

OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DU SILLON ALPIN

RAPPORT 2022





SOMMAIRE

1. INTRODUCTION

Introduction	Page 03
Définitions et méthodologie	Page 04

2. CHIFFRES-CLÉS À L'ÉCHELLE DU SILLON ALPIN

La demande

• Les effectifs étudiants	Page 05
• Flux domicile-études	Page 07
• (Dé)cohabitation	Page 08
• Les aides mobilisables	Page 09
• Les attentes des étudiants en termes de qualité	Page 11

L'offre

• Éléments généraux sur le parc dédié	Page 12
▪ La localisation	Page 14
▪ L'ancienneté	Page 15
▪ Les loyers	Page 16
• Fiches par type de parc	Page 18
▪ Le parc Crous	Page 18
▪ Les résidences services / privées	Page 19
▪ Le parc social	Page 20
▪ Le parc diffus	Page 21

3. LES PARTENARIATS DE L'OTLE DU SILLON ALPIN

Un partenariat inédit avec les 4 CAF du Sillon alpin	Page 22
Une inscription dans un réseau national, régional et local	Page 23
L'étude sur la précarité énergétique des étudiants	Page 24

4. CONCLUSION

Conclusion	Page 25
Remerciements	Page 26



> Préambule

De manière inédite à cette échelle territoriale, mais cohérente au regard du système universitaire local, **une dizaine d'intercommunalités et organismes publics du Sillon alpin** se sont associés pour créer en janvier 2019 un **Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE)**.

Pas moins de 5 pôles universitaires attractifs et 91 860 étudiants dépendent en effet d'une même académie (Grenoble) et disposent d'un Crous commun. Quant aux agglomérations, elles partagent toutes le souci du mieux-être de leurs étudiants, qui passe en partie par leurs conditions de logement. Ce qui suppose, pour déployer les politiques publiques adéquates, d'avoir une vision claire de l'offre et de la demande.

C'est l'objet de l'observatoire territorial du logement des étudiants, coordonné et animé par l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise, et membre du réseau national des OTLE : un plus en termes de partage d'expériences et de méthodes.

Soutenu par le Conseil scientifique national accompagnant la démarche et le développement des OTLE en France, le projet s'est construit en 2018 et enrichi depuis 2019. L'OTLE du Sillon alpin a été parmi les premiers OTLE à obtenir une labellisation de sa gouvernance, de ses objectifs et de ses indicateurs.

Ce document actualise **les indicateurs sur l'offre, dont les résidences dédiées, et les caractéristiques de la demande étudiante**. Il synthétise l'état des connaissances et propose une vision homogène de la situation du logement dédié aux étudiants à l'échelle du Sillon alpin.

ZOOM SUR : Les politiques nationales en faveur du logement étudiant

- > [Le plan ANCIAUX \(2004\)](#) prévoyait la construction de 5 000 logements et la réhabilitation de 7 000 logements par an durant dix ans.
- > [L'opération CAMPUS \(2007\)](#) avait pour objectif premier de rénover massivement le patrimoine immobilier universitaire.
- > [Le « Plan 40 000 » \(2012\)](#) annonçait la production de 40 000 nouveaux logements étudiants entre janvier 2013 et décembre 2017.
- > [Le « Plan 60 000 » \(2018\)](#) visait à construire 60 000 logements étudiants et 20 000 logements destinés aux jeunes actifs, d'ici 2022.
- > En lien avec le Plan 60 000, l'Observatoire national du logement étudiant a été mis en place en 2018, dans le but de mutualiser les informations et d'évaluer les besoins de logements étudiants dans les différents territoires, pour impulser une programmation pertinente des constructions de logements destinés aux étudiants. En parallèle, le ministère a encouragé la création d'[Observatoires locaux](#), qui ont vocation à offrir une connaissance quantitative de la diversité de l'offre et des besoins, à anticiper et à articuler avec les évolutions de l'enseignement supérieur qui auront un impact sur le logement, et à créer un espace d'échange et de partage pour l'ensemble des acteurs du territoire.

Sources :

- > *Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation, plaquette de présentation du « Plan Étudiants », 30/10/2017.*
- > *Guide FNAU « Pour connaître les OTLE et renforcer les partenariats », septembre 2020.*

> Étudiant

Un étudiant est une personne inscrite dans un établissement d'enseignement post-secondaire, public ou privé, en formation initiale ou continue.

> Cohabitation / Décohabitation

Les étudiants cohabitants vivent au domicile de l'un de leurs parents. La décohabitation est le fait de quitter le domicile familial.

> Étudiants internationaux

Étudiants de nationalité non française ayant un baccalauréat ou un équivalent étranger. Ils bénéficient d'un accompagnement spécifique lorsqu'ils viennent dans le cadre d'échanges.

> Boursiers

La bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux est accordée à l'étudiant confronté à des difficultés matérielles ne lui permettant pas de suivre des études supérieures. Les revenus des parents, le nombre d'enfants et l'éloignement du lieu d'études sont pris en compte pour déterminer le taux de la bourse, fixé en application d'un barème national.

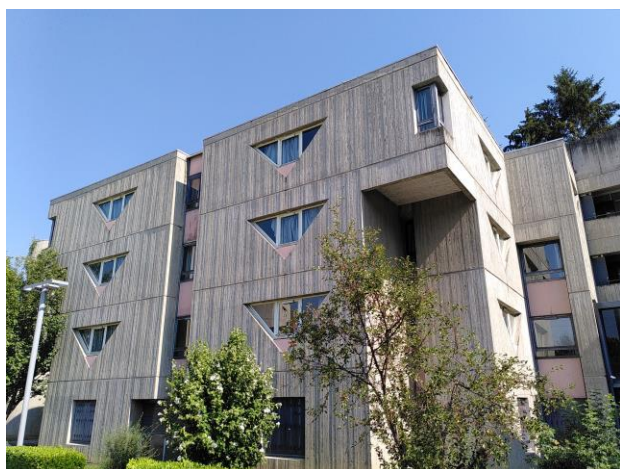


Photo @AURG/DSA : résidence Crous Les Taillées, Saint-Martin-d'Hères

> Segmentation de l'offre de logement pour un étudiant décohabitant

Le logement d'un étudiant décohabitant prend de multiples formes, chacune avec des caractéristiques propres.

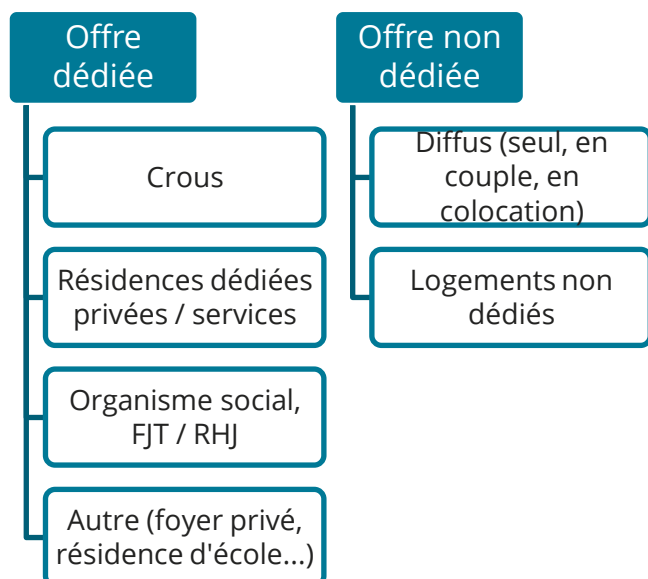
On distingue :

- L'offre dédiée (le logement ne peut être loué qu'à un étudiant)
- L'offre dans le diffus (seul, en colocation, en couple)
- L'offre non dédiée (le logement n'est pas nécessairement occupé par un étudiant)

L'offre dédiée se décompose elle-même avec :

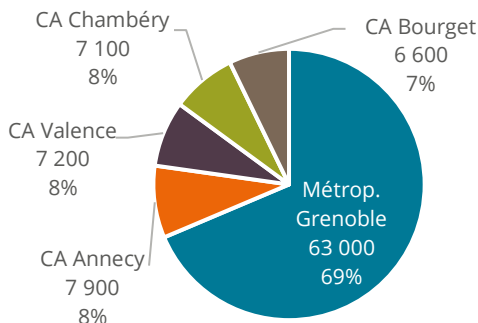
- La gestion par le réseau des CROUS
- La gestion par des bailleurs privés
- La gestion par des organismes de logement social (incluant les FJT / RHJ)
- La gestion par des associations, des écoles ou d'autres organismes

Segmentation de l'offre de logement



EFFECTIFS ÉTUDIANTS

Effectifs étudiants inscrits en 2020-2021



> 91 860 étudiants inscrits à la rentrée 2020

D'après le Ministère de l'Enseignement Supérieur, près de 7 étudiants sur 10 sont inscrits dans la métropole grenobloise.

Les quatre agglomérations représentent chacune entre 7 et 9 % des effectifs inscrits.

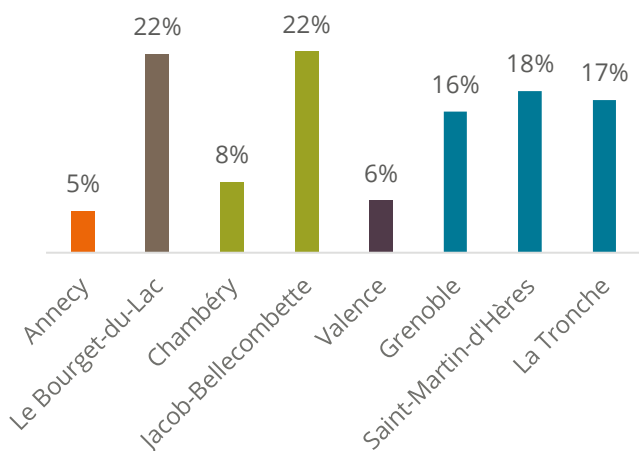
> Un poids variable des étudiants dans la population des communes

D'après l'Insee, en 2019 : 22 % de la population du Bourget-du-Lac est étudiante, tout comme Jacob-Bellecombette.

Les étudiants représentent seulement 5 %, 6 % et 8 % des habitants d'Annecy, Valence et Chambéry.

Dans la métropole grenobloise, les communes les plus étudiantes en proportion de leur population sont : Saint-Martin-d'Hères (18 %), la Tronche (17 %) et Grenoble (16 %).

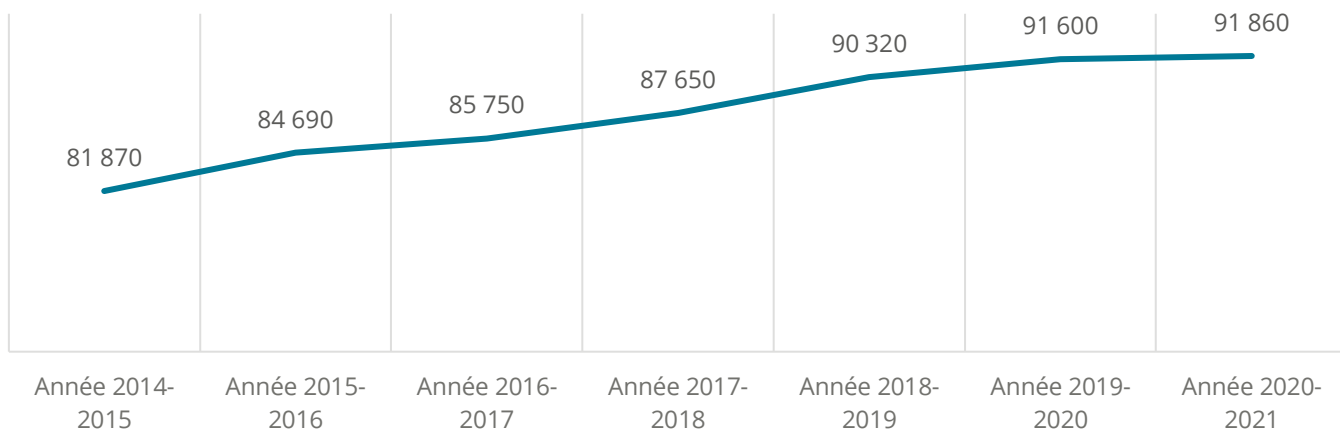
Part d'étudiants dans la population totale



> Une hausse continue des effectifs

Entre les rentrées 2014 et 2020, les effectifs inscrits ont augmenté d'environ 10 000 étudiants. Soit une hausse de 12,2 % en 6 ans.

Évolution des effectifs inscrits dans les 5 sites universitaires du Sillon alpin



Sources : MESRI 2022 (les données pour la rentrée 2021-2022 n'ont pas encore été diffusées à ce jour)
Insee 2019 (fichier-détails MOBSCO et chiffres-clés POP)

EFFECTIFS ÉTUDIANTS

> 3 tendances d'évolution

Les effectifs du **Grand Chambéry** sont restés stables depuis la rentrée 2014, comptant près de 7 200 inscrits chaque année.

Les agglomérations de **Valence** et **Annecy**, ainsi que la **métropole grenobloise** ont connu une évolution à la hausse de leurs effectifs, avec respectivement +15,6 %, +9,7 % et +9,4 % en 6 ans.

Depuis la rentrée 2014, les effectifs du **Grand Lac** ont quasiment doublé, passant de 3 680 à 6 600 en 6 ans.

ZOOM SUR : L'évolution des effectifs du Bourget-du-Lac expliquée par l'USMB

- > L'évolution atypique du territoire s'explique par l'augmentation des étudiants intégrant des licences et masters, avec le cumul de deux mouvements : l'augmentation démographique de la Savoie et de la Haute-Savoie sur les 10 dernières années, et l'évolution du contenu des formations, avec une université présente et inscrite dans son territoire.
- > Plus récemment, les doctorants sont de nouveaux comptabilisés à l'USMB (100 doctorants en moyenne par an sur le site du Bourget à partir de 2019-2020)

Évolution des effectifs étudiants par EPCI : base 100 en 2014

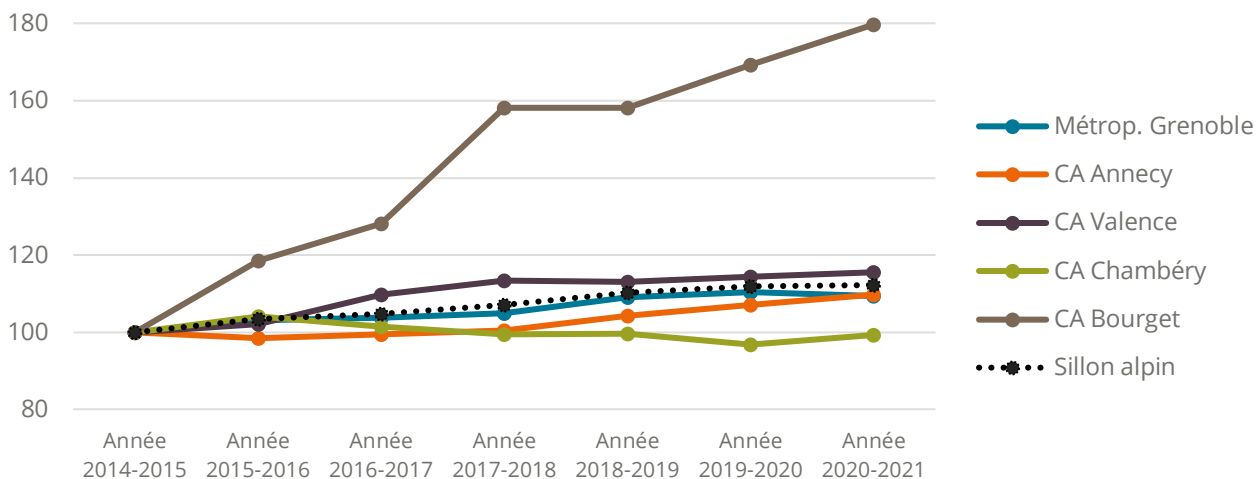


Photo @USMB : campus du Bourget-du-Lac

Source : MESRI 2022 (les données pour la rentrée 2021-2022 n'ont pas encore été diffusées au moment de la rédaction du rapport)

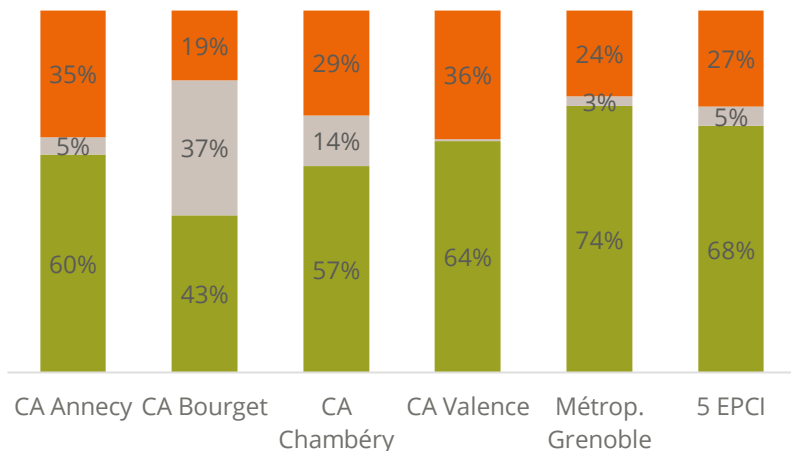
FLUX DOMICILE-ÉTUDES

D'après l'INSEE, environ 84 500 étudiants sont en études dans l'un des 5 EPCI universitaires du Sillon alpin.

Parmi eux, 57 600 vivent et étudient dans le même EPCI, soit 68 %.

22 500 résident dans un autre EPCI.

La métropole grenobloise concentre la plus forte proportion d'étudiants habitant sur place. C'est l'inverse au Bourget-du-Lac, du fait de sa proximité avec le Grand Chambéry : nombre d'étudiants privilégie de faire les trajets quotidiens.

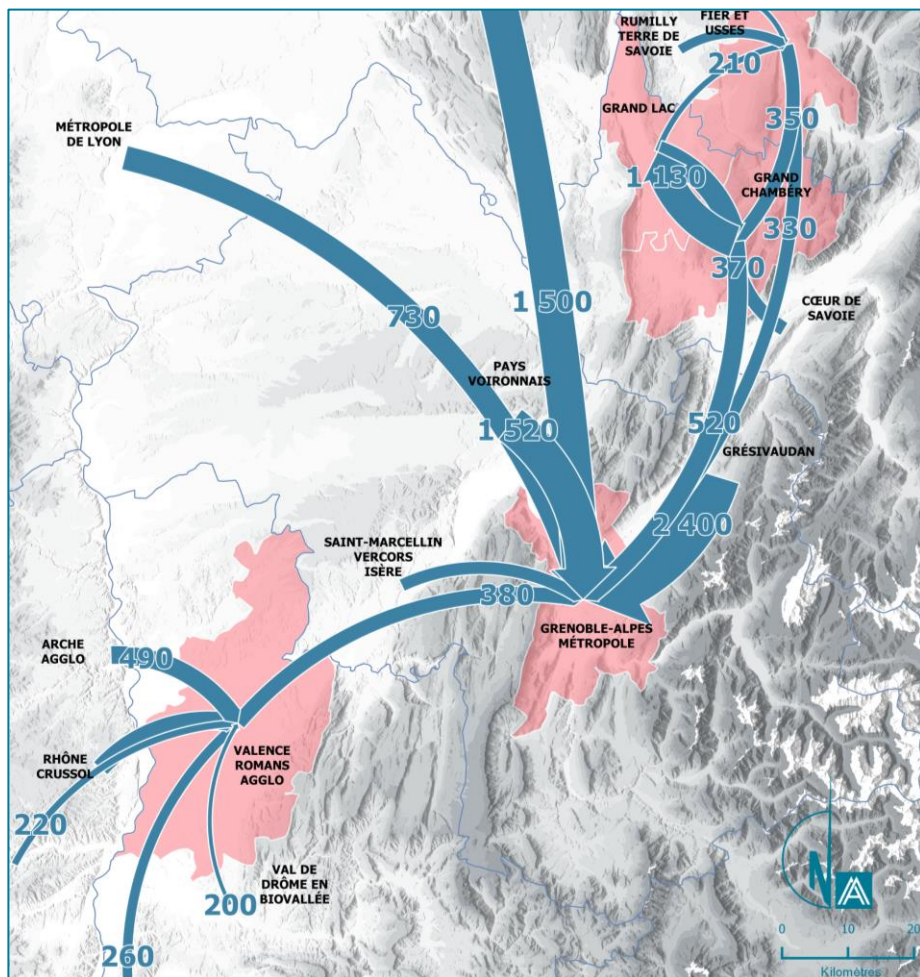


Lieu de résidence des étudiants en études sur le territoire

- Logés hors des 5 EPCI universitaires
- Logés dans l'un des 4 autres EPCI universitaires
- Logés dans l'agglomération d'étude

Carte des flux domicile-études :

Origine des étudiants ne résidant pas dans l'un des 5 EPCI universitaires



Source : Insee 2018, fichier-détails MOBSCO

Note de lecture : 2 400 étudiants résident dans le Grésivaudan et étudient dans la métropole grenobloise.

(DÉ)COHABITATION

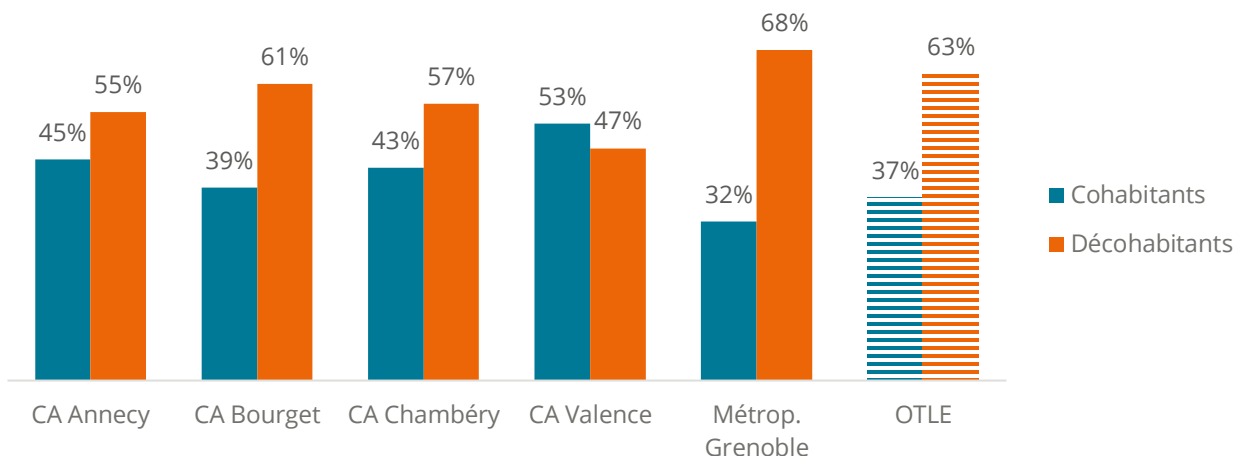
> **Près de 2 étudiants sur 3 décohabitent**

Parmi les 84 530 étudiants qui étudient dans l'un des 5 sites du Sillon alpin :

- 31 550 vivent chez leurs parents (cohabitants), soit 37 % des étudiants
- 52 980 sont autonomes dans leur logement (décohabitants), soit 63 % des étudiants

Le taux de cohabitants est élevé à Valence (53 %) et particulièrement bas à Grenoble (32%). Cet écart est à mettre en relation avec le rayonnement des structures de formation, les établissements grenoblois ayant un recrutement plus large (jusqu'à l'international), ce qui nécessite de quitter le domicile familial.

Taux de (dé)cohabitation au lieu d'étude

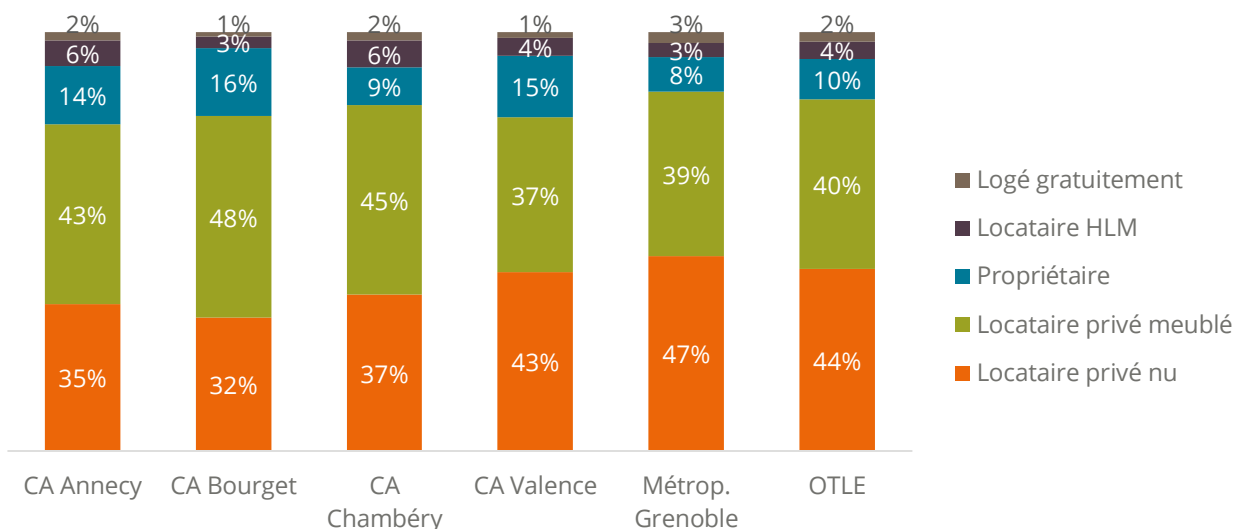


> **84 % de locataires du privé parmi les décohabitants**

Lorsqu'ils décohabitent, les étudiants sont majoritairement locataires du parc privé, que le logement soit nu (44 % des décohabitants) ou meublé (40 %).

Dans l'agglomération du Grand Lac, 16 % des étudiants décohabitants sont propriétaires de leur logement. C'est deux fois plus que dans la métropole de Grenoble.

Statut d'occupation des étudiants décohabitants



Source : Insee 2019, fichier-détails MOBSCO

LES AIDES MOBILISABLES



> La prime inflation

Une aide exceptionnelle de 100 € a été accordée par l'État en septembre 2022.

Les bénéficiaires étaient : les boursiers, les étudiants non boursiers bénéficiaires de l'allocation logement, ceux possédant un contrat de travail.

Cette aide a été versée par le Crous, la CAF ou l'employeur.

> Les dispositifs d'Action Logement

Action Logement intervient pour le logement des jeunes à travers différents dispositifs :

La garantie Visale est accordée à des jeunes de 18 à 30 ans (étudiants ou non) pour couvrir, auprès de leur bailleur, le risque d'impayé et de dégradation. Elle concerne des jeunes logés dans le parc privé ou dans le parc public, y compris dans un logement géré par un Crous.

L'aide à la mobilité est à destination des alternants, elle représente 10 à 100 € par mois, dans la limite d'un plafond de ressources correspondant au SMIC.

L'avance Loca-pass est une aide destinée à payer le dépôt de garantie pour les boursiers d'État et les étudiants (justifiant d'un CDD ou d'une convention de stage d'au moins 3 mois).

Enfin, Action Logement développe une offre de logement étudiant, avec 200 structures destinées aux jeunes en formation, soit plus de 22 000 logements en France.

ZOOM SUR : Visale dans la Métropole grenobloise

- > Depuis son déploiement large en 2018, les étudiants représentent environ **75 %** des bénéficiaires de Visale.
- > Ce sont donc près de **3 300 étudiants** de la métropole qui ont bénéficié d'un cautionnement Visale pour un bail signé en 2021.
- > Sur les 8 premiers mois de 2022, ils sont déjà 3 230.
- > La surface moyenne du logement d'un étudiant bénéficiant de Visale est de 22 m².
- > Parmi les étudiants bénéficiaires de Visale, près de la moitié sont boursiers.
- > Le loyer s'élève en moyenne à **285 € / mois** pour le début 2022.
- > L'écart entre les boursiers et les non boursiers se joue sur les charges : en 2022, elles s'élèvent à 67 € pour un étudiant boursier et près de 63 € pour un étudiant non boursier (soit 4,7 € de moins). L'écart tend à se réduire depuis 2019.
- > Le bail mobilité est une exception (une dizaine de baux par an). La **location de meublé** est dominante (environ 9 baux bénéficiant de Visale sur 10). Les meublés étudiants et les logements nus sont peu fréquents.
- > Le type de bailleur majoritaire est le gestionnaire de **résidence étudiante**, qui représente plus des 3/4 des dossiers Visale.
- > Le nombre de cautionnements Visale pour un bailleur de type "Organisme HLM" reste très faible (une trentaine par an).

VISALE. 

CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

LES AIDES MOBILISABLES POUR LES BOURSIERS

> Les mesures en faveur des bénéficiaires de bourses sur critères sociaux

Pour l'année 2022-2023, le montant des bourses varie **de 1 084 €** pour l'échelon 0 bis, à **5 965 €** pour l'échelon 7.

Les boursiers bénéficient de l'exonération des droits d'inscription universitaires et de la CVEC, d'un repas à 1€ dans les Resto'U, de la priorité dans l'attribution d'un logement étudiant Crous, d'une aide au mérite (si mention Très bien au baccalauréat, 900 €) et d'une aide à la mobilité (Parcousup 500 €, master 1 000 €, internationale).

Le gel des loyers Crous a été maintenu pour la troisième année pour les résidences conventionnées, pour la septième année pour les résidences traditionnelles.

À la rentrée 2022*, les 5 départements du Sillon alpin totalisent **25 460 boursiers**.

**Ces valeurs à la date du 23/09/2022 sont de fait susceptibles d'évolution*

ZOOM SUR : La création d'un fond d'aide par le département de la Drôme (2021)

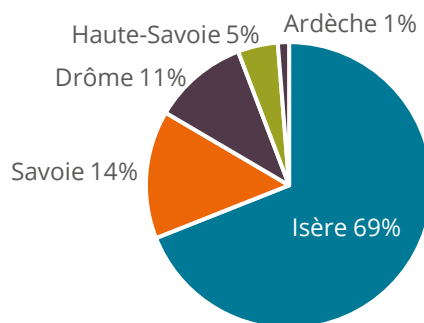
> Le département de la Drôme a pris en charge le 1 € restant à payer par les boursiers, afin de soutenir les étudiants fragilisés par la crise sanitaire. Les étudiants scolarisés à Valence et bénéficiant du repas à 1 € ont pu se restaurer gratuitement dans les structures du Crous. Grâce à cette aide, près de 9 500 repas gratuits ont été servis entre avril et juin 2021.

Montant 2022-2023 de la bourse selon l'échelon

Échelon	Montant
0 bis	1 084 €
1	1 793 €
2	2 701 €
3	3 458 €
4	4 217 €
5	4 842 €
6	5 136 €
7	5 965 €

Source : <https://www.etudiant.gouv.fr/fr/les-bourses-sur-criteres-sociaux-1486>

Répartition des boursiers par département



ZOOM SUR : La création d'un fond d'aide par le département de la Savoie (2022)

> Le département de la Savoie a créé un fonds d'aide exceptionnelle à destination des 3 929 étudiants boursiers du département. Ces derniers ont pu percevoir, via le Crous, 200 € (échelons de 0 à 2), 350 € (échelons 3 à 5) ou 500 € (échelon 6 à 7).

Source : Rapport d'activités 2021 du Crous Grenoble-Alpes

LES ATTENTES DES ÉTUDIANTS EN TERMES DE QUALITÉ

> L'étude

Dans le cadre de son Schéma directeur Hébergement, le Crous Grenoble-Alpes a missionné le master Progis pour enquêter les résidents de son parc. L'objectif était de connaître leurs attentes en termes d'usage, pour repenser la vie en résidence et faire évoluer les services.

> Le choix d'une résidence Crous

Le système de vœux du Crous oblige les futurs résidents à classer les résidences par ordre de préférence et les vœux non acceptés en déçoivent certains. Mais lorsqu'il est possible, le choix porte en priorité sur :

- 1- Une **localisation** intéressante : proximité du lieu d'études, du centre-ville, des transports en commun, etc.,
- 2- Des **prix** attractifs,
- 3- Une **indépendance** assurée : un logement pour vivre seul, permettant de prendre son indépendance et d'avoir son intimité,
- 4- Une résidence **récemment bâtie** ou rénovée.

Toutes choses égales par ailleurs, le fait de vivre en **studio** ou **logement partagé** augmente significativement la satisfaction, comparativement au fait d'être en chambre

> Les 5 grandes attentes des résidents

Se reposer : le premier besoin des résidents est d'avoir un espace propice à leur repos, avec un espace nuit devant être fonctionnel et calme.

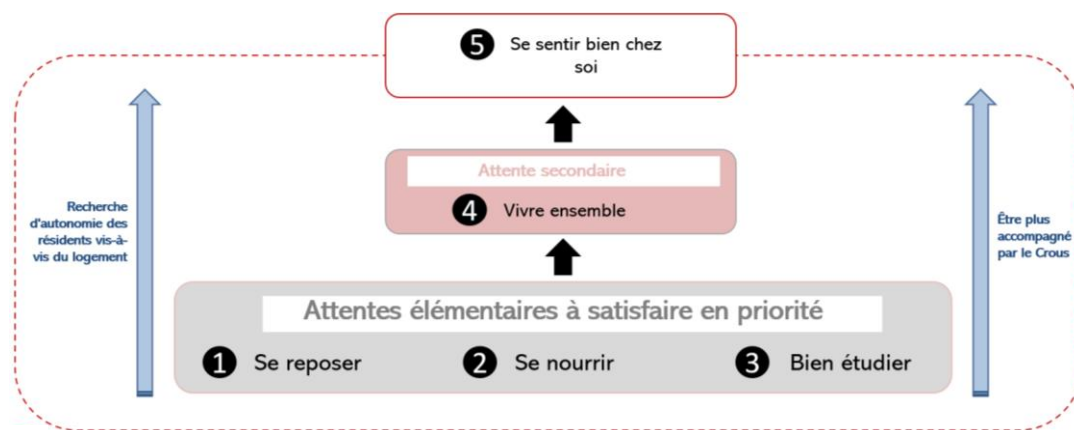
Se nourrir : un besoin primordial qui nécessite une attention particulière, avec des cuisines fonctionnelles : 84 % des résidents du Crous considèrent que les équipements (plaque, frigo...) sont indispensables.

Étudier : un espace dans le logement dédié uniquement au travail et doté d'équipements adéquats est nécessaire. 1 répondant sur 4 estime essentielle la présence d'une salle de travail au sein de sa résidence (dont la moitié des résidents internationaux).

La proximité de la résidence avec le lieu d'études : un critère important, aussi bien pour les nouveaux arrivants, qu'un motif de changement de résidence.

Vivre ensemble : les nouveaux arrivants sont les résidents les plus en demande d'activités de socialisation organisées par le Crous.

Se sentir bien chez soi : 7 résidents sur 10 trouvent l'état général de leur logement essentiel : logement nettoyé, avec des peintures rafraîchies, des équipements en bon état... Un besoin d'accompagnement personnalisé pour une arrivée sans stress et ce, particulièrement pour les étudiants internationaux.



Source : rapport PROGIS-Crous Grenoble-Alpes : « Comment habiter le Crous de demain ? Paroles de résidents », février 2022

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX SUR LE PARC DÉDIÉ

> 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 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).

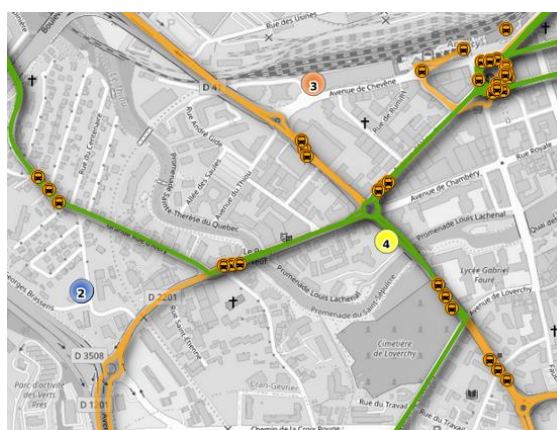
Cet outil permet également d'afficher les campus, ainsi que des isochrones de 10 et 20 minutes, à pied et en vélo, autour des campus. Enfin, l'utilisateur a la possibilité de visualiser les arrêts et lignes de transports en commun du territoire, ainsi que celles qui desservent directement les campus.

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

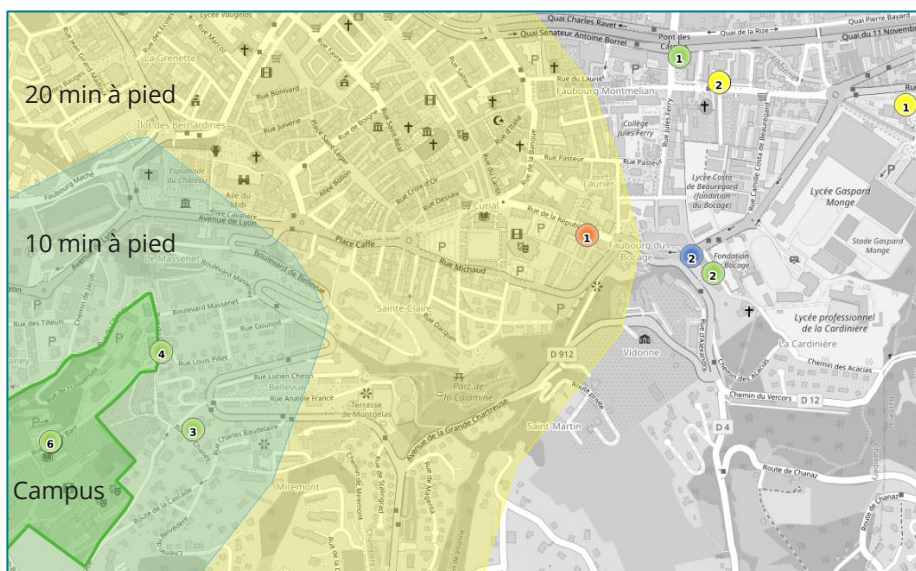


Pour accéder à la cartographie des résidences dédiées : vizualiz.aurg.fr

Exemple Vizualiz : arrêts et lignes TC (en orange), dont les lignes directes vers les campus (en vert), Annecy



Exemple Vizualiz : isochrones, Chambéry



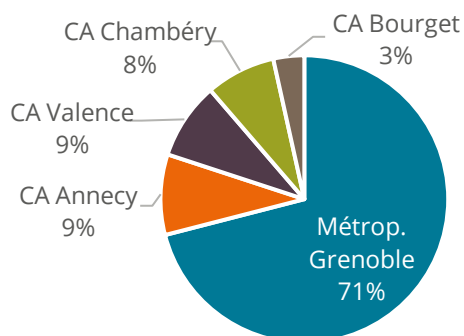
Définition : isochrone = fonctionnalité permettant de visualiser sur une carte toutes les zones géographiques que l'on peut atteindre, à pied ou en vélo, depuis un point précis dans un laps de temps déterminé.

ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX SUR LE PARC DÉDIÉ

> Un parc de **15 010 places dédiées** recensées en 2022, dans **129 résidences**

7 logements dédiés sur 10 sont localisés dans la métropole grenobloise.

Répartition des places dédiées par site géographique



La moitié du parc de logements dédiés est proposée par le Crous (près de 7 900 logements)

Un tiers relève d'une offre privée avec services (5 460 logements)

Répartition des places dédiées par type de structure

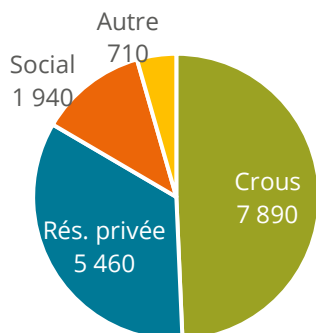


Photo @AURG/DSA : résidence Crous Le Home des étudiants, Grenoble

Précisions méthodologiques :

La fiabilisation de la base, ainsi que quelques ouvertures et fermetures de résidences expliquent la différence du nombre de places dédiées par rapport à la publication 2021.

Source : base des résidences dédiées, OTLE du Sillon alpin, novembre 2022

LA LOCALISATION DU PARC DÉDIÉ

> Un parc dédié implanté à proximité des campus

Dans les 5 EPCI universitaires du Sillon alpin, plus de la moitié des logements dédiés aux étudiants sont situés à moins de 10 minutes à pied d'un lieu d'enseignement supérieur.

9 logements dédiés sur 10 sont situés à moins de 20 minutes à pied ou moins de 10 minutes en vélo.

Cette proximité aux lieux d'enseignement permet aux étudiants de réaliser des économies d'abonnement de transports en communs. Elle garantit également un moindre usage de la voiture pour les étudiants logés dans le parc dédié.

Les résidences les plus éloignées des campus sont des Résidences Habitat Jeunes (ex-FJT), ainsi que des résidences d'écoles ou de Compagnons : leur localisation répond à des besoins et/ou des publics spécifiques.

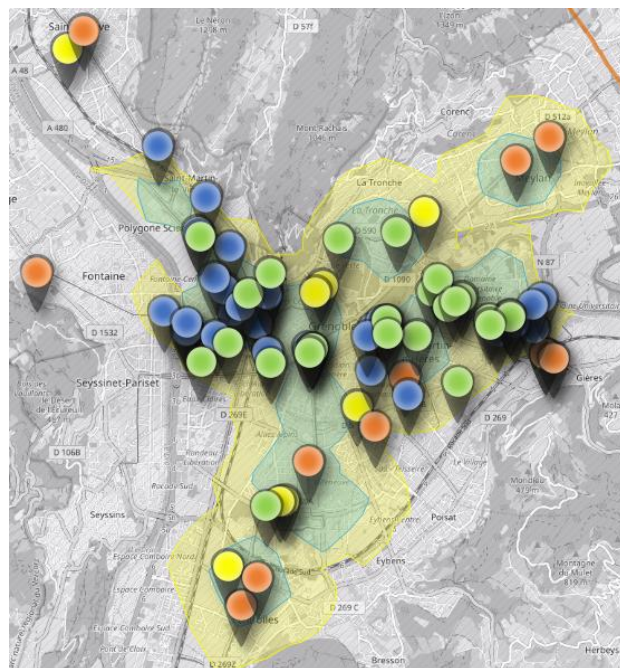
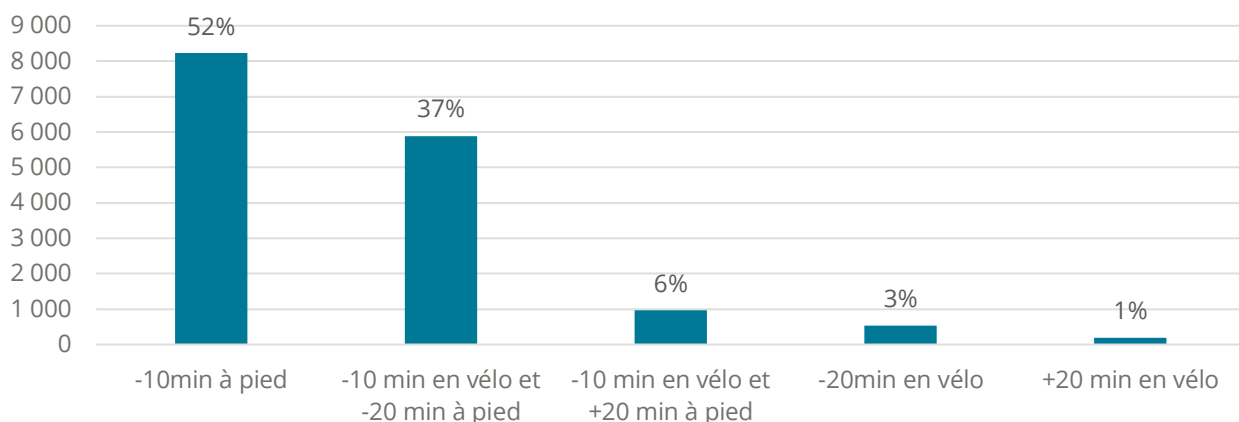


Illustration @Vizualiz/OTLE du Sillon alpin : zoom sur la métropole grenobloise

Légende de la carte : localisation des résidences dédiées (points de couleur) et isochrones autour des lieux d'enseignement : 10 min (bleu) et 20 min (jaune) à pied

- Crous
- Résidences privées / services
- Bailleurs sociaux hors Crous
- Autres

Répartition des logements dédiés selon leur éloignement aux campus



Source : base des résidences dédiées, OTLE du Sillon alpin, novembre 2022

L'ANCIENNETÉ DU PARC DÉDIÉ

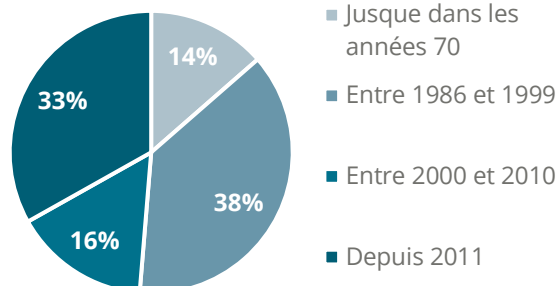
> Un parc dédié récent

À l'échelle du Sillon alpin, les résidences dédiées ont été majoritairement mises en service depuis les années 1990.

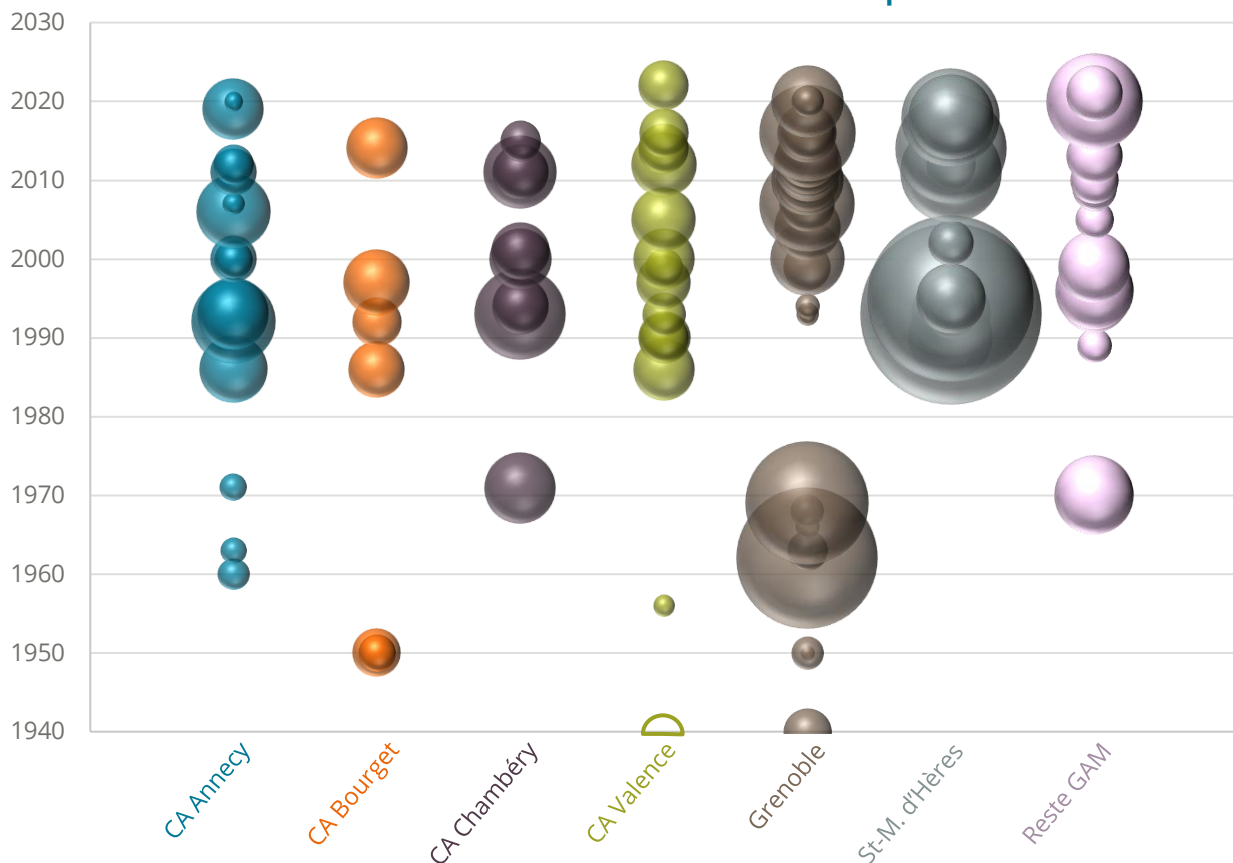
Ainsi, un tiers des logements dédiés ont **moins de 10 ans**.

Les logements les plus anciens sont concentrés dans une poignée de grandes résidences : la Houille Blanche (privée) et le Rabot (Crous) à Grenoble, le foyer du CTM à Meylan, le Chaney (Crous) à Chambéry.

Période de mise en service du parc dédié



Dates de mise en service des résidences dédiées par territoire



Note de lecture :

1 bulle = 1 résidence dédiée

La taille de la bulle représente le nombre de places dans la résidence

L'axe horizontal représente le territoire

Le positionnement sur l'axe vertical informe sur la date de mise en service de la résidence

Source : base des résidences dédiées, OTLE du Sillon alpin, novembre 2022

LES LOYERS DES RÉSIDENCES DÉDIÉES

> Un loyer médian autour de 360 € / mois

Le loyer médian se situe autour de 360 €/mois. Cela signifie que la moitié des logements recensés ont un loyer situé en-dessous, la moitié au-dessus.

Le loyer (ou la redevance) s'entend charges comprises, ce qui peut expliquer d'importants écarts entre les résidences, en fonction du niveau de service offert (accompagnement social, prestations de type hôtellerie, espaces de loisirs...).

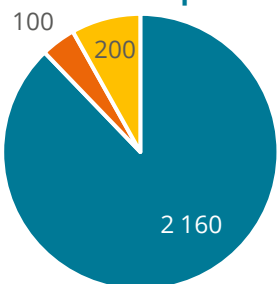
> Des niveaux de loyers fortement liés aux catégories de logements

Près d'un tiers des logements dédiés sont proposés à moins de 300 €/mois. Ces logements sont majoritairement dans le parc du Crous.

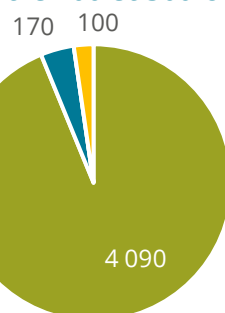
Inversement, plus d'un tiers des logements sont proposés à plus de 400 €/mois et se situent majoritairement dans le parc des résidences privées.

Répartition des logements dédiés selon le loyer médian

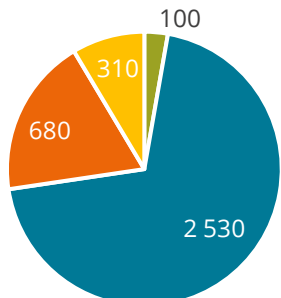
Nombre de logements à 500 € et plus



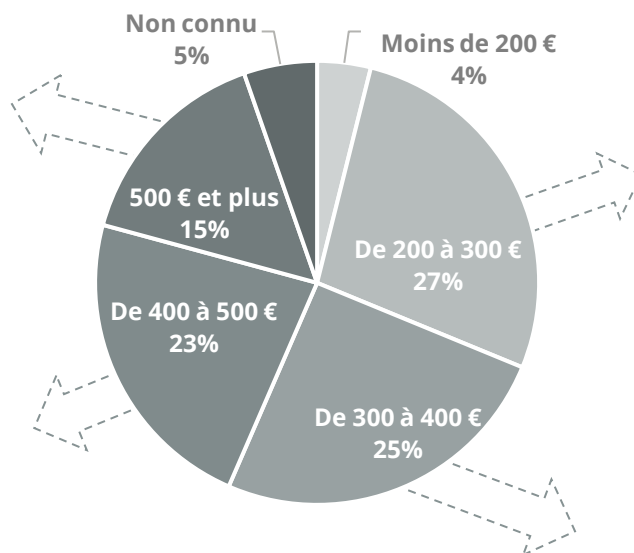
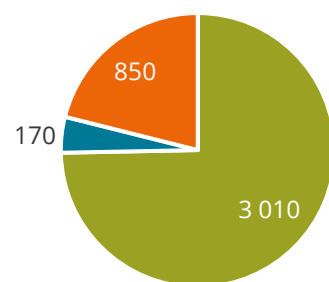
Nombre de logements entre 200 et 300 €



Nombre de logements entre 400 et 500 €



Nombre de logements entre 300 et 400 €



- Crous
- Résidence privée/services
- Social
- Autre

Précisions méthodologiques :

Le loyer médian est le loyer (ou la redevance) le plus fréquemment proposé pour un logement d'une personne : chambre, studio, T1 ou T1 bis selon les résidences.

Source : base des résidences dédiées, OTLE du Sillon alpin, novembre 2022

LES LOYERS DES RÉSIDENCES DÉDIÉES

> Une offre sociale ancienne et accessible

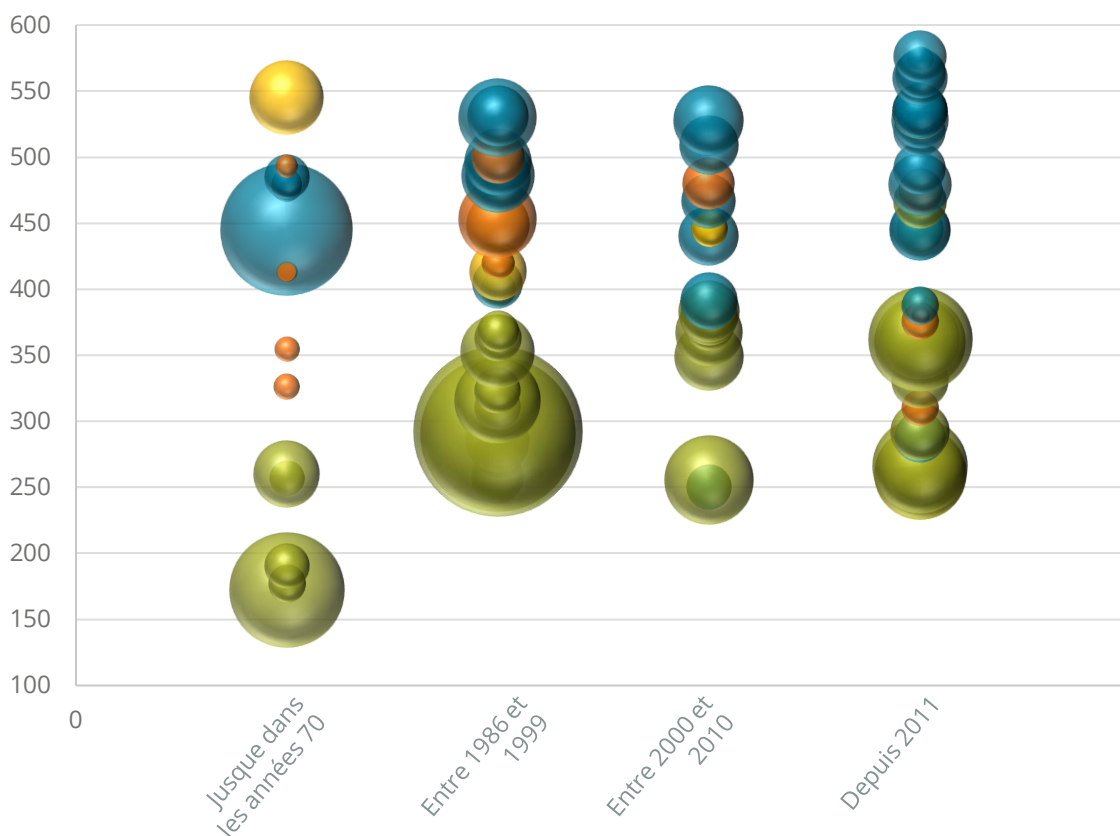
Seules 3 résidences (du Crous) proposent encore des logements à moins de 200 €/mois : le Bugey (au Bourget-du-Lac), Arsonval et le Rabot (à Grenoble). Ces résidences ont été construites dans les années 1950-1960 et font l'objet d'un projet de réhabilitation et rénovation énergétique.

Cette offre très sociale n'est plus proposée dans les résidences construites par la suite.

> Une offre privée récente et fréquemment chère

Les logements en résidences privées sont relativement récents (40 % ont été mis en service après 2011) et bien plus chers : ils dépassent fréquemment 500 €/mois, ce qui pose la question de l'accès au logement pour les étudiants les plus défavorisés.

Niveaux de loyers et redevances par période de mise en service



Note de lecture :

1 bulle = 1 résidence dédiée

La taille de la bulle représente le nombre de places dans la résidence

L'axe horizontal représente la période de mise en service de la résidence

Le positionnement sur l'axe vertical informe sur le loyer médian (pour un logement d'une personne)

La couleur indique la catégorie de résidence : ■ Crous ■ Résidence privée/services ■ Social ■ Autre

Source : base des résidences dédiées, OTLE du Sillon alpin, novembre 2022

LE PARC CROUS

> 9 logements Crous sur 10 sont occupés à la rentrée

Les résidences du Crous situées dans le Sillon alpin sont **remplies à 91 %** en septembre, ce qui traduit une certaine tension du marché immobilier.

Ce taux de remplissage diminue progressivement dans l'année, au fil des départs (abandon, stages, étranger...), pour s'établir à 84 % en avril.

> Une valeur moyenne, qui cache d'importantes disparités territoriales

Les 5 résidences du Bourget-du-Lac et celle de La Tronche restent quasiment remplies tout au long de l'année.

A contrario, les résidences annéciennes et valentinoises ne sont remplies qu'aux deux tiers.

> 200 nouvelles places Crous

80 places ont ouvert en août 2022 à Valence, dans la résidence Latour-Maubourg.

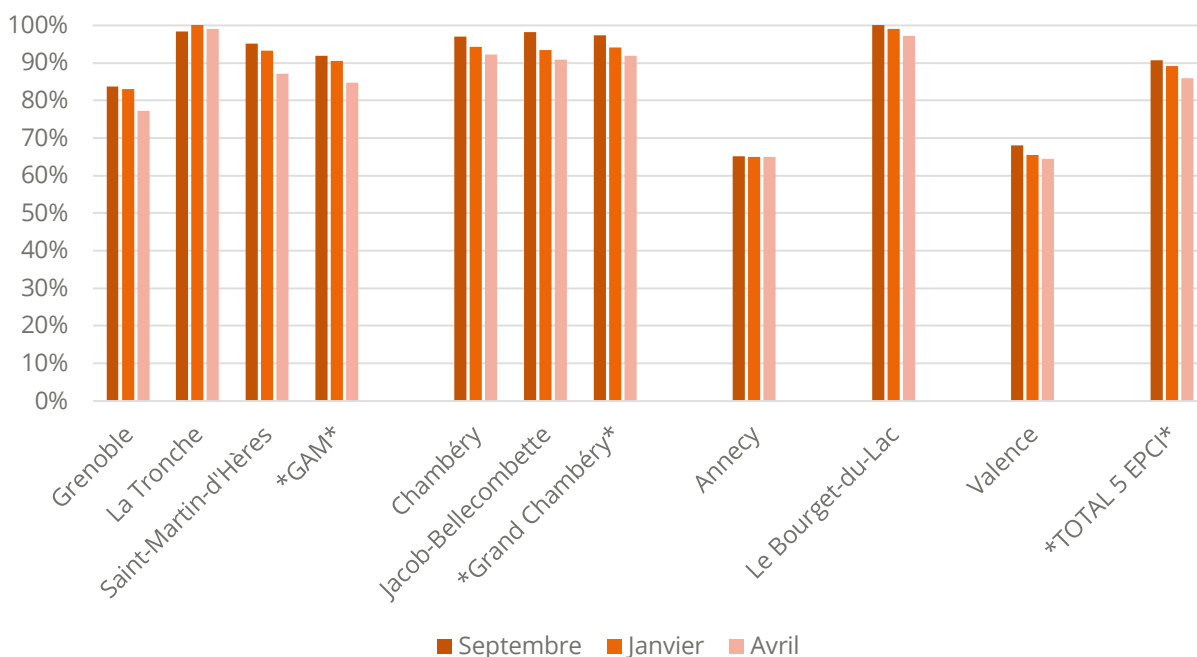
120 places supplémentaires sont prévues dans la métropole grenobloise, sur le secteur pôle Santé à la Tronche, au sein de la résidence « Le Cadran Solaire » (livraison prévue en septembre 2023).

Enfin, le Crous a également engagé la restructuration complète du site d'Arsonval à Grenoble - incluant la résidence traditionnelle et la transformation du siège du Crous en résidence de studios. Un projet qui sera livré à l'automne 2023.

> 2 000 logements rénovés

Dans le cadre du plan de relance, le Crous a engagé la réhabilitation énergétique de 2 000 logements (résidences Ouest et Berlioz à Grenoble, Val d'Arly au Bourget-du-Lac).

Taux de remplissage des résidences Crous dans l'année



Sources : Crous Grenoble-Alpes, données octobre 2022 et rapport d'activités 2021

LES RÉSIDENCES SERVICES / PRIVÉES

Une production de résidences services / privées relancée en 2009, en lien avec l'investissement locatif

Jusque dans les années 1990, les résidences services / privées étaient très peu présentes dans les sites universitaires du Sillon alpin.

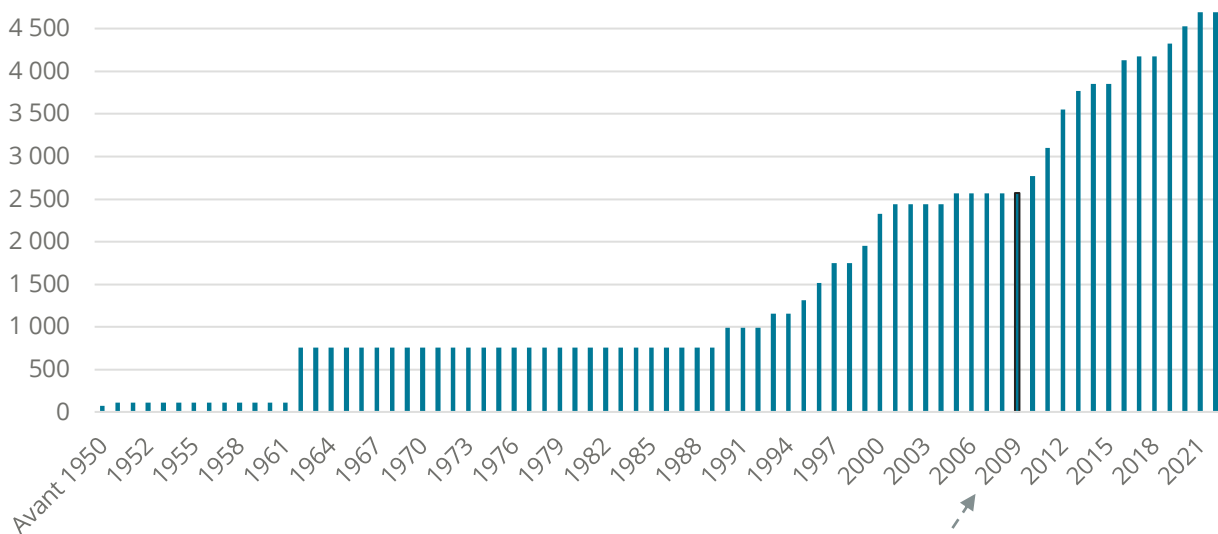
La production a crû dans la décennie 1990, puis s'est stabilisée durant une dizaine d'années.

Le Censi-Bouvard coïncide avec une forte relance de la construction, avec notamment près de 1 200 places privées produites entre 2010 et 2013.

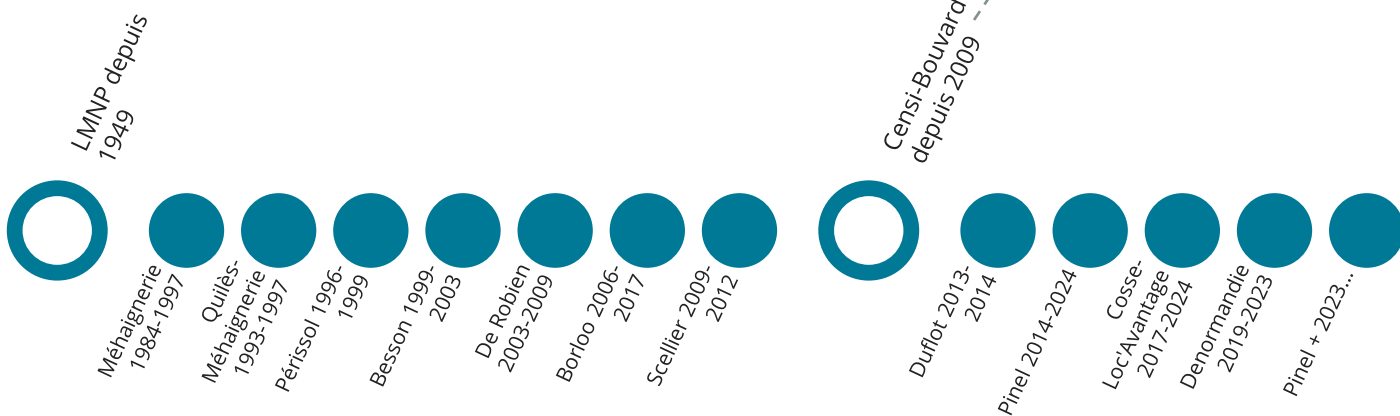
ZOOM SUR : L'investissement locatif « Censi-Bouvard »

- > Ce dispositif est entré en vigueur en 2009.
- > Le Censi-Bouvard permet de bénéficier d'une réduction d'impôt lors d'un investissement locatif dans un appartement meublé situé au sein d'une résidence de services (pour étudiants, mais aussi pour personnes âgées ou handicapées).

Évolution du nombre de places en résidences services / privées



Dispositifs d'investissement locatif



Source : base des résidences dédiées, OTLE du Sillon alpin, novembre 2022

LE PARC SOCIAL

> Un parc social très présent à Annecy

L'offre gérée par un bailleur social ou une RHJ est (quasi) inexistante dans les agglomérations de Valence et du Grand Lac.

Au sein des 5 EPCI universitaires, Annecy représente 9 % de l'offre dédiée totale, mais 40 % de l'offre dédiée sociale. 770 places ont été recensées dans cet EPCI.

> Les logements dédiés gérés par des bailleurs sociaux

Dans les 5 EPCI universitaires, les principaux bailleurs sociaux gestionnaires sont la SDH pour la métropole grenobloise, IDEIS et AATES pour l'agglomération annécienne.

20 résidences gérées par des bailleurs sociaux ont été recensées dans les 5 EPCI universitaires du Sillon alpin, pour un total de 1 520 places dédiées.

> Les places en Résidence Habitat-Jeunes (RHJ)

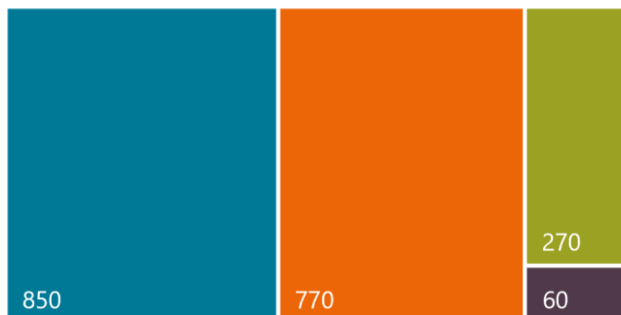
Anciennement Foyer de Jeunes Travailleurs, ces résidences accueillent un public jeune (moins de 30 ans), composé d'actifs, d'apprentis et d'étudiants.

16 résidences ont été recensées dans les 5 EPCI universitaires du Sillon alpin, pour un total de 430 places dédiées (voir *Précisions méthodologiques*).

> Les bailleurs sociaux, propriétaires de logements Crous

Notons que les bailleurs sociaux sont fréquemment partie prenante dans la construction des logements du Crous. À l'échelle du Sillon alpin, on retrouve : SDH, Cristal Habitat, Grenoble Habitat, OPAC, HALPADES, ACTIS...

Nombre de places par EPCI



■ Métrop. Grenoble ■ CA Annecy ■ CA Valence ■ CA Chambéry

ZOOM SUR : la demande en logement social (logements sociaux non dédiés)

- > En 2021, parmi les demandeurs de logement social (hors mutation) 3,7 % se déclarent étudiants, soit 925 personnes sur les 5 sites universitaires.
- > C'est dans la métropole grenobloise qu'il y a le plus de demandeurs étudiants (près de 500).
- > Entre janvier et décembre 2021, les attributions en direction des étudiants ont été quasi inexistantes (seulement 10 pour le territoire étudié).



Photo @AATES : résidence Alpha, Annecy

Précisions méthodologiques :

Pour les RHJ (Résidence Habitat-Jeunes, anciennement Foyer de Jeunes Travailleurs), un ratio de 30 % est appliqué à la capacité totale de la résidence afin de déterminer l'offre dédiée aux étudiants.

Sources : base des résidences dédiées, OTLE du Sillon alpin, novembre 2022
SNE, Demandes en cours et attributions selon la situation professionnelle du demandeur, 2021

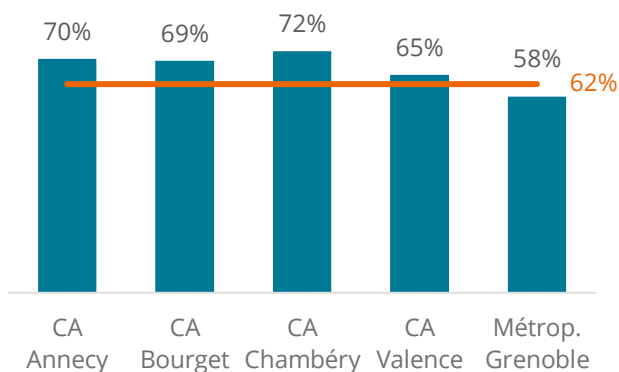
LE PARC DIFFUS

> 62 % de logements non dédiés

La majorité des étudiants (62 %) se loge dans le parc locatif privé, diffus : les enjeux sont donc plus larges que le seul parc dédié.

Ainsi, 58 % des étudiants grenoblois et jusqu'à 72 % des étudiants du Grand Chambéry logent dans un logement non dédié.

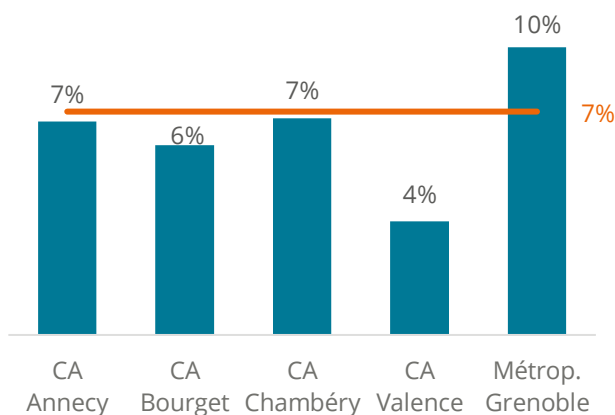
Part des logements non dédiés dans les logements occupés par un étudiant



> 7 % des logements diffus sont des T1

Les 5 EPCI universitaires du Sillon alpin sont diversement dotés en logements de petite taille. Ainsi, seulement 4 % du parc valentinois se compose de T1, contre 10 % dans la métropole grenobloise.

Part des T1 dans les résidences principales



> Un Sillon alpin bientôt largement couvert par des OLL

Pour observer au mieux les marchés locatifs locaux et informer en toute transparence, l'État et ses partenaires ont mis en place un réseau d'observatoires locaux des loyers.

Chaque observatoire des loyers collecte les loyers pratiqués sur son territoire et traite les données selon une méthode validée par un comité scientifique. Les résultats sont fiables, homogènes et transparents.

La région grenobloise est couverte par un OLL depuis 2016, le secteur Rovaltain (Valence) depuis 2017. Le Bourget-du-Lac a lancé sa première enquête en 2022 et un OLL est en cours de création à Anancy.

Loyer mensuel médian	Tous logements	Appartements T1
Rovaltain	530 €	338 €
Commune de Grenoble	620 €	410 €



ZOOM SUR : Les frais d'agence immobilière

- > Lors de la location par l'intermédiaire d'une agence immobilière, les frais de dossier sont encadrés et plafonnés par la loi ALUR. Ils se calculent sur la base de 10 €/m² maximum en zone tendue (comme à Grenoble et Anancy) et 8 €/m² en zone non tendue (comme les communes de Valence, Chambéry et Bourget-du-Lac).
- > Le coût de l'état des lieux ne peut pas dépasser 3€ /m² pour le locataire, quelle que soit la zone.

UN PARTENARIAT INÉDIT AVEC LES 4 CAF DU SILLON ALPIN

> Conventions triennales

L'OTLE du Sillon alpin a conclu un partenariat inédit en 2022, avec les 4 Caisses d'allocations familiales du territoire : Isère (partenariat historique), Savoie, Haute-Savoie et Drôme.



> Indicateurs disponibles

Les conventions ont permis d'obtenir des indicateurs sur les allocataires étudiants au 31/12/2021 :

- Nombre d'allocataires CAF par EPCI universitaire et ville-centre, en distinguant le public étudiant et le public non étudiant isolé de moins de 30 ans.
- Type de parc (public, privé, foyer), type d'étudiant (total, boursiers, salariés), type de bailleur (moral, privé).
- Montants moyens des aides au logement et des loyers.
- Zoom sur les bailleurs ayant plus de 100 dossiers étudiants.

> Limites

Ces indicateurs doivent être analysés avec précaution et en tenant compte de ces deux principales limites :

- Tous les étudiants ne sont pas allocataires CAF.
- Une grande partie des résidences CROUS sont identifiées dans le parc privé (notamment lorsqu'il s'agit de studio).

> Premiers indicateurs

Près de **32 000 étudiants sont allocataires CAF** (soit environ la moitié de l'ensemble des étudiants du Sillon alpin*).

À titre de comparaison, les allocataires de moins de 30 ans non étudiants (décohabitants, célibataires, sans enfants) sont près de 15 000.

8 % des allocataires étudiants logent dans le parc social (foyer, HLM...).

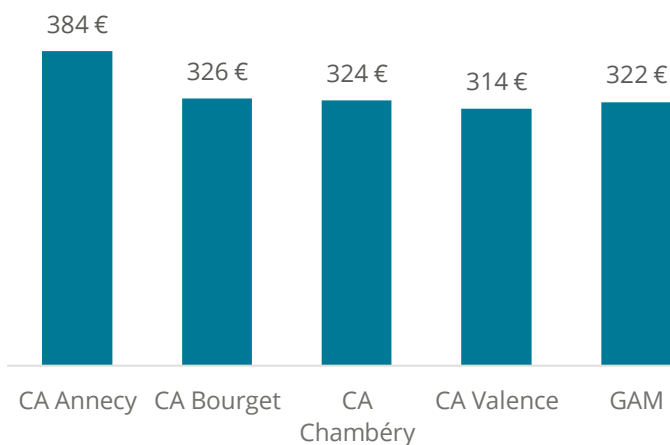
28 % des allocataires étudiants du Sillon alpin bénéficient d'une bourse ; 11 % sont salariés.

Ce sont les Valentinois qui ont le plus fort taux de boursiers : 32 % de boursiers, les Grenoblois qui sont le plus souvent salariés : 12 % (contre seulement 5 % de salariés pour le Bourget-du-Lac).

Le loyer varie entre **314 et 384 €/mois** en moyenne.

Les allocations logement sont homogènes entre les EPCI : entre 150 et 180 €, soit environ la moitié du loyer.

Loyer moyen des étudiants allocataires logement CAF par EPCI



Allocataire étudiant = bénéficiaire d'une allocation logement.

*source INSEE RP 2019

Source : données CAF au 31/12/2021, transmises par les Caisses d'allocations familiales de la Drôme, de l'Isère, de la Savoie et de la Haute-Savoie. Traitements : AURG.

UNE INSCRIPTION DANS UN RÉSEAU NATIONAL, RÉGIONAL ET LOCAL

> Le partenariat national

Les 27 OTLE se fédèrent autour d'une méthode commune d'observation et d'un socle d'indicateurs homogènes, ce qui permet de disposer d'une vision du logement étudiant à l'échelle nationale. Le réseau des OTLE donne également accès à de nouvelles bases de données et permet de comparer les territoires, de partager des bonnes pratiques et de valoriser les travaux des observatoires.

L'OTLE du Sillon alpin a été labellisé par la démarche nationale dès sa création, en 2019.



Photo @AURG/DSA : séminaire des OTLE à Besançon, juin 2022



> Le partenariat régional

À l'échelle régionale, des échanges réguliers sont menés avec les deux autres OTLE d'Auvergne-Rhône-Alpes, animés par les agences d'urbanisme de Saint-Etienne et Lyon.

Une instance de coordination régionale et de suivi du Plan 60 000 a été organisée par la DREAL et le Rectorat en octobre 2022. Elle a permis aux 3 OTLE de présenter leurs principaux indicateurs et méthodologies à un public de collectivités et acteurs publics.

> Le partenariat local

Outre l'analyse et la production de données, les observatoires locaux ont vocation à mettre en réseau, dans chaque territoire, les collectivités territoriales, les établissements et les acteurs du logement étudiant, pour développer une analyse partagée et contribuer à la construction des politiques publiques

Les groupes focus locaux animés par l'OTLE du Sillon alpin réunissent un large panel d'acteurs locaux : gestionnaires de résidences, Crous, associations, services communaux et intercommunaux, bailleurs sociaux, ADIL, etc.



L'ÉTUDE SUR LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES ÉTUDIANTS

> Le contexte

Selon l'Observatoire national de la précarité énergétique, 12 millions de personnes en France sont en situation de précarité énergétique. La chaire HOPE de la Fondation Grenoble INP et l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise ont souhaité mener une réflexion commune sur les liens entre logement, énergie et santé (en intégrant la notion de bien-être) pour le public des étudiants, peu étudié à ce jour.

Dans le cadre d'un atelier pédagogique, une étude a été engagée en partenariat avec l'Institut d'urbanisme et de géographie alpine (IUGA) de l'Université Grenoble Alpes. L'atelier visait à mieux comprendre les enjeux de la précarité énergétique des étudiants, ainsi que les facteurs de risques et les conséquences sur leur vie quotidienne.



> La méthodologie

Au cours de l'hiver 2020, une enquête a été réalisée par des étudiants du Master Ingénierie du Développement Territorial et de la Transition avec le concours des établissements universitaires grenoblois.

Un questionnaire a été diffusé par mail auprès des 60 000 étudiants du site et a recueilli plus de 2 000 réponses.

L'Agence a ensuite approfondi ce travail, avec deux objectifs : contextualiser l'échantillon enquêté à travers un audit des données et approfondir les analyses menées par les étudiants.

> Les valorisations de l'étude

Cette étude a été présentée lors des Journées Contre la Précarité Énergétique en 2021, puis dans diverses instances au cours de l'année 2022 : le Café HOPE, les rdv de l'ONPE, le Réseau RAPPEL, les rencontres d'Un Toit Pour Tous.

> Les principales conclusions de l'étude

Les résultats de l'enquête apportent des éclairages intéressants sur les facteurs de risque de subir cette précarité énergétique dans la population étudiante :

- **Un tiers des répondants déclare souffrir du froid dans son logement.**
- Loger dans le secteur locatif diffus accroît le risque de précarité énergétique. En effet, les logements proposés par des bailleurs particuliers présentent plus fréquemment un inconfort thermique, et le dialogue avec le propriétaire est souvent malaisé.
- Un logement de mauvaise qualité impacte la santé physique et mentale des étudiants, ce qui entraîne ensuite des conséquences néfastes pour la réussite de leurs études.
- Les étudiants apparaissent globalement peu sensibilisés à la question de l'efficacité énergétique de leur logement. Ce critère, peu mobilisé au moment du choix du logement, les rend de facto vulnérables aux situations de précarité énergétique. En effet, les dépenses énergétiques sont potentiellement peu anticipées, de même que les situations d'inconfort possibles.
- En termes de pratiques de lutte contre le froid, on observe une réduction des dépenses, tandis que la mobilisation des aides sociales en cas de difficultés pour payer les factures d'énergie semble peu répandue parmi les étudiants.

Les évolutions législatives récentes* devraient permettre d'améliorer progressivement la qualité thermique des logements, notamment ceux du parc diffus occupés par les étudiants. La sensibilisation de la population étudiante à la problématique de la précarité énergétique semble également un levier majeur. Enfin, les causes du non-recours aux aides par les étudiants en difficulté mériteraient d'être approfondies.

**La loi Climat et Résilience (2021) interdit progressivement la mise en location des logements considérés comme des passoires thermiques.*

CONCLUSION



> Conclusion

À l'échelle locale comme nationale, on constate une évolution des besoins des étudiants, qui va nécessairement impacter l'offre de logements.

Avant la crise sanitaire, les gestionnaires de résidences tendaient à développer des colocations et des espaces partagés. Ce mode d'habiter ayant connu un fléchissement avec les confinements 2020-2021, c'est un modèle qui est réinterrogé par les gestionnaires, notamment le Crous. La notion de qualité d'usage des logements et l'envie d'un recentrage sur un logement-cocon ont été exacerbées avec les confinements, questionnant les niveaux de services proposés.

La précarité des étudiants existait avant la crise sanitaire, mais elle a été mise en lumière et accentuée par le Covid. En parallèle, nous assistons au développement d'une offre dédiée privée proposée à des niveaux de loyers de plus en plus élevés, ce qui inquiète les collectivités sur l'(in)accessibilité de ces segments. Notons que les loyers élevés peuvent expliquer des décohabitations de plus en plus tardives.

Les confinements et l'émergence du télé-enseignement ont également bouleversé les rythmes étudiants. À cela vient s'ajouter le développement de l'alternance* et des reconversions. Les parcours sont de moins en moins uniformes, les étudiants n'ont plus forcément besoin d'un logement à l'année, mais plutôt d'une double résidence : au lieu d'études et au(x) lieu(x) de stage(s) ou d'alternance.

Or, le marché immobilier n'est pas toujours aussi flexible et adapté. Par exemple, le bail mobilité (voir ZOOM) reste encore peu mis en œuvre et le modèle des résidences dédiées ne leur permet pas toujours de diversifier leur public pour pallier les départs précoces (accueil de saisonniers ou d'actifs par exemple).

**Voir la loi du 28 juillet 2011 pour le développement de l'alternance et la sécurisation des parcours professionnels.*



Photo @AURG/DSA : résidence Crous Fauré, Saint-Martin d'Hères

Enfin, cette mobilité résidentielle pose également la question de la mobilité quotidienne, avec des arbitrages entre le coût du logement et le coût du déplacement, en particulier pour les cohabitants.

ZOOM SUR : Le bail mobilité et l'article 109

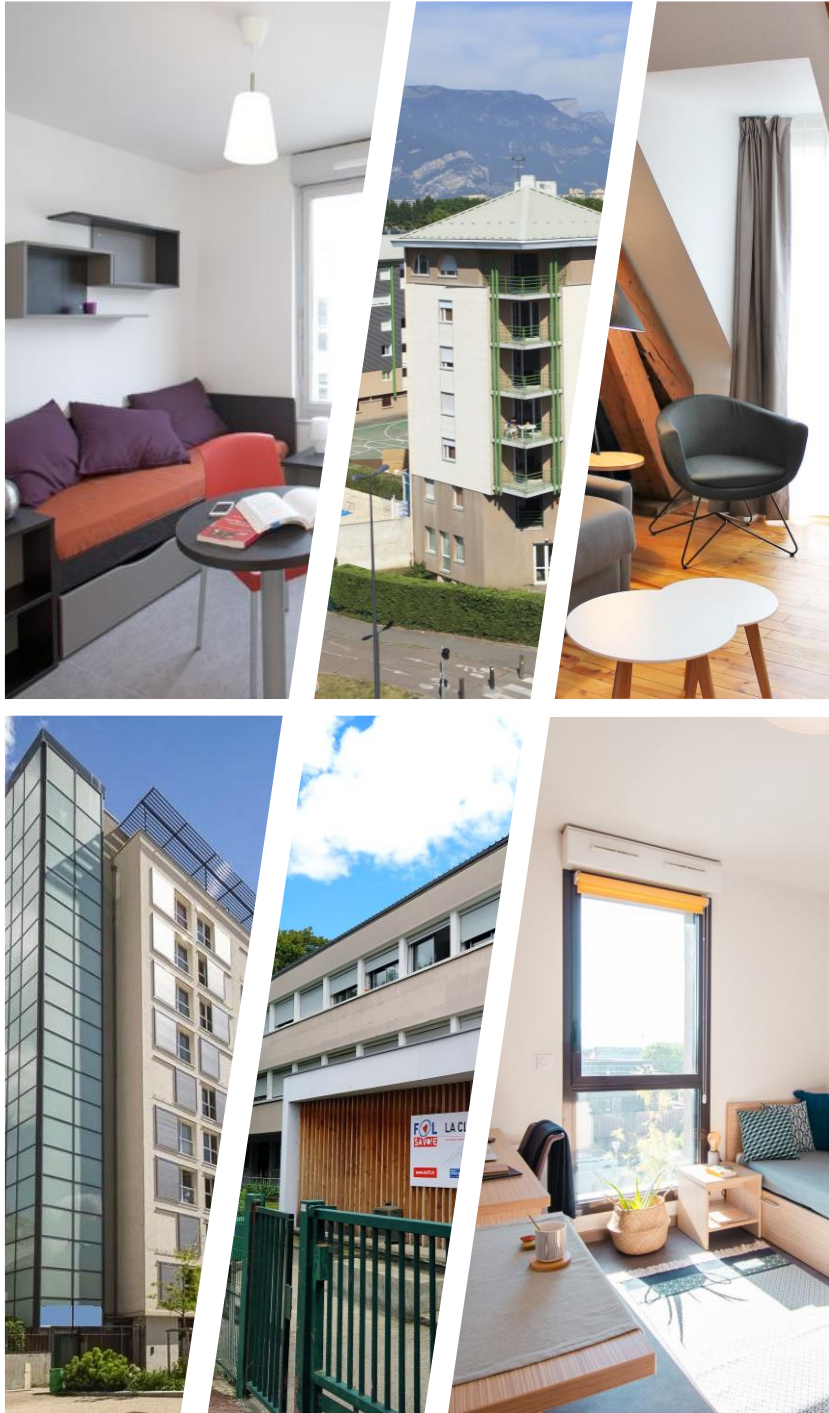
- > Créé par la loi ELAN en 2018, le **bail mobilité** est un contrat de location de courte durée (1 à 10 mois maximum) d'un logement meublé. Le bail mobilité donne plus de flexibilité au bailleur et facilite l'accès au logement pour les étudiants, apprentis, stagiaires...
- > **L'article 109** de cette même loi rend possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

REMERCIEMENTS



L'Agence d'urbanisme de la région grenobloise et ses partenaires tiennent à remercier chaleureusement les structures qui ont bien voulu transmettre leurs données dans le cadre de l'OTLE





À retenir

☐ La demande

- > 91 860 étudiants inscrits à la rentrée 2020 (dont 7/10 grenoblois)
- > +10 000 étudiants en 6 ans (+12,2 %)
- > 2/3 résident et étudient sur place
- > 2/3 ne vivent plus chez leurs parents, ils sont majoritairement locataires du parc privé (nu ou meublé)
- > 25 460 boursiers dans l'académie

☐ L'offre

- > Près de 4 logements sur 10 occupés par des étudiants leurs sont dédiés
- > 15 010 places dédiées, dans 129 résidences recensées
- > Loyer médian : 360 €/mois dans le parc dédié
- > 9/10 à moins de 20 minutes à pied ou 10 minutes à vélo d'un lieu d'enseignement
- > 1/2 dans le parc Crous, 1/3 en résidences services / privées
- > 1/3 construits depuis moins de 10 ans : impact du Censi-Bouvard
- > Un Sillon alpin couvert par 4 Observatoires locaux des loyers (OLL) à partir de 2022



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

