

OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DU SILLON ALPIN

RAPPORT 2023

SYNTHÈSE SILLON ALPIN



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	
Éléments généraux	Page 03
Retour sur le séminaire des OTLE 2023	Page 04
2. LA DEMANDE DANS LE SILLON ALPIN	
Les étudiants inscrits	Page 06
Les décohabitants	Page 08
Les bourses sur critères sociaux	Page 09
3. L'OFFRE DANS LE SILLON ALPIN	
Le parc de résidences principales	Page 10
La base de données des résidences dédiées	Page 11
La typologie de l'offre dédiée	Page 13
Les loyers dans le parc dédié	Page 14
4. ZOOM SUR LES BOUQUETS DE SERVICES DANS LE PARC DÉDIÉ	Page 16
5. CONCLUSION	Page 19

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX

> L'OTLE du Sillon alpin

Créé en 2019 et coordonné par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, l'Observatoire Territorial du Logement des Étudiants (OTLE) du Sillon alpin est le fruit d'un large partenariat entre 10 organismes publics de l'académie de Grenoble :

- La Caisse des Dépôts et Consignations,
- Le Crous de Grenoble,
- L'Université Grenoble-Alpes,
- L'Université Savoie Mont-Blanc,
- Grenoble-Alpes Métropole,
- Le Grand Annecy,
- Le Grand Chambéry,
- Le Grand Lac,
- Valence-Romans Agglo,
- L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise.

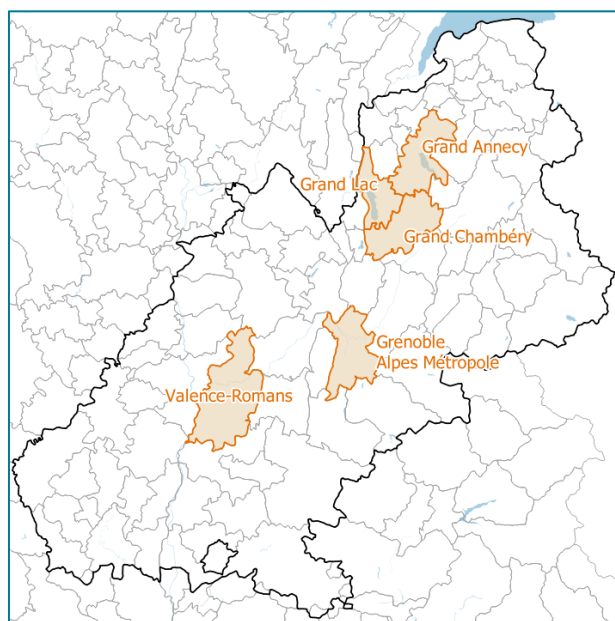
Le rapport annuel de l'OTLE propose une vision homogène de la situation du logement étudiant à l'échelle du territoire étudié, avec des éclairages sur :

- La demande et les besoins des étudiants dans leur grande diversité territoriale, selon le nombre d'étudiants, leurs caractéristiques sociales, les prix du marché du logement, les enjeux de mobilité et de vie étudiante...;

- L'offre et la demande de logements de tous les étudiants, qu'ils suivent ou non un cursus universitaire ;
- Les enjeux et besoins en termes de logement et d'urbanisme en fonction des territoires, de la tension des marchés du logement, de l'organisation dans l'espace des sites de formation, de l'offre de transport, des enjeux d'urbanisme.

En 2023, ces éclairages sont déclinés dans cinq bilans spécifiques, correspondant à chacune des intercommunalités du sillon alpin.

Académie de Grenoble :
Les EPCI de l'OTLE du Sillon alpin



LES ÉTUDIANTS

> Une très forte croissance des effectifs étudiants depuis les années 2000

À ce jour, 235 millions d'étudiants sont recensés dans le monde, soit une progression de 61 % depuis 2006. Cette explosion de la demande étudiante mondiale est notamment portée par la Chine et l'Inde.

En France, le nombre de **3 millions d'étudiants** sera dépassé en 2023, soit 5 ans avant les projections estimées.

Depuis 2000, la population étudiante a connu une croissance deux fois plus forte que la population nationale.

Cela représente 450 000 étudiants supplémentaires entre 2010 et 2020.

Trois grands pics ont jalonné cette augmentation : après les années 1960, en 1985-1995 et le baby-boom des années 2010-2020.

Aujourd'hui, l'évolution se stabilise et on estime que **les effectifs augmenteront de 50 000 étudiants d'ici 10 ans**.

Plusieurs grandes tendances sont observées :

- Une forte augmentation de la demande de qualification supérieure, les emplois étant à ce jour de plus en plus qualifiés. En France, 49 % des 25-34 ans sont diplômés du supérieur (l'objectif européen étant de 45 %).
- Une très forte croissance de l'enseignement supérieur par apprentissage : 323 000 apprentis (sur un total de 620 000) sont dans le supérieur (BTS, licence, et master notamment).
- Un fort développement des écoles et des groupes privés : durant la décennie 2010, environ 220 000 étudiants ont choisi l'enseignement supérieur privé.

Sources : interventions lors du séminaire des OTLE, Amiens 2023 :

- Frédéric Forest, inspecteur général de l'éducation, du sport et de la recherche
- Alexis Alamel, maître de conférences en géographie au Campus des transitions de Caen, Sciences Po Rennes

> Éléments de contexte généraux

Le **taux de diplômés** diminue avec l'éloignement des grandes villes. Les antennes délocalisées ont donc un rôle important à jouer, pour favoriser l'accès des étudiants les plus défavorisés à l'enseignement supérieur.

La **distance moyenne** entre le domicile et le lieu d'études s'élève à 54 kilomètres pour les étudiants métropolitains et à 90 kilomètres pour les autres étudiants.

L'enseignement supérieur est un **facteur d'attractivité**.

Ainsi, Toulouse a estimé à 2 milliards d'euros les retombées économiques du fait de la présence de l'ESR sur le territoire.

La Cour des Comptes rappelle que l'enseignement supérieur, là où il est implanté, est aussi un moyen de lutter contre l'exode rural des jeunes et le vieillissement de la population rurale.

Enfin, 41 % des doctorants en France sont étrangers.

Mais l'enseignement supérieur correspond également à un **investissement coûteux**, en particulier du fait de forts besoins de réhabilitation sur les bâtiments.

Offres publiques et privées confondues, **12 % des étudiants peuvent bénéficier d'un logement qui leur est spécifiquement dédié**. Mais seulement 8 % des étudiants peuvent accéder à un logement à vocation sociale.



LES LOGEMENTS



> La question du logement s'impose

Celui-ci peut constituer un frein à l'accès à l'enseignement supérieur et, à l'inverse, il joue un rôle central dans le processus de transition vers la vie adulte des étudiants.

Plusieurs enjeux se présentent : accélérer, améliorer la production, résorber les logements étudiants vétustes et opérer la rénovation énergétique du parc vieillissant.

Pour y répondre, deux prérequis sont nécessaires : **connaître le parc** existant et son évolution, et **identifier le besoin** de logements étudiants à l'échelle du territoire.

Il est nécessaire de prendre en compte la **mobilité** des jeunes et étudiants, en massifiant les productions de tous types de logements, pour répondre à leurs besoins.

Les étudiants peuvent habiter simultanément dans trois territoires différents (chez leurs parents, sur leur lieu d'études et de travail / d'apprentissage). Mais la question de la mobilité peut aussi être *l'absence de mobilité*, qui oblige les territoires à construire une offre de logements pour ceux qui souhaitent rester sur place.

Soutenir les étudiants dans leur parcours n'est pas aisé. Le modèle du logement social est très structuré et n'a pas été conçu pour leur mobilité. Les étudiants entrent en concurrence avec d'autres publics (précaires, seniors, familles...). Leur solvabilité est aussi un obstacle.

Enfin, le **Covid** a mis en lumière des questions comme la santé mentale, l'isolement, la nutrition. Néanmoins, tous les impacts de cette crise n'ont pas encore été mesurés.

> Le point de vue de Richard Lioger, chargé de mission interministérielle sur le logement étudiant

Cette mission consiste à essayer de trouver des solutions, aider le ministère, et surtout aider *in situ*. Cela consiste à se rendre sur le terrain, rencontrer les présidents d'université, les directeurs de Crous et les élus locaux, puis les aider à trouver des solutions. Il en existe de nombreuses, qui ne sont pas mises en œuvre.

La question du **prix du foncier** est essentielle, elle s'oppose à celle de la construction. Il faut donc trouver des mécanismes pour faire en sorte que le foncier soit quasiment gratuit pour pouvoir construire du logement étudiant.

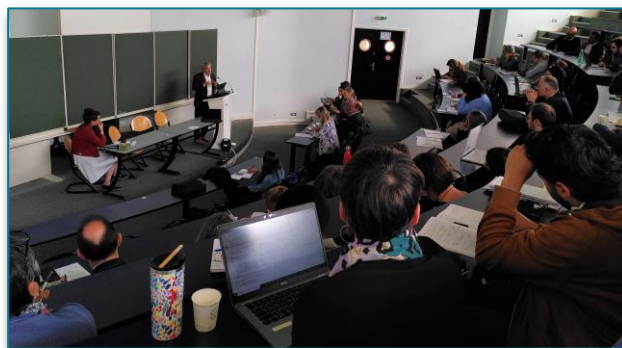
Cela peut passer par la construction sur le foncier des universités.

Les collectivités peuvent aussi décider de donner le foncier qui leur appartient.

De nombreux mécanismes sont aussi envisageables pour faire des co-promotions.

Il est également possible de dissocier la propriété du foncier, de la propriété du bâti et de la gestion.

Enfin, la **rénovation thermique** des bâtiments universitaires sera également un sujet majeur.



Sources : interventions lors du séminaire des OTLE, Amiens 2023 :

- Yves Rauch, chef de projet pour le logement des étudiants et des jeunes actifs, DHUP
 - Faustine Masson, cheffe de projet département Innovations et Expertises immobilières, DGEISIP
 - Pamela Pruvost, responsable pôle Innovations et Politiques sociales, URH Hauts-de-France
 - Nicolas Delesque, délégué général des Rendez-vous du logement étudiant
- Le compte-rendu détaillé du séminaire (plénières, ateliers) est disponible sur le site de la FNAU.

LES ÉTUDIANTS INSCRITS

> Une source déclarative

Le recensement de la population de l'Insee permet de distinguer les étudiants au lieu de résidence et au lieu d'études. Ainsi, **72 260** étudiants vivent dans l'un des 5 EPCI universitaires du Sillon alpin en 2020 et **89 090** y étudient. Il permet également de croiser le statut étudiant avec les caractéristiques des logements.

> Une source administrative

De son côté, le ministère de l'Enseignement Supérieur comptabilise **89 370** étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur à la rentrée 2022-2023.

> Un décompte local

Enfin, certains EPCI comme le Grand Annecy réalisent leur propre recensement, **en questionnant directement les établissements privés**. Cette donnée locale ne permet pas la comparaison avec les autres territoires, mais est proche de la réalité car quasi exhaustive.

> Le secteur public

Depuis 20 ans, **entre 91 et 96 % des étudiants du Sillon alpin sont inscrits dans le secteur public**.

Parallèlement à ces effectifs globaux, le ministère de l'Enseignement supérieur diffuse une base de données spécifique portant sur les établissements publics sous sa tutelle.



DÉFINITION : ÉTUDIANTS RECENSÉS

Au sens du recensement de la population, l'étudiant est une personne dont l'activité principale est de suivre une formation d'enseignement post-secondaire (relevant ou non de l'enseignement supérieur), y compris en apprentissage. Dès lors qu'un étudiant est en France pour au moins 1 an, il est concerné par le recensement, dans la commune où il réside pour ses études.



DÉFINITION : ÉTUDIANTS INSCRITS

Ce jeu de **données du ministère** présente les effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur, pour les années 2001-2002 à 2022-23, pris en compte par les ministères en charge de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur, de l'Agriculture, de la Pêche, de la Culture, de la Santé et des Sports. Ce jeu de données ne comprend pas les effectifs d'étudiants inscrits en STS et assimilés sous statut d'apprenti.

Les sources sont hétérogènes et observent chacune des phénomènes spécifiques, ce qui entraîne des différences dans le décompte des effectifs.

Plus détaillée, cette donnée permet de quantifier les étudiants étrangers, ainsi que les doctorants, dans le secteur public*.

Ainsi, **9 775 étudiants sont en mobilité internationale**, ce qui représente 14,9 % des inscrits dans le public.

3 117 étudiants sont doctorants, soit 4,7 % des inscrits. Ce nombre intègre les doctorats et les habilitations à diriger des recherches (HDR).

Sources : Recensement de la population (fichier-détails MOBSCO) Insee 2020.

Effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur, MENESR 2023.

Effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements publics sous tutelle du ministère en charge de l'Enseignement supérieur, MENESR 2023.

*Nombre d'étudiants inscrits (inscriptions principales) hors doubles inscriptions CPGE, uniquement pour les établissements sous tutelle MENESR.

LES ÉTUDIANTS INSCRITS

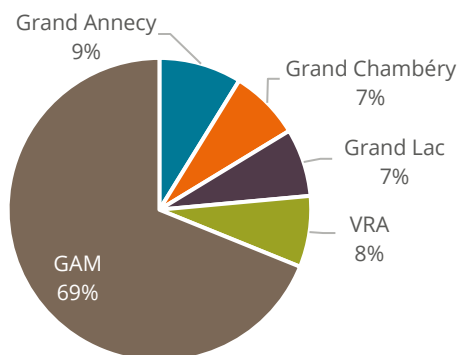
> Une évolution à la hausse depuis 20 ans, mais un décrochage en 2022

En moyenne depuis 2001, les effectifs ont augmenté de 0,7 % chaque année, soit +11 630 étudiants. La croissance du Sillon alpin est quasiment continue depuis plus de 20 ans. Mais un décrochage est observé partout entre les rentrées 2021 et 2022 : Sillon alpin -3,6 % et France -1,5 %.

> Des évolutions différenciées

Les effectifs évoluent différemment entre les agglomérations : explosion pour Grand Lac, hausse continue pour le Grand Anney, augmentation plus modérée pour Valence-Romans Agglo, baisse pour le Grand Chambéry.

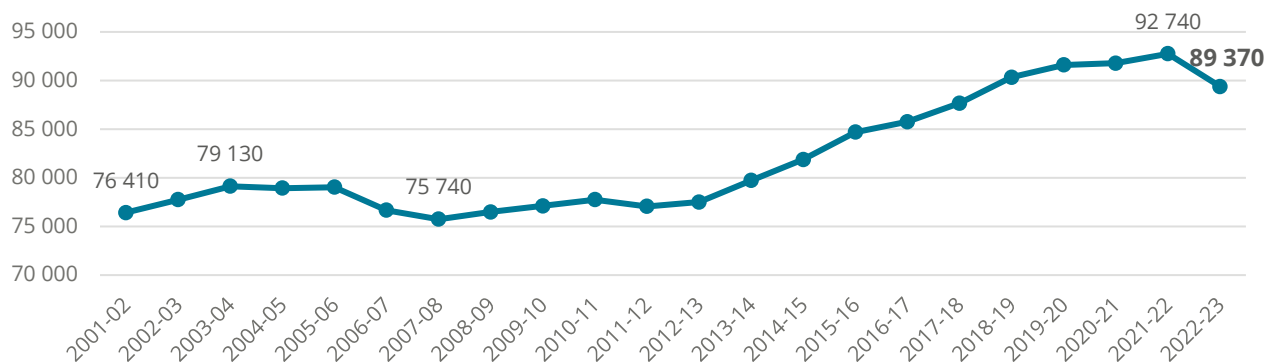
Effectifs étudiants inscrits en 2022



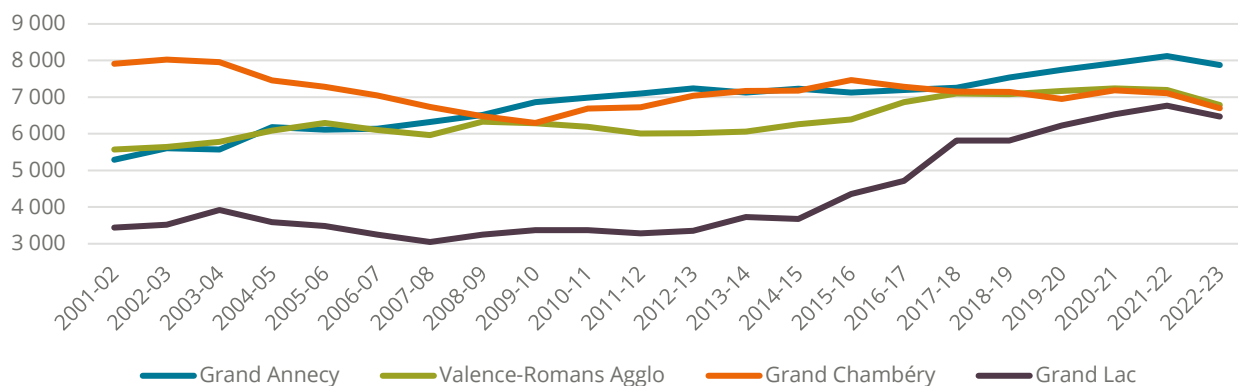
> Le poids de la métropole grenobloise

7 inscrits sur 10 sont dans un établissement de Grenoble-Alpes Métropole : la courbe GAM se confond avec celle du Sillon alpin.

Évolution des effectifs inscrits dans les 5 sites universitaires du Sillon alpin entre 2001 et 2022



Zoom sur les 4 agglomérations



Source : effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur (ministères de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur, de l'Agriculture, de la Pêche, de la Culture, de la Santé et des Sports), MENESR 2023. 5 sites universitaires du Sillon alpin : Grenoble-Alpes Métropole, Valence-Romans Agglo, Grand Anney, Grand Chambéry, Grand Lac

LES DÉCOHABITANTS

> Les décohabitants

Sur les 68 100 étudiants qui résident dans le Sillon alpin dans un logement ordinaire, **45 510 décohabitant**, soit 67 %.

Les décohabitants sont plus nombreux dans la métropole grenobloise : 73 %, contre seulement 51 % pour Valence-Romans Agglo. Cela tient notamment à l'offre de formations (plutôt courtes ou longues), au rayonnement des établissements (local, national voire international), au parc de logements étudiants (plus ou moins présents), etc.

68 % des femmes décohabitent, contre 65 % des hommes.

> La décohabitation augmente avec l'âge

La majorité des étudiants ont entre 18 et 24 ans (78 %).

Dans cette classe d'âge, 64 % ont quitté le domicile de leurs parents.



DÉFINITION : COHABITANT, DÉCOHABITANT

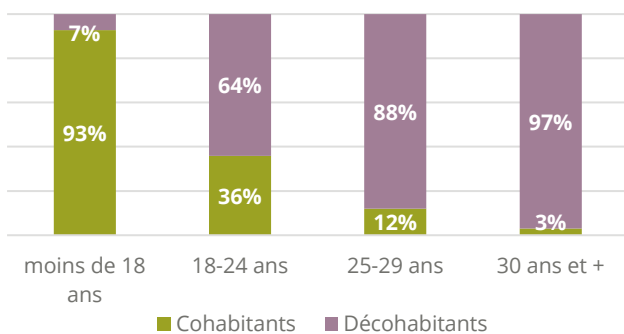
Un étudiant **cohabitant** vit au domicile de l'un de ses parents. La **décohabitation** est le fait de quitter le domicile parental.

Certains étudiants sont comptabilisés par l'Insee dans la catégorie « **hors logement ordinaire** » (établissement de santé, résidences sociales, foyers, certains hébergements étudiants mais pas tous). Ne disposant pas d'informations détaillées sur ces résidents, ils sont écartés des analyses de ce chapitre.

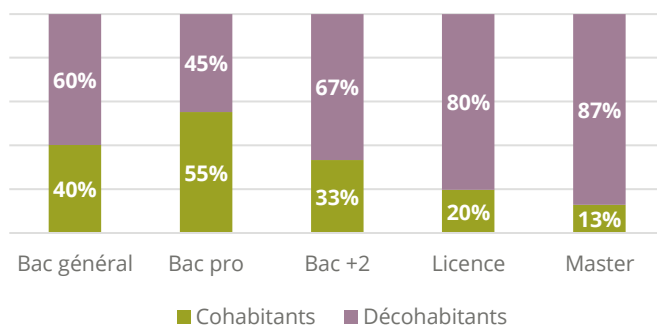
Le taux de décohabitation atteint 88 % chez les 25-29 ans et 97 % chez les plus de 30 ans.

Et logiquement, plus le niveau de diplôme obtenu augmente, plus les étudiants décohabitent.

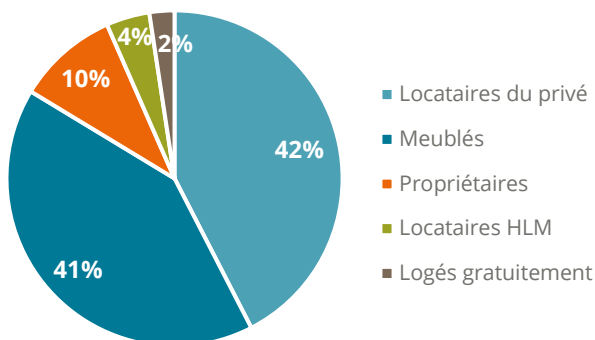
Répartition par classe d'âge



Diplôme obtenu



Statut d'occupation des décohabitants



84 % des décohabitants sont locataires du diffus (dans le parc privé vide et des meublés).

Les autres étudiants sont propriétaires de leur résidence principale (principalement en-dehors des villes-centre) ou logés dans le parc social.

Quelques-uns sont hébergés gratuitement.

Source : Recensement de la population (fichier-détails MOBSCO) Insee 2020. Filtre = logement ordinaire.

LES BOURSES SUR CRITÈRES SOCIAUX

> Une réforme des bourses du Crous pour élargir les critères d'attribution

Pour l'année 2023-2024, le montant des bourses varie de **1 454 €** pour l'échelon 0 bis, à **6 335 €** pour l'échelon 7. Tous les échelons ont fait l'objet d'une revalorisation de 37 € par mois sur 10 mois, par rapport à l'année dernière.

À la rentrée 2023, de **nouveaux paramètres de calcul de la bourse** ont conduit, d'une part à une forte hausse du nombre d'étudiants boursiers, d'autre part au passage à l'échelon supérieur pour environ 20 % des boursiers en France.

Montant de la bourse selon l'échelon pour l'année 2023-2024

Échelon	Montant
0 bis	1 454 €
1	2 163 €
2	3 071 €
3	3 828 €
4	4 587 €
5	5 212 €
6	5 506 €
7	6 335 €



LES BOURSES SUR CRITÈRES SOCIAUX

Les boursiers bénéficient de l'exonération des droits d'inscription universitaires et de la CVEC, d'un repas à 1€ dans les Resto'U (maintenu en 2023-2024), de la priorité dans l'attribution d'un logement étudiant Crous, d'une aide au mérite et d'une aide à la mobilité (ParcouSup, master, internationale).

Enfin, le gel des loyers Crous a été reconduit cette année.

En 2022, les 5 départements du Sillon alpin totalisaient **25 060 boursiers** (42 180 dossiers avaient été déposés).

Dans l'académie de Grenoble, ce sont **1 219 étudiants supplémentaires** qui deviendront boursiers et **4 878 boursiers qui accéderont à l'échelon supérieur**, à la rentrée 2023.



Photo @Crous Grenoble-Alpes : résidence Simone Veil, Annecy

Sources : <https://www.etudiant.gouv.fr/fr/boursiers-ce-qui-change-des-la-rentree>
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12214>
 Rapport d'activités 2022 du Crous Grenoble-Alpes.
 Article du Dauphiné Libéré du 3 août 2023 « Réforme des bourses étudiantes ».

LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

> Les caractéristiques du parc total de résidences principales

Les 5 EPCI universitaires du Sillon alpin comptent **505 710 résidences principales** en 2019.

7 % des résidences principales sont des T1 et 14 % des T2.

16 % sont occupées depuis moins de 2 ans.

23 % sont occupées par des locataires du parc privé. Les logements meublés représentent 6 % du parc, les logements occupés gratuitement 2 %.

38 % ont été construites avant les premières réglementations thermiques (1970).

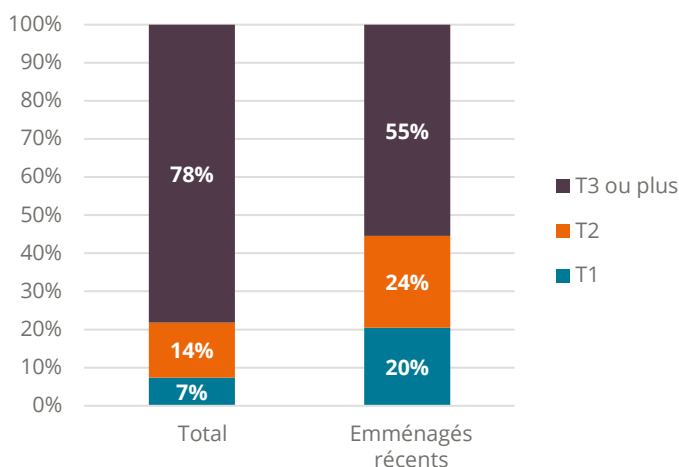
Les fichiers-détails du recensement de l'Insee donnent la possibilité de **croiser ces indicateurs**, dans la limite du secret statistique. Cela permet par exemple de savoir qu'il y a 11 050 T1 construits avant 1970, dont un tiers sont des meublés.

> Une forte rotation dans les petits logements et les meublés

Près de la moitié des emménagés récents* sont des T1 et T2 (alors qu'ils ne représentent que 24 % du parc total).

Plus d'un meublé sur 2 est occupé depuis moins de 2 ans.

Typologies de résidences principales : total et occupées depuis moins de 2 ans



RÈGLE DE SECRET STATISTIQUE

Les effectifs supérieurs à 500 peuvent normalement être utilisés en toute confiance. En-dessous, les effectifs doivent être maniés avec précaution car, en raison de l'imprécision liée au sondage, ils peuvent ne pas être significatifs.

L'Insee estime que la personne de référence du ménage est étudiante, élève ou stagiaire non rémunérée dans 3,9 % des résidences principales. Cela représente 19 960 logements. Il s'agit très majoritairement de meublés et de locations privées vides.



DÉFINITION : PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE

La personne de référence du ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage (avoir ou non un conjoint et un enfant) et des caractéristiques des individus qui le composent (activité, âge).

Le zoom ci-dessus porte sur un échantillon très restreint de ménages (hors cohabitants, hors couple avec un actif, etc.)



Source : Recensement de la population (fichier-détails LOGEMENT), Insee 2019
Photo : @AURG/DSA, studios meublés à louer, Grenoble, 2021

LA BASE DE DONNÉES DES RÉSIDENCES DÉDIÉES

> Les typologies de l'offre

Plusieurs types d'offre du parc résidentiel permettent de loger les jeunes et les étudiants. On distingue généralement le parc « **ordinaire** » (ou « diffus ») et l'offre « **dédiée** » à ces publics, souvent en résidence.

Tous les publics peuvent être accueillis dans le parc ordinaire.

L'offre locative en diffus (dont la colocation) peut être privée ou sociale. Notons que le parc locatif social « ordinaire » est encore aujourd'hui difficilement accessible et en décalage avec les besoins des étudiants : durée du bail, disponibilité et attribution des logements, etc.

Par définition, **l'offre dédiée aux étudiants** ne peut loger que ce public.

Elle se compose de **4 types de résidences**, différenciés selon leur gestionnaire :

- Gestion par un exploitant privé
- Gestion par le réseau des CROUS (résidences à vocation sociale)
- Gestion par un organisme de logement social ou une association (résidences à vocation sociale)
- Gestion par d'autres organismes (fondations, école, etc.)

Les autres types de résidences n'entrent pas dans le champ d'observation des OTLE, notamment :

- Résidences sans services
- Résidences sorties de défiscalisation
- Résidences sociales pour jeunes actifs (Résid'étapes, ADEF, Agefo, Espacil...)
- Logement pour jeunes de moins de 30 ans dans le parc social

> Une caractérisation homogène du parc dédié

L'OTLE du Sillon alpin s'inscrit dans un réseau national d'observation, animé par la Fédération nationale des Agences d'Urbanisme. **Labellisé** depuis sa création et dès la première vague de labellisations, l'OTLE du Sillon alpin s'engage à respecter une méthodologie commune. La qualification des résidences dédiées participe de cette homogénéisation des données. Ainsi, 4 typologies ont été construites et sont observées par les OTLE. Des indicateurs ont également été définis et sont transmis à la démarche nationale par chaque OTLE.

> Les variables collectées par l'OTLE du Sillon alpin

Parallèlement au réseau national, l'OTLE du Sillon alpin collecte des **indicateurs supplémentaires, afin d'enrichir la connaissance locale de l'offre dédiée** :

- Type de structure ;
- Adresse, propriétaire, gestionnaire ;
- Nombre de : logements, places dédiées, logements PMR, colocations ; répartition par typologie, meublé, loyer (minimal, maximal, médian), surface (idem) ;
- Date de mise en service, DPE, APL/ALS, garant/convention, frais de dossier, dépôt de garantie, défiscalisation, projet de réhabilitation lourde, nombre d'étages, de bâtiments ;
- Charges, services proposés.



Photo : @FJT La Clairière, Chambéry

LA BASE DE DONNÉES DES RÉSIDENCES DÉDIÉES

> Une cartographie dynamique du parc dédié, en accès libre

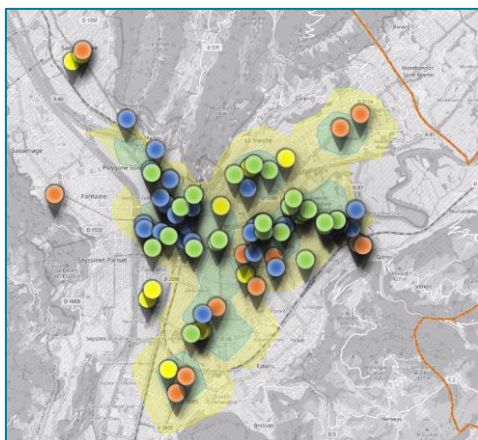
L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise a développé un **outil de cartographie dynamique des résidences dédiées aux étudiants : Vizualiz**. Les membres de l'OTLE du Sillon alpin ont fait le choix de diffuser cet outil largement.

Les résidences dédiées sont **géolocalisées finement**. Une fenêtre affiche les informations des résidences sélectionnées (nom, typologie, gestionnaire et capacité d'accueil théorique).

Cet outil permet également d'afficher les campus, ainsi que des isochrones de 10 et 20 minutes, à pied et en vélo, autour des campus. Enfin, l'utilisateur a la possibilité de visualiser les arrêts et lignes de transports en commun du territoire, ainsi que celles qui desservent directement les campus.

Vizualiz étant un outil d'observation, et non de communication, le taux de remplissage des résidences n'est pas intégré.

Géolocalisation des 137 résidences dédiées

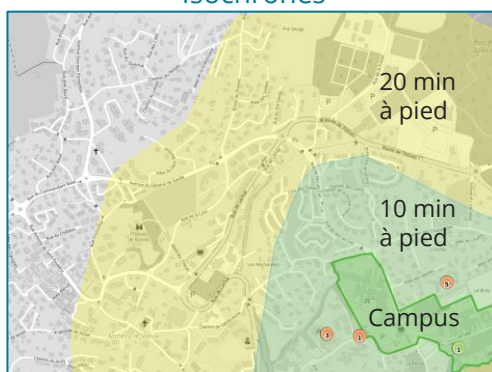


Accessibilité TC des résidences



Arrêts et lignes TC (en orange)
Dont les lignes directes vers les campus (en vert)

Isochrones



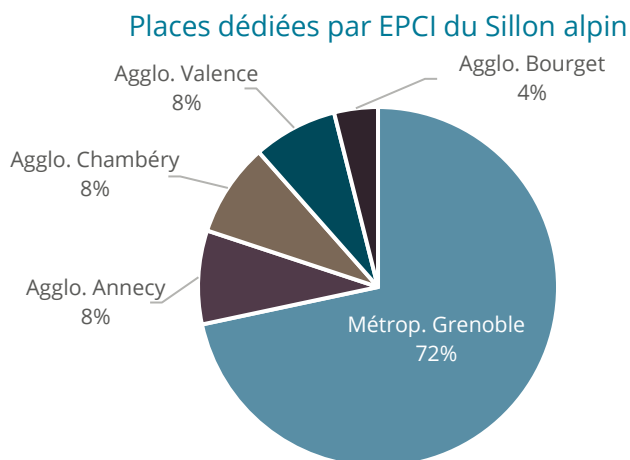
DÉFINITION D'UN ISOCRHONE

L'isochrone est une fonctionnalité permettant de visualiser sur une carte toutes les zones géographiques que l'on peut atteindre, à pied ou en vélo, depuis un point précis dans un laps de temps déterminé.

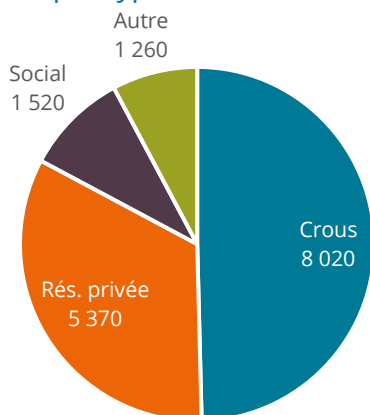
LA TYPOLOGIE DE L'OFFRE DÉDIÉE

> Le volume de résidences et de places dédiées aux étudiants

En 2023, l'OTLE du Sillon alpin recense **16 240 places dédiées** aux étudiants, dans 138 résidences. 7 sur 10 sont dans la métropole grenobloise.



Répartition des places dédiées par type de structure



> Les typologies de résidences dédiées

La moitié du parc de logements dédiés est proposée par le Crous (plus de 8 000 logements). Un tiers est une offre privée avec services (5 370 logements).

> Le taux de couverture

Le parc dédié permet de loger **18 % des étudiants inscrits** dans un établissement d'enseignement supérieur.

L'offre du Crous couvre en moyenne 9 % des étudiants inscrits, avec des disparités entre les territoires.

	Taux de couverture de l'offre dédiée	Taux de couverture du Crous
CA Chambéry	20 %	13 %
Métrop. grenobloise	19 %	10 %
CA Valence	18 %	5 %
CA Annecy	18 %	4 %
CA Bourget-du-Lac	10 %	6 %
Sillon alpin	18 %	9 %

LES LOYERS DU PARC DÉDIÉ

> 380 €/mois dans le parc dédié

Le loyer médian est connu précisément pour 108 résidences (86 % des places), il est estimé pour 16 autres (9 % des places).

Dans les 5 sites universitaires du Sillon alpin, le **loyer médian est de 380 €/mois**. Cela signifie que la moitié des places dédiées se situent en-dessous de 380 €/mois, la moitié sont au-dessus.

> Un parc Crous bien plus accessible que le parc privé

Moins d'un tiers du parc dédié est proposé à moins de 300 €/mois (majoritairement Crous), tandis que 4 logements sur 10 sont proposés à plus de 400 €/mois (majoritairement des résidences privées).

> Des niveaux de loyers variant selon les territoires

Valence est un territoire encore peu tendu, les loyers sont relativement homogènes.

Grenoble propose une offre très diversifiée, tant en typologie de résidence et tailles, qu'en niveaux de loyers.

Les bailleurs sociaux détiennent la majorité du parc d'Annecy. Ainsi, sont présents :

- Halpades, dont les logements sont gérés par le Crous ou par des associations (AATES, Foyer des Romains).
- Haute-Savoie Habitat (ex-OPAC 74), qui est géré par IDEIS.
- Et le Crous, qui possède également une résidence en son nom.



PRÉCISIONS MÉTHODOLOGIQUES

Loyer médian = charges comprises, le plus fréquent pour un logement d'une personne (chambre, studio, T1, T1 bis).

Loyer ou redevance pour un logement d'1 pièce ou pour une chambre.

La base des résidences dédiées ne permet pas de distinguer les charges. Les niveaux de loyers sont donc à prendre avec précaution, dans la mesure où ils intègrent des niveaux de service très divers (*voir partie suivante*).



> Loyer max = 1 290 €

> 3^{ème} quartile = 480 €

△ Grand Annecy
445 €

△ CA Valence
410 €

> Loyer médian = 380 €

△ Métrop. Grenoble et Grand Chambéry
360 €

> 1^{er} quartile = 290 €

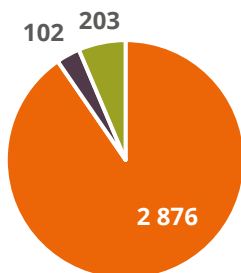
△ Grand Lac
260 €

> Loyer min = 170 €

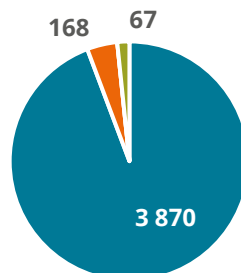
Source : Base des résidences dédiées de l'OTLE du Sillon alpin (octobre 2023). Filtre = loyer connu ou estimé (15 469 places).

LES LOYERS DU PARC DÉDIÉ

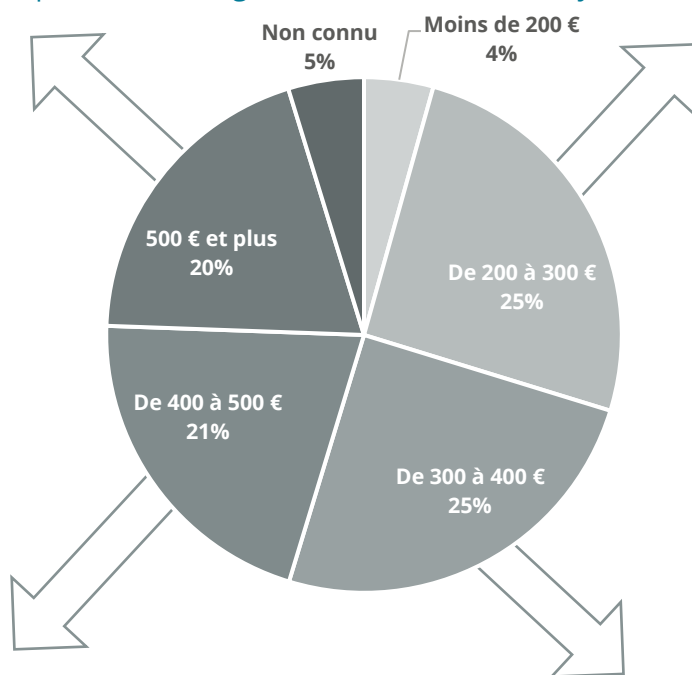
Nombre de logements à 500 € et plus



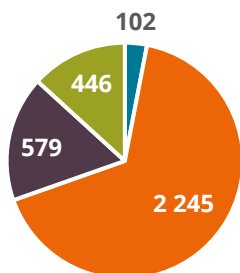
Nombre de logements entre 200 et 300 €



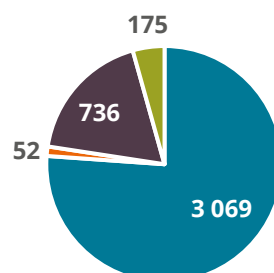
Répartition des logements dédiés selon le loyer médian



Nombre de logements entre 400 et 500 €



Nombre de logements entre 300 et 400 €



- 1-Crous
- 2-Résidence privée/services
- 3-Social
- 4-Autre

Source : Base des résidences dédiées de l'OTLE du Sillon alpin (octobre 2023). Filtre = loyer connu ou estimé (15 469 places).

ZOOM SUR LES BOUQUETS DE SERVICES DANS LE PARC DÉDIÉ

> Une nomenclature adaptée des OTLE stéphanois et lyonnais

L'un des intérêts d'un OTLE piloté par une agence d'urbanisme réside dans la possibilité de travailler en réseau avec les autres agences d'urbanisme, et notamment celles de la région : Epures sur le territoire stéphanois et UrbaLyon sur le territoire lyonnais. Ce dialogue permet le développement de méthodologies communes et l'échange de bonnes pratiques.

Ainsi, le présent zoom sur les charges a largement bénéficié des discussions entre agences d'urbanisme.

> 18 postes de charges observés

Pour le Sillon alpin, les charges sont détaillées en 18 postes :

• 11 sont considérés comme collectifs :

Sécurisation par une présence humaine (gardien, veilleur), vidéosurveillance, ascenseur, local vélo, parking voiture, espace de détente (salle commune, salle de jeux...), espace de travail (coworking, ordinateurs mis à disposition...), espace sportif (piscine, tennis, sauna, salle de sport, banc de musculation...), cuisine commune (salle à manger, cuisine partagée...), proposition de repas (demi-pension, petit-déjeuner...), espace extérieur (jardin, potager, terrasse commune...).

• 7 sont considérés comme individuels :

Eau, électricité, chauffage, internet dans le logement, laverie, linge / ménage, assurance.

> Prestations particulières

Il arrive que des résidences intègrent des services complémentaires dans leur quittance : prêt de mobilier ou de matériel, station de réparation de vélos, studio de musique, abonnement Citiz, réfrigérateur solidaire, cave, Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères, ainsi que l'animation et l'accompagnement social (généralement dans les RHJ). Ces prestations sont très spécifiques et ne seront donc pas détaillées ici.

> Méthodologie

Grâce à la participation du **Crous** à l'OTLE, le détail des charges a pu être déterminé pour 32 résidences Crous sur 40. Lorsque l'information sur les postes individuels est manquante, c'est pour l'électricité et le chauffage de 3 résidences (Djinn, le Comte Vert et Latour-Maubourg, qui vient d'ouvrir). La présence d'un gardien, d'un dispositif de vidéosurveillance, d'un local vélo, d'un parking et d'un ascenseur n'a pas pu être établie pour ces 5 résidences : Arsonval (en cours de rénovation), Beethoven, Les Bornes, Olympique, Terralis.

L'absence d'interlocuteur unique pour les **autres types de gestionnaires**, ainsi que leur grande diversité expliquent l'absence d'information pour un certain nombre de résidences et/ou de postes.

Dans la mesure du possible, nous avons relevé la présence de chaque poste dans les charges, son absence, ou bien la possibilité d'y accéder moyennant un supplément.

Lorsqu'un service est proposé moyennant un supplément dans le parc du Crous, cela concerne la laverie ou le parking uniquement (11 résidences proposent l'un de ces services en supplément).

Cette pratique est bien plus répandue dans les résidences privées, certaines pouvant proposer jusqu'à 5 services payants, en plus du loyer et des charges locatives.

Près de la moitié des résidences proposent au moins 4 prestations individuelles. Et un quart des résidences ont des postes collectifs.



Photo @AURG/DSA : laverie CROUS, Saint-Martin d'Hères

ZOOM SUR LES BOUQUETS DE SERVICES DANS LE PARC DÉDIÉ

> Les services collectifs

Plus de la moitié des résidences Crous emploient un **gardien**, un veilleur de nuit ou ont une vidéosurveillance. Pour les autres gestionnaires, l'information est très mal connue.

De même, hors Crous, la présence d'un **ascenseur** est rarement renseignée par les gestionnaires. 25 résidences Crous sont équipées d'un ascenseur, 10 n'en ont pas.

Le **local vélo** est fréquent : 60 résidences en ont un, 16 n'en ont pas. Nous n'avons pas l'informations pour les autres.

42 résidences sont dotées d'un **parking** gratuit, 14 ont un accès payant.

Une trentaine de résidences proposent gratuitement un parking ET un local vélo.

Il y a presque autant de résidences avec des **espaces collectifs** (salle de coworking, espace de détente, salle de sport, cuisine commune, repas, espace extérieur), que de résidences sans. C'est une information qui est fréquemment renseignée.

Plus précisément, certains gestionnaires privés intègrent l'accès à la salle de sport, à la piscine ou au sauna dans leur quittance (14 résidences concernées). D'autres proposent ces prestations avec un surcoût (10 résidences). 19 résidences privées ne les proposent pas.

Notons que les équipements sportifs sont aussi parfois proposés par les autres gestionnaires (7 résidences Crous et foyers). Dans ce cas, l'accès est intégré aux charges.

Un **espace extérieur** est rarement proposé dans le parc dédié (13 résidences).

Une quinzaine de résidences (privées) proposent des **repas**, moyennant un supplément. C'est une prestation qui est généralement proposée par les internats et les foyers, en étant intégrée dans la quittance.

16 résidences Crous (sur 40) offrent un espace partagé pour **cuisiner**. C'est le cas pour certains internats qui n'offrent pas de demi-pension, ou de quelques RHJ et résidences gérées par des bailleurs sociaux.

> Les services individuels

L'eau est systématiquement intégrée dans les charges des résidences gérées par le Crous (eau froide) et privées. Ce poste est également très présent chez les bailleurs sociaux (13 résidences sur 21) ainsi que pour les autres types de bailleurs (mais l'information est plus parcellaire).

Ce n'est pas le cas des autres dépenses d'énergie (**électricité** et **chauffage**). Certains gestionnaires proposent néanmoins une offre en supplément afin de faciliter les démarches de souscription de contrat.

Rares sont les résidences sans accès **internet** dans le logement. Cette prestation est intégrée dans les charges pour 92 établissements (dont la totalité du parc Crous) et en supplément pour 13 résidences (généralement privées). La fibre ou le haut débit sont souvent mis en avant par les gestionnaires.

La **laverie** semble rarement proposée gratuitement (mais l'information est manquante pour plus de la moitié des résidences).

La présence d'un kit linge ou de ménage est peu connue, le cas échéant cela fait souvent l'objet d'un coût supplémentaire.

L'assurance est rare : sur les 137 résidences du panel, 9 l'intègrent dans les charges, 3 la proposent en supplément. Précisons que l'information est manquante pour 37 résidences (notamment les internats, RHJ...).

ZOOM SUR LES BOUQUETS DE SERVICES DANS LE PARC DÉDIÉ

> Conclusion

Il existe **une très grande variété de services** intégrés dans les charges du parc dédié aux étudiants, qui dépendent : du type de structure (par exemple, l'accompagnement socio-éducatif fait partie des missions des RHJ), de la politique du gestionnaire et son positionnement (haut de gamme ou à vocation sociale), mais aussi des résidences elles-mêmes (localisation, taille, période de construction, etc.).

Ainsi, un espace repas collectif peut être proposé dans une ancienne résidence Crous composée de chambres sans kitchenettes, comme dans un internat de médecine, une RHJ, une résidence privée avec services par hôteliers...



Le **Crous** est le gestionnaire qui propose l'offre la moins chère et, pour une bonne part de ses résidences, les bouquets de services les plus complets : pack énergie comprenant l'eau, l'électricité et le chauffage, internet, laverie, dispositifs de sécurisation et de stationnements (vélo, voiture). Mais aussi des espaces de détente, de travail voire de sport.

Les résidences **privées** ne sont pas en reste, même si les bouquets sont généralement moins étoffés. La différence réside dans le coût global du logement, qui est bien plus élevé, d'autant plus lorsque les services sont proposés avec un surcoût.

La présence / absence de services individuels est moins bien connue pour les résidences gérées par des **bailleurs sociaux**. Quant aux espaces collectifs, ils sont rares dans ce type de parc, qui se situe plus ou moins entre le Crous et les résidences privées en termes de loyers.

Les **autres** types de résidences regroupent des établissements très différents, certains pouvant intégrer la totalité des frais des étudiants dans les charges (jusqu'aux repas), et avoir un règlement strict (horaires imposés). D'autres structures ne proposent aucune prestation collective. Néanmoins à ce jour, les postes de charges individuels de cette catégorie restent mal connus.



Photos : @Houille blanche, Grenoble : salle de convivialité

@ Crous Grenoble-Alpes : résidence Tom Morel, Anncy : espace sportif extérieur et garages



> Des solutions résidentielles plurielles

La rentrée universitaire est synonyme de recherche d'un logement pour beaucoup de jeunes qui n'ont pas nécessairement les ressources suffisantes (et avec la nécessité de trouver un emploi pour certains).

Une partie de l'offre de logements leur est **dédiée** et peut avoir une vocation sociale. Mais cette offre ne couvre pas l'ensemble des besoins en logements des étudiants (et n'en a pas la vocation).

Or, lorsqu'ils se tournent vers le **parc privé libre**, ils entrent en concurrence avec les autres publics et sont confrontés à de multiples difficultés, particulièrement en début de parcours résidentiel : faibles ressources financières, plus forte probabilité de mobilité, difficulté d'accès financière ou administrative au logement (trouver des garants par exemple), etc. Par ailleurs, la précarité et le mal-logement dépassent le cadre des étudiants et les difficultés se renforcent : des revenus qui stagnent, une hausse généralisée des prix, un taux d'effort énergétique plus élevé, un parc locatif difficilement accessible, etc.

Face à ces obstacles, certains étudiants continuent de vivre chez leurs parents (**cohabitants**). Notons que la limite entre contrainte et choix est peu aisée à déterminer.

> La réhabilitation d'une partie du parc dédié ancien

Une partie du parc dédié est récente : un tiers des mises en service ont été réalisées entre 2010 et 2023.

Mais il faut noter que plus de la moitié du parc dédié du Sillon alpin a été mise en service depuis plus de vingt ans, ce qui induit des **contraintes de rénovation** des résidences à plus ou moins long terme.

Plus précisément : 2 450 places (25 résidences) ont plus de 30 ans et 5 710 places (38 résidences) ont été construites dans la décennie 1990-1999.

> Anticiper la raréfaction potentielle de l'offre locative classique

La réglementation de ces dernières années impose une **amélioration de la qualité** des logements locatifs. Deux dispositifs peuvent notamment être cités :

- L'interdiction de louer les logements les plus énergivores (lois « Energie et climat » de 2019 et « Climat et résilience » de 2021)
- Conditionner le dispositif d'investissement locatif « Pinel + » à des critères énergétiques et de qualité (Loi de finance 2021, décret du 17/03/2022).

Reste à connaître leur impact sur le marché locatif annécien.

Il est probable que l'interdiction des passoires thermiques sortira des logements du marché. Or, nombre de ces logements énergivores sont actuellement loués à des étudiants.

> Un besoin de lisibilité et de cohérence

Enfin, face à la multiplicité des solutions, la difficulté tient parfois à la **lisibilité de l'offre** autant qu'à sa disponibilité. Il n'est pas toujours évident de savoir ce qui existe et ce à quoi on a droit. Il faut donc permettre à un jeune ou un étudiant de pouvoir connaître les dispositifs qui peuvent lui être proposés en fonction de sa situation et de ses besoins.

En effet, les solutions ne se limitent pas à l'offre résidentielle. Elles comprennent aussi des systèmes d'aide divers : bourse sur critères sociaux, Aide Personnalisée au Logement (APL), ainsi que les dispositifs d'Action Logement : Garantie Visale, Mobili-pass ou Avance Loca-pass.

Un **ensemble d'acteurs** jouent un rôle d'information et de conseil auprès des jeunes dans leur recherche de solutions adaptées (université, CROUS, Conseil Habitat Jeune, etc.). Coordonner ces interventions permettrait de limiter les interlocuteurs pour plus de clarté.

L'Observatoire Territorial du Logement des Étudiants (OTLE) du Sillon alpin :

- Grand Anancy
- Grand Chambéry
- Grand Lac
- Grenoble-Alpes Métropole
- Valence-Romans Agglo
- Caisse des Dépôts et Consignations
- Crous Grenoble Alpes
- Université Grenoble Alpes
- Université Savoie Mont Blanc
- L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise

tient à remercier les structures qui ont bien voulu transmettre leurs données dans le cadre de l'OTLE :



Contact : Déborah SAUVIGNET
04 76 28 86 41
deborah.sauvignet@aurg.asso.fr

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

