange. Cela se traduit notamment par l'identification et le soutien d'initiatives concrètes. On voit, par exemple, que le renforcement des partenariats entre les acteurs du secteur du logement social et du secteur des résidences dédiées donne naissance à de nouvelles façons de produire du logement à travers le développement de logements temporaires, de mixité d'accueil et de services.

Pour autant, il est également important de prendre en considération les enjeux différents de ces deux publics. Tandis que le

logement étudiant est principalement une problématique urbaine, le logement des jeunes est un sujet important dans les territoires ruraux dynamiques où les entreprises ont besoin de recruter de jeunes collaborateurs ou des apprentis, mais où le manque de logements adaptés à des salaires peu élevés et à des contrats à durée déterminée ou saisonniers constitue un frein. Par le biais des observatoires du logement des étudiants, une partie des acteurs intéressés par ces nouveaux enjeux sont déjà présents. Pour que des réponses adaptées soient mises en place dans chaque territoire, il faudra réfléchir aux besoins des jeunes salariés et des entreprises et étudier les possibilités de logement pour ce public. Un nouveau chantier est donc à ouvrir dans les territoires intéressés.

1. « Le logement des étudiants et des jeunes actifs », ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, septembre 2019.



## CONCLUSION

# RENFORCER LES PARTENARIATS AUTOUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le logement étudiant, trois ans après la publication du premier guide qui accompagnait les premiers observatoires territoriaux du logement des étudiants, est plus que jamais un enjeu de société et de territoire. Le logement étudiant comme enjeu de territoire, c'est d'abord une influence majeure sur les dynamiques démographiques, la capacité d'accueil de celui-ci et donc le marché du logement. Néanmoins, les acteurs adoptent le terme de « logement étudiant » dans une définition bien plus large que l'objet du logement. Ainsi, à l'aspect quantitatif s'ajoute l'aspect qualitatif car la population étudiante a des besoins, des attentes et des modes de vie spécifiques. Il est ainsi de plus en plus admis que l'accueil des étudiants est un enjeu d'attractivité territoriale, de vie urbaine, d'internationalisation et de développement urbain et économique. Le logement étudiant s'intègre donc dans les stratégies de territoire et les documents d'urbanisme. Enfin, avec la croissance constante depuis les années 1990 de la population étudiante, le logement étudiant constitue aujourd'hui un enjeu prégnant dans les politiques publiques locales, qui doivent prendre en particulier en compte la précarité de cette population.

Le travail mené depuis trois ans, notamment à travers la mise en place des OTLE, montre qu'une collaboration entre les différentes parties prenantes sur le logement mais également sur les secteurs connexes (la mobilité, le commerce, les services, etc.) était nécessaire. Non content de servir à l'intérêt de chacun dans la définition de ses stratégies, qu'elles soient sociales, politiques ou économiques, l'échange croisé entre différents acteurs et filières et différentes échelles favorise la production d'un socle commun de références et de connaissances. Face à ce constat, de nouvelles synergies d'acteurs émergent et intègrent la problématique et cet écosystème. Le logement des jeunes, en particulier des jeunes actifs, est aussi de plus en plus intégré dans l'observation et les actions, tant leurs problématiques sont similaires et sont dans la continuité des parcours des étudiants.

À travers ce guide, le rôle de chaque acteur et l'importance du partenariat et de l'échange sont réaffirmés dans un contexte où le bien-être et la réussite étudiante et professionnelle passent par de bonnes conditions de logement. Cette collaboration sera renforcée par l'impact de la crise de la Covid-19 sur les étudiants et leurs logements, qu'il sera intéressant d'observer.

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

**COMITÉ DE PILOTAGE DU RÉSEAU DES COLLECTIVITÉS ESR :** Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), David Constans-Martigny (France urbaine), Zoé Chaloin (FNAU), Clotilde Marsault (CPU), Erwan Lebot (AdCF), Françoise Morsel (Caisse des dépôts), Bastien Reigner (Villes de France), François Rio (AVUF)

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

**DIRECTRICE DE PUBLICATION :** Brigitte Bariol-Mathais – **PILOTAGE ÉDITORIAL :** Karine Hurel (FNAU)

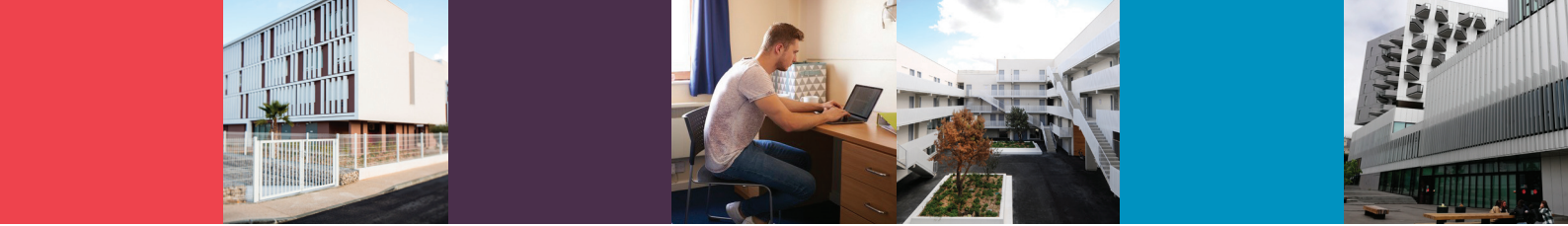
**RÉDACTION GÉNÉRALE :** Adeline FAURE (FNAU), Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), Zoé Chaloin (FNAU)

**AUTEURS :** Christophe Ambroise (CD du Val-de-Marne), Thierry Bégué (Cnous), Béatrice Bouchet (rectorat de Bretagne), Fabien Boulier (Nîmes Métropole), Denis Bouillet (CDC), Philippe Campinchi (AIRES), Jean-François Clerc (MESRI), Pierre Chiffre (université de Bordeaux), Anne Colin (Grand Nancy), Patrick Craveri (Bordeaux Métropole), Salomé Delpech (Dreal Occitanie), Ariane Dubois (Crous de Paris), Juliette Furet (USH), Éric Genay (université de Bordeaux), Florent Haro (A'U), Jean-Luc Malgat (DDT de Maine-et-Loire), Violette Martel (AUDAB), Clotilde Marseault (CPU), Nicolas Michel (Bordeaux Métropole), Nelly Mongeois (Grand Nancy), Nathalie Montot (AURA), Koumaran Pajaniradja (Action Logement Immobilier), François Pezzoli (Grand Besançon Métropole), Yves Rauch (DGALN), Jean-Michel Royo (Action Logement Services)

**CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES POUR LA COUVERTURE :** Angers Loire Habitat, AUDAB, Béatrice Bouchet, la Cité Jardins, Crous, S. Duverneuil, DREAL Occitanie, Fotolia, Alain Guillemard, Arnaud Marthouret, Phillippe Ruault, STUDEFI, USH, Université de Nice, Villemard Associés

**GRAPHISME :** Héloïse Tissot – **IMPRESSION :** Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens - 62302 Lens, octobre 2020





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



Avec le soutien de

