

# LE LOGEMENT ÉTUDIANT DANS LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



## Les étudiants

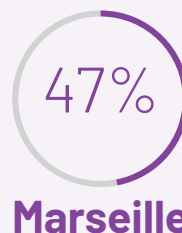
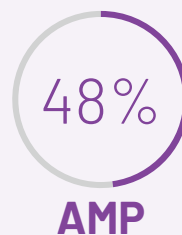
101 600  
étudiants sur **AMP**

58 700  
étudiants sur **Marseille**

39 600  
étudiants sur **Aix-en-Provence**

Source : MESR, 2020

## Les étudiants décohabitants



Source : INSEE, 2017

## L'offre de logements

**AMP**  
22 520 PLACES



**Aix-en-Provence**  
8 000 PLACES



**Marseille**  
14 000 PLACES



Source : OTLE, 2020

*Qui sont les étudiants métropolitains ? Combien sont-ils ? Où se logent-ils ? Combien de logements leurs sont dédiés ? Quels enjeux pour le logement étudiant ? Sur quels campus ? Quel(s) type(s) de logement(s) développés ? Avec quel(s) outil(s) ?*

*Autant de questions auxquelles l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant Aix-Marseille-Provence (OTLE AMP) apporte des éléments de réponse dans cette synthèse.*

*Avec plus de 101 000 étudiants, Aix-Marseille-Provence fait partie des principales métropoles universitaires. L'augmentation des jeunes en âge de poursuivre des études supérieures (« génération 2000 »), la massification de l'accès aux études postbac, l'allongement de la durée des études, la diversification des filières, l'accroissement de la mobilité étudiante, sont autant de facteurs qui contribuent à expliquer la pluralité des profils étudiants et leurs besoins.*

*Dans une concurrence nationale et internationale de plus en plus accrue, l'offre en logements proposée sur un territoire peut contribuer à un choix de destination, de poursuite d'études ou encore d'implantation professionnelle.*

*L'Observatoire est un outil d'aide à la décision créé en 2019 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, le CROUS Aix-Marseille-Avignon, Aix Marseille Université, la DREAL PACA et les agences d'urbanisme AGAM et AUPA. La ville d'Aix-en-Provence, de Marseille et le département des Bouches-du-Rhône ont récemment rejoint l'OTLE. Il a vocation à offrir une connaissance quantitative et qualitative de la diversité de l'offre et des besoins, à anticiper et à articuler avec les évolutions de l'enseignement supérieur et de la recherche et à créer un espace d'échange et de partage pour l'ensemble des acteurs du territoire. Les résultats des observatoires permettent d'éclairer localement les politiques publiques de l'habitat et de l'enseignement supérieur, les orientations de programmation de nouvelles résidences qui figurent dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et pour diversifier l'offre.*

*Il s'inscrit dans le cadre du Plan 60 000 logements étudiants du dernier quinquennat. Labélisé pour une durée de trois ans, cela lui permet de rejoindre un réseau national d'échange et de mutualisation coordonné par l'AVUF et la FNAU, de profiter des études et des analyses de l'ensemble du réseau et d'être identifié par les partenaires nationaux.*

*Depuis sa création, l'Observatoire collecte des informations auprès des acteurs du logement, de l'enseignement supérieur et des étudiants. Ces données sont enrichies, cartographiées et commentées. Des enquêtes et ateliers thématiques sont mis en œuvre.*

*Au-delà de l'état des lieux, l'Observatoire s'est engagé sur les années 2021 et 2022 à proposer une évaluation des besoins en logements étudiants et des pistes de développement en faveur du logement étudiant déclinées dans le présent document.*

*Les publications et outils de l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant Aix-Marseille-Provence sont accessibles sur les sites internet des agences d'urbanisme :*

- *Restitution de l'atelier « Quel logement pour quel étudiant ? » ;*
- *Veille sur les réformes nationales concernant le logement étudiant ;*
- *Benchmark portant sur les « Opérations innovantes en termes de logement étudiant » ;*
- *Cartographie interactive contenant les logements dédiés aux étudiants, les sites d'enseignements supérieurs et les transports en commun notamment.*



<https://www.agam.org/observatoire-du-logement-etudiant/>

<https://aupa.fr/observatoire-territorial-du-logement-etudiant-aix-marseille-provence/>



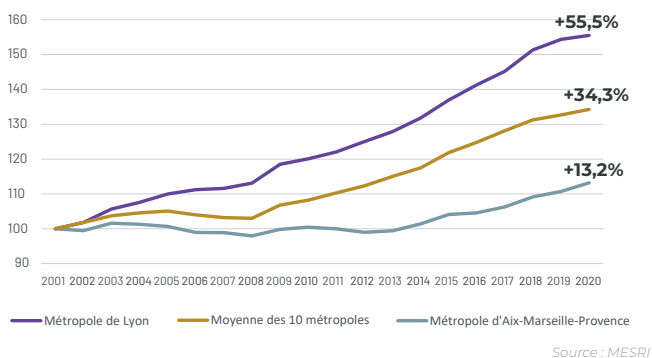
# SOMMAIRE

LES ENJEUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT .....	6
PORTRAIT DES ÉTUDIANTS AU SEIN DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE.....	7
L'OFFRE EN LOGEMENTS RÉSERVÉE AUX ÉTUDIANTS .....	10
L'OFFRE EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS D'AMP AU REGARD DES AUTRES MÉTROPOLIS .....	15
BILAN D'ÉTUDE ET DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT : QUELLE ÉVOLUTION DE L'OFFRE DÉDIÉE À L'ÉCHELLE DE MARSEILLE ET D'AIX-EN-PROVENCE ? .....	17
ORIENTATIONS, PROJETS ET POLITIQUES PUBLIQUES .....	18
LES STRUCTURES ET LES OUTILS D'INFORMATIONS ET D'ACCOMPAGNEMENT DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT ÉTUDIANT .....	21
EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS .....	22
DES PISTES DE DÉVELOPPEMENT EN FAVEUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT .....	24

## LES ENJEUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT

La métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) compte 101 653 étudiants à la rentrée 2020-2021, ce qui en fait la 5<sup>ème</sup> métropole étudiante française hors Paris. 58% des étudiants sont inscrits à Marseille et 39% à Aix-en-Provence. **Sur le temps long, MAMP affiche une certaine stagnation en termes d'effectifs étudiants et un retard comparé à la moyenne des 10 métropoles<sup>1</sup> : +0,7% en moyenne annuelle entre 2001 et 2020 à l'échelle d'AMP contre +1,4% à l'échelle nationale ou +2,4% pour la métropole lyonnaise<sup>2</sup> (cf. graphique ci-dessous).**

### Évolution des effectifs étudiants en 2020 (en base 100)



Concernant le poids des étudiants au sein de la population, MAMP arrive avant-dernière sur les 22 métropoles, avec 54 étudiants pour 1 000 habitants à la rentrée 2020 contre 126 pour la métropole de Lyon par exemple. Ceci s'explique en partie par l'étendue de MAMP, plus vaste métropole française en terme de superficie et par sa composition urbaine et sociale.

**En revanche, la croissance du nombre d'étudiants est particulièrement notable depuis 2018 sur le territoire : +3,7% entre 2018 et 2020 contre +3,5% à l'échelle nationale et +2,7% pour la métropole lyonnaise.** Cette dynamique résulte du baby-boom des années 2000 ainsi que de l'augmentation du taux de réussite au baccalauréat qui ont amené davantage de jeunes sur les bancs des études supérieures.

**Cette progression des effectifs nécessite d'être accompagnée, à travers la production de logement étudiant notamment.**

Toutefois, l'ambition de construire de nouveaux logements étudiants en zone tendue se heurte à la contrainte du foncier rare et cher. L'enjeu crucial du foncier peut trouver une réponse dans la mobilisation d'emprises stratégiques sur des campus ou encore la mise à disposition du foncier maîtrisé par l'État ou par les collectivités qui permettent de céder des emplacements à moindre coûts aux bailleurs sociaux ou au CROUS facilitant ainsi la construction de nouvelles résidences à destination des plus précaires notamment.

**L'enjeu d'accéder à un logement de qualité, dans un environnement adapté (accessibilité en transports en commun performant, proximité des services, commerces, sentiment de sécurité, etc.) et à un prix compatible avec le niveau de revenu des étudiants, reste plus que jamais d'actualité au sein de la métropole.**

**Les besoins en logement étudiant sont particulièrement importants à Marseille et notamment dans son centre-ville** où les étudiants, qui pourraient jouer un rôle de redynamisation et de rayonnement métropolitain, se trouvent face à une offre de logement composée davantage de résidences étudiantes privées par rapport à Aix-en-Provence (46% du parc à Marseille contre 27% à Aix-en-Provence) avec des loyers supérieurs à leurs capacités financières. Les étudiants se tournent aussi vers le parc privé diffus entrant ainsi en concurrence avec d'autres publics comme les jeunes actifs, l'offre en logements sociaux étant limitée (cf. p.15 "Une offre étudiante à intégrer dans un système d'accès au logement plus global").

**Facteur de réussite et d'attractivité, la nécessité de poursuivre la construction de logements et de places d'hébergement accessibles aux étudiants et aux jeunes continue d'être soulignée par l'ensemble des acteurs.** En effet, l'offre en logements étudiants peut devenir un frein (l'accès au logement est le premier frein à la mobilité des étudiants<sup>3</sup>) ou un atout à l'attractivité d'un territoire mais également d'un établissement du supérieur en raison de sa localisation, de son coût et de son adaptation aux enseignements et publics ciblés (emploi du temps hebdomadaire chargé, stage, accueil d'étudiants étrangers, échange au niveau de réseaux nationaux et internationaux...). Au-delà des enjeux de développement de l'offre, ce sont les conditions de son adaptation aux besoins et aux attentes des jeunes qui sont au cœur de la problématique. Mais cette adaptation est rendue difficile par l'évolutivité des parcours : la demande en logement continue de changer avec le développement des colocations<sup>4</sup>, des stages et de l'alternance<sup>5</sup> ces derniers induisant une multiplication des courts séjours. De nouvelles interrogations liées notamment à la crise sanitaire du covid 19 apparaissent également (quelle place pour l'enseignement à distance dans les prochaines années ? quels échanges à l'international ?).

Les étudiants sont une opportunité pour le territoire tant présent que futur. Source de revenus et d'emplois, mais également potentiel intellectuel et culturel, l'enjeu est de leur donner envie de s'installer et de rester sur le territoire même lorsqu'ils intégreront le marché du travail ce qui passe par de bonnes conditions de vie dans un contexte concurrentiel important. L'intérêt de construire des logements étudiants en termes d'attractivité et de développement est donc un réel enjeu pour un territoire.

<sup>1</sup> Métropole de Lyon, Métropole Européenne de Lille, Toulouse Métropole, Bordeaux Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole, Rennes Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Nantes Métropole et Grenoble-Alpes-Métropole.

<sup>2</sup> Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (MESRI).

<sup>3</sup> <http://www.senat.fr/rap/r20-742/r20-7423.html>

<sup>4</sup> Selon l'étude annuelle de LocService de 2022 dédiée à la colocation, les demandes de colocations augmentent chaque année de 4% depuis 2019. La part de la population estudiantine dans cette demande est également en hausse : passe de 52% en 2019 à 61% en 2022.

<sup>5</sup> Selon le Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion se sont 718 000 contrats d'alternance qui ont été signés en 2021. L'enseignement supérieur tire désormais l'apprentissage avec une progression de 83% des effectifs depuis 2010. Les effectifs des cursus infra-bac augmentaient cinq fois moins vite sur la même période.

## PORTRAIT DES ÉTUDIANTS AU SEIN DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

### DES ÉTUDIANTS AVEC UN PROFIL QUI ÉVOLUE PEU<sup>6</sup>

Le profil général des étudiants métropolitains évolue très peu dans le temps. **Les femmes restent globalement majoritaires sauf dans les cursus scientifiques, les étudiants plus favorisés continuent d'être davantage représentés** (33% ont des parents cadre ou de profession intellectuelle supérieure quand 19% des actifs métropolitains relèvent de cette catégorie socio-professionnelle), et **le recrutement local est davantage marqué** puisque 44% des étudiants ont obtenu leur Baccalauréat dans le même département (Bouches-du-Rhône) contre 35% en moyenne pour les 10 grandes métropoles universitaires françaises. Toutefois, d'une manière générale et comme au niveau national, plus on avance dans les études, plus l'origine géographique se diversifie (41% des étudiants en licence ne sont pas originaires de la métropole AMP, 58% en Master et 62% des doctorants). Parallèlement, plus le cursus s'allonge, plus les étudiants viennent de loin (40% des doctorants d'AMU viennent de l'international).

Au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence **les filières les plus attractives sont les filières Droit et Santé** qui enregistrent, en proportion, davantage d'inscrits qu'au niveau national.

Parallèlement, les formations courtes (BTS et écoles paramédicales et sociales) sont bien représentées dans la métropole et sont le reflet de sa composition urbaine (15% des étudiants d'AMP dans ces formations, 9% dans les 10 principales métropoles universitaires).

A l'opposé, la métropole se caractérise par un **déficit en termes de grandes écoles, d'écoles d'ingénieurs et de classes préparatoires** avec trois fois moins d'étudiants qu'à Lyon dans ce type de formation.

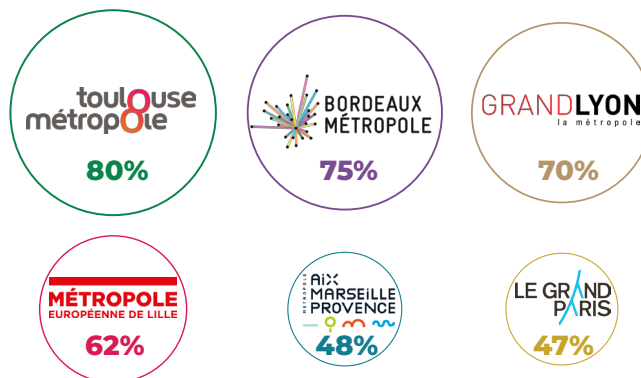
### UNE MEILLEURE ATTRACTIVITÉ AUPRÈS DES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX<sup>7</sup>

Illustrant un certain dynamisme que l'on retrouve également à l'échelle nationale, **la Métropole Aix-Marseille-Provence accueille à la rentrée 2020 8 500 étudiants internationaux soit 11% des effectifs étudiants**, un poids qui correspond à la moyenne des grandes métropoles universitaires (source : open data MESRI). L'ensemble des continents est représenté et tout comme à l'échelle nationale, la majorité des étudiants en mobilité est originaire d'Afrique (54%), puis d'Europe (23%), puis d'Asie et Océanie (16% pour ces deux continents alors que ceux-ci représentent 44% des étudiants mobiles dans le monde) et enfin d'Amérique (7%). Notons que la concurrence des destinations d'études des étudiants Africains s'accroît, ceux-ci visant davantage les continents Nord-Américain et Asie.

### DES ÉTUDIANTS AUX REVENUS LIMITÉS ET QUI DÉCOHABITENT PEU

La métropole Aix-Marseille-Provence fait partie des métropoles universitaires où les étudiants quittent le moins le domicile parental. **Plus d'un étudiant d'AMP sur deux vit toujours chez ses parents (3ème des 22 métropoles)<sup>8</sup>** la plaçant juste devant la métropole du Grand Paris et loin derrière les métropoles de Lille, Lyon ou Bordeaux (de 62% à 75%

Principales métropoles universitaires :  
Part des étudiants ne vivant plus chez leurs parents en 2020



Source: Poster FNAU personnalisable 2021 - INSEE 2017

d'étudiants décohabitants).

Ceci s'explique notamment par le type de formations proposées sur le territoire, avec de nombreuses formations courtes (les étudiants logent davantage chez leurs parents quand ils sont dans un cursus court), par les faibles revenus des étudiants ou encore par la cherté du marché du logement.

Les étudiants constituent une population très mobile mais avec de faibles ressources. Le budget moyen d'un étudiant en France est de 635€ par mois selon une étude de l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE) de 2021. Le loyer est le premier poste de dépenses avec 388€ par mois en moyenne, aides déduites, auquel il faut ajouter 96€ par mois pour les charges (électricité, eau). Mais alors que l'OVE 2016 soulignait que seulement 6% des étudiants s'estimaient précaires, soit deux points de moins qu'en 2011, les données de la Fédération des associations générales étudiantes<sup>9</sup> (Fage) concernant la hausse du coût moyen à la rentrée 2022 pour les étudiants, semblent indiquer une tendance inverse. Ainsi, la précarisation de la population étudiante ne pourra qu'être croissante sans aides spécifiques visant à encourager les étudiants à poursuivre leurs études notamment pour les moins favorisés.

### MOINS DE BOURSIERS MAIS DAVANTAGE QUI RELÈVENT DES ÉCHELONS LES PLUS AIDÉS

Selon les données CROUS Aix-Marseille Avignon, AMP compte près de **30 000 étudiants boursiers, soit 29% des étudiants de la métropole** en 2020-2021 contre 38% au niveau national. Une part moindre qui peut s'expliquer par un niveau de découragement des populations précaires à poursuivre des études supérieures sur AMP et d'un niveau global de formation moindre de la population. Mais **ce qui caractérise le territoire d'AMP c'est la part d'étudiants boursiers relevant des échelons les plus aidés (les échelons de 5 à 7) : 39%**, soit plus de 11 500 étudiants (contre 32% à l'échelle nationale). **41% des étudiants boursiers de Marseille** relèvent des échelons 5 à 7 (soit plus de 6 500 étudiants) et **37% à Aix-en-Provence** (soit plus de 4 800 étudiants).

La définition de l'échelon dépendant des revenus fiscaux des parents, la surreprésentation de ces trois catégories illustre une **fragilité des conditions de vie d'une partie des étudiants du territoire**. Parallèlement, il est observé par le CROUS et Aix-Marseille Université, une augmentation de

<sup>6</sup> Sources : Rectorat Aix-Marseille - Fichiers SISE 2003-2019, MESR - Fichier Effectifs étudiants France rentrée 2020, Publication Agam-Aupa Chiffre clefs de l'Enseignement Supérieur février 2022.

<sup>7</sup> Source : MESR - Fichier Effectifs étudiants France rentrée 2020.

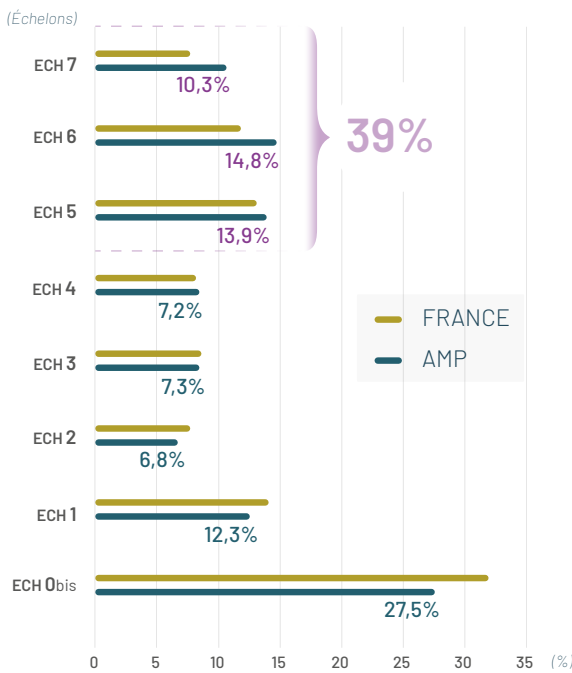
<sup>8</sup> Source : INSEE 2017.

<sup>9</sup> Enquête annuelle de la Fédération des associations générales étudiantes (Fage) publiée le 16 août 2022.

la précarité des étudiants ne relevant pas de critères boursiers/et ou en rupture familiale et qui n'ont pas forcément connaissance des dispositifs d'accompagnement (aides financières versées par le Crous aux étudiants en difficultés ponctuelles, logements temporaires d'urgence du Crous en partenariat avec la ville de Marseille,...).

Enfin, 60% de la demande en logement CROUS (boursiers et non boursiers<sup>1</sup>) n'est pas satisfaite (soit 10 700 demandes) en 2021. Ainsi, sur les 9 000 demandes de logement CROUS formulées à Aix-en-Provence, moins d'une demande sur deux a obtenu une réponse favorable (42%). A Marseille, ce sont à peine 37% des 8 700 demandes de logement CROUS qui sont satisfaites. En revanche, la quasi-totalité des demandes des boursiers échelons 5 à 7 est satisfaite dans ces deux villes.

### Répartition par échelle des boursiers au sein d'AMP et à l'échelon national en 2021



Source : CROUS AIX-MARSEILLE ET MESRI-SIES / SYSTÈME D'INFORMATION AGLAE, EXTRACTION 15/03/2021

### UNE PRISE EN COMPTE DE L'ENJEU DE LA MOBILITÉ POUR LA POURSUITE ET LA RÉUSSITE DES ÉTUDES

Avec un coût du logement élevé et une offre parfois inadaptée à proximité des campus, certains étudiants sont contraints de se loger loin de leur lieu d'études. Ainsi, selon l'Insee, ce sont à minima plus de 21 000 étudiants résidant au sein d'AMP qui font la navette domicile-lieu d'études au sein de la métropole. 20% des étudiants de Marseille et d'Aix-en-Provence passent au minimum une heure trente par jour dans les transports pour aller et revenir de leur lieu d'étude (OVE 2016) confortant les efforts nécessaires de maillage des transports en commun. La part des étudiants qui doivent faire face à cette difficulté est plus importante chez ceux qui vivent encore chez leurs parents que pour les décohabitants (seuls 53% des étudiants résidant au sein d'AMP et vivant toujours chez leurs parents étudient dans leur commune de résidence contre 83% des décohabitants, selon les données Insee).

Cet enjeu de la mobilité, particulièrement important sur ce territoire du fait de son étendue (six fois plus grand que le Grand Lyon) et de sa dimension multipolaire, pourrait constituer un frein à l'attractivité du territoire notamment en pénalisant la poursuite et la réussite des études.

### COMMENT SE LOGENT LES ÉTUDIANTS RÉSIDANT AU SEIN D'AMP ?

#### UN PARC SOCIAL MOINS IMPORTANT À MARSEILLE NOTAMMENT DANS SON CENTRE-VILLE

Le parc locatif privé diffus, meublé ou vide, loge le plus d'étudiants. Puis le parc social, très majoritairement géré par le CROUS et enfin, les résidences services privées. La part des étudiants bénéficiant d'un parc à vocation sociale est plus élevée à Aix-en-Provence (1 place pour 7 étudiants) qu'à Marseille (1 place pour 8 étudiants).

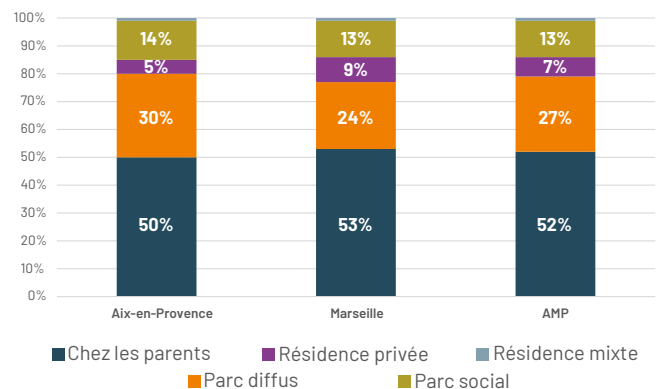
Ratio 1 place pour X étudiants en 2020 dans le parc dédié

	RATIO PARC DÉDIÉ TOTAL	RATIO PARC SOCIAL DÉDIÉ
CAMPUS SCHUMAN	6,8	7,2
HORS CAMPUS	2,9	5,9
<b>TOTAL AIX-EN-PROVENCE</b>	<b>4,9</b>	<b>6,8</b>
CAMPUS TIMONE	5,6	10,1
CAMPUS LUMINY	5,7	7,6
CAMPUS CENTRE ST-CHARLES	3,0	6,8
CAMPUS SAINT JEROME	2,2	3,8
CAMPUS CHÂTEAU GOMBERT	3,2	6,7
HORS CAMPUS	5,4	11,1
<b>TOTAL MARSEILLE</b>	<b>4,2</b>	<b>7,8</b>
<b>TOTAL AMP</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5</b>

Source : MESRI RENTRÉE 2020, OTLE AMP ENQUÊTE 2020

Selon l'Insee, dans l'ensemble, les trois quart des étudiants conservent leur logement d'une année sur l'autre, illustrant la faible fluidité du parcours résidentiel pour un étudiant au sein du territoire. Les raisons sont liées à la difficulté rencontrée par 40% des étudiants de l'académie Aix-Marseille à trouver un logement en raison d'un coût jugé trop élevé (OVE 2016) et au fait que les étudiants décohabitants changent davantage de logement que les non décohabitants et que ces derniers sont plus nombreux sur le territoire. Toutefois, plus on avance dans les études, moins les étudiants occupent le même logement que l'année précédente. Concernant les logements CROUS, le taux de renouvellement est de 35-40% par an.

#### Mode de logement des étudiants d'AMP en 2020



Source : OTLE AMP

<sup>1</sup> : hors étudiants internationaux



## Répartition des étudiants et des places par mode de logement en 2020

	AIX-EN-PROVENCE			MARSEILLE						
	CAMPUS SCHUMAN - LES FACULTÉS	HORS CAMPUS	TOTAL AIX	CAMPUS CHÂTEAU GOMBERT	CAMPUS SAINT JEROME	CAMPUS CENTRE ST-CHARLES	CAMPUS TIMONE	CAMPUS LUMINY	HORS CAMPUS	TOTAL MARSEILLE
EFFECTIFS ÉTUDIANTS 2020	28 292	11 357	39 649	2 744	4 595	11 047	14 835	11 881	13 692	58 794
CITÉS UNIVERSITAIRES	2 679	505	3 184	0	955	396	1 033	1 355	0	3 739
RÉSIDENCE CROUS	1 260	624	1 884	0	252	233	440	200	219	1 344
RÉSIDENCES PUBLIQUES	0	763	763	411	0	797	0	0	682	1 890
RÉSIDENCES PRIVÉES	185	1 540	1 725	448	288	2 020	1 160	521	1 110	5 547
RÉSIDENCES MIXTES	0	459	459	0	600	0	30	0	211	841
INTERNATS	0	30	30	0	0	180	0	0	252	432
FOYERS ÉTUDIANTS	10	50	60	0	0	5	0	0	15	20
RÉSIDENCES HABITAT JEUNES	0	34	34	0	0	9	0	0	52	61
TOTAL PLACES 2020	4 134	4 005	8 139	859	2 095	3 640	2 663	2 076	2 541	13 874

	RESTE AMP															
	AUBAGNE	FOS SURMER	GARDANNE	GIGNAC LA NERTHE	ISTRÉS	LA COTAT	LAMBESC	LE THOLONET	LESPENNES MIRABEAU	MARIGNANE	MARTIGUES	MIRAMAS	SALON DE PROVENCE	PORT SAINT LOUIS	VITROLLES	TOTAL RESTE AMP
EFFECTIFS ÉTUDIANTS 2020	597	0	544	20	62	256	27	0	4	62	431	65	859	50	233	3 210
CITÉS UNIVERSITAIRES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉSIDENCES CROUS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉSIDENCES PUBLIQUES	0	0	99	0	0	23	0	0	0	0	0	0	357	0	0	479
RÉSIDENCES PRIVÉES	0	0	167	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167
RÉSIDENCES MIXTES	0	0	0	0	0	0	0	77	0	0	0	0	0	0	0	77
INTERNATS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FOYERS ÉTUDIANTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉSIDENCES HABITAT JEUNES	7	96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	22	141
TOTAL PLACES 2020	7	96	266	0	0	23	0	77	0	0	0	0	373	0	22	864

sources : OTLE AMP Enquête 2020, MESRI et Rectorat Aix-Marseille rentrée 2020, Se reporter aux ANNEXES pour la définition des Résidences



### Définition d'un « campus » retenue par les membres de l'OTLE AMP :

ensemble universitaire regroupant des unités d'enseignements et des résidences étudiantes. Afin de déterminer sa superficie, c'est le périmètre de 15 minutes à pied pouvant être parcouru depuis les restaurants universitaires qui a été retenu. Les restaurants universitaires sont accessibles à l'ensemble des étudiants.

## L'OFFRE EN LOGEMENTS RÉSERVÉE AUX ÉTUDIANTS

L'offre de logements étudiants s'est renforcée sur le territoire tant qualitativement que quantitativement. Au cours des 15 dernières années, le CROUS a rénové la quasi-totalité de son parc et livré plus de 2 000 places. Au sein de résidences étudiantes privées ce sont plus de 5 000 places qui ont été créées.

Pour autant, les étudiants restent confrontés à deux problématiques :

- Une offre publique au centre de Marseille moins présente que dans les autres campus marseillais et ce, malgré des projets de logements à venir ;
- Une tension immobilière sur le parc locatif privé qui reste d'actualité (concurrence avec les jeunes actifs) et qui demeure un frein à l'accès au logement (prix médian des T1 du parc diffus plus de 500€/mois hors charge à Aix-en-Provence, l'un des plus élevés de la métropole).

## PLUS DE 22 500 PLACES RÉSERVÉES AUX ÉTUDIANTS DANS UN CONTEXTE IMMOBILIER TENDU

L'offre en logements réservés aux étudiants métropolitains se compose d'une offre en logements publique et privée. Dans des volumes beaucoup plus confidentiels sont recensées des initiatives locales pour favoriser l'intégration d'étudiants dans des programmes d'habitat plus innovants (colocations intergénérationnelles, solidaires et/ ou inclusives essentiellement).

Sur les 22 520 places métropolitaines, près de 13 700 places (soit 61% de l'offre) ont bénéficié d'une aide de l'État et/ou des collectivités via les logements proposés en Cité U, CROUS, bailleurs sociaux, internats, foyers et Résidences Habitat Jeunes (offre publique). Ce type d'offre dite publique permet aux étudiants de bénéficier de loyers mensuels « encadrés » qui répondent à des tarifications spécifiques. Essentiellement réalisé dans les années 60 et début 70 avec les cités U, le modèle construit depuis et de manière plus marquée depuis le milieu des années 2000, se fait via des résidences étudiantes universitaires gérées par le CROUS ou des résidences étudiantes gérées par les bailleurs sociaux et/ou des associations dédiées.

L'offre portée par les résidences privées représente quant à elle 39% des places métropolitaines en 2020. Celle-ci a connu un essor sans égal depuis le début des années 2000. Maillon nécessaire à la fluidité et à la lisibilité d'une offre étudiante, elle est le plus souvent adossée à des dispositifs d'investissements locatifs qui permettent de bénéficier de réductions fiscales pour les propriétaires.

Depuis les années 2000, avec des constructions neuves dans le privé comme dans le public, des réhabilitations et des restructurations importantes du patrimoine géré par le CROUS, le logement étudiant se développe de nouveau dans la métropole (pour rappel, avant 1972 : 6 600 places livrées, entre 1972 et 2000 : 4 300 places, entre 2000 et 2020, plus de 10 700 places livrées). Ce développement est venu accompagner la croissance du nombre d'étudiants, les mutations du marché et les réponses à apporter aux attentes et besoins des étudiants.

## POUR UNE LOCATION D'UN LOGEMENT ÉTUDIANT : DU SIMPLE AU QUADRUPLE EN TERMES DE PRIX

Les prix pratiqués dans l'offre destinée aux étudiants s'échelonnent en 2020 de 165€/mois charges comprises dans une chambre en Cité U (non rénovée avec sanitaires communs) à 811€/mois charges comprises pour un studio indépendant dans une résidence étudiante privée récente.

En parallèle, le loyer médian d'un T1 non meublé au sein du parc locatif privé s'établit à 440€/mois (hors charges) sur la métropole. AMP se place dans les métropoles universitaires les plus tendues en termes de coût de location derrière Paris et l'agglomération parisienne (entre 590 et 620€/mois) et Nice ou Lyon (respectivement 490€/mois et 450€/mois). Les loyers d'Aix-Marseille et Bordeaux sont quasiment au même niveau (respectivement 440€/mois et 437€/mois pour un T1 hors charge). Les loyers médians pratiqués à Lille, Montpellier, Toulouse et Strasbourg sont en-deçà, entre 420 et 390€/mois hors charge (source : OTLE-ANIL 2018, ODL 30-ADIL 30 2018).

Au sein de la métropole, la ville d'Aix-en-Provence enregistre des loyers médians de T1 légèrement supérieurs à Nice (500€/mois hors charges à Aix-en-Provence, 400€/mois hors charge à Marseille, source ADIL 13).

## UNE OFFRE PORTÉE PAR LES VILLES ÉTUDIANTES

Près de 98% de l'offre destinée aux étudiants se situe dans les principales villes universitaires métropolitaines Marseille et Aix-en-Provence (plus de 22 000 places).

Ce sont au sein de ces villes, qui rassemblent 98 000 des plus de 100 000 étudiants inscrits dans les établissements du supérieur, que l'on recense l'essentiel des initiatives favorisant l'habitat intergénérationnel (ensemble 2 générations, Cohabitis...), solidaire (échange de logement) et/ou inclusif (AFEV et dispositif KAPS, projet Inné porté par l'URHAJ...).

Au-delà des principales villes étudiantes, Gardanne, compte plus de 250 logements destinés aux étudiants dont une résidence dédiée à l'École nationale supérieure des Mines de Saint Etienne- George Charpak. A La Ciotat, pour accompagner les enseignements universitaires, une résidence propriété d'un bailleur social a vu le jour en 2007. Sur les villes de Vitrolles, Salon-de-Provence, Aubagne et Fos-sur-Mer, une offre à destination des jeunes actifs, jeunes en apprentissage et des étudiants s'est déployée avec les Résidences Habitat Jeunes notamment. Ces structures répondent aux besoins de ces publics qui font face à des problématiques communes (mobilité, accès à un logement abordable et de qualité). Un projet de résidence privée dédiée aux étudiants est en cours de construction à Aubagne avec une livraison prévue pour l'année universitaire 2023-2024.

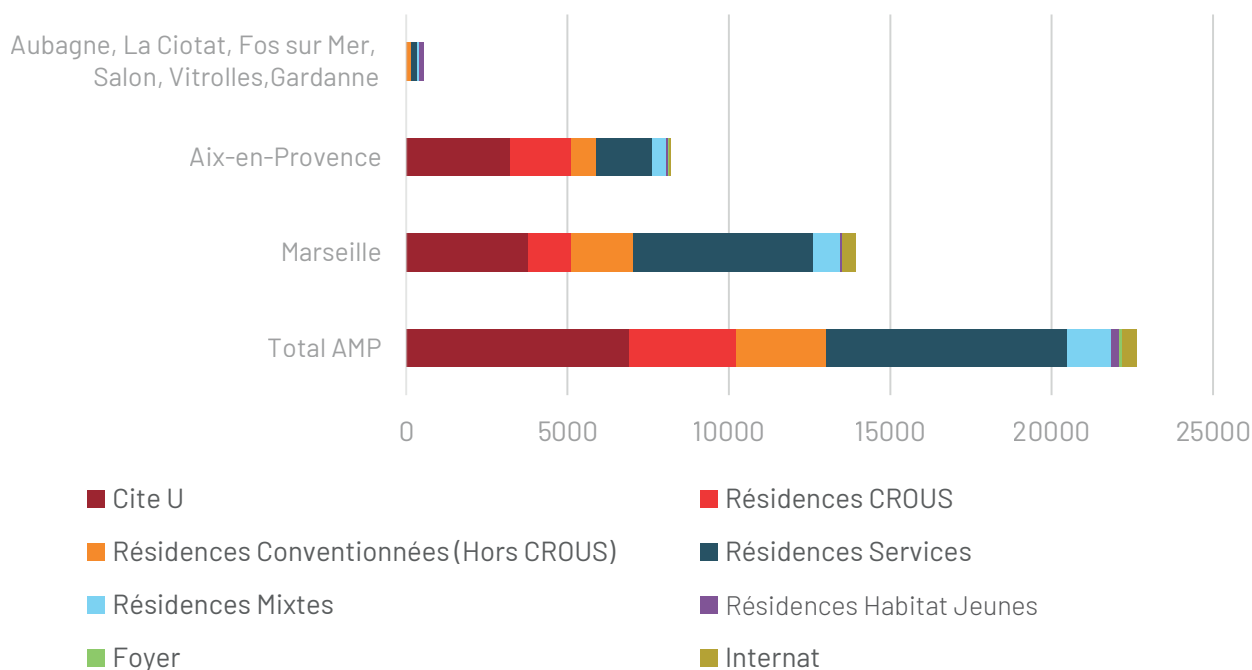
Niveaux de loyers de l'offre dédiée aux étudiants d'AMP par typologie de résidences en 2020  
De 165€/mois charges comprises dans une cité U non rénovée à plus de 800€/mois charges comprises dans une résidence étudiante privée

TYPE DE RÉSIDENCES	NOMBRE DE PLACES	LOYER MENSUEL CHARGES COMPRISES POUR UNE CHAMBRE, STUDIO OU T1		
		MINIMUM	MOYEN	MAXIMUM
CITÉS UNIVERSITAIRES	6 923	165 €	281 €	358 €
RÉSIDENCES CROUS	3 228	229 €	338 €	523 €
RÉSIDENCES PUBLIQUES (HORS CROUS)	2 775	197 €	417 €	654 €
RÉSIDENCES PRIVÉES	7 439	356 €	561 €	811 €
RÉSIDENCES MIXTES	1 377	399 €	565 €	740 €
RÉSIDENCES HABITAT JEUNES	236	280 €	388 €	559 €
FOYERS ÉTUDIANTS	80	300 €	475 €	600 €
INTERNATS	462	NR	NR	NR
TOTAL GÉNÉRAL	22 520	NR	NR	NR

\* Pour cet indicateur et conformément à la nomenclature nationale ce sont les chambres qui constituent la référence. A leur création, les Cités U étaient composées de chambres avec sanitaires et cuisine à l'étage, depuis et en particulier avec l'opération de réhabilitation des Cités U, les chambres sont rénovées, voir restructurées et agrandies. Elles accueillent dorénavant le plus souvent des cabines sanitaires et pour parties, des kitchenttes intégrées.

sources : OTLE AMP enquête 2020, ANIL 2018,  
Se reporter aux ANNEXES pour la définition des Résidences

### Métropole et principales villes universitaires : répartition des places des résidences dédiées aux étudiants



source : OTLE AMP, enquête 2020  
Se reporter aux ANNEXES pour la définition des Résidences

## UNE OFFRE DIVERSIFIÉE A NUANCER SUIVANT LES VILLES ET LES CAMPUS

Si l'offre dédiée aux étudiants est principalement portée par des programmes ayant bénéficié d'une aide publique, elle est à nuancer en fonction des villes et des campus.

### MARSEILLE, PLUS DE LA MOITIÉ DES PLACES DU PARC DÉDIÉ EST PUBLIQUE

Marseille est la ville métropolitaine qui accueille le plus d'étudiants. Ils sont près de 59 000 en 2020 et sont majoritairement inscrits dans les 5 campus universitaires qui regroupent la plupart des formations et notamment celles relevant d'Aix-Marseille Université et ses différentes composantes (santé, ALLSH, droit et sciences politiques, économie et gestion, sciences et technologie, IUT et INSPÉ). Une école d'ingénieurs (Centrale) et de commerce (KEDGE) sont également implantées. Dispersés dans la ville, une trentaine de lycées délivrent plus d'une centaine de BTS. Plusieurs lycées accueillent également des classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) et une douzaine de sites supplémentaires forment des étudiants aux métiers de la santé (infirmiers, kinésithérapeutes...) en particulier.

Sur près de 14 000 places dédiées aux étudiants à Marseille, 46% sont gérées par des résidences privées (services et mixtes) et 54% par le public. Le CROUS est moins présent qu'à Aix-en-Provence (38% de l'offre à Marseille contre 61% de l'offre à Aix) et les résidences publiques non gérées par le CROUS davantage, tout comme les internats : ces deux types de logements représentent plus de 15% de l'offre à Marseille contre près de 5% à Aix-en-Provence. Parallèlement, le marché immobilier marseillais enregistre une tension qui s'accroît sur les 15 dernières années.

Bien que l'offre marseillaise soit globalement diversifiée au sein des campus, cette répartition publique/privée n'est pas homogène.

C'est le campus le plus étendu, Campus Centre Saint-Charles, qui accueille le plus de places en résidences étudiantes (3 640 places)

et qui présente le moins d'offre publique (45% d'offre publique). En termes de places, il est suivi par les Campus Timone (plus de 2 600 places), Luminy et Saint-Jérôme (près de 2 100 places chacun) puis Château-Gombert (près de 860 places). Au-delà des campus, plus de 2 500 places sont recensées dont 48% en offre publique.

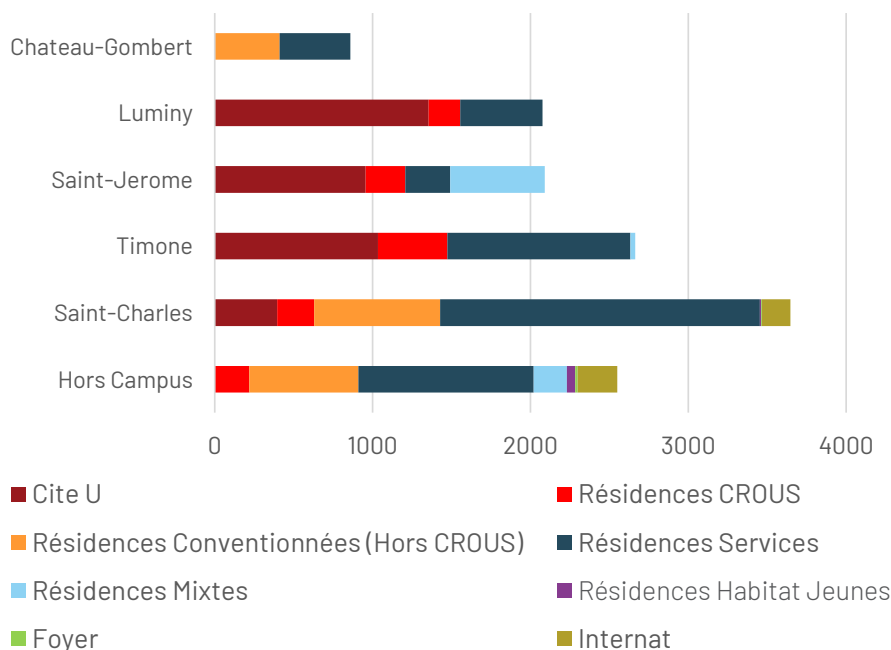
Ce sont les Campus Centre-Saint Charles et Timone, et plus généralement le centre de Marseille qui sont les plus recherchés par les étudiants en termes de localisation de logements, d'après les données du CROUS. Bien que les étudiants suivent la majeure partie, voire l'intégralité de leurs enseignements sur les campus de Luminy, Saint Jérôme ou de l'Etoile, le centre de Marseille est davantage prisé.

En termes de diversité d'offre, 55% des places du Campus de la Timone font partie de l'offre publique, 75% à Luminy, 58% sur le campus de Saint-Jérôme, et 48% à Château-Gombert. En termes de prix pratiqués sur ces campus, les coûts moyens mensuels de location s'échelonnent de 165€/mois charges comprises pour une chambre non rénovée en Cité U à Saint Jérôme à 811€/mois charges comprises pour un T1 bis dans une résidence privée à Castellane.

Des nuances sont observées en termes de prix au sein de l'offre publique en particulier.

Si l'offre proposée par le CROUS présente une homogénéité des prix sur l'ensemble de la ville et des résidences (pour un T1, hors Cité U de 280€/mois charges comprises à 356€/mois charges comprises), le reste de l'offre publique enregistre des coûts mensuels plus hétérogènes. Les prix moyens pratiqués dans ces résidences oscillent de moins de 200€/mois à 650€/mois charges comprises. La taille de la résidence, l'année de construction, le montant des charges et son occupation (étudiants uniquement ou avec des jeunes actifs) peuvent amener des éléments explicatifs sur ces différences de prix.

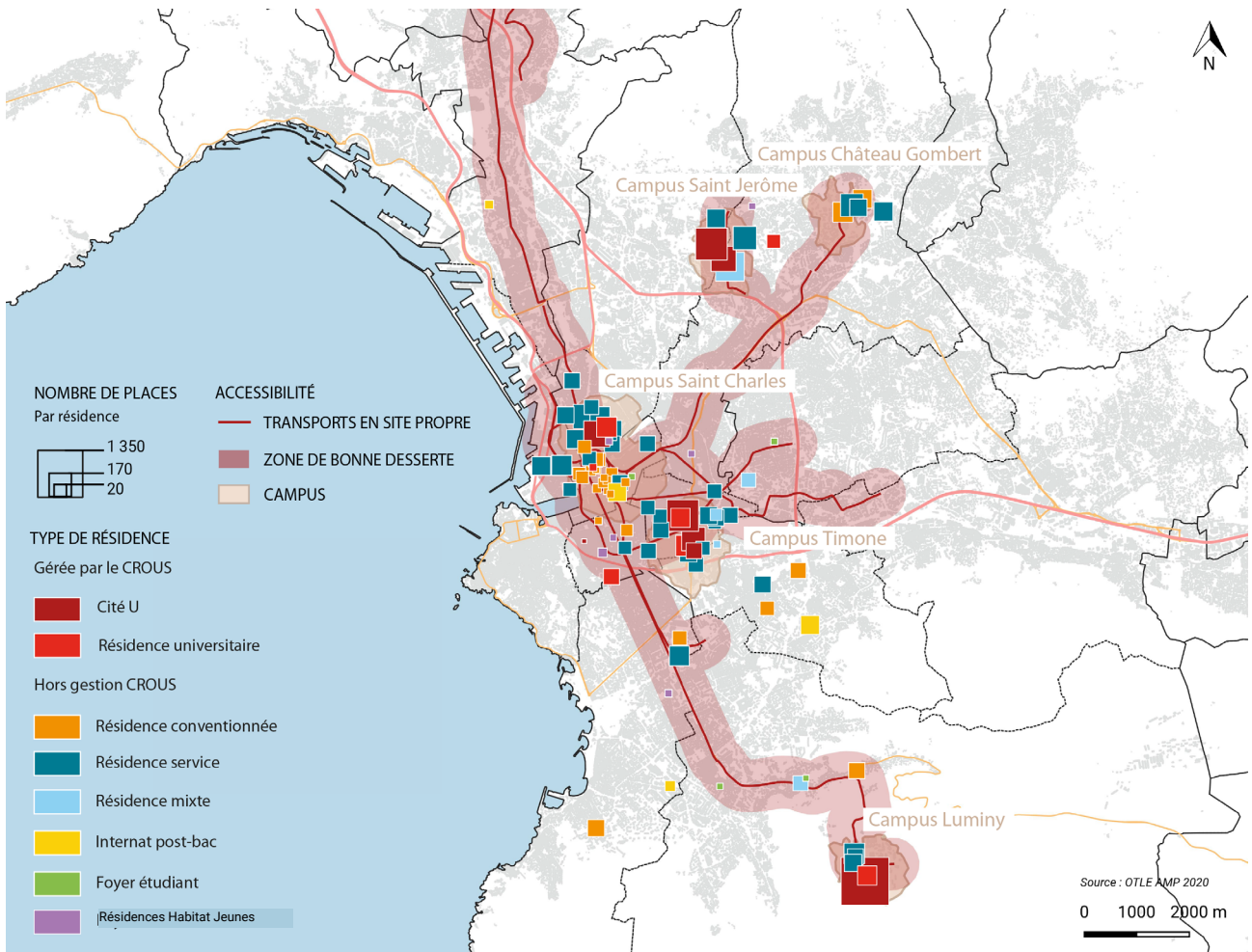
Campus marseillais : répartition des places du parc dédié aux étudiants en 2020



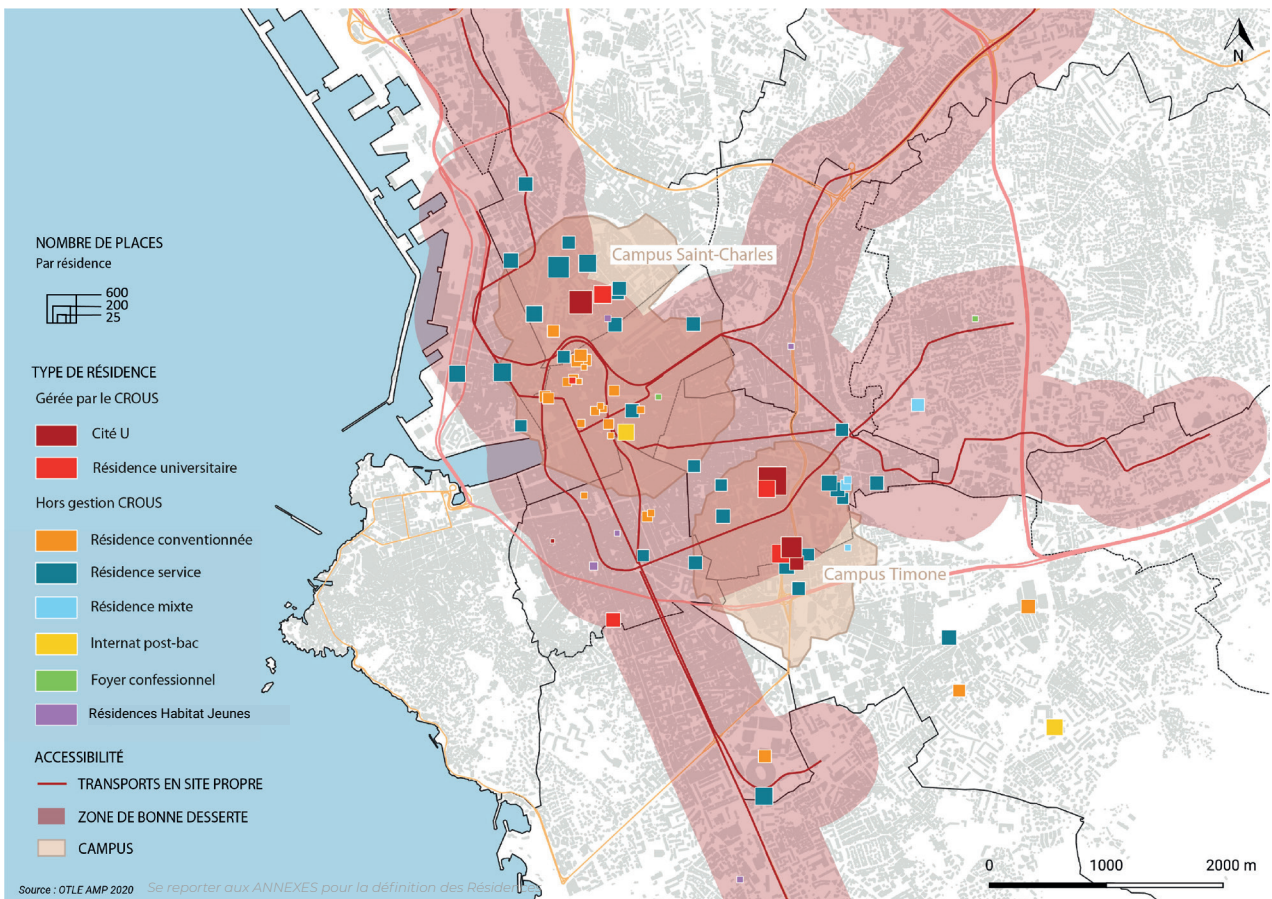
source : OTLE AMP, enquête 2020

Se reporter aux ANNEXES pour la définition des Résidences

Marseille : répartition de l'offre en logement dédiée aux étudiants en 2020



Marseille-Centre : répartition de l'offre en logement dédiée aux étudiants en 2020



## AIX-EN-PROVENCE, PRÈS DE TROIS QUART DES PLACES DU PARC DÉDIÉ EST PUBLIC

Avec près de 40 000 étudiants à la rentrée 2020, Aix-en-Provence est la seconde ville universitaire métropolitaine au regard du nombre d'étudiants. Les étudiants sont majoritairement inscrits à Aix-Marseille Université et plus particulièrement au sein du Campus Schuman/Quartier des Facultés. Ce dernier accueille quatre facultés (Droit et Sciences Politiques, Économie et Gestion, Arts-Lettres-Langues et Sciences Humaines), une antenne de la faculté de Sciences et l'IUT. Au-delà de ce secteur à forte occupation étudiante, le centre historique et sa première couronne rassemblent différentes formations qui dépendent d'AMU ainsi que des grandes écoles (ENSAM, IEP) et des lycées. Ces derniers proposent des classes préparatoires et des BTS. Parallèlement, plusieurs sites aixois accueillent également de l'enseignement supérieur (Jas de Bouffan avec la Maison Méditerranéenne des sciences de l'Homme, Puyricard avec l'IAE, l'Arbois avec le CEREGE notamment et l'Avenue du Club Hippique avec des écoles privées).

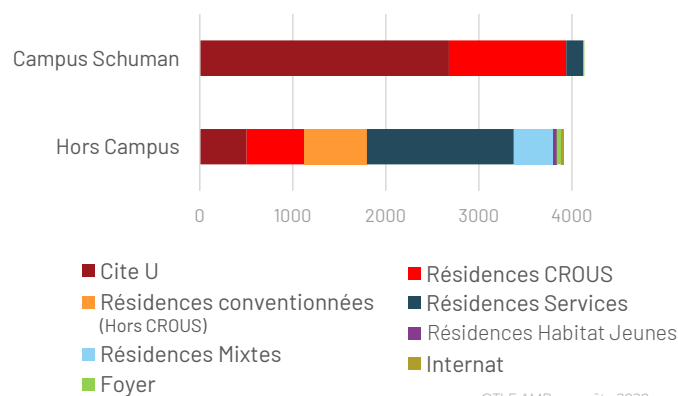
Au total, les résidences publiques et privées aixoises comptabilisent 8 139 places. 73% des places du parc dédié aux étudiants est aujourd'hui géré par le CROUS et les bailleurs sociaux dans un contexte de prix immobilier toujours tendu (500€/mois hors charge dans le parc locatif privé non meublé). L'offre publique se concentre autour des sites d'enseignement supérieur notamment dans le Campus Schuman/ Quartier des Facultés et sur le tracé du Bus à Haut Niveau de service (BHNS) qui relie les principaux établissements du supérieur. Au sein du campus, 95% de l'offre est gérée par le CROUS.

L'offre privée d'Aix-en-Provence, composée des résidences services et mixtes totalise près de 2 200 places, soit 27% du parc total aixois. Elles sont essentiellement localisées en dehors du Campus Schuman, en centre-ville et/ou à proximité de la ligne du bus à haut niveau de service.

Les résidences conventionnées, gérées par des bailleurs sociaux ou des associations sont quant à elles peu nombreuses à Aix-en-Provence. La plus importante d'entre elles est la résidence James Chas-seriaud, à destination des étudiants ingénieurs des Arts et Métiers, qui compte près de 400 places.

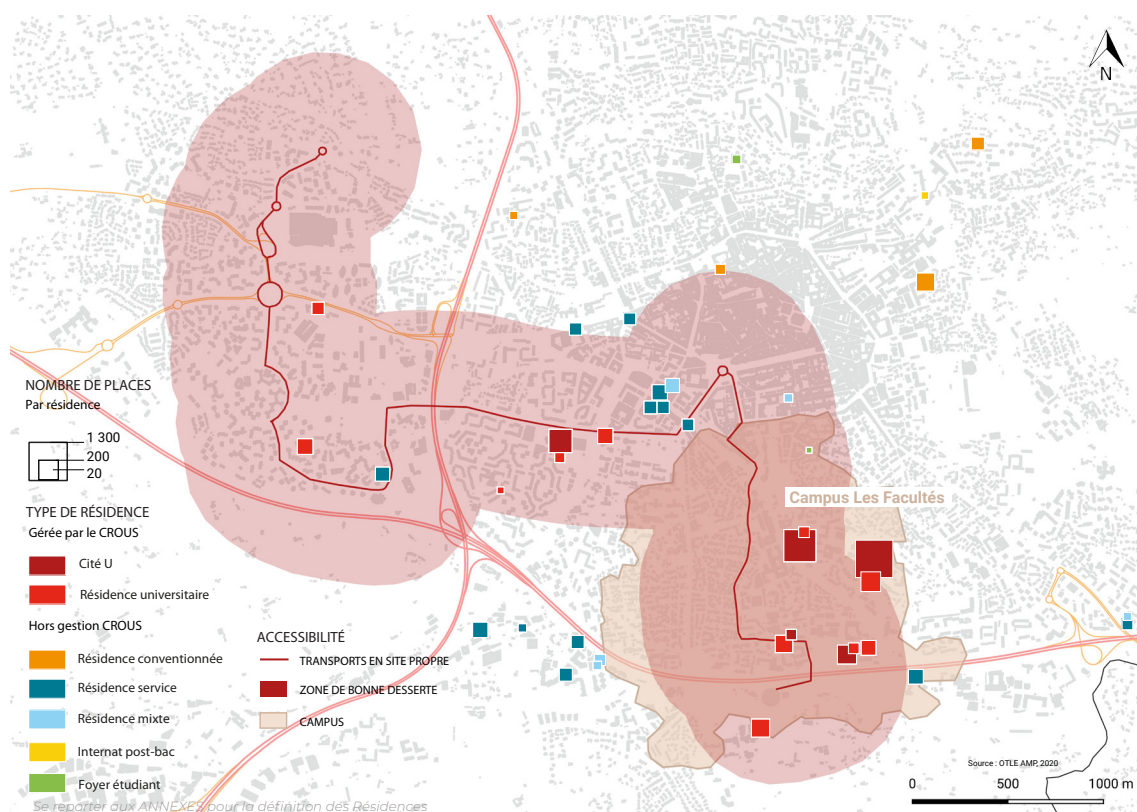
Pour un studio, le montant des loyers pratiqués dans les résidences dédiées est très variable selon le type de résidence. En résidence universitaire gérée par le CROUS, l'étudiant déboursera 335€/mois en moyenne charges comprises. Pour la même typologie, il faudra compter plus de 600€/ mois charges comprises en moyenne dans une résidence service ou mixte. La différence des niveaux des loyers est particulièrement importante sur les plus grandes surfaces (T2 et T3). Le montant des loyers peut varier du simple au double selon que l'étudiant est logé en résidence gérée par le CROUS ou par un gestionnaire privé.

Aix-en-Provence: répartition des places du parc dédié aux étudiants campus et hors campus en 2020



source : OTLE AMP, enquête 2020  
Se reporter aux ANNEXES pour la définition des Résidences

Aix-en-Provence : répartition de l'offre en logement dédiée aux étudiants en 2020



## L'OFFRE EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS D'AMP AU REGARD DES AUTRES MÉTROPOLIS

Parmi les métropoles munies d'un Observatoire Territorial du Logement Étudiant ayant remonté les résultats sur l'offre en logements étudiants (enquête 2020), AMP est la 3<sup>ème</sup> métropole sur 12<sup>11</sup> présentant le plus de places en structures dédiées après la métropole de Lyon qui compte près de 35 000 places et celle de Toulouse avec près de 26 000 places.

Parmi les métropoles de taille comparable à AMP et ayant bénéficié de cette enquête (Lyon, Toulouse, Bordeaux), on peut noter qu'AMP se distingue concernant :

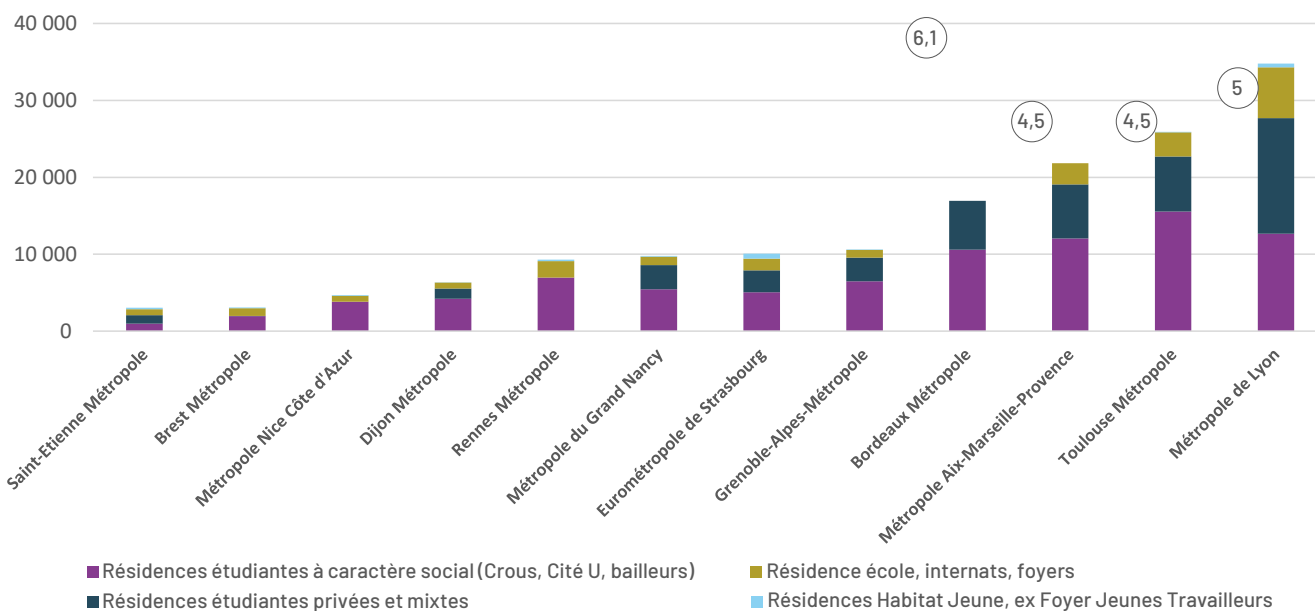
- Une représentation des résidences CROUS et des bailleurs sociaux d'AMP au-dessus de la moyenne de ces 4 métropoles (51% de résidences CROUS et bailleurs sociaux à l'échelle de ces 4 métropoles, 36% à Lyon, 55% à AMP, 60% à Toulouse et 63% à Bordeaux),

- En termes de ratio entre nombre étudiants et nombre de places réservées aux étudiants au sein de ces 4 métropoles, AMP présente l'un des meilleurs ratios (4,5 étudiants pour 1 logement dédié sur AMP et Toulouse, 5 à Lyon, 6,1 à Bordeaux),

Concernant les prix pratiqués dans le parc locatif privé nu (hors parc locatif privé meublé dont font partie les résidences étudiantes), le loyer mensuel médian hors charge d'un T1 sur l'agglomération d'Aix-Marseille est de 440€/mois (source OTLE national, ANIL 2018).

Ce coût mensuel médian hors charge place AMP derrière l'agglomération de Lyon (450€/mois), au niveau de Bordeaux et devant les agglomérations de Lille et Montpellier (420€/mois) ou Toulouse (400€/mois).

Répartition des résidences étudiantes en fonction de leur nombre de places au sein des 12 métropoles ayant répondu à l'enquête nationale OTLE 2020



6,1 Ratio nombre d'étudiants sur nombre de places réservées aux étudiants des 4 métropoles avec plus de 100.000 étudiants et ayant un OTLE

sources : OTLE national Enquête résidence 2020, MESR Rentrée 2020  
Se reporter aux ANNEXES pour la définition des Résidences

## UNE OFFRE ÉTUDIANTE À INTÉGRER DANS UN SYSTÈME D'ACCÈS AU LOGEMENT PLUS GLOBAL

Les éléments concernant le nombre de logements réservés aux étudiants, le poids des logements étudiants à tarif social ou les prix pratiqués dans le marché locatif privé sont à imbriquer dans un système plus global d'accès aux logements. En effet, les logements réservés aux étudiants d'une métropole font partie d'un système de logements interdépendants les uns des autres qui contribuent à la fluidité ou au blocage des parcours résidentiels de l'ensemble des habitants, étudiants ou non. Le taux de tension sur le logement social ou l'évolution du nombre de logements d'une métropole sont des indicateurs complémentaires qui permettent d'améliorer la compréhension de ce système résidentiel et des concurrences et tensions qui peuvent exister.

Au regard de ces deux indicateurs complémentaires, les résultats de la métropole Aix-Marseille-Provence en termes de nombre et de poids des logements sociaux étudiants sont à nuancer et de nature à contribuer à une tension sur le logement étudiant plus importante qu'ailleurs, en effet, au niveau global et tous ménages confondus (étudiants et non étudiants):

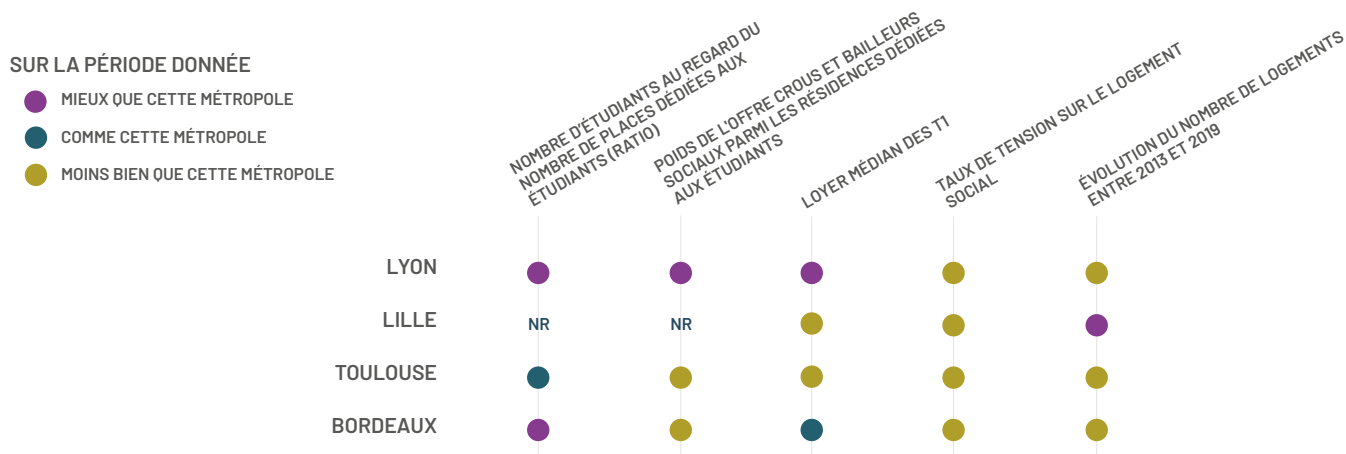
- Le taux de tension/ pression sur la demande en logement social de l'agglomération Marseille-Aix-en-Provence est l'un des plus élevés de France : près de 7, soit 7 demandes pour 1 attribution en logement social, comme dans l'agglomération de Montpellier, 8,8 sur l'agglomération de Paris quand ce taux est compris entre 3 et 4,5 sur les agglomérations de Toulouse, Lille, Bordeaux ou Lyon (source Décret n° 2019-662 du 27 juin 2019).

<sup>11</sup> Les 12 métropoles ayant répondu à l'enquête nationale OTLE 2020 par grandes strates d'effectifs étudiants (sources : OTLE National 2020, MESR rentrée 2020) : 25 000 à 50 000 étudiants : Saint-Etienne Métropole, Brest Métropole, Métropole Nice Côte d'Azur, Dijon Métropole. 50 000 à 75 000 étudiants : Métropole

Grand Nancy, Grenoble-Alpes-Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Rennes Métropole. 75 000 à 100 000 étudiants : aucune métropole n'a répondu à l'enquête OTLE 2020. Plus de 100 000 étudiants : Métropole Aix-Marseille-Provence, Bordeaux Métropole, Toulouse Métropole, Lyon Métropole.

- L'évolution annuelle du nombre de logements (tous logements confondus) de la métropole Aix-Marseille-Provence est, avec Lille, l'une des moins élevées sur la dernière période. Entre 2013 et 2019, la production de logements a été de +1,2%/an à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence contre +1,4%/an au sein de la métropole de Lyon, +1,9%/an pour celle de Toulouse, +2,0%/an dans celle de Bordeaux ou encore +2,3%/an dans la métropole de Montpellier. Parmi les principales métropoles universitaires, seule la métropole de Lille enregistre sur cette période une dynamique moins importante qu'Aix-Marseille-Provence (+1,1%/an pour la métropole de Lille), source RP INSEE 2013-2019.

### Aix-Marseille-Provence Métropole comparée aux métropoles universitaires de plus de 100 000 étudiants



Sources : OTLE 2020, OTLE-ANIL 2018, MESR 2020, INSEE RP 2013 et 2019, Décret 2019-662



Résidence universitaire Arc de Meyran, Aix en Provence, Gestion CROUS Aix Marseille Avignon, Bailleur 13 Habitat  
Crédit photo : Métropole Aix-Marseille-Provence



## BILAN D'ÉTUDE ET DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT : QUELLE ÉVOLUTION DE L'OFFRE DÉDIÉE À L'ÉCHELLE DE MARSEILLE ET D'AIX-EN-PROVENCE ?

### LES OBJECTIFS DU PLH 2012-2018 DE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Le Programme local de l'habitat (PLH) de Marseille Provence Métropole 2012-2018 affichait un objectif de production de 200 logements étudiants par an dont la moitié bénéficiant de PLS. Cet objectif quantitatif a été largement atteint puisque le rythme de construction était de 555 logements en moyenne par an avec une production totale de plus de 3 900 logements sur la période. En revanche, concernant la production de logements sociaux en PLS, l'objectif de 50% n'a pas été atteint puisqu'il n'est que de 12% sur la période.

### L'ÉTUDE « ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS À MARSEILLE »

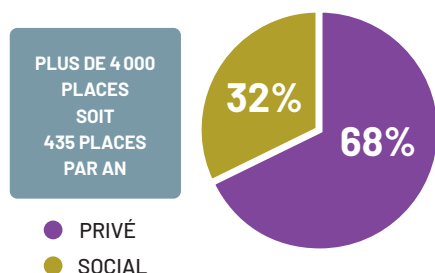
Les objectifs en termes de construction de logements étudiants proposés dans l'étude réalisée par l'Agam<sup>12</sup> en 2013 ont été nettement dépassés en termes quantitatifs (plus de 3 900 logements réalisés au total entre 2012 et 2020 pour un objectif de 1 800 à 2 800). Cependant, les objectifs n'ont pas été atteints au regard de la répartition offre publique / offre privée notamment à l'échelle de chaque campus et plus particulièrement au sein du campus Centre de Marseille (à l'échelle de la ville, plus de 2 600 logements privés ont été réalisés sur la période quand l'objectif était de 600. Un peu plus de 1 000 logements sociaux ont été construits ce qui correspond à l'objectif de 800 à 1 100. Et un peu plus de 250 logements intermédiaires ont été réalisés quand l'objectif était de 400 à 1 100).

Selon cette évaluation, le secteur du centre-ville de Marseille enregistre un manque de logements sociaux (cité U, résidences CROUS, résidences bailleurs sociaux). C'est pourquoi avait été défini un objectif de production de 300 à 600 places dans le parc social (finalement seulement 212 places ont été livrées alors qu'en parallèle le parc privé voyait son nombre de places augmenter de 1 937 places entre 2012 et 2020).

Sur la même période, le campus de la Timone à l'inverse, a bénéficié d'une production de logements sociaux nettement supérieure aux objectifs (près de 800 pour un objectif de 200). Les objectifs en termes de résidence privée ont également été dépassés : 500 places ont été livrées contre les 200 initialement projetées.

**L'offre sociale représente 32% de la production récente destinée aux étudiants à Marseille.**

Livraison de logements étudiants à Marseille entre 2012 et 2020

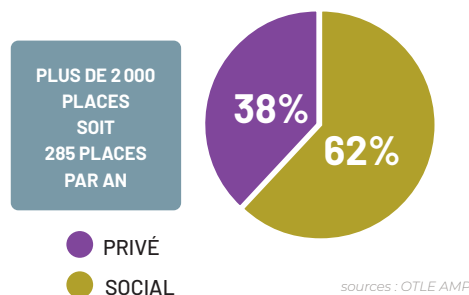


### LES OBJECTIFS DU PLH 2015-2021 DU PAYS D'AIX

L'une des actions du PLH du Pays d'Aix était d'achever le rattrapage en matière de logement étudiant engagé dès le 1er PLH (2004-2011) à Aix-en-Provence. L'objectif du 2nd PLH (2015-2021) était de continuer à déployer une offre à caractère social afin d'assurer une couverture suffisante pour limiter le recours à des logements en mauvais état ou trop chers. En ce sens l'objectif quantitatif qui englobait l'année 2014 était la création de 1 300 logements réservés aux étudiants dont 1 000 relevant de l'offre publique et financés en PLS et gérés par le CROUS et 300 en résidences services (soit un objectif de 77% d'offre publique et 23% d'offre privée). Ces objectifs quantitatifs ont été dépassés puisque plus de 2 000 places destinées aux étudiants ont été livrées avec près de 1 300 places relevant de l'offre publique et près de 800 dans les résidences services.

**Au total l'offre sociale représente 62% de cette production récente destinée aux étudiants à Aix-en-Provence.**

Livraison de logements étudiants à Aix-en-Provence entre 2014 et 2020



<sup>12</sup>[https://doc.agam.org/doc\\_num.php?explnum\\_id=3164](https://doc.agam.org/doc_num.php?explnum_id=3164)

## ORIENTATIONS, PROJETS ET POLITIQUES PUBLIQUES

### DES POLITIQUES PUBLIQUES MOBILISEES POUR LE LOGEMENT ETUDIANT

Suite au Plan national 40 000 logements de 2013-2017 en faveur du logement étudiant, le gouvernement suivant a impulsé en février 2018 le Plan 60 000 logements qui vise, comme le précédent, à favoriser la production de logement en direction des étudiants et des jeunes actifs. La création des Observatoires territoriaux du logement étudiant, dont l'OTLE AMP, découle de cette démarche ambitieuse.

À l'échelle régionale, l'**actuel Contrat d'Avenir État-Région PACA 2021-2027 poursuit le processus engagé** dans les précédents Contrats de Plan État-Région (CPER) **en se mobilisant pour le déploiement de l'offre de logements sociaux étudiants**. La cible à atteindre est de loger 10% des étudiants et un tiers des étudiants boursiers. Au regard du contexte régional marqué par la cherté des loyers, l'augmentation de la demande et des conséquences économiques de la crise sanitaire, le nombre de logements créés ou rénovés est doublé par rapport au précédent CPER avec 1 300 logements à créer. **Ce Contrat d'Avenir précise que cette nouvelle offre contribuera à améliorer le rayonnement des deux grandes villes étudiantes de la Région Sud, Marseille et Nice** respectivement 11ème et 15ème au classement général des villes étudiantes 2019-2020 quand elles sont respectivement 2ème et 5ème ville de France en termes d'habitants.

Les axes d'interventions de ce Contrat s'inscrivent dans les priorités définies par les schémas stratégiques de la Région Sud-PACA :

- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET 2019-2050) au travers de sa ligne directrice 1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional ;
- le Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (SRESRI 2023-2028) cadre de référence des orientations de la politique régionale qui favorise notamment la réussite des étudiants avec une consolidation et une diversification de l'offre de logement étudiant

Si la plus grande partie des projets figurent au Contrat d'Avenir, la Région Sud-PACA, compétente et chef de file des compétences relatives à l'Enseignement Supérieur et de la Recherche a signé dès 2018 une convention territoriale d'exercice concertée avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et la Métropole Aix-Marseille-Provence. Cette convention permet aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics d'intervenir cumulativement sur des projets en investissement et en fonctionnement ne figurant pas dans le Contrat de Plan État Région et Contrat d'Avenir actuel, dès lors qu'ils sont en cohérence avec les orientations du SRESRI.

À l'échelle des Bouches-du-Rhône, le Conseil Départemental 13 a inscrit en 2015 **une nouvelle stratégie en matière d'enseignement supérieur et de recherche**. Cette politique départementale volontariste s'articule autour de 2 axes stratégiques :

- participer au développement, à l'attractivité et au rayonnement du territoire par la consolidation des pôles d'enseignement supérieur, de recherche et innovation ;

- favoriser l'accès aux formations de l'enseignement supérieur et aux carrières scientifiques, notamment auprès des collégiens, et soutenir l'insertion professionnelle et l'entrepreneuriat étudiant.

Ces ambitions constituent autant de leviers d'action pour accompagner et anticiper les réussites et les évolutions de notre territoire.

Elles sont déclinées dans le cadre du Schéma départemental de développement universitaire et scientifique (SDDUS) 2019-2021 et confortées dans le contrat d'avenir dans lequel le Département des Bouches-du-Rhône s'est positionné fortement aux côtés de l'Etat, de la Région et des collectivités pour la vie étudiante avec un objectif de création de plus de 300 logements sur le site du Technopole de Château-Gombert à destination des étudiants de l'Ecole Centrale de Marseille et 300 logements sur le site du campus universitaire Saint-Charles.

Dès sa mise en place au 1er janvier 2016 par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), la **Métropole Aix-Marseille-Provence**, fusion de six établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI), **a pris de plein droit la compétence Enseignement Supérieur et Recherche**.

A ce titre, elle a repris les engagements des EPCI accueillant les principales villes étudiantes Marseille et Aix en Provence **dont ceux relatifs à la politique de soutien à la création et à la réhabilitation des logements étudiants**.

Dès 2017, la compétence Enseignement Supérieur et la Recherche a été inscrite par la Métropole comme étant un **axe fort de son Agenda du développement Economique, ainsi que sa volonté de soutenir l'investissement en faveur du logement étudiant**.

Cette ambition a été **réaffirmée lors l'actualisation de l'Agenda du développement Economique adopté en juin 2022** via : « Le renforcement de l'attractivité des campus et amélioration de la vie étudiante : opérations de construction, de réhabilitation et de mise aux normes pour des campus durables (accompagnement des transitions énergétique et numérique) et de production de logements sociaux étudiants ».

**Ainsi entre Plan Campus et Contrats de Plan Etat Région précédents, 7 opérations CROUS représentant près de 1 250 logements étudiants, construits ou réhabilités localisées à Aix-en-Provence**, ont bénéficié d'un financement pour un montant avoisinant les 7M€ dont notamment « la Cité Internationale de Cuques », les résidences « Arc de Meyran », « Averroes », « Les Fenouillères », « Dos Félibres » et plus récemment la résidence « Jacqueline de Romilly » ....

**Dans la poursuite de son action, après des efforts significatifs sur le parc d'Aix-en-Provence, la Métropole s'est engagée au titre du « Contrat de Plan Etat Région 2021-2027 »** en cohérence avec son objectif volontariste d'une augmentation de 20% des étudiants à l'horizon 2030, à poursuivre son soutien aux opérations portées par le CROUS, notamment celles localisées sur la ville de Marseille en contribuant à hauteur de 3M€ aux côtés de l'Etat, de la Région et des collectivités, au financement de la construction de la « Cité Internationale d'Aix-Marseille » à St Charles et de la « Résidence Ecole Centrale » de Château-Gombert.

Dans le cadre de son **Programme Local de l'Habitat**, en cours d'élaboration, la Métropole pour accompagner l'attractivité du pôle ESR et garantir la qualité et l'adéquation de l'offre avec les besoins des étudiants, développe plusieurs actions :

- développer une offre qui prenne en compte les localisations des secteurs dans les quartiers accessibles rapidement en transport en commun en site propre.
- **Intégrer dans les opérations de renouvellement urbain** notamment dans le **Projet Partenarial d'Aménagement à Marseille (PPA)**, la problématique du logement étudiant dans une logique de mixité sociale et de diversification de l'offre.
- **garder un niveau de production de logements de 400 à 600 logements dont 50% en social**
- **accompagner et soutenir les projets innovants**, notamment intergénérationnels, colocation à projets, KAPS, CL-LAJ..
- **améliorer les conditions d'information** et d'accès aux logements des jeunes.

Dans le cadre de sa politique volontariste en matière d'enseignement supérieur, de recherche et de vie étudiante, **la Ville de Marseille a mis en place différentes mesures pour faire face à la crise du logement étudiant.**

Dès 2021, elle a réorienté son partenariat avec le Crous d'Aix-Marseille Avignon pour permettre la **création d'un dispositif d'hébergement d'urgence** avec mise à disposition gratuite de logements, pour une durée limitée, ainsi qu'un accompagnement social individuel permettant de trouver des solutions pérennes de logement et de

mobiliser les aides financières adaptées à chaque situation.

Afin d'améliorer durablement les conditions de vie des étudiants à Marseille, **la Municipalité s'est engagée à améliorer l'accès au logement des étudiants à Marseille**, notamment à travers l'accompagnement du Crous d'Aix-Marseille-Avignon dans sa démarche d'extension et de modernisation du patrimoine. A ce titre, elle **participe au financement de la rénovation de la Cité universitaire Galinat (5e)** et s'engage dans le cadre du CPER 2021-2027 à **co-financer la réalisation de deux nouvelles résidences universitaires**, la Cité internationale sur le Campus St Charles et la Résidence École Centrale à Château-Gombert, afin de créer 600 places supplémentaires à Marseille.

La Ville de Marseille reste, par ailleurs, particulièrement attentive aux initiatives visant à améliorer les conditions d'accès au logement et au développement de dispositifs innovants, susceptibles de répondre aux besoins des étudiants.

**La ville d'Aix-en-Provence s'est donnée comme objectif d'améliorer l'offre dédiée aux étudiants autant sous forme de construction neuve que de réhabilitation du parc de logements étudiants existant.** A cette fin des outils réglementaires et des moyens financiers ont été déployés au cours des 15 dernières années. Cet objectif accompagne la volonté de promouvoir un développement équilibré de l'habitat et de conforter le développement des fonctions liées à l'Université et à l'enseignement supérieur.

Accompagnée de ses partenaires (Etat, CROUS, Pays d'Aix Habitat, Métropole Aix-Marseille-Provence...), la Ville d'Aix-en-Provence a enregistré **plus de 2000 logements mis à disposition des étudiants entre 2014 et 2020.**

Récemment, une opération de près de 300 logements étudiants a été livrée par le CROUS (Résidence Jacqueline de Romilly). Elle a été réalisée à Aix-en-Provence sur une emprise foncière cédée par la Ville à l'Etat pour y accueillir cette résidence étudiante et l'Eco-Campus de Sciences Economiques en cours de construction.



## DE NOMBREUX PROJETS EN DEVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE

Le campus Marseille-Centre Saint-Charles verra son nombre d'étudiants augmenter avec les projets de relocalisation et d'implantation de certaines formations autour de la Gare St-Charles :

- **L'Institut méditerranéen de la ville et des territoires (IMVT)** : regroupement de l'École nationale supérieure de paysage, de l'École nationale supérieure d'architecture de Marseille et de l'Institut d'urbanisme et d'aménagement régional d'Aix-en-Provence au cœur du quartier Saint-Charles – Porte d'Aix ouvrira ses portes en 2023 pour accueillir 1 400 étudiants ;
- **L'école informatique EPITECH Technology** qui compte actuellement entre 150 et 200 étudiants selon les périodes de stages et d'alternances et en fonction des cursus, devrait déménager de boulevard de Paris dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille à Porte d'Aix en 2023 dans l'immeuble Adriana. La livraison de ce dernier est prévue pour fin 2022 et devrait faciliter l'implantation d'un véritable campus du numérique avec cinq écoles du secteur digital : Epitech Digital, Coding Academy, e-Artsup, Web@cadémie et XP, et l'école internationale d'E-sport & Gaming ;
- Au sein du Pôle Média dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, **l'école « CinéFabrique »** accueillera en 2023 pour sa licence 49 élèves.

À proximité directe de la Faculté Saint-Charles, la cité universitaire de la **Cité des Douanes**, opération de reconversion portée par le CROUS dans le cadre du Plan de Relance, a été livrée à la rentrée 2022. Elle compte 200 places en colocation dont une partie en partenariat avec l'AFEV (50 étudiants kapseurs<sup>13</sup> répartis dans 13 logements). Cette nouvelle résidence vise à favoriser l'accueil et l'intégration des étudiants internationaux.

Par ailleurs, les projets d'**agrandissement de la Gare St-Charles et de développement de Quartiers Libres** pourraient, avec le quartier de Belsunce, faire l'objet d'une identification de « zones étudiantes » pour les faire sortir de leur mono fonctionnalité.

Toujours au cœur du campus Saint-Charles, le projet de **Cité internationale d'excellence** portée par le CROUS et soutenu par les financeurs du Contrat d'Avenir Région- Sud PACA devrait être livré à horizon 2025. Cette résidence comptera 300 places dont 100 places en colocation (25 appartements) et 200 studios individuels. L'objectif de la Cité Internationale est de rapprocher dans un même lieu des jeunes étudiants du monde entier tout en répondant aux modalités de logements plébiscités par les étudiants nationaux et internationaux (colocations et logements individuels).

Au sein d'Euromed 2, l'école du numérique inclusive « **La Plateforme** » va déménager pour s'agrandir avec l'objectif de former 3 000 étudiants par an d'ici 2026. Sur les promotions de 2019 et 2020, l'école a accueilli près de 30% d'étudiants n'ayant pas le baccalauréat, 10% de bénéficiaires du RSA et une grande proportion de demandeurs d'emploi. **Des logements étudiants (3267m<sup>2</sup>) seront également réalisés et gérés par un bailleur social.**

Toujours au sein d'Euromed 2 dans l'îlot « Phare », Linkcity devrait déposer des demandes de permis pour la réalisation d'une **résidence étudiante de 277 logements** et d'un **centre de formation et de loisirs innovant dédié à l'e-sport et au numérique « E-Camp »** pour un lancement des travaux fin 2022.

Le **Campus Santé Nord** à Marseille est en cours de reconfiguration pour devenir un **Eco-Campus dédié aux formations paramédicales** (enseignements formations initiales et continues, centres d'apprentissage dont centres de simulation pour les premiers actes médicaux des élèves). A horizon 2027, cet Eco-Campus accueillera **4000 étudiants/an** auparavant répartis sur plusieurs sites marseillais de l'APHM.

Un **projet de résidence étudiante à Saint-Antoine** (15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille) sur un foncier de SNCF Gares & connexions a été identifié avec pour maître d'ouvrage pressenti un organisme HLM acquéreur qui reste à préciser. Les orientations restent également à finaliser et la faisabilité doit encore être étudiée et confirmée, notamment au regard du zonage actuel du PLUI (actuellement zone UQI).

À horizon 2025 à **Château-Gombert** (13<sup>ème</sup> arrondissement à Marseille) **le CROUS réalisera une résidence étudiante de 300 places** dont une partie sera réservée aux formations du site et notamment à l'ECM-Polytech.

À Aix-en-Provence, le futur **Eco-campus de la Pauliane** qui regroupera sur un même site l'ensemble de la recherche et de la formation en économie et gestion de la ville avec 3 000 étudiants attendus, a réceptionné ses premiers bâtiments fin 2020 dont **près de 300 nouveaux logements étudiants gérés par le Crous**. L'ouverture de la faculté est prévue pour fin 2025.

<sup>13</sup> <https://afev.org/actions/colocation-solidaire> : « Les Colocations à Projets Solidaires Kaps permettent à des jeunes de moins de 30 ans (étudiants, jeunes actifs ou en Service Civique) de vivre dans une colocation à loyer modéré au cœur d'un quartier populaire. Ils s'engagent à y mener des projets collectifs pensés pour favoriser la rencontre entre les habitant-es et renforcer le lien social. Ces jeunes sont formé-es et soutenu-es tout au long de leur engagement par des équipes de l'Afev. Cet accompagnement vise à faciliter leur accueil et leur intégration au sein de leur quartier et à les former à la construction de leurs actions solidaires. Le mentorat destiné aux enfants et jeunes en difficulté fait aussi partie du parcours d'engagement des colocataires solidaires. Depuis 2009, ces colocations originales offrent la possibilité à des jeunes de vivre autrement en s'impliquant quotidiennement dans le lien social et la lutte contre les inégalités ».

## LES STRUCTURES ET LES OUTILS D'INFORMATIONS ET D'ACCOMPAGNEMENT DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT ÉTUDIANT

Le déploiement de l'offre de la chaîne du logement étudiant sur la métropole Aix-Marseille-Provence mobilise différents canaux d'information et d'accompagnement. Le plus souvent et de manière fragmentée, cette offre est relayée par des sites internet qui recensent localement et gratuitement l'offre, les annonces, voir des conseils en matière de logement étudiant (offre CROUS, Lokaviz, Adele, partenariat d'écoles avec des résidences, plateforme Housing d'AMU...).

Les collectivités locales et en particulier les villes universitaires de la métropole ont investi ce champ à travers des outils numériques, événementiels et plus pérennes (à titre d'exemple : Maison de l'étudiant à Marseille, Journée « Bien s'installer à Aix », Guide du logement étudiant édité par le CRIJ PACA », ...). Elles relaient des informations sur l'offre en logement étudiant existante et renseignent sur les aides mobilisables (aides au logement de la CAF, Garantie VISALE...). Certains établissements du supérieur et notamment Aix Marseille Université qui rassemble plus des 2/3 des étudiants métropolitains, renseignent également sur l'offre et dispositifs existants.

En 2021, l'OTLE AMP a consacré un atelier partenarial pour améliorer la connaissance et l'utilisation des outils de communication en faveur du logement étudiant. 25 personnes étaient présentes (associations étudiantes, acteurs du logement, de l'accompagnement des jeunes, collectivités...). Cet atelier a permis à chaque participant de s'exprimer non seulement sur les moyens utilisés, leur emploi mais également sur les dispositifs existants qui visent à faciliter l'installation des étudiants dans un logement.

### FAVORISER L'ACCÈS AUX DISPOSITIFS D'INFORMATION POUR MIEUX ORIENTER LES ÉTUDIANTS

La nécessité de mutualiser des dispositifs d'information a été soulignée lors de l'Atelier 2021 de l'OTLE AMP. Des associations étudiantes ont notamment précisé ne pas avoir connaissance des dispositifs d'aides abordés. Il a également été souligné qu'il manquait une vision d'ensemble sur l'offre et les aides à mobiliser.

Pour contribuer à améliorer la lisibilité de l'offre en logements étudiants, les membres de l'OTLE AMP se sont mobilisés pour créer une **cartographie interactive disponible en ligne et qui recense l'ensemble des résidences privées et sociales réservées aux étudiants au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence**<sup>14</sup>. Cette cartographie localise également les établissements du supérieur, les lignes de transports en commun, les établissements sanitaires et les commerces notamment.

Accessible par un lien internet, cette carte interactive a été adossée aux informations mises en ligne par les partenaires de l'OTLE concernant les dispositifs et aides qui favorisent l'accès au logement des étudiants. Les solutions de logements innovantes (locales et nationales) tiennent également une place dans ce panorama (colocations solidaires, inclusives, intergénérationnelles...).

## ACCÈS AU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX

La question de l'accès aux logements des étudiants internationaux a également été soulevée à chaque atelier de l'OTLE AMP. Une distinction est à apporter quant à l'accès au logement entre les étudiants en mobilité encadrée (type Erasmus) totalement géré par le CROUS et les étudiants en mobilité individuelle, le plus souvent livrés à eux-mêmes sans moyen financier et de ressource en logements. Dans ce contexte, Aix Marseille Université rappelait avoir obtenu en 2019 et pour 4 ans le label « Bienvenue en France » destiné à améliorer l'accueil des étudiants étrangers, notamment sans revenu. Parallèlement, le CROUS, AMU et les associations étudiantes relevaient que des situations de très grande précarité existaient et mobilisaient des solutions d'hébergement d'urgence.

<sup>14</sup> <https://www.agam.org/cartographie-logement-etudiant/>

### Les 4 ateliers organisés par l'Observatoire Territorial du Logement étudiant Aix-Marseille-Provence Métropole :

#### 2020 :

- Quel logement pour quel étudiant ?

Table ronde 1 : Étudiants habiter la métropole demain.

Table ronde 2 : L'étudiant nomade.

#### 2021 :

- Quels outils de communication disponibles : comment les rendre plus visibles et accessibles aux étudiants ?

- Identification des besoins résidentiels.

#### 2022 :

- Les logements alternatifs étudiants : quelles pratiques et opportunités dans la métropole Aix-Marseille-Provence ?



## EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS

L'évaluation des besoins en logements étudiants a été réalisée à partir de 2 briques méthodologiques :

- Une projection des effectifs étudiants à horizon 2030 prenant en compte les caractéristiques et dynamiques locales ;
- Une approche en « taux d'équipement » selon deux scénarii.

### LA PROJECTION DES EFFECTIFS ÉTUDIANTS À HORIZON 2030

La projection des effectifs étudiants au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été construite d'une part sur les tendances démographiques observées à l'échelle locale et d'autre part, en fonction d'autres éléments pouvant impacter la croissance des étudiants dans l'enseignement supérieur tels que le taux de scolarisation ou de réussite aux épreuves du baccalauréat, ou encore de recrutement extraterritorial (rayonnement et attractivité).

#### Un effet démographique qui se prolonge localement :

Au sein du territoire métropolitain, la prochaine décennie devrait voir arriver dans l'enseignement supérieur les enfants nés à partir des années 2000. A la différence des tendances nationales les effets du « boom démographique » ne s'infléchiront qu'après 2030 au sein d'AMP (baisse de la natalité à partir de 2013 contre 2006 nationalement.)

Ainsi, sur la période 2020-2030 l'augmentation des effectifs due aux effets démographiques devrait induire une hausse des effectifs de l'ordre de 0,91% par an, soit près de 1 000 étudiants supplémentaires par an en moyenne.

#### Des effets de scolarisation plus importants localement :

La part des jeunes inscrits dans l'enseignement supérieur au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence se situe en retrait de la moyenne nationale et, de la même manière, le taux de réussite au baccalauréat est également en deçà des résultats nationaux ce qui impacte les effectifs de l'enseignement supérieur.

En effet, avec un taux de scolarisation des 18-24 ans de 56,7% au sein de la Métropole contre près 95% dans la tranche d'âge précédente (15-17ans), le territoire métropolitain souffre d'une perte importante du vivier local d'étudiants au sein de l'enseignement supérieur. Les hypothèses retenues visent à réduire le taux de perte des effectifs de 2 points à horizon 2030.

Parallèle, avec un taux de réussite de 86,7% aux examens du baccalauréat, le territoire accuse un léger écart de 2 points avec la moyenne nationale. L'hypothèse de croissance des effectifs a été calculée en prenant également en compte un objectif de rattrapage

du taux de réussite national à horizon 2030.

Au global, l'effet de scolarisation des jeunes métropolitains (croissance du taux de scolarisation et amélioration du taux de réussite) devrait représenter 470 étudiants supplémentaires par an en moyenne à horizon 2030.

#### Des effets d'attractivité et de rayonnement d'Aix-Marseille-Provence Métropole à prendre en compte :

Orientation forte du développement d'Aix-Marseille Provence, l'hypothèse retenue dans la projection des effectifs vise à augmenter la part des étudiants internationaux de 2 points à horizon 2030, soit environ 450 étudiants étrangers supplémentaires par an. La part d'étudiants internationaux serait alors portée à 16% au lieu de 14% aujourd'hui.

Au global, **les effectifs projetés à horizon 2030 s'élèveraient à un peu moins de 121 000 étudiants**, soit + 1900 étudiants supplémentaires par an en moyenne

	2020	2030
NOMBRE D'ÉTUDIANTS	101 653	120 773
croissance / an		1 912
DONT EFFET DÉMOGRAPHIQUE		992
DONT EFFET SCOLARISATION		467
DONT ATTRACTIVITÉ		453

source : OTLE 2022

## EVALUATION DES BESOINS

L'exercice mené pour évaluer les besoins en logements étudiants, construit en concertation avec l'ensemble des partenaires, s'est basé sur une approche du taux d'équipement (part d'étudiants logés en logements dédiés).

La ventilation de ces « objectifs » est également présentée sous l'angle offre privée/ offre aidée, en conservant la répartition observée à l'échelle de la métropole, soit environ 39% en offre privée et 61% en offre « aidée ».

Le développement de l'offre « aidée » s'entend dans une dimension d'accessibilité financière des étudiants à l'offre créée et non dans

une logique de financements d'agréments au sens du logement social. En effet, les logements bénéficiant de loyers encadrés à tarif social mais n'ayant pas obtenu d'agréments comme c'est le cas pour certaines opérations développées par le CROUS sont inclus dans l'« offre aidée ».

La répartition géographique entre les 2 principaux pôles urbains (Marseille et Aix-en-Provence) est également conservée soit respectivement environ 61% et 36% de l'offre en logements étudiants métropolitaine. Le reste de l'offre en résidences étudiantes est localisée sur les autres villes métropolitaines qui accueillent de l'enseignement supérieur existante étant localisée

### LE SCÉNARIO 1 : MAINTIEN DU TAUX D'ÉQUIPEMENT ACTUEL, DE 22%, À HORIZON 2030, SOIT 424 LOGEMENTS ÉTUDIANTS PAR AN

Scénario maintien du taux d'équipement actuel  
(tous financements confondus : privé/aidé)

	2020	2030	
EFFECTIF ÉTUDIANTS	101 653	120 773	
PLACES RÉSIDENCES TOTAL	22 520	26 756	4 236 <i>à produire global (10 ans)</i>
PART ÉTUDIANTS EN DÉDIÉS		22%	424 <i>par an</i>

Déclinaison du scénario 1  
en logements étudiants aidés et privés

PART DE L'OFFRE AIDÉE		61%	
	2020	2030	
NOMBRE DE PLACES AIDÉES	13 694	16 292	2 598 <i>à produire aidés</i>
			260 <i>par an</i>

PART DE L'OFFRE PRIVÉE		39%	
	2020	2030	
NOMBRE DE PLACES PRIVÉES	8 826	10 464	1 638 <i>à produire privé</i>
			164 <i>par an</i>

Au total, 424 logements dédiés/an seraient à développer selon ce scénario dont 260 places aidées.

Avec ce scénario et au regard de la part actuelle des étudiants décohabitants métropolitains, 46% des étudiants décohabitants auraient une place dans une résidence étudiante.

### LE SCÉNARIO 2 : TENDRE VERS UN TAUX D'ÉQUIPEMENT DE 25% À HORIZON 2030, SOIT 767 LOGEMENTS ÉTUDIANTS PAR AN

Scénario augmentation du taux d'équipement actuel  
(tous financements confondus : privé/aidé)

	2020	2030	
EFFECTIF ÉTUDIANTS	101 653	120 773	
PLACES RÉSIDENCES TOTAL	22 520	30 193	7 673 <i>à produire global (10 ans)</i>
PART ÉTUDIANTS EN DÉDIÉS		25%	767 <i>par an</i>

Déclinaison du scénario 2  
en logements étudiants aidés et privés

PART DE L'OFFRE AIDÉE		61%	
	2020	2030	
NOMBRE DE PLACES AIDÉES	13 694	18 360	4 666 <i>à produire aidés</i>
			467 <i>par an</i>

PART DE L'OFFRE PRIVÉE		39%	
	2020	2030	
NOMBRE DE PLACES PRIVÉES	8 826	11 833	3 007 <i>à produire privé</i>
			301 <i>par an</i>

Au total, 767 logements dédiés/an seraient à développer selon ce scénario dont 467 places aidées.

Avec ce scénario et au regard de la part actuelle des étudiants décohabitants métropolitains, 52% des étudiants décohabitants auraient une place dans une résidence étudiante.

## DES PISTES DE DÉVELOPPEMENT EN FAVEUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT

La problématique du foncier, du fait de sa rareté et de sa cherté, incite les acteurs publics, privés et parapublics à se mobiliser pour mettre en place des solutions innovantes afin de produire des logements dédiés aux étudiants qui répondent aux besoins de ce type de public notamment en termes de localisation et de coût.

### PRODUIRE DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À CARACTÈRE SOCIAL, NOTAMMENT À MARSEILLE ET PLUS PARTICULIÈREMENT DANS SON CENTRE-VILLE

Pour un étudiant, le loyer est le critère numéro un pour choisir un logement. **Le développement d'une offre sociale à destination des étudiants** permet de répondre à ce critère en proposant des loyers **davantage en adéquation avec les moyens financiers des étudiants**. **L'autre avantage** en développant ce type d'offre est de **libérer des logements du parc privé diffus pour d'autres publics notamment** pour les jeunes actifs qui peinent à se loger. En effet, selon un rapport du Sénat datant du 6 juillet 2021 « les résidences étudiantes ont vocation à favoriser l'accès au logement de ceux qui, compte tenu de leurs faibles ressources et de leur mobilité, peuvent rencontrer des difficultés d'accès au logement ». **Le besoin en résidence étudiante à caractère social est davantage marqué à Marseille et plus particulièrement dans son centre-ville**. En effet, la part des étudiants bénéficiant d'un parc à vocation sociale est moins élevée à Marseille qu'à Aix (cf. p.8) notamment en centre-ville alors que la demande en logement CROUS y est très élevée contrairement à certains campus en périphérie. Par ailleurs, ce type de résidence permettrait d'accompagner le développement de l'offre en ESR particulièrement fort au sein du campus Saint-Charles ces prochaines années et d'être en adéquation avec les besoins des étudiants de ce territoire.

### VEILLER À CE QUE L'OFFRE PRIVÉE RÉPONDE AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS

Produit de défiscalisation, les résidences services privées se sont multipliées ces dernières années et notamment dans le centre-ville de Marseille pour palier à l'insuffisante offre en logement étudiant et participent ainsi à fluidifier le marché immobilier. Toutefois, malgré un besoin en logement qui reste élevé, le taux de remplissage de certaines résidences privées n'est pas optimum, le coût du logement n'étant pas nécessairement adapté aux revenus des étudiants. Certaines opérations ont ainsi pu s'écarter de l'objectif initial de loger des étudiants et changer d'occupation voir glisser vers des copropriétés en voie de fragilisation (suroccupation des logements, dégradation, ...). Ainsi, afin de veiller à ce que l'offre privée réponde aux besoins des étudiants, différents outils pourraient être mis en place.

En s'inspirant des chartes de la construction/ promoteurs (cf. Aix-en-Provence<sup>15</sup> et Marseille<sup>16</sup>), **une charte à destination des résidences étudiantes pourrait encadrer la construction des résidences étudiantes**. En complément des notions de qualités intrinsèques au

logement, parties communes, architecturales du bâtiment et d'insertion paysagères développées dans les chartes de ces villes, elle proposerait pour une pérennité d'usage, d'occupation et d'accès aux étudiants une maîtrise des prix dans le loyer et les charges.

Le **label qualité résidences étudiantes**<sup>17</sup> créé par l'Association des villes universitaires de France (AVUF) pourrait être mobilisé pour aider les étudiants et les parents dans leur recherche de logement. Ce label permet de différencier les résidences étudiantes privées et conventionnées ouvertes à tous qui font le plus d'efforts en termes de qualité dans les logements et la vie sociale (de bonnes conditions d'accueil aux étudiants en résidences et des services adaptés aux besoins des étudiants). En garantissant la décence des logements, il renforce l'attractivité des résidences ayant obtenu le label. Cet outil a été expérimenté dans trois territoires (Reims, Toulouse et Troie) où certaines résidences ont obtenu la labellisation pour une durée de 3 ans.

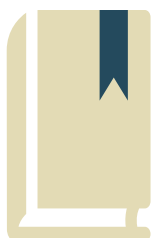
Les avantages de la mise en place de cet outil sont nombreux pour les collectivités locales : les critères définis pour l'obtention du label peuvent être utilisés par le service urbanisme des communes pour les aider lors de l'analyse du dépôt du permis de construire. De plus, il ne représente aucun coût financier supplémentaire pour elles (le coût de la labellisation est supporté par les résidences) tout en leur permettant de communiquer sur une action positive en direction des étudiants et de leurs parents.

En revanche, la limite de cet outil est que la question du niveau des loyers est très peu abordée.

### FAIRE ÉVOLUER LES RÈGLES D'URBANISME, FACILITER LES MONTAGES ÉCONOMIQUES DES MAÎTRES D'OUVRAGE, INTÉGRER DES OBJECTIFS À LA STRATÉGIE DE TERRITOIRE

D'autres collectivités qui partagent le même objectif, celui de stimuler la production de logement étudiant notamment à prix maîtrisé, ont mis en place certains outils. Parmi ceux-ci :

- **des financements en contrepartie de droits de réservation**. Par exemple, la ville de Nanterre apporte des financements en contrepartie de droits de réservation avec un souci de constituer un réseau pour les parcours résidentiels allant jusqu'aux jeunes actifs ;
- Lille a modifié son Plan local d'urbanisme (PLU) pour qu'une **servitude de mixité sociale s'impose à toutes les résidences services** ;
- **fixer des objectifs très ambitieux pour la part de logement social à destination des étudiants** dans les programmes immobiliers. Par exemple, la ville de Paris s'est fixée pour objectif de développer 1000 logements étudiants par an dont 75% en social. Elle assure le suivi des permis de construire déposés par les opérateurs privés. Le bilan est une production annuelle de 750 à 1000 ;



PLAI, PLUS, PLS sont des catégories de financement de logement social.

In fine, elles définissent les coûts de location.

PLAI, Prêt Locatif Aidé d'Intégration : cette catégorie est destinée à un public à très faibles ressources.

PLUS, Prêt Locatif à Usage Social : cette catégorie est la plus communément utilisée dans le financement du logement social familial et de manière dérogatoire pour les résidences destinées aux étudiants, Elle permet aux personnes aux revenus modestes de se loger.

PLS, Prêt Locatif Social : cette catégorie de logement social, est destiné aux ménages avec des ressources plus élevées. Elle est également mobilisée pour le financement des résidences sociales destinées à héberger des étudiants.



- **mettre en place un contrat d'objectifs et d'orientations** pour le logement étudiant avec des objectifs de production de logements étudiants conventionnés. Pour cela le Grand Besançon a indiqué dans son plan Action cœur de ville un objectif de développer du logement étudiant et l'a concrétisé en intégrant dans son PLH une action spécifique. La métropole Grand Nancy a inscrit des actions dédiées qui permettent de concrétiser la stratégie de la Métropole. Ou encore la métropole bordelaise qui a voté un « contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant 2020-2030 ». Celui-ci fixe comme objectifs la production de 6 000 logements étudiants conventionnés sur la période ;
- **développer une gouvernance coanimée pour que les différents acteurs** ne soient pas en concurrence mais au contraire en complémentarité en développant une culture de « travail ensemble ». Cela permet également de mieux appréhender le besoin local. Par exemple, la métropole du Grand Lyon a mis en place depuis 2011 une gouvernance co-animée par la DDT et la Métropole à laquelle sont associés les CROUS, les bailleurs sociaux, la région Auvergne-Rhône-Alpes, l'Université de Lyon, les communes et les rectorats afin de travailler notamment sur la programmation. Des règles du jeu ont été définies collectivement et des études de marché lancées sur tout le territoire y compris dans le cadre du PLUH le tout afin de combler un retard important. La production de logement est passée de 200 à 300 logements par an pendant des années, à environ 900 en 2017.
- De plus, dans le but d'attirer les bailleurs sociaux et que ceux-ci cherchent et trouvent par eux-mêmes du foncier malgré sa cherté, la Ville de Lyon et la Région offrent une subvention de 8000€ par place.  
Sur le territoire bordelais, depuis 2019 a été créé un comité opérationnel et partenarial qui réunit l'ensemble des acteurs de l'ESR, la Comue, les opérateurs de logement étudiant, le Crous, les bailleurs sociaux, les aménageurs et les collectivités locales dont l'un des objectifs est de coordonner les politiques publiques du logement étudiant. Enfin, Bordeaux Métropole a mis en place des commissions d'avant-projets sur un certain nombre de communes ayant souhaité y participer ce qui permet de négocier avec bailleurs et opérateurs privés.
- Afin d'augmenter le nombre de logements étudiants disponibles à très bas loyers dans les résidences universitaires, l'État en partenariat avec la Région Ile-de-France, souhaite **expérimenter l'utilisation du financement PLAI dans des résidences universitaires** qui seraient réservées uniquement aux étudiants boursiers, pour leur part PLAI mais également pour l'ensemble des autres logements (PLUS et/ou PLS) afin de garantir la destination sociale intégrale de ces résidences. En plus de la TVA à 5,5% et de la bonification des taux de prêts, les logements PLAI financés bénéficieront de subvention de la part de l'État et de la Région. Un appel à projets a été lancé le 1er octobre 2021. À ce jour, il n'y a pas encore de retour concernant cette expérimentation.

<sup>15</sup> [https://www.aixenprovence.fr/IMG/pdf/charte\\_du\\_bien\\_construire.pdf](https://www.aixenprovence.fr/IMG/pdf/charte_du_bien_construire.pdf)

<sup>16</sup> [https://www.marseille.fr/sites/default/files/contenu/environnement/charte\\_construction-durable.pdf](https://www.marseille.fr/sites/default/files/contenu/environnement/charte_construction-durable.pdf)

<sup>17</sup> Des indicateurs répartis dans 4 catégories qui sont les engagements essentiels à appliquer par tous les candidats à la labélisation : un lieu de vie intégré au territoire, un lieu de vie conçu, aménagé et rénové durablement, un lieu de vie accueillant, sécurisant et offrant des services diversifiés, un lieu de vie favorisant l'étude, soucieux du bien-être des étudiants et contribuant au lien social.



Résidence Sens, gestion Fac Habitat, financée en PLUS  
Crédit photo : Mathilde Stassart

## CIBLER L'ACCUEIL ÉTUDIANT DANS LES ACTIONS D'AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ DIFFUS

Les logements du parc locatif privé en diffus sont les premiers à être mobilisés par les étudiants, constituant un maillon essentiel dans le fonctionnement résidentiel global de la métropole. Plusieurs actions existent pour améliorer la qualité des logements, encadrer les loyers, etc.

La **plateforme Lokaviz**<sup>18</sup> mise en place par le CROUS, permet, par l'intermédiaire des annonces de logements, une mise en relation directe entre les propriétaires et les étudiants. **Le propriétaire s'engage sur des critères** (décence du logement, aucune discrimination, contrat de location, documents nécessaires au paiement de l'aide au logement).

Le **Permis de louer** instauré par la loi ALUR de 2014 permet aux autorités compétentes en matière d'Habitat d'améliorer les logements locatifs privés (étudiants ou non). Il implique une autorisation ou une déclaration préalable. L'autorisation permettra d'améliorer, **vérifier l'état des logements mis en location**. La déclaration permettra une meilleure connaissance sur la **qualité des logements mis en location**.

Concernant le montant des loyers du parc locatif privé, il existe dorénavant **deux mécanismes d'encadrement des loyers pour les communes situées en zone tendue**<sup>19</sup>, soit à l'échelle de la Métropole la totalité des communes qui accueillent des établissements d'enseignement supérieur, à l'exception de Salon-de-Provence.

Le **premier mécanisme**, valable pour toutes les communes en zone tendue consiste à **limiter l'évolution du loyer lors d'un renouvellement de bail ou lors du changement de locataire d'un logement loué vide ou meublé**. En pratique cela signifie que le loyer du nouveau locataire ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué au locataire précédent, sauf exceptions (logements neufs et anciens faisant l'objet d'une première location, logements avec importants travaux d'amélioration, logements sortis de l'indépendance, logements inoccupés depuis plus de 18 mois...).

Le **second mécanisme permet le plafonnement du loyer**. Il a été créé par la loi ALUR, réintroduit dans la loi ELAN et « réouvert » avec la loi 3DS de février 2022 en autorisant de nouvelles communes situées en zones tendues à demander cette modalité d'encadrement. Il consiste à plafonner le montant du loyer du logement hors charge des baux signés à un instant défini par les communes par l'intermédiaire d'un loyer de référence défini en fonction de ses caractéristiques (meublé/non meublé, nombre de pièces, superficie, typologie, époque de construction de l'immeuble/bâti, localisation géographique). Il a été instauré à ce jour à Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, et depuis l'été 2022 à Montpellier et Bordeaux. Ce dispositif est également assorti de sanctions en cas de non-respect du plafond de loyer par le bailleur.

## ÊTRE INNOVANT DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENT ÉTUDIANT

L'OTLE AMP a publié début 2021 un benchmark portant sur les « Opérations innovantes »<sup>20</sup> afin de mieux appréhender la production de logements étudiants en dehors d'AMP. Ce benchmark a pour objectif d'ouvrir le champ des possibles sur la manière de faire des logements étudiants notamment dans un cadre urbain dense et contraint où le foncier est rare et cher.

Les différentes « opérations innovantes » ont été classées en 5 thèmes :

- **Procédés industrialisés en conception-réalisation** : produire une résidence étudiante en pré-fabriquant en usine des modules bois ou béton ou des conteneurs qui sont livrés entièrement finis sur site (système constructif industriel / conteneurs / tiny houses) ;
- **Reconversion / Réhabilitation de bâtiment** : réaliser une résidence étudiante sur un changement de vocation d'équipements publics ou privés et d'activités tertiaires, industrielles et commerciales (ancien immeuble de bureaux / reconversion de patrimoine public ou privé) ;
- **Concept mixte / hybride** : réaliser une résidence étudiante qui répond à plusieurs publics, à plusieurs fonctions (entre hôtel et logement étudiant / résidence sociale pour jeunes actifs et résidence universitaire classique / mixte sur le peuplement (intergénérationnelle, sociale)) ;
- **Écoles, universités participent à la production de logement étudiant** : réaliser une résidence étudiante sur du foncier universitaire, par la constitution d'un patrimoine, par des conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux et opérateurs immobiliers ou encore, par une prise à bail (valorisation du foncier universitaire, dévolution / fondation universitaire propriétaire d'un patrimoine immobilier / filiale de droit privé dédiée au logement) ;
- **Démembrement de propriété en usufruit locatif social** : réaliser une résidence étudiante en conventionné (ULS).

Les éléments ci-après n'ont pas été traités dans le benchmark précité mais sont proposés ici pour élargir la réflexion :

- **Les programmes réversibles, mutables et agiles** : solution d'anticipation consistant à concevoir un projet neuf pour qu'il puisse indifféremment accueillir des logements ou des bureaux au moyen de modifications minimales (partielle ou totale). L'idée est de permettre un changement de fonction pendant la durée de vie de l'ouvrage en fonction des besoins. Pour cela, ce type de bâtiment doit être pensé structurellement comme évolutif et modulable dès la conception. Favoriser la réversibilité ou la mutabilité des usages (étudiant-tourisme-saisonnier) permet d'éviter la vacance inhérente à ces logements.

<sup>18</sup> <https://www.lokaviz.fr/rechercher-un-logement/recherche-par-crous/crous-aix-marseille/marseille-13/n.202>

<sup>19</sup> Les zones tendues sont « les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ».

Pour la liste des communes voir le décret n°2013-92

## MOBILISER DAVANTAGE LES OPPORTUNITÉS OFFERTES PAR LA LOI ELAN (LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE)

**Le bail mobilité (article 107) :** l'objectif de la création du bail mobilité est de remettre sur le marché des logements dont les bailleurs veulent pouvoir retrouver facilement la disposition. Ces baux sont éligibles au dispositif de garantie Visale. Le contrat de location est de courte durée (1 à 10 mois), non renouvelable et non reconductible (durée modifiable une fois sans dépasser 10 mois). Le loyer est fixé librement pour un logement meublé (logement décent, à l'exclusion des logements/foyers, des logements des organismes HLM) à un locataire qui doit justifier de l'un des statuts suivants à la date de prise d'effet du bail : formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre du service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

**Décret du 21 juin 2019 pris en application de l'article 109 (« Résidences jeunes ») :** permet aux personnes qui passent du statut d'étudiant (résidence universitaire) au statut de jeune actif (logement social) de rester dans le même logement. Cela évite les ruptures dans les parcours résidentiels. Cette autorisation spécifique est à destination des « jeunes de moins de trente ans » qui, à titre dérogatoire, se voient attribuer prioritairement des logements d'un programme. Le décret prévoit d'intégrer cette autorisation spécifique à la décision favorable d'agrément de l'opération au titre du logement locatif social. Il permet également de refondre les dispositions définissant les obligations incombant aux bénéficiaires d'une décision favorable et d'améliorer et de clarifier la procédure de clôture des opérations de logement locatif social dans le sens d'un meilleur suivi de la réalisation des opérations.

En 2021, sur les 1 008 logements sociaux prioritairement réservés à des jeunes de moins de 30 ans à l'échelle nationale, ce ne sont que 10 logements qui le sont au sein de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

**Arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la « Charte de cohabitation intergénérationnelle solidaire » (pour la mise en œuvre de la contractualisation solidaire créée par la loi ELAN) :** afin de faire face à la difficulté de se loger pour certains jeunes et la souffrance de l'isolement pour certaines personnes âgées, la loi ELAN a créé un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire par lequel une personne de 60 ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 moyennant une « contrepartie financière modeste » et « de menus services dans des conditions de non subordination ». À l'échelle de la Région PACA, ce dispositif de colocation intergénérationnelle s'est principalement développé à Nice, dans les Alpes Maritimes et dans le Var par l'intermédiaire de l'association Toit en Tandem. Une quarantaine de binômes jeunes/seniors étaient recensées en 2020. Les associations présentes sur les Bouches-du-Rhône (Ensemble2générations, Domopart, ...) sont essentiellement bénévoles et donc limitées dans leurs actions.

Concernant la colocation inclusive, les Colocations à Projets Solidaires Kaps permettent à des jeunes de moins de 30 ans de vivre dans une colocation à loyer modéré au cœur d'un quartier populaire. À l'échelle de la métropole, huit logements sont mobilisés dans le parc social des bailleurs sociaux d'Aix-en-Provence pour un total de 23 places. À Marseille, la résidence Cité des Douanes livrée en partie à la rentrée 2022 par le CROUS consacre une part de ses logements à ce type de colocation (200 places au total dont 50 places KAPS).

Ainsi, au-delà de la construction neuve/réhabilitation, les nouvelles formes et modalités d'habiter (colocations, colocations intergénérationnelles, au sein de familles, colocations inclusives, échanges de logements...) apportent des solutions à des besoins étudiants en termes de prix, de localisation, de flexibilité, de souhait de mode de vie communautaire et/ou solidaire. Ces solutions et pratiques se développent.

<sup>20</sup> Disponible aux adresses suivantes : <https://www.agam.org/observatoire-du-logement-etudiant/> et <https://aupa.fr/observatoire-territorial-du-logement-etudiant-aix-marseille-provence/>



## DÉFINITION DES RÉSIDENCES RECENSÉES PAR L'OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ÉTUDIANT

L'OTLE d'AMP fait parti depuis 2019 du réseau national des Observatoires Territoriaux du Logement étudiant et a été labélisé en 2020. Ce réseau s'est créé pour éclairer et objectiver le besoin de loger les étudiants dans des villes où l'enseignement supérieur se diversifie et où l'afflux d'étudiants est en progression constante depuis une dizaine d'années. Il accompagne le Plan National 60.000 logements étudiants lancé en 2017.

Dans ce cadre, le réseau national a défini une nomenclature de résidences dédiées aux étudiants et un socle d'indicateurs communs pour recenser et améliorer la connaissance des logements étudiants, son évolution, ses modalités de constructions et de gestion, les services proposés, les coûts de location...

L'OTLE d'AMP s'est appuyé sur ce socle commun pour mener une enquête tous les 2 ans auprès des résidences prédéfinies à l'échelle métropolitaine. La première enquête a été menée en 2020.

### LES RÉSIDENCES RECENSÉES :

**Cités U** : ces résidences ont été construites sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat dans les années 60-70 et sont à l'origine essentiellement constituées par des chambres de 9m<sup>2</sup> qui le plus souvent ont été agrandies depuis. Elles ont également pu intégrer des sanitaires et coin cuisine. Les Cités U comportent des locaux privatifs et des locaux affectés à la vie collective gérées par le CROUS. Ces logements ouvrent droit à l'ALS.

**Résidences universitaires gérées par le CROUS** (propriétés du CROUS ou de bailleurs sociaux) ; résidences qui accueillent des étudiants et qui intègrent des locaux privatifs et des locaux affectés à la vie collective, elles sont gérées par le CROUS. Ces logements ouvrent droit aux APL.

**Résidences publiques (hors CROUS)** : résidences qui accueillent des étudiants, elles sont la propriété de bailleurs sociaux et ne sont pas gérées par le CROUS mais le bailleur lui-même ou par des tiers. Elles comportent le plus souvent des locaux privatifs et des locaux affectés à la vie collective. Ces logements ouvrent droit aux APL.

**Résidences privées** : également appelées résidences services, structures d'habitation constituées de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Elles peuvent comporter des locaux affectés à la vie collective. Ces logements ouvrent droit aux ALS.

**Résidences mixtes** : ces structures accueillent des jeunes et des étudiants de moins de 30 ans. Elles peuvent dans certains cas être des résidences intergénérationnelles (accueil de jeunes et des personnes âgées). Ces logements ouvrent droit aux APL ou ALS en fonction de leur modalité de création.

**Résidences écoles** : résidences dont le montage et les modalités de gestion peuvent être diverses, mais pour lesquelles l'attribution est réalisée au profit des étudiants de l'établissement/école en interne ou par une association dédiée. Ces logements ouvrent droit aux APL ou ALS en fonction de leur modalité de création.

**Résidences Habitat Jeunes** (ex Foyers Jeunes Travailleurs) : ces structures peuvent accueillir jusqu'à 20% d'étudiants.

**Foyers étudiants** : cette classification comprend les logements foyers étudiants et foyers confessionnels qui accueillent des étudiants post-bacs.

**Internats** : les internats réservés aux étudiants post-bacs sont le plus souvent rattachés aux lycées qui intègrent des classes préparatoires aux grandes écoles. Ils sont généralement gérés par l'établissement.

## LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS D'AIDES AU LOGEMENT

### Pour le loyer : les aides au logement de la CAF

La plupart des étudiants locataires peuvent bénéficier d'une aide versée par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) qui est destinée à couvrir partiellement leur loyer.

Il existe deux types d'aides au logement versées par la CAF : l'ALS et l'APL. Elles ne sont pas cumulables. Le logement ne doit pas appartenir aux parents. Pour obtenir le formulaire de demande, CAF : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)

- **L'Allocation de Logement à Caractère Social (ALS) :** C'est l'aide la plus souvent versée aux étudiants. L'ALS ne peut être versée que si le logement n'est pas conventionné. Il peut s'agir d'une chambre en foyer ou en résidence universitaire, d'un studio, d'un appartement, d'une maison. Le logement peut, de plus, être vide ou meublé. Pour percevoir l'ALS, il faut remplir les conditions suivantes : être locataire d'un logement répondant à des normes minimales de superficie (9 m<sup>2</sup> au minimum pour personne seule, 16 m<sup>2</sup> pour un couple, 7 m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire) et de confort (une arrivée d'eau potable, un moyen de chauffage, un évier et un WC). Contrairement à l'APL, l'ALS est en principe versée au locataire. Il est toutefois possible de choisir un versement direct au bailleur. Mais une fois cette option choisie, l'accord du bailleur est ensuite nécessaire pour y mettre un terme. Le montant de l'allocation sociale varie selon (la situation familiale, le montant des ressources, le montant de loyer, jusqu'à 200€ maximum par mois).
- **L'Aide Personnalisée au Logement (APL) :** L'APL correspond aux logements conventionnés, elle est versée directement par la CAF au bailleur : le locataire ne verse donc au propriétaire que le solde restant. En échange d'avantages fiscaux, le bailleur s'engage à fournir un logement respectant des critères de décence et de surface minimums, le tout avec un loyer plafonné. Ils sont souvent gérés par des organismes HLM ou le CROUS, même s'il en existe aussi dans le parc privé.

### Pour la Caution : la garantie Visale

Visale est une caution locative simple, gratuite et dématérialisée. La garantie couvre jusqu'à 3 ans d'impayés. Dans le parc locatif social, le dispositif s'adresse à tous les alternant(e)s et étudiant(e)s, qu'ils soient boursiers ou non.

Plus d'informations : [visale.fr](http://visale.fr)

### Pour le dépôt de garantie : l'avance LOCA-PASS

Le dépôt de garantie « Loca-pass » est accessible sans frais pour les étudiants salariés et les étudiants boursiers. Par ailleurs, Action Logement a également la capacité de débloquer des fonds pour de l'hébergement à destination d'étudiants alternants (jusqu'à 2 mois de loyer).

Plus d'informations : <https://www.actionlogement.fr/l-avance-loca-pass>

### Aides à la mobilité

- 500€ pour les futurs étudiants déjà boursiers, s'inscrivant dans Parcoursup, dans une formation située en dehors de leur académie de résidence ;
- 1 000€ pour les étudiants boursiers titulaires d'une licence et débutant un master dans une autre région académique

Plus d'informations : <https://www.etudiant.gouv.fr/fr/vos-aides-financieres-1896>

### En cas de grandes difficultés financières

- **Le Fonds de Solidarité Logement :** cette aide financière ponctuelle peut être délivrée pour les étudiants les plus démunis qui rencontrent des difficultés pour se loger ou à se maintenir dans leur logement. C'est le CROUS qui en a la charge.
- **Le Fonds d'Aides aux Jeunes :** cette aide financière temporaire est mise en place pour aider les jeunes, dont les étudiants, pour faire face à des besoins urgents (caution, premier loyer, équipement de première nécessité...).

Des informations complémentaires sont accessibles via : <https://www.infojeunes-paca.fr/se-loger/connaitre-les-aides-au-logement/>

# TABLE DES MATIÈRES

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>5</b>
<b>LES ENJEUX DU LOGEMENT ÉTUDIANT</b> .....	<b>6</b>
<b>PORTRAIT DES ÉTUDIANTS AU SEIN DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE</b> .....	<b>7</b>
DES ÉTUDIANTS AVEC UN PROFIL QUI ÉVOLUE PEU.....	7
UNE MEILLEURE ATTRACTIVITÉ AUPRÈS DES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX .....	7
DES ÉTUDIANTS AUX REVENUS LIMITÉS ET QUI DÉCOHABITENT PEU .....	7
MOINS DE BOURSIERS MAIS DAVANTAGE QUI RELÈVENT DES ÉCHELONS LES PLUS AIDÉS.....	7
COMMENT SE LOGENT LES ÉTUDIANTS RÉSIDANT AU SEIN D'AMP ? .....	8
UNE PRISE EN COMPTE DE L'ENJEU DE LA MOBILITÉ POUR LA POURSUITE ET LA RÉUSSITE DES ÉTUDES .....	8
<b>L'OFFRE EN LOGEMENTS RÉSERVÉE AUX ÉTUDIANTS</b> .....	<b>10</b>
PLUS DE 22 500 PLACES RÉSERVÉES AUX ÉTUDIANTS DANS UN CONTEXTE IMMOBILIER TENDU .....	10
POUR UNE LOCATION D'UN LOGEMENT ÉTUDIANT : DU SIMPLE AU QUADRUPLE EN TERMES DE PRIX .....	10
UNE OFFRE PORTÉE PAR LES VILLES ÉTUDIANTES.....	10
UNE OFFRE DIVERSIFIÉE A NUANCER SUIVANT LES VILLES ET LES CAMPUS .....	12
<b>L'OFFRE EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS D'AMP AU REGARD DES AUTRES MÉTROPOLIS</b> .....	<b>15</b>
UNE OFFRE ÉTUDIANTE À INTÉGRER DANS UN SYSTÈME D'ACCÈS AU LOGEMENT PLUS GLOBAL.....	15
<b>BILAN D'ÉTUDE ET DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT : QUELLE ÉVOLUTION DE L'OFFRE DÉDIÉE À L'ÉCHELLE DE MARSEILLE ET D'AIX-EN-PROVENCE ?</b> .....	<b>17</b>
LES OBJECTIFS DU PLH 2012-2018 DE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE .....	17
L'ÉTUDE « ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS À MARSEILLE » .....	17
LES OBJECTIFS DU PLH 2015-2021 DU PAYS D'AIX .....	17
<b>ORIENTATIONS, PROJETS ET POLITIQUES PUBLIQUES</b> .....	<b>18</b>
DES POLITIQUES PUBLIQUES MOBILISÉES POUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT .....	18
DE NOMBREUX PROJETS EN DÉVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE .....	20

<b>LES STRUCTURES ET LES OUTILS D'INFORMATIONS ET D'ACCOMPAGNEMENT DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT ÉTUDIANT .....</b>	<b>21</b>
FAVORISER L'ACCÈS AUX DISPOSITIFS D'INFORMATION POUR MIEUX ORIENTER LES ÉTUDIANTS .....	21
ACCÈS AU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX .....	21
<b>EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS .....</b>	<b>22</b>
LA PROJECTION DES EFFECTIFS ÉTUDIANTS A HORIZON 2030 .....	22
EVALUATION DES BESOINS .....	23
<b>DES PISTES DE DÉVELOPPEMENT EN FAVEUR DU LOGEMENT ÉTUDIANT .....</b>	<b>24</b>
PRODUIRE DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À CARACTÈRE SOCIAL, NOTAMMENT À MARSEILLE ET PLUS PARTICULIÈREMENT DANS SON CENTRE-VILLE.....	24
VEILLER À CE QUE L'OFFRE PRIVÉE RÉPONDE AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS .....	24
FAIRE ÉVOLUER LES RÈGLES D'URBANISME, FACILITER LES MONTAGES ÉCONOMIQUES DES MAITRES D'OUVRAGE, INTÉGRER DES OBJECTIFS À LA STRATÉGIE DE TERRITOIRE .....	25
CIBLER L'ACCUEIL ÉTUDIANT DANS LES ACTIONS D'AMÉLIORATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ DIFFUS .....	26
ÊTRE INNOVANT DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENT ÉTUDIANT .....	26
MOBILISER DAVANTAGE LES OPPORTUNITÉS OFFERTES PAR LA LOI ELAN (LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE).....	27
<b>ANNEXES.....</b>	<b>29</b>
<b>DÉFINITION DES RÉSIDENCES RECENSÉES .....</b>	<b>29</b>
<b>LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS D'AIDES AU LOGEMENT ÉTUDIANT .....</b>	<b>30</b>



Référentes:

Camille Lominé - Aupa

Aurélié Thomas - Agam

# OBservatoire TERRITORIAL DU LOGEMENT ÉTUDIANT AIX-MARSEILLE-PROVENCE

