

Étude

Décembre 2018

Le logement des étudiants dans la métropole lilloise



Directeur de publication : **Didier DECOUPIGNY**
Responsable de publication : **Cécile FÉRU**
Photographie : **ADULM**
Document, traitement statistique et cartographie réalisés
par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole
Impression : **AD Concept**

Le logement des étudiants dans la métropole lilloise

SOMMAIRE

Introduction.....	5
01. Le profil des étudiants de la métropole lilloise	7
Un nombre croissant d'étudiants	7
Des étudiants dont l'âge augmente.....	9
Une métropole principalement attractive à l'échelle locale	9
Des rythmes d'études à géométrie variable	10
Près d'un tiers d'étudiants boursiers.....	11
Conclusion	13
02. L'offre de logements et son occupation.....	15
La répartition géographique des étudiants	17
L'offre de logements dédiée aux étudiants	46
L'offre dans le parc locatif diffus.....	65
Des profils étudiants particuliers.....	69
Les pratiques émergentes	70
Les offres alternatives.....	71
Conclusion	74
03. Les acteurs du logement des étudiants	75
La saisine par les acteurs publics.....	76
Les établissements d'enseignement supérieur et leurs groupements.....	79
Les autres acteurs	81
Conclusion	82
Conclusion.....	83
Annexes	84

INTRODUCTION

Avec près de 115 000 étudiants, la métropole lilloise compte parmi les plus grands pôles universitaires de France. Les étudiants représentent près de 10% de la population et constituent le premier levier du dynamisme démographique de la métropole. Selon les projections nationales, la métropole lilloise devrait compter 130 000 étudiants en 2025. Le statut de ville étudiante est un véritable atout pour la métropole lilloise tant d'un point de vue démographique que sur le plan économique. Les établissements d'enseignement supérieur sont à l'origine de plus de 18 000 emplois directs dans la métropole.

L'offre d'enseignement supérieur et de recherche, par sa densité, sa diversité et sa qualité, constitue un facteur fort de l'attractivité de la métropole lilloise. Cette attractivité trouve ses leviers dans la stratégie propre aux établissements d'enseignement supérieur : marketing, politique d'accueil d'étudiants étrangers, relocalisation de sites et pourrait être impactée par l'évolution des modalités de sélection à l'entrée des universités. Dans un contexte de concurrence croissante entre les pôles universitaires, l'accès au logement est un des critères qui influencent les étudiants lors du choix du lieu d'étude.

Par ailleurs, la présence de nombreux étudiants sur le territoire impacte le marché du logement. En effet, ils sont, au sein de la métropole lilloise, plus de 40 000 à se loger hors du domicile parental. Ils sollicitent à la fois un parc de logements dédiés aux étudiants gérés par le Crous, des gestionnaires privés ou associatifs mais aussi le parc locatif privé diffus. Leur présence très marquée dans ce parc est notamment à l'origine d'une pression importante sur les logements de petites surfaces engendrant une division des logements, des loyers au m² élevés voire des conflits d'usage.

Ces dernières années, plusieurs schémas d'échelle régionale et métropolitaine ont été élaborés, parmi lesquels le Schéma Métropolitain d'Enseignement Supérieur et de Recherche (SMESR) ou le Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (SRESRI). Ils abordent la question du logement des étudiants.

L'enjeu que représente la présence étudiante dans la métropole lilloise a motivé la réalisation d'un diagnostic complet du logement des étudiants par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, en partenariat avec la Métropole Européenne de Lille (MEL). Ce diagnostic est réalisé à l'aube de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la MEL dans lequel sera pris en compte la question étudiante. Il permettra donc d'éclairer les orientations à prendre pour les six années à venir. Le développement ou l'accentuation de certains phénomènes qui influent sur le volume et la nature de la demande de logements des étudiants ont également incité à la réalisation de ce diagnostic. Ces phénomènes concernent à la fois la manière d'étudier, la durée des études, la hausse du nombre de stages et des séjours à l'étranger et les modes d'habiter avec notamment le développement de la colocation et des résidences privées.

La connaissance précise du profil des étudiants, de leur mode d'habiter, des différents segments de l'offre de logements et des acteurs impliqués est nécessaire pour appréhender et anticiper au mieux les besoins de la population étudiante et les réponses à apporter. Ce diagnostic est un outil d'aide à la réalisation d'une feuille de route pour le territoire.

Le diagnostic a été réalisé grâce à l'exploitation de quatre sources principales de données : les données de l'Observatoire Régional de l'Enseignement Supérieur (ORES), les données du Crous, l'exploitation du recensement de l'Insee ainsi que des entretiens réalisés auprès des acteurs locaux concernés par le logement des étudiants. Nous les remercions pour ces riches échanges. Tous les étudiants, quel que soit le type d'établissement fréquenté sont pris en compte dans cette étude. L'accent est toutefois mis sur les étudiants décohabitants, vivant hors du domicile parental. L'objectif étant de connaître les besoins et l'évolution des besoins de ces étudiants pour comprendre les phénomènes de concurrence entre les parcs et les nécessités d'une offre nouvelle.

Ce diagnostic s'appuie par ailleurs sur les éléments de la précédente étude relative au logement des étudiants conduite par l'Agence en 2006 et 2010 qui permettent ainsi, dans une certaine mesure, une analyse comparative.

Ce diagnostic nourrira la réalisation d'une feuille de route territoriale confiée par la MEL au cabinet d'études Espacité.



01.

LE PROFIL DES ÉTUDIANTS DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

Plusieurs phénomènes influent sur le volume et la nature de la demande de logements des étudiants :

- › l'évolution du nombre d'étudiants en étude localement ;
- › l'origine géographique des étudiants et leur degré de mobilité ;
- › leur solvabilité ;
- › l'évolution des rythmes universitaires (durée de l'année universitaire, stages, volumes d'enseignements...) ;
- › la nature des formations dispensées ;
- › les modes de vie des étudiants.

D'un point de vue quantitatif, d'autres éléments peuvent avoir un impact non négligeable : la stratégie des établissements d'enseignement d'une part, l'évolution des conditions d'accès à l'université d'autre part.

Ainsi, en premier lieu, il convient de connaître quantitativement et qualitativement la population étudiante actuelle et de donner quelques pistes relatives à son évolution pour anticiper les réponses à venir.

UN NOMBRE CROISSANT D'ÉTUDIANTS

Les étudiants représentent 10% de la population de la métropole lilloise

La France compte actuellement près de 2,6 millions d'étudiants¹. En 2015-2016, l'académie de Lille, dont les limites correspondent à l'ancienne région Nord-Pas de Calais, accueillait 171 764 étudiants et était ainsi la deuxième académie de province² en nombre d'étudiants inscrits, derrière l'académie de Lyon (186 073 étudiants). Concentrant 66% des étudiants de son académie et plus de la moitié des étudiants des Hauts-de-France, qui regroupent les académies de Lille et d'Amiens, la métropole lilloise constitue le principal pôle étudiant du Nord de la France. Le Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation enregistre (MESRI) 114 223 étudiants inscrits dans un établissement de l'aire urbaine lilloise, soit 10% de la population. Ces données, fournies par le Ministère, concernent le périmètre de l'aire urbaine de Lille et comptabilisent deux fois les étudiants inscrits dans deux

cursus à la fois. Après élimination de l'ensemble des doublons et sur le périmètre de la métropole lilloise, l'ORES enregistre 108 265 étudiants. Afin de permettre les comparaisons avec les autres grandes métropoles étudiantes françaises, nous privilégierons les données du Ministère.

PART DES ÉTUDIANTS DANS LA POPULATION DES AIRES URBAINES MARQUÉES PAR LA PRÉSENCE ÉTUDIANTE

Aire urbaine	Lyon	Lille	Toulouse	Bordeaux	Strasbourg
Effectifs étudiants	155 440	114 223	111 981	92 275	60 670
Part des étudiants	11%	10%	15%	12%	8%

Source : MESRI, *Atlas régional des effectifs étudiants, 2015-2016*

Une croissance des effectifs étudiants plus rapide dans la métropole lilloise qu'en moyenne en France

Après une légère baisse des effectifs entre 2005 et 2009, liée à la diminution des naissances entre 1986 et 1994, le nombre d'étudiants en France ne cesse désormais d'augmenter. Cette croissance s'explique pour partie par la hausse du nombre de bacheliers, liée à la démocratisation de l'accès au baccalauréat ainsi que par l'augmentation du nombre de naissances après 1994. L'arrivée des enfants du baby-boom de l'an 2000 dans l'enseignement supérieur est également à l'origine de la croissance des effectifs étudiants qui devrait par ailleurs se poursuivre. Aussi, selon la projection du Ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, la France devrait compter en 2025, 2 912 000 étudiants (+14% depuis 2015).

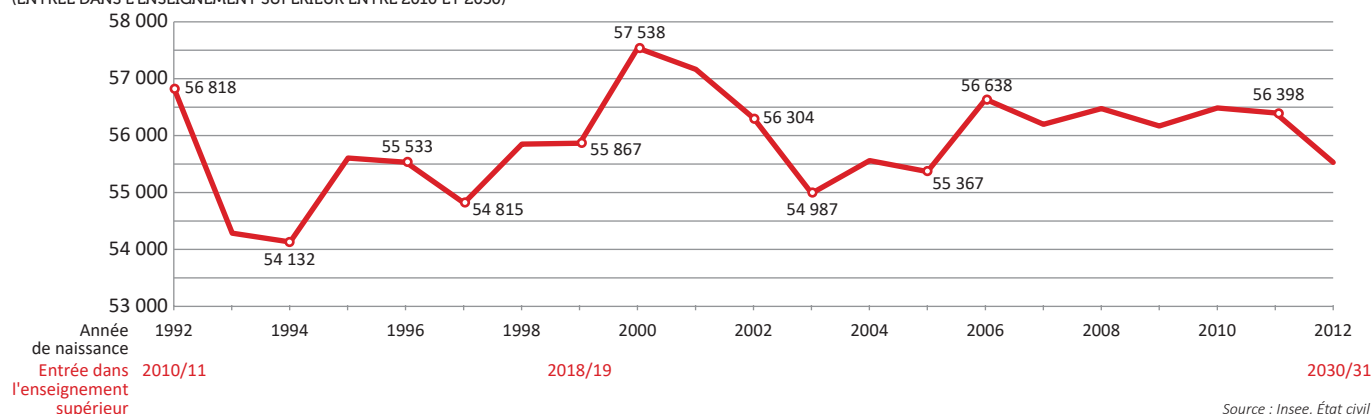
Entre la rentrée de 2005-2006 et celle de 2015-2016, les effectifs étudiants de la métropole lilloise ont augmenté de près de 18%. Cette augmentation suit la tendance nationale (12%), en étant ce faisant plus marquée. Si l'évolution locale des effectifs étudiants suit la même tendance démographique que celle prévue à l'échelle nationale, le territoire devrait accueillir 130 000 étudiants en 2025.

Néanmoins, comme nous l'avons constaté ces dix dernières années la métropole lilloise voit ses effectifs étudiants croître à un rythme plus soutenu que la moyenne française. L'estimation de 130 000 étudiants en 2025 est donc une estimation basse. Les évolutions de l'enseignement supérieur (sélection, concurrence, stratégie individuelle des

1- Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, 2015-2016.

2- En comptant les académies d'Île-de-France, l'académie de Lille se place en quatrième position. L'académie de Paris compte plus de 337 000 étudiants et celle de Versailles plus de 186 000 étudiants.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE NAISSANCES DANS LE NORD-PAS DE CALAIS ENTRE 1992 ET 2012 (ENTRÉE DANS L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ENTRE 2010 ET 2030)



établissements...) pourraient accentuer l'attractivité des grands pôles universitaires comme la métropole lilloise.

Comme nous le verrons par la suite, les deux tiers des étudiants de la métropole lilloise sont originaires de l'académie de Lille. L'évolution du nombre d'étudiants pourrait donc être influencée par l'évolution démographique des départements du Nord et du Pas-de-Calais mais aussi par l'accueil d'étudiants étrangers, l'évolution du nombre de bacheliers, le développement du numérique ou les processus de sélection à l'entrée de l'Université...

Une nette évolution des effectifs à Roubaix

Les effectifs étudiants de la métropole lilloise ont augmenté de 13% sur la période 2006-2007 à 2014-2015. La ville de Lille compte 10 000 étudiants de plus qu'en 2006-2007. Sur la même période, la ville de Roubaix a quant à elle doublé ses effectifs étudiants, pour constituer un pôle de 10 000 étudiants. Le secteur privé représente près de la moitié des effectifs roubaisiens, quand il n'en représentait que 14% en 2006-2007. La croissance des effectifs est ainsi notamment portée par le développement du secteur privé parmi lesquels les écoles dont l'aire de recrutement géographique est plus étendue.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS ÉTUDIANTS ENTRE 2006 ET 2015 PAR COMMUNE

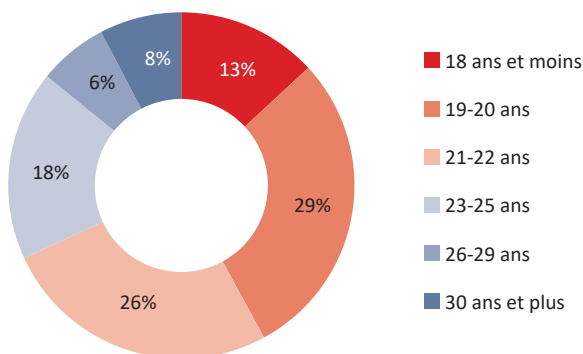
	2006-2007		2014-2015		Évolution des effectifs entre 2006-2007 et 2014-2015
	Effectif	Part des effectifs publics	Effectif	Part des effectifs publics	
Lille	44 443	64%	51 081	60%	15%
Roubaix	5 286	86%	10 023	54%	90%
Tourcoing	2 458	68%	2 872	72%	17%
Villeneuve d'Ascq	36 898	99%	35 859	100%	-3%
Métropole lilloise	94 935	79%	107 008	74%	13%

Source : Atlas régional des effectifs étudiants, MESRI

DES ÉTUDIANTS DONT L'ÂGE AUGMENTE

58% des étudiants inscrits dans la métropole lilloise ont 21 ans ou plus, ils étaient 55% en 2008. L'allongement de la durée des études, la multiplication des phénomènes de réorientation, de redoublement ou d'année de césure, le poids de l'offre des formations supérieures au Bac +3 sont autant de facteurs qui peuvent expliquer l'augmentation de l'âge des étudiants.

AGE DES ÉTUDIANTS INSCRITS DANS LA MÉTROPOLE LILLOISE



Source : ORES, 2014-2015

UNE MÉTROPOLE PRINCIPALEMENT ATTRACTIVE À L'ÉCHELLE LOCALE

Des étudiants majoritairement originaires de l'académie de Lille

90% des étudiants inscrits dans la métropole lilloise sont français. Un tiers de ces étudiants a obtenu son baccalauréat dans un établissement de la métropole lilloise, un tiers dans le reste de l'académie de Lille et un tiers dans une autre académie française. Les établissements d'enseignement supérieur attirent donc des étudiants principalement originaires des départements du Nord et du Pas-de-Calais.

Néanmoins, la part des étudiants originaires d'une autre académie est supérieure à celle constatée dans le reste de l'académie de Lille (12%), ce qui souligne l'attractivité de la métropole lilloise au sein de son académie.

Une présence plus faible d'étudiants étrangers que la moyenne nationale

Avec 10% d'étudiants étrangers, la métropole lilloise attire moins d'étudiants que la moyenne nationale (12,5%). Si les effectifs d'étudiants étrangers ont augmenté, leur part dans les effectifs de la métropole reste stable depuis 2006-2007. Ces étudiants sont pour plus de la moitié originaire d'Afrique (58%), 19% viennent d'Asie et 17% d'Europe.

Tous les étudiants étrangers ne sont cependant pas en France dans le cadre d'une mobilité liée à leurs études. Seuls 8% des étudiants de la métropole, soit 8 400 étudiants, sont considérés en « mobilité internationale ». Ces étudiants, de nationalité étrangère, ont obtenu leur baccalauréat à l'étranger et ont donc emménagé dans la métropole afin d'y poursuivre leurs études dans un établissement d'enseignement supérieur. Parmi ces étudiants, les Marocains (17%), les Chinois (11%), les Algériens (9%) et les Belges (3%) sont les plus représentés. Près des trois quarts de ces étudiants sont inscrits dans une filière universitaire. Les autres étudiants étrangers vivent en France de plus longue date et ont obtenu leur baccalauréat en France.

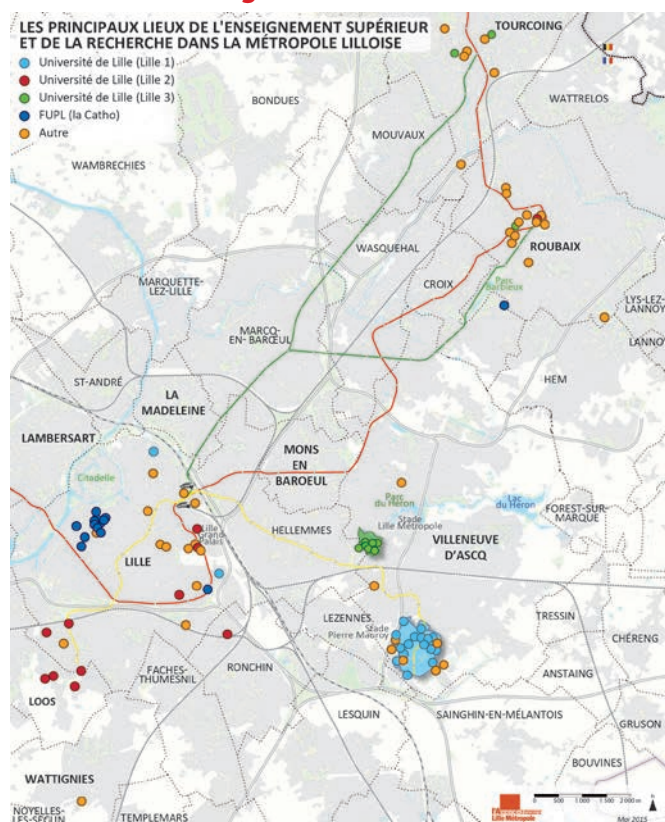
Attirer le public étranger est un enjeu important pour le développement et le rayonnement à l'international des établissements d'enseignement supérieur. Dans ce but, les établissements sont de plus en plus nombreux à dispenser tout ou une partie de leurs enseignements en anglais.



Première rentrée universitaire au Campus Gare de Roubaix
© Direction de la communication de la ville de Roubaix

DES RYTHMES D'ÉTUDES À GÉOMÉTRIE VARIABLE

Une répartition multisite des lieux d'enseignement³



La métropole lilloise dispose d'une offre d'enseignement supérieur multisite, répartie principalement entre les villes de Villeneuve d'Ascq (Cité Scientifique et Pont de Bois) et de Lille (CHU, Moulins, Vauban, centre-ville...). Les villes de Roubaix et Tourcoing accueillent un nombre croissant d'établissements. La majorité des sites est directement desservie par le métro, les autres n'en sont guère éloignés. Le métro constitue un élément fort de connexion des sites entre eux mais aussi des sites d'enseignement avec les centres-villes et les gares⁴.

3- Avant la fusion des trois universités lilloises.

4- ADULM, Enseignement supérieur et recherche - Éléments de diagnostic, 2015

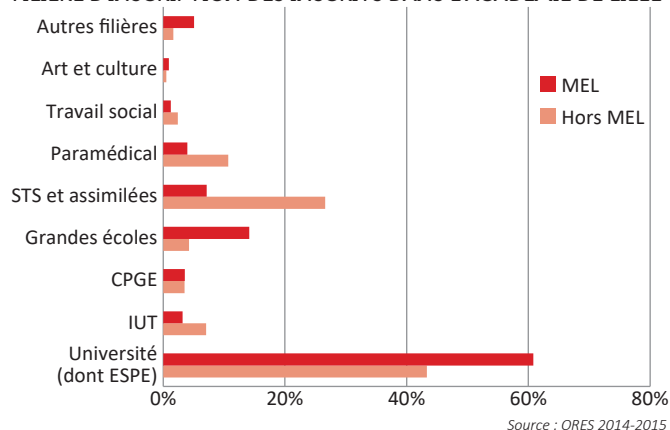
Une offre de formation marquée par l'enseignement privé

Les filières universitaires, publiques ou privées, sont celles dont l'offre est la plus importante et la plus variée dans la métropole lilloise, c'est pourquoi 61% des étudiants y sont inscrits (hors IUT). La part de l'enseignement universitaire dans la métropole lilloise est supérieure de 18 points à celle constatée dans l'académie. Aussi, la métropole lilloise se distingue par la grande représentation des établissements privés dans l'offre de formation, largement portée par la Fédération Universitaire Polytechnique de Lille (FULP) regroupant l'Université Catholique de Lille et les écoles privées associées. Ils accueillent 28% des étudiants de la métropole contre 18% en France.

Des études de plus en plus longues

Les étudiants inscrits à un niveau inférieur au Bac +3 représentent 47% des étudiants de la métropole lilloise. Ils étaient 53% en 2006-2007 et 58% en 1996-1997⁵. Les étudiants s'engagent davantage dans des cursus plus longs, ce qui explique en partie l'augmentation de l'âge moyen des étudiants.

FILIÈRE D'INSCRIPTION DES INSCRITS DANS L'ACADÉMIE DE LILLE



Des cursus de moins en moins linéaires

L'adoption du système LMD (Licence, Master, Doctorat) en 2003 et la mise en place de la semestrialisation ont engendré une modification des temps universitaires. Le parcours d'un étudiant est de plus en plus rythmé par les périodes de stages et les séjours à l'étranger. Tremplin vers l'emploi, 81% des étudiants diplômés d'un Bac +5 en France ont effectué au moins

5- ADULM, FORS, Le logement des étudiants dans la métropole lilloise, 2010

un stage durant leur cursus⁶. 30% des étudiants n'effectuent pas leur stage dans la région dans laquelle ils étudient, ce qui implique donc une mobilité résidentielle⁷. Les étudiants sont également de plus en plus nombreux à effectuer, au cours de leurs études, un séjour à l'étranger. Ainsi, 2 étudiants sur 5 diplômés d'un master ont séjourné à l'étranger dans le cadre de leurs études. De manière générale, les étudiants en école (particulièrement en école de commerce) sont plus mobiles dans le cadre de leurs études que les étudiants de l'Université⁸.

L'augmentation des périodes de stages et de la mobilité internationale engendrent des besoins en logements pour de courtes durées. Les étudiants sont ainsi nombreux à libérer leur logement au cours du second semestre.



PRÈS D'UN TIERS D'ÉTUDIANTS BOURSIERS

28% d'étudiants boursiers

Avec 53 653 boursiers, l'académie de Lille se positionne, en valeur absolue, juste après l'académie de Paris, avec un nombre d'étudiants boursiers proche (57 118 boursiers). Le taux de boursiers à l'échelle de l'académie de Lille est de 31%, soit le double de celui de l'académie de Paris (16.6%).

6- Association pour l'emploi des cadres (APEC), 2014

7- Repères et références statistiques, Ministère de l'éducation nationale, 2015-2016

8- Observatoire de la vie étudiante (OVE), repères 2016

A l'échelle de la métropole lilloise, 28% des étudiants inscrits, soit 31 795 étudiants, bénéficient d'une bourse du Crous. En 2006, ils représentaient 25% des étudiants de la métropole lilloise. La hausse de la part des étudiants boursiers entre 2006 et 2016 et leur répartition par échelon doivent cependant être analysées au regard de l'évolution du système d'attribution des bourses. En 2013, deux nouveaux échelons ont été créés, l'échelon 0bis, pour les étudiants des classes moyennes et l'échelon 7 pour les étudiants les plus en difficulté.

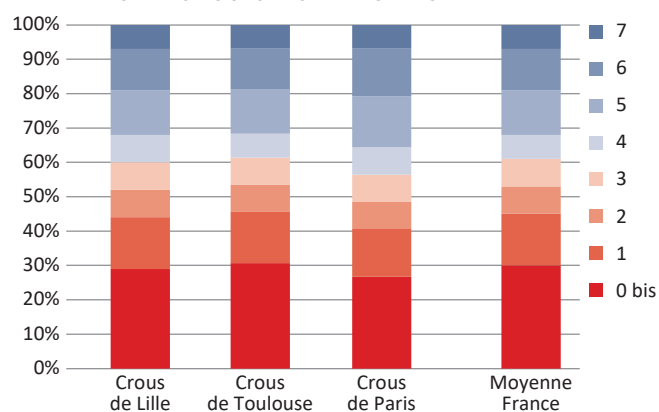
MONTANTS DES BOURSES DU CROUS SELON LES ÉCHELONS (2017-2018)

Échelon	Montant annuel (€)	Montant mensuel sur 10 mensualités (€)
0 bis	1 009	100,90
01	1 669	166,90
02	2 513	251,30
03	3 218	321,80
04	3 924	392,40
05	4 505	450,50
06	4 778	477,80
07	5 551	555,10

Source : Crous 2017-2018

Le Crous de Lille enregistre une répartition par échelon de bourses semblable à la moyenne française et aux autres académies. Cependant, en valeur absolue, compte tenu du nombre élevé d'étudiants boursiers, les étudiants très précaires, qui perçoivent les bourses les plus élevées, y sont plus nombreux.

RÉPARTITION DES BOURSIERS PAR ÉCHELON

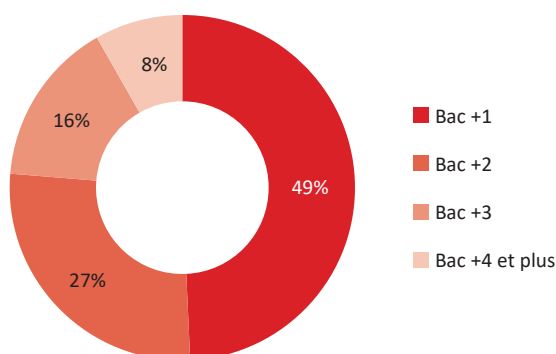


Source : Crous 2016-2017

La moitié de ces étudiants est inscrit en première année d'études supérieures et seuls 10% des boursiers préparent un diplôme supérieur au Bac +3.

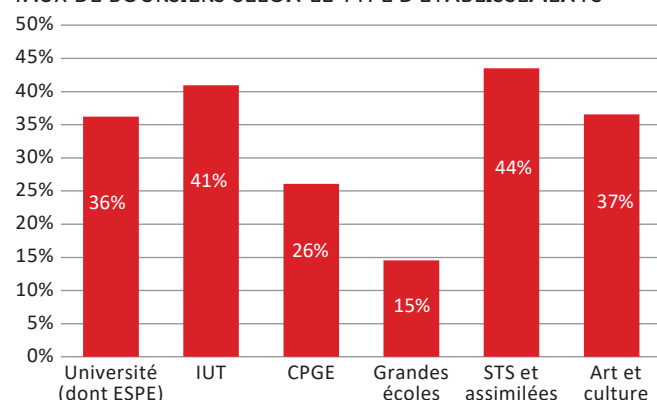
Seulement 53% des étudiants boursiers inscrits dans la métropole lilloise y vivent contre 63% des non boursiers (ORES 2014-2015). Cela signifie que près de la moitié des boursiers font le choix de vivre en dehors de la métropole, de s'éloigner du lieu d'enseignement et acceptent ainsi un temps de trajet domicile- lieu d'études plus long. La gratuité du Pass régional TER'Etude pour les étudiants bénéficiant d'une bourse peut inciter ces étudiants à préférer le domicile parental, plus éloigné du pôle d'enseignement, pour des raisons financières.

NIVEAU D'INSCRIPTION DES ÉTUDIANTS BOURSIERS DANS LA MÉTROPOLÉ LILLOISE



Source : Crous 2016-2017

TAUX DE BOURSIERS SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENTS



Source : ORES 2014-2015



Espace restauration de LILLIAD, Villeneuve d'Ascq
© Atmosphère Photo

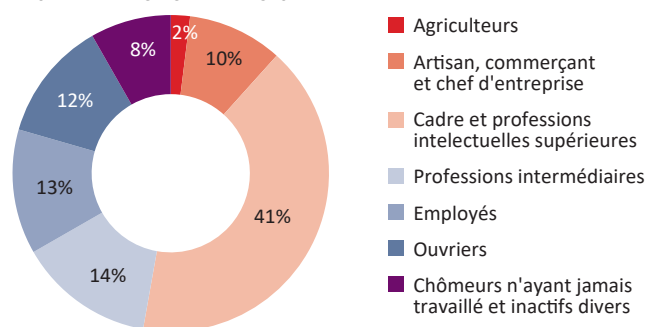
Une sous-représentation des étudiants issus du milieu ouvrier dans l'enseignement supérieur

En France, un tiers des étudiants de l'enseignement supérieur est issu d'une famille dont le responsable légal exerce une profession intellectuelle supérieure ou cadre.

Cette surreprésentation est davantage marquée dans la métropole lilloise où cette situation concerne 41% des étudiants. A l'inverse, seul 12% des étudiants sont issus d'une famille ouvrière, et 13% ont des parents employés.

Ainsi, alors que l'on observe un relatif équilibre entre le nombre de cadres et d'ouvriers dans la population générale de la métropole lilloise, on y compte 3 fois plus d'étudiants dont les parents sont cadres que d'étudiants dont les parents sont ouvriers. Cela s'explique en partie par la présence de nombreuses écoles privées dans lesquelles les frais de scolarité sont élevés. L'accès à l'enseignement supérieur peut donc encore poursuivre sa démocratisation.

PROFESSIONS DES PARENTS DES ÉTUDIANTS INSCRITS DANS LA MÉTROPOLÉ LILLOISE



Source : ORES 2014-2015

CONCLUSION

La connaissance du profil des étudiants et des tendances d'évolution des effectifs sont des éléments essentiels dans l'appréhension et la compréhension de la problématique du logement des étudiants. Ils influencent le nombre, le type, le lieu d'habitation plébiscités par la population étudiante.

L'étude des profils étudiants fait ressortir quatre impacts principaux sur la demande en logements :

Une demande en croissance

La hausse des effectifs étudiants constatée depuis près de 10 ans à l'échelle nationale et de façon plus marquée dans la métropole lilloise devrait s'accompagner d'un accroissement de la demande en logements. Le léger vieillissement de la population étudiante pourrait venir accentuer davantage la hausse de la demande.

Le développement d'une demande en court séjour

L'évolution des modes d'enseignement, de plus en plus tournés vers les stages, les séjours à l'étranger, les années de césure sont à l'origine d'une plus grande mobilité étudiante qui s'accompagne d'un besoin en logements pour des courts séjours.

Une évolution géographique de la demande

On constate, ces dernières années, au sein de la métropole, une redistribution géographique des lieux d'enseignement avec une arrivée importante d'étudiants à Roubaix.

Un besoin en logements abordables

La présence de près d'un tiers d'étudiants boursiers est également une caractéristique forte du profil étudiant de la métropole lilloise et doit s'accompagner d'une offre en logements compatible avec des bas revenus. De manière générale, la population étudiante est fortement touchée par la précarité. L'enjeu d'une offre de logements de qualité et accessible est donc primordial, d'autant plus que la capacité à se loger de manière décente dans une ville est un facteur pris en compte par les étudiants dans le choix de leurs études.

Les aides au logement pour les étudiants

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) et l'Allocation de Logement Social (ALS) sont des aides financières destinées à réduire le montant du loyer de l'allocataire. L'APL est versée dans le cas de la location d'un logement conventionné, dans le cas inverse le locataire peut demander l'ALS.

Tous les étudiants logeant hors du domicile parental peuvent prétendre à l'une de ces deux aides quel que soit le type de logement loué (résidence étudiante, propriétaire privé...) et indépendamment des ressources financières de leurs parents⁹. Le montant de l'aide dépend à la fois des revenus de l'étudiant, de son statut de boursier, du montant du loyer, de la nature du logement (résidence ou diffus) et du lieu d'habitation. Les étudiants étrangers sont également éligibles à ces aides, sur présentation d'un titre de séjour.

Le logement étant le poste principal de dépense des étudiants (53% du budget mensuel des étudiants en 2017, selon l'UNEF), ces aides sont une ressource financière essentielle pour la population étudiante dont 20% vit sous le seuil de pauvreté (Inspection Générale des Affaires Sociales). La précarité étudiante, en hausse, s'accompagne d'une dégradation des conditions de vie (mauvaise alimentation, non recours au soin médicaux¹⁰...).

9- Hormis les étudiants dont les parents payent l'impôt sur la Fortune Immobilière (ISF avant le 1^{er} janvier 2018).

10- 30% des étudiants déclarent avoir déjà renoncé à des soins médicaux, 45% pour raisons financières. OVE, Enquête nationale des conditions de vie étudiantes, 2016



02.

L'OFFRE DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION

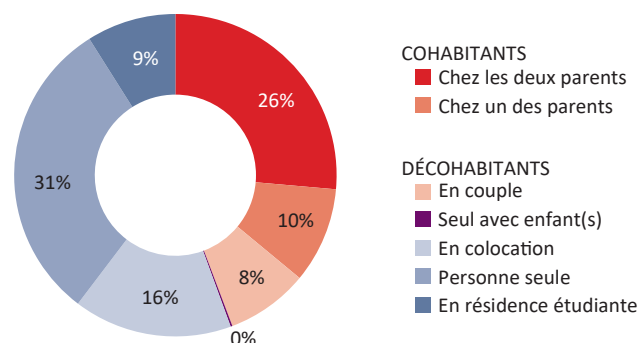
Quatre types d'hébergements peuvent être mobilisés par les étudiants :

- › la cohabitation chez les parents ou chez un proche ;
- › le logement dans une résidence dédiée (publique ou privée) ;
- › le parc locatif social de droit commun ;
- › le parc privé diffus.

Pour connaître l'impact des étudiants sur le parc de logements, il est nécessaire dans un premier temps de déterminer le volume d'étudiants qui fait appel à un logement autonome. En 2013, 60% des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de la métropole lilloise, soit plus de 65 000 étudiants, vivaient au sein de la métropole lilloise. Ces étudiants étaient 42 000 à se loger de manière autonome, soit 64% des étudiants vivant dans la métropole (Insee 2013). Ce taux de décohabitant est relativement stable dans la métropole lilloise, il était de 63% en 2008. Il reste cependant inférieur à la moyenne nationale de 68%¹. Le taux de décohabitant varie fortement selon les villes. Ainsi, il atteint 89% à Lille pour seulement 27% à Tourcoing, 36% à Roubaix.

Un peu plus d'un tiers des étudiants vivent donc au domicile parental. 10% des étudiants vivent au sein d'une famille monoparentale. Lorsqu'ils décohabitent les étudiants vivent souvent seuls. Ainsi, un tiers des étudiants vivant dans la métropole occupe seul son logement. Ce faisant, la colocation est de plus en plus sollicitée par les étudiants, 16% en 2013 contre 13% en 2008. L'essor de cette pratique impacte la demande en logements, tournée alors vers des logements de 3 pièces et plus.

MODE DE COHABITATION DES ÉTUDIANTS VIVANT DANS LA MÉTROPOLÉ LILLOISE



Source : Insee 2013

Le mode d'occupation des logements varie selon le profil des étudiants et notamment leur âge. L'allongement de la durée des études, la multiplication des phénomènes de redoublement ou de réorientation se sont accompagnées d'un léger vieillissement de la population étudiante. L'âge étant corrélé au choix du logement, la présence d'étudiants plus âgés peut s'accompagner d'une demande en logement plus importante et de typologies différentes. En effet, si les étudiants de moins de 20 ans sont plus nombreux à vivre au sein du domicile parental, cette tendance s'inverse dès l'âge de 21 ans. Néanmoins, en comparaison avec les tendances nationales, les étudiants de la métropole lilloise quittent plus tardivement le domicile parental. En France, 25% des étudiants de 22 ans vivent au domicile parental alors qu'ils sont 31% dans la métropole lilloise. Cette tendance s'est légèrement accentuée entre 2008 et 2013.

LES ÉTUDIANTS ET LES DÉCOHABITANTS DANS LES PRINCIPALES VILLES ÉTUDIANTES DE LA MÉTROPOLÉ LILLOISE

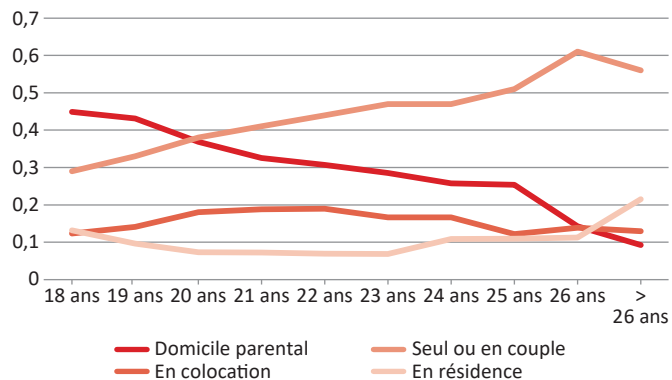
	Nombre d'étudiants inscrits	Nombre d'étudiants logés	Ratio logés / Inscrits	Part des étudiants logés dans la population	Taux de décohabitant	Nombre de décohabitants
Lille	52 254	35 187	67%	15,1%	89%	31 147
Roubaix	9 883	3 306	33%	3,4%	36%	1 211
Tourcoing	2 872	2 539	88%	2,6%	27%	687
Villeneuve d'Ascq	37 017	6 434	17%	10,4%	70%	4 485
MEL	108 390	65 650	61%	5,8%	64%	42 014

Source : MESRI, Insee 2013

11- Observatoire de la vie étudiante (OVE), Repères 2016



MODE DE COHABITATION DES ÉTUDIANTS VIVANT DANS LA MÉTROPOLE LILLOISE SELON L'ÂGE



Source : Insee 2013

Lille est la ville la plus attractive pour les étudiants décohabitants. Elle concentre les trois quarts des étudiants vivant hors du domicile parental de la métropole lilloise. De manière plus générale, la demande de ces étudiants se concentre essentiellement sur les villes de Lille, Roubaix, Tourcoing, et Villeneuve d'Ascq, qui accueillent 90% des décohabitants, pour seulement 42% des cohabitants vivant dans la métropole.

POIDS DE LA VILLE DE LILLE DANS L'ACCUEIL DES ÉTUDIANTS

Part des étudiants vivant dans la MEL habitant à Lille	54%
Part des décohabitants vivant dans la MEL habitant à Lille	74%
Part des cohabitants vivant dans la MEL habitant à Lille	17%

Source : Insee 2013

L'ensemble des étudiants est ventilé au sein des différents parcs de logements, qui connaissent chacun des spécificités et des nuances. L'ensemble de ces segments d'habitation est étudié dans la présente étude. Cette approche est complétée par un regard plus fin sur les modes d'habiter ainsi que sur l'apparition de nouveaux modèles de gestion et d'acteurs du logement ou encore de plateformes de mise en relation de l'offre et de la demande.

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ÉTUDIANTS

L'Agence propose un recueil de cartographies permettant d'expliciter les logiques spatiales de répartition des étudiants selon leur domicile. Ces cartes ont été réalisées sur la base des données de l'Observatoire régional de l'enseignement supérieur (ORS) de la promotion 2014-2015. Le principal écueil de ces données réside dans la déperdition d'effectifs. Ces données sont extraites des fichiers d'inscription des étudiants or, certains étudiants ne disposent pas de leur adresse au moment du recueil de l'information. Il existe donc un léger écart entre les données de l'Insee de 2013 et les données de l'ORES, ce qui explique les différences avec les éléments précédemment étudiés. Cette analyse permet tout de même d'établir les grandes tendances à l'œuvre dans la localisation du logement des étudiants selon certaines caractéristiques. L'ensemble des étudiants est représenté dans ces cartes, qu'ils vivent au domicile parental (cohabitants) ou non (décohabitants). Les données sont géo-localisées à l'IRIS¹².

L'objectif de ces cartographies est d'illustrer et de spatialiser les problématiques liées au logement des étudiants, d'en comprendre les logiques à apprécier selon le profil des étudiants. La connaissance de ces logiques spatiales est essentielle pour apporter des réponses adaptées à chaque territoire et à chaque profil étudiant.

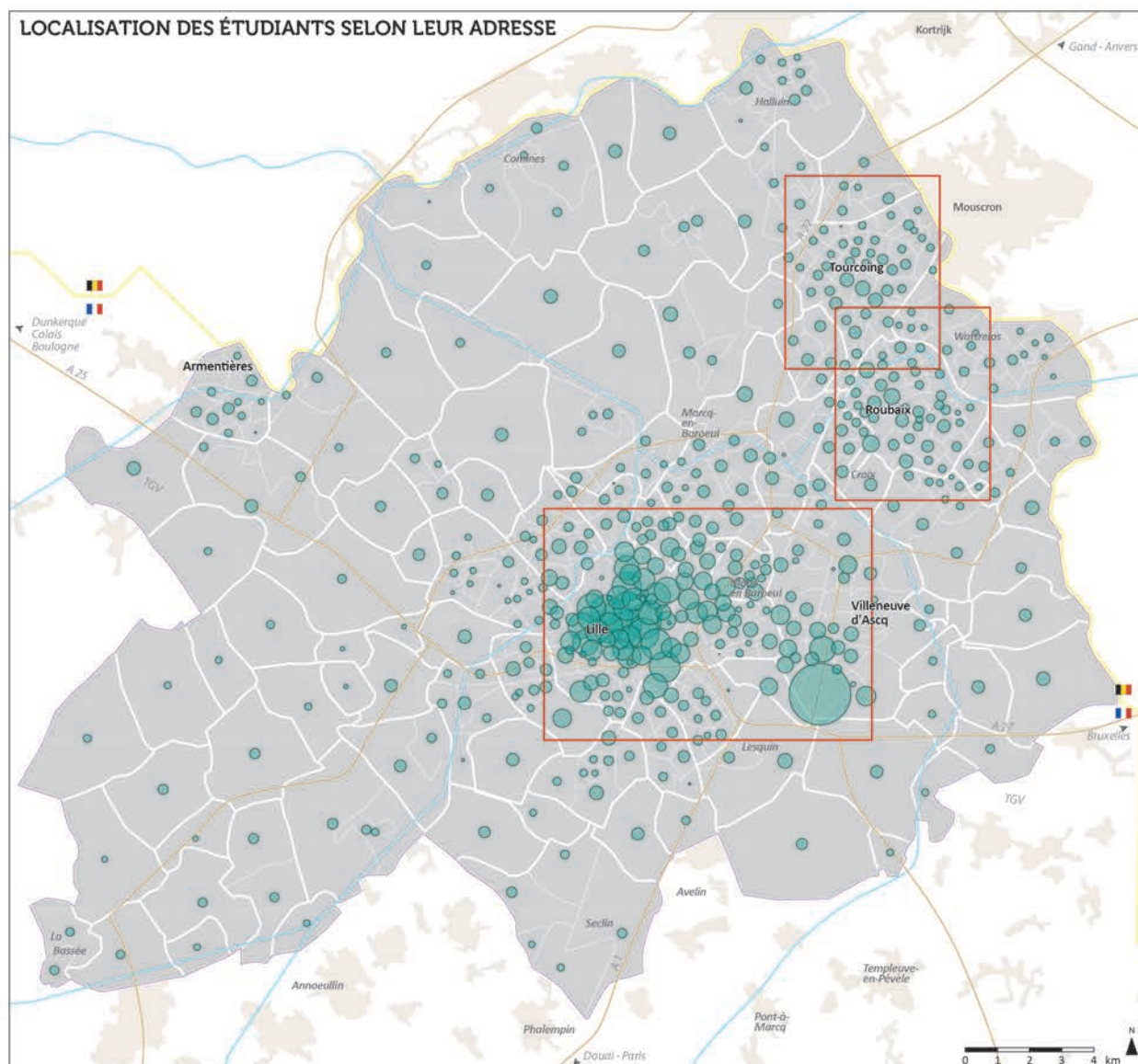
Une première carte de cadrage permet de mettre en exergue la répartition territoriale des logements des étudiants au sein du territoire métropolitain. Des analyses plus précises sont ensuite proposées selon différentes variables du profil étudiant : le niveau d'inscription, le type d'établissement fréquenté, le statut de boursier, la nationalité.

Afin de compléter ces premiers éléments, nous avons cherché à comprendre dans quelle mesure le lieu d'étude influence la localisation du logement. Une série de cartographies met en exergue le lieu de vie des étudiants selon le pôle dans lequel ils suivent leur enseignement. Huit pôles d'études ont été analysés : Lille Centre, Vauban, Moulins et Ronchin, le pôle santé, la cité scientifique, Pont de Bois, le pôle de Roubaix et celui de Tourcoing. Tous les étudiants ont également été pris en compte dans l'élaboration de ces cartes de flux, les cohabitants et les décohabitants.

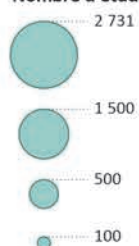


Lilliad, Cité Scientifique, Villeneuve d'Ascq © Alexandre Traisnel

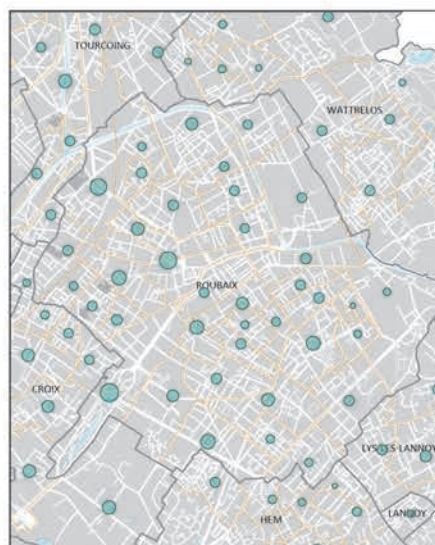
12- Les communes d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Ce découpage, constitue une partition du territoire de ces communes en "quartiers" dont la population est de l'ordre de 2 000 habitants. Insee



Nombre d'étudiants



Étudiants habitants dans la Métropole Européenne de Lille : 56 128



ROUBAIX



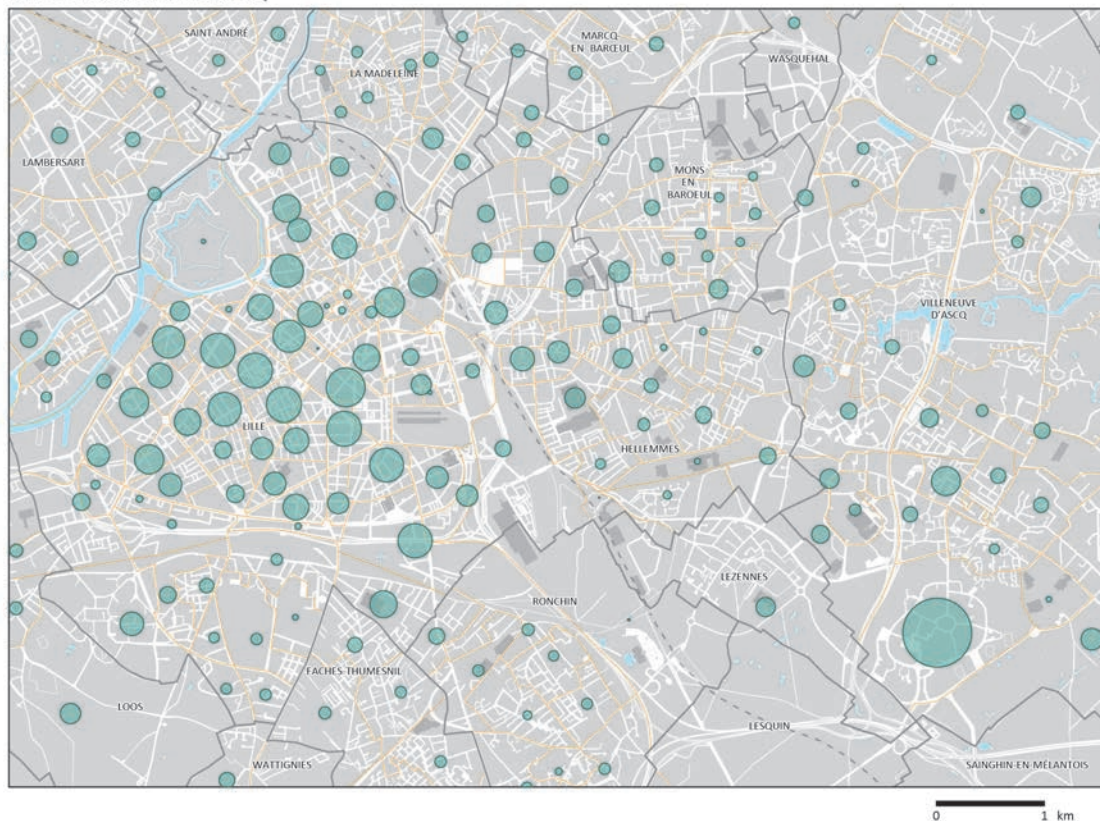
TOURCOING

Source : MEL / ADULM / ORES, 2017

Novembre 2017



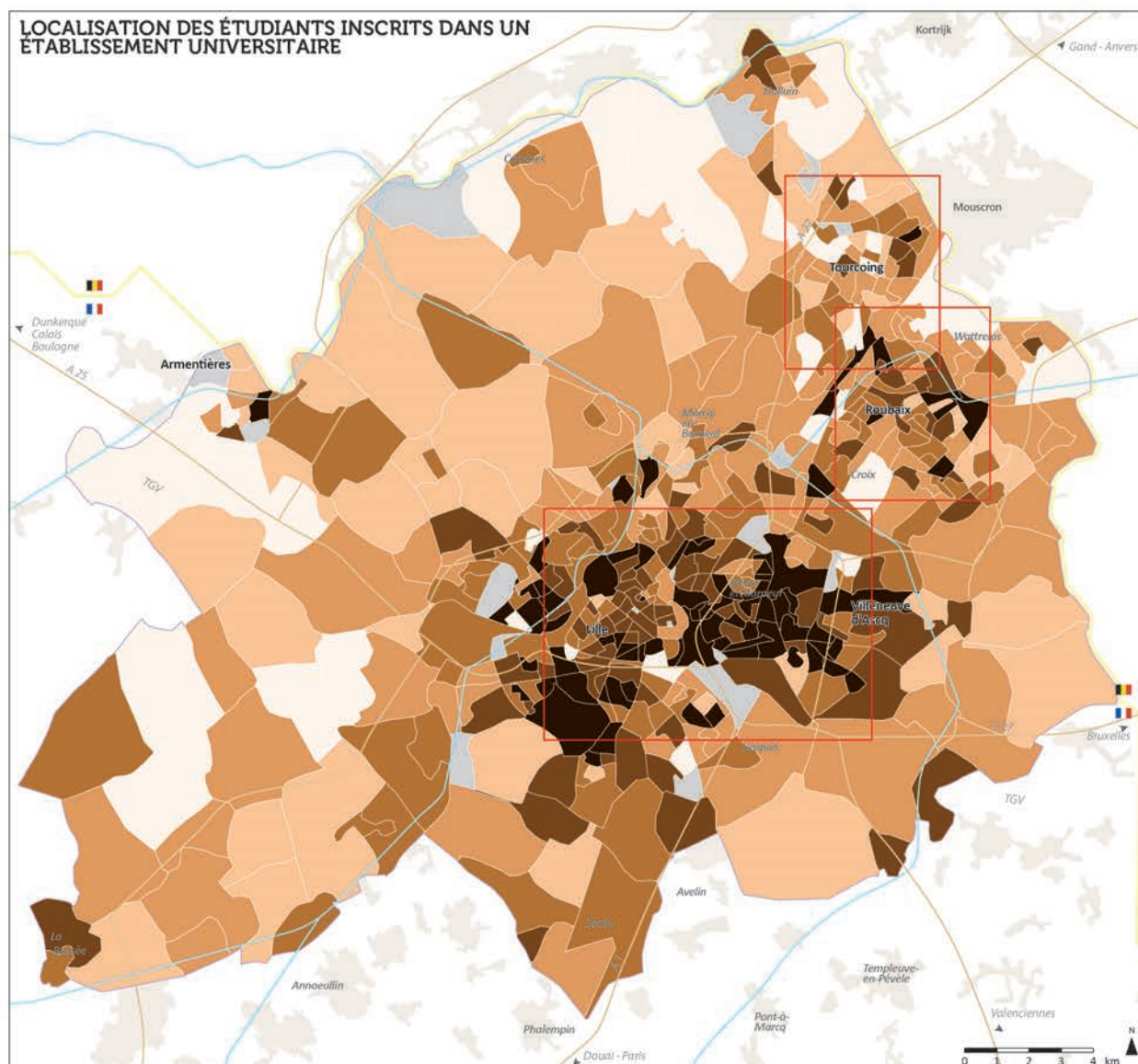
LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



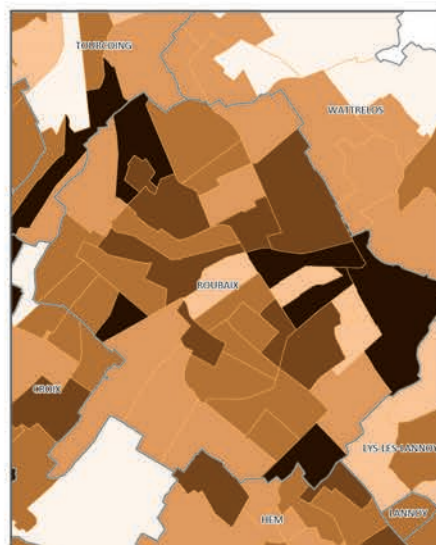
Lille, principal lieu de logement des étudiants

La mise en regard des effectifs étudiants inscrits des communes avec les effectifs des étudiants qui y logent montre une certaine capacité d'ancrage des étudiants dans la commune d'étude. Ainsi, la ville de Lille loge un nombre d'étudiants important par rapport au nombre d'étudiants inscrits dans la commune. Les quartiers lillois situés à l'intérieur du périphérique attirent davantage à l'image de Vauban, Wazemmes, ou dans une moindre mesure Moulins ainsi que les secteurs centraux, à proximité de République-Solferino, du Vieux Lille ou des gares. La présence étudiante s'estompe ensuite à mesure que l'on s'éloigne du centre et que la densité de logements et la part du parc du locatif diminuent.

La ville de Roubaix loge quant à elle l'équivalent du tiers des étudiants inscrits dans sa commune, soit près de 3 000 étudiants. La ville de Tourcoing se distingue en captant l'équivalent de près de 90% des étudiants inscrits dans sa commune, soit plus de 2 500 étudiants. La distance à la ville centre et la connexion en métro expliquent partiellement la volatilité des effectifs étudiants de certaines communes. Dans la commune de Villeneuve d'Ascq, l'impact de la présence des étudiants reste très modéré et concentré à La Cité scientifique. En effet, l'équivalent de moins de 20% des effectifs inscrits logent dans la commune, soit 6 600 étudiants. Le parc villeneuvois du Crous étant constitué de plus de 4 700 places, 70% de ces étudiants résident donc dans le parc du Crous.

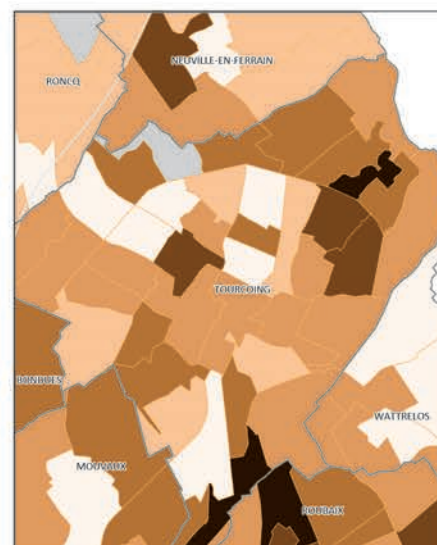


Part des étudiants inscrits dans un établissement universitaire (en %)
IUT ET ESPE INCLUS



ROUBAIX

0 1 km



TOURCOING

0 1 km

Source : MEL / ADULM / ORES, 2017

Novembre 2017



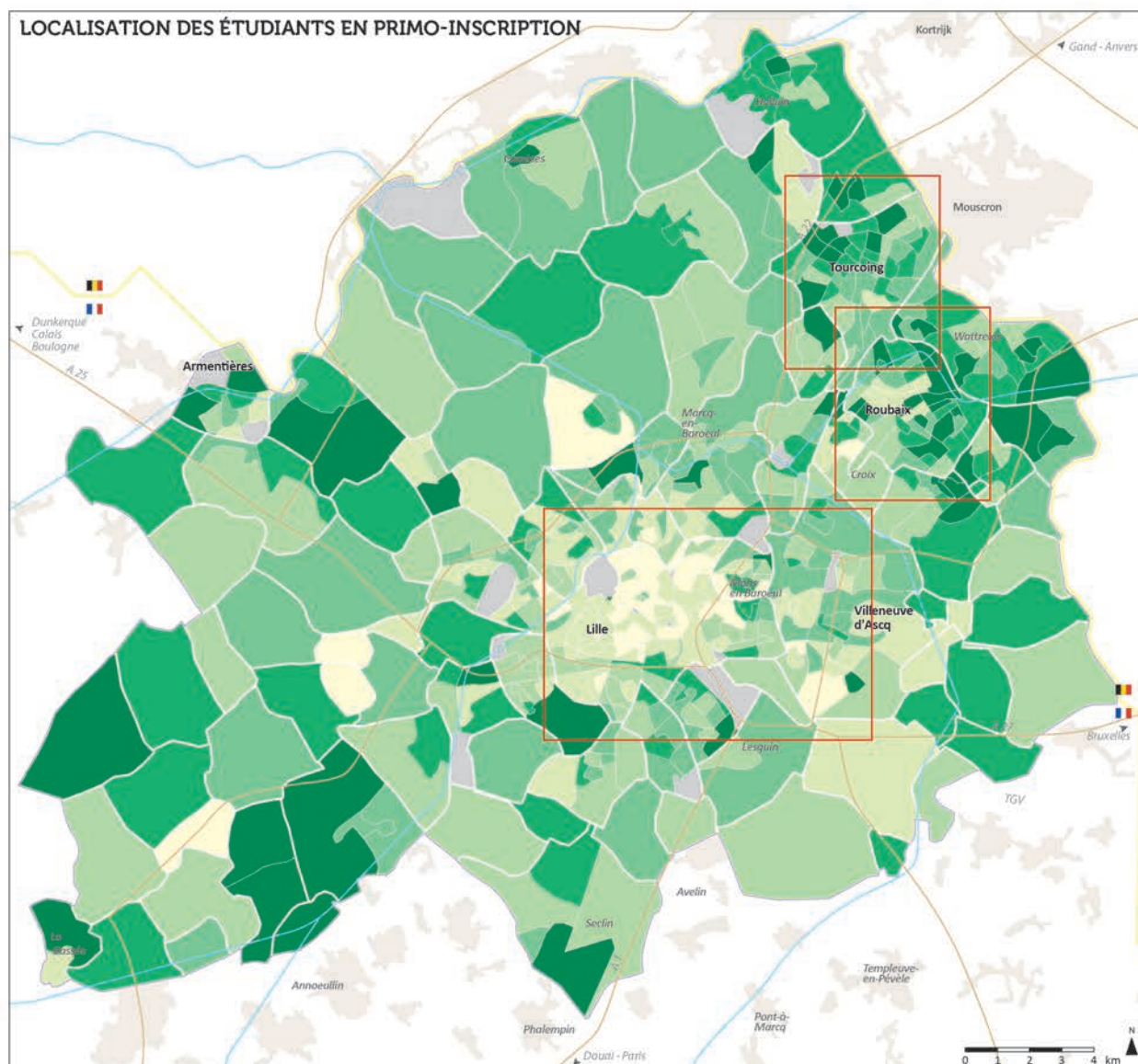
LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



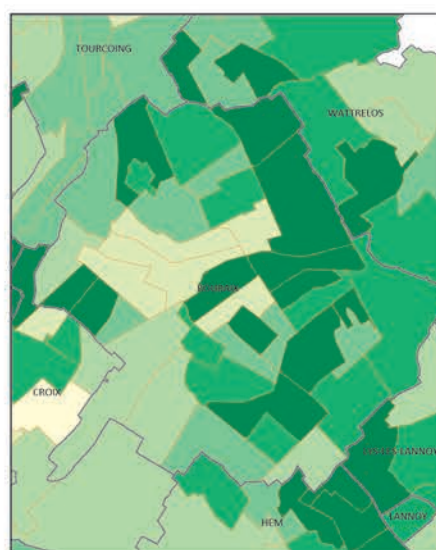
L'est de la métropole attractif majoritairement pour les étudiants inscrits en formation universitaire

La part des étudiants inscrits dans une formation universitaire est particulièrement forte à proximité des principaux établissements facultaires. C'est particulièrement le cas à proximité des pôles de santé à Lille et Loos, des STAPS¹³ à Ronchin, des sciences juridiques et sociales à Moulins. Villeneuve d'Ascq loge une proportion importante d'étudiants inscrits dans un établissement universitaire, qui se prolonge le long de la ligne métro notamment, jusqu'à Hellemmes et Mons-en-Barœul.

13- Sciences et techniques des activités physiques et sportives.

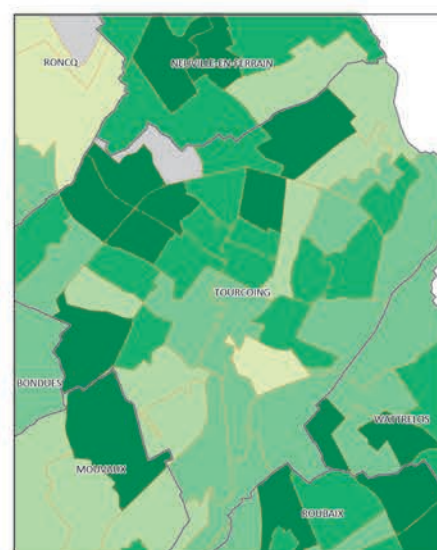


Part des primo-inscrits (en %)



ROUBAIX

0 1 km



TOURCOING

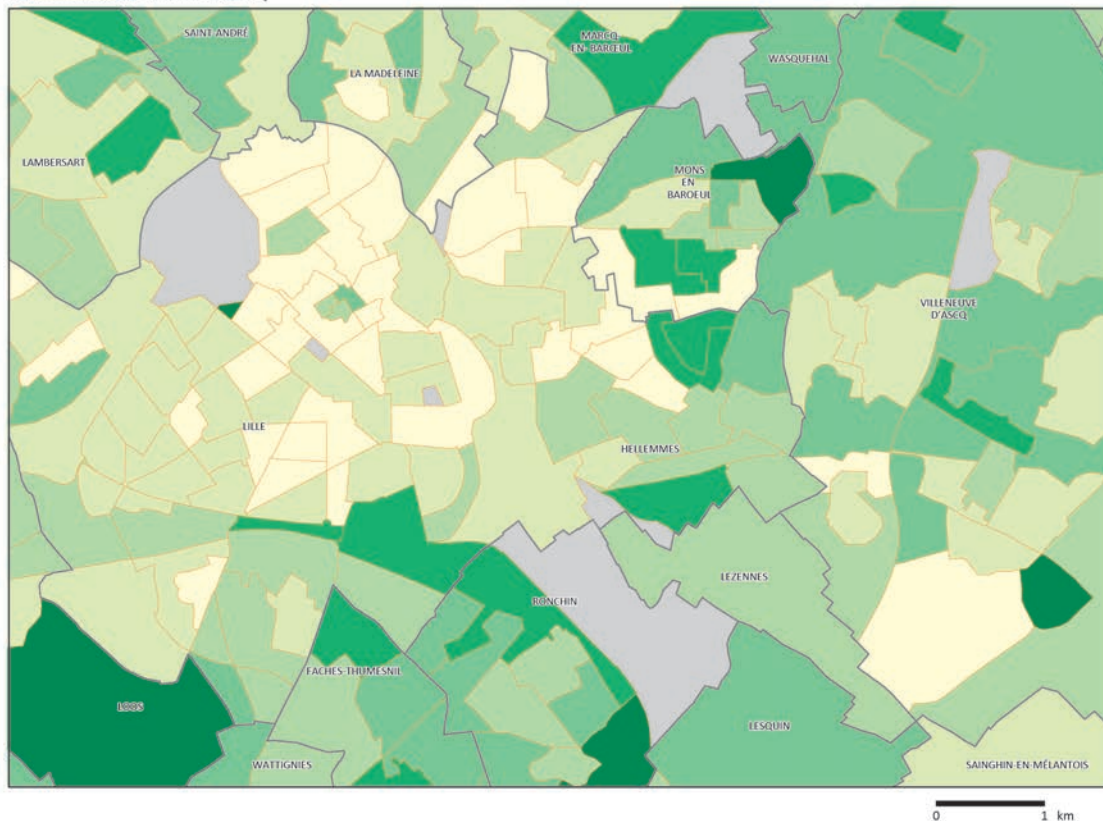
0 1 km

Source : MEL / ADULM / ORES, 2017

Novembre 2017



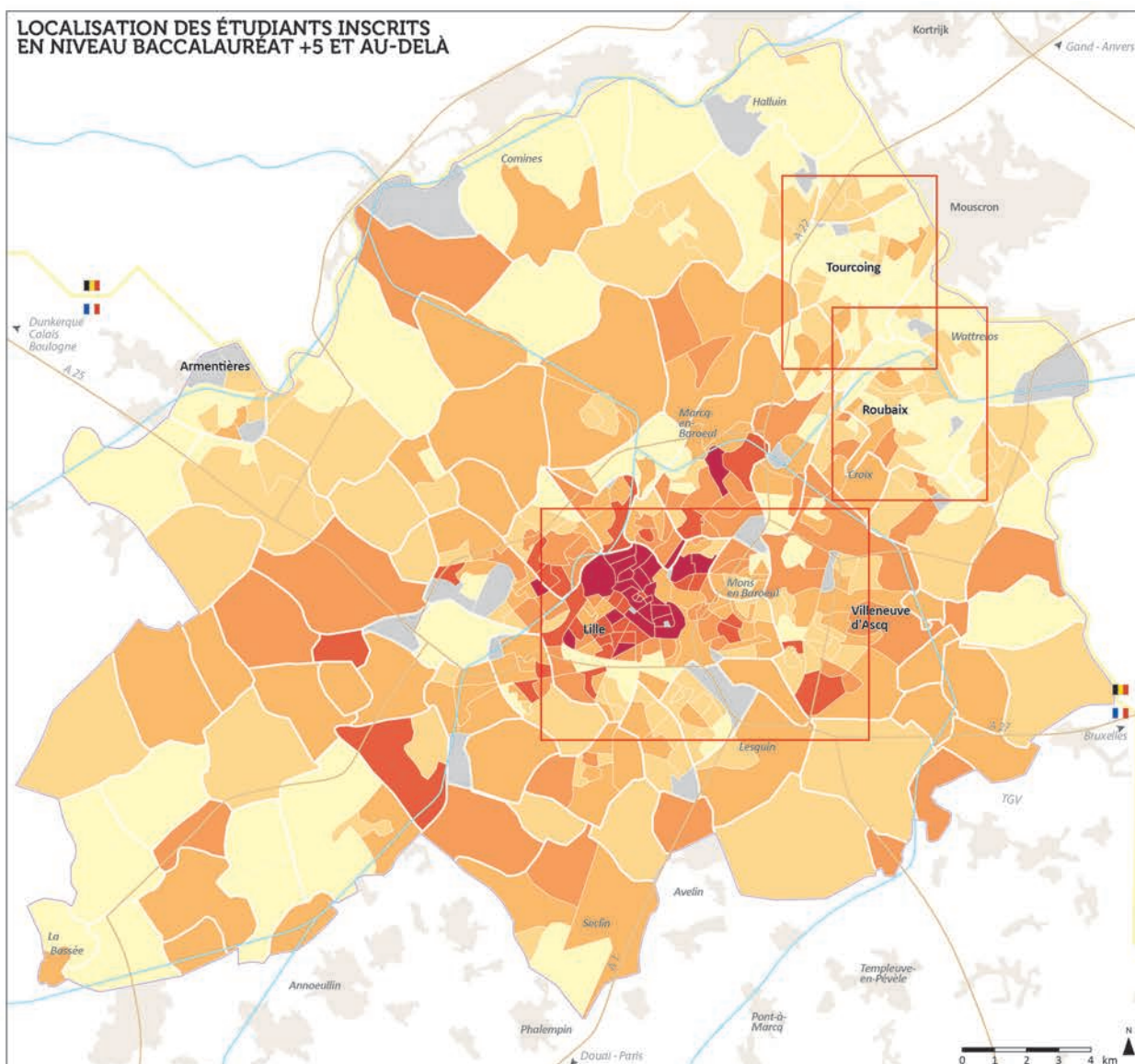
LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



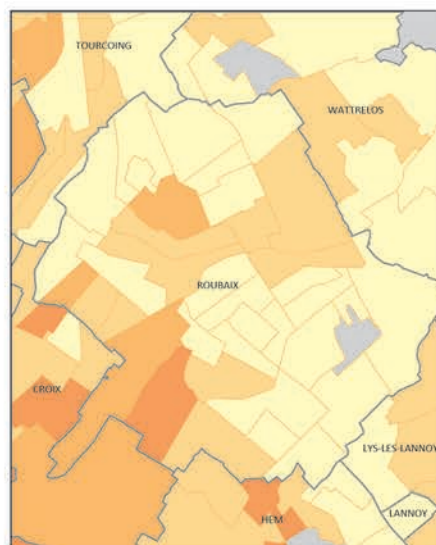
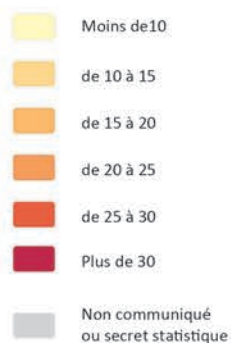
Une sur-représentation des étudiants en primo-inscription en dehors de la ville centre

Les primo inscrits restent davantage au domicile parental que les autres étudiants. Ils sont particulièrement présents hors de la ville de Lille et des communes de première couronne. Cela ne signifie pas que Lille ne loge pas de primo inscrits, mais compte tenu du nombre d'étudiants vivant à Lille, ils représentent moins de 10% des étudiants.

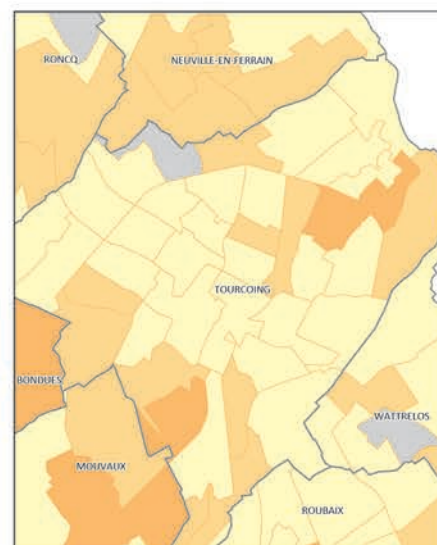
Un quart des étudiants résidant à Roubaix et Tourcoing sont en primo inscription. Ces communes disposent d'un taux de décohabitation plus faible que le reste de la métropole (soit 27% à Tourcoing, 36% à Roubaix pour une moyenne de 64%). Une certaine logique de proximité caractérise les étudiants en première année de cursus, plus enclins également à rester au domicile parental.



Part des inscrits en BAC+5 et au delà (en %)



ROUBAIX



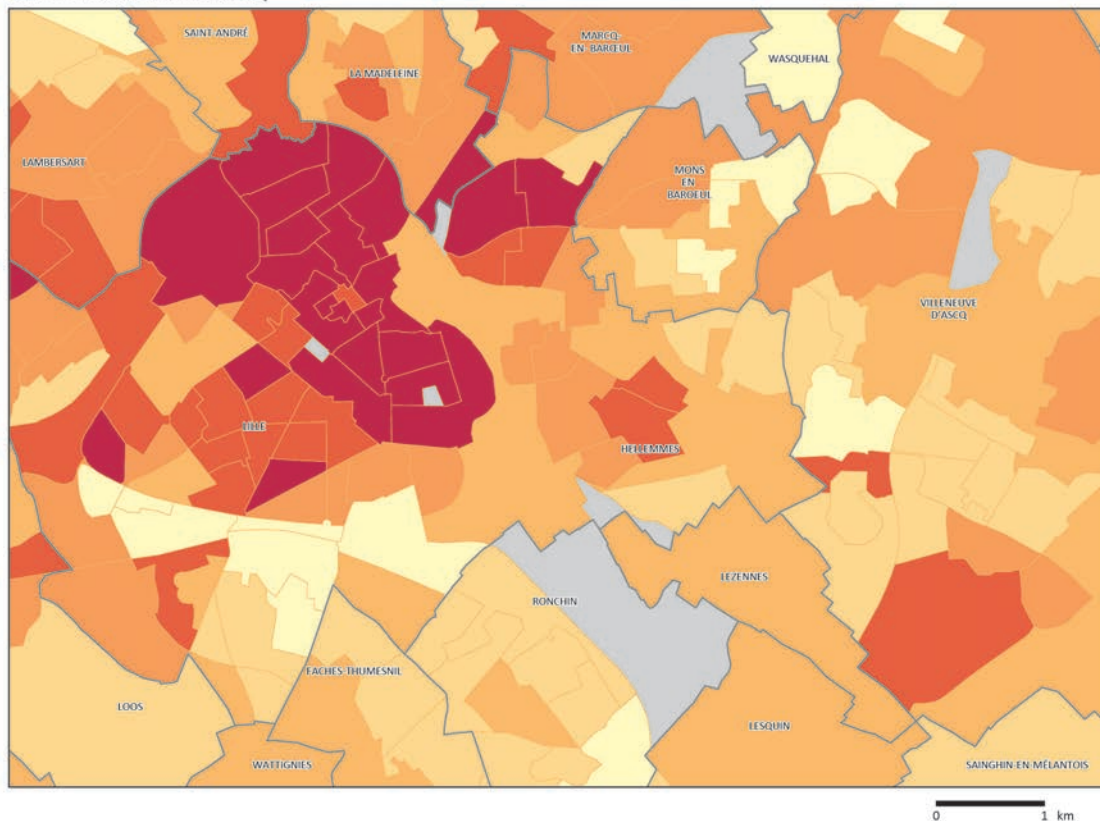
TOURCOING

Source : MEL / ADULM / ORES, 2017

Novembre 2017



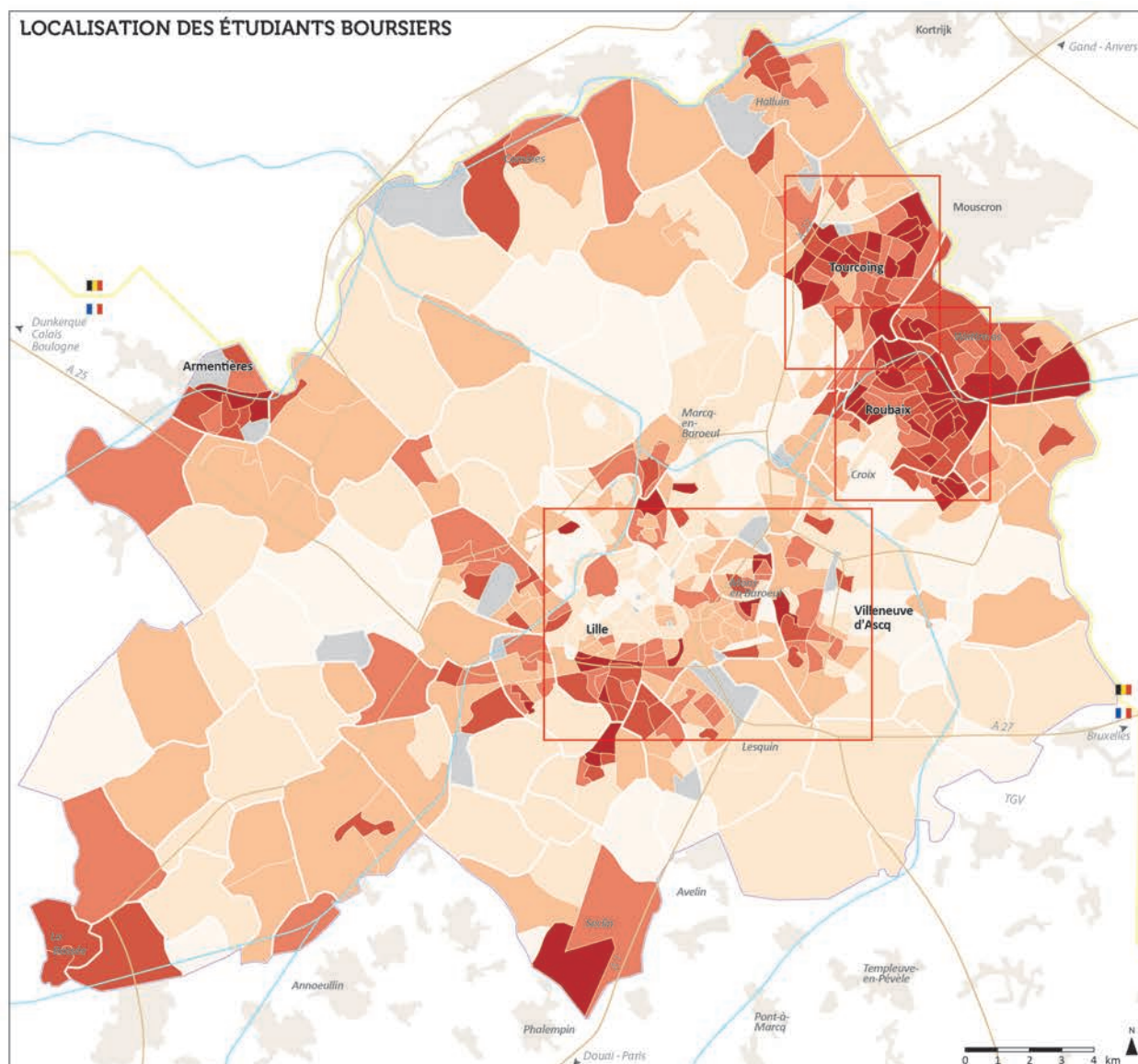
LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



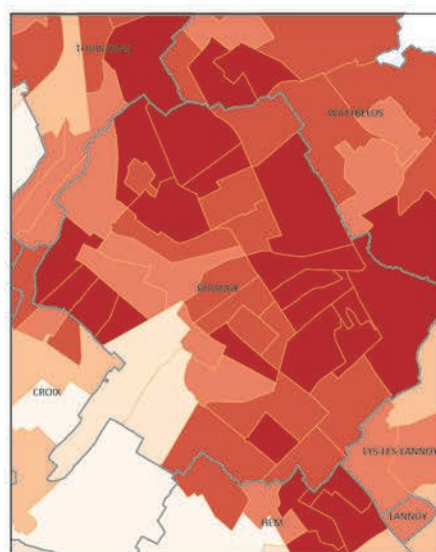
Une concentration importante dans Lille des étudiants inscrits en Bac+5 et plus

La répartition des étudiants inscrits en Bac +5 et plus se regarde en miroir de la répartition des primo inscrits. Ces étudiants se concentrent à Lille et délaissent les communes les plus éloignées de la ville centre. Ainsi, plus du tiers des étudiants vivant dans les quartiers situés au Nord de la rue de Solferino, dans le Vieux Lille et l'hyper centre lillois et la commune de La Madeleine sont des étudiants inscrits en Bac +5 et plus.

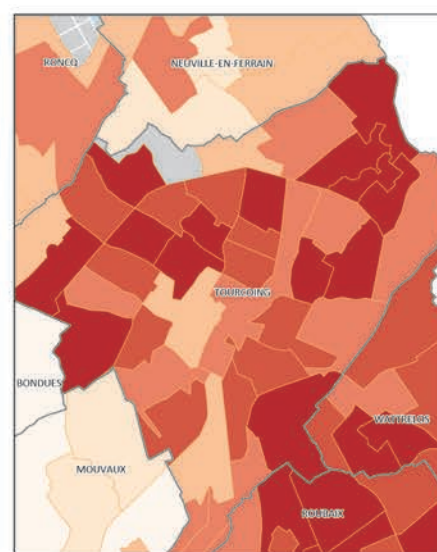
Ils sont également présents, dans des proportions bien moins élevées, dans les communes moins urbaines, à l'est, dans les Weppes, ou dans les communes de Wambrechies, Bondues ou encore Wasquehal. Les étudiants inscrits en Bac +5 et plus sont particulièrement absents des communes de Roubaix et Tourcoing.



Part des boursiers (en %)



ROUBAIX



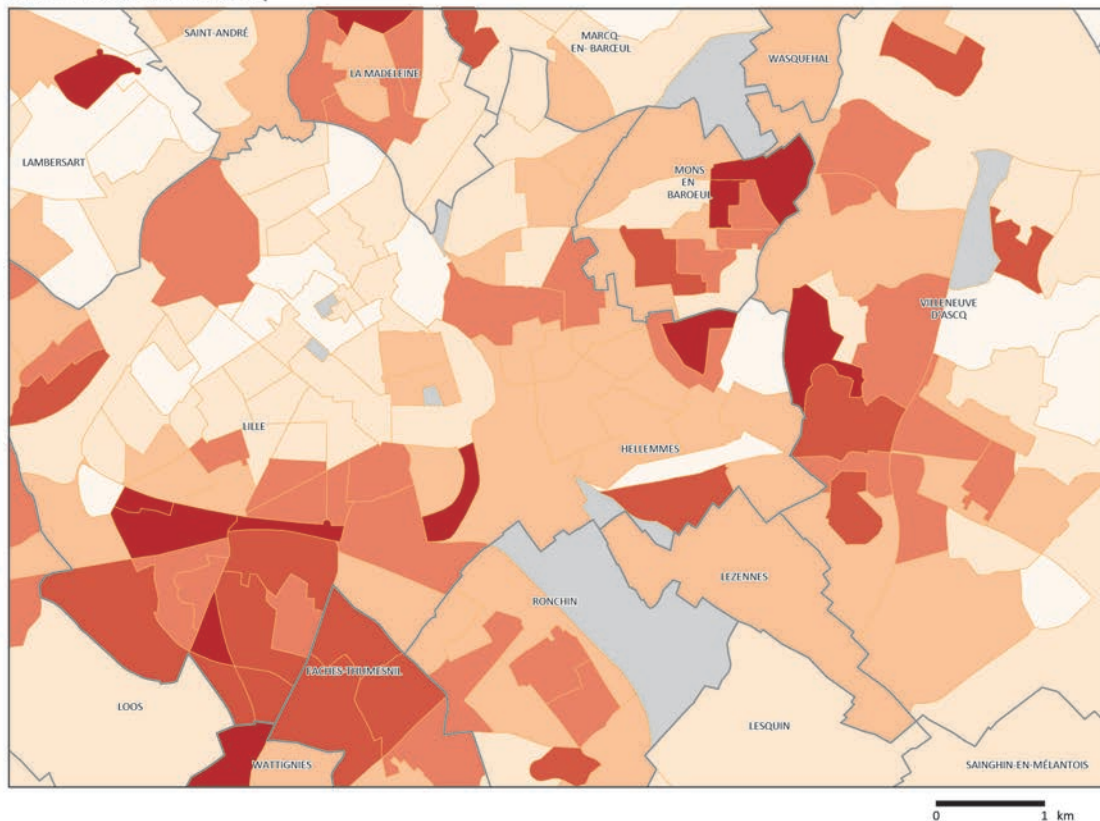
TOURCOING

Source : MEL / ADULM / ORES, 2017

Novembre 2017



LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ

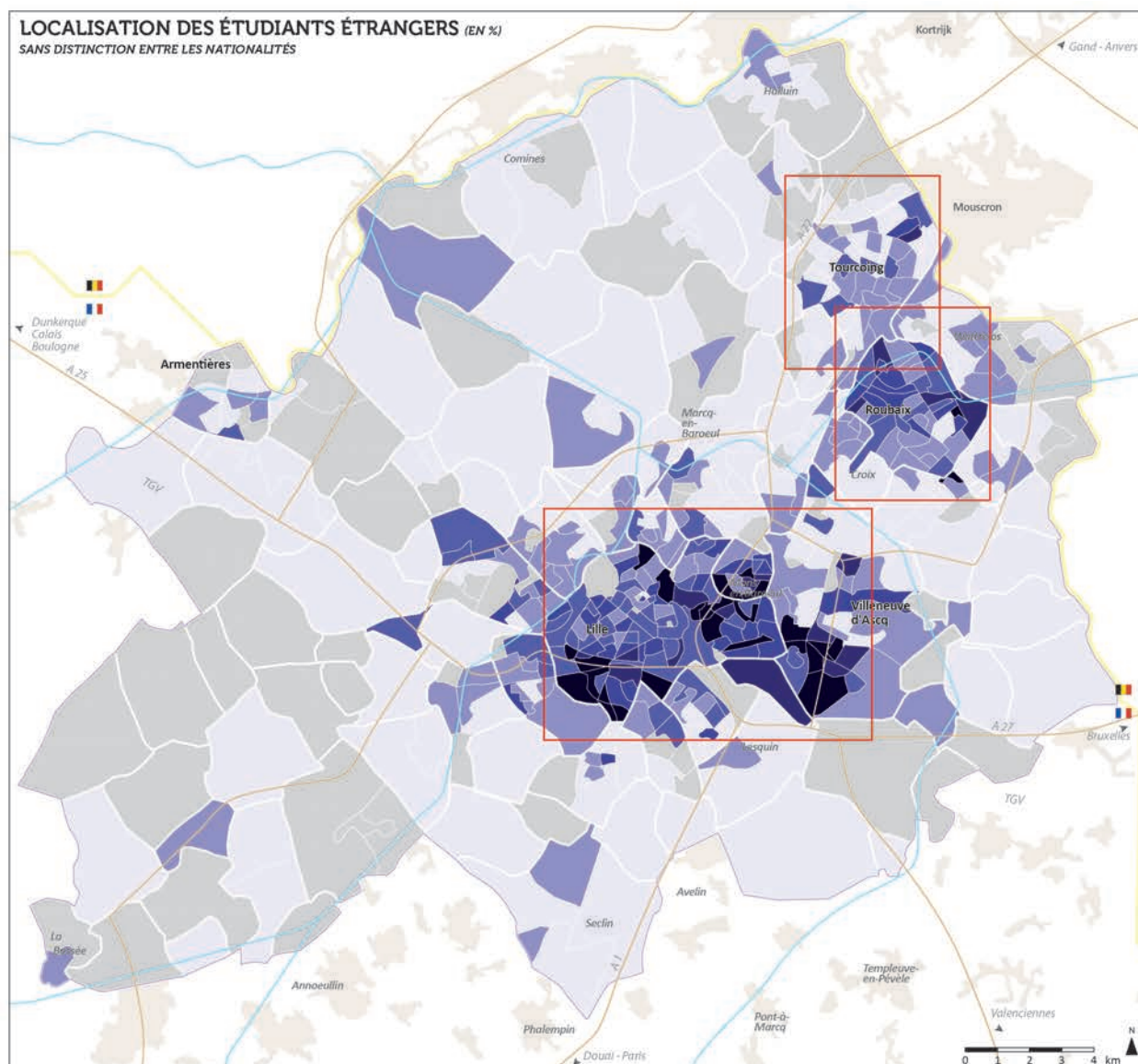


Une concentration d'étudiants boursiers déconnectée du parc social du Crous

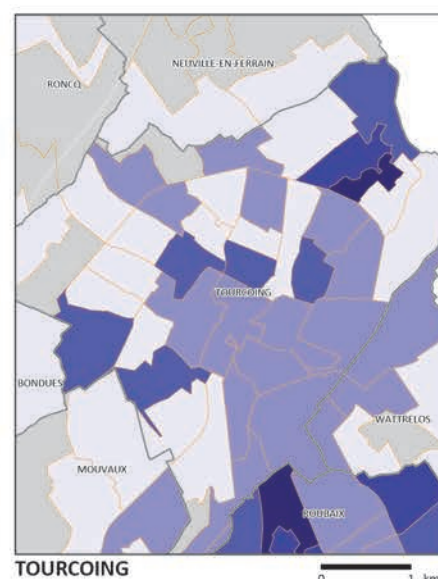
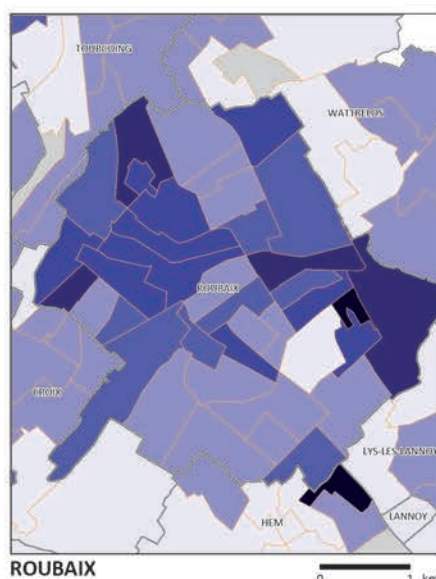
Dans les communes de Roubaix et Tourcoing, plus de la moitié des étudiants résidant sont boursiers. Dans certains secteurs de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, la part d'étudiants boursiers dépasse même 60%. Ces communes disposent également d'un taux de décohabitation plus faible que le reste de la métropole. Les communes d'Armentières et de Seclin présentent également des taux de boursiers élevés. Il s'agit ici aussi principalement d'étudiants vivant au domicile parental. Cette représentation est à mettre en regard avec la composition sociale de ces secteurs. De manière générale, on observe une corrélation importante entre les concentrations d'étudiants boursiers et les quartiers en politique de la ville.

La proportion d'étudiants boursiers est de 35% pour les communes de Lille et de Villeneuve d'Ascq. La situation de la commune de Villeneuve d'Ascq peut paraître surprenante au premier abord, aux vues du nombre de logements du Crous qui y est implanté. Or, l'occupation du parc Crous n'est constituée d'étudiants boursiers qu'à hauteur de 37%. Cela n'exclut pas la présence d'étudiants aux revenus modestes, notamment les étudiants étrangers, hors convention par exemple¹⁴. A Lille, les étudiants boursiers sont plus éloignés de l'hyper-centre, pourtant très attractif pour la population étudiante. Les étudiants boursiers sont davantage localisés au Sud / Sud-Est de Lille, dans des secteurs plus populaires et dotés d'une offre Crous.

14- On distingue les étudiants en mobilité internationale dans le cadre d'une convention partenariale entre l'établissement d'origine et l'établissement d'accueil (type Erasmus) et les étudiants étrangers inscrits dans un établissement français sans convention d'échange.



Part des étudiants étrangers (en %)



Source : MEL / ADULM / ORES, 2017

Novembre 2017



LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



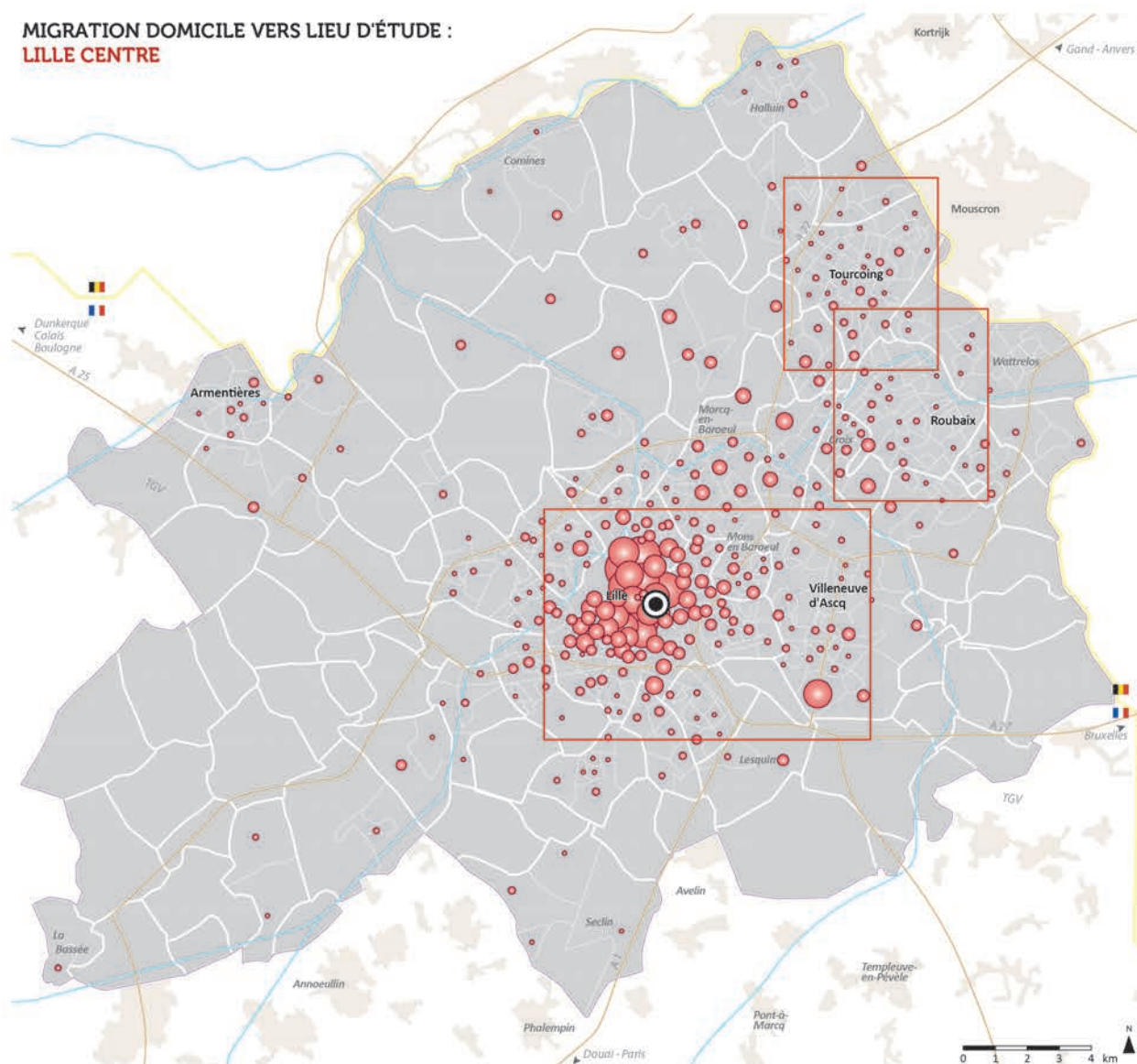
Lille et le parc Crous privilégiés par les étudiants étrangers

On constate ici une corrélation entre les plus fortes concentrations d'étudiants étrangers et les secteurs les mieux dotés en parc social dédié. Les secteurs atteignant les concentrations les plus importantes sont La Cité scientifique de Villeneuve d'Ascq, Mons-en-Barœul ainsi qu'autour du faubourg de Béthune et du sud de Lille. Plus de 25% des étudiants vivant dans ces secteurs sont étrangers. Plus d'un tiers des étudiants résidant à Villeneuve d'Ascq ont obtenu leur baccalauréat à l'étranger, ce qui équivaut à la proportion d'étudiants étrangers occupant le parc du Crous.

Lille accueille un peu moins de 15% d'étudiants étrangers soit un taux supérieur à la proportion d'étudiants étrangers dans les effectifs généraux de la métropole lilloise. On retrouve une répartition semblable à celle des étudiants boursiers : des concentrations plus fortes au Sud, à proximité du Centre Hospitalier Universitaire (CHU) et à l'Ouest.

Roubaix accueille un peu moins de 10% de résidents étudiants étrangers, une proportion proche de la moyenne de la métropole. Enfin, ils représentent seulement 5% des étudiants résidant à Tourcoing.

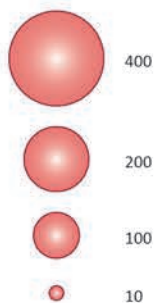
MIGRATION DOMICILE VERS LIEU D'ÉTUDE : LILLE CENTRE



Pôle d'étude

● **LILLE CENTRE**

Flux entre le lieu de résidence
des étudiants et leur lieu d'étude
(en nombre d'étudiants)

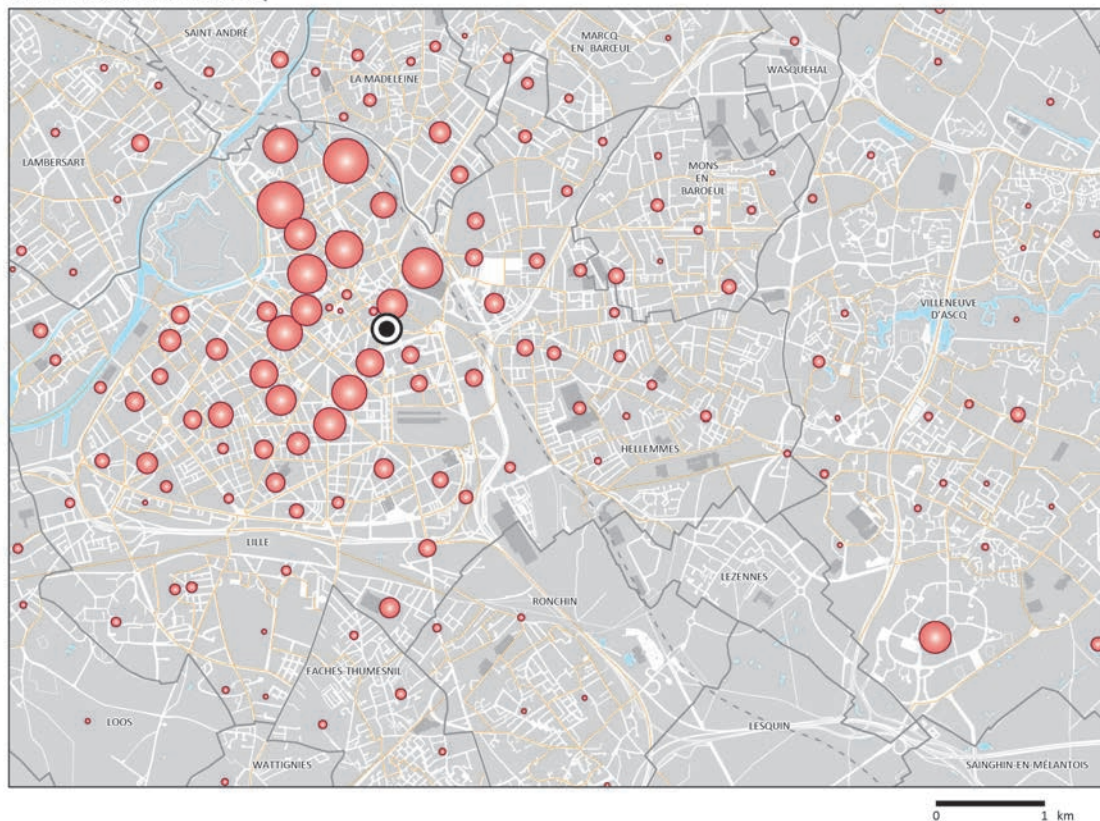


Source : MEL / ADULM / ORES, 2018

Mars 2018

l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



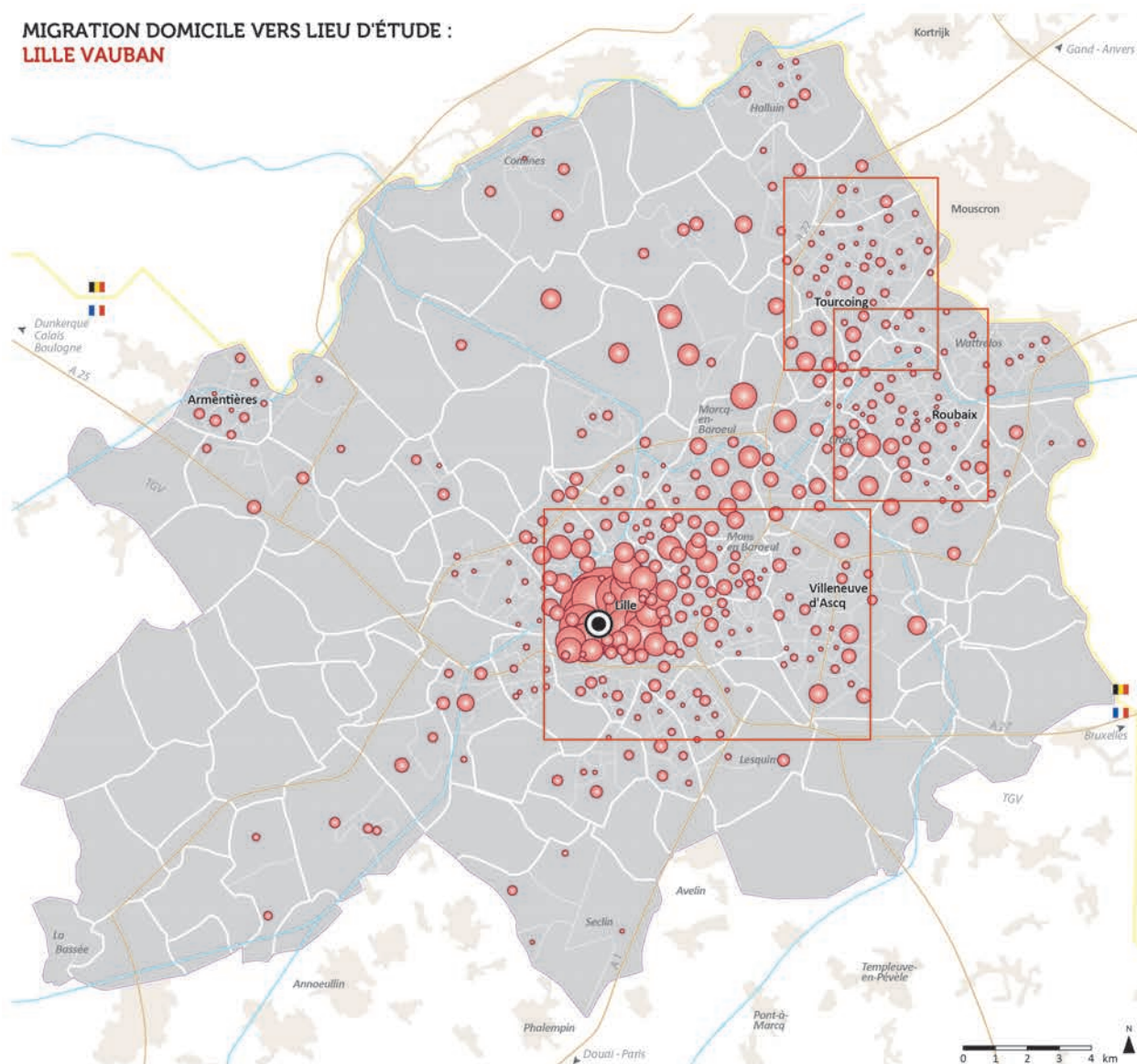
Flux entre le lieu de résidence et le pôle d'étude de Lille centre

Les étudiants des établissements du centre de Lille (exclusion faite du pôle d'enseignement de Vauban) privilégient un hébergement à proximité de leur pôle d'étude. Ces étudiants sont particulièrement présents dans les quartiers du Vieux Lille, le secteur des gares et le nord de Wazemmes.

La Cité scientifique ressort également, du fait de la forte présence du parc Crous. Le nombre d'étudiants logeant en dehors de Lille est relativement faible, assez dispersé au sein des communes de Roubaix, Tourcoing, Armentières, Marcq-en-Barœul, Mons...

15- Les données exploitées concernent la période 2014-2015. Sciences po Lille était donc encore situé rue de Trévis et non rue Auguste Angellier.

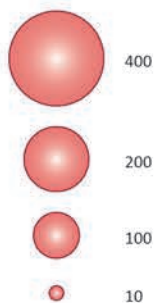
MIGRATION DOMICILE VERS LIEU D'ÉTUDE : LILLE VAUBAN



Pôle d'étude

● **LILLE VAUBAN**

Flux entre le lieu de résidence
des étudiants et leur lieu d'étude
(en nombre d'étudiants)

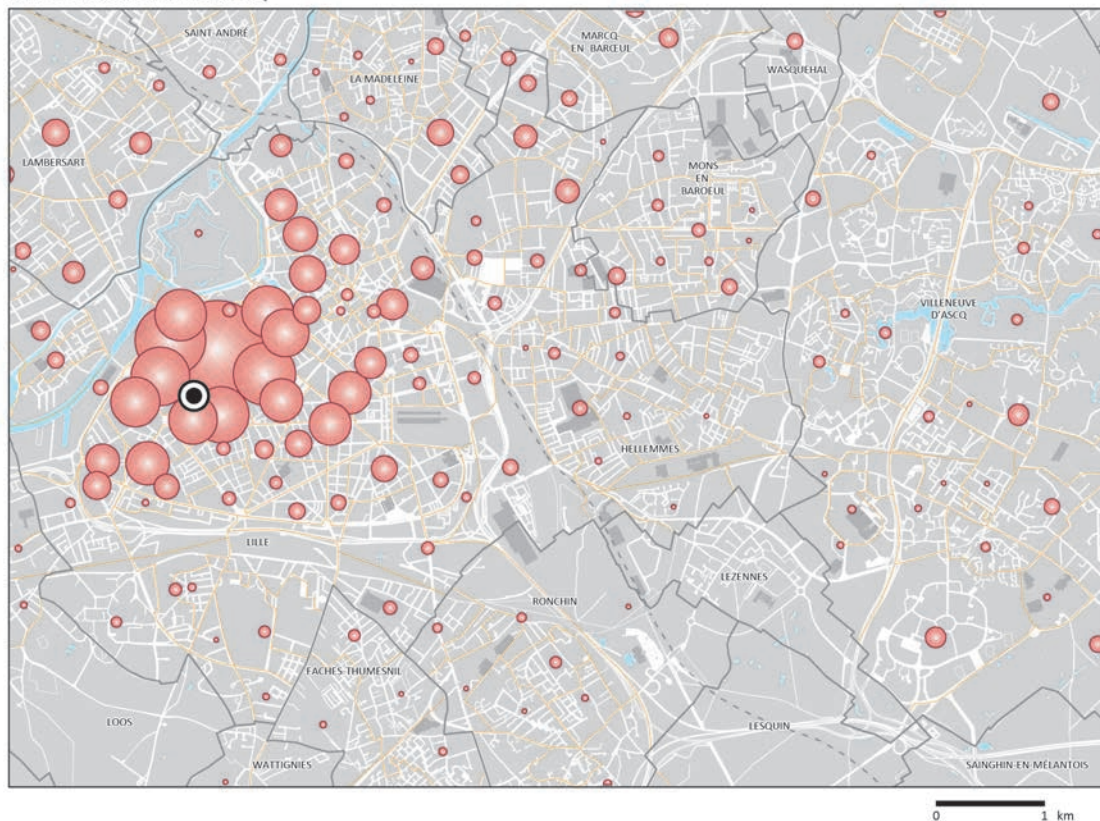


Source : MEL / ADULM / ORES, 2018

Mars 2018

l'Agence de développement et d'urbanisme de
Lille Métropole

LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



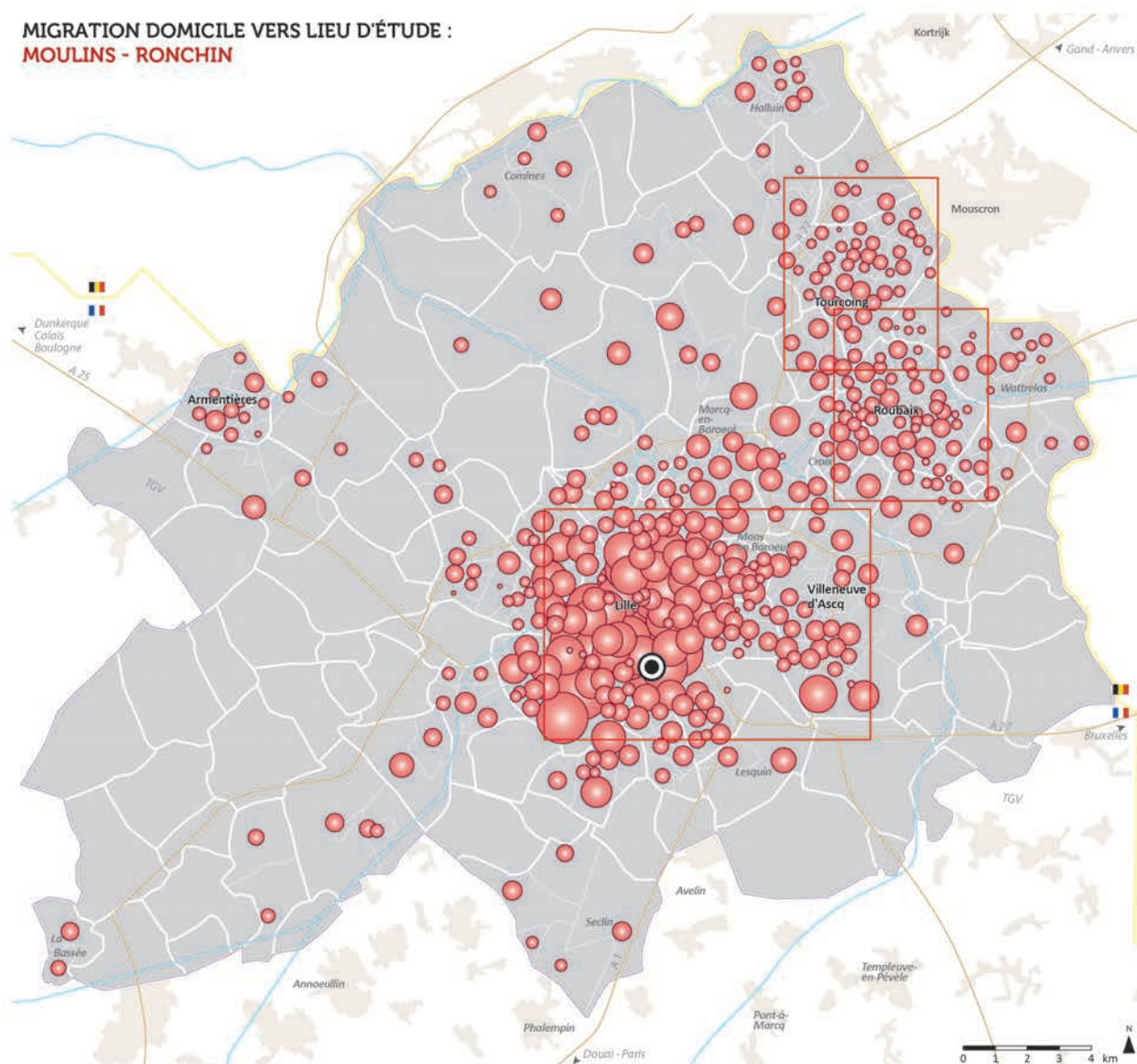
Flux entre le lieu de résidence et le pôle d'étude de Lille Vauban

La localisation des résidences des étudiants du pôle Lille Vauban se distingue par une hyper concentration à proximité du pôle d'étude. Cette localisation s'explique en partie par la présence d'un parc dédié aux étudiants de la Fédération universitaire polytechnique de Lille (FUPL), géré par l'Association d'Entraide Universitaire (AEU). De plus, la typologie des enseignements dispensés génère une aire de recrutement géographique moins locale, impliquant donc une décohabitation plus importante.

Le quartier Vauban est particulièrement mobilisé, jusqu'aux quartiers de Faubourg de Béthune et de l'ouest de Wazemmes. Dans une moindre mesure, les quartiers du Vieux Lille, du centre et du nord de Moulins sont également concernés.

Quelques communes moins centrales, au profil socio-économique supérieur se distinguent au bénéfice des étudiants de ces établissements telles que Bondues, Wambrechies, Marcq-en-Barœul ou encore Croix.

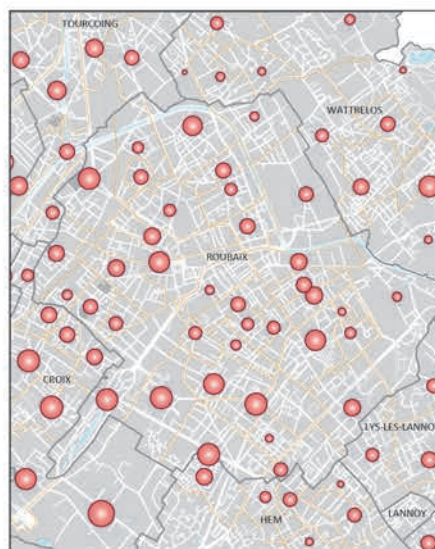
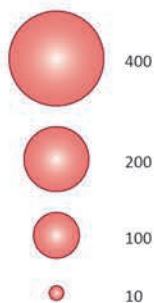
MIGRATION DOMICILE VERS LIEU D'ÉTUDE : MOULINS - RONCHIN



Pôle d'étude

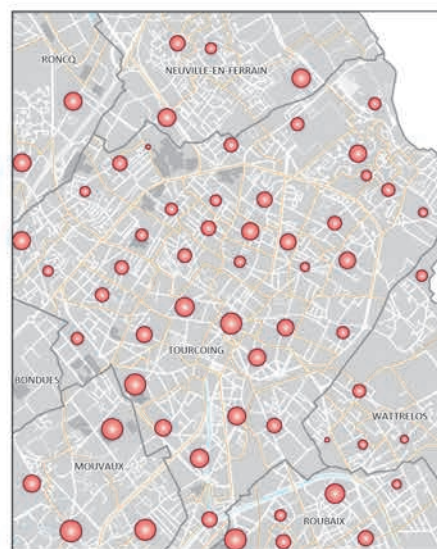
● MOULINS - RONCHIN

Flux entre le lieu de résidence
des étudiants et leur lieu d'étude
(en nombre d'étudiants)



ROUBAIX

0 1 km



TOURCOING

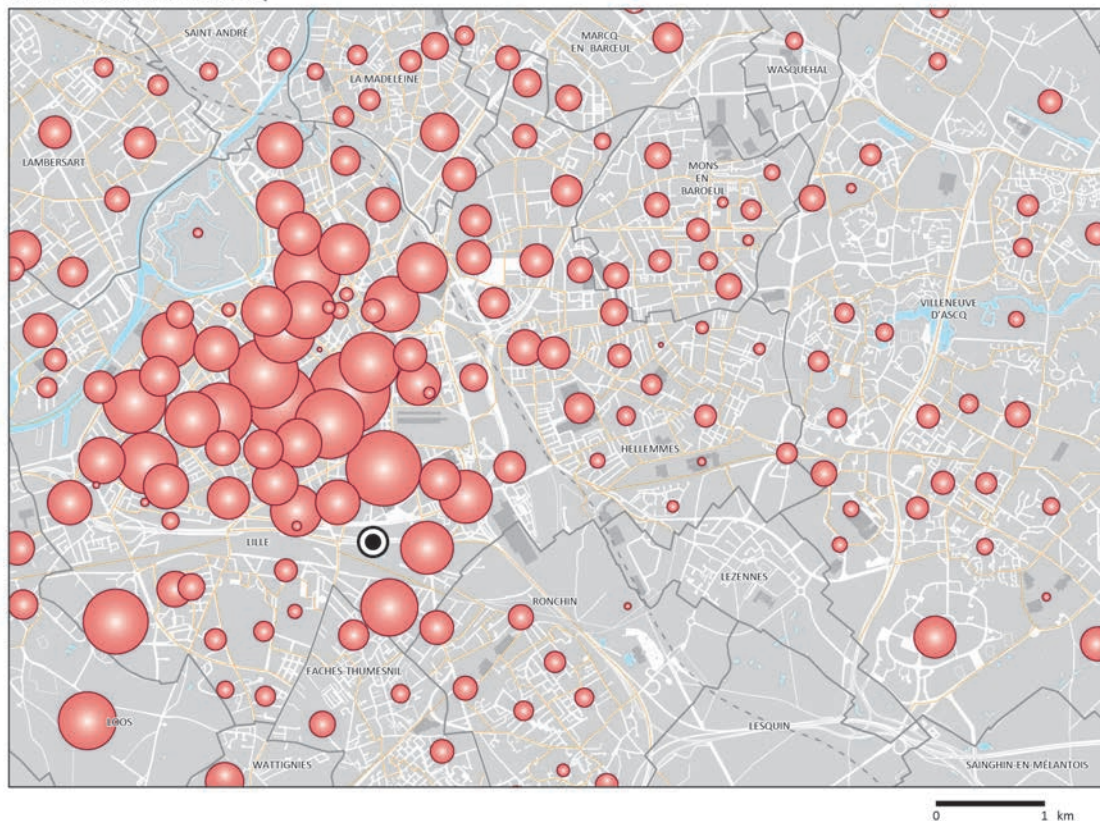
0 1 km

Source : MEL / ADULM / ORES, 2018

Mars 2018



LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ

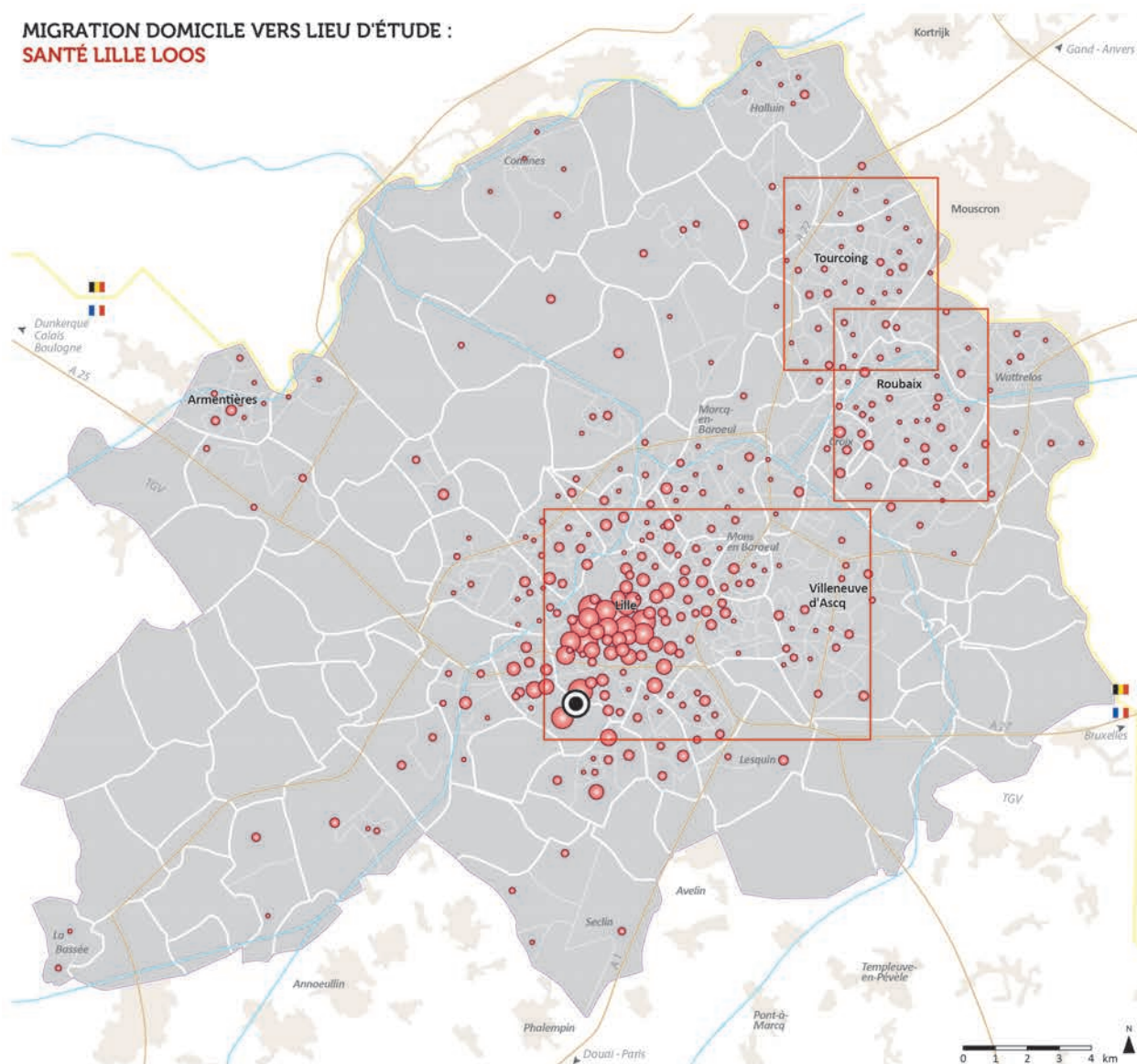


Flux entre le lieu de résidence et le pôle d'étude de Moulins et Ronchin

Les étudiants du pôle de Moulins et de Ronchin sont eux aussi fortement implantés dans Lille intramuros mais en occupent de façon assez homogène l'ensemble des quartiers. On observe également une certaine dispersion, dans des proportions moindres, d'étudiants au sein de la métropole. Les grands pôles urbains de Roubaix, Tourcoing, Armentières sont représentés tout comme les communes de Loos, Wattignies ou encore Ronchin¹⁶.

16- Les données exploitées concernent la période 2014-2015. Sciences po Lille était donc encore situé rue de Trévis et non rue Auguste Angellier.

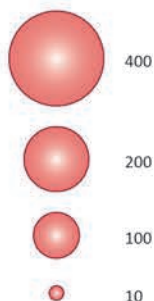
MIGRATION DOMICILE VERS LIEU D'ÉTUDE : SANTÉ LILLE LOOS



Pôle d'étude

 **SANTÉ LILLE LOOS**

Flux entre le lieu de résidence
des étudiants et leur lieu d'étude
(en nombre d'étudiants)



ROUBAIX



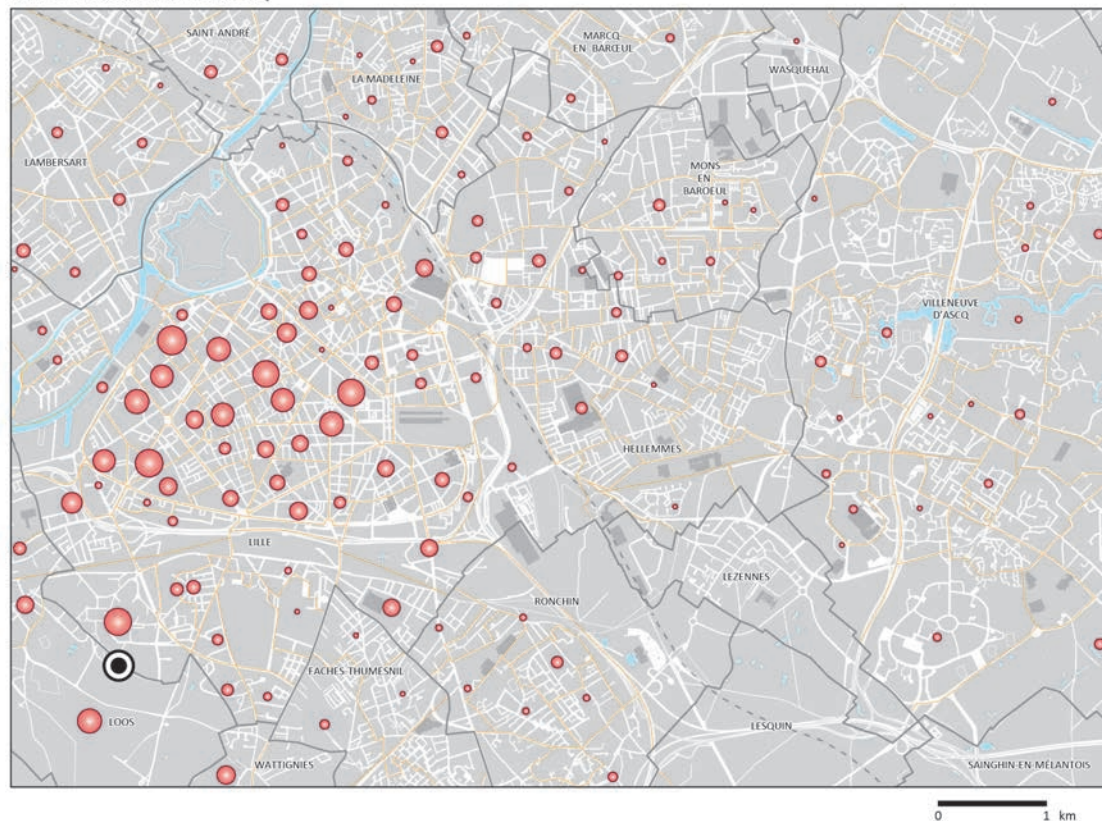
TOURCOING

Source : MEL / ADULM / ORES, 2018

Mars 2018

**Agence de développement et d'urbanisme
Lille Métropole**

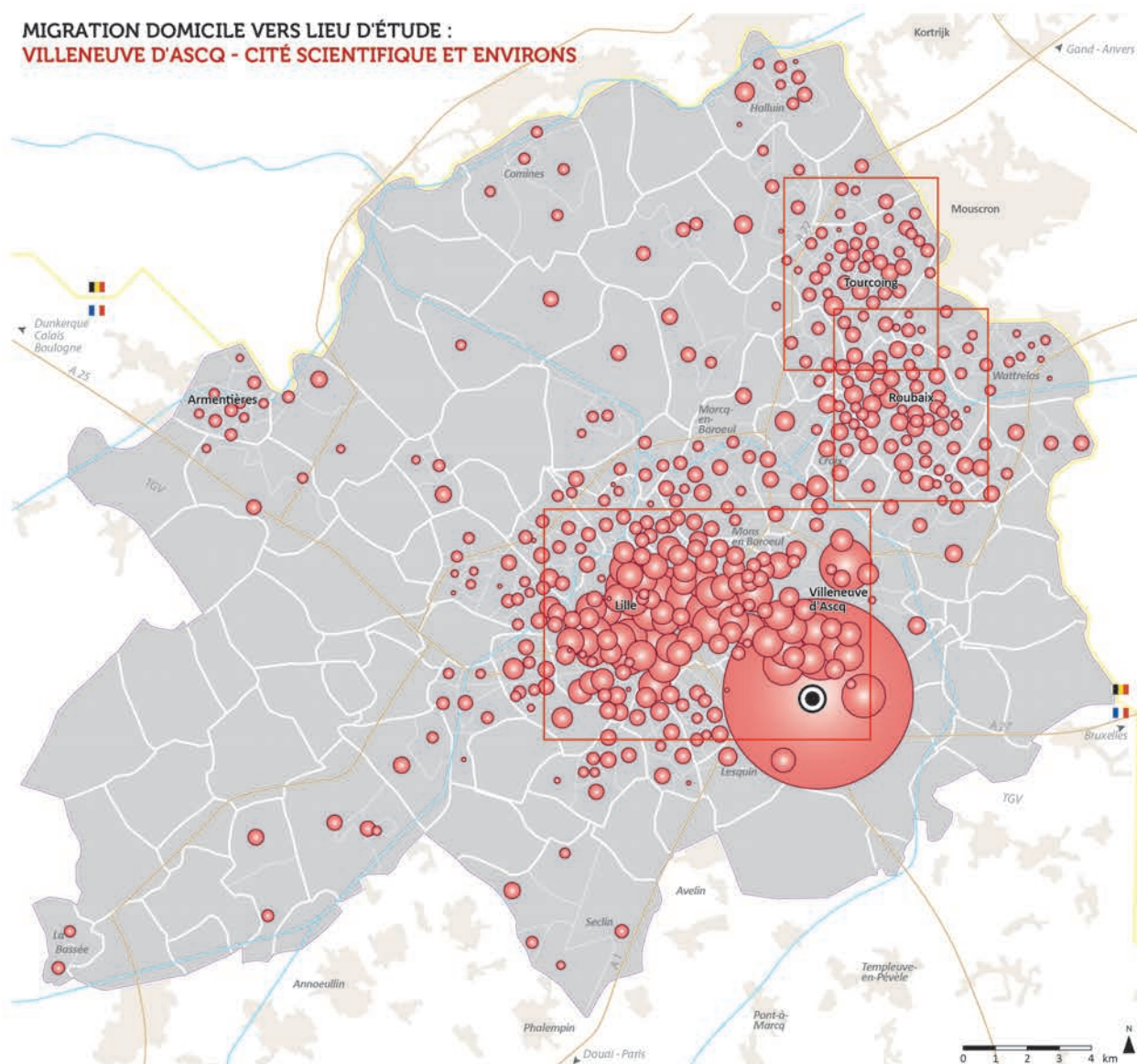
LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



Flux entre le lieu de résidence et le pôle d'étude de santé de Lille et Loos

Les étudiants du pôle de santé se logent à proximité de leur pôle d'études et de façon assez homogène dans les quartiers de Vauban Esquermes, de Wazemmes. Ils résident peu dans le quartier du Vieux Lille ou dans le secteur des gares.

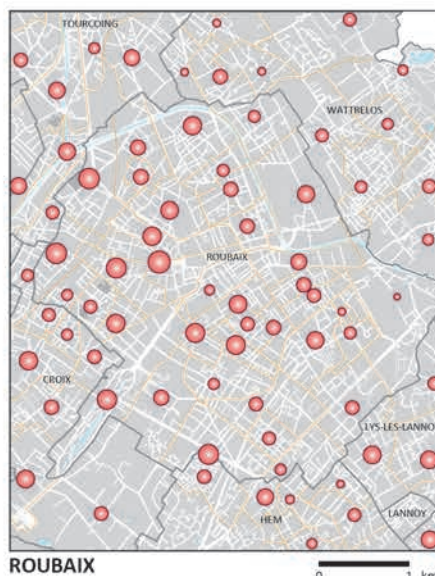
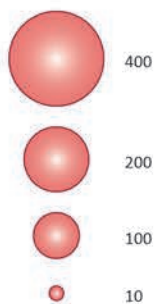
MIGRATION DOMICILE VERS LIEU D'ÉTUDE : VILLENEUVE D'ASCQ - CITÉ SCIENTIFIQUE ET ENVIRONS



Pôle d'étude

● VILLENEUVE D'ASCQ -
CITÉ SCIENTIFIQUE
ET ENVIRONS

Flux entre le lieu de résidence
des étudiants et leur lieu d'étude
(en nombre d'étudiants)

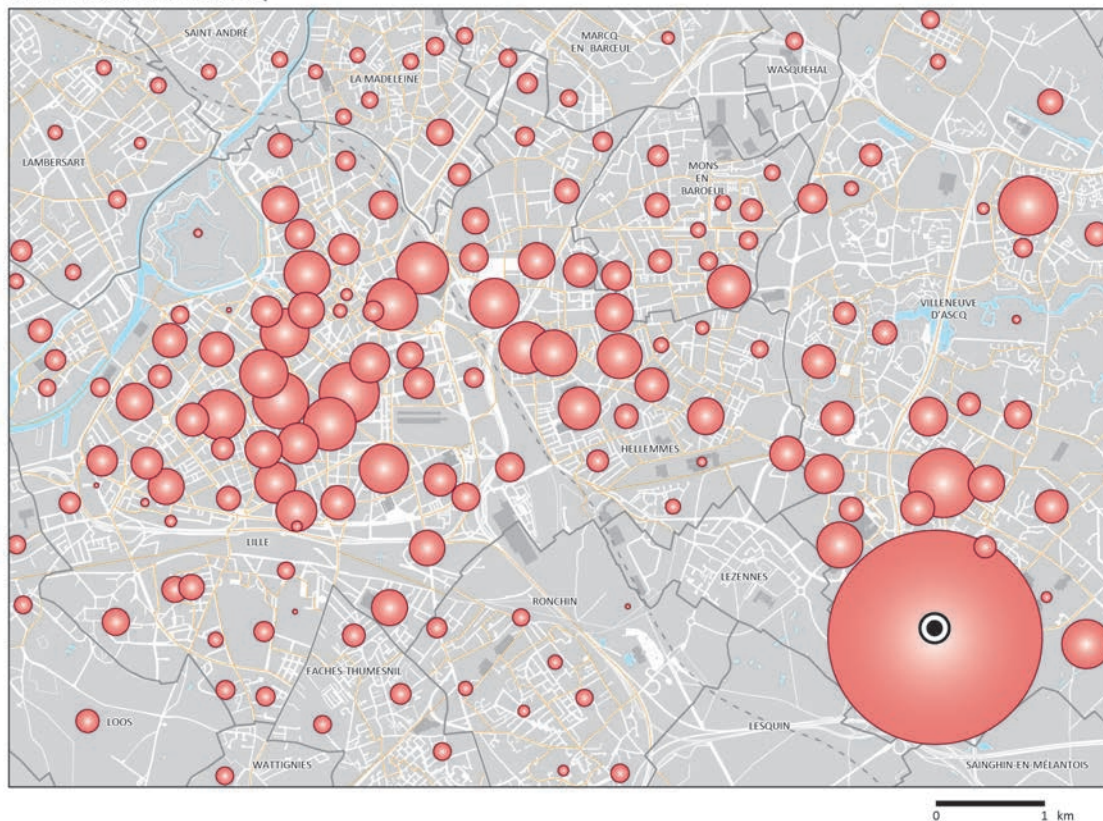


Source : MEL / ADULM / ORES, 2018

Mars 2018

Agence de développement et d'urbanisme
Lille Métropole

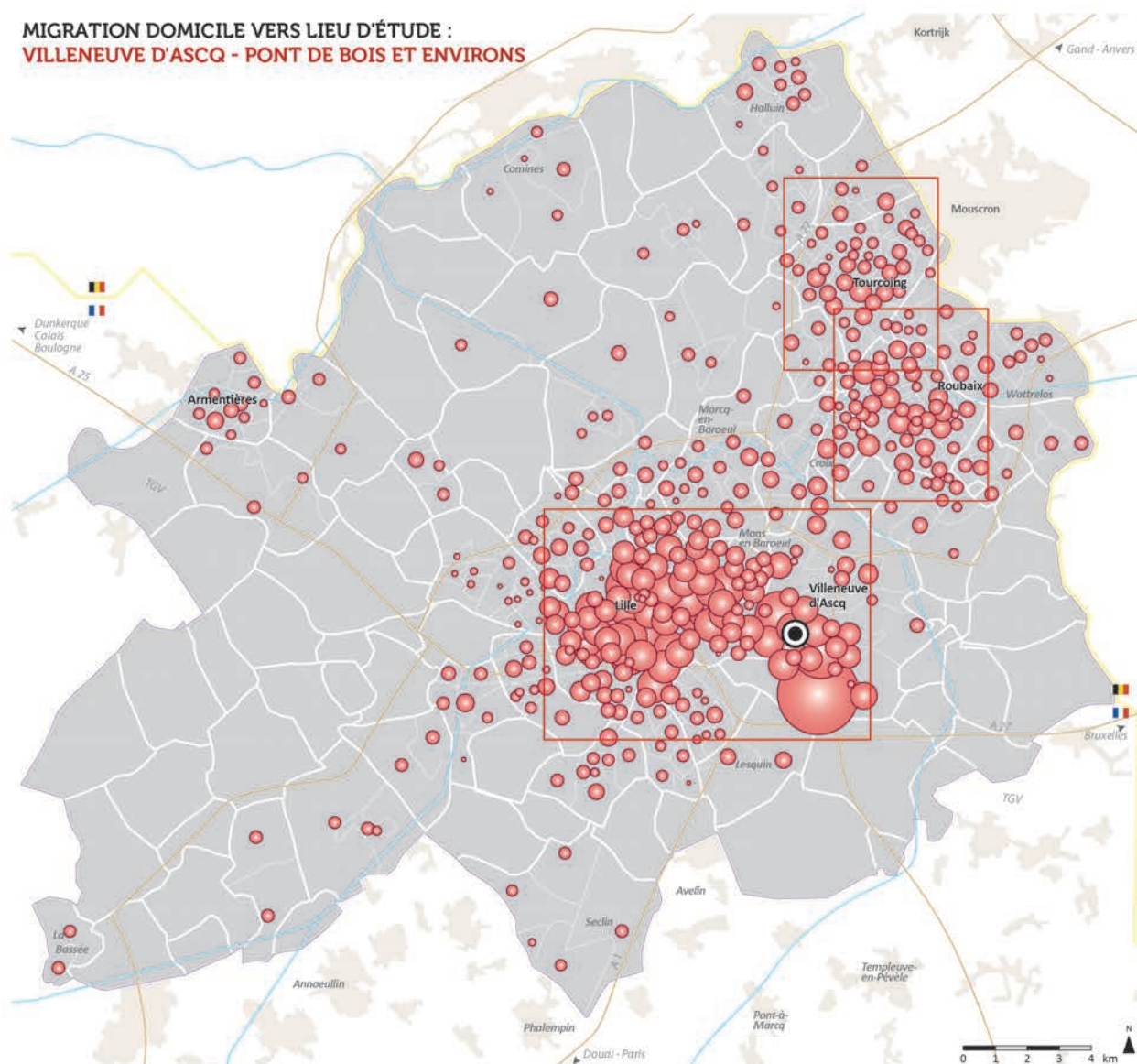
LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



Flux entre le lieu de résidence et le pôle d'étude de la cité scientifique à Villeneuve d'Ascq

La localisation des hébergements des étudiants de la Cité scientifique est proche de celle du pôle de Pont de Bois. Les étudiants de la Cité scientifique bénéficient de la forte présence du parc Crous sur le site. Les étudiants de la Cité scientifique sont assez nombreux à habiter à Lille, répartis de façon homogène sur l'ensemble des quartiers mais de façon moins marquée à Vauban Esquermes. Ils investissent également les quartiers desservis par la ligne de métro entre la Cité scientifique et le centre de Lille, notamment Hellemmes. Les villes de Roubaix et Tourcoing logent également une partie non négligeable de ces étudiants.

MIGRATION DOMICILE VERS LIEU D'ÉTUDE : **VILLENEUVE D'ASCQ - PONT DE BOIS ET ENVIRONS**



Pôle d'étude



**VILLENEUVE D'ASCQ -
PONT DE BOIS
ET ENVIRONS**

Flux entre le lieu de résidence
des étudiants et leur lieu d'étude
(en nombre d'étudiants)

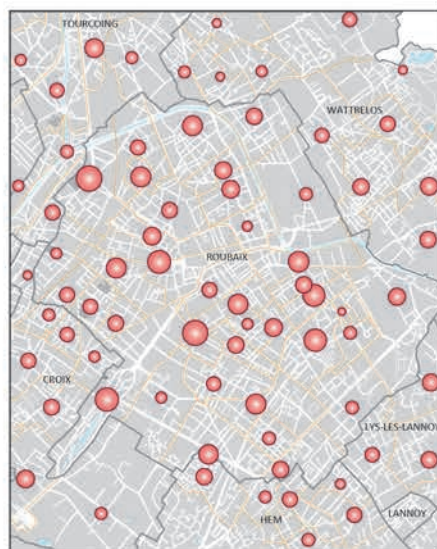


400

200

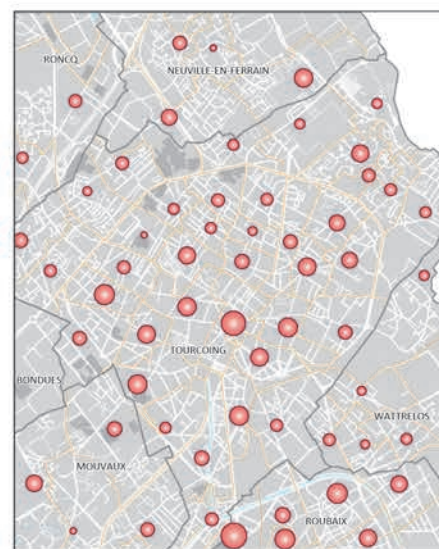
100

10



ROUBAIX

0 1 km



TOURCOING

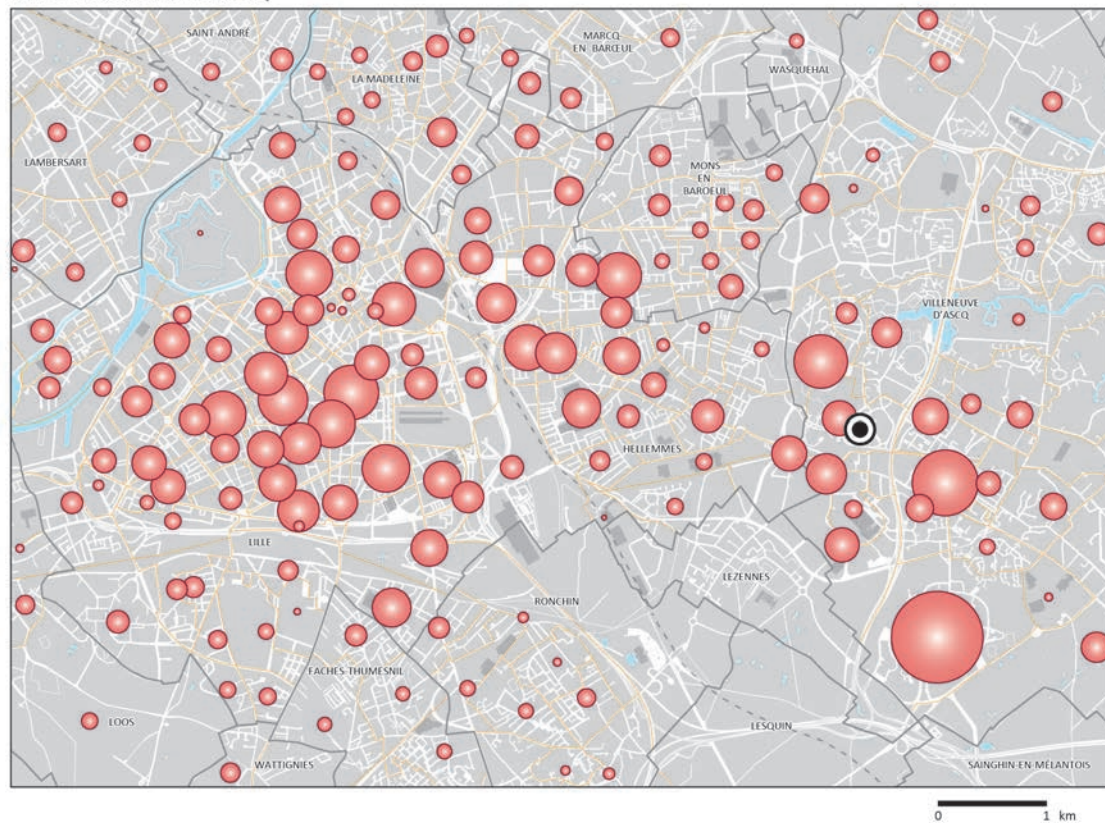
0 1 km

Source : MEL / ADULM / ORES, 2018

Mars 2018



LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ

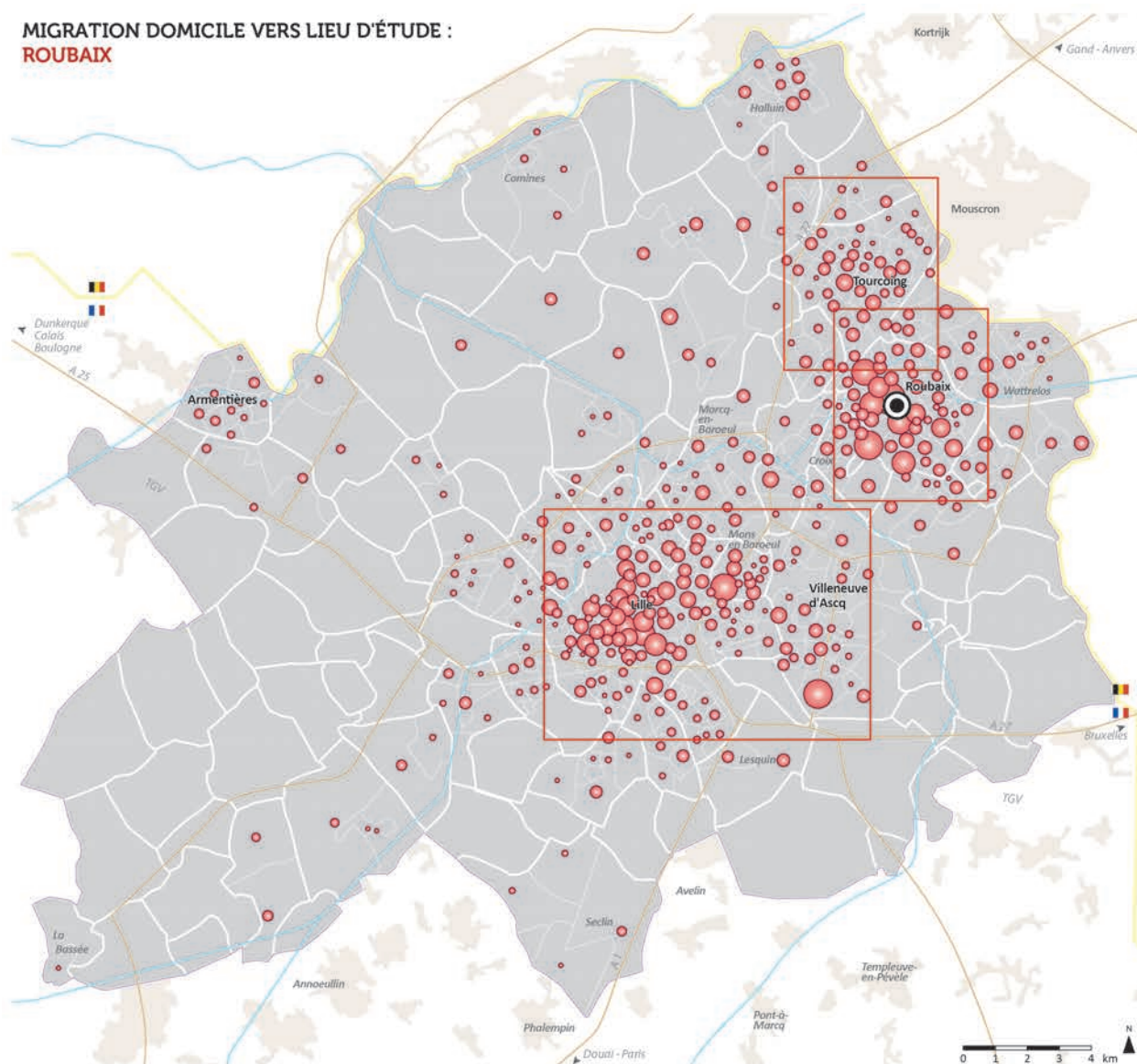


Flux entre le lieu de résidence et le pôle d'étude de Pont de Bois à Villeneuve d'Ascq

La localisation des hébergements des étudiants de Pont de Bois est proche de celle du pôle de la Cité scientifique.

Les étudiants sont fortement présents dans la ville de Lille, tous quartiers confondus. Ils investissent également les quartiers longeant la ligne de métro entre Pont de Bois et le centre de Lille, notamment Hellemmes. Les villes de Roubaix et Tourcoing logent également une partie de ces étudiants et ce, de façon plus marquée que pour la Cité scientifique.

MIGRATION DOMICILE VERS LIEU D'ÉTUDE : ROUBAIX

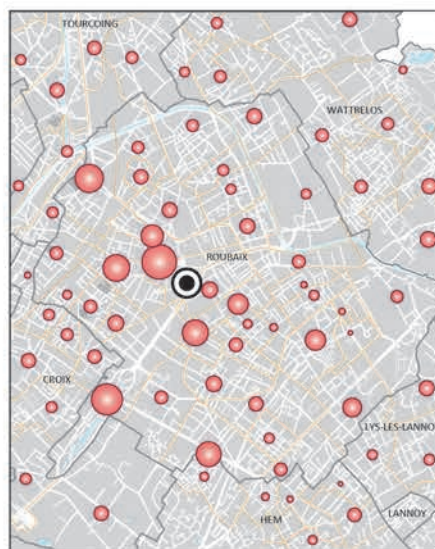
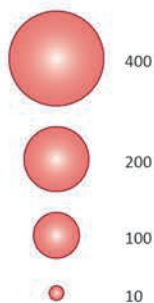


Pôle d'étude



ROUBAIX

Flux entre le lieu de résidence
des étudiants et leur lieu d'étude
(en nombre d'étudiants)



ROUBAIX



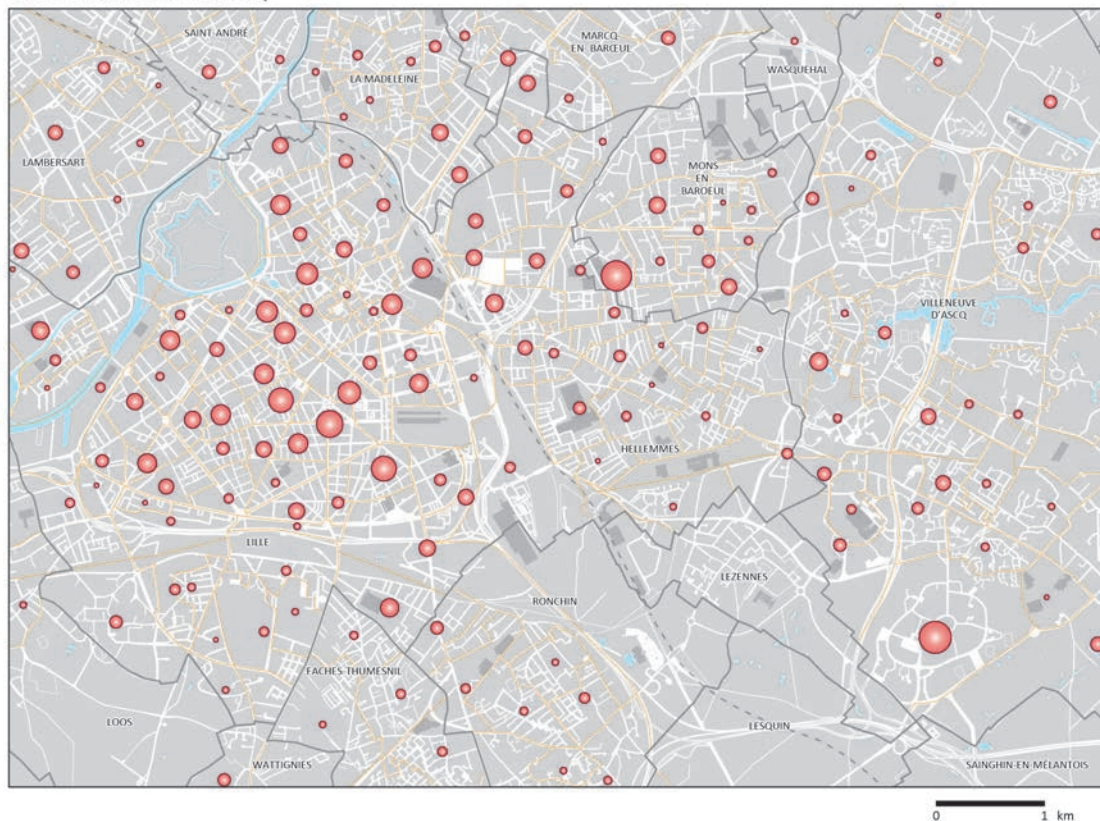
TOURCOING

Source : MEL / ADULM / ORES, 2018

Mars 2018



LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ

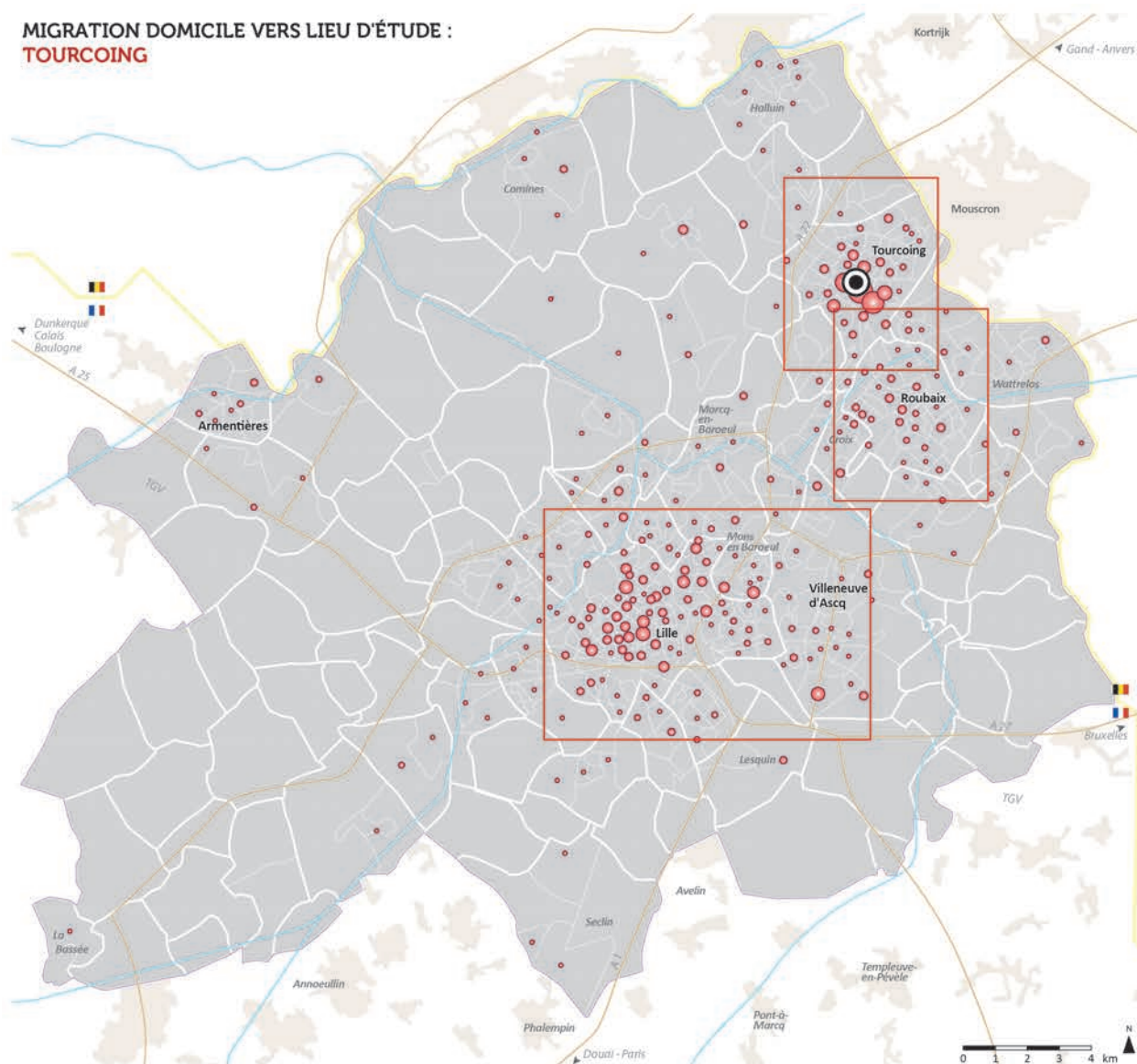


Flux entre le lieu de résidence et le pôle d'étude de Roubaix

Le pôle d'études roubaisien accueille davantage d'étudiants logeant dans les communes de Roubaix et Tourcoing que les autres pôles d'enseignement. La ville de Roubaix loge l'équivalent de près du tiers des étudiants inscrits dans sa commune, soit près de 3 000 étudiants. La moitié de ces étudiants sont boursiers, ce qui est également le cas dans la commune de Tourcoing. Un quart des étudiants résidant à Roubaix sont en primo inscription. Enfin, comme dans la commune de Tourcoing, le taux de décohabitation y est plus faible (soit 27% à Tourcoing, 36% à Roubaix pour une moyenne de 64%).

Les logements de la commune de Lille sont également mobilisés par les étudiants des établissements d'enseignement supérieur de Roubaix et ce, de façon assez homogène au sein de la ville.

MIGRATION DOMICILE VERS LIEU D'ÉTUDE : TOURCOING

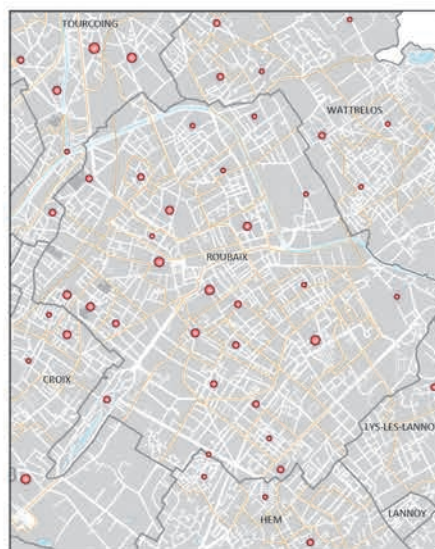
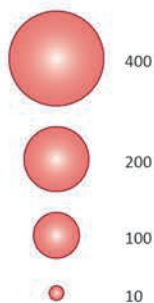


Pôle ou centralité d'étude



TOURCOING

Flux entre le lieu de résidence
des étudiants et leur lieu d'étude
(en nombre d'étudiants)

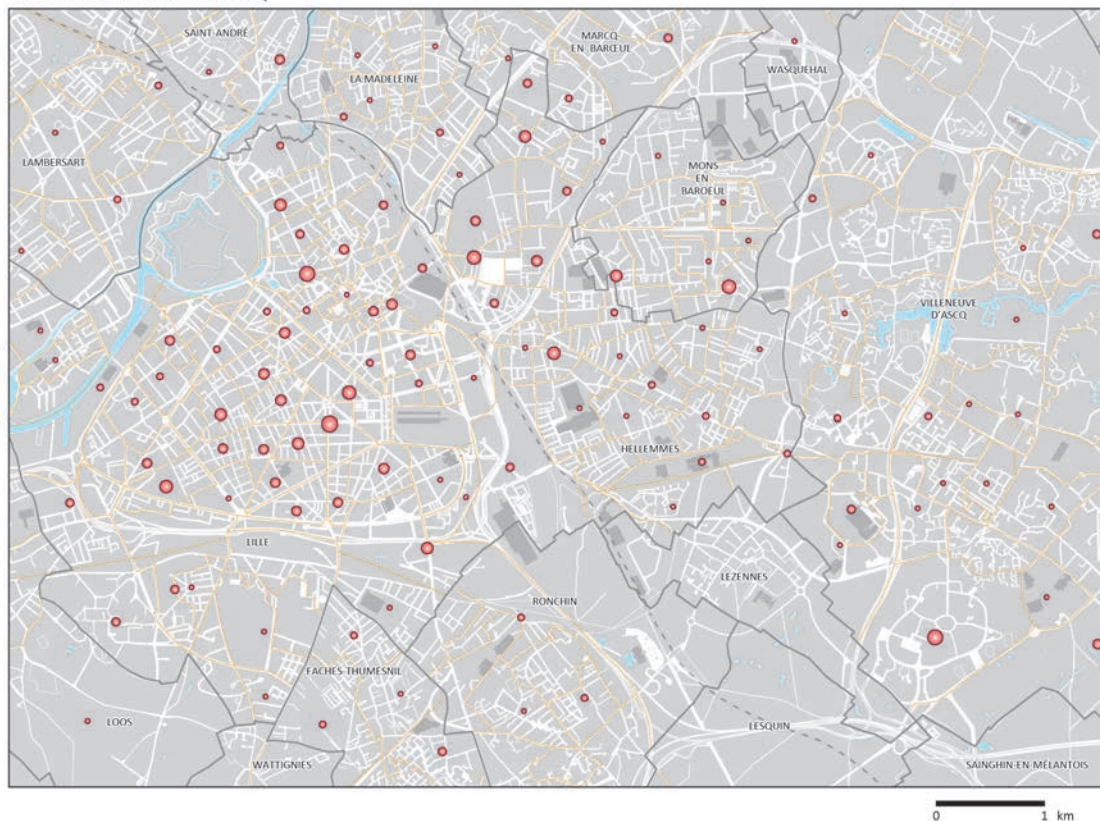


Source : MEL / ADULM, 2017

Mars 2018

Agence de développement et d'urbanisme
Lille Métropole

LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



Flux entre le lieu de résidence et le pôle d'étude de Tourcoing

Le pôle d'études tourquennois accueille davantage d'étudiants inscrits et logeant dans la ville de Tourcoing. La ville de Tourcoing capte l'équivalent de près de 90% des étudiants inscrits dans sa commune, soit plus de 2 500 étudiants. La distance à la ville centre et la connexion en métro explique partiellement la proximité d'ancrage de ces étudiants. La moitié de ces étudiants sont boursiers, ce qui est également le cas dans la commune de Tourcoing. Comme dans la commune de Roubaix, le taux de décohabitation y est plus faible.

Le parc de logements des autres communes est très marginalement mobilisé par les étudiants de ce pôle d'enseignement.

L'OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS

Sont considérés comme des logements dédiés, les logements qui ont pour public cible, exclusivement ou majoritairement, les étudiants. Ce parc rassemble toutes les résidences étudiantes que l'on peut distinguer selon leur propriétaire (l'État, des organismes HLM, des SEM, des investisseurs privés uniques ou des investisseurs en copropriété de défiscalisation) ou bien selon leur gestionnaire (le Crous, des associations, des bailleurs sociaux, des gestionnaires privés).

Le logement en résidence étudiante est encadré et défini par la loi ALUR (2014). La résidence universitaire est un établissement offrant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. Afin de garantir une occupation par ce public, les locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location, d'une durée maximale d'un an, peut ainsi être renouvelé uniquement si l'occupant continue à remplir ces conditions d'âge et de statut¹⁷.

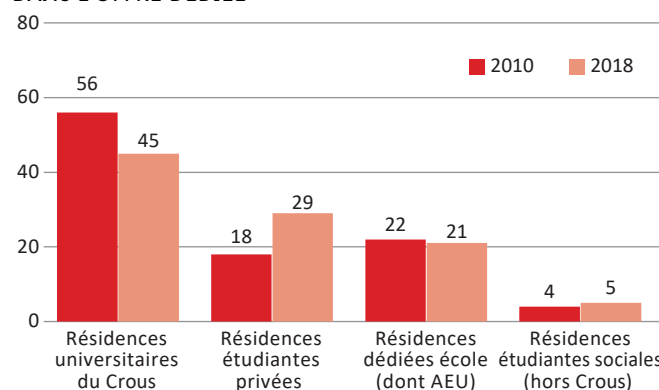
Depuis 2017, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté autorise les gestionnaires de résidences à accueillir entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} septembre, un public autre que les étudiants pour un séjour inférieur à trois mois. Cette mesure a vocation à équilibrer l'occupation de ces établissements au regard des rythmes universitaires qui tendent à réduire la période de mobilisation de ces logements par les étudiants.

La métropole lilloise compte près de 17 000 logements dédiés au public étudiant. Cette offre a connu une hausse de 23% depuis 2010, soit 3 200 logements supplémentaires. Cette croissance est essentiellement portée par le développement des résidences privées. Le nombre de logements proposé par ce type de résidences a été multiplié par deux sur cette période. L'offre du Crous et l'offre réservée à des écoles sont quant à elles stables.

Ne sont pas comptabilisés dans cette catégorie les logements proposés à la location via des plateformes dédiées au public étudiant ou un nouveau type d'acteur comme Colocation City. Ce dernier propose à la location un parc regroupant des logements aux propriétaires privés multiples, à destination ciblée des étudiants. On peut également citer les plateformes telles que Studapart ou encore Lokaviz, qui mettent en relation une offre de logements issus du parc privé diffus et des étudiants. Il ne s'agit alors pas d'un parc exclusivement dédié aux étudiants mais seulement d'un ciblage préférentiel. Ce parc peut à tout moment être mobilisé pour d'autres publics.

Type de logements dédiés aux étudiants	Nombre de logements
Résidences universitaires du Crous	7 621
Résidences étudiantes privées	4 882
Résidences réservées aux élèves d'une ou plusieurs écoles	3 535
Résidences étudiantes propriétés d'un bailleur social (hors Crous, hors FJT)	810
Total	16 848

PART DE CHAQUE SEGMENT DE LOGEMENT DANS L'OFFRE DÉDIÉE



Sources : Crous, AEU, ADULM, CRGE

17- Article L631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Le parc Crous

La typologie de l'offre

Une offre de 25 résidences, soit 7 600 logements

Le Crous gère un parc de 25 résidences étudiantes, ainsi qu'une résidence dédiée aux chercheurs, au sein de la métropole lilloise, correspondant à plus de 7 600 logements, répartis dans 6 communes : Lille, Villeneuve d'Ascq, Roubaix, Tourcoing, Mons-en-Barœul et Wattignies. Principal gestionnaire de logements dédiés aux étudiants, le Crous gère 40% des logements dédiés et 20% des résidences destinées aux étudiants. Ces logements sont inégalement répartis dans la métropole et se concentrent à Villeneuve d'Ascq, notamment au sein de la Cité scientifique. La ville est ainsi très fortement marquée par la présence du Crous, gestionnaire des trois quarts de l'offre de logements dédiée aux étudiants.

Les premières résidences du Crous ont été construites en 1958, à l'exception de la résidence Georges Lefebvre installée dans un bâtiment de 1932. L'offre du Crous s'est d'abord massivement développée à Lille et Villeneuve d'Ascq. Elle s'est développée à Tourcoing à partir de 1994 et les trois résidences roubaisiennes ont quant à elles été ouvertes après 2011. Seules 6 résidences, correspondant à un total

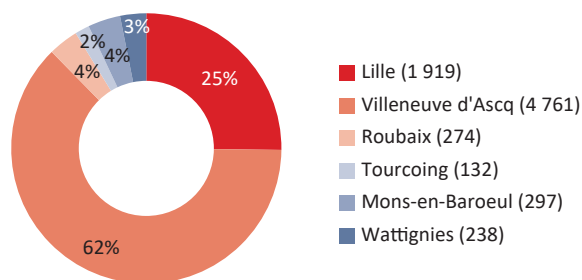
de 956 logements, ont été ouvertes après 2000, auxquelles s'ajoutent le Galois village (301 logements) et la Maison internationale des chercheurs (40 logements).

On distingue deux types de résidences Crous.

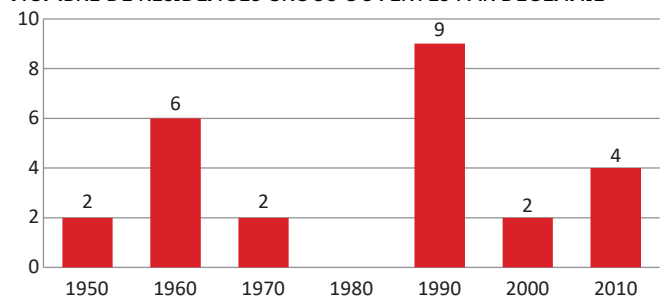
Les résidences traditionnelles sont des propriétés de l'État. Plus anciennes, elles répondent à un modèle développé dans les années 1960 : une chambre de 9 m² avec espace de cuisine et sanitaires collectifs. Ce modèle permet des loyers très accessibles (160 €/mois) à la portée des étudiants les plus modestes et ouvre droit à l'Allocation de Logement Sociale (ALS). Le parc du Crous est composé de 8 résidences traditionnelles. Une moitié est située à Villeneuve d'Ascq, l'autre moitié est située à Lille, Mons-en-Barœul, et Wattignies. Moins nombreuses que les résidences conventionnées, elles sont aussi plus grandes et concentrent encore 60% de l'offre de logements Crous (près de 5 000 logements).

Les résidences conventionnées, construites par des bailleurs sociaux qui en conservent la propriété, mais dont la gestion est confiée au Crous. L'offre est le plus souvent caractérisée par des logements de type studio. Les loyers dans ces résidences varient fortement selon la situation, le type de logements, l'ancienneté de la résidence et la qualité des prestations proposées. Il faut ainsi compter 220 € pour une chambre dans la résidence Guy de Maupassant à Lille et plus de 530 € pour un T1bis au Belvédère à Villeneuve d'Ascq.

RÉPARTITION TERRITORIALE DES LOGEMENTS DU CROUS



NOMBRE DE RÉSIDENCES CROUS OUVERTES PAR DÉCENNIE

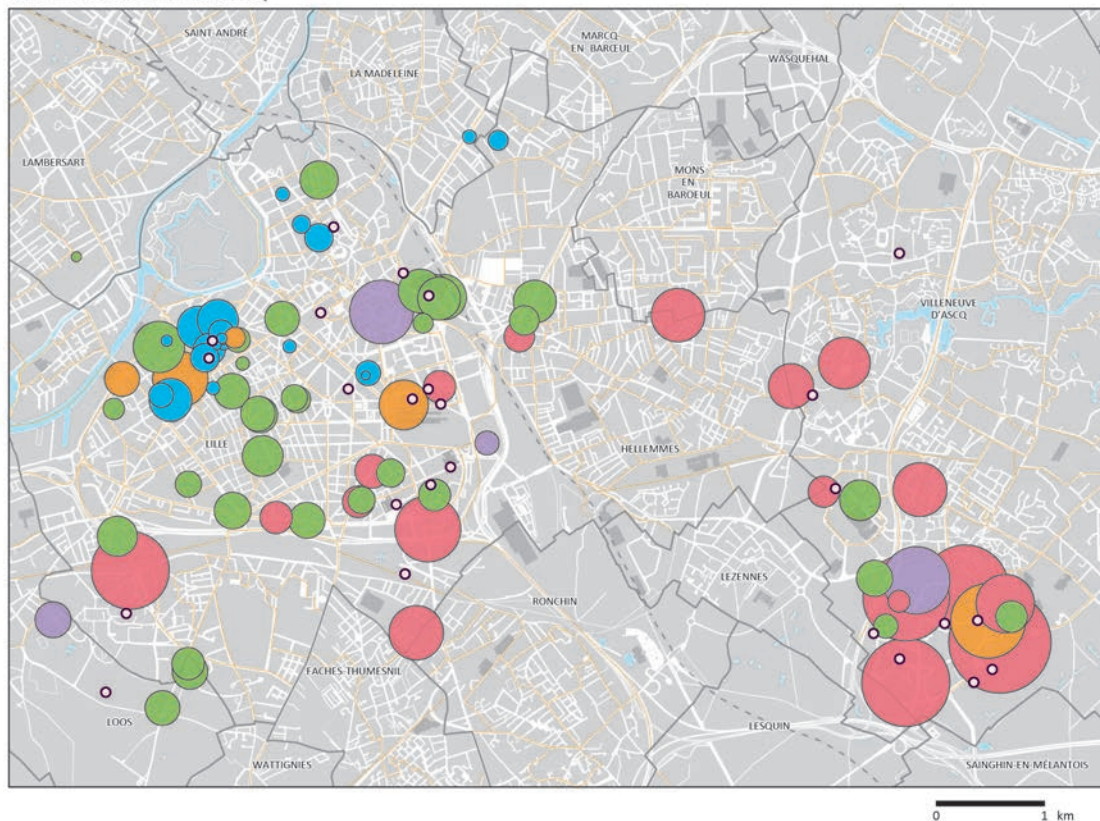


Source : Crous 2016-2017



Résidence Georges Lefebvre Crous, Lille ©Max Lerouge

LILLE - VILLENEUVE D'ASCQ



Les résidences étudiantes se concentrent au sein des villes étudiantes : Lille, Roubaix, Villeneuve d'Ascq et dans une moindre mesure Tourcoing. Roubaix a été fortement impacté par le développement de résidences privées. 8 résidences de ce type ont ouvert leurs portes à Roubaix depuis 2010. La croissance du nombre de résidences s'est également accompagné d'une multiplication des communes d'accueil avec un développement tourné notamment vers Loos.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES DÉDIÉES AUX ÉTUDIANTS

Ville	Nombre de résidences	Nombre de logements
Lille	63	7 623
Villeneuve d'Ascq	16	6 241
Roubaix	15	1 459
Loos	4	495
Tourcoing	2	132
Autres	6	898
Total	106	16 848

Sources : Crous, AEU, CRGE, ADULM (estimation)

Les étudiants peuvent alors bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). 17 résidences sont actuellement propriétés d'un bailleur social, auxquelles s'ajoute Galois Village, extension de la résidence traditionnelle Evariste Galois. Elles sont réparties au sein des quatre principales villes étudiantes de la métropole : Lille, Roubaix, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq. La location pour ces deux types de résidences est consentie jusqu'au 31 août. Les étudiants peuvent néanmoins libérer leur logement à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

Des restructurations du parc qui invisibilisent l'effort de construction

Ces 10 dernières années, 785 nouveaux logements ont été construits (ouverture de 4 résidences et de l'extension de la résidence Galois, le Galois Village) et près de 1 200 chambres ont été rénovées. Le Crous s'inscrit dans une perspective de requalification de son parc, impliquant également une mise en adéquation avec l'évolution des standards de confort attendus d'une chambre étudiante. Ainsi, 8 résidences ont bénéficié d'une réhabilitation totale ou partielle. Une restructuration des chambres est alors opérée, transformant trois chambres de 9 m² en deux chambres de 14 m², équipées de sanitaires privés. La réhabilitation du parc induit d'une part une réduction du nombre de logements disponibles et d'autre part, une hausse des loyers mensuels de 80 €.

Deux résidences construites avant 1970 n'ont à ce jour pas fait l'objet de réhabilitation. C'est notamment le cas de la résidence Galois de Villeneuve d'Ascq, construite en 1965. Bien qu'agrandie en 2016 par la construction de 4 bâtiments, les



Galois Village, Villeneuve d'Ascq © DUPLAN

782 chambres d'origine n'ont fait l'objet d'aucune réhabilitation. Ces résidences non rénovées sont confrontées à des problèmes de salubrité, de confort, de sécurité, d'adaptation aux besoins actuels des étudiants, auxquelles s'ajoutent des coûts de fonctionnement élevés. Certaines deviennent inadaptées à la location, comme la résidence Van Der Meersch de Mons-en-Barœul, qui a fermé ses portes à la rentrée 2017-2018, occasionnant une perte de 300 logements. Le Crous de Lille n'exclut pas la fermeture d'autres résidences, si aucune mesure de réhabilitation n'est prise.

Ainsi, malgré les efforts de construction, la capacité d'accueil a légèrement baissé. Lors de la rentrée universitaire 2016/2017, près de 800 logements n'étaient pas ouverts à la location, 90% pour des raisons de travaux (maintenance, rénovation), le reste étant occupé par une personne sans droit ni titre.

NIVEAU DE RÉHABILITATION DES RÉSIDENCES CONSTRUITES AVANT 1980

Résidence	Ville	Nombre de logements	Date de construction	Date de réhabilitation	Type de réhabilitation	Réhabilitation prévue
Triolo	Villeneuve d'Ascq	300	1976	2007	Totale	
Bas Liévin	Lille	306	1965	2009-2010	Totale	
Châtelet	Lille	627	1958-1961	2008-2012	Totale	
Mermoz	Wattignies	238	1972	2007	Totale	
Bachelard	Villeneuve d'Ascq	771	1967	2006	1 bâtiment sur 5	3 bâtiments
Boucher	Villeneuve d'Ascq	777	1966	2009	1 bâtiment sur 5	1 bâtiment
Camus	Villeneuve d'Ascq	886	1968	2013-2017	5 bâtiments sur 7	
Maupassant	Lille	449	1958	2014	1 bâtiment sur 2	
Robespierre	Mons-en-Barœul	297	1966	X	Aucune	
Galois	Villeneuve d'Ascq	782	1965	X	Aucune	

Source : Crous 2016-2017

LE PLAN CAMPUS

Le pôle universitaire a bénéficié en 2009 de l'opération campus à hauteur de 90 millions d'Euros. En matière de logement des étudiants, il était prévu de débiter la rénovation de 1 500 logements et la construction de 1 400 logements. La réhabilitation des chambres situées à la Cité scientifique ainsi que la création de chambres sur le site du Pont de Bois étaient identifiées comme prioritaires.

En réhabilitation :

► Les bâtiments (V, R, S) de la résidence Camus ont été réhabilités en 2015 et 2016.

Ont ouvert :

- la résidence Galois Village à Villeneuve d'Ascq, 301 logements, bâtie par Lille Métropole Habitat, livrée en 2016 ;
- sur le campus de l'îlot gare de Roubaix, une résidence de 217 logements, bâtie par Lille Métropole Habitat, livrée en 2016 ;
- à proximité du site Pont de Bois, Boulevard de l'Ouest à Villeneuve d'Ascq, la résidence de 210 logements Le belvédère, bâtie par Partenord Habitat, livrée en 2016 ;
- dans le centre de Lille, l'ouverture de la résidence Michel de 40 logements, à destination des enseignants chercheurs, livrée en 2018 ;
- à proximité du site Pont de Bois, le projet sur le site du Collège Léon Blum, est toujours à l'étude.

En dehors des projets gérés par le Crous, le Plan campus a permis de financer la résidence Reeflex, de 538 logements, sur le site de la Cité scientifique, à destination des étudiants mais aussi des enseignants chercheurs. Ainsi, le Plan Campus a permis la réhabilitation de 552 chambres du Crous, passées à 365 chambres après restructuration, soit seulement un tiers des rénovations prévues ; la construction de 1 306 logements neufs, dont 768 gérés par le Crous. Ainsi, l'effort d'investissement porté par le Plan Campus s'est largement concentré sur l'offre neuve.



Résidence Albert Camus, bâtiment non rénové (Crous), Villeneuve d'Ascq
©Max Lerauge

Préserver une offre très sociale

Au regard des restructurations et constructions, le parc Crous ne compte désormais plus qu'un quart de chambres traditionnelles dont les loyers sont les plus abordables. La nécessité de rénover un parc vieillissant ne doit pas occulter l'importance de conserver une offre de logements très sociale pour les publics les plus en difficulté. Pour le Crous, une autre stratégie pourrait être adoptée pour la rénovation des 3 500 chambres traditionnelles encore non réhabilitées. L'objectif serait de rénover ces logements en conservant leur surface actuelle pour garantir des loyers très modérés. « *La vocation du Crous est d'abord d'offrir une solution d'hébergement aux publics les plus modestes. L'objectif n'est donc pas de restructurer à l'identique l'offre non réhabilitée mais de rénover en préservant des typologies dites traditionnelles (9 m²), à loyer très abordable* ». E. Parisis, directeur du Crous de Lille.

COMPOSITION DU PARC CROUS ET LOYER MENSUEL SELON LES TYPOLOGIES

	Chambres traditionnelles*	Chambres traditionnelles équipées**	Chambres réhabilitées 3 fonctions***	Chambres réhabilitées 4 fonctions****	Chambres en colocation	Studio 1 place	Studio 2 places ou plus
Part du parc Crous	24%	20%	14%	12%	1%	27%	2%
Loyer mensuel (CC) avant déduction des APL/ALS	De 162 € à 231 €	De 202 € à 242 €	De 242 € à 282 €	De 259 € à 362 €	De 242 € à 410 €	De 232 € à 583 €	De 373 € à 605 €

*Chambre traditionnelle : Cuisine et sanitaires collectifs

**Chambre traditionnelle équipée : chambre équipée d'une kitchenette (évier, réfrigérateur, plaques de cuissons), sanitaires collectifs

***Chambre réhabilitée 3 fonctions : Lavabo - Douche - WC privatifs

****Chambre réhabilitée 4 Fonctions : Lavabos - Douche - WC privatifs - Cuisinette

Source : Crous 2016-2017

Deux précautions sont cependant à rappeler. D'une part, les aides au logement étant calculées en fonction du loyer payé, les loyers les plus faibles ne sont pas forcément synonymes des restes à charge les plus bas. D'autre part, une alternative pourrait être de poursuivre la réhabilitation avec changement de typologie en l'accompagnant de dispositifs de financement permettant de conserver des bas loyers ou de développer une offre adaptée et exclusivement dédiée aux publics les plus précaires. La question de l'accès au logement aux étudiants les plus modestes doit donc faire l'objet d'une réflexion spécifique à échelle métropolitaine.

2 900 à 3 900 logements supplémentaires nécessaires

Le rapport Anciaux (2004) préconisait d'atteindre une offre Crous équivalente à 10% des effectifs étudiants ou un tiers du nombre d'étudiants boursiers. Aujourd'hui, l'offre du Crous couvre 6,65% des effectifs étudiants ou 24% des étudiants boursiers. La métropole lilloise est donc loin de répondre aux préconisations du rapport Anciaux, mais se rapproche fortement de la moyenne nationale. En France, l'offre Crous couvre 6,64% des effectifs étudiants et 24,5% des étudiants boursiers. Pour répondre aux préconisations du rapport Anciaux et compte tenu des effectifs actuels, un effort de construction de 2 900 à 3 900 logements est aujourd'hui nécessaire. Pour rappel, en 2010, ce besoin était évalué entre 1 400 et 2 400 places supplémentaires.



Résidence Albert Camus rénovée (Crous), Villeneuve d'Ascq
©Max Lerouge

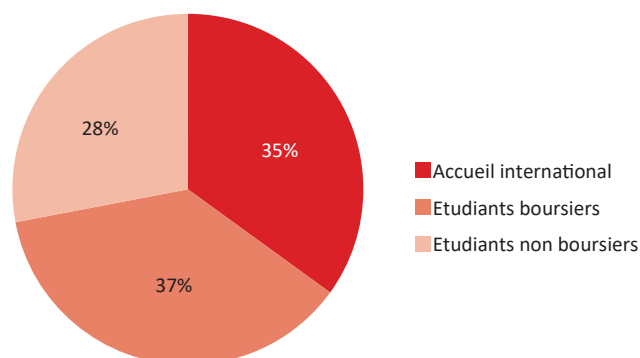
L'occupation du parc Crous

35% des étudiants logés dans le parc Crous relèvent de l'accueil international

Les résidences Crous accueillent 65% d'étudiants relevant du Dossier Social Etudiant (DSE) (37% d'étudiants boursiers, 28% d'étudiants non boursiers) et 35% d'étrangers résultant de l'accueil international.

Certains étudiants relevant du DSE sont de nationalité étrangère mais résident en France, avec leur famille, depuis au moins 2 ans. Ils sont alors éligibles aux bourses et aux logements du Crous par le biais du dossier social étudiant. Les autres étudiants étrangers relèvent de l'accueil international. Il s'agit alors d'étudiants qui viennent en France dans le but d'y suivre des études. Leur mobilité peut alors être encadrée ou non par une convention d'échange. Les étudiants étrangers sont donc nombreux à solliciter le Crous pour se loger. Ainsi, un tiers des 10 000 étudiants étrangers trouvent un logement en résidence Crous.

OCCUPATION DU PARC CROUS



Source : Crous 2016-2017

Nombreux sont les établissements d'enseignement supérieur qui conventionnent avec le Crous afin de préserver des quotas à destination de leurs étudiants étrangers. C'est notamment le cas de l'école Centrale ou de Polytechnique qui réservent chacune 130 places auprès du Crous. Les établissements membres de la Conférence Régionale des Grandes Ecoles (CRGE) comptent près de 300 logements dédiés à leurs étudiants dans le parc Crous. De fait, toutes les chambres ne sont pas proposées au tour social pour l'attribution des logements. Cette pratique bénéficie le plus souvent aux étudiants étrangers « sous convention », dont la mobilité est issue d'un

programme type Erasmus pour les Européens. Les étrangers étudiant en France « hors convention », souvent originaires d'Afrique, peuvent également bénéficier d'un logement Crous mais sans partenariat préalablement défini. Ils sont plus nombreux que les étudiants en échange conventionné et plus exposés à la précarité et aux difficultés financières. La nécessité de disposer d'un garant complexifie également la recherche de logement de ces étudiants. Ils sont donc, comme les étudiants boursiers, des étudiants cibles pour une offre sociale, voire très sociale.

LE SYSTÈME D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS CROUS

La demande de logement en résidence étudiante Crous est ouverte à tous les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, public ou privé, quel que soit leur niveau de ressources.

La demande s'effectue par le biais du dossier social étudiant, également nécessaire pour effectuer une demande de bourses. Les étudiants sont autorisés à formuler six vœux qui doivent être classés selon un ordre de préférence. Les vœux sont limités géographiquement à deux vœux dans trois secteurs différents. Dans la métropole lilloise, deux secteurs sont distingués : Lille-Villeneuve d'Ascq et Roubaix-Tourcoing.

Les demandes sont ensuite analysées selon les mêmes critères que ceux de l'attribution de bourses : les revenus de l'étudiant et de ses parents, la composition de la famille, l'éloignement géographique du domicile familial. Les étudiants de nationalité étrangère vivant en France avec leur famille depuis au moins deux ans dépendent de cette procédure. La demande doit être renouvelée tous les ans, même pour les étudiants se logeant déjà au Crous.

Les étudiants étrangers peuvent bénéficier d'un logement Crous, soit par le biais des logements réservés par les établissements (étudiants participant à un programme d'échange), soit en fonction des places non attribuées (étudiants hors convention). Les étudiants étrangers vivant déjà dans un logement Crous sont alors privilégiés.

Une faible représentation des étudiants boursiers

Moins de 3 000 étudiants boursiers se logent dans le parc du Crous, soit seulement 8,8% des boursiers inscrits dans la métropole lilloise. Ces logements abordables sont davantage sollicités par les étudiants des échelons élevés de bourse. Moins de 6% des boursiers échelon Obis s'y logent pour plus de 18% des boursiers de l'échelon 7. A titre d'exemple, la résidence Galois, plus grande résidence de la métropole lilloise, accueille moins de 20% d'étudiants boursiers. Le public cible du Crous étant les étudiants à faibles ressources financières, le Crous souhaite que 50% de son parc soit occupé par des étudiants boursiers. Cela pose la question de l'accueil des étudiants étrangers en dehors des résidences Crous. Certaines villes universitaires ont développé une offre exclusivement dédiée aux étudiants étrangers. C'est notamment le cas de Strasbourg avec la Maison Universitaire Internationale.



Espace de convivialité, Résidence 217 (Crous), Roubaix ©Agence BMA

Une forte demande relative à des services et des surfaces plus grandes

En moyenne, dans la métropole lilloise, on compte 3,5 demandes pour un logement géré par le Crous. Néanmoins, la tension sur le parc du Crous varie en fonction de la localisation, du type et du volume de logements proposés. Ainsi, les demandes se cristallisent essentiellement à Lille, Roubaix, Villeneuve d'Ascq et sur les typologies de types T1¹⁸.

18- Le taux de tension est un indicateur à manipuler avec précaution. Les étudiants peuvent déposer plusieurs demandes dans une même résidence, pour une typologie différente. Les données peuvent donc être « gonflées » par ces demandes multiples. Un taux de tension de 12 ne signifie forcément pas 12 étudiants pour un logement mais bien 12 demandes, dont plusieurs pouvant émaner d'un même étudiant.

Le niveau de tension sur le parc s'apprécie également au regard du taux d'occupation financière¹⁹ des résidences tout au long de l'année universitaire. En 2017, il était, en moyenne dans la métropole lilloise, de 88.5%. Le taux d'occupation varie cependant selon la localisation et le type de produits proposés. Ainsi, la résidence Le Belvédère située à Villeneuve d'Ascq, ouverte en 2016, enregistre un taux d'occupation financière moyen de 97%. De manière globale, les résidences datant d'après 1990, ou rénovées dans les années 2000, dont l'offre se caractérise par des studios et des T2, présentent des taux d'occupation plus élevés. Ces typologies sont concurrentielles avec le niveau de service de l'offre du parc privé diffus, tout en offrant un niveau de loyer inférieur. Les résidences composées de chambres traditionnelles, datant d'avant 1980 et n'ayant bénéficié d'aucune ou d'une faible réhabilitation, subissent une certaine désaffection des étudiants. La résidence Mermoz à Wattignies et la résidence Hélène Boucher à Villeneuve d'Ascq ont les taux d'occupation financière les plus faibles, dépassant à peine les 80%.

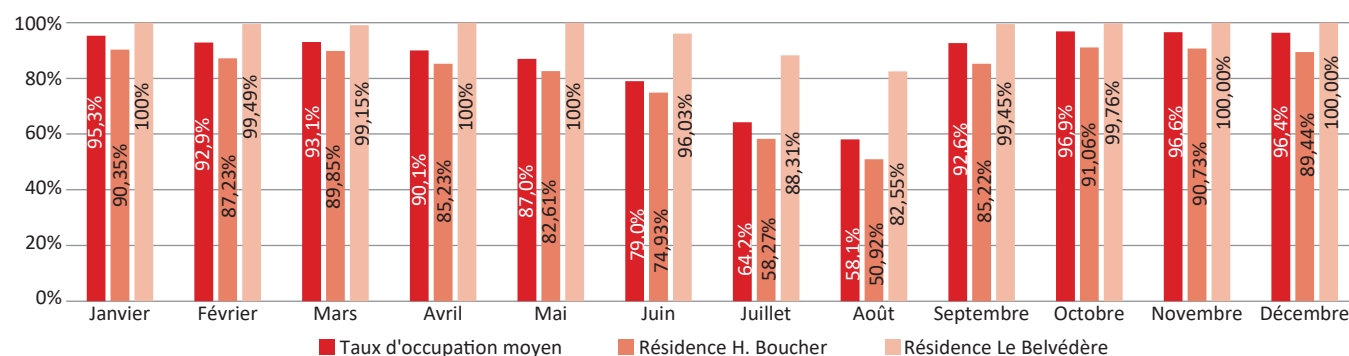
En cours d'année, le taux d'occupation financière fluctue, diminuant de janvier à août, avant de repasser au-dessus de la barre de 90% en septembre. Les départs en stage, à l'étranger, l'abandon de certains étudiants, ou la volonté de changer de logement sont à l'origine de ces variations. En août 2017, la moitié des résidences avait un taux d'occupation inférieur à 60%, avec un minimum de 38% pour la résidence Bas-Liévin à Lille. Les étudiants ne conservent donc pas leur logement durant la période estivale estimant pouvoir en retrouver un facilement lors de la rentrée universitaire.

Les stratégies de développement du Crous

La localisation d'une résidence est un facteur clé de l'attractivité des résidences. Ainsi pour E. Parisis directeur du Crous de Lille « *il n'y aura plus de projets de résidences en périphérie. Les seules constructions envisageables sont dans l'hyper centre ou aux abords des campus, c'est-à-dire dans les zones qui intéressent les étudiants* ». En outre, la sécurité dans et autour des résidences est devenue un enjeu primordial pour le Crous. Le lieu d'implantation fera donc l'objet d'une attention particulière et ne sera pas le fruit d'une opportunité foncière. Quelques projets sont à l'étude. L'ancien collège Léon Blum, situé à proximité du site de Pont de Bois à Villeneuve d'Ascq devrait accueillir une résidence de 120 logements. La résidence Galois, sur la Cité scientifique, doit bénéficier d'un nouvel agrandissement (370 logements).

Le Crous réfléchit également à diversifier son offre. Un premier axe se trouve en direction des étudiants avec enfants. Les logements de fonction non affectés dans des résidences pourraient être mobilisés. Une offre accueillant de la colocation pourrait être créée à destination de certaines formations notamment les écoles. L'esprit de corps, de vie en communauté, plus développé dans ce type de formations, facilite la mise en place des colocations. L'offre actuelle de colocation au sein du parc du Crous pose des difficultés de gestion au regard des conditions d'attribution des logements et de son impact sur le choix des colocataires. Enfin, le Crous a la gérance de la maison internationale des chercheurs (MIC), ouverte en mai 2018, qui dispose de 40 logements à destination du public des enseignants chercheurs.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIÈRE DU PARC CROUS EN 2017



Source : Crous 2016-2017

19- Le taux d'occupation financière est le rapport entre les loyers perçus et les loyers qui seraient perçus si l'établissement était entièrement loué.

RÉCAPITULATIF DES RÉHABILITATIONS ET OUVERTURES DE RÉSIDENCES CROUS DEPUIS 2010

Réhabilitation													
Résidence	Bâtiment	Logements avant réhabilitation	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 et plus	Total après réhabilitation
Lille	Bas Liévin	A	150	152									
	Maupassant	Maupassant	338				284						
Villeneuve d'Ascq	Camus	U	149			140							
	Camus	T	147					91					
	Camus	V	147						100				
	Camus	R	111							74			
	Camus	S	147							100			
	Bachelard	L	154									113	
	Boucher	I	162									122	
	Bachelard	K	166									124	
	Bachelard	N	151									113	
Total		10	1822	152		140	284	91	100	174		472	1 413
Ouverture													
Roubaix	Liberté			19									
	Grand Rue							38					
	Le 217								217				
Villeneuve d'Ascq	Le Belvédère								210				
	Galois Village								301				
	Léon Blum											120	
	Galois 2e tranche											370	
Lille	MIC*										40		
Total		9		19				38	728		40	490	1 315

Source : Crous 2016-2017

* Résidence à destination des chercheurs et enseignants-chercheurs

Le calendrier des réhabilitations prévoit une intervention sur quatre bâtiments d'ici 2019, trois dans la résidence Bachelard, une dans la résidence Boucher à Villeneuve d'Ascq. Les résidences Robespierre et Galois ne sont pas identifiées dans ce calendrier, hors ces deux résidences n'ont pour l'instant fait l'objet d'aucune réhabilitation. Les 1 079 logements que comptent ces deux résidences n'ont ainsi connu aucune intervention majeure depuis leur construction en 1965-1966. Les étudiants sont alors logés dans des conditions de confort,

d'hygiène et de salubrité préoccupantes. Après 2019, il restera, en plus de ces deux résidences, cinq bâtiments à réhabiliter situés dans trois résidences datant d'avant 1980, l'une à Lille (Maupassant), les deux autres sur le site de la cité scientifique (Boucher, Bachelard).

Ces réhabilitations seront à prévoir en parallèle de constructions nouvelles afin de garantir une offre de logements suffisante. Entre 2010 et 2019, les restructurations auront entraîné une perte de 409 logements.

Les résidences sociales

Les résidences, propriétés d'un bailleur social, à destination du public étudiant, sont le plus fréquemment données en gérance au Crous. Cependant, sept résidences sociales, représentant une offre de plus 800 logements, bénéficient d'un autre mode de gestion : en gestion directe par les bailleurs sociaux ou en gestion associative.

Une gestion en direct peu mobilisée par les bailleurs sociaux

Cinq résidences sont gérées en direct par les bailleurs sociaux pour un total de près de 400 logements. La résidence lilloise « Les Studentines » gérée par Logis Métropole est la plus grande d'entre elles, offrant 100 logements. Les quatre autres résidences, dont deux sont situées à Roubaix et deux à Lille, proposent entre 60 et 80 logements.

Ce mode de gestion est peu sollicité car l'animation d'une résidence étudiante demande un savoir-faire particulier, qui sort du champ de compétence des bailleurs sociaux. Face à cette complexité de gestion, ces dernières années, six résidences de ce type, dont cinq à Roubaix, ont changé de vocation d'accueil et sont retombées dans le parc social non réservé aux étudiants. La gestion est donc le plus souvent confiée à un prestataire extérieur spécialisé.

La mise en gestion par des associations

Seules deux résidences de la métropole lilloise sont gérées par des associations. L'une à Loos, propriété de Norévie, et gérée par Fac'Habitat, l'autre à Villeneuve d'Ascq, propriété de LMH et gérée par l'association Reeflex. Ces deux résidences ont été ouvertes très récemment, respectivement en 2017 et 2015. Les logements proposés sont des studios de 15 m² à 30m² comprenant un espace de cuisine et des sanitaires privatifs. Ces deux résidences étant récentes, elles offrent des logements modernes et confortables, avec une décoration soignée et des équipements de qualité. De nombreux espaces communs sont proposés afin d'offrir aux étudiants un cadre de vie agréable.

Ces gestionnaires facturent aux propriétaires des frais de gestion moins élevés que ceux du Crous. Les bailleurs sociaux y trouvent donc un intérêt financier. Cependant, les loyers sont plus élevés que dans les résidences Crous, se rapprochant de ceux pratiqués dans le privé. Les étudiants ciblés par ces résidences ne sont donc pas les mêmes que ceux du Crous.

L'attribution des logements ne dépend pas des bailleurs sociaux mais du gestionnaire de la résidence.

À l'échelle nationale, sont particulièrement actives et dédiées à cette question les associations Fac'Habitat (9 000 logements) ainsi que l'ARPEJ (8 724 logements). Cette dernière n'est cependant pas présente au sein de la métropole.

On trouve également dans la métropole des résidences propriétés d'un bailleur social, dédiées aux étudiants d'une école spécifique. (Cf. Les résidences dédiées écoles)

L'offre en logement social est complétée par les foyers jeunes travailleurs, auxquels les étudiants ont accès. Ce type d'établissements propose plus de 1200 places au sein de la métropole mais les étudiants y sont représentés de façon marginale.



Intérieur d'un logement dans la résidence l'Orée des Campus (Fac'Habitat), Loos ©Fac'Habitat

Le parc de l'Association d'Entraide Universitaire

Une offre concentrée au sein du quartier Vauban

L'enseignement privé accueille 28% des étudiants de la métropole pour une moyenne nationale de 18%. La concentration d'établissements privés est l'une des spécificités de l'enseignement supérieur de la métropole lilloise. La plupart de ces établissements, rassemblant 29 000 étudiants, sont organisés au sein de la fédération universitaire et polytechnique de Lille (FUPL). Cette fédération est dotée d'une association, l'Association d'Entraide Universitaire (AEU), fondée il y a 80 ans. Elle propose aux étudiants des services de logement mais aussi de restauration, de santé, ainsi que des événements sportifs et culturels. L'association gère 24 résidences, concentrées dans le quartier Vauban à Lille, secteur d'implantation

historique de l'Université Catholique de Lille. Installées dans un patrimoine ancien, acquis de longue date ou cédé par le diocèse, les résidences sont souvent de petite taille, excédant rarement 50 logements.

Un parc occupé principalement par les premières années

Le parc de l'AEU, constitué de 1 600 logements, offre près de 10% des logements dédiés aux étudiants dans la métropole. Il se compose principalement de chambres sommaires, peu équipées : un lit, un bureau, une armoire et un coin lavabo. Les sanitaires ainsi que les espaces de cuisine sont le plus souvent collectifs. Ce parc est dévolu en priorité aux étudiants de première année, qui représentent 70% de l'occupation, de façon à faciliter leur intégration. L'AEU s'attache à conserver 30% d'étudiants de deuxième ou troisième année afin d'assurer la passation et l'animation des résidences. En outre, ces logements sont attribués en priorité aux étudiants boursiers dont le domicile familial se situe à plus de 100 Km de la métropole lilloise. Tout étudiant inscrit dans un établissement de la FUPL peut prétendre à un logement du parc de l'AEU. Seules quelques résidences sont fléchées pour les étudiants d'un établissement spécifique.

Un développement qui se poursuit en première couronne

L'AEU poursuit le développement de son offre de logements. Confrontée à la difficulté de se développer dans la ville centre, l'association se tourne également vers des localisations plus éloignées de son cœur historique, Vauban, comme Haubourdin ou Lomme. Dans ce cas, l'AEU est vigilante au niveau de desserte en transport en commun et peut demander aux villes l'installation de bornes V'Lille à proximité des résidences. L'association s'installe également dans des résidences auparavant destinées à un autre public, notamment des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Ainsi, à la rentrée 2017, l'AEU a ouvert une résidence de 58 chambres à Lomme, la résidence Charles Havez, qui bénéficie, au regard de la dernière destination du bâtiment de grands espaces communs (salle de travail, salle de sport...). En 2019, un second EHPAD, la résidence Marguerite Yourcenar à Lille située dans le quartier de Moulins, à proximité de la porte des Postes, accueillera dorénavant des étudiants. Le projet accueille 100 chambres de 20 m² bénéficiant de cuisines communes. Des services tels que petit déjeuner, salle commune, entraide scolaire... sont également proposés.

La résidence accueillera des étudiants de la FUPL mais aussi du lycée d'enseignement général et technologique Ozanam-EPIL-Campus. Il est également prévu le montage de quatre kots²⁰ à projets, en partenariat avec les directions d'établissements d'enseignement supérieur.

De nouvelles résidences se sont également développées au sein du récent quartier Humanité, à proximité du centre hospitalier Saint Philibert. C'est le cas par exemple de la résidence Saint Luc, ouverte en 2016, qui compte 55 chambres et un service de restauration.

Un accompagnement plus large de la FUPL difficile à mettre œuvre

Au-delà de ce parc de logements réservés, la FUPL est sensible à la question du logement de ses étudiants. Il fut un temps envisagé de pouvoir labelliser des logements issus du parc privé de façon à garantir des logements répondant à un niveau minimum de confort et de standard. Ce projet n'a pu aboutir faute de l'importance des moyens de vérification des logements à mobiliser. A ce jour, les facultés de la Catho valorisent sur leur site internet la plateforme Studapart pour faciliter la mise en relation entre offre de logements et demande. Plus globalement, la prise en compte du logement des étudiants par la FUPL, au même titre que d'autres établissements universitaires, pose la question de la compétence de l'Université à pouvoir investir un tel champ, au regard de ses moyens humains et financiers mais aussi de ses compétences.



Chambre dans la résidence Javouhey (AEU), Lille © AEU

20- Les kots ou Kots à projet, sont des colocations étudiantes nées à Louvain-la-Neuve en Belgique, dans lesquelles les étudiants mènent un projet à destination des autres étudiants et/ou des habitants du quartier. Chaque Kot développe des activités dans des domaines distincts (culture, art, musique, sport...).

Les résidences dédiées « école »

L'accès au logement est identifié comme un facteur d'attractivité des établissements. Dans un contexte de concurrence accrue, certaines écoles proposent donc, en plus de la formation, un pack « vie étudiante » comprenant l'hébergement et parfois le repas. La résidence dédiée est également un héritage du modèle historique des écoles mettant en avant l'esprit de promo, l'appartenance à une communauté, la vie collective. Cet héritage se manifeste par la présence développée des colocations au sein des résidences.

Dix établissements de la métropole lilloise mettent à disposition de leurs étudiants une résidence qui leur est exclusivement dédiée. Ces résidences proposent des logements très différents. On y trouve aussi bien des logements équipés et modernes, comme dans la résidence Reeflex ou celle dédiée aux étudiants de l'EDHEC que des logements en colocation ou des logements au confort et aux équipements plus sommaires comme celles gérées par l'AEU. Les résidences dédiées sont souvent propriétés d'un bailleur social. Ainsi, Vilogia est le propriétaire de quatre de ces résidences : la résidence ENSAM, EDHEC et deux résidences à destination des étudiants de l'école HEI. Les 2 500 logements du parc dédié « école », peuvent être gérés soit en direct par l'association étudiante, soit par un gestionnaire de résidence.

Les résidences sont souvent confrontées à une réalité financière compliquée en lien avec des taux de remplissage instables parfois faibles. Le modèle de ces résidences subit

depuis plusieurs années le développement des réseaux sociaux. Les associations étudiantes compte de moins en moins d'adhérents et la recherche de logements, en colocation, entre étudiants d'une même école, s'organise désormais de plus en plus sur internet. Il est actuellement plus difficile pour ces résidences dédiées écoles d'afficher des taux de remplissage avoisinant les 100%.

« Nous proposons dans nos résidences la formule pension complète. Ce pack logement/repas nous permet de trouver un équilibre financier. Les chambres sont louées moins chères que le prix réel de revient, alors un rattrapage financier s'effectue grâce à la restauration. » J-P Hillewaere, Délégué Général de la Conférence Régionale des Grandes Ecoles (CRGE).



Maison des ICAM, Lille © Zigzag-architecture

RÉSIDENCES DÉDIÉES ÉCOLE DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

Établissement	Résidence	Ville	Gestion	Loyer	Nombre de logements
ICAM	Maison des ICAM	Lille	ICAM	450€	318
IESEG	Résidence Concordia	Lille	SIGLA	495€	125
HEI	Résidence St Joseph	Lille	SIGLA	377 à 475€	46
IKPO	Résidence St Claude	Lille	AEU	470 à 555€	62
ISEN, ISA, HEI	Résidences St Omer et Denis Reille	Lille	AEU	450 à 490€	193+174
ENSAM	Résidence Jacques Pagliero	Lille	ENSAM	322 à 572€	250
IMT	Résidence Reeflex	V. d'Ascq	Reeflex	394 à 452€	170
Ecole Centrale	Résidence Léonard De Vinci	V. d'Ascq	Ecole Centrale	250 à 432€	581
EDHEC	Campus EDHEC	Croix	Sergic	490€	300
ENPJJ	Résidence ENPJJ	Roubaix	SEM Ville renouvelée		200

Sources : CRGE / ADULM, 2018

Les résidences étudiantes privées

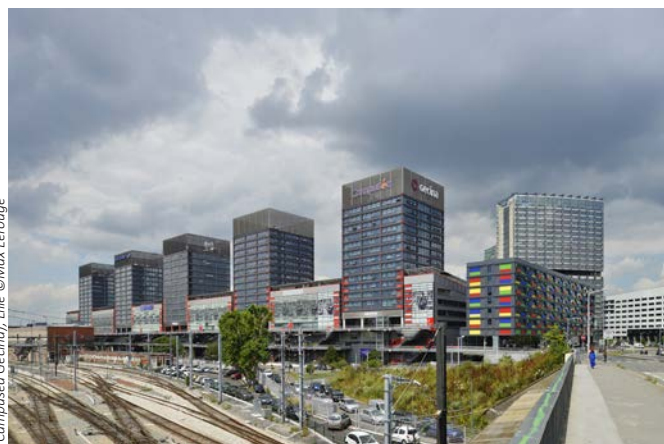
Une offre en croissance portée par les incitations fiscales

Depuis les années 1990, l'offre de résidences privées s'est développée dans la métropole lilloise. Ces dix dernières années, ce développement s'est largement accentué avec un doublement de la capacité d'accueil de ce parc. En 2018, la métropole lilloise compte 43 résidences privées, correspondant à près de 5 000 logements.

L'essor de ces résidences a été soutenu par des mesures d'incitations fiscales. En effet, afin de favoriser la construction de logements, l'État a mis en place plusieurs dispositifs permettant de récupérer la TVA sur l'investissement (Loueur en meublé professionnel-LMNP) ou d'obtenir une réduction d'impôt (Censi-Bouvard).

Du côté des investisseurs, le secteur est considéré comme un « segment à fort potentiel » permettant des revenus à long terme s'accompagnant d'un faible risque d'impayés dans la mesure où les parents sont souvent garants.

Résidences Les Estudines Pasteur (Résidence Etudes) et Eurallille (Campus de Gézainville) Lille ©Max Lerouge

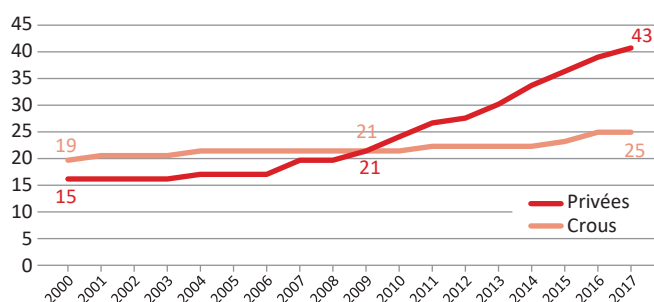


Un développement récent et rapide en périphérie de Lille

En 2000, 13 des 14 résidences services privées de la métropole se trouvaient dans la ville de Lille. Ces dix dernières années, le périmètre de développement de cette offre s'est élargi au-delà de Lille. Ainsi, entre 2010 et 2017, 23 résidences ont été inaugurées dont seulement 6 à Lille (867 loge-

ments). Dans le même temps, Roubaix a considérablement accru son offre avec l'ouverture de 8 résidences (730 logements). La ville de Loos a également accueilli, aux abords du pôle santé, 3 résidences privées depuis 2014 (362 logements). Les ambitions des opérateurs de développer leur offre dans la ville centre sont confrontées à la volonté de la ville de Lille de garantir une offre de logements favorable à une certaine mixité sociale. La ville n'est cependant pas fermée à l'installation de résidences puisque 6 résidences ont été ouvertes depuis 2010. La ville centre accueille toujours plus de la moitié de l'offre métropolitaine de résidences services privées.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES DANS LA MÉTROPOLÉ LILLOISE



Sources : Crous 2016-2017, ADULM 2018

DISPOSITIF CENSI-BOUVARD

Mis en place à partir de 2009, ce dispositif permet à une personne ayant investi dans une résidence service (neuve ou rénovée) de bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à 11% de la valeur du bien répartie sur 9 ans. Ce dispositif s'applique à 4 types de résidences : les résidences de tourisme classées, les résidences avec services agréées pour personnes âgées ou handicapées, les résidences d'accueil et de soins agréées ainsi que les résidences avec services pour étudiants.

Un minima de 3 des 4 services suivants doit être proposé : accueil, petit déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison. La déduction d'impôt est soumise à l'obligation de louer le bien au public cible, par l'intermédiaire d'un gestionnaire, pendant un minimum de 9 ans. Au terme de ces 9 ans, chaque propriétaire est libre de disposer de son bien, de le revendre ou de reconduire le dispositif. Ces résidences peuvent donc retomber dans le parc de logements traditionnel à la fin des 9 années du dispositif. En cas de mauvais entretien, la résidence étudiante pourrait directement passer de résidence service à copropriété dégradée.

Différents types de gestionnaires et de propriétaires

On identifie dans la métropole lilloise différents types de propriétaires de logements en résidence privée qui peuvent ou non en céder la gestion.

La majeure partie des résidences est en copropriété. Il s'agit de particuliers qui investissent dans un appartement qu'ils confient en gestion à une entreprise spécialisée comme Nexity (Studéa), Réside Etudes, via la signature d'un bail commercial. Ce type de résidences est en plein essor compte tenu des avantages fiscaux liés à l'investissement en résidence service. Il s'agit du modèle le plus répandu dans la métropole.

Certaines mutuelles étudiantes investissent également dans l'immobilier au travers des résidences étudiantes. Elles sont souvent réservées aux étudiants adhérents. Deux mutuelles sont propriétaires de résidences dans la métropole : la MACSF et la SMENO. Cette dernière possède deux résidences, l'une en gestion directe à Lambersart, l'autre, la résidence Novalille, a été confiée à Studéa.



On trouve également dans le paysage des propriétaires de résidences étudiantes des foncières comme Gécina et sa filiale Campuséa spécialisée dans les résidences étudiantes. Elle est à la fois propriétaire et gestionnaire de plus de 2 000 logements en France dont 200 situés dans l'une des tours d'Euralille. Le public étudiant séduit également des propriétaires individuels qui ouvrent une résidence à destination des étudiants et en assurent la gestion comme les résidences Le Plongeur et Le Clos des Pronelles à Roubaix offrant respectivement 14 et 19 logements. Ces résidences n'ont cependant aucune obligation de ne louer les appartements qu'à des étudiants.

Une distinction par le niveau d'offre de service

L'offre est constituée quasi exclusivement de studios, meublés, équipés, avec un espace de cuisine et des sanitaires privatifs développés sur une surface comprise entre 16 m² et 25 m². Le loyer est compris entre 400€ et 650€ (CC hors électricité). Les résidences se distinguent par leur offre de services et d'espaces communs. Là où certaines résidences disposent de peu ou pas d'espaces communs (les résidences de plus petite taille, comme la résidence Wicar à Lille, ou celle gérée par la SMENO à Lambersart), d'autres développent cette offre de façon à garantir une animation de la résidence et en faire un véritable lieu de vie et de partage. Ces services peuvent être directement intégrés à la résidence ou pris en charge par des partenariats de proximité. Les services, et notamment l'accueil, sont devenus des éléments de différenciation entre les résidences. Ainsi, si certains services sont essentiels à la vie de l'étudiant et toujours intégrés aux résidences comme la connexion wifi ou une laverie, d'autres, plus spécifiques peuvent permettre à une résidence de se différencier : espaces de travail, salle de sport, salle informatique ou TV, cafétéria, petit déjeuner, prêt de matériel (linge, électroménager), service de ménage...

« Nexity intègre parfois des commerces de type Starbucks, Columbus café, au sein même des résidences, en rez-de-chaussée ou à proximité. Des partenariats avec les commerces et services alentours sont également développés pour permettre par exemple aux étudiants de bénéficier de réductions (salle de sport, carte fidélité...). » G. Quintin, Directeur général adjoint, Nexity

Cependant, la présence d'un agent d'accueil ou d'une salle de sport est conditionnée par un seuil minimum de logements, permettant l'amortissement des frais de gestion, seuil estimé à 100 logements. Dans la métropole lilloise, plus de 60% des résidences privées dépassent ce seuil.

Une formule rassurante

« *Campuséa : 100% de sérénité et surtout une personne à qui parler quand vous en avez besoin !* »

Le développement des services dans les résidences est d'autant plus important que les étudiants qui s'y logent sont souvent jeunes et vivent leur première expérience de décohabitation. Elles attirent également les étudiants étrangers pour qui le parc diffus est plus difficilement identifiable et peu accessible.

« *L'étudiant cherche dans la résidence le côté pratique du tout inclus. Un appartement meublé dans un cadre rassurant, pour les parents notamment, avec un accueil, une laverie et des espaces communs (salle de sport, de travail).* » G. Quintin, Directeur général adjoint, Nexity

Des établissements fortement impactés par les rythmes universitaires

Au même titre que les autres acteurs du logement des étudiants, les résidences services connaissent des baisses de leur remplissage dès janvier qui s'accroissent en mars/avril. La réforme Licence Master Doctorat (LMD) ainsi que la mise en place d'un préavis d'un mois augmentent les départs anticipés. Durant la période estivale, certaines résidences recensent des taux de remplissage proches de 30%.

Pour faire face au départ massif des étudiants, les gestionnaires sont désormais autorisés à louer leurs logements à un autre public. La loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 autorise « le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année à louer les locaux inoccupés, pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois s'achevant au plus tard le 1^{er} septembre, particulièrement à des publics reconnus prioritaires par l'État ».

« *Nexity fait un travail de prospection pour identifier les étudiants qui arrivent dans la métropole lilloise en février. Nous sommes également en relation avec des établissements d'enseignement, notamment des écoles* » G. Quintin, Directeur général adjoint, Nexity.



Résidence Grand Stade (Sergic résidences), Villeneuve d'Ascq ©ADU

EXEMPLE DE GESTIONNAIRES ET DE PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES

	Localisation	Gestionnaire	Propriétaire	Nombre de logements	Loyer (CC)	Surface du logement
Grand Stade	Villeneuve d'Ascq	Sergic	Particuliers	135	560 €	17 m ²
Appart'étud eurasanté	Loos	Néméa	Particuliers	124	527 €	18 m ²
Smeno Immo	Lambersart	SMENO	SMENO	10	445 €	20 m ²
Campuséa Euralille	Lille	Gécina Campuséa	Gécina	190	566 €	18 m ²
Studéa Roubaix	Roubaix	Studéa (Nexity)	Particuliers	157	400 €	18 m ²

Source : ADULM, 2018

Un produit source de questionnement pour les collectivités

Conscientes de l'opportunité que représentent les incitations fiscales pour les promoteurs, les collectivités se montrent vigilantes face aux demandes de permis de construire pour ce type de produit. La commune de Roubaix présentait ces dernières années une dynamique favorable à l'installation de ce type de résidence. Néanmoins, l'offre semble actuellement saturée et les gestionnaires peinent à trouver des locataires. En 2016, le taux de remplissage moyen des résidences roubaisiennes était de 78% en début d'année. Pour assurer l'équilibre budgétaire, il devrait avoisiner les 85%. La difficulté à atteindre les objectifs s'est accrue ces deux dernières années, menaçant ainsi la santé financière des gestionnaires et leur capacité à maintenir les résidences en bon état.

Un attrait nouveau pour la réhabilitation

La réhabilitation de bâtiments dans des quartiers présentant un fort attrait pour les étudiants, mais où le potentiel foncier est faible tels que le Vieux-Lille, le centre-ville ou Vauban est une piste intéressante pour le développement de résidences étudiantes privées. Ainsi pour Nexity, résidence étudiante n'est pas forcément synonyme de produits en construction neuve.

L'intégration des résidences dans des projets plus globaux, intégrant à la fois logements, activités économiques, services, espaces publics... fait l'objet d'une réflexion de la part des promoteurs et des gestionnaires. « Une résidence étudiante n'est viable que si elle s'intègre dans un projet complet. » G. Quintin, Nexity. La simple opportunité foncière n'est donc pas un moteur suffisant pour la construction d'une résidence. Le risque de ne pas toucher une clientèle suffisamment importante et donc ne pas rentabiliser la résidence induit une vigilance particulière quant à la localisation des projets.

De nouveaux modèles de gestion et de programmation

Des modèles économiques contraints de s'adapter à la volatilité étudiante

L'ensemble des acteurs du logement étudiant dédié est confronté à la même problématique du taux d'occupation de leurs résidences liée notamment au rythme universitaire, les poussant à adapter leur modèle. La recherche de nouveaux modèles peut également être motivée par un souci d'égal accès des étudiants, quels que soient leurs niveaux

de revenus, à un certain niveau de services. Dans tous les cas, l'impératif d'équilibre économique est présent. Dans la mesure où les résidences sont désormais autorisées à accueillir un public plus large, certains gestionnaires consacrent une partie de leurs moyens à rechercher de nouveaux locataires, parmi les étudiants, stagiaires, chercheurs, congressistes ou jeunes diplômés. Cet élargissement des publics nécessite souvent de se tourner vers le court séjour et de développer des services propres à l'hôtellerie.

BED&CROUS

Pour faire face à des taux de vacance élevés, notamment en période estivale, entraînant de lourdes pertes financières, le Crous a développé le concept Bed&Crous et propose des logements inoccupés pour des locations de très courte durée, à la nuitée. Ce système est proposé d'avril à septembre, uniquement dans les résidences répondant aux normes de sécurité d'accueil en court séjour et offrant des services de qualité. Les étudiants ainsi que les universitaires (professeurs, chercheurs) peuvent bénéficier d'une chambre Bed&Crous. Cette offre peut être mobilisée aussi bien pour une période de stage, pour un examen, pour un emploi saisonnier que pour des vacances. Néanmoins ce type de location fait appel à un modèle de gestion bien différent de son modèle initial, posant des difficultés notamment dans l'exécution des services hôteliers habituellement non gérés par le Crous (changement des draps, nettoyage des chambres...).

Bed&Crous est présent dans plus de 40 villes et près de 80 résidences. Actuellement seule la résidence MICHEL propose cette offre Bed&Crous dans la métropole lilloise. Le Crous de Lille a développé en parallèle, une offre de logements temporaires non disponible sur la plateforme Bed&Crous.



The image shows the 'Bed & Crous' logo, which consists of the text 'Bed & Crous' in a white sans-serif font inside a dark blue circle. To the right of the logo is a flyer for the service. The flyer has a white background with a photo of a young woman with long brown hair, wearing a white shirt, smiling and holding a white pillow. Text on the flyer includes: 'Crous Lille Stage, job, concours... Le Crous vous accueille à tout moment', 'pour une nuit ou plusieurs semaines !', and 'www.crous-lille.fr > logement temporaire'.

Logo Bed & Crous / Publicité pour les logements temporaires du Crous ©Crous de Lille

Un développement de la mixité au sein des résidences étudiantes

Les programmes de résidences étudiantes se tournent de plus en plus vers des opérations incluant mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle répondant ainsi à la fois à une demande des étudiants et des villes. Si l'intégration de divers services concourt à une meilleure mixité des fonctions, on voit naître dans la métropole des opérations de mixité intergénérationnelle, mais aussi sociale. La résidence étudiante Maison Blanche accueille ainsi parmi ses 190 logements, 8 studios gérés par SIA Habitat et dédiés aux colocations solidaires de l'AVEF (cf. fiches Maison Blanche et Kap's). Elle intègre également une salle de boxe ouverte aux habitants du quartier. D'autres expérimentations voient le jour, comme dans la résidence Egide de Roubaix, gérée par Sergic résidences, qui accueille, en plus des 130 étudiants, 13 personnes déficientes mentales en partenariat avec l'association Joie et Lumière.

UNE EXPÉRIENCE INNOVANTE À CERGY

A Cergy, en 2018, a été inaugurée une résidence proposant 151 logements dédiés aux étudiants dans une opération incluant également des structures d'accueil pour personnes en grande difficulté : un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de 34 places, une halte de jour (50 places), un accueil de nuit (35 places), ainsi qu'une maison relais de 25 places et un restaurant social employant des personnes en réinsertion.

CAMPUS MARKET, UNE ASSOCIATION QUI MEUBLE LES ÉTUDIANTS

L'initiative portée par Campus Market vient du constat que les étudiants, très mobiles, peuvent rencontrer des difficultés à la fois à « se débarrasser » de leurs meubles au moment de quitter leur logement, et à en retrouver, à un coût acceptable, pour leur nouveau logement ou sur leur nouveau campus. Encombrant, vente, entreprise de déménagement... Ces possibilités ne sont pas forcément adaptées à la volatilité et au rythme de la vie étudiante. « En mars 2017, il a été constaté plus de 160 dépôts sauvages de mobilier dans le quartier Vauban, à Lille » assure l'un des co fondateurs de l'association. Des étudiants ont eu l'idée de collecter gratuitement ces meubles en chariot vélo et les remettre à la vente, à un prix très abordable, à la rentrée. Une démarche qui se veut dans l'esprit zéro déchet. 10% des recettes sont reversées aux planteurs volontaires, une association qui a pour objectif de planter 1 800 arbres par an dans le Nord et le Pas-de-Calais.

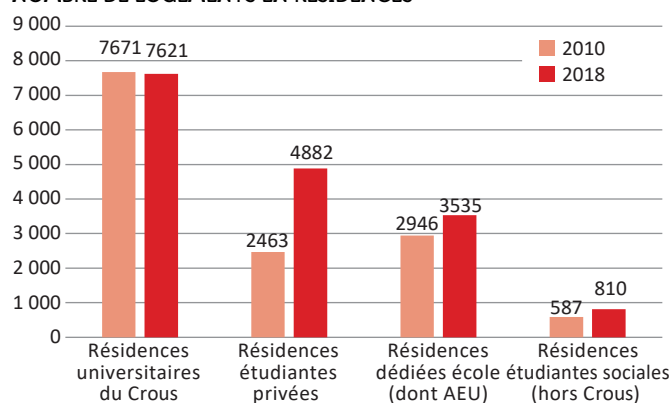
Cette initiative étudiante, qui vient répondre à une problématique liant logement des étudiants et vie de quartier, a été saluée du prix Entreprendre Social étudiant de la fondation Famae en juin 2018.

Conclusion de la partie

Une offre qui s'est étoffée, fortement portée par les résidences privées

L'offre de logements dédiés, composée de près de 17 000 logements, s'est accrue de 23% depuis 2008, soit 3 200 logements supplémentaires. Cette croissance a été essentiellement portée par le développement des résidences privées, multipliées par deux sur cette période. A l'échelle de la métropole lilloise, si les résidences privées ont développé quantitativement leur offre, le Crous s'est principalement concentré sur des actions de réhabilitation et de montée en gamme de son parc. Un effort de construction de 2 900 à 3 900 logements est encore nécessaire pour atteindre les objectifs préconisés par le rapport Anciaux.

NOMBRE DE LOGEMENTS EN RÉSIDENCES



Sources : Crous, ADULM, AEU, CRGE

Un développement de l'offre dédiée fortement tourné vers Roubaix

Le parc de logements dédiés de la commune de Roubaix a été particulièrement concerné par la croissance des logements dédiés aux étudiants avec la création de 8 résidences privées, de 3 résidences Crous et de la résidence EDHEC. La ville propose désormais plus de 1 700 logements étudiants. Les autres communes ont été moins concernées par le développement du logement étudiant. Villeneuve d'Ascq reste principalement marquée par la présence des 4 700 logements du Crous sur son territoire. On constate cependant une diversification de l'offre de logements à destination des étudiants avec l'ouverture de 4 résidences privées depuis 2010. Lille n'a quant à elle connu aucune ouverture de résidence Crous depuis la résidence Moulin Parc en 2004. Le développement de l'offre destinée aux étudiants est donc porté par le secteur privé.

L'ouverture d'une nouvelle résidence privée est prévue fin 2018 à proximité du CHU, gérée par Realista Résidences. Lille reste la ville qui offre le plus grand nombre de logements dédiés avec une offre supérieure à 7 500 logements. Si Tourcoing propose une offre très peu développée, deux résidences Crous pour 132 places, d'autres communes sont attractives pour les promoteurs comme en témoigne l'ouverture de 4 résidences étudiantes à proximité du pôle santé de Loos. On assiste donc à une diversification des secteurs d'implantation des résidences liée à la complexité de faire émerger des projets en hyper centre.

Des étudiants à la recherche de services

Les résidences étudiantes doivent être des lieux de vie et non des espaces dortoirs. La présence de services et d'animation dans et autour de la résidence sont des éléments essentiels à intégrer dans les projets de résidences. La résidence doit s'insérer dans un tissu urbain et économique développé, sécurisant et accessible en transport en commun depuis les lieux d'enseignement et de vie étudiante. Pour pouvoir offrir à leurs résidents des espaces communs et des services de qualité, un seuil de 100 logements est requis. Une résidence de taille inférieure ne pourra pas répondre aux besoins actuels de la population étudiante.

Une complexité de gestion en lien avec les rythmes universitaires

Les rythmes universitaires et la vacance qu'ils entraînent sont à l'origine de difficultés financières, parfois importantes, pour tous les types de gestionnaires de résidences. La possibilité d'accueillir un public plus large permet de limiter ces difficultés mais demeure complexe à mettre en œuvre.

Vers une diversification des modèles de résidences étudiantes

Face aux contraintes de fonctionnement et à la complexité de s'implanter en centre-ville, les opérateurs du logement des étudiants s'orientent vers de nouveaux modèles intégrant mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. De même, si les résidences étudiantes sont le plus souvent des produits neufs, certains acteurs sont prêts à se tourner vers des projets de réhabilitation pour pouvoir s'intégrer dans des quartiers très attractifs pour les étudiants.

L'OFFRE DANS LE PARC LOCATIF DIFFUS

Un parc social peu accessible pour les étudiants

Le parc social n'attire que 3% des étudiants décohabitants, principalement à Lille

En 2013, les étudiants décohabitants n'étaient que 1 300 à vivre dans le parc social. En 2016, 1 000 étudiants ont fait une demande de logement social, représentant seulement 2% des demandes enregistrées dans le Système National d'Enregistrement (SNE). 1 étudiant sur 5 a obtenu satisfaction. Ces demandes se concentrent essentiellement sur Lille qui accueille la moitié des étudiants vivant dans le parc social. Roubaix et Villeneuve d'Ascq sont les deux autres communes plus particulièrement sollicitées par les étudiants.

Un parc social inadapté à la demande étudiante

Composé de plus de 100 000 logements, le parc de logement social de la métropole lilloise n'apparaît pas comme une solution de logement pour les étudiants. Plusieurs causes sont à l'origine de cette faible sollicitation étudiante.

D'une part, les typologies de ce parc ne correspondent pas aux besoins des étudiants. L'offre en petite surface est peu développée et les grands logements, qui pourraient accueillir des colocations, sont réservés en priorité aux familles. Le parc social de la métropole est marqué par une prépondérance des typologies intermédiaires. De fait, les logements sociaux occupés par les étudiants diffèrent de ceux du parc privé. Les logements sont en effet plus grands : 1/3 de T3 pour seulement 18% de T1, habituellement favorisés par les étudiants.

D'autre part, les délais des démarches d'accès à un logement dans le parc social sont un réel frein pour les étudiants. Le temps entre l'acceptation d'un étudiant dans un établissement et la rentrée universitaire est souvent court. La recherche d'un logement se fait donc fréquemment dans l'urgence, or la procédure d'attribution d'un logement social est longue. Le recours aux outils numériques est envisagé comme solution pour accélérer les démarches.

Enfin, les logements sociaux souffrent aussi d'une mauvaise image auprès des étudiants. Les bailleurs sociaux travaillent donc à une offre nouvelle, caractérisée par des appartements meublés avec Wifi, plus adaptée à la population jeune.

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) s'engage pour une meilleure intégration des jeunes et des étudiants dans le parc social. L'accès à des baux d'un an d'une part et l'ouverture de ce parc à la colocation étudiante d'autre part attestent de la volonté du parc social de prendre en compte les besoins de la population étudiante et de développer une offre adaptée.

Le parc locatif privé : le type de logements privilégié par les étudiants

75% des étudiants décohabitants vivent dans le parc locatif privé

Le parc locatif privé est le premier acteur du logement des étudiants. Constitué de 125 000 logements, il accueille plus de 31 000 étudiants ayant quitté le domicile parental qui mobilisent plus de 25 000 logements. Le nombre de logements privés loués par des étudiants a augmenté de 15% par rapport à 2008, soit 3 200 logements supplémentaires.

1 logement sur 5 du parc locatif privé est occupé par un étudiant

En moyenne 20% de l'offre locative privée est captée par les étudiants. Ce taux varie néanmoins selon les secteurs. La répartition géographique des étudiants est très inégale, polarisée par Lille qui accueille plus de 80% des décohabitants du parc privé (25 400 étudiants). En comparaison, Villeneuve d'Ascq, deuxième ville en termes d'accueil d'étudiants dans le parc privé, n'attire que 5% de ces étudiants (1 600 étudiants).

Le poids des étudiants dans le parc locatif privé de ces deux villes est cependant identique et supérieur à la moyenne métropolitaine. Un tiers des logements privés de Lille et de Villeneuve d'Ascq sont loués par les étudiants contre moins de 10% à Roubaix. A Villeneuve d'Ascq, cette forte proportion résulte plus d'un parc locatif privé peu développé que d'une présence étudiante importante.

PART DU PARC LOCATIF PRIVÉ OCCUPÉ PAR DES ÉTUDIANTS DÉCOHABITANTS

	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et +	Total
Lille	56%	25%	20%	16%	16%	15%	34%
Roubaix	32%	7%	4%	2%	3%	1%	8%
Tourcoing	8%	7%	2%	1%	0%	0%	3%
V. d'Ascq	69%	23%	12%	3%	2%	21%	32%
MEL	47%	17%	10%	5%	4%	3%	19%

Source : Insee 2013



Une présence accentuée dans les logements de type studio

Les étudiants se tournent majoritairement vers des logements de petites typologies, soit des studios et T1. Ainsi, 14 000 studios sont occupés par la population étudiante dans la métropole lilloise, dont 11 300 à Lille. Ces petites surfaces sont les plus adaptées aux modes de vie des étudiants qui vivent principalement seuls. En outre, ce type de bien est prisé de la population étudiante car il offre un loyer, en valeur absolue, plus faible, adapté aux revenus étudiants. Cependant, le loyer moyen d'un appartement d'une pièce reste plus élevé que celui des typologies supérieures, soit 15,3 €/m², 5 € de plus qu'un T3 et 6,8 € de plus qu'un T5. Ce prix augmente davantage dans les quartiers très prisés par les étudiants tels que le Vieux Lille, Vauban, Moulins, ou Lille Centre, 16,8 €/m², alors qu'il est de 13 €/m² dans les communes à proximité de la ville centre.

LOYER AU M² DES APPARTEMENTS DANS LA MÉTROPOLÉ LILLOISE

Nombre de pièces	Loyer moyen au m ²
1 pièce	15,3 €
2 pièces	12,1 €
3 pièces	10,3 €
4 pièces	9,1 €
5 pièces et plus	8,5 €

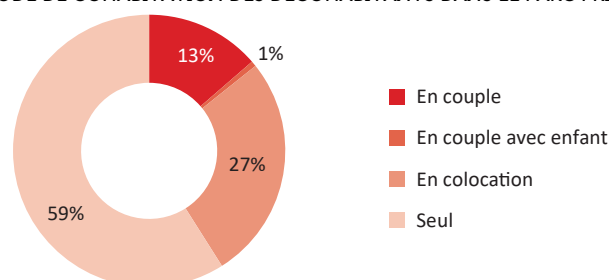
Source : Enquête loyer, ADIL, 2016

Les étudiants exercent donc une pression importante sur les petites typologies. La moitié des studios de la métropole lilloise est occupée par la population étudiante. Villeneuve d'Ascq est la commune de la métropole la plus impactée par la pression étudiante sur ces petites typologies puisque 70% des studios sont loués par des étudiants. Ce taux est cependant à relativiser compte tenu du nombre restreint de logements locatifs privés dans la commune. Bien que le parc de logements locatifs privés soit nettement plus important à Lille, plus de 55% des studios privés sont loués par des étudiants.

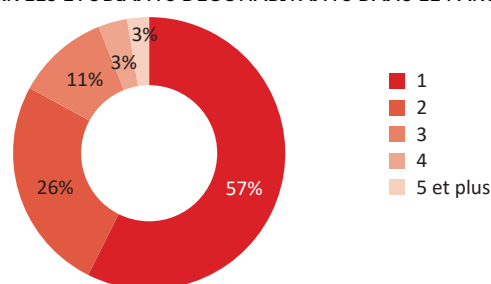
La forte demande sur ce type de biens incite les étudiants à conserver leur logement en été. « *Signe d'un marché qui se tend, les étudiants sont de plus en plus nombreux à conserver leur logement durant la période estivale. Le coût de la recherche, du déménagement, et l'absence d'assurance de retrouver un logement confortable à la prochaine rentrée universitaire dissuadent les étudiants de restituer leur logement l'été.* » Jérôme Demitra, Descampiaux-Dudicourt.

La pression exercée par les étudiants sur les logements de petites typologies pose d'autant plus de questions que la taille des ménages diminue engendrant une convergence de la demande vers ce type de biens.

MODE DE COHABITATION DES DÉCOHABITANTS DANS LE PARC PRIVÉ



NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS LOUÉS PAR LES ÉTUDIANTS DÉCOHABITANTS DANS LE PARC PRIVÉ



Source : Insee 2013

LA DIVISION DES LOGEMENTS

Face à la demande de logements de petites surfaces et à la hausse des prix des petits logements, la métropole lilloise connaît un phénomène de division de logements important. Lille est particulièrement concernée : actuellement la moitié des logements divisés dans la métropole se situe à Lille. Cette division s'opère parfois au mépris des normes d'hygiène et de sécurité. Elle prive aussi le marché de logements de grandes tailles, favorables à l'implantation de famille. Les collectivités tentent de contenir cette pratique notamment avec la mise en place de la déclaration ou autorisation préalable à la mise en location et d'un permis de diviser, autorisés par la loi Alur.

Ce phénomène est en baisse sur la métropole lilloise et notamment à Lille. Sur la période 2005-2015, 10 671 logements ont été créés par division contre 13 080 sur la période 2001-2011. Ce ralentissement peut s'expliquer en partie par la saturation des possibilités de division. L'ampleur de celle-ci dans certains quartiers Lillois, comme Vauban, est telle que le potentiel du marché est dorénavant limité. Loos, Villeneuve d'Ascq et Croix enregistrent quant à eux une légère hausse de la pratique. La présence étudiante sur ces territoires est forte. Cependant, la division des logements ne peut être amputée à la seule pression étudiante. En effet, Roubaix et Tourcoing connaissent aussi très fortement ce phénomène. On estime que plus de 6% du parc de logements roubaisiens est issu de la division. Ce phénomène est certainement davantage lié à des problématiques de précarité et à la diminution de la taille des ménages qu'à la présence étudiante.

Sources :

ADULM, *La division de logements dans la métropole lilloise*, 2012

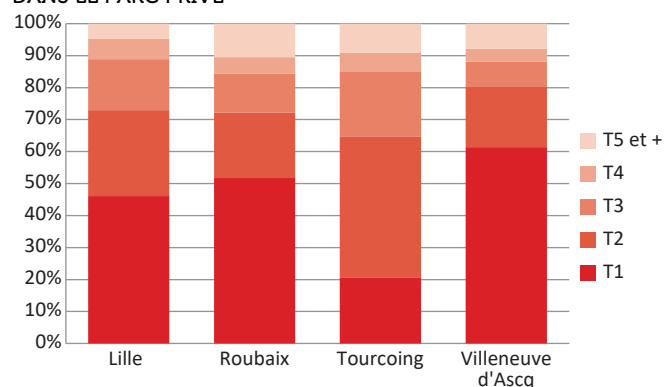
Cerema, *La division de logements dans la métropole lilloise, cadrage et suivi*, 2017

Des pratiques qui varient dans la métropole

Les logements occupés par les étudiants décohabitants vivant à Tourcoing se distinguent de ceux des trois autres principales villes étudiantes. Le logement de type studio n'est pas le plus sollicité par les étudiants tourquennois. Ils sont 80% à occuper un logement de 2 pièces ou plus contre seulement 54% à Lille et 39% à Villeneuve d'Ascq. Seul un tiers des étudiants

vivant à Tourcoing vit seul, alors que ce mode de vie concerne plus de la moitié des étudiants de Roubaix et de Lille, et les trois quarts des étudiants décohabitants de Villeneuve d'Ascq. Ils sont alors nombreux à opter pour la vie en colocation, 38%. Le développement de ce mode de cohabitation ainsi que la présence d'un quart d'étudiants vivant en couple, dont 5% avec enfant(s), expliquent l'occupation de logements plus grands à Tourcoing. La ville attire un public différent de celui des autres grandes villes étudiantes.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DES DÉCOHABITANTS DANS LE PARC PRIVÉ



Source : Insee 2013

La colocation, un phénomène en développement 1 étudiant sur 4 ayant quitté le domicile parental se tourne vers la colocation

La colocation est un mode d'habitat de plus en plus mobilisé par les étudiants. Selon l'OVE, en 2016, 11% des étudiants vivent en colocation. Ce mode d'habiter est particulièrement présent dans la métropole lilloise. En 2013, plus de 10 000 étudiants vivaient en colocation, soit 16% des étudiants vivant dans la métropole lilloise et un quart des décohabitants. Depuis 2008, le nombre d'étudiants en colocation a progressé de 28%.

L'essor de la colocation est lié à plusieurs facteurs. Elle répond à la volonté des étudiants d'habiter dans des logements plus grands, mieux équipés et surtout de meilleure qualité, pour un coût moindre. La vie en colocation est également un moyen de lutter contre la solitude et l'isolement qui touchaient 29% des étudiants en 2016 (OVE).

Un mode de cohabitation difficile à mettre en place en résidence étudiante

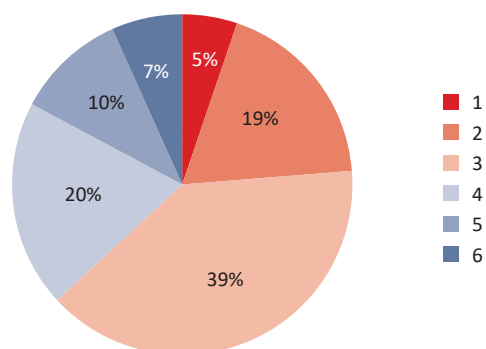
De nombreuses résidences étudiantes ont intégré dans leur programme des logements dédiés à la colocation. Dans les résidences dédiées aux écoles, le fort esprit de corps véhiculé par les grandes écoles facilite la mise en place et bon fonctionnement des colocations. Elles sont plus difficiles à mettre en œuvre et séduisent moins les étudiants dans les résidences Crous et les résidences privées. Dans le cas des colocations en résidence, le gestionnaire se charge de la recherche des colocataires. Ils ne se choisissent donc pas, ce qui peut entraver le bon fonctionnement de la colocation.



Une demande principalement tournée vers les T3 du parc privé

Le parc locatif privé accueille 80% des colocations de la métropole lilloise. Les colocations sont le plus souvent composées de deux (63%) ou trois personnes (21%). Près de 40% des étudiants en colocation dans le parc privé vivent dans un logement de 3 pièces. Sur le long terme, le développement de la colocation pourrait donc engendrer une demande plus importante en logement de trois pièces et plus. L'occupation des T3 et plus est celle qui connaît la plus forte augmentation. Entre 2008 et 2013, le nombre de logements du parc privé occupés par les étudiants a connu une hausse de 15%. Cette hausse est de 12% pour les studios et T2 et de 35% pour les plus grands logements.

RÉPARTITION DES ÉTUDIANTS EN COLOCATION DANS LE PARC PRIVÉ SELON LE TYPE DE LOGEMENTS OCCUPÉS



Source : Insee 2013

80% des étudiants en colocation vivent à Lille

Lille concentre 80% des colocations, plus spécifiquement situées dans les quartiers de Wazemmes, Gambetta, Moulins. Au regard de la structure de son parc de logements comptant de nombreux 3 pièces et plus, de sa situation dans la ville et de son accessibilité en transport en commun, Fives présente un potentiel de développement de ce mode d'occupation.

A l'inverse, le quartier Vauban, très prisé des étudiants, accueille peu de colocations. Les petites typologies, issues de la division des logements, proposées dans ce quartier ne sont plus compatibles avec la vie en colocation.

Un mode de location plus rentable pour les propriétaires

La location d'un logement en colocation permet une rentabilité plus forte que la location traditionnelle et tire les loyers vers le haut. Un logement comportant 3 chambres loué 900 € à une famille, pourrait être loué 1 200 € à un trio d'étudiants, soit 400 € la chambre : « *Le potentiel de rentabilité est clairement présenté aux propriétaires qui adaptent le prix en fonction de la cible choisie* ». Jérôme Demitra, Descampiaux-Dudicourt.

Néanmoins, si ce mode de location présente un avantage en termes de rentabilité, il peut également engendrer un risque plus élevé de dégradation mais aussi de turn over. Les propriétaires de biens fragiles sont ainsi plus frileux à accueillir une colocation étudiante.

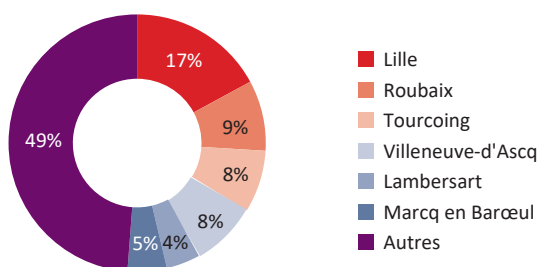
DES PROFILS ÉTUDIANTS PARTICULIERS

Les étudiants au domicile parental

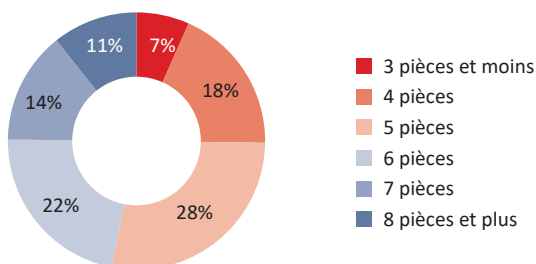
Parmi les 65 650 étudiants vivant dans la métropole lilloise, plus de 23 000 étudiants, soit 36% des étudiants, vivent au domicile parental. Ces étudiants sont principalement jeunes, 61% des cohabitants sont âgés de moins de 21 ans. Plus du quart d'entre eux vivent au sein d'une famille monoparentale. Les logements occupés par les cohabitants diffèrent de ceux des décohabitants, par leur localisation, leur structure et leur statut. Ainsi, si Lille est largement sollicitée par les décohabitants, moins d'un étudiant sur cinq vivant au domicile parental y habite. Les villes universitaires sont ainsi moins mobilisées au profit des communes voisines, comme Marcq-en-Barœul ou Lambersart. Ces communes offrent des logements plus grands, plus susceptibles d'accueillir des ménages avec enfants. Les trois quarts des cohabitants vivent dans un logement comportant au moins 5 pièces.

Près des trois quarts des cohabitants occupent un logement dont les parents sont propriétaires. Le parc locatif social est également représenté, près d'un cohabitant sur cinq vit au sein de ce parc. A l'inverse, le parc locatif privé, sollicité par 75% des décohabitants, ne représente que 9% des logements des étudiants vivant au domicile parental.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES COHABITANTS



NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS DES COHABITANTS



Source : Insee 2013

Les étudiants en apprentissage dans l'enseignement supérieur

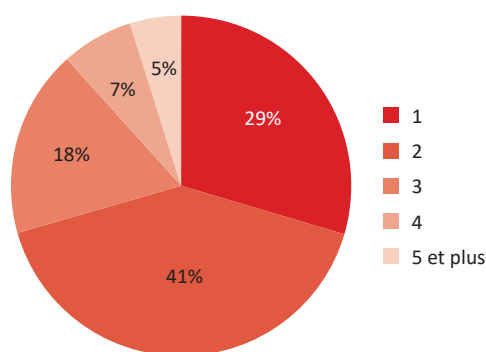
En 2013, selon le recensement de l'Insee, 4 390 étudiants en apprentissage vivaient dans la métropole lilloise. Ces étudiants sont principalement âgés de 21 à 23 ans (53%).

Le mode de vie de ces étudiants est proche de celui de l'ensemble des étudiants. Ils sont cependant plus nombreux à vivre hors du domicile parental, puisque le taux de décohabitation des apprentis est de 68%, contre 64% pour l'ensemble des étudiants. Les décohabitants privilégient le parc locatif privé pour se loger (79%). Lille reste la commune de résidence plébiscitée ; ils sont 63% à y vivre.

La colocation est un mode de vie qui séduit également les apprentis, 21% des décohabitants vivent en colocation soit un peu moins que pour l'ensemble des décohabitants (24%).

La différence majeure constatée entre les apprentis et l'ensemble des étudiants concerne la taille des logements loués. Si 57% de l'ensemble des étudiants décohabitants de la métropole loue un studio dans le parc privé, cela ne représente que 29% des apprentis. Les apprentis se tournent plus fréquemment vers des logements plus grands, le T2 étant le plus prisé. Les revenus engendrés par l'activité professionnelle de ces étudiants expliquent en partie cette différence.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS DES APPRENTIS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ (HORS DOMICILE PARENTAL)



Source : Insee 2013

LES PRATIQUES ÉMERGENTES

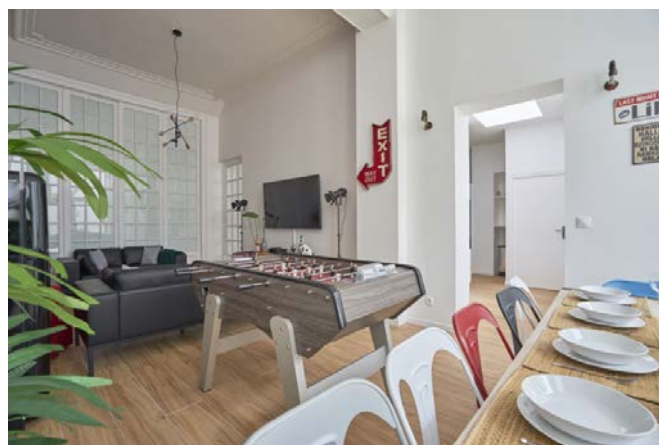
Une des évolutions de ces dernières années relève d'une part du développement des outils de médiation entre l'offre et la demande de logements étudiants et d'autre part de l'arrivée de nouveaux acteurs, intermédiaires du logement des étudiants.

L'Agence a complété ce diagnostic par un recueil de fiches synthèses mettant en avant des pratiques nouvelles, des concepts ou réalisations de résidences innovants ou alternatifs. Ces fiches sont disponibles en annexe.

Les appartements à partager, un phénomène qui interpelle

Face à l'engouement de la population étudiante vis-à-vis de la colocation, des sociétés se sont spécialisées dans le développement et la gestion de produits dits de colocation. Dans la métropole lilloise, Colocation City et Colocatère gèrent un patrimoine total de plus de 70 biens comprenant des maisons et appartements offrant de 3 à 20 chambres. Les logements sont des appartements neufs ou rénovés et, pour les plus grands, des maisons de type 1930 entièrement restructurées afin d'accueillir des colocations. Ces logements sont entièrement meublés, suréquipés et proposent pour la plupart des sanitaires privatifs pour chaque chambre. On trouve également dans certains logements des espaces communs, de détente, de loisirs (salle de projection, salle de sport, billard, baby-foot, espaces extérieurs aménagés...). Les loyers pour une chambre dans l'un de ces logements varient de 300 € à 600 € charges comprises selon les lieux et les types de biens (surface de la chambre, équipements...). Ce type d'offre se développe dans 13 villes de la métropole (Croix, Marcq-en-Barœul, Loos, La Madeleine, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq...) avec une forte concentration à Lille et Roubaix.

Ces entreprises n'assurent pas uniquement la gestion locative pour des investisseurs multiples, elles supervisent également les travaux nécessaires, afin de proposer des logements de haute qualité. Elles proposent un accompagnement des investisseurs tout au long du projet, de la recherche de biens au montage financier, des travaux d'aménagement à la gestion locative.



Espace de vie d'une colocation de 11 personnes ©Colocatère

Cependant, le développement de ce type d'offre, qui s'apparente davantage à une résidence déguisée ou un logement de fraternité qu'à une colocation traditionnelle, n'est soumis à aucune réglementation en termes de sécurité, d'hygiène, de stationnement ou aux normes relatives aux handicaps contrairement aux résidences étudiantes. De plus, les villes n'ont aucun moyen de régulation de l'expansion de cette offre.

Les plateformes numériques d'aide à la recherche de logements

Chaque année, dès réception des affectations, de nombreux étudiants partent à la recherche, souvent dans l'urgence, d'un logement, parfois dans une ville qui leur est étrangère. Les flux de demandeurs de logements et la diversité de l'offre peut complexifier ces recherches. Les outils numériques sont mobilisés par les étudiants dans leurs démarches. Aussi, si le recours à des sites internet comme Le Bon Coin, ou l'usage de groupes dédiés sur Facebook sont fréquents, de nouvelles plateformes dédiées au public étudiant se sont développées. Nous proposons ici un panorama de ces plateformes qui peuvent être généralistes et dédiées aux étudiants comme la plateforme Lokaviz du Crous, directement hébergées sur le site internet de l'établissement d'enseignement supérieur, dédiées à la recherche de colocation ou encore facilitées l'échange ou la sous-location de logement. Les offres qui y sont proposées ne sont pas toujours exclusivement réservées au public étudiant mais cherchent à le capter.

Une plateforme institutionnelle généraliste

Le Crous a mis en place un site internet, Lokaviz, qui recense les offres de particuliers à destination des étudiants ainsi que les offres en résidences universitaires du Crous. Afin de postuler à l'une de ces offres, l'étudiant doit obligatoirement créer un compte, gratuit, en mentionnant son numéro INE, preuve de son statut étudiant. Un label est proposé pour garantir qu'un logement respecte un certain niveau de confort. Exclusivement basé sur les déclarations des propriétaires, ce label se heurte aux difficultés de vérifications.



Des plateformes relayées directement par les établissements d'enseignement supérieur

Conscients de l'enjeu que représente l'accès au logement pour leurs étudiants, certains établissements, dont l'Université Catholique, l'ESJ, Skéma, Science Po, mettent à disposition, sur leur site internet, une plateforme d'offres de logements gérée par l'entreprise Studapart. Seuls les étudiants inscrits au sein de l'établissement ont accès à ces offres. Les logements proposés sont le plus souvent situés à proximité du lieu d'étude ou facilement accessibles en transport en commun. Studapart est proposé par plus de 200 établissements dont 6 dans la métropole lilloise. A l'École Supérieure de Journalisme de Lille, plus du quart des étudiants inscrits sur la plateforme a trouvé un logement par ce biais.



Des plateformes spécialisées dans la recherche de colocataires

Certaines de ces plateformes se sont spécialisées dans la mise en relation de futurs colocataires comme la Carte des Colocs, Appartager ou Bubbleflat. Des filtres sont mis à disposition pour trier les offres selon la localisation, le type de logement, l'ambiance recherchée... Ces sites internet ne sont cependant pas réservés au seul public étudiant. Room4talk propose un concept de colocation original mettant en relation des étudiants parlant des langues différentes afin d'allier colocation

et apprentissage linguistique. Lors de son inscription l'étudiant précise alors la ou les langues qu'il parle et celles qu'il souhaiterait apprendre.

LA CARTE des colocs

Des plateformes d'échange pour faciliter sa mobilité

Les études sont aujourd'hui davantage entrecoupées de mobilités liées à un échange inter universitaire ou à des stages de langues ou d'insertion professionnelle, en France ou à l'étranger. Afin de limiter le coût et le temps à consacrer à la recherche d'un logement, le concept d'échange de logements se développe. Afin d'éviter aux étudiants de payer deux loyers pendant un stage, des plateformes proposent d'accompagner les étudiants dans l'échange ou la sous-location de leur logement. Roomlala, Studyenjoy font partie de ces plateformes où l'on peut à la fois proposer un bien en sous-location, et trouver un logement.

Roomlala

LES OFFRES ALTERNATIVES

Plus de 65 000 étudiants habitent dans la métropole lilloise, dont 42 000 hors du domicile parental. Face à la pluralité des profils étudiants (âge, aspirations, moyens financiers) des offres dites alternatives se sont développées. Ces solutions d'habitat n'ont pas pour objectif d'apporter une réponse quantitative à la demande en logement des étudiants mais qualitative. L'habitat ne se limite pas au logement et à l'instar du développement de la colocation, nombre d'étudiants aspirent à vivre une expérience de partage, alliant économie financière et enrichissement social. Dans la métropole lilloise, le logement intergénérationnel, les Kap's et le logement à la ferme témoignent de cette diversité d'offres.

Le logement intergénérationnel

On distingue deux types de logement intergénérationnel, le logement en résidence intergénérationnelle d'une part et la colocation intergénérationnelle d'autre part.

Le logement en résidence intergénérationnelle

La résidence intergénérationnelle est définie par le ministère des solidarités et de la santé comme « un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées ». Chaque ménage possède son propre logement mais des espaces de vie commune, des services, des animations, ainsi qu'une charte de vivre ensemble sont souvent proposés afin de stimuler les échanges et la solidarité entre les habitants. Ce type de résidences se développe dans la métropole lilloise à l'image de la résidence Renaissance²¹ située à deux pas de l'EDHEC à Roubaix, qui propose 8 logements pour étudiants dans un ensemble de 79 logements dédiés aux personnes âgées ou de la résidence Studéa Novalille.

La colocation intergénérationnelle

Depuis une dizaine d'années, la colocation intergénérationnelle se développe en France. Cette pratique consiste à réunir au sein d'un même logement une personne âgée et un étudiant. Les personnes âgées louent une chambre inoccupée au sein de leur logement à un étudiant en échange d'un loyer modique accompagné parfois de services. La colocation intergénérationnelle est née du constat de la sous-occupation grandissante des logements qui accompagne le vieillissement de la population âgée et la volonté de ces personnes de vieillir à domicile. Les logements sous-occupés situés dans les villes universitaires représentent donc un fort potentiel de logements pour les étudiants.

Il existe différentes formes de colocation pouvant s'adapter au niveau d'autonomie de la personne âgée d'une part et aux moyens financiers et à la disponibilité de l'étudiant d'autre part :

- › l'étudiant s'engage à une présence forte au domicile (4 soirs/semaine, 3 week-end/mois...) et aide la personne qui l'héberge dans certaines tâches définies lors de la signature du contrat (courses, repas...). Il ne se substitue néanmoins pas à l'aide à domicile (ménagère, soins médicaux...). En contrepartie de cette présence, l'étudiant est logé gratuitement. Cela concerne essentiellement des personnes âgées en perte d'autonomie qui souhaite rester à domicile.
- › l'étudiant s'engage à une présence modérée en échange d'un loyer modéré.

²¹- Ouverte en 2017, il en reste encore trop tôt pour pouvoir effectuer un retour d'expérience sur cette résidence.

- › l'étudiant paye un loyer plus élevé mais toujours inférieur à un loyer pour un logement « traditionnel » mais n'est soumis à aucune obligation de présence.

Ce mode d'habitat est fondé sur un système « gagnant-gagnant ». La personne âgée peut, grâce à la présence rassurante et l'aide fournie par l'étudiant, rester à domicile. L'étudiant bénéficie d'un loyer modique, tout en vivant une expérience de solidarité et de partage.

Les associations « Ensemble2générations » et « Générations et cultures » accompagnent la mise en place de colocations intergénérationnelles au sein de la métropole lilloise. Elles effectuent la mise en relation entre les futurs colocataires, définissent un cadre de mise en place de la colocation et assurent un suivi.

Dans la métropole lilloise, plus de 60 étudiants ont participé à ce type de colocation par le biais de l'association Générations et Cultures au cours de l'année universitaire 2017-2018. Les logements sont loués pour une durée allant d'un mois à un an. L'association constate une forte hausse des demandes étudiantes ces dernières années qui ne peuvent être toutes satisfaites, faute de logements disponibles.



Les Kolocations à projets solidaires (Kap's)

Les Kap's ou Kolocations à projets solidaires sont des colocations développées par l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV). Ces colocations, implantées dans des quartiers prioritaires, allient logement social et développement de projets solidaires à destination des habitants du quartier. L'objectif de l'AFEV n'est pas de répondre quantitativement à la demande en logement des étudiants mais d'offrir une alternative au logement traditionnel pour les étudiants souhaitant s'engager aux côtés de l'association. Les kapseurs

sont logés dans des logements du parc social, et bénéficient ainsi de loyers modérés. En 2017-2018, 27 étudiants de la métropole lilloise étaient engagés dans une Kap's.



Le Campus vert

Campus Vert propose depuis 2005 des logements à destination des étudiants dans d'anciens corps de fermes réhabilités. Si le logement étudiant est souvent pensé comme intégré dans la ville, la diversité des profils étudiants doit s'accompagner d'une diversité de solutions de logements. L'association campus vert propose une offre alternative pour les étudiants attirés par la vie à la campagne. Les étudiants bénéficient alors de logements équipés, situés à moins de 20 min en voiture des lieux d'enseignement, moyennant un loyer moins onéreux que dans les villes centres.

Ce concept séduit à la fois les étudiants et les agriculteurs qui sont de plus en plus nombreux à vivre l'expérience Campus vert. Ces dix dernières années, l'offre a été plus que doublée dans la métropole lilloise, passant de 50 logements en 2008 à 130 logements en 2018.



CONCLUSION

64% de décohabitation chez les étudiants résidant dans la métropole lilloise

En 2013, sur les 108 000 étudiants inscrits dans la métropole, 65 650 résidaient sur le territoire métropolitain et 42 000 (soit 64%) se logeaient de manière autonome dans la métropole lilloise, l'autre partie logeant au domicile parental. Le taux de décohabitation des étudiants de la métropole lilloise est inférieur de 5 points à la moyenne nationale. Néanmoins, les tendances actuelles (notamment l'accueil renforcé d'étudiants étrangers) pourront venir renforcer le phénomène de décohabitation. On note par ailleurs l'impact de l'évolution des parcours universitaires (fragmentation et raccourcissement de l'année universitaire) sur la saisonnalité.

Une demande de confort, de services et d'animation

L'étude précédente relevait déjà une évolution des attentes des étudiants vis-à-vis de leur logement. La tendance se confirme vers le souhait d'un meilleur confort et le bénéfice d'espaces partagés. Plusieurs opérateurs des parcs d'offre collective intègrent déjà ces attentes (espaces de travail, laverie, salle de sport, espace de détente...). L'augmentation des surfaces privées vient ensuite. Le Crous a d'ailleurs intégré cette attente, passant les chambres traditionnelles de 9 à 12 m².

Le parc privé diffus, principal bailleur des étudiants

Le parc privé diffus reste le principal segment de logements mobilisé par les étudiants. 75% des étudiants décohabitants vivent dans le parc locatif privé, soit plus de 31 000 étudiants. Un logement du parc locatif privé sur cinq est occupé par un étudiant. Cette proportion monte à un tiers du parc à Lille et Villeneuve d'Ascq. Parmi les modes d'habiter, la colocation connaît une croissance de 28% par rapport à 2008. Plus de 10 000 étudiants, soit 1 étudiant sur 4 ayant quitté le domicile parental, choisit ce mode d'habiter. Cette poussée s'explique aussi par un développement de l'offre portée par des propriétaires particuliers qui y voient une opportunité de revenus plus importants. Enfin, le développement d'offres hybrides, type location partagée (colocation à grande échelle dans des logements meublés disposant de grands espaces partagés) témoigne également de ces nouvelles attentes. Cette pratique ne va pas sans poser quelques inquiétudes quant au vide juridique qui l'accompagne.

Un parc dédié porté par les résidences services privées

Le parc de logement dédié, composé de près de 17 000 logements, a connu une croissance de 23% depuis 2008, soit 3 200 logements supplémentaires. Cette croissance a largement été portée par le développement des résidences services privées, doublées sur cette période. 23 résidences ont été inaugurées dans la métropole lilloise entre 2010 et 2017 avec pour particularité d'être implanté principalement en dehors de la ville de Lille. Cette dernière a toutefois accueilli six résidences sur cette période et concentre toujours plus de la moitié de l'offre de résidences services privées. Roubaix a largement bénéficié de l'expansion des territoires d'implantation des résidences avec l'arrivée de 8 résidences. L'offre du Crous connaît quant à elle une stagnation tout en enregistrant une nette amélioration qualitative de son parc (confort et taille). Les problématiques majeures du Crous sont tournées vers la question du financement, des réhabilitations notamment ainsi que des conditions de maintien d'une offre très sociale. La solution de la résidence service connaît un renouveau au travers de nouveaux modèles, tels que ceux portés par Colocation city.

Une pluralité de montages

On observe une diversification des modèles et des acteurs impliqués : gestionnaires, propriétaires, modèle économique, mise en relation de l'offre et de la demande... Cette diversification est certainement une complexité à la coordination et l'animation des acteurs.

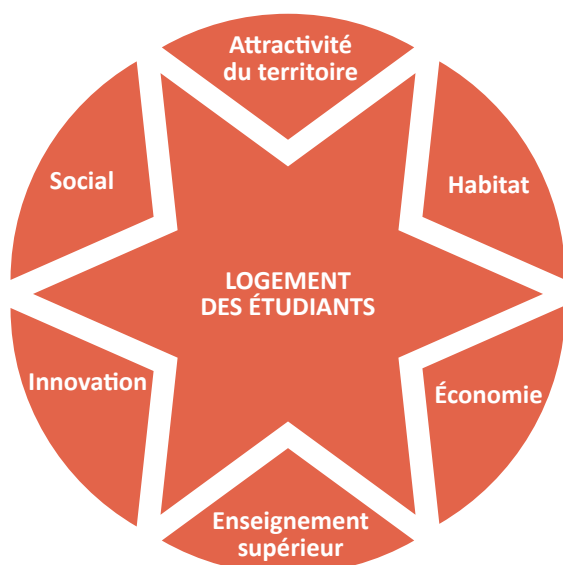
Un marché hétérogène

Les secteurs géographiques où l'on observe un marché tendu ont peu évolué depuis la dernière étude. La zone d'attraction immobilière pour les étudiants et les investisseurs s'est néanmoins étendue, au sein des différents quartiers de Lille, mais aussi à ses abords. La commune de Roubaix bénéficie d'une nouvelle offre, davantage en corrélation avec le volume d'étudiants inscrits dans un établissement de son territoire. La libération des logements en période estivale, signe d'une faible tension du marché, est un phénomène courant au sein du Crous. Ce signal est bien moins faible dans le parc privé diffus, signe d'une demande plus soutenue.

03.

LES ACTEURS DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

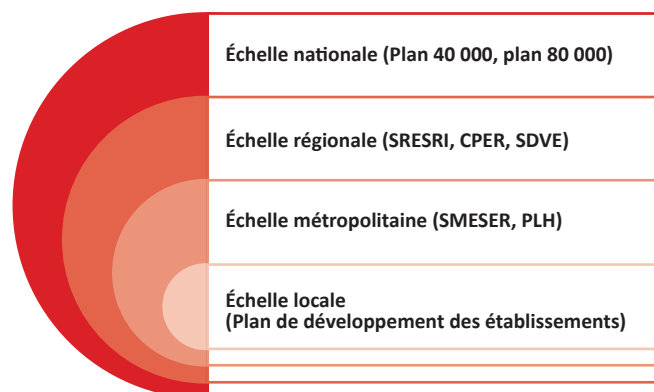
Pour compléter l'approche par type d'offre, nous proposons dans cette dernière partie de nous intéresser aux acteurs publics et privés de la filière. Le logement des étudiants mobilise un grand nombre d'acteurs formant un écosystème foisonnant et protéiforme, qui fait écho à la diversité des profils étudiants et de leurs besoins. Nous portons un éclairage sur les stratégies et les attentes des acteurs ainsi que sur leurs moyens d'actions.



LA SAISINE PAR LES ACTEURS PUBLICS

L'une des particularités du logement des étudiants est de se trouver à la croisée de plusieurs compétences, ce qui complexifie la coordination des acteurs et des politiques publiques.

Plusieurs acteurs publics s'investissent dans la définition de cadres d'action, parfois à la même échelle mais portés par des acteurs différents (Schéma Directeur de la Vie Etudiante (SDVE), Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et l'Innovation (SRESRI), respectivement la Communauté d'Universités et d'Établissements (ComUE) et le Conseil régional) ou encore intégrés dans des documents plus généralistes (urbanisme, habitat, enseignement supérieur, vie étudiante...). Si les objectifs sont relativement partagés, l'approbation des mesures, leur mise en œuvre partenariale et leur coordination sont naturellement plus complexes.



Des plans nationaux pour impulser un effort de construction et mobiliser les acteurs

Du rapport Anciaux au Plan 40 000

En 2004, le plan Anciaux, pour répondre au manque de logements à destination des étudiants, ambitionnait la construction de 5 000 logements dédiés par an pendant huit ans ainsi que de nombreuses réhabilitations. Seuls 40% des réhabilitations prévues à l'époque ont alors été réalisées et l'effort de construction a plafonné à 3 000 logements par an.

Lancé en 2008, le plan Campus a permis de relancer la mobilisation autour du logement des étudiants en mobilisant des fonds d'État mais aussi des fonds des Régions, départements et métropoles.

En 2012, un nouveau grand programme a été élaboré visant la construction, entre 2013 et 2017, de 40 000 logements exclusivement dédiés aux étudiants. L'objectif de ce plan est atteint avec 40 391 places construites sur cette période dont la moitié en Île-de-France. 42% de ces logements sont construits et/ou gérés par le Crous.

Du Plan campus au Plan 60 000

L'État estime au vu des projections démographiques étudiantes, qu'en dépit des efforts de construction réalisés ces cinq dernières années, le nombre, l'accessibilité et la qualité des logements restent insuffisants en France. Un volet dédié au logement des jeunes a donc été établi au sein de la « stratégie pour le logement » du gouvernement actuel. En septembre 2017, un plan 80 000 logements a été annoncé soit la construction de 60 000 logements étudiants et de 20 000 logements pour les jeunes actifs. L'ensemble de ces logements doit être construit dans les cinq années à venir.

Le gouvernement souhaite également favoriser l'accès au logement des étudiants qui ne peuvent bénéficier d'un garant. Le système CLE (caution locative étudiant) est supprimé au profit du système Visale portée par Action logement, mis en place dès 2016, qui leur offre une caution locative (garant) sans condition de statut boursier. La création d'un nouveau bail, le « bail mobilité » (de 1 à 10 mois) est une réponse du gouvernement à la multiplication de la mobilité des étudiants dans le cadre de stages, d'alternance, de séjours à l'étranger.

De la mobilisation des acteurs pour répondre aux besoins

L'État, par une mission interministérielle impliquant les ministères de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation ainsi que de la Cohésion des territoires, donne un rôle d'impulsion et de suivi des programmes engagés et au-delà, de recherche de nouveaux modes d'action pour mettre en œuvre cette ambition. Ce nouveau plan s'appuie ainsi d'abord sur la mobilisation de tous les acteurs : les organismes HLM, les gestionnaires parmi lesquels les Crous mais aussi les associations, certains bailleurs sociaux et les collectivités territoriales qui ont apporté une aide en foncier et en financement. Il comprend également des mesures telles que la constitution d'un observatoire destiné à mieux faire

coïncider l'offre et la demande, l'extension de la garantie Visale, déjà mis en œuvre, la mobilisation des réserves foncières ou bâties des universités, ou encore le déploiement du futur bail mobilité porté par le projet de loi Elan dont l'approbation est prévue en 2018.

Le logement des étudiants à l'échelle régionale Le Contrat de Plan État-Région (CPER)

Créé en 1982, le Contrat de Plan Etat Région (CPER) formalise l'engagement de l'État auprès de la Région autour d'objectifs de programmation et de financements pluriannuels de projets (création d'infrastructures ou soutien à des filières d'avenir). Au titre du CPER du Nord-Pas de Calais 2015-2020, 27,75 millions d'euros (dont 12,75 millions de l'État et 15 millions du Cnous) sont fléchés sur des opérations de logements des étudiants. Quatre résidences du Crous, dont deux dans la métropole lilloise, à Villeneuve d'Ascq, font l'objet de financements de rénovation. Les crédits mobilisés pour la rénovation de ces deux résidences sont issus de l'État et du Cnous, à hauteur respectivement de 5 et 15 millions d'euros. Les autres acteurs (Région, MEL, conseils départementaux), qui ont par le passé mobilisé des fonds dans le cadre du Plan Campus par exemple, ont concentré leur financement sur le développement de la recherche.



Bibliothèque de Sciences po Lille © Flora Faurcade

En comparaison, le CPER de Picardie prévoit pour la même période et pour le même type d'opération des financements plus variés, notamment issus de la Région. Huit opérations de restructuration et de rénovation des campus ainsi que du patrimoine universitaire sont identifiées. La rénovation d'une résidence Crous est ainsi financée par le Cnous (3 millions d'euros) et l'État (1,75 millions d'euros) mais aussi par la Région à hauteur de 2,25 millions d'euros. La fusion des régions Picardie et Nord-Pas de Calais posera la question de l'harmonisation de ces dispositifs.

A titre de comparaison, le CPER 2015-2020 de l'Aquitaine flèche plus de 57 millions d'euros au logement étudiant aux fins de réhabiliter/reconstruire 1 500 logements et de créer 2 000 nouveaux logements. La Région participe au financement à hauteur de 17,04 millions d'euros.

Le Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et l'Innovation (SRESRI)

La loi relative à l'enseignement supérieur et à la recherche du 22 juillet 2013 confie aux Régions, en cohérence avec les stratégies définies à l'échelle nationale, l'élaboration d'un Schéma de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (SRESRI) qui détermine les principes et les priorités de leurs interventions. Il est prévu que les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale qui accueillent des sites universitaires ou des établissements de recherche soient associés à l'élaboration du schéma régional.

La Région Hauts-de-France a adopté en novembre 2017 son SRESRI 2017-2021, après concertation des acteurs du secteur. Il traite deux enjeux : la lisibilité et l'accessibilité financière de l'offre, la connaissance et l'adaptation de cette offre aux besoins des étudiants. Le SRESRI préconise la réalisation d'un état des lieux des besoins en logement à échelle régionale devant contribuer à la définition d'une politique logement et d'une cartographie de l'offre de formations faisant apparaître les possibilités de logements associées. Il prévoit le développement de l'aide à l'accès au logement pour les étudiants les plus en difficulté via le fonds d'aide d'urgence.

En parallèle de son engagement pour le logement des étudiants, la Région finance le Pass'Ter qui offre des tarifs préférentiels voire la gratuité des transports ferroviaires pour les étudiants de la région. Ce financement peut inciter au maintien des étudiants au domicile parental. Ce schéma s'inscrit dans la continuité du Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (SRESR) de 2012 qui identifiait déjà le logement comme condition d'amélioration des conditions de vie et de réussite des étudiants. Le public spécifique des étudiants étrangers et des chercheurs y était fléché. De manière plus globale, le SRESR préconisait la réalisation d'un diagnostic territorial d'accessibilité des logements étudiants, la mise en place d'une labélisation des logements privés et le développement de l'offre sociale selon une logique spatiale pertinente. La construction récente de logements à destination des chercheurs (Reeflex, MIC) et la mise en place d'une labélisation du parc privé sur la plateforme Lokaviz répondent en partie aux enjeux identifiés dans le SRESR.

Le logement des étudiants à l'échelle métropolitaine

Le Schéma Métropolitain d'Enseignement Supérieur et de la recherche (SMESR) 2015-2020 de la Métropole Européenne de Lille

Adopté en Octobre 2016, le SMESR a été réalisé suite à la prise de la compétence recherche par la Métropole Européenne de Lille (MEL) en 2009 et dans la foulée de la réalisation du premier Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche de 2012. Il a été co-construit notamment avec les établissements d'enseignement supérieur, les organismes de recherche, l'État, la Région, les villes universitaires, le Crous. L'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole a contribué à son élaboration.

L'amélioration des conditions de logement des étudiants est identifiée dans le SMESR comme l'un des axes prioritaires de l'action à mener sur le territoire. Ainsi, sont inscrits dans ce document :

- › la réalisation du présent diagnostic, permettant de mieux comprendre les dynamiques de l'offre actuelle ;
- › la mise en place d'une gouvernance partagée pour une construction partenariale des objectifs en termes de logements des étudiants ;
- › l'intégration d'un volet dédié au logement étudiant dans l'appel à projet innovant en matière d'habitat lancé chaque année par la MEL.



Un enjeu de mixité sociale et de pression immobilière au sein de la ville de Lille

La ville de Lille est la première ville d'accueil des étudiants. 34% du parc locatif privé est occupé par un étudiant. La ville de Lille est davantage sujette aux pressions foncières. Certains secteurs en particulier connaissent une sur concentration qui pose des questions de mixité sociale. Cette forte demande a notamment conduit à une importante division du parc dans le secteur Vauban depuis 1995. Ce phénomène semble arriver aujourd'hui à son terme dans ce secteur. Depuis 2010 l'ouverture de 6 résidences privées permet de nuancer le constat des professionnels sur les difficultés d'implantation dans le secteur.

Une ouverture de la ville de Villeneuve d'Ascq vers plus de mixité étudiante

Depuis 2010, 4 résidences privées dédiées ont été créées sur le territoire de Villeneuve d'Ascq. Ainsi, si les étudiants résidant à Villeneuve d'Ascq étaient jusqu'alors des étudiants logés par le Crous, souvent captifs de ce parc, l'offre permet aujourd'hui une plus grande mixité des publics. Il reste un besoin identifié de réhabilitation de résidences sociales dans la Cité scientifique. Si le projet de modernisation du centre-ville, l'opération Grand angle, n'est pas spécialement tournée vers les étudiants, la ville aspire à ce que le projet dynamise la vie nocturne. Enfin, la ville de Villeneuve d'Ascq édite un guide à destination des étudiants.

Les étudiants perçus comme un vecteur de dynamisme local à Roubaix et Tourcoing

La ville de Roubaix a mis en place une politique volontariste dans l'animation de la vie étudiante (édition du guide annuel « Roubaix Campus ») ainsi que dans l'accueil de nouvelles résidences. Si la ville émet des réserves sur la nécessité de poursuivre le développement de résidences dédiées, l'accent est mis sur l'accompagnement de la vie étudiante, notamment nocturne ainsi que sur la sécurité. L'heure du dernier métro et l'absence de desserte par la ligne nocturne, peut freiner l'attractivité de la ville de Roubaix comme lieu de résidence pour les étudiants mais aussi comme lieu de vie étudiante pour les autres étudiants de la métropole. En effet, comme l'indique Transpole sur son site, la ligne de nuit « *relie les quartiers les plus festifs de Lille (Massena, Solférino...) aux principales résidences étudiantes (4 Cantons, Cité Scientifique,*

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH 2012-2018 de la MEL identifie l'accès des jeunes et des étudiants au logement comme un enjeu du territoire. En cohérence avec le Plan campus, il fixe comme objectif le développement d'une offre nouvelle de 2000 à 2500 logements destinés aux étudiants boursiers, ainsi que l'amélioration de l'offre existante. Dans ce cadre, la MEL s'est engagée financièrement pour soutenir la production de 1000 logements sociaux dédiés aux étudiants boursiers. Six résidences nouvelles, représentant 978 logements, ont ainsi été accompagnées depuis 2012 par la MEL.

Le logement des étudiants à l'échelle communale

Les communes participent aux schémas cités préalablement et accompagnent les acteurs localement : communication, encadrement des projets de construction... Au sein de la métropole, les communes se saisissent de la question de façon plus ou moins volontariste.

Pont de Bois) » à Villeneuve d'Ascq²¹. Les relations de la ville de Roubaix sont aujourd'hui tournées vers la commune voisine de Tourcoing qui n'accueille pas à ce jour de résidence dédiée privée. Le développement de pôles accueillant des étudiants tels que la Plaine image ou l'îlot gare et la présence d'équipements tels que la Condition Publique sont des opportunités de dynamisation pour la vie étudiante. La ville de Tourcoing identifie également les étudiants comme un atout de dynamisation pour la ville. La problématique des apprentis est soulevée par ces deux communes et renvoie plus globalement à une nécessité de connaissance fine des besoins des étudiants de façon à adapter au mieux l'offre de logements.

LES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET LEURS GROUPEMENTS

Une politique en dehors des compétences directes des universités

Historiquement, la gestion du logement social des étudiants a été confiée au Crous et est distincte des établissements d'enseignement supérieur, qui ne disposent donc pas de compétence directe en la matière, sans qu'ils ne soient empêchés de mobiliser leurs ressources propres à cet effet. Ainsi, il existe une division entre la gestion des conditions de vie de l'étudiant et la gestion de ses conditions de formation. La conférence des présidents d'université (CPU), en partenariat avec la Caisse des dépôts, a mené en 2017 une enquête sur les actions et les services que les universités développent en matière de logement. 53 établissements y ont répondu parmi lesquels 32 universités. 37% des établissements qui ont une action sur ce sujet (information, orientation...) le justifient au regard de l'attractivité internationale du campus. 30% considèrent que le logement des étudiants fait partie des conditions de réussite de l'étudiant et relève des missions de l'établissement. L'enquête révèle que le Crous reste le partenaire très majoritaire des établissements mais non exclusif, les établissements recherchant une diversification des partenaires. Les établissements s'engagent pour la moitié des enquêtés dans la création d'un service dédié. Seuls 8 des établissements enquêtés ont mis du foncier à disposition des projets. Deux établissements, l'Université Paris-Dauphine et l'Université de Lyon ont indiqué participer à l'investissement

pour la production de logements étudiants. Enfin, l'enquête indique l'implication dans des formes de concertation et de gouvernance territoriales diverses.

Une action de l'Université de Lille tournée vers l'information des étudiants

L'Université de Lille (et avant elle les Universités de Lille 1, Lille 2 et Lille 3) s'est investie dans l'élaboration des différents schémas et plans précités. Le logement est identifié par les universités comme un élément d'attractivité de l'établissement. Il était ainsi mis en avant dans le projet d'établissement 2010-2013 de l'Université de Lille 1. Il devrait également être identifié comme un levier d'attractivité dans le futur projet d'établissement de l'Université de Lille en cours d'élaboration. Plus concrètement, l'Université de Lille accompagne les étudiants vers le logement en informant et orientant les étudiants vers les acteurs pertinents. En plus d'orienter vers le Crous, est également indiqué un certain nombre de plateformes : Lokaviz (fiche en annexe de l'étude), logement-étudiant.com, locservice.fr, immojeune.com, le bon coin et Studapart qui est particulièrement mis en avant (fiche en annexe de l'étude). Le Centre Régional Information Jeunesse (CRIJ), les organismes HLM mais aussi les Kap's et Campus vert sont également identifiés.

La ComUE Lille Nord de France dispose elle d'un service physique visant à faciliter la mobilité des chercheurs et enseignants chercheurs, Euraxess. Il accompagne ce public en amont du séjour mais également pendant le séjour et à son issue en proposant une aide aux démarches administratives, à la recherche de logement, d'offre de sorties culturelles, de crèches...

Une politique dynamique de la Fédération Universitaire et Polytechnique de Lille (FUPL) mais contrainte

La FUPL a identifié, dans son plan stratégique (établi sur la durée du mandat du président recteur soit 5 ans, soit 2017-2022), la nécessité d'offrir un campus disposant d'infrastructures qualitatives et en quantité suffisante permettant un référencement international soit des conditions générales d'accueil et de vie étudiante, incluant des équipements sportifs, parmi lesquels figurent le logement.

21- Source : Transpole

La FUPL organise elle aussi l'information de ses étudiants vis-à-vis de leur logement, notamment sur son site internet. Ce dernier oriente en premier lieu vers le parc de l'AEU, l'Association d'Entraide Universitaire, qui gère un parc de plus de 1 500 logements. Les étudiants sont ensuite orientés vers la Fédé (Association des Etudiants de l'Université Catholique de Lille) qui donne accès à un fichier de logements, le Crous ou encore, pour un besoin ponctuel, l'auberge de jeunesse. L'AEU souhaite poursuivre le développement de son parc mais peine à faire aboutir ses projets à proximité du campus. Des projets ont donc émergé en périphérie, dans des secteurs bien desservis et aux coûts d'acquisition et de loyer moins onéreux.

Des écoles qui s'engagent davantage

Les écoles accompagnent également les étudiants sur le champ du logement. L'ISA propose un livret d'accueil du candidat pour accompagner les étudiants dans leur recherche. L'Ensait édite une plaquette logement. Une attention particulière est donnée aux étudiants étrangers. Des écoles conventionnent avec le Crous de façon à réserver des places pour les étudiants étrangers. C'est le cas par exemple de l'école Centrale Lille, l'Ecole de chimie, l'Ensam, Polytech ou encore l'Ensapl.

Peu d'écoles disposent de résidences gérées en directes, compte tenu de la compétence de la maîtrise de la gestion de tels produits. L'esprit de promo et l'attachement à l'école font partie des valeurs, du modèle historique de ces grandes écoles et la résidence sur le campus en est un des éléments clés. La colocation est à ce titre un élément fortement identifié au sein des étudiants des écoles.

Schéma Directeur de la Vie Etudiante (SDVE)

La Communauté d'Universités et d'Établissements (ComUE), précédemment PRES, regroupe les établissements d'enseignement supérieur et de recherche à l'échelle régionale et travaille à la mise en commun de certains services. La loi de 2013 relative à l'enseignement supérieur et à la recherche, sollicitant également la mise en place de SRESRI, confie au groupement d'établissements en charge de la coordination territoriale, ici la ComUE Lille Nord de France et au Crous, la réalisation « d'un projet d'amélioration de la qualité de la vie étudiante et de promotion sociale ». Le Schéma Directeur

de la Vie Etudiante de la ComUE Lille Nord de France, conclu pour la période 2016-2019, s'articule autour de 4 axes, dont deux font référence au logement étudiant :

- › l'information et l'orientation ;
- › l'accueil et l'accompagnement ;
- › l'équilibre, l'épanouissement et la citoyenneté ;
- › l'autonomie.

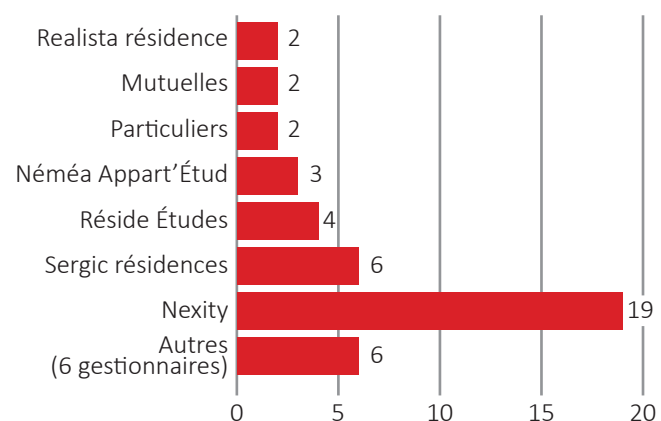
Les étudiants étrangers sont ciblés comme rencontrant de plus grande difficulté d'accès au logement. Il est préconisé une amélioration de la communication sur les outils existants et le développement de plateformes d'offres de logement pour y remédier. Aussi, afin de favoriser l'autonomie des jeunes, le nombre et la qualité des logements du Crous sont pointés comme des axes prioritaires d'intervention au travers de la réhabilitation d'une partie du parc. L'ajustement de l'offre aux besoins, la mobilisation du parc diffus ainsi que la mise en place d'une gouvernance particulière et de partenariats autour de la question du logement sont également des axes identifiés dans ce schéma.

LES AUTRES ACTEURS

On recense dans la métropole 7 gestionnaires de résidences sociales : le Crous, 4 bailleurs sociaux et 2 associations. Avec plus de 7 600 logements dans 25 résidences le Crous reste le gestionnaire le plus conséquent. Dans la métropole, deux résidences sont gérées par des associations (Reeflex, acteur singulier (fiche en annexe de l'étude) et Fac'Habitat) et cinq par des bailleurs sociaux.

On recense plus de 15 gestionnaires de résidences privées. On a assisté ces dix dernières années, en parallèle à la multiplication du nombre de résidences, à une multiplication des acteurs. Nexity, présent de longue date sur le territoire métropolitain, gère près de la moitié des logements en résidence étudiante. Ce sont ainsi plus de 2 000 logements qui sont gérés par Nexity ou Studéa, sa filiale spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes. Disposant également d'une ancienneté sur le territoire, la filiale de Réside Études, Les Estudines, gère quatre résidences à Lille. Ces deux acteurs sont également des opérateurs très présents à l'échelle nationale gérant chacun plus de 15 000 logements.

GESTIONNAIRES DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES



Source : ADULM 2018

Parmi les nouveaux gestionnaires, même si l'on trouve deux mutuelles étudiantes (SMENO et MACSF) et quelques particuliers, la majeure partie sont des sociétés de gestion spécialisées ou non dans le logement étudiant et présentes sur le territoire national. C'est le cas de Sergic Résidences, gestionnaire de six résidences dans la métropole ou de Néméa Appart'Étud et Realista Résidences. La société Sigla est le seul gestionnaire présent dans la métropole qui ne soit pas un groupe présent à échelle nationale, mais concentré dans les Hauts-de-France. Ces résidences privées sont le plus souvent en copropriété, appartenant à des investisseurs multiples. Celles-ci sont attractives pour les investisseurs au regard d'une réputation de taux de rentabilité élevés. Le nombre important de gestionnaires et de propriétaires présents dans la métropole complexifie le dialogue entre les collectivités et ces acteurs. Les contraintes d'implantations locales incitent ces acteurs à s'intéresser à l'acquisition et à la réhabilitation dans les secteurs les plus tendus ou à revoir leur programmation vers des projets plus mixtes et innovants. Si certains élargissent leur périmètre d'implantation, d'autres, comme Colocation City, développent de nouvelles offres et répondent à l'attrait pour la colocation à laquelle les gestionnaires de résidences traditionnelles peinent à répondre.

Les agences de location sont un des intermédiaires classiques du parc privé. Au regard de leur fonctionnement, celles-ci incitent les propriétaires qui font appel à eux à mettre leur bien en conformité avec les attentes du marché. Elles ont également observé que le périmètre géographique de recherche des étudiants s'est accru.

CONCLUSION

L'observation, du local au national

L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole est engagée aux côtés de la MEL dans la création d'un observatoire local du logement des étudiants. Cette démarche s'inscrit dans la création des observatoires territoriaux du logement des étudiants impulsés par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) et soutenue par la Caisse des dépôts et les Ministères de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et de la Cohésion des Territoires. Ce projet réunit, au-delà des agences d'urbanisme, les collectivités territoriales, les établissements et les acteurs du logement des étudiants et de l'enseignement supérieur. L'objectif de ces observatoires est d'harmoniser les méthodes d'observation sur les différents territoires engagés afin de bénéficier d'éléments chiffrés comparables qui permettront, d'une part, de situer les territoires les uns par rapport aux autres et, d'autre part, de faire émerger des problématiques communes et des réponses adaptées. Les résultats de cette observation régulière permettront d'éclairer localement les politiques publiques de l'habitat et plus spécifiquement la question du logement des étudiants.

Saisir l'évolution des usages

Une grande enquête à destination des étudiants des établissements de la ComUE Lille Nord de France, avec des exploitations possibles par bassin d'étude, est en cours d'élaboration. Portée par l'ORES, en collaboration notamment avec les établissements, le rectorat et l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, cette enquête traitera du profil des étudiants, de leur mobilité et de leur logement. Elle doit être administrée en mars 2019. Des informations quant aux usages du logement ou encore aux critères de sélection du logement constitueront une aide précieuse à la définition des stratégies et projets à venir.

CONCLUSION

Le logement des étudiants, facteur d'attractivité et de développement d'une métropole universitaire

La métropole lilloise est un pôle universitaire majeure qui accueille au sein de son tissu dense d'établissements près de 115 000 étudiants. Le logement des étudiants constitue, tant pour les établissements que pour les villes et la métropole, un enjeu d'image et d'attractivité dans un contexte de concurrence et de spécialisation. C'est également pour les territoires un enjeu d'aménagement qui pose la question de la place des étudiants dans la ville. Il participe aussi à la démocratisation de l'enseignement dans sa capacité à accueillir la diversité de la population étudiante.

Une demande en logements en croissance et en mutation

Les évolutions démographiques et la poursuite de la démocratisation de l'enseignement supérieur contribue à la croissance des effectifs étudiants. Les stratégies des grands pôles d'enseignement notamment en faveur des étudiants étrangers, renforcent cet essor. Le volume des étudiants boursiers, équivalent à celui de l'académie de Paris, entraîne des problématiques d'égalité d'accès au logement et aux aménités de la ville. De plus, la fragmentation des cursus (semestrialisation, séjours à l'étranger, stage...) induit une plus grande volatilité des étudiants et un besoin accru en offre de logements de courts séjours.

Un parc locatif privé fortement mobilisé par les étudiants

Le parc privé diffus reste le principal segment de logements mobilisé par les étudiants, 75% des étudiants décohabitants vivent dans le parc locatif privé, soit plus de 31 000 étudiants. Sont ensuite mobilisés le parc dédié (résidences services privés et Crous) et très marginalement le parc social. La mobilisation du parc privé diffus, soit plus de 25 000 logements, entraîne une pression importante sur les logements de petites typologies. Un logement locatif sur cinq est occupé par un étudiant dans la métropole lilloise. Cette proportion monte à un tiers du parc locatif à Lille (56% pour les studios) et Villeneuve d'Ascq. A la recherche de logements offrant davantage de confort et de services, les étudiants sont de plus en plus nombreux à se loger, au sein du parc privé, en colocation. Un quart des décohabitants opte aujourd'hui pour ce mode de vie. Ils représentent ainsi plus de 10 000 étudiants.

Un développement du logement dédié porté par le secteur privé

L'offre de logement dédié, à savoir les résidences étudiantes, s'est accru de 23% depuis 2008, constituant une offre de près de 17 000 logements. C'est essentiellement l'essor des résidences service privées, 23 résidences inaugurées, soutenu par une fiscalité avantageuse, qui a porté cette croissance. On assiste en parallèle à une stagnation quantitative de l'offre du Crous tout en assurant un saut qualitatif en faveur de son parc avec la réhabilitation de plus de 1 800 logements depuis 2010. La construction d'au moins 2 900 logements Crous serait à viser dans la métropole pour répondre à la demande au regard des critères que fixe à l'échelle nationale le rapport Anciaux (2004). Les acteurs du logement dédié se tournent vers des projets de plus grande taille, atteignant un seuil minimum d'une centaine de logements, ou vers plus de mixité programmatique leur permettant de répondre à la demande de services, d'espace partagés et d'animation.

Lille toujours préférée par les étudiants en dépit d'un élargissement des secteurs d'attrait pour le logement des étudiants

Lille, ville centre, reste la commune la plus plébiscitée par les étudiants au sein de la métropole. La tension exercée sur le parc peut se mesurer à la proportion de logements libérés durant la période estivale. Si le Crous connaît une importante libération, signe d'un marché peu tendu, le parc privé lui, connaît une rétention plus importante, signe d'un marché qui se tend.

La forte occupation du parc à Lille a poussé les étudiants et les investisseurs à étendre leur zone d'implantation au sein des différents quartiers de Lille mais aussi à ses abords. Parmi les critères d'implantation les aménités de transport, commerce et loisirs, restent prépondérants. Cette localisation permet également d'accéder à de plus grandes surfaces ou à surface égale, des loyers moins onéreux. La commune de Roubaix, dont le pôle atteint 10 000 étudiants, a vu son offre particulièrement étoffée par l'arrivée de 8 résidences.

Un écosystème protéiforme à l'échelle métropolitaine

Le logement des étudiants mobilise un grand nombre d'acteurs publics et privés de nature divers, des collectivités aux investisseurs, aux gestionnaires de résidences ou de plateformes d'intermédiation. Ces derniers se retrouvent en partie dans les processus d'élaboration des grands schémas ou plans. Il manque aujourd'hui un lieu d'échange régulier entre ces acteurs qui expriment le besoin d'une meilleure visibilité des stratégies de l'ensemble des parties prenantes. Cela permettrait de pouvoir faire preuve d'une plus grande réactivité pour coordonner et orienter les projets.

De la stratégie, de son identification et de la fluidité de sa mise en œuvre

Au travers des plans et schémas élaborés à différentes échelles territoriales, les acteurs locaux partagent les enjeux et grandes orientations du logement des étudiants, qui, dans leur mise en œuvre, doivent s'ancrer dans le territoire. Ces orientations pourraient aboutir à l'identification d'objectifs de programmation à l'échelle métropolitaine tant en volume, en critère d'implantation ou de produit. Cette stratégie partenariale et métropolitaine faciliterait également le financement des opérations ainsi que l'arrivée de nouveaux opérateurs ou projets innovants.

Cette étude nous permet d'identifier une pluralité d'enjeux dont nous proposons une identification sous trois thèmes d'intervention.

Mixité et équité d'accès au logement et à la ville

- › Limiter la ségrégation socio-spatiale des étudiants au sein de la métropole, avec un regard particulier sur Lille
- › Garantir un haut niveau de service quels que soient les revenus des étudiants
- › Éviter les concentrations hyperlocalisées (hyperspécialisation des commerces et services, dépendance à la présence étudiante)

Adaptation de l'offre aux besoins des étudiants d'aujourd'hui et de demain

- › Maintenir et développer une offre de logements très sociale de qualité
- › Développer en volume l'offre de logements en résidences
- › Intégrer des services, espaces collectifs, animation accessibles dans les résidences
- › Favoriser la diversité de l'offre de logements
- › Développer l'offre de courts et moyens séjours, fluidifier le parcours résidentiel

Mise en œuvre d'une stratégie partagée

- › Organiser une gouvernance à échelle métropolitaine afin de fluidifier les canaux de contact pour les différents acteurs
- › Accroître la réactivité sur les opérations et appels à projet
- › Améliorer la lisibilité de l'offre, facteur d'attractivité et d'accessibilité tant pour les villes, la métropole, les établissements et les opérateurs
- › Intégrer les étudiants dans la vie de la cité et en faire un atout d'attractivité de la métropole

ANNEXES

Nous avons souhaité intégrer au diagnostic des éléments de benchmark qui permettent de nous éclairer sur des pratiques en développement ou être source d'inspiration pour la métropole lilloise. Il s'agit d'une part d'opérations ou de modes de gestion de logements des étudiants et d'autre part des exemples de gouvernances de l'écosystème d'enseignement supérieur. 16 fiches ont ainsi été réalisées par l'Agence de développement et d'urbanisme pour les exemples issus de la métropole lilloise, par Espacité pour ceux issus d'expériences nationales :

Dans la métropole lilloise (Agence de développement et d'urbanisme) :

- › Maison Internationale des chercheurs, Lille
- › Résidence Reeflex, Villeneuve d'Ascq
- › Résidence Maison Blanche, Lille
- › Kap's (Colocation à projets solidaires), Lille et Villeneuve d'Ascq
- › Campus vert
- › Colocation city, Lille et Roubaix
- › Plateforme de recherche de logements Lokaviz
- › Plateforme de recherche de logements Studapart
- › Plateforme de recherche de logements Housing Anywhere

Sur le territoire national (Bureau d'étude Espacité) :

- › Résidence Alfred Weiss, Strasbourg
- › Résidence C.2.2.B, Paris Saclay
- › Résidétape Créteil Université, Créteil
- › Résidence C.3.3, Paris Saclay
- › L'Eurométropole de Strasbourg
- › Vallée scientifique de la Bièvre
- › La Métropole du Grand Lyon

MAISON INTERNATIONALE DES CHERCHEURS



Ouverture

Mai 2018

Localisation

31 rue Jean Bart, Lille

Maitrise d'ouvrage

Rectorat de Lille

Architecte

Red Cat Architecture

Gestionnaire

Crous de Lille

Financement

État

Région Hauts-de-France

Département du Nord

Métropole Européenne de Lille

7 M €

Capacité

40 appartements

Surface

1 844m²

Prestations

Laverie, petit déjeuner, ménage, salle de sport, salon de détente, espace de co-working, salle de restauration

Public concerné

Chercheurs

Contact

maison.residence-michel@crous-lille.fr

Implantée au centre de Lille, la Maison Internationale des Chercheurs (MIC) développe une offre d'hébergement modulable à destination du public spécifique des enseignants-chercheurs et des chercheurs invités dans la région, ainsi que des diplômés de haut niveau. Cette offre de services vise à renforcer l'attractivité de la métropole pour les chercheurs, le potentiel de la recherche en région et le rayonnement des universités et infrastructures de recherche régionales en offrant un lieu d'accueil de qualité.

La programmation

28 T1 dont 6 en duplex bénéficiant d'une terrasse	30 m²	2 personnes maximum	56€/nuit
10 T2 dont 2 en duplex bénéficiant d'une terrasse	40m²	4 personnes maximum	65,5€/nuit
3 T3 bénéficiant d'une terrasse	60m²	6 personnes maximum	86€/nuit

Le projet

La MIC, dont l'origine du projet remonte à 2002, a été portée dans le cadre du Contrat de projets État/Région 2007-2013 ainsi que par le plan Campus Grand Lille. Elle est implantée dans l'ancien quartier des facultés, où se trouvent actuellement l'École supérieure de Journalisme (ESJ), l'École nationale supérieure des arts et métiers (ENSAM) et Sciences po. Le bâtiment initial, construit par l'État, sur une parcelle de la Ville de Lille, a été mis à disposition de l'enseignement supérieur dans le cadre des conventions de 1887 et 1938. Il accueillait alors le CUEEP (Centre Université-Économie d'Éducation Permanente) et la FCEP (Service Universitaire de Formation Continue Éducation Permanente) des universités Lille I et Lille III, respectivement jusqu'en juillet 2011 et juillet 2010. Ils ont alors rejoint le site de leurs universités respectives situées à Villeneuve d'Ascq. (Cité scientifique et Pont de Bois).





La gestion de la résidence

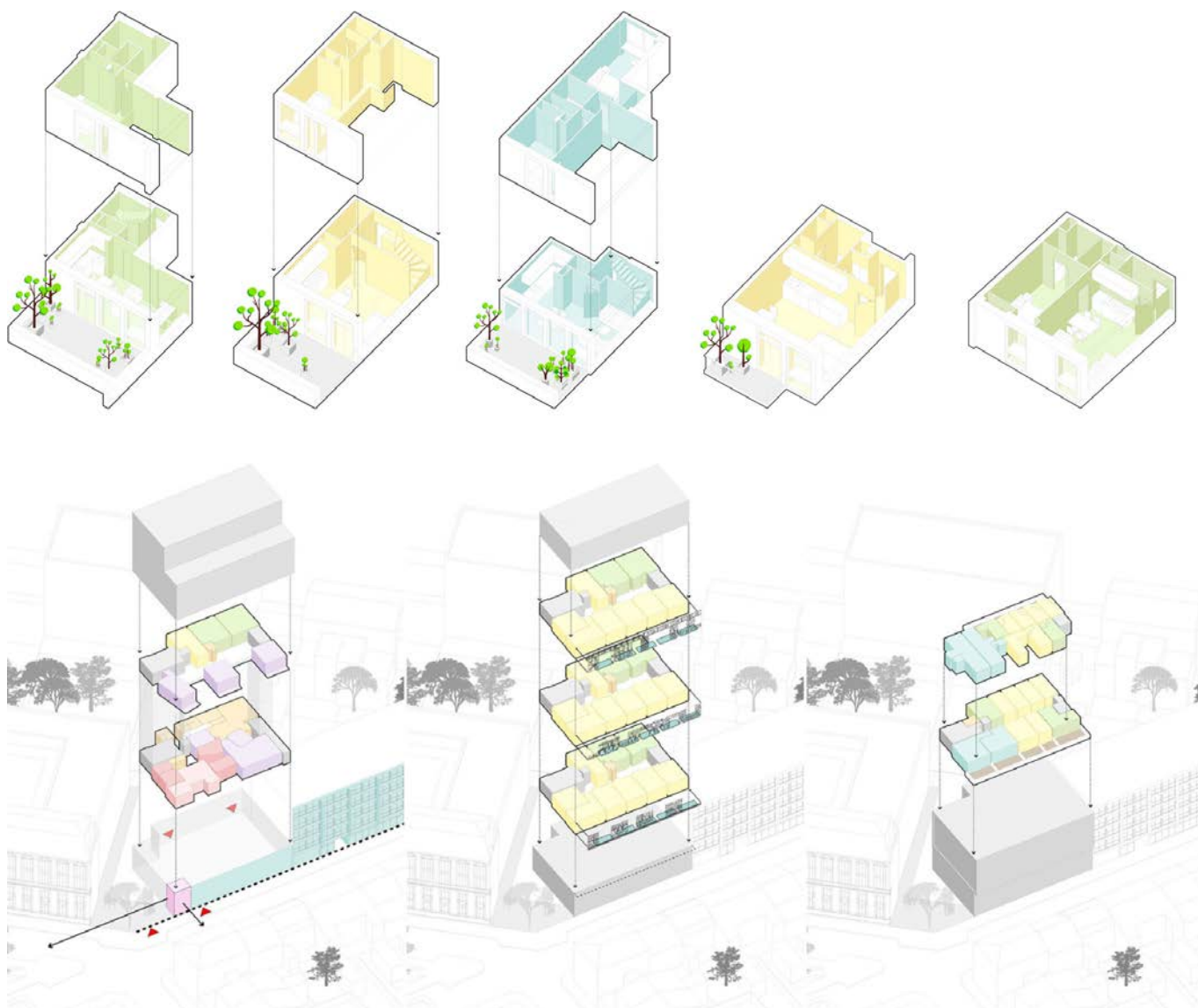
Les réservations de courts séjours se font directement via le site internet Bed and Crous. Pour les réservation de plus de 29 nuitées le laboratoire d'accueil ou le chercheur invité réserve auprès du Crous.

Dans le cadre du centre de service Euraxess de la Communauté d'Universités et Etablissements Lille Nord de France, les enseignants chercheurs et leurs familles peuvent bénéficier d'un accompagnement pour faciliter leur séjour. Ce service vise à un accompagnement, en amont du séjour mais également pendant le séjour et à son issue proposant une aide aux démarches administratives, recherche de logement, offre de sorties culturelles, crèches...

Les petits plus

Une offre flexible d'hébergement en courts et moyens séjours pour les professionnels de la communauté universitaire, accompagnés ou non de leur famille.

Des prestations particulières et de qualité, adaptées aux besoins de la population ciblée. Une salle de travail ainsi que des espaces partagés (salle de sport, salon détente, espace de restauration...) sont à disposition des locataires.



RESIDENCE REEFLEX



Localisation

Cité scientifique, Villeneuve d'Ascq

Ouverture

Juin 2015

Maîtrise d'ouvrage-Propriétaire

Lille Métropole Habitat (LMH)

Architecte

Cabinet BOYELDIEU-DEHANNE.

Conception

Groupe Rabot-Dutilleul Construction

Gestionnaire

Association Reeflex

(Membres fondateurs : Université Lille 1 et telecom Lille)

Financement

28,3M €

Plan Campus (Etat et MEL)

PLS

Capacité

538 logements

Surface

13 644m², 4 bâtiments, 538 logements

Prestations

espace de coworking, wifi, accueil, kit linge de toilette et de lit, salle de fitness, laverie, parking, garage à vélo, crèche

Contact

reeflex@univ-lille.fr

Tel.: +33(0)3 59 31 29 80

Au cœur de la Cité scientifique, la Résidence Universitaire Écologique et Économique à gestion FLEXible (REEFLEX) est une résidence hôtelière, pour court et moyen séjour (nuitées, mois), à destination des étudiants, des étudiants étrangers sous convention d'échange et des enseignants chercheurs invités, nationaux et internationaux. Il s'agit également d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) proposant une offre à coût modéré.

La programmation

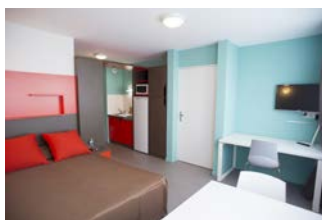
Chercheurs	69 appartements	23/35/55m ²	57€ à 77€ /nuit 693€ à 924€ /mois
Etudiants	239 appartements	16/18/23m ²	394€ à 452€ /mois
Court séjour	60 studios	16m ²	25€ à 30€ /nuit (étudiants) 30 à 35€ / nuit (autres)
Mines Telecom	170 logements		

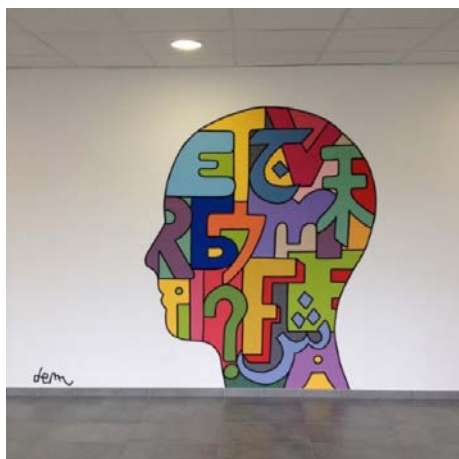
Réservé aux étudiants de l'école des Mines Télécom Lille-Douai, priorité aux élèves de 1^{ère} année.

Le projet

Portée par le Plan Campus, la résidence Reeflex bénéficie d'un montage singulier, sa gestion étant confiée à une association composée de l'université de Lille1, de Telecom Lille ainsi que des universités de Lille 2, Lille 3, l'École Centrale et l'École nationale supérieure de chimie.

La résidence est conçue comme un lieu de vie, d'animation. Un grand hall aménagé, support des différents services, accueille les différents publics et relie les différents bâtiments. La résidence répond également à une exigence environnementale et écologique forte, qui s'inscrit dans la politique de transition écologique et énergétique et de protection de l'environnement de l'Université de Lille ainsi que de la troisième révolution industrielle en Nord-Pas de Calais.





La résidence répond au profil A de la certification Habitat & Environnement, dont l'objectif est de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie d'un logement, de sa construction à son utilisation. Une charte ainsi qu'un livret d'accueil « gestes verts » permet aux résidents de connaître et d'adopter un comportement éco responsable.

Le mode de gestion

La réservation des logements se fait prioritairement à l'initiative des laboratoires de recherche et via les services Relations Internationales de l'Université de Lille. Ponctuellement, des logements sont accessibles en ligne.

12 emplois bruts sont nécessaire au fonctionnement de la résidence soit 8 équivalent temps plein.

Les petits plus

- › Une offre flexible dans le temps qui permet notamment de répondre aux besoins de courts et moyens séjours des étudiants en parcours fractionné (apprentissage, alternance, stage...). Les étudiants en moyens et longs séjours (Erasmus, étudiants internationaux...) ont également une proposition locative dédiée.
- › Un hébergement d'urgence de courte durée pour les étudiants en difficulté sociale.
- › La possibilité d'accueillir des invités grâce à des lits gigognes.
- › Un cadre attractif, proposant des services associés : espaces de co working, salle de fitness, crèche, assistance à l'organisation pour les chercheurs...
- › Un accueil physique permanent.

Bilan

Depuis son ouverture, la résidence bénéficie durant l'année universitaire d'une occupation satisfaisante. En période estivale, la résidence connaît elle aussi un phénomène de vacance.

Le public d'accueil est principalement constitué par des étudiants, en longs séjours et de nationalité étrangère, principalement inscrits à l'Université Lille 1 ou de Lille 3.

Les logements réservés aux enseignants chercheurs sont très fréquentés pour des courts séjours, certains accompagnés de leur famille.

Les services proposés par la résidence (salle de travail, de fitness, laverie) sont utilisés par un grand nombre d'étudiants, même si l'accès à certains de ces équipements est payant. Une crèche est également adossée à la résidence.

RESIDENCE MAISON BLANCHE



Localisation

Lille

Ouverture

Septembre 2016

Maîtrise d'ouvrage

FINAPAR

Architectes

De Alzua+

Gestionnaire

Réalista résidence

SIA

Financement

8M €

19% des logements en PLS

Capacité

189 logements

Surface

6 230m²

Prestations

Cafétéria, salle de sport, wifi, gestionnaire sur place 24/24, laverie, parking, garage à vélo, linge, vaisselle, service de ménage

Contact

www.realista-residences.fr

Implantée au cœur du quartier lillois de Fives, et ouverte depuis la rentrée 2016, la résidence Maison Blanche incarne un nouveau type de résidence étudiante alliant logements sociaux et logements traditionnels de résidence privée. 189 logements sont ainsi proposés aux étudiants dont 8 gérés par SIA habitat.

La gestion des autres logements et de la résidence a été confiée à Réalista Résidence.

La programmation

Studio	18 m²	515 €/mois
T2	31 à 43 m²	670 €/mois
T3 (colocation)	51 à 60 m²	497 €/mois
T4 (colocation)	> 60 m²	443 €/mois
8 studios gérés par SIA Habitat	18 m²	327 €/mois

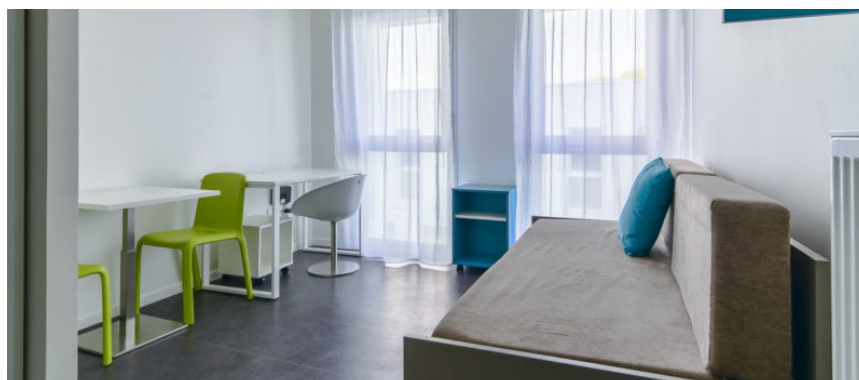
19% des logements, soit 30 appartements, ont été financés en prêt locatif social (PLS).

Le projet

La résidence Maison Blanche a pris place sur le terrain de l'ancien centre informatique des assurances AXA (anciennement Union des Assureurs de Paris) laissé à l'abandon depuis près de 15 ans. La résidence de plus de 180 logements est née d'une réhabilitation très lourde de l'ancien bâtiment construit en 1985.

Elle résulte de la volonté d'offrir une résidence atypique, ouverte sur le quartier, mélangeant différents types de logements.

La résidence se compose de deux bâtiments de 3 et 5 étages reliés par un patio abritant l'accueil.



Une résidence ouverte sur le quartier

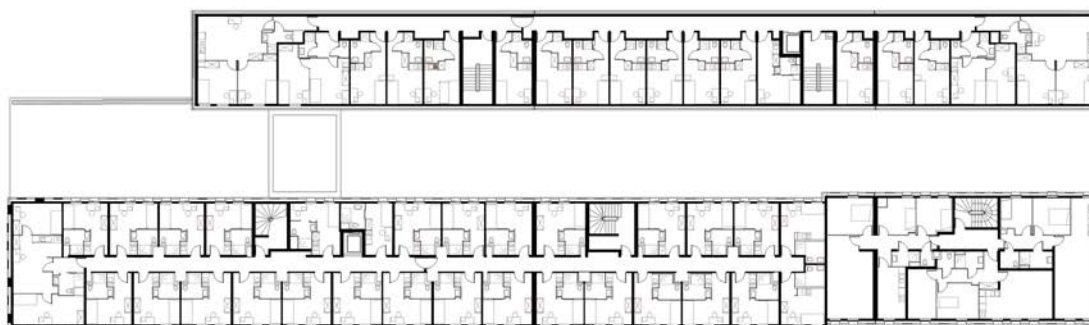
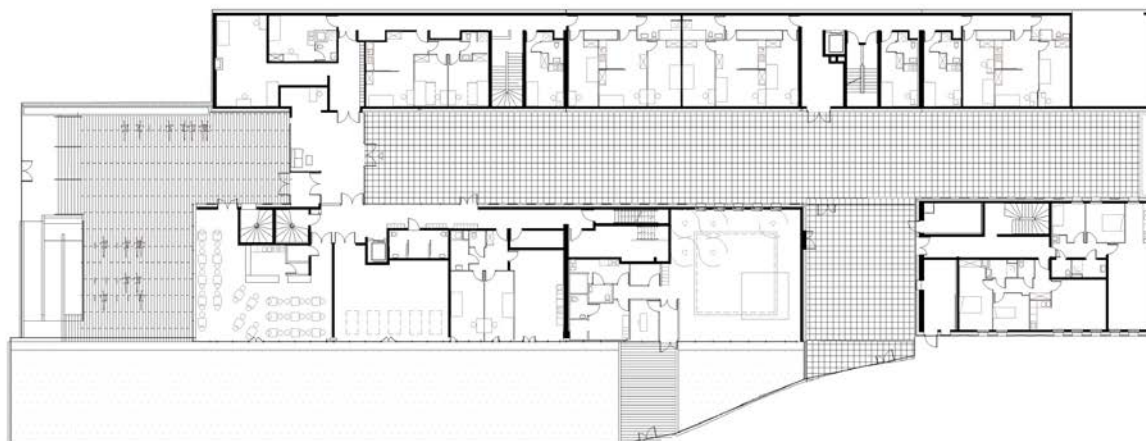
La Maison blanche n'a pas été pensée comme un îlot isolé, dédié uniquement aux étudiants. Pour faciliter l'intégration des étudiants dans le quartier, la Maison Blanche propose des services accessibles à tous, comme une salle de boxe gérée par l'académie Christophe Tiozzo, dont le but est de favoriser l'insertion sociale et professionnelle des jeunes à travers la pratique de la boxe...

La résidence accueille également 8 kapseurs, ce qui favorise d'autant plus les échanges entre les étudiants et les autres habitants du quartier. Logés dans les 8 studios gérés par SIA, les kapseurs font le lien entre les étudiants et les habitants du quartier. D'autres kapseurs sont aussi présents, en colocation, dans la résidence « Jardins de Fives » située en face de la Maison Blanche.

Les petits plus

- › La présence d'un gardien logé sur place
- › Une résidence intégrée ouverte sur le quartier
- › De nombreux services (salle de sport, cafétéria...) et des logements tout équipé
- › Une diversité de logements, du studios privés à la colocation, au logement social

Réalista Résidences, gestionnaire de Maison Blanche, propose pour la rentrée 2018 une nouvelle résidence, située à Lille à proximité du CHU et de la faculté de médecine comprenant 170 logements du studio au T1 bis.



KOLOCATION A PROJETS SOLIDAIRES



Création

France, 2010

MEL, 2015

Localisation

27 villes de France

41 quartiers classés en Politique de la Ville concernés

Dans la MEL

Lille

Villeneuve d'Ascq

Pilotage

AFEV

Soutenu par

Ville de Lille, de Villeneuve d'Ascq et de Roubaix

LMH, SIA, L3I, L'université de Lille MEL

Logements loués par

SIA

LMH

Capacité

575 kapseurs en France

27 kapseurs dans la MEL

Public concerné

Tous les étudiants et jeunes actifs de 18 ans à 30 ans

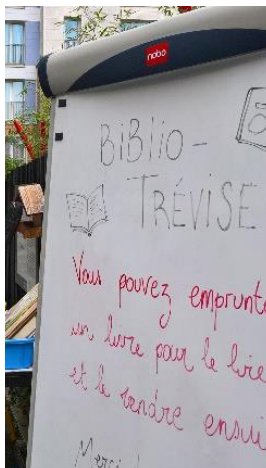
Contact

www.afev-lille.e-monsite.com

Lancées en 2010 à l'échelle nationale par l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV) sur le modèle des Kot-à-projets de Louvain-la-Neuve en Belgique, les Kaps associent colocation étudiante et projet social. Trois villes se lancent alors dans le dispositif : Paris, Poitiers et Toulouse. En 2017, une trentaine de villes ont développé ces colocations, et ce sont près de 600 étudiants qui vivent chaque année l'aventure Kaps.

Le projet

L'AFEV mobilise des étudiants pour accompagner des jeunes dans les quartiers en difficulté. Ces engagements peuvent s'exercer dans le cadre d'une colocation à projet solidaire, les Kaps. Les Kaps regroupent plusieurs étudiants autour d'un projet commun soit dans le parc diffus, en logement HLM adapté à la colocation (1 chambre par étudiant), soit en résidences Kap's, qui bénéficient d'espaces communs dédiés et dont les colocations peuvent regrouper jusqu'à 8 colocataires. C'est le cas par exemple à Grenoble (Mistral), à Lyon (Oullins), Toulouse (Mirail).





L'AFEV, les collectivités, les bailleurs, les universités ainsi que certains promoteurs immobiliers s'engagent dans la réalisation, la gestion et la promotion du concept.

Les Kaps dans la MEL

Une convention entre la MEL et l'AFEV a été signée afin de définir les conditions de la mise en place de ces colocations et les subventions accordées pour leur développement.

Lille	Fives, Résidence Maison Blanche et Jardins de Fives	SIA	9 kapseurs, dans 1 T3 et 7 studios
Lille	Moulins, Résidence Trévisse	LMH	6 kapseurs, dans 3 T3
Lille	Faubourg de Béthune, Site Concorde	LMH	10 kapseurs, dans 2 T3 et 2T4
Villeneuve d'Ascq	Pont de Bois, Site Alsace	Immobilière Nord Artois	2 kapseurs, dans 1T3



Les loyers varient autour 250€ à 300€ par mois et par kapseur dans les logements en colocation (avant déduction des APL). Le système Kaps permet l'accès à un logement social mais n'ouvre pas droit à un tarif préférentiel.

8 studios sont également proposés pour un loyer de 350€ par mois.

Profil des kapseurs

Les kapseurs dans la métropole lilloise sont majoritairement des filles et sont le plus souvent âgés de plus de 22 ans. Les 3/4 des kapseurs sont inscrits à l'Université de Lille. Le concept séduit davantage les étudiants ayant déjà vécu en colocation auparavant, c'est le cas de 70% d'entre eux.

Actions réalisées

Les kapseurs ont pour mission de dynamiser le quartier dans lequel ils vivent, de recréer du lien social. Différents types d'actions sont proposés :

- › Activités sportives
- › Aménagement de la résidence et du quartier, jardins partagés, décoration des parties communes...
- › Animation de temps d'échange et de partage, fête des voisins, goûters partagés
- › Activités culturelles, ciné-débat, échange de livres, concours de photos...



Développement des Kaps

En 2015, les onze premiers kapseurs de la Métropole Européenne de Lille s'installaient à Roubaix et dans la résidence Trévisse à Lille. En 2017-2018, 27 kapseurs sont engagés à Lille et Villeneuve d'Ascq. L'AFEV souhaite désormais étendre le programme pour atteindre 95 kapseurs avant fin 2020.

Les Kaps n'ont pas vocation à répondre quantitativement à la demande en logement des étudiants, mais offrent une alternative aux logements traditionnels.



Création
1995

La fédération des Associations des Fermes d'Accueil en Chambres d'étudiants, Campus vert, a été créée à l'initiative de 3 agriculteurs de Béthune, en 1995.

Localisation
3 régions de France
Bretagne, Ile-de-France, Hauts-de-France

Aujourd'hui, Campus vert réunit plus de 120 agriculteurs qui proposent aux étudiants des Hauts-de-France, de l'Île-de-France et de Bretagne de se loger dans des appartements au sein d'une ferme.

Pilotage
Association Campus Vert

Quel est le but de la démarche campus vert ? **Pour les étudiants**

- › Bénéficier d'un cadre de vie agréable, au cœur de la nature, lieu de tranquillité
- › Vivre dans des logements de qualité, meublés, propices aux études
- › Profiter de loyers nettement plus bas que dans les centres villes
- › Créer du lien social avec les agriculteurs propriétaires et avec les autres étudiants de la ferme

Financement
Travaux d'aménagement pour partie financés par la région Hauts-de-France et l'Union Européenne

Pour les agriculteurs

- › Rénover un patrimoine agricole, souvent en mauvais état. 40% du montant des travaux peut être financé par la région et l'Union Européenne
- › Créer du lien social
- › Percevoir un complément de salaire

Logements loués par
25 agriculteurs de la MEL

La démarche permet aussi de redynamiser les territoires ruraux.

Capacité
130 logements dans la MEL

Profil des étudiants

Les étudiants du campus vert sont autant de filles que de garçons. Il s'agit majoritairement d'étudiants de première année, en stage en périphérie des villes, ou en contrat d'apprentissage. Tous les types de formations sont cependant représentés (BTS, universités, écoles d'ingénieur...). 60% des étudiants sont originaires de la région.

Public concerné
Tous les étudiants, jeunes en formation, stagiaires

Contact
contact@campusvert.com
http://www.campusvert.com

Bien qu'un système de covoiturage soit mis en place, les étudiants sont tous motorisés.



Les logements à la ferme dans la MEL

La région Hauts-de-France abrite 500 logements à la ferme, dont 130 dans le territoire de la MEL. Ce parc de 130 logements, principalement situés dans les secteurs de Verlinghem, Frelinghien, Deûle et des Weppes, est proposé par 25 agriculteurs. Le concept, encore peu développé, continue de séduire les agriculteurs de la MEL. L'offre reste tout de même limitée et inférieure à la demande, ainsi chaque année tous les logements trouvent un locataire.

Les logements Campus vert sont impactés par les rythmes universitaires mais la demande pour ce type de logements étant suffisante, la semestrialisation n'engendre pas de période de vacance. Cela entraîne simplement un important turn over.

Pour satisfaire les besoins des étudiants, tous les logements se situent à moins de 20 minutes en voiture des lieux d'enseignement et proposent des loyers 20% à 30% moins élevés que ceux des villes centre.

Loyers selon le type de logement

Les prix de location sont fixés par « Campus vert » dans un but de non-concurrence entre les exploitations, qui pourrait nuire à la démarche.

	21 à 25 m ²	25 à 30 m ²	30 à 35 m ²	35 à 40 m ²	40 m ² et +
T1	275 €/mois	295 €/mois	316 €/mois	338 €/mois	359 €/mois
T2	287 €/mois	309 €/mois	332 €/mois	353 €/mois	376 €/mois
T2 bis			342 €/mois	363 €/mois	387 €/mois

Les petits plus

- › Vivre à la campagne
- › Partager une expérience
- › Bénéficier d'un loyer moins onéreux



Création 2014

Localisation Lille-Roubaix Nancy

Dans la MEL Lille Roubaix Croix

Etablissements partenaires EDHEC, IESEG

Modèle économique Gestion locative pour des investisseurs privés

Types de logements proposés Chambre en colocation, studio dans des immeubles offrant de la colocation, chambre en résidence étudiante

Capacité d'accueil dans la MEL 233 personnes

Public concerné Principalement des étudiants et jeunes actifs

Contact www.colocation-city.com

Colocation City est un nouvel acteur du logement à destination des étudiants et des jeunes actifs. Il s'agit d'une société de gestion immobilière qui propose, via son site internet, des biens en colocation ou en studio meublés dans les métropoles de Lille et de Nancy. Le parc de logements de la société est majoritairement développé dans la métropole lilloise, à l'exception de deux maisons de ville pouvant accueillir près de 50 personnes dans plusieurs studios ou colocations à Nancy.

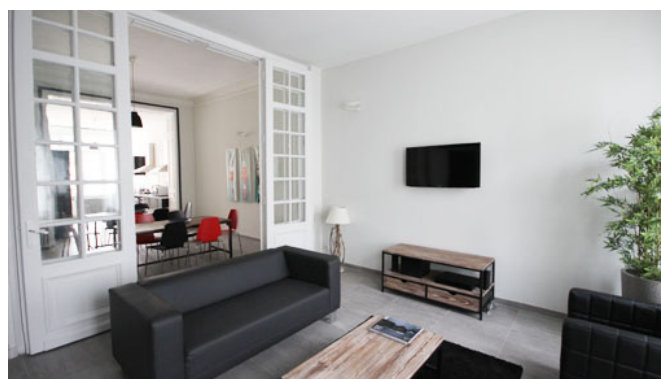
Comment fonctionne Colocation City ?

La spécificité de Colocation City est d'intervenir sur l'ensemble de la chaîne : la recherche d'immobiliers et d'investisseurs, la réalisation des travaux de rénovation puis la gestion des colocations.

L'offre de logements

Lille	9 sites (2 résidences, 4 maisons, 3 appartements)	400 à 630€/mois	134 étudiants
Roubaix	12 sites (10 maisons, 2 résidences)	300 à 520€/mois	83 étudiants
Croix	2 sites (2 maisons)	450 à 480€/mois	16 étudiants

Les loyers comprennent les frais liés à l'abonnement internet, ainsi qu'aux consommations d'eau, d'électricité et de gaz le cas échéant. Un service de nettoyage est également prévu une fois par semaine dans toutes les colocations de plus de 5 chambres. Les logements donnent droit aux APL.





Engagements colocation city

A mi-chemin entre la colocation et la résidence étudiante, Colocation City propose des logements dont le niveau de service est élevé.

Afin de répondre au standing attendu de qualité et de confort les logements comprennent:

- » Une salle de bain privative
- » Une télévision dans chaque chambre
- » Un accès au wifi
- » Des équipements et des espaces communs en nombre suffisant
- » La possibilité de fermer à clé les espaces privatifs

Depuis 2014, Colocation City a rénové et restructuré 10 immeubles pour la création de 150 chambres dans la métropole lilloise.

Zoom sur la Résidence 217 Liberté, Lille

« La plus grande colocation de France » (Colocation City), propose 20 chambres, dans une maison de maître de 700 m² située au centre de Lille. Chacune de ces chambres répond aux exigences définies ci-dessus. Les espaces communs (salon, salle à manger) sont conçus pour permettre aux 20 locataires de se réunir.

Ayant pour cibles principales les étudiants, cette colocation géante met aussi à disposition, une bibliothèque ou salle de travail, ainsi que des espaces de détente comme une salle de cinéma et une salle de sport.

Les petits plus

- » Des logements refaits à neuf, meublés, équipés, adaptés à la colocation
- » Un haut niveau de service
- » Un interlocuteur unique pour les étudiants
- » Une expérience de vie collective

Les réserves

- » Les normes imposées aux résidences services ne s'appliquent pas ici
- » Une régulation difficile par les collectivités territoriales
- » Si les conséquences sur le bâti ne sont pas identiques à celles de la division du logement, ces grandes colocations peuvent engendrer des problèmes de mixité au sein des quartiers

Colocation City

Des chambres haut de gamme à partir de 350 € toutes charges comprises

- Eligibles aux APL
- Salle de bain privative
- Wifi et TV dans la chambre
- Cuisine entièrement équipée
- Buanderie avec lave linge/sèche linge
- Durée de séjour minimum : 1 mois

Découvrez nos logements, craquez, réservez et vivez l'aventure !

Découvrez nos colocations

Lille & Roubaix

Nancy

Paris

On ❤ Colocation City

LES CHAMBRES

00 chambres

Type de chambre

Surface m²

Plus

» Afficher toutes les chambres

» Précédent 1 2 3 4 5 6 7 8 Suivant »

DUPLEX 2 CHAMBRES - LILLE

Note: ★★★★★

Surface: 110m²

Loyer mensuel HT: 480 €

Nombre de chambres de ce type disponibles: 1

Départ de 10m²: composé de 2 chambres, un salon avec cuisine américaine et une salle de bain avec baignoire. Situé au 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble d'entrée.

» Cliquez ici pour voir le détail complet du bien

CHAMBRE DOUBLE - ROUBAIX

Note: ★★★★★

Surface: 110m²

Loyer mensuel HT: 480 €

Nombre de chambres de ce type disponibles: 1

Chambre entièrement meublée: Lit double, bureau, lampes, rangements, armoire, TV, Internet haut débit, salle de bain privative composée d'une douche, vasque, miroir et wc. Situé au RDC sur jardin de la maison d'entrée.

» Cliquez ici pour voir le détail complet du bien

CHAMBRE DOUBLE - ROUBAIX

Note: ★★★★★

Surface: 110m²

Loyer mensuel HT: 480 €

Nombre de chambres de ce type disponibles: 1

Chambre entièrement meublée: Lit double, bureau, lampes, rangements, armoire, TV, Internet haut débit, salle de bain privative composée d'une douche, vasque, miroir et wc. Situé au 1^{er} étage de la maison d'entrée.

» Cliquez ici pour voir le détail complet du bien

CHAMBRE DOUBLE - ROUBAIX

Note: ★★★★★

Surface: 110m²

Loyer mensuel HT: 480 €

Nombre de chambres de ce type disponibles: 1

Chambre entièrement meublée: Lit double, bureau, lampes, rangements, armoire, TV, Internet haut débit, salle de bain privative composée d'une douche, vasque, miroir et wc. Situé au 1^{er} étage de la maison d'entrée.

» Cliquez ici pour voir le détail complet du bien

CHAMBRE DOUBLE - ROUBAIX

Note: ★★★★★

Surface: 110m²

Loyer mensuel HT: 480 €

Nombre de chambres de ce type disponibles: 1

Chambre entièrement meublée: Lit double, bureau, lampes, rangements, armoire, TV, Internet haut débit, salle de bain privative composée d'une douche, vasque, miroir et wc. Situé au 1^{er} étage de la maison d'entrée.

» Cliquez ici pour voir le détail complet du bien



A l'initiative du
**Ministère de l'enseignement supérieur,
de la recherche et de l'innovation**

Création
2011

Gestion
CNOUS

Localisation
Offres disponibles dans toute la France

Types d'offres
**Résidence universitaire
Logement privé dont chambre chez
l'habitant, colocation et logement contre
services**

Public concerné
Tous les étudiants

Label
Lokaviz+

Nombre de logeurs inscrits
108 700

Nombre d'offres dans la MEL
**310 logements en Juillet 2017
50 logements en décembre 2017**

Contact
www.lokaviz.fr

Lokaviz est la plateforme de recherche de logements créée par le CNOUS et le Crous. Elle permet à des propriétaires de déposer une annonce pour la location de leur logement. Les étudiants ont donc accès via ce site internet aux offres déposées par des propriétaires privés mais aussi aux logements disponibles dans le parc du Crous.

Comment fonctionne la plateforme ?

Pour les propriétaires : Il est nécessaire de créer un compte sur le site pour déposer une annonce. Seules les annonces sans frais d'agence sont publiées. Le propriétaire peut demander à faire labelliser son logement.

Pour les étudiants : La plateforme est strictement réservée aux étudiants. Si tout le monde peut consulter les offres, il est nécessaire de s'identifier (via messervicesetudiants.gouv.fr, et le numéro INE), pour avoir accès aux coordonnées des propriétaires et déposer un dossier.

La plateforme permet une recherche multicritère gratuite selon le lieu, le budget, le type de logement (surface, type, meublé), la disponibilité...

Les petits plus

- › La gratuité de la plateforme pour les propriétaires comme pour les étudiants.
- › La présence d'un label, gage de qualité
- › La diversité des offres proposées
- › L'exclusivité de la plateforme au public étudiant. Les propriétaires acceptent, de fait, de louer leur logement à un étudiant. Seuls les étudiants peuvent connaître les coordonnées des propriétaires, ils ne sont donc pas en concurrence avec des personnes non étudiantes.
- › La mise à disposition d'informations pour les étudiants et les propriétaires sur le processus de location, les aides et assurances possibles...

Le label Lokaviz

Pour garantir un logement décent, le Crous a mis en place, en 2011, le label Lokaviz. Pour obtenir le label, les propriétaires répondent à un questionnaire qui permet d'évaluer la qualité du logement proposé selon différents critères (localisation, sécurité, confort, contrat de location...). Les logements labellisés sont clairement identifiés lors de la recherche, et doivent garantir aux étudiants d'être « logés décentement, en confiance ». Les logements qui proposent des loyers raisonnables sont labellisés Lokaviz+.

La labélisation s'effectue donc sur simple déclaration des propriétaires. Aucune visite d'appartement n'est effectuée par le CNOUS pour valider ou non le label.





Création

2013

Fondateurs

A. Ducoeur, A. Roland

Etablissements partenaires

140 établissements en France

Dans la MEL

ESJ, Skema, Epitech, ESG, Web International School (Hep Education), Sciences Po, Université Catholique de Lille, Université de Lille

Financement

Via l'abonnement des universités

Via le paiement des professionnels de l'immobilier

Types de logements proposés

En résidence privée, parc privé diffus

Nombre de logements proposés

200 000 logements en France

110 000 logements à l'étranger

Partenaires dans la MEL

1600 propriétaires privés, 20 résidences

Public concerné

Les étudiants des universités partenaires

Contact

www.studapart.com

Studapart propose aux établissements d'enseignement supérieur de créer leur propre plateforme d'offres de logements étudiants. Commercialisé en marque blanche, chaque école qui fait appel à Studapart peut intégrer au sein de son site internet un service d'offres de logements étudiants accessibles uniquement à ses propres étudiants (ou futurs étudiants).

Comment fonctionne la plateforme ?

Les établissements souscrivent à un abonnement annuel payant auprès de Studapart. Cela leur permet de mettre à disposition de leurs étudiants une plateforme de logements dédiés.

Les étudiants ont accès via le site web de leur école et en se munissant de leurs identifiants à une plateforme proposant des offres de logements à proximité de leur établissement. Les propriétaires peuvent déposer gratuitement une offre. Ils ont ainsi la garantie d'être visible par une catégorie d'étudiants ciblés.

Les professionnels de l'immobilier payent pour proposer des logements à la location via la plateforme. Des gestionnaires de résidences privées font ainsi appel à Studapart.

Développement

Le concept de Studapart séduit de plus en plus d'établissements d'enseignement supérieur. En juin 2015, la plateforme comptait 17 partenaires, ils étaient une soixantaine en février 2016, pour atteindre 140 en 2018.

Les petits plus

- › Crée un sentiment d'appartenance à l'école. Les nouveaux arrivants louent souvent des appartements auparavant occupés par des étudiants de la même école.
- › Facilite l'accès aux logements
- › Renforce l'attractivité des établissements
- › Une gestion assurée par Studapart, qui libère les établissements

Bilan

Depuis début 2018, 3 300 étudiants de la métropole lilloise se sont connectés à la plateforme. L'ESJ fait appel à Studapart depuis mai 2017. Sur les 650 étudiants de l'ESJ, la moitié a créé un compte sur cette plateforme. Ils sont plus de 85 (soit près de 30%) à avoir trouvé un logement par ce biais dont 25 en résidences et 60 dans le privé (direct ou par une agence).



HOUSING ANYWHERE



Création
2009

Fondateurs
Niels Van Deuren

Etablissements partenaires
125 établissements dans 62 pays
19 établissements en France

Dans la MEL
EDHEC
Science Po Lille

Modèle économique
Frais de réservation payés par les étudiants
Souscription à un abonnement payant par les établissements

Types de logements proposés
Tous types de logements, appartement, colocation, chambre chez l'habitant

Nombre de logements proposés
70 800 offres
Dont une centaine dans la MEL

Public concerné
Tout public

Contact
www.housinganywhere.com

L'objectif de la plateforme est de faciliter la mobilité des étudiants en leur permettant de trouver un logement adapté partout dans le monde, tout en sous-louant leur appartement. Ils le retrouvent ainsi à leur retour et limitent les frais liés à leur mobilité.

Comment fonctionne la plateforme ?

La plateforme permet de mettre en contact des personnes à la recherche d'un logement et des personnes louant ou sous-louant un logement. Cette dernière peut être soit un propriétaire, soit un étudiant proposant une sous-location. La mise en ligne d'une annonce est gratuite. Si la réservation est validée par les deux parties, le futur locataire verse le premier mois de loyer ainsi que les frais de service (25% du loyer) à Housing Anywhere. Dès son installation, la plateforme effectue le versement. Les transactions des loyers suivants s'effectuent sans l'intermédiaire de la plateforme.

Les établissements peuvent adhérer à la plateforme pour faire découvrir à leurs étudiants un moyen de faciliter les départs à l'étranger. L'établissement affiche alors son partenariat sur son site internet.

Les petits plus

- › Des offres de logements à l'international
- › Le paiement du premier loyer sécurisé
- › En cas de sous-location pour un départ à l'étranger, l'assurance pour l'étudiant de retrouver son logement, sans en payer le loyer durant son absence

Les réserves

- › Les frais à destination de la plateforme dont les étudiants doivent s'acquitter
- › L'éloignement du concept originel d'échange de logement
- › L'absence de vérification du cadre légal de la sous-location
- › La plateforme n'est pas exclusivement dédiée aux étudiants



RESIDENCE ALFRED WEISS



Localisation

Quai de Bruckhof, Strasbourg (67)

Maîtrise d'ouvrage

Crous de Strasbourg

Gestionnaire

Crous de Strasbourg

Architecte

Urbane Kultur

Financement

5,4M    HT

Dont département du Bas-Rhin : 0,75M  

Dont CUS : 0,75M  

Capacité

223 logements

Surface

3 719 m  

Ouverture

2012

Prestations

Accueil, wifi, bibliothèque, salle d'étude, salle de loisir, salle TV, salle de sport, laverie

Etudiants	219 chambres individuelles 4 T1 adaptés PMR	10 m�� SU 18m�� SU	258�� 406�� par mois /personne
-----------	---	-----------------------	--------------------------------------

Les chambres sont équipées d'un lit, d'un bureau et de sanitaires individuels. Les studios possèdent une kitchenette.

La réhabilitation de la résidence Alfred Weiss est un des projets stratégiques du contrat de plan   tat-Région 2007-2013 et concoure à la stratégie d'attractivité universitaire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Construite en 1964, devenue obsolète, la résidence Alfred Weiss a fait l'objet d'une réhabilitation structurelle. Alors qu'elle était initialement construite sur pilotis, l'architecte a ancré au sol l'édifice en transformant ce niveau en un rez-de-chaussée actif qui accueille 4 nouveaux T1 adaptés aux personnes à mobilité réduites ainsi qu'une vaste salle d'activités multiples.

Optimiser les petites surfaces

Les façades sont isolées par l'extérieur (standard BBC Rénovation) et reçoivent une v  ture brique, un « mur manteau » qui assure un confort thermique et acoustique.

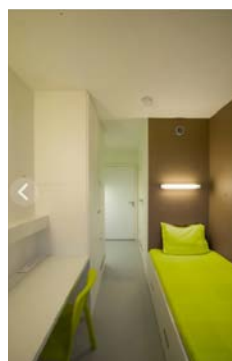
La surface minimale des chambres (9 m      10 m  ) est optimisée par l'intégration complète du mobilier. Une cabine sanitaire tri-fonction, des rangements optimisés et des fenêtres agrandies permettent d'ouvrir l'horizon et gommer la sensation de confinement. Les fenêtres sont équipées de châssis aluminium intégrant un garde corps plein qui est aussi un garde manger.

Enseignements

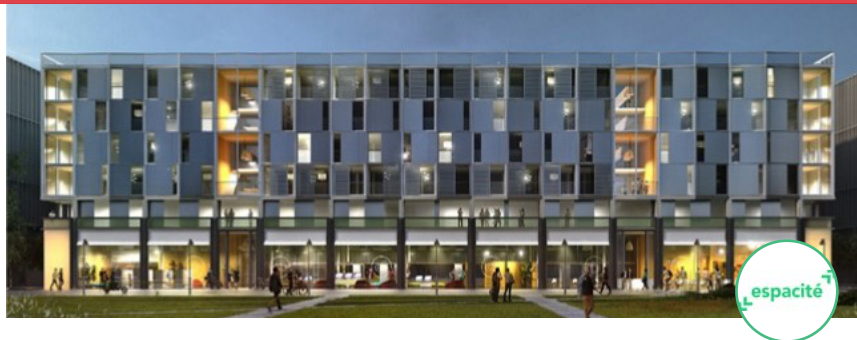
Cette opération est l'aboutissement d'un tour de table financier élargi puisque le département du Bas-Rhin ainsi que la Communauté urbaine l'ont subventionnée. Ainsi, l'Eurométropole cofinance les opérations neuves de logement social étudiant mais aussi les opérations de réhabilitation du Crous, car cela participe de la même stratégie d'attractivité territoriale.

Les petits plus

-    Une réhabilitation Crous co-financée par l'Eurométropole
-    Un projet architectural d'optimisation des typologies
-    La création d'espaces collectifs en rez-de-chaussée



RESIDENCE C.2.2.B



Localisation

Campus Paris Saclay, Palaiseau (91)

Aménageur

EPA Paris Saclay

Maîtrise d'ouvrage

Pichet

Gestionnaire

Pichet

Architecte

Atelier CANAL Architecture

Financement

17,3M  

Capacité

231 logements (305 places)

Surface

**8073m  SDP dont 5880m  SHAB de logements
259m  SU d'espaces communes, 937m 
SU de programmes complémentaires**

Livraison prévisionnelle

Septembre 2018

Prestations

**wifi, accueil, salle collective, laverie,
terrasses extérieures
Accès aux espaces ouverts sur le campus
(café-vidéo, tiers-lieu, médiathèque,
coworking, studio musique...)**

Contact

Agence Canal

Etudiants	231 logements privés Soit 305 places	T1 T1'couples T2 coloc T5 coloc	18,5m� 24m� 54m� 90 m� SU	Non conventionné
-----------	--	---------------------------------------	------------------------------------	---------------------

259 m  de locaux communs et près de 1 000 m  locaux pour des programmes complémentaires à destination des résidents et des riverains (café vidéo, tiers-lieu...)

La résidence C.2.2.B est une résidence étudiante privée, portée par le groupe Pichet qui en assurera également la gestion. Le projet a été retenu au terme d'un appel à projets lancé par l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS), avec un cahier des charges précis et ambitieux, notamment en matière de diversité typologique. A ce titre, elle répond aux prescriptions de la charte « Habiter le Campus » en 2012 (mixité typologique et fonctionnelle, locaux de sociabilité...) repris dans le cahier des charges de la consultation.

L'agence CANAL en assure la maîtrise d'œuvre, dans la foulée de ses recherches et publications sur le logement des étudiants (« le logement jeune n'est il qu'un produit », 2010 et « Habitat Colonne, procédé industrialisé pour le logement étudiant », 2012).



Une mixité typologique particulièrement forte

La résidence C.2.2.B comprend 4 principes typologiques (T1, T1' pour couple, T3 pour colocation à 2 ou couple avec enfant, T5 pour colocation à 4). Ces 4 typologies sont elles-mêmes divisées en 9 variétés différentes d'habitat. Elles permettent d'offrir une réponse adaptée aux besoins des étudiants, en fonction de leur situation familiale mais aussi de leur profil et leurs attentes vis-à-vis de la vie étudiante (valorisation ou non d'espaces de sociabilité, d'un bureau dans la chambre...).

Un rez-de-chaussée vivant, ouvert sur le campus

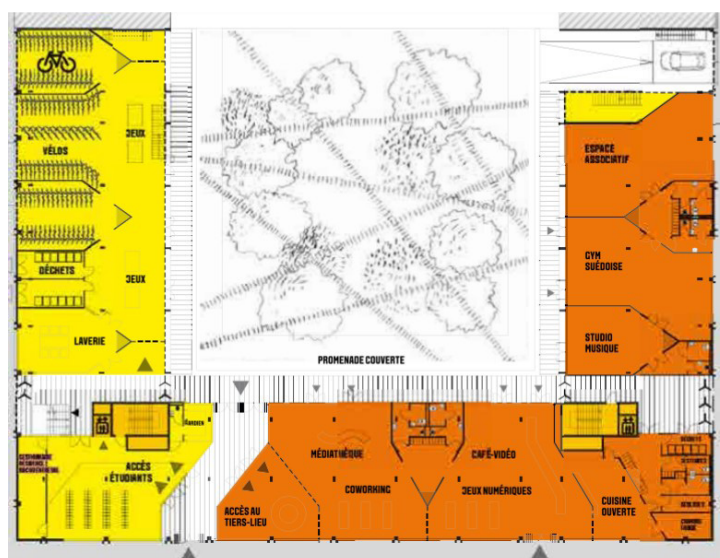
Cette offre de logements s'organise autour d'un programme en rez-de-chaussée sur plus de 1 000 m². Des services sont spécifiquement prévus pour les résidents (accueil, laverie, jardin intérieur, espaces de convivialité). D'autres sont prévus en sus et sont destinés à être ouverts à l'ensemble des usagers du campus comme aux résidents (coworking, médiathèque, café, salle de sport, studio musique, terrasse sur le toit...). Dans ce modèle, le programme résidentiel permet de porter un tiers-lieu ambitieux et ouvert à tous les publics.

Un procédé constructif réversible

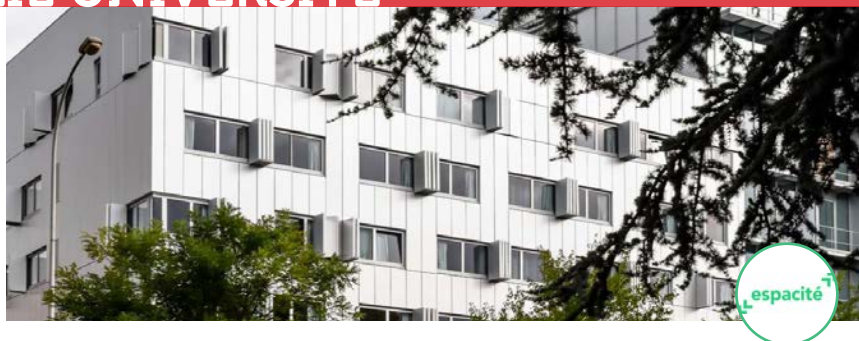
L'agence Canal et Pichet met en œuvre un procédé constructif en poteaux-dalles, qui offre la possibilité de transformer le bâtiment vers de nouvelles fonctionnalités avec un minimum d'intervention sur la structure. Cela permet notamment de prévoir un programme évolutif pour le rez-de-chaussée et de faciliter la transformation des logements en cas d'évolution de la demande (particulièrement utile pour une résidence privée car les logements ne sont pas conventionnés).

Les petits plus

- › Un investissement et une gestion privés pour un projet innovant
- › Une mixité typologique adaptée à la diversité des attentes des étudiants
- › Un socle support d'espaces partagés ouverts à des usagers extérieurs
- › Une réversibilité du bâti



RESIDETAPE CRETEIL UNIVERSITE



Localisation

Créteil (94)

Maîtrise d'ouvrage

Valophis Habitat

Gestionnaire

Résidétapes

Architecte

AMFA Michel Ferranet et Laure Béchir architectes

Budget

10,2 M€ dont 3,9M€ au titre du PIA, 1,5M€ de la région Ile-de-France et un prêt de 1,2M€ d'Action Logement

Capacité

135 logements

Surface

**11 130 m² SDP
dont 8 200 m² de logements**

Ouverture

Novembre 2017

Prestations

wifi, accueil et accompagnement social, salle d'étude, laverie

Contact

**Elodie Frémaux, Résidétapes
Stéphane Dulon, Directeur délégué**

Apprentis	135 logements	T1 et T1'	18 et 21 m² SU	PLAI	406€ à 586€ /mois /personne
-----------	---------------	-----------	----------------	------	-----------------------------

Des locaux de sociabilité intérieurs (salle de travail)

Le projet de la Résidétape de Créteil Université s'inscrit dans le Programme d'Investissements d'Avenir. Il a été financé dans le cadre de l'appel à projet « Investir dans la formation en alternance » pour un projet construit en partenariat avec Valophis, le CFA SUP 2000 et l'université Paris Est Créteil. Ce projet, nommé MIEE, Maison de l'innovation et de l'entrepreneuriat étudiant, comporte un volet pédagogique et un volet hébergement. Le volet pédagogique a conduit à développer plusieurs nouvelles formations en alternance, dont plusieurs centrées autour des notions d'innovation et d'entrepreneuriat, et certaines accueillies dans la MIEE elle-même, située à quelques centaines de mètres de la résidence.

Les conditions d'accueil sont particulièrement favorables pour les jeunes apprentis de ces formations résidant à la Résidétape Créteil Université. Elle permet de lever les freins géographiques ou sociaux à l'accès à ces formations de qualité. Conventionnée intégralement en PLAI, il s'agit d'une offre très abordable.

Les redevances sont calculées toutes charges comprises et incluent l'eau, l'électricité, le mobilier etc... Les résidents sont exonérés de taxe d'habitation. Ils peuvent également bénéficier d'une APL renforcée du fait du statut de résidence à caractère social de la Résidétape. Des espaces de sociabilité et de travail sont prévus pour permettre aux apprentis de développer leurs projets académiques et d'entrepreneuriat.





Un partenariat inédit entre acteurs de l'université, de l'apprentissage et de l'hébergement

Cette résidence est le fruit d'un partenariat avec l'université, le CFA Sup 2000 et un ensemble d'acteurs économiques. Le projet s'adosse à la Maison de l'innovation et de l'entrepreneuriat étudiant sur son volet logement. « *En adossant l'hébergement et le lieu de formation des apprentis, les temps de partage sont nombreux et propices à la maturation d'idées et de pratiques nouvelles. C'est une évolution majeure pour les formations universitaires en apprentissage qui deviennent des lieux d'acquisition de compétences multiples mariant le travail en entreprise, la conduite de projets et l'acquisition de connaissances en lien avec le monde de la recherche.* » Olivier Montaigne, Président de l'Université Paris-Est Créteil.

Dans ce modèle la résidence est pensée comme un prolongement du lieu d'étude et d'apprentissage.

Un îlot mixte

La résidence est adossée à un bâtiment tertiaire (futur siège de Valophis Habitat). Cette proximité permet la mutualisation de parkings et d'espaces extérieurs ainsi que la récupération de la chaleur produite par le bâtiment pour la production d'eau chaude. Aux abords immédiats du périmètre du Programme de rénovation urbaine Petit Pré-Sablères, la résidence participe par ailleurs à la mixité sociale et fonctionnelle du quartier.

Les petits plus

- › Une offre très abordable à destination des apprentis
- › Des espaces partagés de travail et de sociabilité
- › Une mutualisation énergétique au sein de l'îlot
- › Une démarche partenariale pour inscrire la résidence dans la démarche d'entrepreneuriat et d'innovation



RESIDENCE C.3.3



Localisation

Campus Paris Saclay, Palaiseau (91)

Aménageur

EPA Paris Saclay

Maîtrise d'ouvrage

**Immobilière 3F-
Résidences sociales de France**

Gestionnaire

ARPEJ

Architecte

**51N4E
associé à Bourbouze & Graindorge**

Financement

17,3 M €

Capacité

229 logements (330 places)

Surface

**11 130 m²
dont 8 200 m² SDP de logements
440 m² de commerces,
1 350 m² de restaurant universitaire,
1 050 m² de restaurant inter-entreprises**

Ouverture

Septembre 2016

Prestations

**wifi, accueil, salle d'étude, laveries,
terrasses extérieures**

Etudiants	270 places 175 logements	T1/ T1'couples / T2 coloc / T5 coloc	19/48/99 m ² SU	PLUS et PLS	333€ à 397€ /mois /personne
Apprentis	60 places 54 logements	T1/ T1'/ T1'couples	19/21/25 m ² SU	PLAI et PLUS	410€ à 544€ /mois /personne

Des locaux de sociabilité extérieurs et intérieurs (250 m² SDP) et des locaux administratifs et techniques

C.3.3 est la première résidence étudiante livrée sur le campus Paris-Saclay. Elle a été sélectionnée suite à un appel à projets organisé par l'Établissement public d'aménagement Paris Saclay lancé en 2013. A ce titre, elle répond aux prescriptions de la charte « Habiter le Campus » en 2012 (mixité typologique et fonctionnelle, locaux de sociabilité...) repris dans le cahier des charges de la consultation.

L'ambition du projet repose sur une grande mixité typologique, sur la présence de nombreuses colocations (T2, T5), et sur l'organisation des logements autour d'espaces communs (salles d'études, laveries, terrasses extérieures...), répartis dans les différents niveaux.





Une mixité d'usages

La gamme de logements proposée développe des logements individuels pour personne seule de 19 à 21 m² de surface habitable ou pour couples de 25 à 29 m², ainsi que des logements à partager pour deux ou quatre colocataires. Les cuisines et parfois les salles de bains sont mutualisés à l'échelle de la colocation. Certains grands logements en colocation (T5 - 4 places) sont ainsi conçus comme de véritables appartements familiaux, les résidents partageant la cuisine, le salon et les pièces d'eau.

Conformément au cahier des charges porté par l'EPA Paris Saclay, le bâtiment accueille également :

- › 1 restaurant universitaire d'une capacité d'environ 1 000 couverts géré par le Crous ;
- › 1 restaurant inter-entreprises d'une capacité de 800 couverts, destiné aux salariés des entreprises du quartier (Thalès, Horiba, Danone...) ainsi qu'aux salariés des établissements d'enseignement et de recherche. Situés aux rez-de-chaussée, ils constitueront des lieux importants d'animation pour le quartier.
- › 440 m² de commerces : destinés à répondre aux besoins des salariés et des étudiants du quartier.

Des espaces extérieurs ouverts

Les terrasses des restaurants, le jardin intérieur à la résidence, les espaces extérieurs sont conçus pour être propices aux échanges, dans l'esprit originel du campus urbain.

Gestion et accompagnement

Le gestionnaire assure la présence sur site d'un chargé de vie résidentielle, en charge de l'accompagnement individuel des résidents et de l'animation de la résidence. Cette fonction est nécessaire au fonctionnement de la résidence apprentis, elle est mutualisée pour l'ensemble des publics accueillis dans le projet.

Enseignements

Cette opération porte l'ambition de mêler des réponses diversifiées aux besoins en logement des étudiants et des apprentis. Elle intègre une forte mixité typologique, de logement individuel jusqu'à de grandes colocations.

Des espaces de sociabilités sont prévus et gérés par le gestionnaire. De vastes surfaces en rez-de-chaussée sont activées, en y intégrant des activités support au campus urbain, définies à l'avance dans le cahier des charges de la consultation (restaurants, commerces).

Les petits plus

- › Une diversité d'offre de logements
- › Des espaces partagés
- › Un montage innovant





Localisation

Eurométropole de Strasbourg (64)

Nombre d'étudiants

60 000

Proportion d'étudiants étrangers

22%

Organisation

Un copilotage par la direction ESR en binôme avec les directions de l'urbanisme, du logement, des transports...

Contact

Michel Heibel, directeur de l'enseignement supérieur et de la recherche

Dès les années 1990, l'enseignement supérieur recherche a été identifié comme un levier majeur d'attractivité de la métropole strasbourgeoise à travers une stratégie volontariste.

Au cours des années 1990, un Groupement d'Intérêt Public (GIP) « Les Pôles Universitaires Européens » a été constitué pour structurer la collaboration entre les différentes collectivités territoriales universitaires d'Alsace et l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur. Paritaire de part sa gouvernance (entre collectivités et établissements), le GIP s'est saisi des enjeux interuniversitaires tels que l'aménagement des campus, les services aux étudiants et la promotion du site à l'international.

La composition paritaire s'est incarnée dans une démarche de coproduction des projets ainsi que dans le mode de financement des opérations qui, depuis lors, sont systématiquement cofinancées (que ce soit à l'occasion du Plan Campus, de contrats de plan ou du Programme d'investissements d'avenir - PIA).

Ce GIP a cessé de se réunir en 2009 quand les 3 universités ont fusionné. Depuis lors, des instances partenariales réunissant les établissements et les collectivités se mettent en place ponctuellement, à l'occasion des exercices de contractualisation (notamment pour le contrat de plan).

Une dimension européenne

La proximité avec de grands pôles d'enseignement supérieur et de recherche (Fribourg, Karlsruhe, Bâle) est considérée comme un important facteur d'attractivité. Aussi, l'Eurométropole de Strasbourg collabore avec l'université allemande et suisse précitées, ainsi qu'avec Mulhouse, au sein du campus européen EUCOR et développe des partenariats et des projets communs (filiales tri nationales, collaborations scientifiques, instituts de recherche en commun...). Les acteurs publics et universitaires participent à d'autres réseaux et projets multi-acteurs (comme le réseau Biovallée).

Un campus urbain

Les campus principaux se situent en plein centre-ville de Strasbourg, il s'agit de vastes « morceaux de ville ». Aussi le développement universitaire n'est pas dissocié du développement urbain. Le Plan Campus perpétue cette dynamique en continuant à développer le campus en ville. Des lieux ouverts aux étudiants mais aussi à l'ensemble des habitants ont ainsi été développés en cœur de ville (notamment un parc public).

La métropole met l'accent sur une qualité de vie et d'étude pour demeurer attractive auprès des étudiants, notamment étrangers. Un dispositif « Strasbourg aime ses étudiants » a été développé afin d'accueillir et d'intégrer les étudiants mais aussi de le promouvoir auprès de l'ensemble de la population.





Le logement des étudiants, un enjeu fort malgré un marché détendu

Le marché du logement des étudiants est considéré comme détendu et la pression sur le parc privé diffus n'est pas particulièrement forte. La collectivité exerce une forte vigilance sur les projets de résidences-services, pour éviter notamment des logements éloignés des implantations universitaires. Elle encadre le développement de cette offre en imposant des normes de stationnement importantes (1 stationnement par logement pour les résidences privées). L'Eurométropole cofinance des projets de constructions neuves mais aussi de réhabilitation du parc Crous car ce dernier est considéré comme un vitrine de la qualité de vie en métropole.

Un pilotage partenarial

Une instance partenariale a récemment été mise en place à l'échelle de la métropole, pour faire face aux tensions passagères constatées lors de la rentrée universitaire 2017. Elle est copilotée par la vice présidence au logement et à l'ESR. Elle réunit le Crous, le bailleurs sociaux, les associations d'étudiants, la FNAIM et les gestionnaires de résidences services et des étudiants représentatifs du tissu associatif et syndical. A l'occasion de ses travaux, une priorité a été définie concernant les étudiants étrangers arrivant spontanément en marge des accords de coopération universitaire. L'idée est de s'appuyer sur les représentations françaises présentes dans les pays « pourvoyeurs » pour une information en amont des procédures et difficultés potentielles en termes d'inscription, d'aides financières, de logement, de travail.

Les petits plus

- › Un pilotage partenarial des enjeux d'ESR
- › Une démarche de coopération européenne
- › Le logement étudiant considéré comme facteur d'attractivité
- › Une communication active



10 BONNES RAISONS D'ÉTUDIER À STRASBOURG

VALLEE SCIENTIFIQUE DE LA BIEVRE



Localisation

Vallée Scientifique de la Bièvre (94, 92)

Nombre d'étudiants

40 000

Nombre de logements étudiants dédiés

9 000

Organisation

Une conférence des projets (CPVSB) anime le territoire de projets

Contact

François Loscheider, délégué général

La Vallée Scientifique de la Bièvre est une démarche de projet du sud francilien. Elle découle d'une initiative du Conseil de développement du Val-de-Marne et est animée par une association, la Conférence des projets de la Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB).

C'est le fruit d'une volonté de coopération des acteurs universitaires avec l'ensemble des acteurs socio-économiques et institutionnels des territoires. Car les recompositions de la géographie universitaire de l'Île-de-France opérées à partir de 2000 (le Plan Campus, le projet Saclay) ont eu pour objectif de regrouper, concentrer et polariser les implantations universitaires franciliennes. Dans ce contexte, la VSB s'est positionné pour inscrire le territoire dans ces recompositions en défendant une démarche de campus dans la ville, ancré dans le territoire et profondément lié aux dynamiques économiques et urbaines.

Une coopération interterritoriale

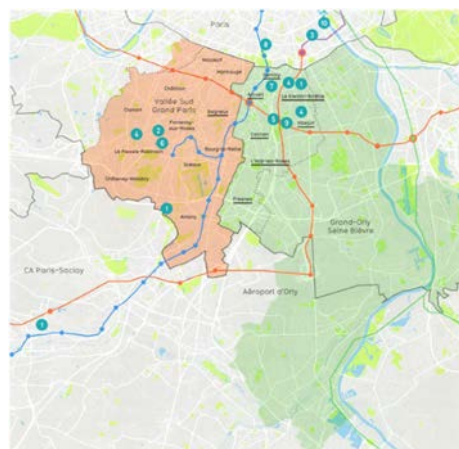
Son périmètre regroupe une quinzaine de communes du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine mais varie en fonction des projets développés. Ces communes ont en commun une géographie (la vallée urbaine de la Bièvre), des dynamiques économiques et universitaires (autour de la recherche en santé notamment) et une habitude de travail partenarial.

Ce territoire compte plus de 40 000 étudiants, ce qui en fait une polarité universitaire majeure de l'Île-de-France. Situé entre Paris et le plateau de Saclay, le territoire accueille une offre universitaire dense (dont partie importante des offres d'enseignement de l'université Paris Saclay), notamment dans les domaines de la santé.

Une démarche partenariale pour donner corps au « campus urbain »

Depuis le début des années 2000, la Vallée Scientifique de la Bièvre anime différentes démarches visant à structurer des relations partenariales intercommunales autour des enjeux de l'ESR.

Un groupe de travail sur l'accueil des chercheurs étrangers a tout d'abord été mis en place pendant quelques années, piloté par le doyen de la Faculté de Droit. Il visait à explorer les modèles existants et à formaliser un montage type. Il s'était appuyé sur un questionnaire envoyé à l'ensemble des établissements du territoire pour recenser les besoins. Il a abouti à la réalisation d'une résidence pour chercheurs à Gentilly.



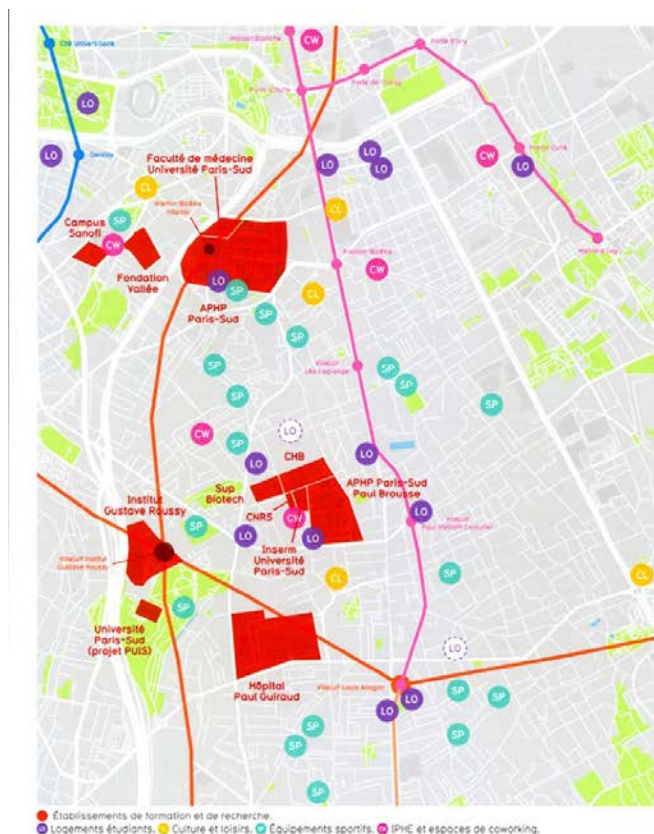
La Vallée Scientifique de la Bièvre, une « coopération de projets »
 — Périmètre du Schéma de référence pour l'aménagement et le développement de la VSB
 — Villes coopératives du Contrat de développement territorial de la VSB
 — Institutions signataires du contrat Grand Paris VSB (avec l'État, la Conférence des projets, et les villes de la VSB, l'EPF 0058, Sadeville et la CC Paris Ile-de-France)
 — Université Paris-Sud et Université Paris-Saclay — La CEA, centre de Fontenay-aux-Roses
 — INSERM — La Roche — Gustave Roussy — La CCN — Sorbonne — Necker — Cancer Campus — La SGIS Ile-de-France



Un réseau d'acteurs du lien ville-université

Quelques années plus tard, en 2017, la VSB a lancé une démarche autour de la notion de « Campus urbain », à l'occasion de ses 6^e assises à la suite desquelles un groupe de travail a été mis en place. Il vise à construire un réseau avec l'ensemble des acteurs qui font vivre le campus urbain (acteurs universitaires, collectivités, opérateurs économiques qui gèrent des tiers-lieux, gestionnaires de résidences...). Il s'agit d'abord la question de la qualité de vie des étudiants à partir du logement mais aussi de tous les services offerts sur un territoire (culture, loisirs, équipements sportifs, économiques...).

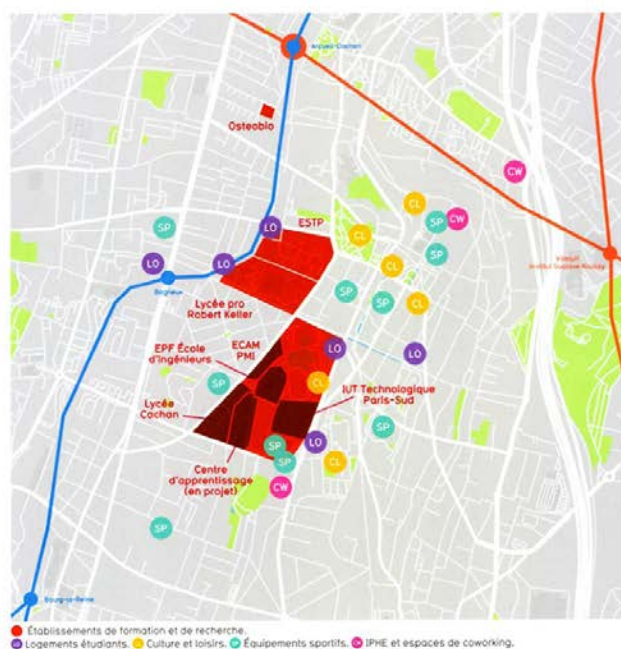
En partenariat avec l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF), la VSB lance les Entretiens de Sceaux, rendez-vous réguliers des acteurs du lien ville-université. Leur première édition aura lieu le 5 décembre 2018.



Pôle Santé Val-de-Bièvre

La Vallée Scientifique de la Bièvre, un « campus urbain » / 6^e Assises, Montrouge, 10 novembre 2017

10



Campus Cachan (horizon 2020)

La Vallée Scientifique de la Bièvre, un « campus urbain » / 6^e Assises, Montrouge, 10 novembre 2017

11



Localisation

Métropole du Grand Lyon (69)

Nombre d'étudiants

150 000

Proportion d'étudiants étrangers

9%

Nombre de chercheurs

13 300

Organisation

Un copilotage par le service université au sein de la direction de l'innovation et de l'action économique, en binôme de projet avec les directions de l'urbanisme, du logement, des transports...

Contact

Grand Lyon

Delphine Picard, chef de projets développement des campus

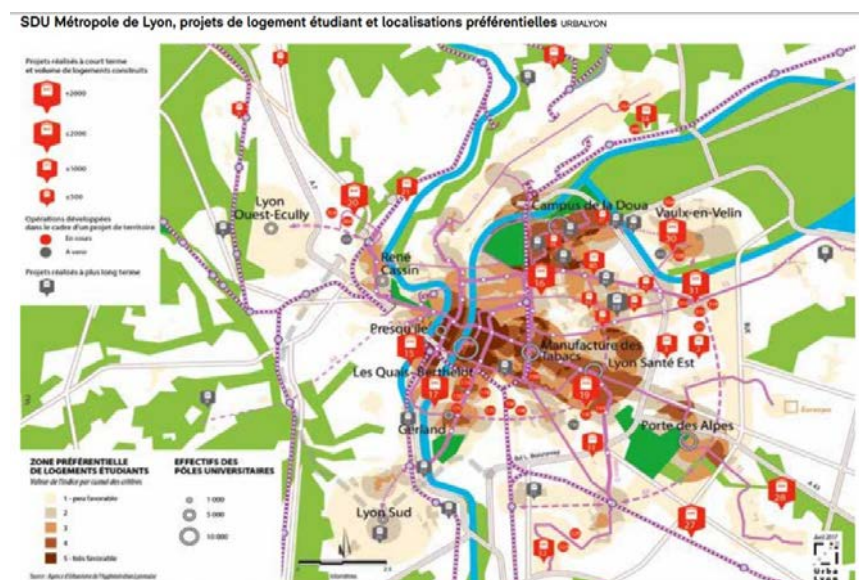
L'enseignement supérieur et la recherche sont considérés comme des leviers stratégiques d'attractivité de la Métropole du Grand Lyon. La métropole connaît une augmentation importante de ses effectifs étudiants (+32% en 10 ans), qui génère de nouveaux besoins.

En 2011, prévoyant cette augmentation, une étude alerte sur le fort déficit en logement étudiant qui risque de s'accroître au fil des ans. Le préfet du Rhône initie alors la mise en place d'une gouvernance partenariale sur le logement des étudiants, toujours active aujourd'hui.

Un pilotage partenarial

Des instances spécifiquement dédiées au pilotage de la production et la gestion du logement étudiant sont mises en place. Elles réunissent la Direction départementale des territoires (DDT) et le Rectorat de l'Académie de Lyon, la Région Auvergne-Rhône Alpes, la Métropole de Lyon, l'Université de Lyon, le Crous de Lyon et les bailleurs sociaux. Les opérateurs privés ne sont pas, pour l'heure, intégrés dans la démarche.

- › Un comité de pilotage politique, coprésidé par la Préfecture et la Métropole de Lyon, se réunit annuellement : il oriente la politique d'agglomération en matière de logement social étudiant et la mise en œuvre locale du Plan 40 000.
- › Un comité technique, piloté par la DDT du Rhône se réunit tous les trimestres : il a pour objet de mener un dialogue constant entre les partenaires afin d'identifier de nouvelles opportunités opérationnelles ; il suit l'avancement et le financement des opérations.





6 000 logements sociaux étudiants sont prévus d'ici 2020. Des secteurs de localisation préférentielle sont définis collectivement pour inciter les opérateurs à développer une offre en adéquation avec les besoins locaux.

Un référentiel du logement étudiant est également élaboré de manière partenariale afin de définir les grandes caractéristiques des opérations à venir, en termes de gestion, de peuplement, de niveaux de loyer...

Les secteurs de mixité sociale

La métropole du Grand Lyon a mis en place un dispositif réglementaire adossé à son PLUI-H, les secteurs de mixités sociale (SMS). Il s'agit de définir des périmètres dans lesquels un pourcentage minimum de la surface totale des programmes de construction ou d'aménagement à destination d'habitation doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État. Ce dispositif impose aux projets de logement étudiants privés de comprendre une part minimale de logements sociaux étudiants. Il freine ainsi le développement non contrôlé de résidences services privées et incite à la mixité sociale.

Une communication active

La métropole du Grand Lyon a mis en place une campagne de communication à destination des jeunes et des étudiants pour promouvoir la qualité de la vie étudiante sur son territoire. Un site internet www.lyoncampus.info leur est spécifiquement dédié. Il recense des informations pratiques et relaie les initiatives et événements des acteurs du campus. La Métropole développe également des actions culturelles à destination des étudiants, via notamment un pass culture.

Les petits plus

- › Une démarche de coordination des projets de logements étudiants
- › Des instances partenariales actives
- › Des outils réglementaires pour favoriser la mixité
- › Une visibilité et une communication efficaces

Des campus aux résidences étudiantes en passant par la qualité de vie en ville : les atouts de la Métropole de Lyon pour la vie étudiante ne manquent pas !



MÉTHODOLOGIQUE

La présente étude se base sur quatre sources de données principales : les données de l'Observatoire Régional de l'Enseignement Supérieur (ORES), les données du Crous, l'exploitation du recensement de l'INSEE ainsi que des entretiens réalisés auprès des acteurs locaux concernés par le logement des étudiants.

Les données de l'ORES sont relatives à l'année universitaire 2014-2015. Elles sont issues des informations fournies par les étudiants lors de leur inscription dans un établissement d'enseignement supérieur. Sont ainsi accessibles des informations quant au profil des étudiants (âges, origine géographique, filières et types d'établissements fréquentés, professions des parents...), ainsi que des informations sur le lieu d'habitation. Ces dernières ont permis la réalisation des cartographies de socio spatialisation qui illustrent le document.

La précédente étude menée par l'Agence et le cabinet d'étude FORS en 2006-2010 était également basée sur les données de l'ORES pour les éléments de profils. Les cartographies étaient quant à elles issues des données des observatoires des universités de Lille 1 Lille 2 et Lille 3. Tous les étudiants n'étaient alors pas pris en compte. Les comparaisons entre les cartes des deux études nécessitent donc des précautions. La première étude se concentrait uniquement sur les étudiants inscrits dans les universités publiques de la métropole. La présente étude analyse l'ensemble des étudiants métropolitains inscrits dans un établissement public ou privé.

Aussi, émanant des fichiers d'inscription ces données présentent quelques écueils. Certains étudiants ne disposent pas, au moment de leur inscription, de toutes les informations demandées, notamment celles relatives à leur lieu d'habitation. 17 211 étudiants n'ont pas fourni d'adresse et ne sont donc pas pris en compte dans l'exploitation de ces données.

Les données du recensement de l'INSEE ont été exploitées pour appréhender le mode de cohabitation et le type de logements occupés par les étudiants dans la métropole lilloise. Les fichiers de 2008 et 2013 ont été analysés dans le but d'avoir des tendances d'évolution. Deux types de fichiers

ont été exploités : le fichier individus pour les données relatives au profil, au mode de vie, de cohabitation et le fichier logement pour les données sur le nombre et le type de logements occupés. Sont ici considérés comme étudiants, les personnes titulaires d'au moins un baccalauréat, inscrites dans un établissement d'enseignement et se déclarant étudiant, en apprentissage ou stagiaires.

La comparaison de ces deux premières sources de données montre des écueils. La base de l'INSEE comptabilise 65 650 étudiants vivant dans la métropole en 2013 contre 56 128 étudiants en 2014 selon les données de l'ORES. On constate donc une différence de 9 522 étudiants vivant au sein de la métropole entre ces deux bases de données. Cet écart peut s'expliquer en partie par le fait que certains étudiants n'ont pas renseigné d'adresse au moment de leur inscription. Les données en valeur réelle doivent donc être manipulées avec précaution. Néanmoins, compte tenu du nombre très important d'étudiants pour lesquels les informations sont disponibles, cela nous permet d'obtenir, en part relative, des tendances très proches de la réalité.

L'Agence de Développement et d'urbanisme de Lille Métropole a conventionné avec le Crous afin de pouvoir exploiter des données relatives aux profils des étudiants boursiers et au parc de logement du Crous. Les données étudiées dans le présent diagnostic concernent l'année universitaire 2016-2017. Elles permettent notamment d'appréhender avec exactitude le nombre et le type de logements disponibles, l'occupation et la tension de ce parc.

Afin d'apporter des précisions qualitatives, une série d'entretiens a été menée entre juillet 2017 et février 2018. Ont été rencontrés lors de ces entretiens : les villes de Lille, Roubaix, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq, la Région des Hauts-de-France, l'Université de Lille, la Conférence Régionale des Grandes Ecoles (CRGE), la Fédération Universitaire Polytechnique de Lille (FUPL), le Crous, le Rectorat, l'Association d'Entraide Universitaire (AEU), Nexity, la FNAIM, les représentants de la résidence Reeflex et du Plan Campus, des Bailleurs sociaux (LMH, Norévie, Partenord, Vilogia), l'Association Interprofessionnelles des Résidences Etudiants et Services (AIRES).

SIGLES ET ABRÉVIATIONS

ADULM	Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole	HEI	Hautes Etudes d'Ingénieur
AEU	Association d'Entraide Universitaire	HLM	Habitation à Loyer Modéré
AFEV	Association de la Fondation Etudiante pour la Ville	ICAM	Institut Catholique d'Arts et Métiers
ALS	Allocation de Logement Social	IESEG	Institut d'Economie Scientifique et de Gestion
ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové	IKPO	Institut de Kinésithérapie Podologie Orthopédie
APEC	Association Pour l'Emploi des Cadres	IMT	Institut Mines Telecom
APL	Aide Personnalisée au Logement	INE	Identifiant National Etudiant
CC	Charges Comprises	INSEE	Institut Nationale de la Statistique et des Etudes Economiques
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	ISA	Institut Supérieur de l'Agriculture
CHU	Centre Hospitalier Universitaire	ISEN	Institut Supérieur de l'Electronique et du Numérique
CNOUS	Centre national des Œuvres Universitaires et Scolaires	IUT	Institut Universitaire de Technologie
COMUE	Communauté d'Universités et d'Etablissements	LMD	Licence Master Doctorat
CPGE	Classes Préparatoires aux Grandes Ecoles	MEL	Métropole Européenne de Lille
CRGE	Conférence Régionale des Grandes Ecoles	MESRI	Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation
Crous	Centre Régionale des Œuvres Universitaires et Scolaires	ORES	Observatoire Régional de l'Enseignement Supérieur
DDT	Direction départementale des territoires	OVE	Observatoire de la Vie Etudiante
DSE	Dossier Social Etudiant	PIA	Programme d'investissements d'avenir
EDHEC	Ecoles Des Hautes Etudes Commerciales	PLH	Plan Local de l'Habitat
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SEM	Société d'Economie Mixte
ENPJJ	Ecole Nationale de Protection Judiciaire de la Jeunesse	SMESR	Schéma Métropolitain d'Enseignement Supérieur et de la Recherche
ENSAM	Ecole Nationale Supérieure d'Arts et Métiers	SRESRI	Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation
ESPE	Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education	STAPS	Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives
FNAIM	Fédération Nationale de l'Immobilier	STS	Sections de Technicien Supérieur
FUPL	Fédération Universitaire Polytechnique de Lille	USH	Union Sociale pour l'Habitat
GIP	Groupement d'intérêt public		

POUR EN SAVOIR PLUS

Sur le site Internet de l'Agence, www.adu-lille-metropole.org

- › Le logement des étudiants dans la métropole lilloise : synthèse de l'étude réalisée par FORS-Recherche Sociale, 2007
- › Le logement des étudiants dans la métropole lilloise : propositions pour un plan d'actions, 2010
- › Aire métropolitaine de Lille : la recherche et l'innovation au sein de l'Aire métropolitaine. État des lieux des initiatives publiques- document annexe, 2010
- › L'université et la ville : synthèse du séminaire d'échanges techniques sur les études et projets dans la métropole lilloise, 2011
- › L'université au cœur du projet du territoire : (comptes rendus des conférences)
 - Manchester : Knowledge capital, 2011
 - Montpellier-Sud de France : un campus du XXIe siècle pour une université ouverte sur la ville. 2011
 - Brainport development Eindhoven 2012
 - Birmingham, université, gouvernance et développement métropolitain, 2012
 - Strasbourg, une université unique au cœur de la ville, 2012
 - Munich et le rôle de ses universités, 2013
- › Enseignement supérieur et recherche, éléments de diagnostic, 2015
- › L'impact économique de l'enseignement supérieur et de la recherche dans la métropole lilloise, 2018

Sur le site Internet du Conseil de développement de Lille métropole, www.conseildeveloppement-lillemetropole.fr

- › Etablissement d'enseignement supérieur et gouvernance métropolitaine, conseil développement, 2010
- › Synthèse de la rencontre du 18 mai 2010 « Université et territoire : favoriser les synergies », conseil de développement, 2010

En librairie

- › Les lieux du savoir, le patrimoine de la métropole lilloise, Édition le Passage, 2014



Centre Europe Azur
323 Avenue du Président Hoover
59000 LILLE

+33 (0)3 20 63 33 50
agence@adu-lille-metropole.org
www.adu-lille-metropole.org

