



LETTRE DE L'OBSERVATOIRE MÉTROPOLITAIN DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

La lettre de l'observatoire du logement des étudiants dans la métropole lilloise présente les principaux travaux et échanges qui ont eu lieu durant l'année universitaire au sein de cette instance partenariale. Après le fonctionnement de l'observatoire, sont présentés les grands chiffres issus du partenariat entre l'Insee et les observatoires territoriaux du logement des étudiants ainsi que la synthèse des travaux présentés lors de nos rencontres. Un point d'actualité est ensuite réalisé sur la gestion de la crise sanitaire du COVID-19 par les partenaires de l'observatoire.

L'OBSERVATOIRE

L'Observatoire métropolitain du logement des étudiants est une instance portée par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole et la Métropole Européenne de Lille. Elle réunit les acteurs du logement des étudiants de la métropole lilloise.

Sont associés à la démarche : la Région, les villes de Lille, Villeneuve d'Ascq, Roubaix et Tourcoing, le CROUS, le Rectorat, l'All (ex AEU), l'Université de Lille, la Fédération Universitaire et Pluridisciplinaire de Lille, la Conférence Régionale des Grandes Ecoles, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, le Centre Régional d'Information de la Jeunesse, Action logement, l'Union Régional de l'Habitat, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, l'Association Interprofessionnelle des résidences Etudiantes et Services, le Twenty Campus (Sergic) et la Fédération Nationale de l'Immobilier.

L'Observatoire a pour missions de :

- capitaliser les données du logement des étudiants ;
- partager des études et réflexions stratégiques en s'appuyant sur les travaux des partenaires.

Un comité de pilotage est également prévu annuellement. Il s'est réuni en janvier 2021 sous la présidence d'Anne Voituriez, Vice-présidente à la MEL.

L'Observatoire s'inscrit dans une dynamique nationale en tant que membre du réseau des Observatoires Territoriaux du Logement des Etudiants (OTLE) porté par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Dans ce cadre, il a été labellisé une première fois en 2019 pour un an. La labellisation a été reconduite en 2021 pour 3 ans.



© MEL - Edhec

LES CHIFFRES CLÉS

Un effectif étudiant qui ne cesse d'augmenter

(Source : MESRI, nombre d'étudiants inscrits dans un établissement situé au sein de la MEL)



2010 - 2011
101 000 étudiants inscrits



2017 - 2018
120 500 étudiants inscrits



2018 - 2019
122 500 étudiants inscrits

16 300 logements dédiés aux étudiants



43% : 7 032 logements à vocation sociale

37% : 6 037 logements en résidence privées

20% : 3 312 logements en résidences dédiées aux étudiants d'une école / filière



+ Une offre en Kap's (Kolocations à projets solidaires) : **40 Kapseurs** en 2019-2020

Une nouvelle observation de l'INSEE permettant la comparaison entre les territoires

Dans le cadre de la dynamique nationale des OTLE, l'Insee a fourni à l'ensemble des territoires engagés dans la démarche un socle de données construit sur une méthodologie commune. Ces éléments permettent d'avoir des éléments de contexte et de comparaison notamment avec la moyenne nationale.

Méthode

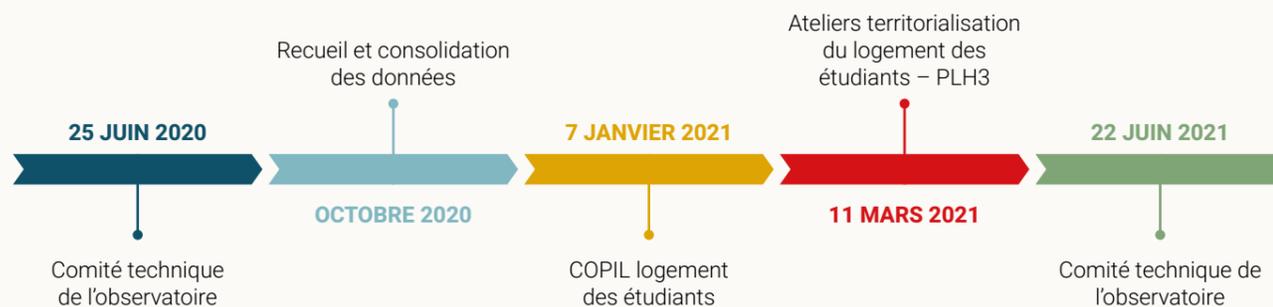
Données issues de l'analyse de l'Insee (à partir du recensement 2017), est considéré comme étudiant : toute personne ayant déclaré au recensement de la population, être : âgée de 15 à 29 ans, détentrice d'un baccalauréat ou d'un diplôme d'accès aux études universitaires, inscrite dans un établissement d'enseignement, dont le lieu d'étude est une commune abritant un établissement d'enseignement supérieur ou un CFA.



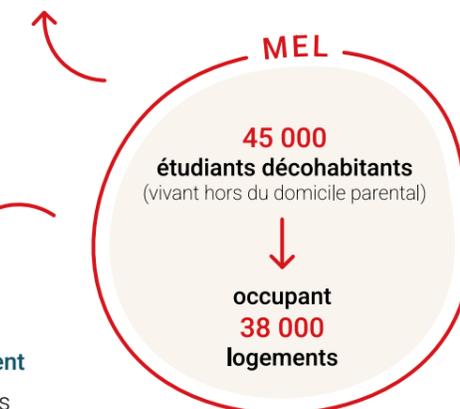
Des étudiants vivant souvent seul

60% des décohabitants vivent seul
40% des décohabitants vivent en couple ou en colocation (Identique à l'échelle nationale)

Vie de l'Observatoire 2020-2021



Le poids important des petites typologies de logement
44% des logements occupés par les décohabitants sont des T1
47% en France
70% des T1 de Villeneuve d'Ascq sont loués par un étudiant,
60% à Lille, **24%** à Roubaix



L'importance de la proximité géographique avec le lieu d'enseignement
70% des décohabitants vivent dans la commune dans laquelle ils étudient
Contre **20%** des étudiants vivant au domicile parental



Le meublé, une spécificité étudiante
30% des logements loués par les décohabitants sont meublés contre **8%** pour la population totale

LE RÉSEAU NATIONAL DES OBSERVATOIRES TERRITORIAUX DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS (OTLE)

Qu'est-ce que la démarche OTLE ?

Les Observatoires Territoriaux du Logement des Étudiants (OTLE) créés en 2018 à l'initiative du réseau des collectivités pour l'enseignement supérieur et la recherche et avec les soutiens du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, du ministère de la cohésion des territoires et de la banque des territoires sont aujourd'hui actifs dans 35 territoires.

Mis en place à l'initiative des collectivités, ces observatoires permettent à la fois de mener une approche d'observation sur le long terme, de mettre en place une dynamique locale autour de partenaires multiples et d'intégrer un réseau national pour partager les grandes problématiques du logement des étudiants.

Chaque OTLE est différent, dans sa structuration, dans son échelle, mais tous se construisent autour d'une gouvernance partenariale (acteurs du logement, de l'enseignement supérieur, collectivités...) et d'un socle d'indicateurs coconstruits et mis à jour annuellement.



Quels sont les outils déployés pour faire vivre ce réseau d'observatoires ?

Organisation de temps d'échanges entre les OTLE

Chaque année, le réseau organise un séminaire lors duquel sont présentées les grandes actualités et informations relatives au logement des étudiants. Des groupes de travail permettent aux membres des OTLE d'échanger autour de sujets spécifiques. En 2021, 3 grandes thématiques étaient mises à l'honneur : la précarité étudiante, les nouvelles formes d'habitat et le logement des jeunes.

Valorisation des OTLE à travers des publications

En 2021, la FNAU a construit avec les OTLE un poster visant à valoriser les dispositifs mis en place et donner des points de repère sur le logement des étudiants. Réalisé à partir des données remontées par les observatoires et par les partenaires nationaux de la démarche (Action logement, ANIL, Insee, MESRI...), il donne des éléments de cadrage et de comparaison entre les territoires engagés. La FNAU a également actualisé le guide méthodologique, « Logement étudiant : Observer pour décider. Guide 2 Pour connaître les OTLE et renforcer les partenariats ».

Une publication est prévue en 2022 afin de mettre en avant le fonctionnement et les spécificités de chaque OTLE.

Mise à disposition de données uniformisées

Un travail a été mené avec l'Insee afin de fournir à chaque observatoire un socle de données construit selon une méthodologie commune à partir du recensement. Les données remontées annuellement par les OTLE permettent également de consolider des bases de données.

Lancement d'études spécifiques

La dynamique des OTLE permet également de mettre en avant des besoins complémentaires. Ainsi, une nouvelle démarche autour de la question du logement des jeunes a été lancée en 2021 par la FNAU. Cette démarche est expérimentée dans trois OTLE afin de mieux comprendre la porosité entre les différents publics jeunes et d'analyser les parcours résidentiels des étudiants. Cette expérimentation permettra aux OTLE qui le souhaitent de dupliquer cette approche afin d'intégrer plus largement la question du logement des jeunes.

Contact : Zoé Chaloin, FNAU. chaloin@fнау.org

STRATÉGIES ET RÉALISATIONS DES PARTENAIRES DE L'OBSERVATOIRE

Le logement des étudiants, un axe intégré au PLH3 de la MEL

La MEL finalise le programme d'actions du PLH qui sera présenté et débattu avec les élus de la métropole à la rentrée 2021. Il intègre notamment les enjeux développés dans le cadre de la feuille de route du logement des étudiants et précise les objectifs métropolitains en termes de développement de l'offre de logements étudiants.

La MEL a organisé en janvier 2021 un Copil dédié au logement des étudiants à l'occasion duquel les différents axes de travail identifiés dans la feuille de route partenariale du logement des étudiants ont été présentés. Des ateliers seront organisés au deuxième semestre 2021 afin de développer avec les partenaires certains de ces axes notamment autour des questions de développement des résidences étudiantes sociales et résidences mixtes sociales / privées.

Contact : Karine Secq, MEL, ksecq@lillemetropole.fr

Actions notamment en faveur du développement du logement des étudiants



L'actualité des partenaires

Réalisation d'une étude spécifique sur la colocation

La Ville de Lille observe depuis quelques années l'amplification d'une nouvelle forme d'investissement immobilier visant au développement de la colocation. Autrefois à l'initiative des locataires, d'autres logiques se sont progressivement emparées de ce segment de marché. Afin de disposer d'une vision consolidée sur ces phénomènes, la ville de Lille mène une étude spécifique sur les colocations.

En route vers une résidence Kap's à Roubaix

L'Afev qui coordonne actuellement 40 kap's sur la métropole lilloise projette la mise en place d'une résidence de kap-seurs sur un concept de coliving. Ce projet devrait voir le jour en 2023 dans le quartier de l'Union à Roubaix.

Action Logement, engagé auprès des étudiants

Action logement anime toujours le dispositif VISALE qui permet à tous les étudiants, sans condition de ressources, de bénéficier d'une caution gratuite pour louer un logement dans le parc privé, social et CROUS. Action logement met également à disposition des étudiants salariés des logements dans le parc social.

Un nouveau guide du logement publié par le Centre Régional Information Jeunesse (CRIJ)

La réédition du Guide du Logement Hauts-de-France réalisé par le CRIJ Hauts-de-France est disponible sur le site internet du CRIJ. Ce guide s'adresse à tous les jeunes (lycéens, étudiants, en stage, en formation, salariés ou demandeurs d'emploi) comme aux parents ou aux professionnels qui les accompagnent bien souvent dans leur recherche d'un logement.

Des aides multiples proposées par la Région Hauts-de-France

La Région propose plusieurs aides à la vie quotidienne des jeunes et étudiants dont certaines ont été renforcées depuis les effets de la crise sanitaire sur les conditions de vie des étudiants. La Région est engagée auprès des étudiants pour accompagner la mobilité internationale, faciliter l'accès aux transports, préparer les étudiants les plus modestes et leur famille aux études supérieures, soutenir l'emploi étudiant compatible avec la réussite scolaire, favoriser une alimentation saine et abordable... Pour connaître l'ensemble des aides, consulter le site web de la Région Hauts-de-France.

Les étapes de mise en place des OTLE

2018-2019 : Création des OTLE et identification de la gouvernance.

→ Première phase de labellisation, pour un an : validation de la gouvernance, des objectifs fixés...

2020 : Réalisation des premiers états des lieux.

Chaque OTLE doit avoir une vision claire de ce que représente le logement des étudiants sur son territoire. Tous les segments de l'offre sollicitée par les étudiants doivent être appréhendés : le parc de logement dédié aux étudiants mais également le parc de logements diffus.

→ Deuxième phase de labellisation, pour 3 ans : vérification de la dynamique en place, des productions de l'observatoire, des objectifs à 3 ans et de la volonté de poursuivre la démarche suite à l'installation de nouveaux exécutifs.

2021 : Les premiers états de lieux permettent aux OTLE d'identifier les problématiques prépondérantes sur leur territoire et d'approfondir les travaux sur certains axes (ex : le logement des alternants, le besoin d'une approche qualitative, la prise en compte dans les documents d'urbanisme...)

La territorialisation du logement des étudiants

Dans le cadre de la réalisation du PLH3 de la MEL, l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole a identifié des secteurs à enjeux pour le développement d'une offre spécifique de logements étudiants.

Identification des zonages favorables au développement d'une offre spécifique de logements étudiants en termes d'accessibilité et de centralité

Une première étape a permis d'identifier des territoires qui présentent une bonne accessibilité depuis les lieux d'enseignement supérieur.

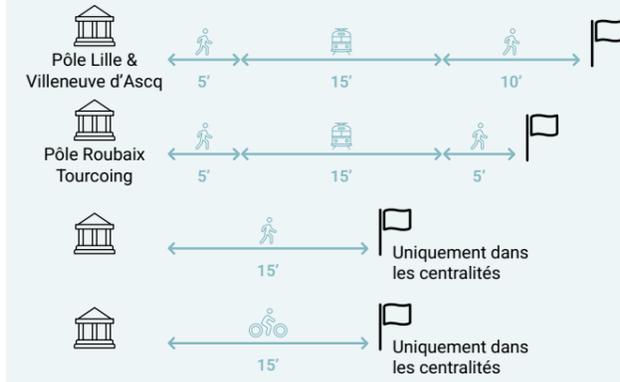
Cette approche est basée sur une méthode d'isochrones réalisées à partir des établissements localisés dans les pôles universitaires de la métropole lilloise. Trois grands pôles ont été retenus en fonction du nombre d'étudiants inscrits : Lille-Loos-Ronchin (plus de 60 000 étudiants), Villeneuve d'Ascq (plus de 40 000 étudiants) et Roubaix-Tourcoing (plus 14 000 inscrits).

En partant des établissements de ces pôles, l'Agence a identifié tous les territoires accessibles en moins de 30 minutes selon différents modes de transport et chaînes de déplacement : la marche, le vélo et les transports en commun.

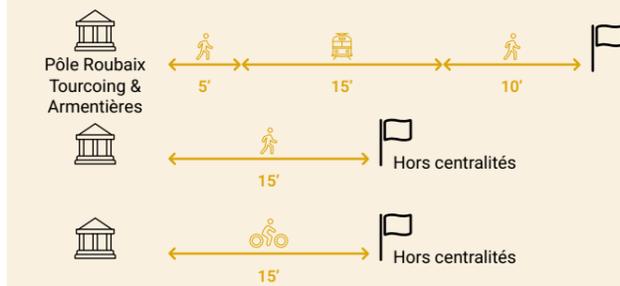
À partir de ces analyses et en tenant compte également des secteurs identifiés dans le PLU comme bénéficiant d'une bonne centralité (présence de commerces, services, équipements), des zonages favorables au logement étudiant ont été identifiés selon trois niveaux de priorité :

- **Priorité 1** : bonne accessibilité tous modes et centralité
- **Priorité 2** : bonne accessibilité
- **Priorité 3** : accessibilité TER

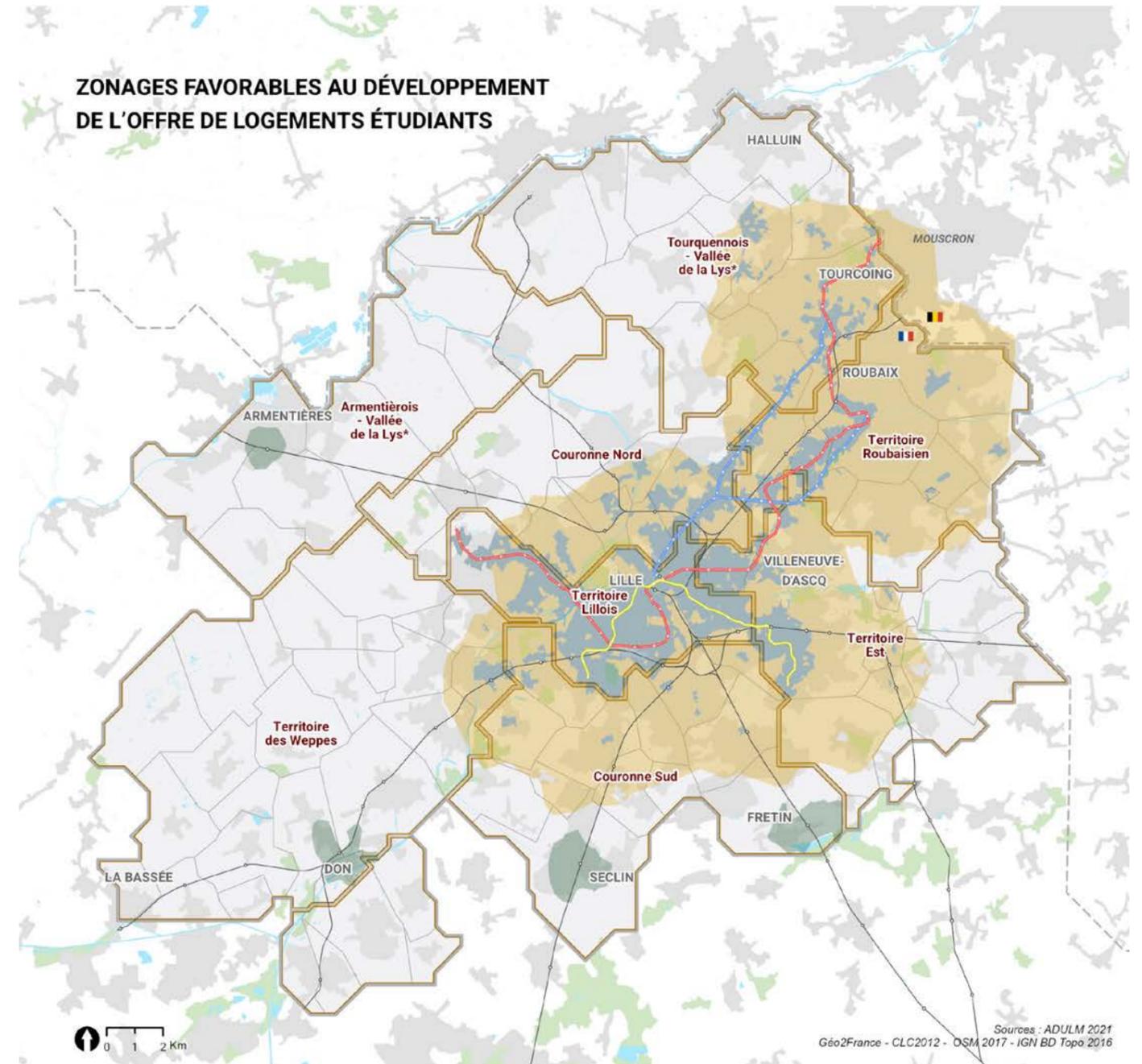
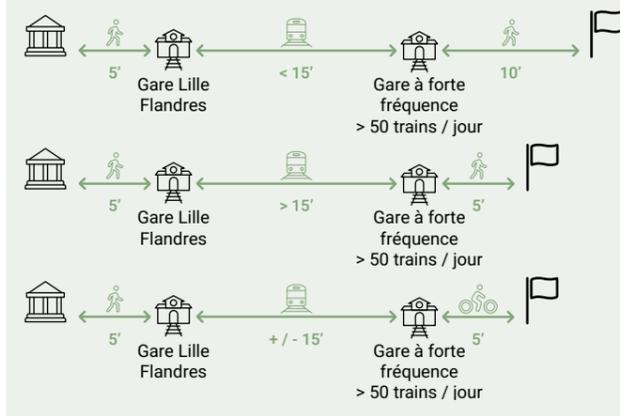
Priorité 1 : bonne accessibilité tous modes et centralité



Priorité 2 : bonne accessibilité



Priorité 3 : accessibilité TER



0 1 2 Km

Sources : ADULM 2021
Géo2France - CLC2012 - OSM 2017 - IGN BD Topo 2016

- Zonage présentant une très bonne accessibilité multimodes et centralité
- Zonage présentant une bonne accessibilité
- Zonage présentant une accessibilité TER

- Decoupage territorial MEL (Juin 2021)
- Tramway
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Ligne ferroviaire (TER)

* Dénomination provisoire

Mai 2021



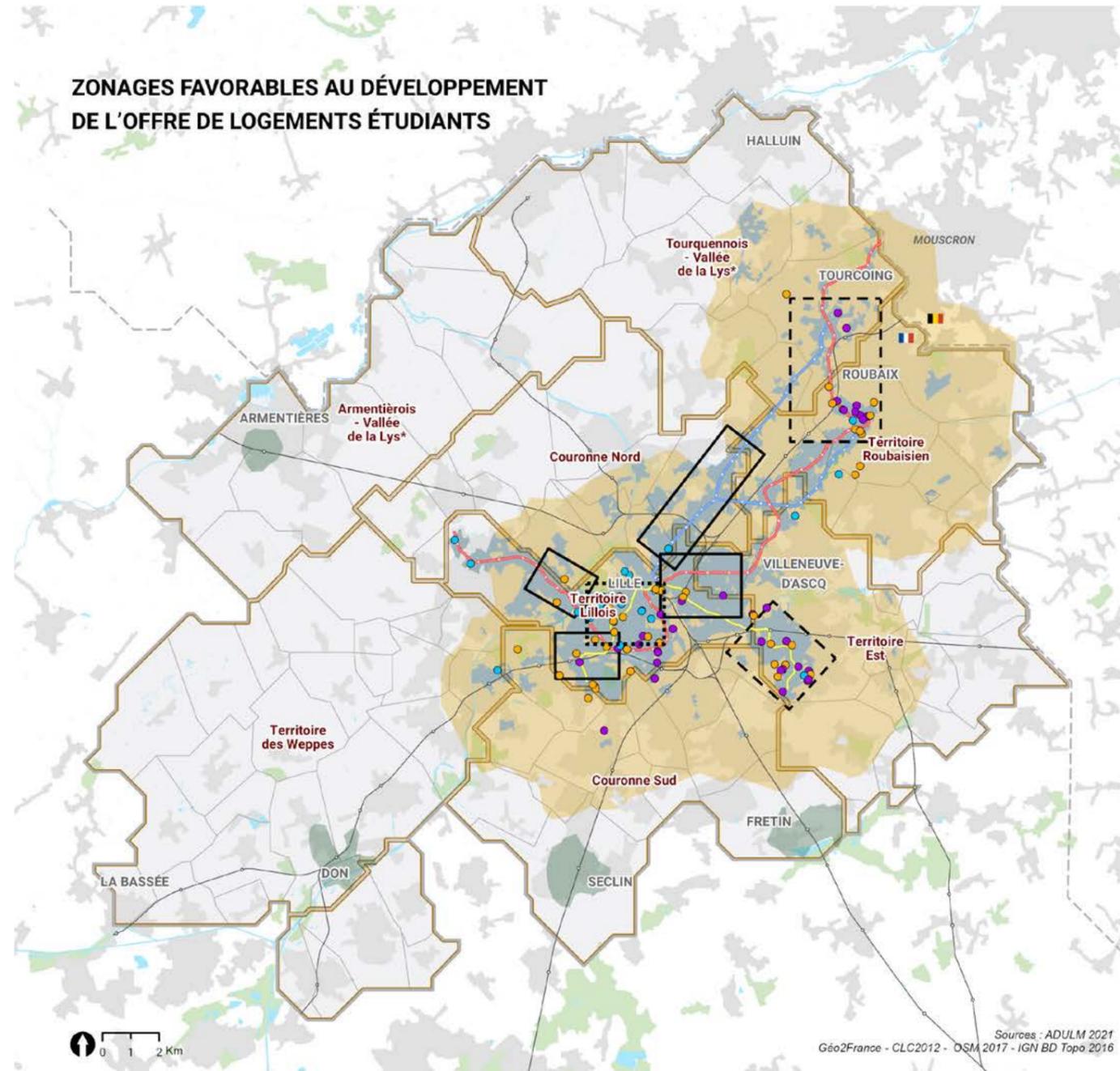
Identification et caractérisation de secteurs à enjeux

Une deuxième étape a permis de compléter l'analyse des zonages favorables au logement étudiant par la prise en compte d'éléments de contexte : offre existante de résidences étudiantes, répartition des étudiants sur le territoire, saturation de l'offre observée sur certains secteurs... Ces compléments font ressortir trois grands types de secteurs à enjeux :

- Des secteurs de développement : secteurs localisés en zonage favorable de priorité 1, donc très accessibles depuis les pôles universitaires et attractifs pour le public étudiant, et pas ou peu pourvus en résidences étudiantes. Ils offrent ainsi un potentiel de développement.
- Des secteurs à interroger : secteurs situés en zonage favorable de priorité 1, et pourvus en résidences étudiantes. Le développement d'une offre sur ces secteurs est ainsi à interroger : poursuite ou non l'accueil de logements spécifiques, quels types d'habitat développer, quel équilibre entre offre privée et offre sociale, quelle diversité des logements proposés...
- Des secteurs prospectifs : secteurs en priorité 2 et 3 habituellement peu intégrés aux réflexions d'offres étudiantes spécifiques mais qui présentent des atouts en termes d'accessibilité notamment dans une vision prospective. Ces secteurs mettent en avant l'accessibilité par le TER et/ou le vélo et peuvent présenter des opportunités pour le développement d'une offre alternative pouvant répondre à la pluralité des profils étudiants.

Ces travaux ont fait l'objet d'un atelier spécifique le 11 mars 2021 afin de partager la méthode avec les acteurs du territoire et de préciser les potentiels de développement de chacun de ces secteurs.

Contact : Océane Guyon, ADULM,
oguyon@adu-lille-metropole.fr



- Zonage présentant une très bonne accessibilité multimodes et centralité**
- ▭ Secteur peu pourvu en résidences étudiantes
 - ▭ Secteur pourvu en logements étudiants avec un déficit en offre sociale spécifique
 - ▭ Secteur pourvu en résidences étudiantes à interroger
- Zonage présentant une bonne accessibilité**
- Zonage présentant une accessibilité TER**

* Dénomination provisoire

Localisation de l'offre de logements spécifiques existants

- Sociale (CROUS et hors CROUS)
- Privée
- Dédiée Ecole

- ▭ Découpage territorial MEL (Juin 2021)
- Tramway
- Métro (ligne 1)
- Métro (ligne 2)
- Ligne ferroviaire (TER)

Juillet 2021



© MEL - Gare Lille Flandres



STRATÉGIES, RÉALISATIONS DES PARTENAIRES DE L'OBSERVATOIRE

Un programme de réhabilitation de grande ampleur pour les résidences de la cité scientifique gérées par le CROUS de Lille.

Le campus de la cité scientifique de l'Université de Lille situé à Villeneuve d'Ascq compte 4 résidences dites « traditionnelles » gérées par le CROUS de Lille : la résidence Bachelard, la résidence Galois, la résidence Boucher et la résidence Camus.

Ces 4 résidences construites dans les années 1960 et composées de 22 bâtiments (plus de 3200 logements à l'origine) font l'objet d'un plan de réhabilitation important. À l'issue de cette vague de réhabilitations, l'intégralité des résidences traditionnelles gérées par le CROUS sur le campus de la cité scientifique aura été réhabilitée.

Résidence Camus – 7 bâtiments

- 5 bâtiments ont été réhabilités entre 2013 et 2017 ;
- 2 bâtiments n'ont plus vocation à être exploités par le CROUS de Lille et devraient ainsi être restitués à l'Université de Lille.

Résidence Galois – 5 bâtiments

- 1 bâtiment a été démoli en 2020 ;
- 4 bâtiments sont actuellement en travaux pour une réouverture prévue au premier semestre 2022.

 **Plan de relance économique de l'Etat et de la MEL : 24 millions d'euros investis pour la réhabilitation des logements du CROUS :**

Résidence Bachelard – 5 bâtiments

- 2 bâtiments ont été réhabilités et sont à nouveau ouverts depuis septembre 2020 et mars 2021 ;
- 1 bâtiment rouvrira ses portes à la rentrée 2021 suite aux travaux de réhabilitation ;
- 2 bâtiments feront l'objet d'une réhabilitation à partir de juin 2022 dans le cadre du plan de relance de l'Etat et de la MEL. La réouverture de ces bâtiments est prévue pour septembre 2023.

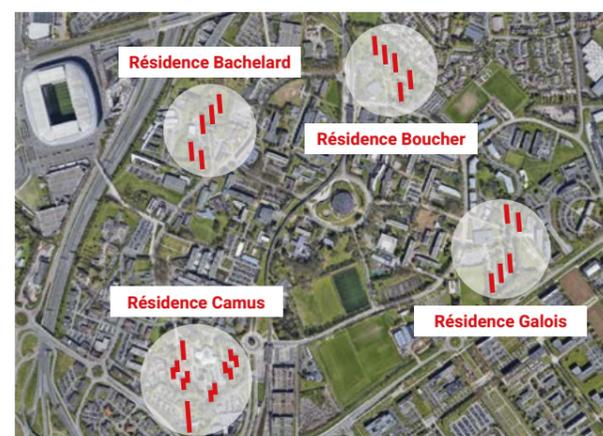
Résidence Boucher – 5 bâtiments

- 1 bâtiment a été réhabilité en 2009 ;
- 1 bâtiment est en cours de réhabilitation et rouvrira ses portes en septembre 2021 ;
- 2 bâtiments seront réhabilités dans le cadre du plan de relance de l'Etat et de la MEL à partir de Juin 2023 pour une réouverture à la rentrée 2024 ;
- 1 bâtiment reste à réhabiliter. Il devrait faire l'objet d'une réhabilitation prochaine avec le soutien financier du CNOUS.

Actuellement, ces travaux entraînent des fermetures de résidences sur de longues périodes diminuant la capacité d'accueil du CROUS (environ 1000 logements fermés à la rentrée 2021). A ces fermetures temporaires, s'ajoute un contexte particulier qui accentue la tension sur les logements du CROUS :

- **une demande en hausse** : un nombre de bacheliers et donc d'inscriptions dans l'enseignement supérieur en constante augmentation ;
- **des départs moins importants** : un contexte sanitaire à l'origine d'une incertitude des étudiants quant à leur insertion professionnelle qui les pousse à prolonger leurs études ;
- **une baisse du nombre de logements disponibles** : lors des réhabilitations, 3 logements de 9m² sont réhabilités en 2 logements de 12m² afin d'y intégrer des kitchenettes et des sanitaires privatifs entraînant logiquement une baisse du nombre de logements mis en location. Dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Galois, 25% des logements resteront des chambres de 9m² (totalement équipées) afin de conserver une offre à très bas loyer pour les étudiants les plus précaires.

Afin de pallier les pertes de logements liées à la réhabilitation, le CROUS a ouvert en 2016 Galois Village, une résidence de 301 logements sur la cité scientifique. En 2022, la construction d'un nouveau bâtiment « Galois Village 2 » de 300 logements débutera pour une ouverture à la rentrée 2023. Ce projet est financé par le CROUS de Lille, le CNOUS et un prêt locatif social (PLS) souscrit par le CROUS auprès de la Banque des Territoires.



D'autres projets en cours : réhabilitation des résidences Jean Zay et Moulins à Lille, **déconstruction / reconstruction** du restaurant universitaire Pariselle situé sur le campus de la cité scientifique à Villeneuve d'Ascq.

CRISE SANITAIRE ET LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

Des acteurs engagés aux côtés des étudiants fragilisés par la crise sanitaire

Après un bref retour des étudiants sur les campus en septembre 2020, la dégradation de la situation sanitaire en France, a contraint les établissements d'enseignement supérieur à rebasculer dans l'enseignement à distance dès la fin du mois d'octobre. Cette nouvelle année de crise a accentué la précarité financière mais également les difficultés psychologiques et morales rencontrées par les étudiants depuis le début de la crise sanitaire. De nombreuses actions ont été mises en place afin d'accompagner au mieux les étudiants dans leur quotidien dont nous proposons ici quelques exemples.

Des impacts à long terme à prévoir sur le logement des étudiants ?

Le marché du logement des étudiants a également été touché par la crise sanitaire : départ des étudiants pour le domicile parental, annulation des échanges académiques à l'étranger, retour sur le marché de certains logements dédiés à la location de courte durée (Airbnb), aspirations nouvelles des étudiants en matière d'habitat... Certains phénomènes observés depuis plusieurs années semblent s'accélérer comme la colocation ou le coliving avec une volonté des étudiants de rompre avec l'isolement. D'autres pratiques émergent afin de s'adapter à l'enseignement à distance ou au présentiel partiel et à la précarité grandissante. Un des enjeux des prochains mois sera d'observer si certaines de ces pratiques induites par la crise sanitaire se pérennisent et l'impact que cela pourrait avoir à long terme sur le marché du logement des étudiants (baisse des loyers des petites surfaces notamment).



© ADULM - Résidence universitaire Galois

Des mesures de soutien

| | |
|---|--|
|  <p>1 000 cartes de 50€ pour les achats alimentaires à destination des étudiants les plus précaires (Université de Lille et MEL)</p> | <p>Repas à 1€</p>  <p>dans les restaurants du CROUS et l'université catholique</p> |
|  <p>150€ / mois pendant 6 mois pour les personnes ayant perdu leur emploi récemment (y compris les étudiants) (Action Logement)</p> |  <p>Remboursement des abonnements de transport par la MEL</p> |
|  <p>Suivi et accompagnement psychologique</p> |  <p>2 500 chèques vacances de 200€ (Université de Lille)</p> |
| <p>100 repas gratuits dans l'année universitaire pour les étudiants boursiers des échelons les plus élevés (Région Hauts-de-France et Crous)</p>  |  <p>Aide à l'achat de matériel informatique</p> |



Directeur de publication : **Didier Decoupigny**
Responsable de l'étude : **Océane Guyon**
Impression : **AD Concept**
Crédit photo couverture : © **MEL**

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

+33 (0)3 20 63 33 50 / agence@adu-lille-metropole.org
Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

  [adulm59](#)  [adulm](#)
adu-lille-metropole.org