



LOGEMENT SOCIAL ÉTUDIANT

Synthèse d'étude 2022–2024

Depuis 2016, l'État, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, la Métropole de Lyon, la ComUE Université de Lyon, le Crous de Lyon et ABC-HLM se sont réunis afin de renforcer le développement du logement social étudiant. Leur engagement a été formalisé dans une convention cadre, qui consolide une gouvernance large et garantit la cohérence d'action des acteurs.

Dans ce cadre, des études sont régulièrement réalisées, afin de pouvoir adapter la stratégie de développement aux évolutions du contexte.

Une étude a été confiée en 2022 aux bureaux d'études Latitude et ID Territoires afin de définir et quantifier les évolutions des effectifs étudiants et de l'offre de logement sur le territoire métropolitain. Ses enseignements, complétés par les travaux de l'observatoire local du logement étudiant (OTLE), ont permis de définir collectivement les objectifs de production de logement social étudiant à horizon 2029.

Ce document reprend les principaux enseignements de ces travaux.

Sommaire

- 1 / Évolution des effectifs étudiants, bilan et perspectives _____ p. **2**
- 2 / Répartition de l'offre en logements étudiants et caractéristiques ____ p. **10**
- 3 / La tension du marché _____ p. **18**
- 4 / Objectifs et préconisations _____ p. **21**

1 / Évolution des effectifs étudiants bilan et perspectives

Une augmentation soutenue des effectifs étudiants métropolitains depuis les dix dernières années

Sur l'année 2019-2020, la dernière pour laquelle ont été publiés des chiffres officiels par le MESRI, il y avait

180 301 étudiants inscrits au sein d'un établissement d'enseignement supérieur de l'agglomération lyonnaise, soit une progression de

↗ 5% par rapport à l'année 2018/2019.

Entre 2012 et 2020, l'évolution des effectifs sur la Métropole de Lyon a amené

25 000 étudiants supplémentaires environ, dont

5 843 sur Lyon 7^e,

4 482 sur Écully (**+63%**),

1 904 sur Lyon 2^e,

1 710 sur Lyon 5^e (**+82%**),

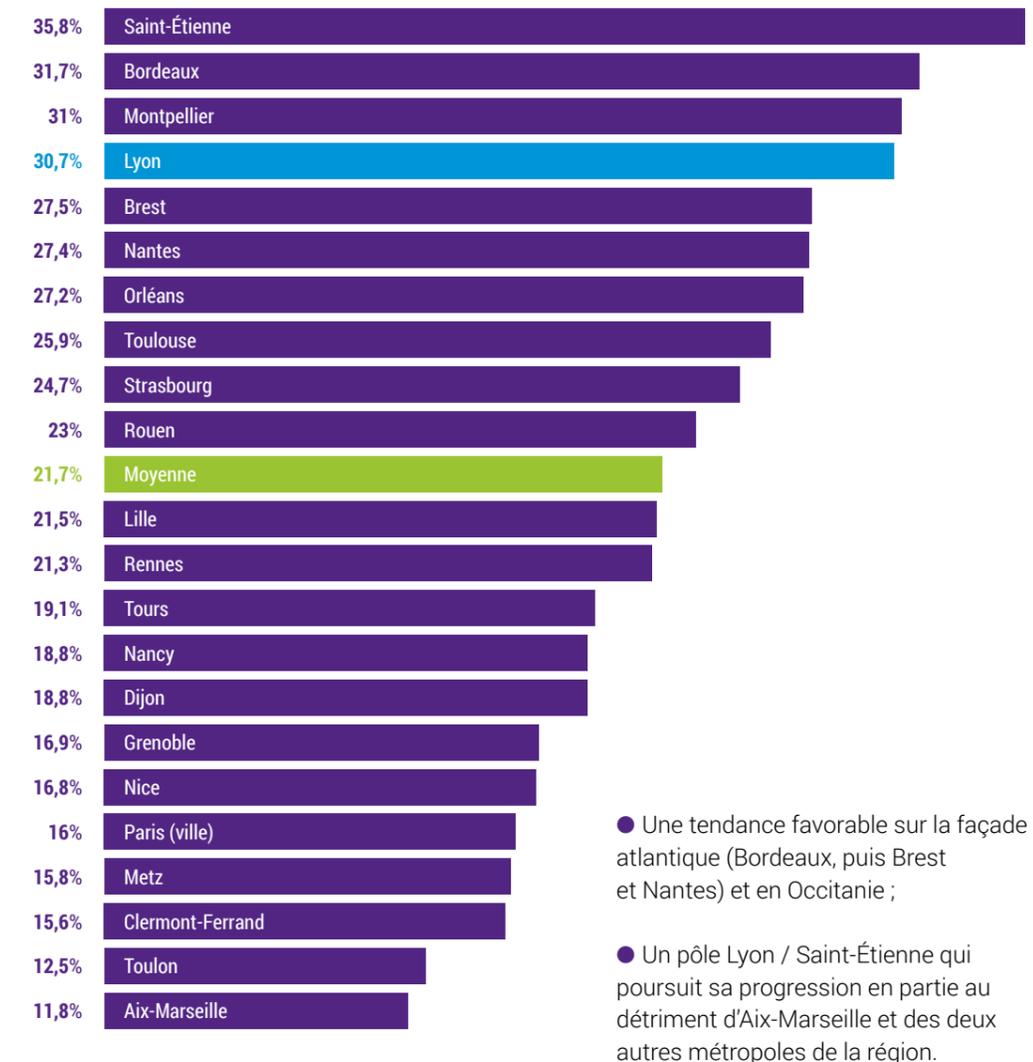
1 319 sur Lyon 9^e

et **1 046** sur Oullins.

Ce phénomène d'augmentation continue s'explique à la fois par une démographie dynamique de l'aire urbaine, amenant chaque année davantage de bacheliers dans l'enseignement supérieur, ainsi que par l'attractivité des établissements d'ESR lyonnais qui continuent d'attirer de plus en plus d'étudiants.

La métropole de Lyon maintient sa position de tête des agglomérations les plus attractives de France pour les étudiants.

L'augmentation des effectifs étudiants sur la métropole de Lyon, entre les rentrées 2009/2010 et 2019/2020, est en effet spectaculaire :



Source : Atlas régional de l'enseignement supérieur (SIES-MESRI)

Bilan 2015-2019 : Une croissance des effectifs disparate en fonction des filières

Évolution des effectifs en 5 ans selon les filières et établissements :

Etablissements & Filières	2019/2020	Evol 5 ans	Répartition des effectifs étudiants par filières
CPGE	5 292	1,9%	3%
STS	9 061	- 5,3%	5%
Universités (INSPE inclus)	98 760	2,6%	57%
Grands établissements*	212	- 15,5%	<1%
Autres formations d'ingénieurs	12 194	14,3%	7%
ENS de Lyon	2 102	9,0%	1%
Institut catholique de Lyon	6 927	25,4%	4%
Écoles de gestion et de commerce	19 259	95,6%	11%
Écoles juridiques et administratives	563	- 24,2%	<1%
Écoles supérieures d'art et de culture	9 026	67,1%	5%
Écoles paramédicales et sociales	4 729	6,4%	3%
Autres	6 778	20,8%	4%
TOTAL	174 903	12,5%	100%

* Uniquement l'ENSSIB sur l'agglomération

Source : Étude Latitude sur les effectifs étudiants 2022 - Analyse des données SISE (SIES - MESR).

À l'instar de l'évolution géographique des effectifs, la progression au sein des filières et établissements du territoire métropolitain lyonnais est très disparate. Si certains établissements connaissent une forte progression de leurs effectifs en 5 ans (Écoles de gestion et de commerces +95,6%, Écoles supérieures d'art et culture +67,1%) d'autres rencontrent une baisse de leurs effectifs. C'est le cas des Écoles juridiques et administratives (-24,2%) ou encore des Grands établissements (l'ENSSIB -15,5%). À noter que les formations d'ingénieurs (+14,3%) et l'Institut catholique de Lyon (+25,4%) connaissent un fort engouement auprès des étudiants.

Malgré une évolution contrastée des effectifs des filières et établissements de l'agglomération, **les universités restent en tête du nombre d'étudiants accueillis avec 57% des effectifs de l'ensemble des établissements du territoire métropolitain.** Elles sont suivies de loin par les Écoles de commerce et de gestion avec 11% des effectifs et les formations d'ingénieurs (hors ENS) avec 7% des effectifs. Les autres filières se partagent les effectifs restants à hauteur de 0 à 5% chacune.

Une stabilité des effectifs internationaux, dans un contexte de crise sanitaire

Les effectifs des étudiants internationaux sont stables avec une légère progression de +0,8% entre les rentrées de 2017 et de 2019. 16 587 étudiants internationaux étaient accueillis en 2017 contre 16 712 en 2019 avec un pic en 2018 de 16 867. Les trois universités de la métropole de Lyon accueillent la majorité des étudiants internationaux, soit 86% des effectifs. L'INSA Lyon accueille 9% des effectifs. Enfin, Centrale Lyon, Sciences Po Lyon et l'ENS de Lyon complètent les effectifs avec 1% à 2% d'inscrits.



Perspectives 2029 : 15 000 étudiants supplémentaires attendus

En prenant en compte les éléments conjoncturels liés au babyboom des années 2000, d'une natalité sur le territoire particulièrement élevée ainsi qu'à l'attractivité croissante de l'agglomération lyonnaise et de son offre de formation, les indicateurs portent à 195 633 le nombre d'étudiants attendus sur le territoire à horizon 2029.

Cette augmentation des effectifs sera presque exclusivement concentrée sur les 1^{ers} cycles.

Prospective détaillée des effectifs étudiants de la Métropole de Lyon à 2029 par filière

Selon les prévisions nationales à 2029, corrigées des facteurs spécifiques et d'attractivité de la métropole de Lyon, les parts des effectifs étudiants selon les filières d'études sont ainsi projetés :

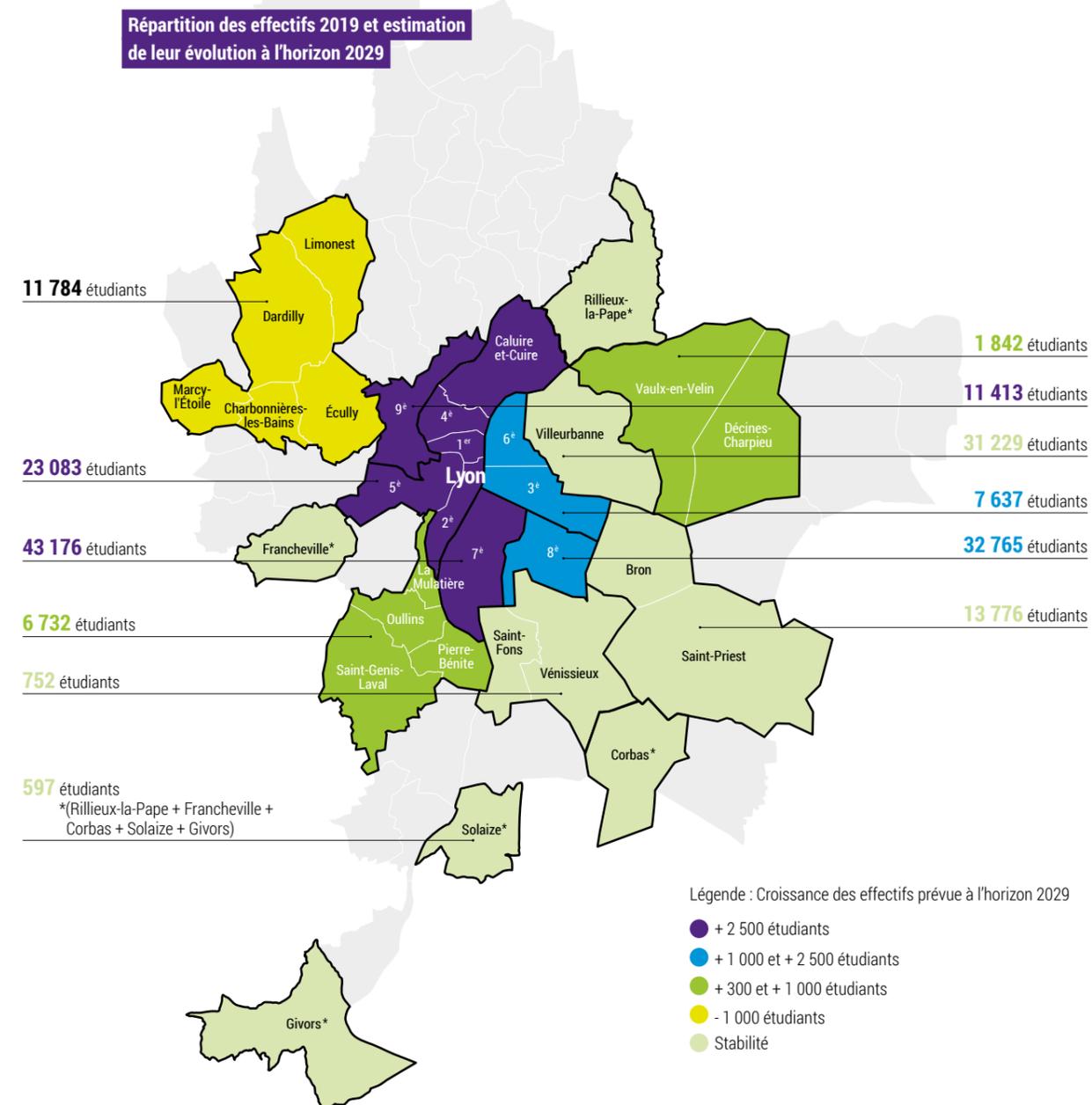
Etablissements & Filières	Effectif Métropole de Lyon 2019-2020	Projection prévision 2029-2030 Métropole de Lyon
Universités hors IUT	92 153	93 292
• cursus Licence (L)	52 404	52 549
• cursus Master (M)	36 897	38 056
• cursus Doctorat (D)	2 852	2 687
IUT	5 084	7 232
CPGE (hors CPES)	5 292	5 495
STS (sous statut scolaire)	9 061	8 864
Ensemble des filières traditionnelles	111 590	114 883
Autres formations principales	43 450	53 198
• Écoles de commerce, gestion, vente	17 724	23 291
• Écoles d'ingénieurs (hors universitaires)	15 966	18 448
• Grands établissements (et ENS de Lyon)	2 102	2 172
• Etablissements d'enseignement universitaire privés	7 658	9 288
Autres formations⁽¹⁾	25 261	27 552
Ensemble de l'enseignement supérieur	180 301	195 633
		+ 15 332

(1) : formations paramédicales et sociales, formations culturelles et artistiques, ...

Source : Latitude d'après SIES, Avril 2022 pour les taux de prévision nationale.

Prospective détaillée des effectifs étudiants de la Métropole de Lyon à 2029 par secteur

Cette projection des effectifs par filière a permis d'être déclinée par secteur géographique :



Une baisse de volume d'étudiants de 25% sur le secteur Ouest Lyonnais (Écully, Limonest, Dardilly, Marcy l'Étoile, Charbonnières-les-Bains) est liée au départ de l'emlyon business school Lyon vers le 7^e arrondissement de Lyon.

Source : Étude Latitude sur les effectifs étudiants 2022 - Analyse des données SISE (SIES - MESR).

Une augmentation d'étudiants boursiers à prévoir entre 2025 et 2029

L'académie de Lyon est une de celles qui présentent le plus faible nombre d'étudiants boursiers sur critères sociaux (principalement en raison d'un niveau de richesse du territoire supérieur à la moyenne et une offre de formation très complète avec une partie significative d'étudiants ; doctorants, élèves rémunérés, internationaux, non éligibles aux bourses).

Pourtant, la part des boursiers d'échelons élevés (5, 6, 7) progresse régulièrement, et ce jusqu'en 2020/21 :

Bourses Crous ⁽¹⁾	2018 /19	2019 /20	2020 /21
Boursiers	38 367	38 118	39 432
Taux en %	23,0%	22,4%	22,7%
Dont échelons élevés	10 529	10 992	11 686
Taux en %	6,3%	6,5%	6,7%
Proportion sur total boursiers ^{***}	27,4%	28,8%	29,6%

* Effectifs issus de l'Atlas régional de l'enseignement supérieur (SIES - MESRI) afin de pouvoir établir un comparatif sur les 3 rentrées universitaires

** FSS : Formations Sanitaires et Sociales

*** Poids des 3 échelons les plus élevés dans le total des boursiers

Source : Crous Lyon Saint-Étienne / Département du Rhône

- On doit s'attendre à davantage d'étudiants plus modestes dans les années à venir (croissance des boursiers en échelons élevés).

- La réforme des bourses 2023/2024 à l'échelle nationale va également, grâce à la révision du barème d'allocation, élargir le nombre de boursiers et entraîner leur passage à l'échelon supérieur.

À l'heure actuelle, le Crous de Lyon est en mesure de loger, à la rentrée, uniquement les échelons 4 à 7. Pour maintenir ce niveau d'attribution, le Crous de Lyon doit maintenir le rythme actuel de développement de son offre de logements.

Stagnation possible des effectifs à partir de 2028

À partir de 2028, une inflexion de la démographie étudiante au niveau national est attendue, liée à la baisse nationale de la démographie. Les taux de natalité en baisse depuis 2010, impacteront la population étudiante à partir de 2028 (ceci étant déjà le cas sur certains territoires moins attractifs que l'agglomération lyonnaise).

Du fait de l'attractivité de l'agglomération lyonnaise, il se peut que la baisse des effectifs ne soit pas ressentie tout de suite (d'autant que dans un premier temps celle-ci ne touchera que les néo-bacheliers entrant dans l'enseignement supérieur).

On peut donc raisonnablement penser que les effectifs ne baisseront pas sur la Métropole de Lyon dès 2028.

À moins que de nouvelles formations s'implantent, on peut donc s'attendre à :

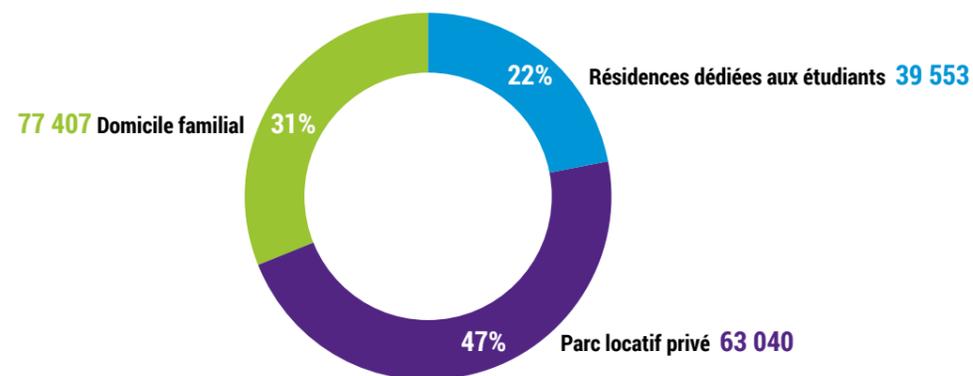
- Un ralentissement de la courbe des effectifs, voire à une stabilisation, mais pas à son inversion immédiate.

- La pression sur le logement étudiant, social comme privé, va probablement diminuer à terme, après 2029, mais il est difficile de prévoir dans quelles proportions.

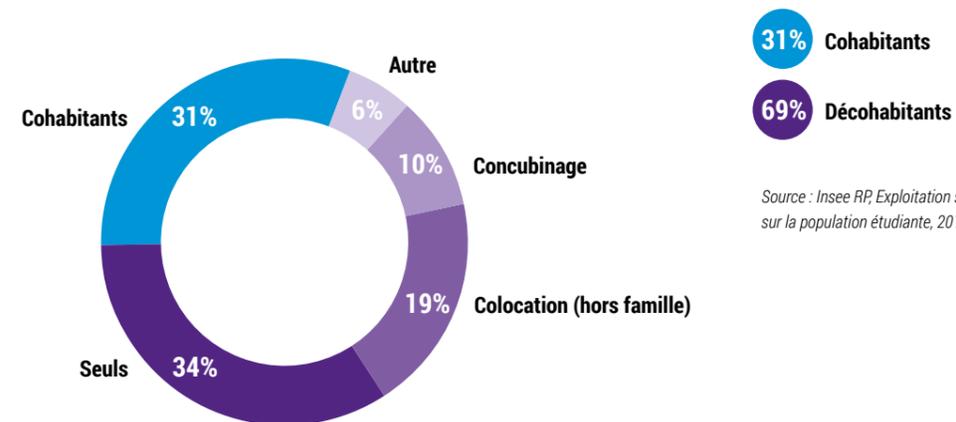


2 / Répartition de l'offre de logement dédié et évolution

Comment sont logés actuellement les 180 000 étudiants de la métropole de Lyon ?



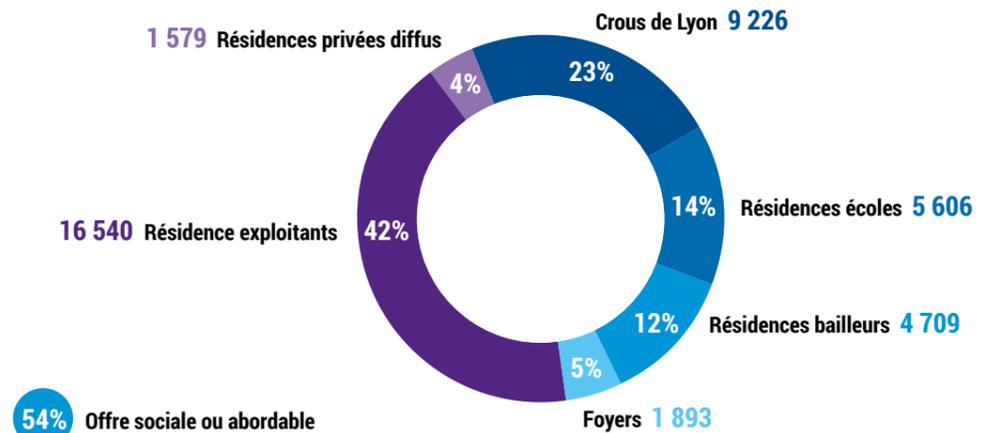
Mode de logement des étudiants



Les étudiants décohabitants sont de plus en plus nombreux : 69% des étudiants de notre territoire et se logent en résidence ou dans

le parc locatif privé, soit une augmentation de 14 points en 11 ans.

Les résidences sont de natures différentes



54% Offre sociale ou abordable

46% Offre privée

Définitions :

- Résidences diffus : résidences issues des parcs d'exploitants et rendues à (ou reprises par) les investisseurs à la fin du premier bail ferme, qui coïncide souvent avec la fin de la période de défiscalisation.
- Résidences exploitants : résidences destinées dès l'origine à accueillir spécifiquement un public étudiant.

- Résidences écoles : internats ouverts aux étudiants et résidences spécifiques à une grande école.
- Résidences bailleurs : résidences exclusivement destinées aux étudiants et gérées par un bailleur hors Crous.

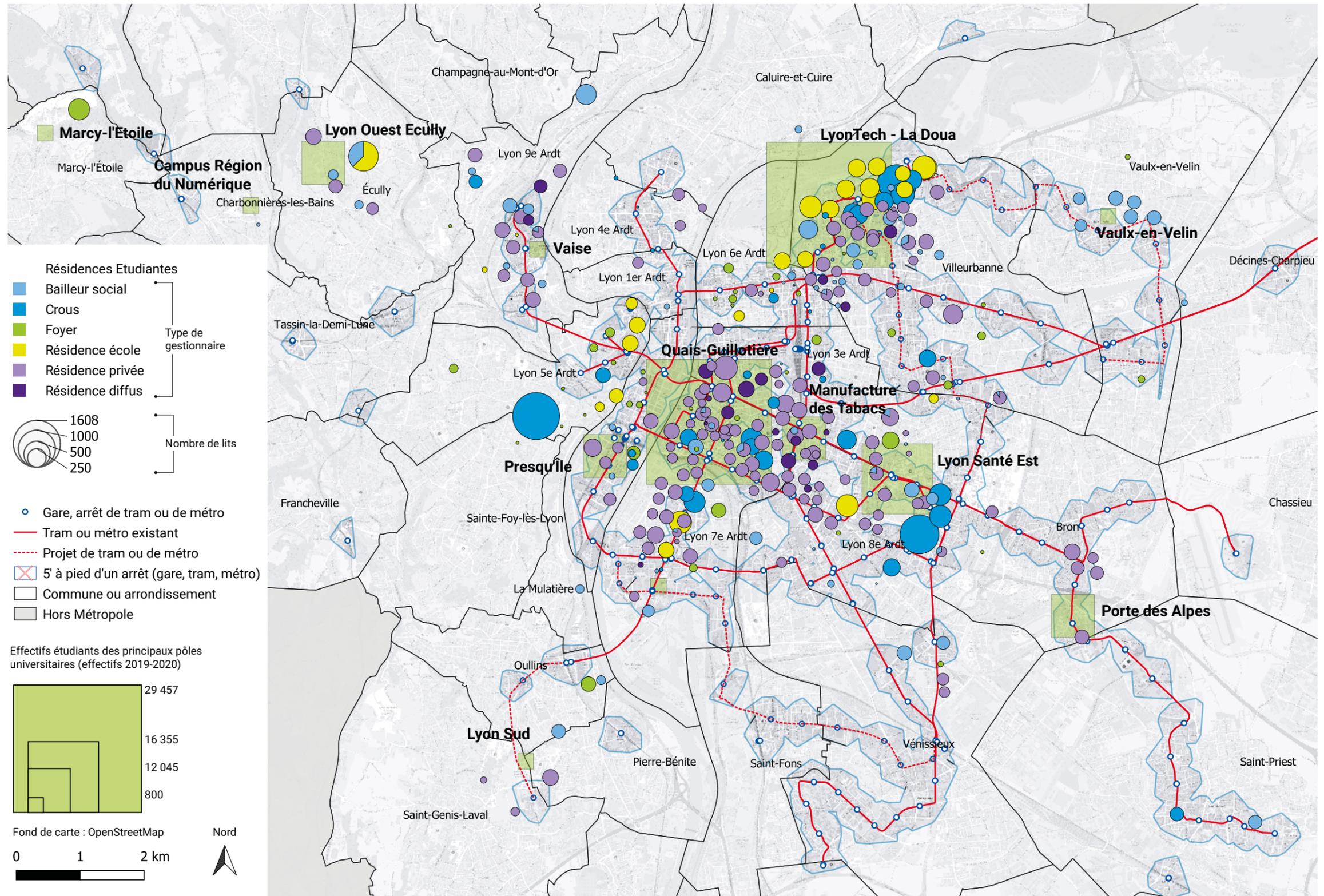
Source : OTLE mars 2022

On distinguera les résidences privées, 46% des logements occupés par les étudiants, des résidences École (réservées aux étudiants d'une école/formation spécifique), des résidences Crous et « bailleurs sociaux » qui constituent l'offre sociale du territoire, et sur lequel l'action publique se concentre.

La part des logements sociaux (Crous et bailleurs sociaux) à destination des étudiants est passée de 5.8% en 2009 à 7.4% en 2017, pour atteindre 7.7% du nombre d'étudiants en 2020.

2061 places sociales supplémentaires ont été livrées entre 2018 et 2020, dont 36% en résidence Crous, et 64% en résidence gérées par les bailleurs sociaux.

Localisation de l'offre en résidence étudiante sociale en 2020 :



Source : Études sur les effectifs étudiants 2022 et sur le Logement social étudiant au sein de l'agglomération lyonnaise - Latitude - ID Territoires - 01/2023

À quel prix ?

Les loyers s'échelonnent entre 200 et 600 €/mois, selon le type de parc

il s'agit de bien distinguer la valeur faciale du loyer, du coût pour l'étudiant.

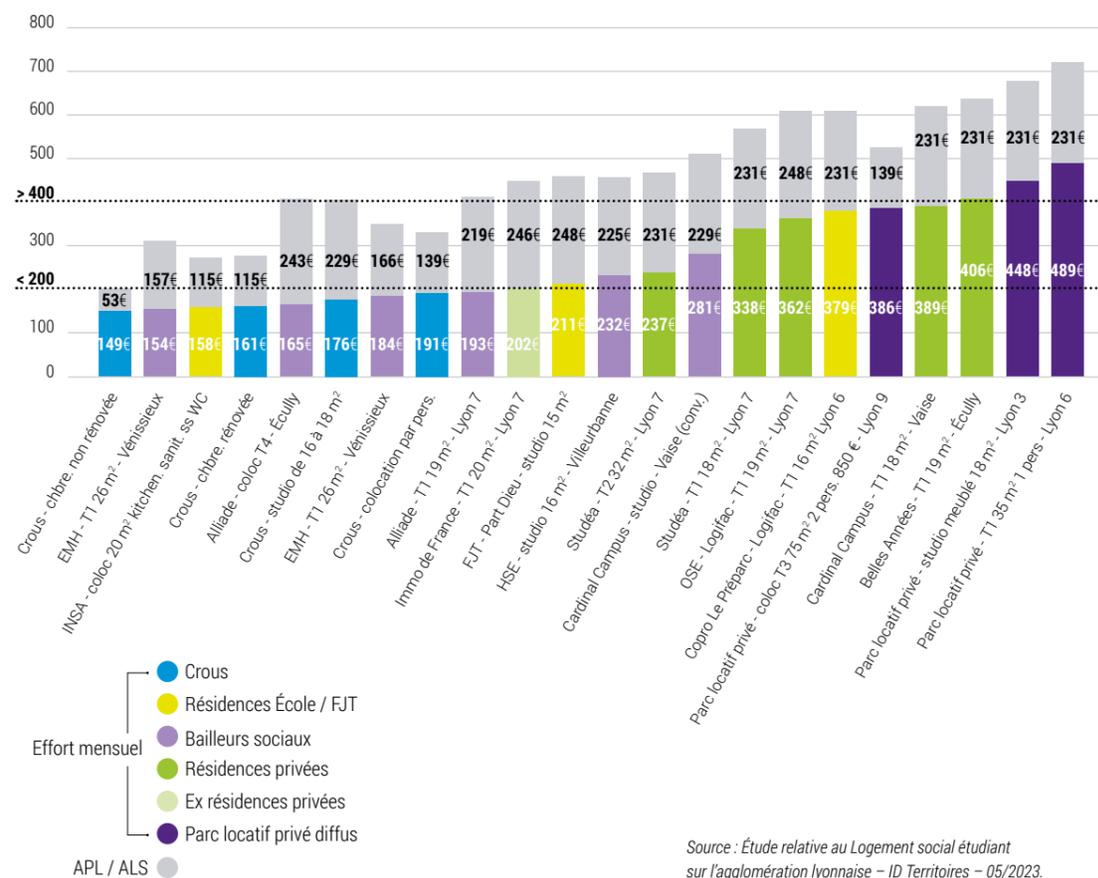
De nombreux facteurs sont à prendre en compte : le dépôt de garantie, les frais de dossier, les charges obligatoires, la possibilité de réserver un logement en septembre et non dès juillet, qui peuvent avoir un impact non négligeable sur le prix payé par l'étudiant, ramenés à 10 mois d'occupation. Enfin l'APL

ou l'ALS varient selon le type de logement. Le Crous propose des loyers tout compris, charges incluses, sans aucun frais de dossier. Les bailleurs pratiquent des frais de dossiers nuls ou raisonnables, mais les loyers n'incluent pas toujours les charges (eau, électricité chauffage) et les résidences privées sont au plus haut de la fourchette de prix.

Le dépôt de garantie est pratiqué par tous les bailleurs, mais à terme échu chez les bailleurs sociaux, ce qui évite à l'étudiant d'avoir à payer 2 mois de loyer à l'entrée dans les lieux, avant versement des APL.

Ainsi, les taux d'effort mensuels des étudiants s'échelonnent entre 150 € à plus de 450 €/mois.

Effort mensuel + allocations en €TCC Métropole de Lyon par type de logements et type de gestionnaires



Source : Étude relative au Logement social étudiant sur l'agglomération lyonnaise - ID Territoires - 05/2023.

ZOOM : Enseignements de l'enquête auprès des étudiants déboutés du Crous

Une enquête a été réalisée par le bureau d'études Latitude en 2023 auprès des étudiants déboutés du Crous. Ses résultats montrent que le logement est un facteur de réussite dans les études notamment pour les étudiants les plus modestes. Cette enquête se base sur un échantillon de 685 réponses.

Le prix et la localisation : des critères déterminants

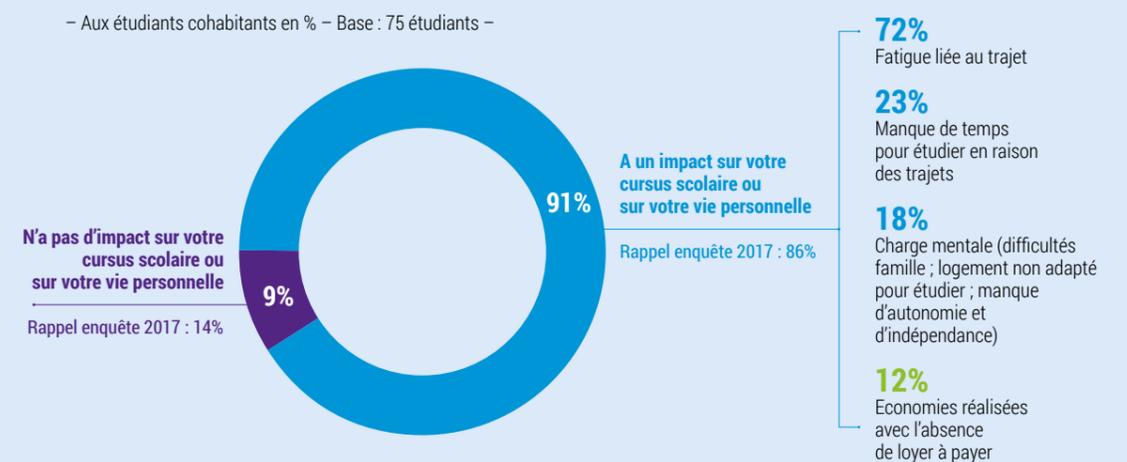
L'enquête a permis de mettre en avant les deux principaux critères dans le choix d'un logement étudiant : le prix (37%) et la localisation (34%). À noter que 17 % des étudiants indiquent qu'ils n'avaient pas de critères précis en raison de l'urgence de la situation et qu'ils ont opté pour le premier logement qu'ils ont trouvé.

Le trajet entre lieu d'étude et lieu de vie, critère essentiel pour la qualité de vie des étudiants

Parmi les étudiants déboutés, 72% déclarent un temps de trajet vers leur site d'étude de plus de 30 minutes. L'obtention d'un logement au Crous représente pour eux l'opportunité de réduire significativement leur temps de trajet.

Diriez-vous que votre solution d'hébergement actuelle : Si « a un impact », quel est-il ? (ex : vous mettez plus de temps à vous rendre sur votre lieu d'études, vous économisez plus facilement...)

- Aux étudiants cohabitants en % - Base : 75 étudiants -



Source : Enquête auprès des étudiants n'ayant pu obtenir un logement au sein du Crous, Latitude 2023

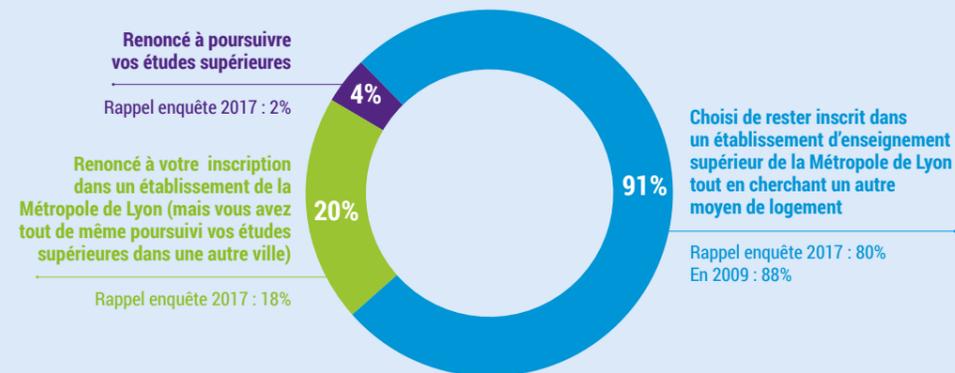
Ce rapprochement au lieu d'étude que peut offrir un logement Crous est un élément fondamental à la qualité de vie étudiante selon les interrogés. 91% des cohabitants affirment en 2022, alors qu'ils étaient 86% en 2017, que leur lieu de résidence affecte leur cursus

scolaire ou leur vie personnelle. Parmi ces étudiants, 72% mentionnent notamment la fatigue liée au trajet vers et depuis le lieu d'étude (ayant une conséquence sur le temps restant à allouer aux études pour 23% des cas de l'enquête).

Des étudiants qui renoncent à leurs études par manque de logements abordables

Lorsque vous avez appris que votre demande de logement dans une résidence Crous n'avait pas abouti, vous avez :

– Aux étudiants ayant reçu un refus à leur demande de logement au Crous de Lyon pour la rentrée 2022-2023 en % –
Base : 570 étudiants –



Source : Enquête auprès des étudiants n'ayant pu obtenir un logement au sein du Crous, Latitude 2023

À la suite du déboulement de leur demande de logement au Crous de Lyon, 1 étudiant interrogé sur 5 (20%, soit +2 points par rapport à 2017) déclare avoir renoncé à poursuivre ses études supérieures au sein de la Métropole de Lyon en faisant le choix d'un autre territoire.

À noter que
4% des étudiants ciblés par l'enquête ont déclaré avoir renoncé à poursuivre leurs études supérieures +2 points par rapport à 2017.

La colocation, un choix par défaut pour les étudiants :

Ce mode d'hébergement est peu plébiscité par les étudiants et les gestionnaires au sein des résidences, malgré quelques avantages repérés :

- une solution « entrée de gamme » en termes de loyer,
- des disponibilités plus fréquentes en raison d'une rotation supérieure ;
- la réversibilité accrue des logements pour les grandes colocations à terme.

● Du point de vue des étudiants :

Une minorité d'étudiants choisit donc réellement la colocation. Il s'agit souvent d'étudiants étrangers ou d'étudiants de première année qui craignent de se retrouver seuls dans un logement.

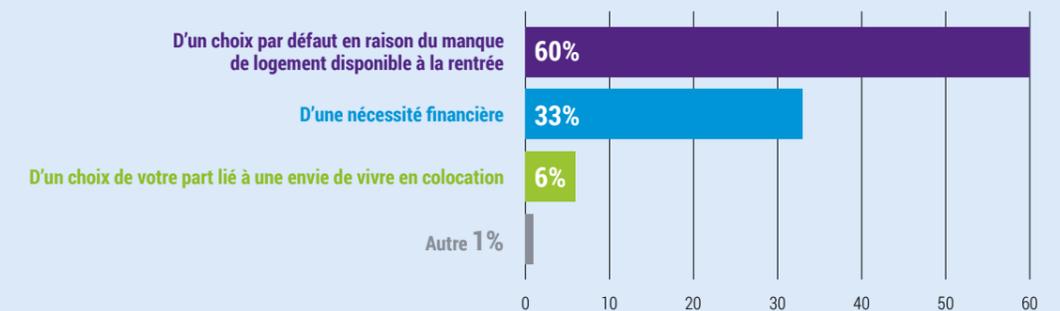
Dans les résidences écoles, la colocation est souvent imposée aux étudiants de première année et fonctionne de manière relativement satisfaisante, peut-être grâce à une mentalité plus corporatiste et à une plus grande homogénéité du public.

La demande spontanément enregistrée pour de la colocation est ainsi faible : la demande type concerne les studios.

L'enquête a permis de constater que, dans le cas d'un refus de logement Crous, la colocation s'avère être un choix par défaut pour 60% des enquêtés en raison du manque de logements disponibles à la rentrée. C'est une solution financière pour 33% des cas. Seulement, 6% indiquent ce choix comme une envie de vivre en colocation et donc un choix de vie.

Le fait de vivre en colocation relève-t-il avant tout :

– Aux étudiants qui sont en colocation en % – Base : 100 étudiants –



Source : Enquête auprès des étudiants n'ayant pu obtenir un logement au sein du Crous, Latitude 2023

● Du point de vue des gestionnaires :

La colocation demande une forte implication de la part du gestionnaire, ce qui surenchérit

les coûts et impacte le bilan d'exploitation, notamment parce que la rotation y est plus importante.

Des besoins spécifiques qui émergent en double logement ou courts séjours.

Devant la hausse des formations en alternance et des stages, la part des étudiants ayant besoin d'un double logement se développe. La multiplication des stages impose des locations en courts séjours.

C'est également vrai pour les étudiants internationaux, qui, malgré une stabilité d'effectifs, connaissent une amplification des courts séjours, ce qui suppose d'adapter le parc, ou de faire émerger des résidences internationales de court ou moyen séjour, dont le besoin existe déjà depuis longtemps pour les jeunes chercheurs.

3 / La tension du marché

Une tension saisonnière particulièrement forte à chaque rentrée scolaire

Le logement étudiant appelle une gestion spécifique, distincte de celle du logement familial (rotation importante, population jeune, services nécessaires, ...).

La tension sur le logement étudiant est forte à chaque rentrée dans la métropole lyonnaise

Les taux de remplissage demeurent globalement bons à très bons à l'année dans l'agglomération.

Cependant, le fonctionnement du logement étudiant lyonnais demeure saisonnier : le marché est très tendu entre juillet et décembre, plus détendu entre janvier et juin. La localisation des résidences a un impact sur leur remplissage. Plus elles sont excentrées, plus la rotation est importante après janvier et la relocation ardue. Des loyers moins élevés sont alors nécessaires pour garantir l'attractivité.



Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin
		100%			100%			92 à 95%			
Vacances plus importantes		Remplissage sur dossier MSE			Rotation plus importante mais relocation facile			Baisse du remplissage à cause des départs en stage			



Localisation des futures résidences

Bien que la tension du marché et le coût du foncier plaident en faveur d'un développement moins centralisé des résidences, les gestionnaires, y compris le Crous demeurent très prudents :

- **Les lieux d'implantation doivent être proches des lieux de vie des étudiants :** ces derniers préfèrent utiliser les transports en commun pour se rendre sur leur lieu d'étude et habiter à côté de leurs lieux de sorties, plutôt que le contraire.

- **Les taux de remplissage se dégradent avec l'éloignement en périphérie :** Les bailleurs se déclarent plutôt prêts à étudier des fonciers en périphérie, a priori moins chers. Les coûts de construction peuvent y être réduits car le stationnement est autorisé en surface, mais cette décote peut vite être compensée par la surenchère qualitative imposée par l'éloignement, par exemple : rooftop, espaces communs augmentés, espaces extérieurs, etc.

Les opérateurs restent malgré tout dépendants de l'avis des gestionnaires, très regardants sur la desserte, l'emplacement et l'environnement afin de sécuriser leur taux de remplissage.

À noter que les projets doivent plutôt porter sur la production de résidences **priviliégiant l'offre en studios**, au regard des préférences majoritairement exprimées par les étudiants.

Un développement de l'offre corrélé au choix des gestionnaires et à la localisation des projets

Un risque financier porté par les gestionnaires des résidences étudiantes

Le gestionnaire est la pierre angulaire du logement étudiant : il gère le risque de remplissage sur le long terme, il est décisionnaire dans le processus de réalisation des résidences et il connaît les besoins des étudiants.

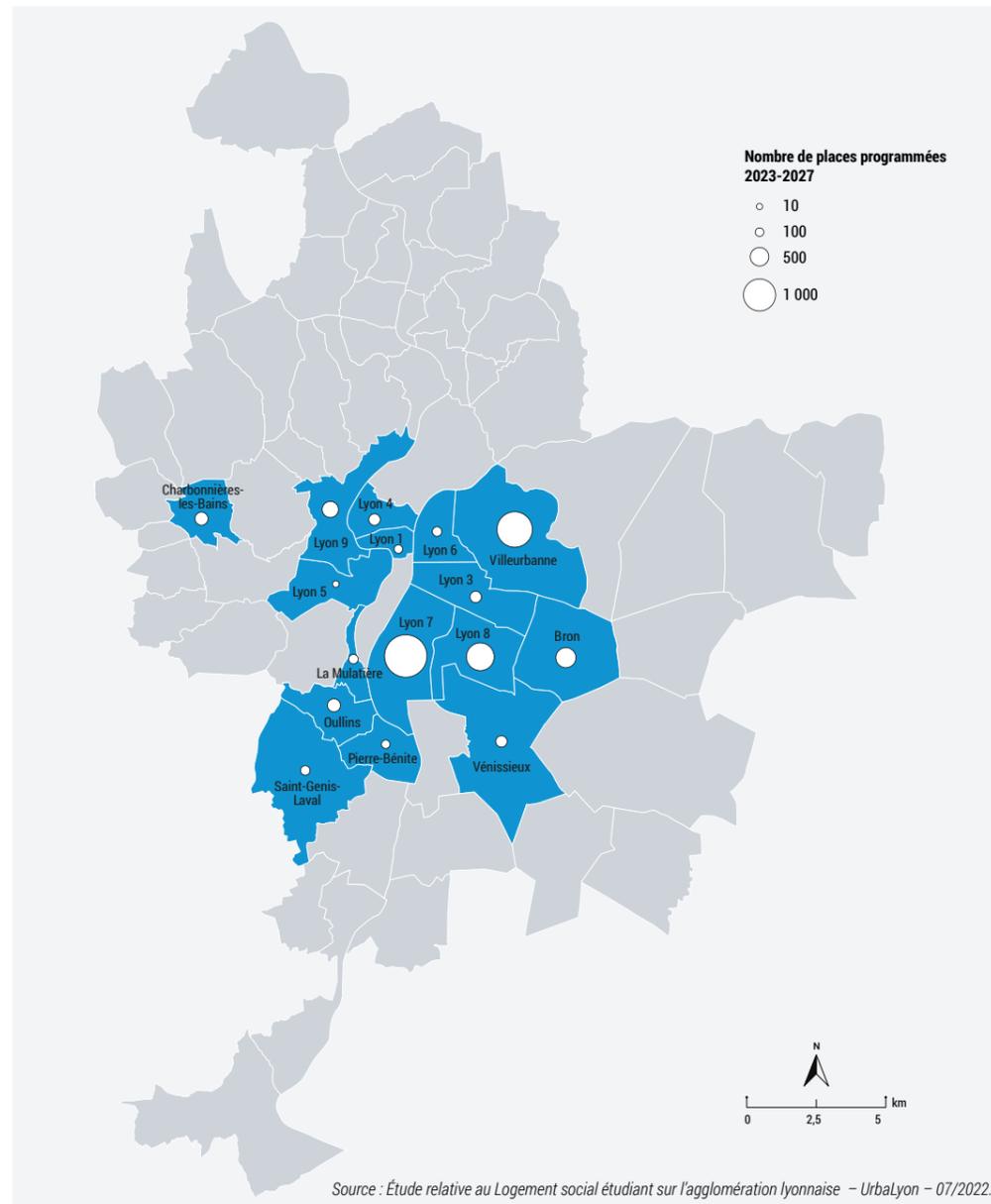
Depuis 2 ans, la situation économique se dégrade pour la production de logement, générant une augmentation des coûts de construction et des charges :

- Difficulté d'équilibre du bilan d'opération (opérateur),
- Difficulté d'équilibre du bilan d'exploitation des gestionnaires.

Perspectives de développement à moyen terme

Afin de continuer à répondre aux enjeux de développement de l'offre, un certain nombre de logements sociaux étudiants

sont identifiés et programmés à horizon 2027 dans le cadre d'opérations d'urbanisme et dans le diffus.



4 / Objectifs et préconisations

Les objectifs métropolitains fixés pour 2023-2029 :

- Satisfaire au plus près la demande étudiante, notamment sociale,
- Garantir des taux d'occupation viables aux gestionnaires, en particulier des conditions de remplissage correctes à partir de janvier.

Objectifs quantitatifs : Poursuivre un développement soutenu

En 2017, le taux de couverture, c'est-à-dire le nombre de logements sociaux dédiés aux étudiants rapportés au nombre total d'étudiants sur le territoire était de 7.4%. Il a été fixé un objectif ambitieux de rattrapage afin d'atteindre un taux de couverture de 8.9%. Celui-ci sera atteint en 2026, compte tenu des nombreux projets engagés.

À horizon 2029, il a été fixé par le comité de pilotage du logement étudiant un objectif de création de 4800 nouvelles places afin de garantir l'atteinte d'un taux de couverture de 9.5% des effectifs étudiants en offre sociale. Cette ambition nécessite un maintien de l'effort de production identique à la période précédente.

De nombreux projets ont été identifiés et programmés dans les opérations d'urbanisme pour un développement à horizon 2029.

Il s'agit de veiller à soutenir ces projets et poursuivre la recherche d'opportunités adaptées aux besoins des étudiants, en coût et en localisation.

Au-delà de 2029, la pression sur le logement étudiant devrait s'alléger, en raison de la baisse prévisionnelle de la démographie étudiante, cependant, les proportions ne sont pas encore mesurables.

Objectifs qualitatifs : Le plus social possible

Selon l'étude du cabinet Latitude de 2022, le volume d'étudiants boursiers devrait augmenter, ainsi que la part des échelons élevés :

- Soit une augmentation en valeur absolue du nombre de boursiers (également induite par la réforme en cours du régime des bourses) ;
- Une augmentation attendue de la part des boursiers d'échelons élevés soit les plus modestes, bénéficiant de bourses plus conséquentes.

Cette augmentation du nombre d'étudiants boursiers s'inscrit dans un contexte où l'offre la plus sociale (chambre du Crous avec sanitaires communs) disparaît suite à la réhabilitation de l'ensemble du parc, terminée à la rentrée 2024. Il s'agit donc de favoriser le développement d'une offre la plus abordable possible et de mieux orienter les étudiants boursiers vers celle-ci.

Préconisations en matière de besoins du territoire

En 2018, le taux de couverture très insuffisant en logement social étudiant (7,4%) provoquait un sentiment d'urgence à produire davantage de résidences. L'inquiétude était grande quant aux opportunités foncières et aux possibilités opérationnelles de produire ces logements : trouver du foncier, mobiliser les bailleurs.

Aujourd'hui, cette urgence devrait s'atténuer si l'ensemble des opérations prévues sortent de terre car la mobilisation des opérateurs a été efficace. À l'échelle métropolitaine, on estime qu'un taux de couverture de 9,5% sera atteint en 2029, à un moment où les statistiques démographiques prédisent une baisse nationale du nombre d'étudiants.

Dans ce futur contexte démographique, induisant une augmentation de risques de vacance au 2^{ème} semestre, des précautions sont à prendre quant aux secteurs de développement.



© Crous de Lyon

Les critères territoriaux se déclinent en croisant le taux de couverture local des logements sociaux étudiants du secteur (rapport entre nombre de logements sociaux étudiants et nombre d'étudiants au lieu d'étude), définissant les besoins théoriques. L'analyse qualitative présente l'intérêt des étudiants à se loger et à rester au sein du secteur, selon 4 thématiques.

Desserte en lignes fortes de TC (métro, tram)	Bonne à très bonne	Existante mais éloignement ou rupture de ligne	Bus seulement
Proximité offre de formation	Effectifs importants et offre diversifiée	Effectifs importants mais offre spécifique (1 ou 2 établissements)	Peu d'offre
Centralité urbaine	Offre complète (commerces, culture, loisirs)	Offre partielle ou facilement accessible en TC sur secteur proche	Offre limitée aux commerces de prox.
Risque de vacance au 2 ^{ème} semestre	Pas de risque accru	Risque ponctuel selon résidence	Risque important

Avis sur la pertinence de réalisation de logement social étudiant par secteur

Secteurs de la Métropole	Critères de territorialisation			
	Desserte en lignes fortes de TC (métro, tram)	Proximité offre de formation	Centralité urbaine	Risque accru de vacances au 2 ^{ème} semestre

→ Des secteurs déjà très étudiants présentant un enjeu d'équilibre de population

Campus Charles Mérieux Nord soit 7 ^{ème} arrondissement				
Centre Nord 3 ^{ème} et 6 ^{ème} arrondissements				
Villeurbanne				

→ Des secteurs pertinents avec un développement de projets à encourager

Lyon 1, 2, 4 et 5 ^{ème} arrondissements				
Porte des Alpes (Bron, Saint-Priest)	**			
Lyon Sud (Oullins, Saint-Genis-Laval, Pierre-Bénite, la Mulatière)				
Lyon 9 ^{ème}				
Lyon 8 ^{ème}				

→ Des secteurs plus excentrés nécessitant un audit approfondi

Vénissieux, Saint-Fons	*			
Vaulx-en-Verin, Décines-Charpieu	*			
Écully, Dardilly, Marcy-l'Etoile, Charbonnières, Limonest	*			

* Amélioration attendue des conditions de dessertes en TC

** Ligne de tramway saturée et absence de ligne de métro

Source : étude logement ID territoire

L'analyse qualitative et quantitative des secteurs potentiels de localisation de l'offre de logement social étudiant, a permis de définir trois catégories :

1 / Des secteurs déjà très étudiants présentant des enjeux d'équilibre de population :

Il s'agit de Villeurbanne et de certains quartiers de Lyon pour lequel le taux de couverture est aujourd'hui particulièrement important (entre 20 et 45%). Ces secteurs restent attractifs pour les étudiants et disposent des aménités nécessaires à l'accueil de cette population. Pour autant, relativement à des enjeux d'équilibre de l'offre étudiante et de maintien d'une offre familiale, les autorisations de construction de logements sociaux étudiants devront s'inscrire dans des proportions raisonnables sans impact majeur sur le taux de couverture de ces secteurs.

2 / Des secteurs pertinents avec un développement de projets à encourager : Il s'agit de secteurs disposant des conditions et aménités favorables à l'installation d'une population étudiante. Ces secteurs disposent de réserves foncières et/ou capacité de densification rendant possible le développement d'une offre de logement étudiant.

3 / Des secteurs plus excentrés : Ces secteurs présentent des réalités territoriales très différentes et ont en commun de disposer d'au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Accueil d'une nouvelle offre de formation
- Desserte en lignes fortes de transports en commun
- Intérêt accru de la part des opérateurs pour y développer des résidences étudiantes

Pour ces trois secteurs un audit approfondi a été réalisé, reposant sur des entretiens, analyse des futurs projets et visite de terrains.

Les conclusions portées par le bureau d'étude IDTerritoires sur ces trois secteurs font état d'un potentiel de développement mesuré à horizon 2029. Ce potentiel a été identifié à proximité du campus ENSAL-ENTPE-Builders de Vaulx-en-Velin, du campus de VetagroSup à Marcy-l'Étoile et du campus du numérique à Charbonnière-les-Bains. Ces campus, par les projets d'augmentation des effectifs étudiants lié à l'arrivée et/ou au développement des établissements d'enseignements supérieurs sont identifiés comme pertinents pour accueillir une offre mesurée de logements sociaux étudiants. Une attention devra être portée sur le fait que le développement de l'offre reste mesuré et adapté aux réalités du nombre d'étudiants accueillis sur ces sites, afin d'éviter les problématiques de sous tension au second semestre.



© Crous de Lyon / Thierry Perre

Préconisations typologiques et qualitatives

Préconisations en matière de typologie de logements :

Chambres	0%	Depuis 2023, les chambres sans sanitaires n'existent plus dans le patrimoine du Crous de Lyon. Peuvent subsister ponctuellement dans certains foyers (hors foyers de jeunes travailleurs)
Studio / T1	90% à 95%	Formule à privilégier car elle correspond à la grande majorité des demandes et facilite le remplissage du 2 ^{ème} semestre.
T2	5%	À réaliser en minorité car ils permettent seulement la cohabitation de couples ou de fratries.
Appartements partagés en colocation	0% à 5%	Malgré quelques avantages soulignés par les opérateurs (la rotation permet des disponibilités à l'année ; optimisation de certains espaces contraints dans les réhabilitations), la formule est unanimement jugée comme un choix par défaut des étudiants et donne lieu à davantage de difficultés de remplissage au 2 ^{ème} semestre. Ne pas l'imposer et laisser le choix de la colocation à la discrétion des bailleurs et des gestionnaires.

Préconisations qualitatives en matière de conception des résidences :

Concernant les prestations des résidences, la qualité des logements et des espaces communs est constamment revue à la hausse

depuis quelques années, dans un contexte de compétition accrue et de souci de maintien d'un bon taux de remplissage à l'année. De manière croissante, la tendance est d'offrir un logement « prêt à emménager » et un loyer tout compris.

Prestations des studios et des appartements en colocation :

Les studios meublés équipés

- Des meubles de qualité plutôt de couleur neutre
- De nombreux rangements
- Un lit simple mais de 120 cm de largeur
- Des espaces strictement séparés par le mobilier : couchage, bureau, espace cuisine
- Un grand espace de travail

Les colocations

- Colocations à partir de 4 personnes dotées de 2 salles d'eau et de 2 toilettes séparés ;
- Cuisine dotée d'un ou deux grands frigos ou d'un petit frigo par étudiant ;
- Vrai espace commun dans les appartements ;
- Dans l'idéal, chambres desservies par un couloir et n'ouvrant pas directement sur l'espace commun ;
- Chambres individuelles de 9 à 10 m² avec rangements, lit et grand bureau ;
- À minima un lavabo dans chaque chambre voire sanitaires individuels complets.

Services de la résidence :

Les services compris dans les charges

- Internet haut débit, voire fibre optique ;
- Salle de travail confortable au sein de la résidence, bien conçue, avec prises pour les ordinateurs (inspirés du co-working), box de travail mais aussi table de réunion ;
- Local vélo couvert et sécurisé ;
- Gardien (sécurité, entretien régulier) soit sur place, soit avec une fréquence de visite importante et bien identifié par les résidents ;
- Un espace commun d'une surface minimale de 30 m² est à inclure à usage d'une salle de travail ou d'une salle de sport. En sus, une laverie est indispensable tout comme un bureau d'accueil, voire une bagagerie, mais un hall d'accueil bien pensé peut réduire la surface totale dédiée.

Les services essentiels en supplément ou préconisés / indispensables en cas de localisation périphérique / d'éloignement

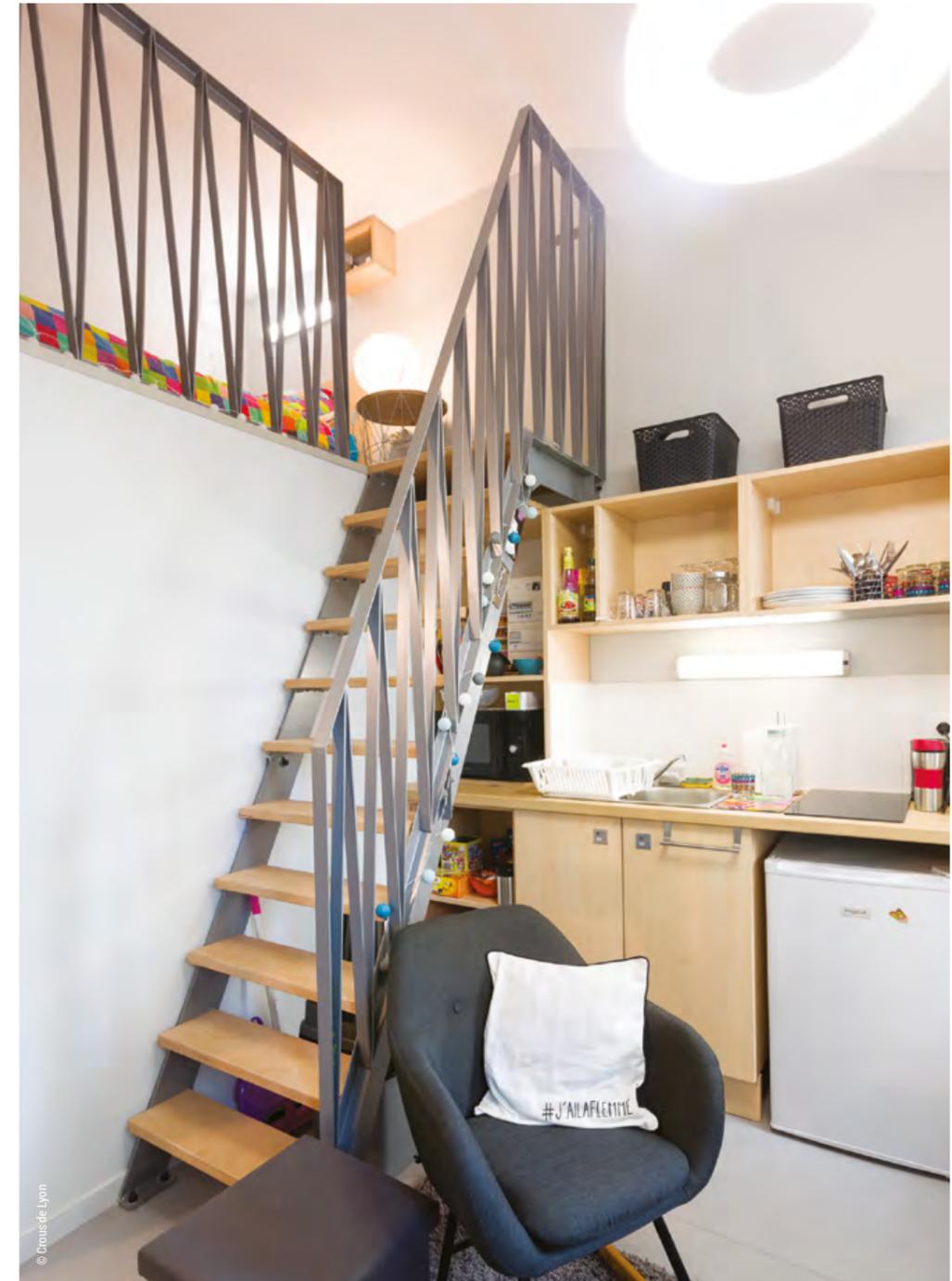
- Laverie / buanderie gratuite ou payante par jetons ;
- Distributeur de boissons dans un espace approprié dans le hall ;
- Services externalisés comme : cours de sport gratuits dans la résidence une fois par semaine, liaison avec une association de livraison de fruits et légumes pendant la crise Covid ;
- Lorsqu'un animateur est présent à demeure : soirées à thème, soirées accueil et différentes animations. Cette offre est particulièrement attrayante auprès des étudiants post bac, les plus jeunes ;
- Casiers de mise à disposition -via une association- d'appareils électro-ménagers (appareil à raclette, aspirateur, vidéo projecteur, etc.)

Les plus

- Espace BBQ, jardins partagés ;
- Espace de loisirs (séparés des espaces de travail) ;
- Roof top ;
- Animateur (socialisation, lutte contre la solitude et l'isolement) de la résidence ;
- Cours de sport.

Ainsi, pour être attractive, une résidence doit répondre aux critères suivants :

- Des logements d'une surface de 17 à 21m²
- À minima, une laverie, un espace commun (salle de travail ou de sport),
- Ensuite, le nombre de services est lié à l'éloignement et la desserte. Plus la résidence sera éloignée des centres d'intérêts des étudiants, plus il faudra améliorer ses services.





www.universite-lyon.fr

Université de Lyon

92, rue Pasteur – CS30122
69361 Lyon Cedex 07

Tél. +33 (0)4 37 37 26 70
www.universite-lyon.fr

