

Atelier OTLE du 4 février 2025

Témoignages et retours des ateliers itinérants

LES LOGEMENTS ÉTUDIANTS

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES ET TYPOLOGIES À PRIVILÉGIER

CONTEXTE

L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant d'Aix-Marseille-Provence est une instance partenariale portée par les Agences d'Urbanisme, Aupa et Agam, la Métropole Aix-Marseille-Provence, le CROUS Aix-Marseille-Avignon, Aix-Marseille Université lancée en 2019. Cette instance s'est élargie en 2020 avec l'intégration de l'Etat, représenté par la DREAL PACA. En 2022, les Villes d'Aix-en-Provence et de Marseille ainsi que le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône sont devenus membres de l'Observatoire.

L'Observatoire a pour missions de :

- Construire un outil statistique de collecte et d'analyse des données,
- Proposer des pistes d'actions pour soutenir une politique de développement du logement étudiant,
- Être un lieu d'échange et de partage pour une meilleure connaissance des enjeux autour du logement étudiant.

Un comité de pilotage composé, des membres de l'OTLE et co-présidé par les Vice-Présidents en charge de l'Habitat et de l'Enseignement Supérieur de la Métropole, se tient chaque année. Il oriente et décide des actions menées par l'Observatoire.

L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant Aix Marseille-Provence (OTLE AMP) s'inscrit parallèlement dans une démarche nationale en faveur du logement étudiant portée par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF), la Caisse des Dépôts et consignations (CDC) et soutenu par le Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation et par le Ministère de la cohésion des territoires. Après une première labélisation en 2020, le renouvellement a été acté par la commission nationale de labélisation des OTLE pour la période 2024-2027.

Cette labélisation permet à l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant Aix-Marseille-Provence d'avoir des outils de mesures partagés et comparables avec les autres territoires, de rejoindre un réseau d'échanges et de mutualisation d'études et de bénéficier des partenariats nationaux. Ce réseau réunit 39 observatoires en 2025.

INTRODUCTION

SERGE LERDA, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AUPA



L'Observatoire Territorial de Logement Etudiant Aix-Marseille-Provence poursuit son cycle de rencontres partenariales initié en 2020.

Au-delà de l'outil statistique et afin de mieux comprendre l'offre et les besoins en matière de logement, les partenaires fondateurs de l'OTLE d'Aix-Marseille-Provence ont souhaité élargir cette démarche à l'ensemble des partenaires de la vie étudiante par l'intermédiaire de rencontres annuelles sur des thèmes validés par la gouvernance de l'OTLE.

Plusieurs rencontres partenariales se sont ainsi tenues :

- 2020 : Quel logement, pour quel étudiant ?
- 2021 : Outils de communication disponibles : comment les rendre plus visibles et accessibles aux étudiants ? Suivie d'une rencontre portant sur l'identification des besoins résidentiels des étudiants,
- 2022 : Les logements étudiants alternatifs : quelles pratiques et opportunités dans la métropole ?
- 2024 : Logements, lieux d'études et déplacements des étudiants de la métropole : état des lieux des pratiques et des stratégies à l'oeuvre.

Dès 2020, l'OTLE a commencé à travailler sur les caractéristiques des résidences étudiantes. Cinq ans plus tard, l'OTLE revient sur le sujet en abordant plus spécifiquement les secteurs géographiques d'implantation et la typologie de logements à privilégier. Pour aboutir à des résultats adaptés aux spécificités territoriales d'une métropole multipolaire, la méthode retenue s'articule sur plusieurs approches : ateliers itinérants dans les campus et

principales villes étudiantes (novembre et décembre 2024), rencontre partenariale (février 2025) et publication dédiée sur le sujet (été 2025).

Les ateliers itinérants ont permis de recueillir les paroles des étudiants sur la base d'échanges qualitatifs guidés par des supports abordant les critères retenus pour la localisation des logements et les caractéristiques des logements et des résidences étudiantes.

La rencontre partenariale de 2025 s'organise autour de 2 séquences :

- Une première table ronde composée d'étudiants pour détailler les résultats des ateliers itinérants,
- Une seconde table ronde, pour donner la parole aux gestionnaires de résidences étudiantes avec la question suivante : « Développer des résidences étudiantes : contraintes et opportunités en 2025. Les évolutions en matière d'aménagements intérieurs et d'espaces de vie collective ».

Cette rencontre organisée au Repère d'Aix-en-Provence a rassemblé plus de 45 personnes : étudiants, gestionnaires de résidences, université, écoles du supérieur, acteurs professionnels et institutionnels.

Cette année l'OTLE a travaillé sur les secteurs géographiques d'implantations des résidences étudiantes ainsi que sur la typologie de logements à privilégier.

Retrouvez les publications de l'OTLE :



<https://aupa.fr>
<https://www.agam.org>

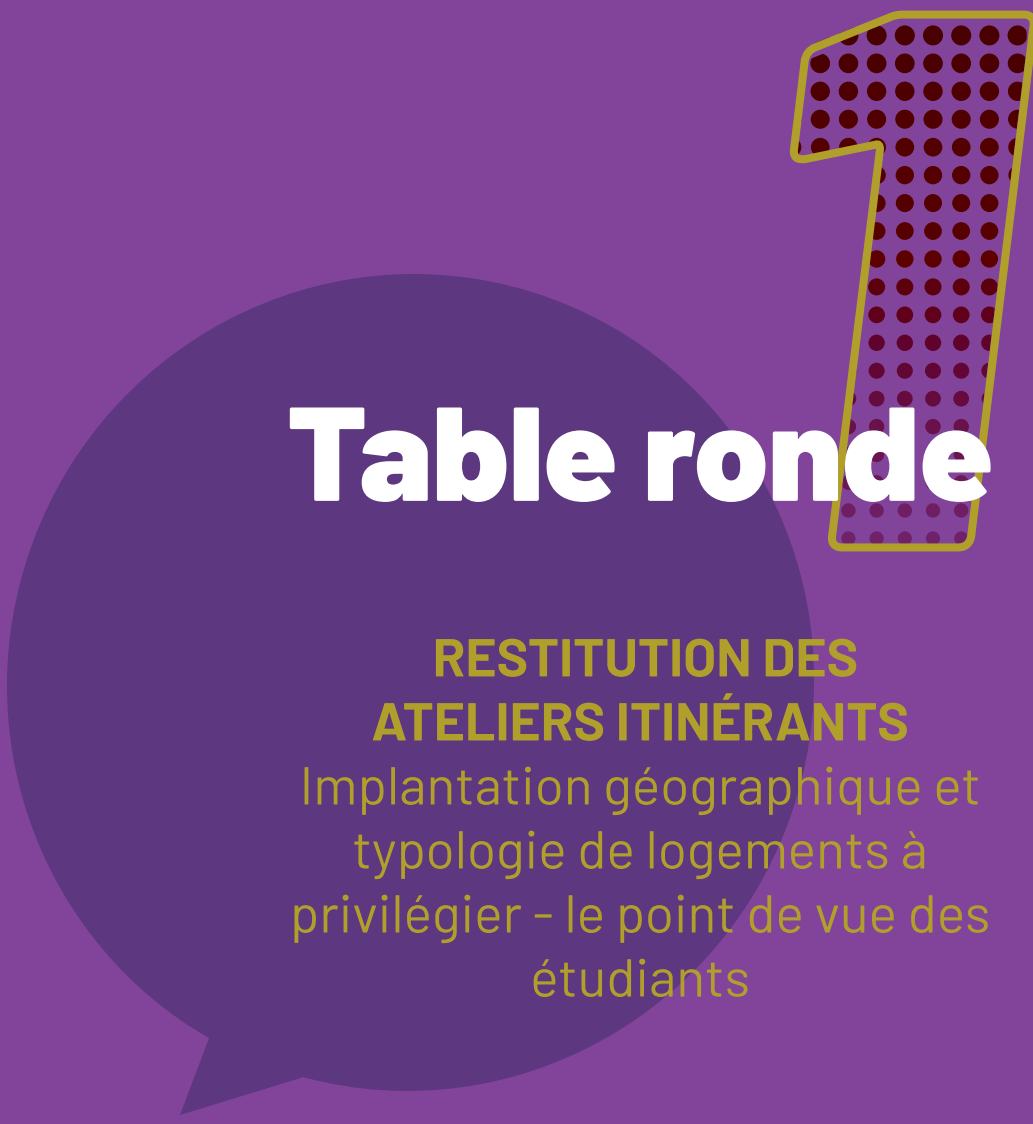


Table ronde

RESTITUTION DES ATELIERS ITINÉRANTS

Implantation géographique et
typologie de logements à
privilégier - le point de vue des
étudiants

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS À L'ÉCHELLE D'AMP

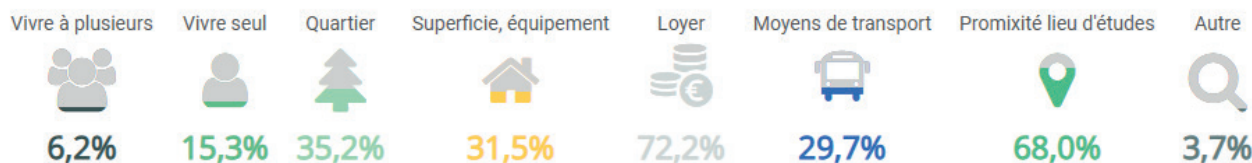
LES CRITÈRES DE LOCALISATION DES RÉSIDENCES

Le coût du loyer est le premier critère qui guide le choix du logement pour les étudiants rencontrés en 2024. Tous les ateliers itinérants menés par l'OTLE AMP au sein des principales villes universitaires de la métropole AMP font remonter ce critère comme prioritaire.

La proximité lieu de vie / lieu d'étude, à condition qu'il mixe un environnement urbain dynamique, est le second critère mis en avant. Pour définir la localisation du lieu de résidence, les étudiants rencontrés vont en priorité rechercher à se rapprocher de leur lieu d'étude. Cependant, ces réponses sont conditionnées par le fait que

le lieu d'étude se trouve dans un environnement urbain dynamique. Autrement dit : ce critère de proximité du lieu d'étude n'est vrai qu'à condition qu'il y ait dans le quartier une vie culturelle, commerciale, des activités diurnes mais également nocturnes. Ce qui explique que les résidences étudiantes proches des campus de Luminy ou de Saint-Jérôme à Marseille, sont moins demandées car situées dans un environnement urbain peu dynamique.

En 2023, l'enquête condition de vie menée par Aix Marseille Université auprès de ses étudiants révèlent les mêmes éléments prioritaires dans le choix du logement (11 410 répondants). 72% des étudiants interrogé.e.s mettent en avant le coût du loyer, 68% la proximité du lieu d'études, 35% le quartier et l'environnement.



PAROLE D'ÉTUDIANT

L3 mathématiques à la faculté Saint Charles – Marseille

Logement : studio CROUS au sein de la résidence Lucien Cornil à la Timone.

« Je suis ravie de ma situation. Sportive de haut niveau, mon loyer est de 306€/mois charges comprises (dont 6€/mois de parking). Je suis boursière 1er échelon. Mon logement est tout proche de mon lieu d'étude, le centre-ville est accessible très rapidement. Les services souhaités au sein de la résidence étudiante idéale seraient : buanderie, espace co-working, parking et propreté des espaces collectifs. »

PAROLE D'ÉTUDIANT

3ème année de BUT à Salon-de-Provence en alternance , 5 semaines en cours, 5 semaines en entreprise (Sisteron)

Logement : 2 pièces en centre-ville de Salon dans le parc privé.

« Dans notre promo, certains étudiants habitent sur Salon-de-Provence pour privilégier la proximité avec le lieu d'étude. Toutefois, d'autres étudiants vivent à Aix pour bénéficier d'une résidence sociale étudiante. A cause des difficultés de transport, certains étudiants ont redoublé leur année.

Mon alternance est à Sisteron, mon logement principal est à Salon-de-Provence. J'ai la chance que mon entreprise prenne en charge ce 2ème logement à Sisteron (en colocation). »

LES CRITÈRES DE LOCALISATION DES RÉSIDENCES, SUITE

Les étudiants rencontrés attachent une grande importance à **la proximité de leur lieu de vie avec les réseaux de transport en commun**, notamment intra-urbain (métro, bus ordinaires et haut niveau de service). Souvent peu doté d'un véhicule personnel, les étudiants se déplacent majoritairement en transports collectifs.

Par ailleurs, certains élèves étudient dans une ville et résident dans une autre ville. Les raisons qui expliquent cette distanciation entre lieux de vie / lieux d'étude : des loyers trop élevés (l'exemple d'Aix-en-Provence) ou une offre en logement trop faible (l'exemple d'Aubagne), une volonté de bénéficier d'une offre culturelle et nocturne (l'exemple de Marseille). Un facteur supplémentaire explique cette nécessité de

proximité avec le réseau de transport : de nombreux étudiants inscrits dans une filière ont des cours sur plusieurs sites pouvant être situés dans des villes différentes. Ce phénomène est particulièrement vrai pour les étudiants universitaires dont les cours peuvent être dispensés de manière alternée à Aix-en-Provence et Marseille. L'accès rapide à un réseau de transport dynamique est alors primordial.

PAROLE D'ÉTUDIANT

M1 mathématiques à Faculté de Luminy – Marseille

Logement : réside chez ses parents à Perrier, souhaite décohabiter.

« Habiter sur le campus de Luminy serait parfait, proximité du lieu d'étude, cadre de vie. Cependant, l'accessibilité en transport en commun n'est pas assez performante et engendre un isolement ; difficulté pour faire ses courses, éloignement de la vie culturelle et sociale. »

Le critère lié à un **environnement sécurisé** est souvent cité par les étudiants rencontrés comme critère important dans le choix du lieu d'habitation. Ce critère est abordé sans distinction de genre, mais davantage souligné par les étudiantes. Concernant l'origine géographique des étudiants, davantage d'étudiants issus d'un autre département le plébiscite également. Ces derniers expliquent que le choix du lieu de vie est avant tout priorisé par la proximité avec le lieu

d'étude, sans connaître les différents quartiers de la ville et leur environnement. Ce n'est qu'après avoir pris possession des lieux, qu'ils se rendent compte d'un environnement problématique qui peut être moteur pour un déménagement.

Ce phénomène n'est pas spécifique à Aix-Marseille Métropole, mais pose néanmoins la question des conditions d'accueil d'un étudiant.

LES ATTENTES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS ET D'AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Les étudiants rencontrés dans le cadre des ateliers itinérants ont souligné leur volonté d'habiter seul dans un T1 meublé. Vivre en colocation n'est aujourd'hui plus un gage de logement bon marché, les loyers pratiqués tendent à se rapprocher des loyers des logements individuels dans le diffus.

Les étudiants rencontrés ont également plébiscité **les cuisines individuelles** au sein du logement, bien que celles-ci utilisent des m² au détriment des espaces de vie. Les cuisines collectives sont aujourd'hui davantage perçues comme un lieu difficilement gérable en communauté, synonyme de manque d'hygiène plutôt qu'un espace de partage

et de convivialité. L'espace de convivialité s'est déplacé de la cuisine collective, aujourd'hui vécu comme une contrainte, vers les **espaces de co-working et/ou espaces détente** qui représentent aujourd'hui une forte demande de la part des étudiants rencontrés. On observe un transfert de lieu qui répond à la même fonction de lien social.

Parmi les évolutions quant aux attentes des étudiants, **une connexion wifi performante** est aujourd'hui un service incontournable que doit proposer une résidence. L'intégration de **buanderies/ machines à laver collectives** au sein de résidences étudiantes est également mis en avant.

DES SPÉCIFICITÉS TRÈS LOCALES :

GARDANNE :

L'école d'ingénieurs des Mines de Saint Etienne, gère sa propre résidence située face aux locaux d'enseignements. L'offre en logements étant limitée, la priorité aux étudiants de 1^{ère} année est donnée au moment des attributions. Cette résidence étudiante est en périphérie du centre-ville de Gardanne où se trouve la gare SNCF.

Les étudiants de l'école des Mines mettent l'accent sur la volonté d'être à proximité d'équipements sportifs. La nécessité d'une offre en parking voiture est également ressortie du fait de l'éloignement du site d'enseignement avec le centre-ville de Gardanne. Bien que Gardanne soit reliée à Aix-en-Provence et Marseille par une offre de transports en commun (gare SNCF et bus métropolitain), cette offre est peu soutenue et sur une plage horaire relativement restreinte d'après les étudiants. Par conséquent, de nombreux étudiants ressentent le besoin d'être véhiculés afin d'avoir accès à l'offre culturelle et festive de ces deux grandes agglomérations.



Chambre du Campus Charpak - Gardanne
© Aupa

AIX-EN-PROVENCE :

En matière de localisation préférentielle, les étudiants rencontrés à Aix-en-Provence mettent en avant le "quartier des facs" (Campus Schuman), et le centre-ville. Ces quartiers conjuguent à la fois la proximité avec les lieux d'études mais également avec les lieux de vie et d'activités culturelles, les transports en commun (gare routière, gare SNCF) et enfin avec les bibliothèques universitaires. Les étudiants rencontrés relèvent le coût très élevé des loyers et la difficulté à trouver un logement à un prix abordable qui rentre en concurrence avec les locations destinées à l'accueil touristique. Certains étudiants aixois résident à Marseille pour échapper à cette double difficulté d'accéder à un logement à des prix accessibles.



Atelier OTLE à Aix-en-Provence © Agam

PAROLE D'ÉTUDIANT

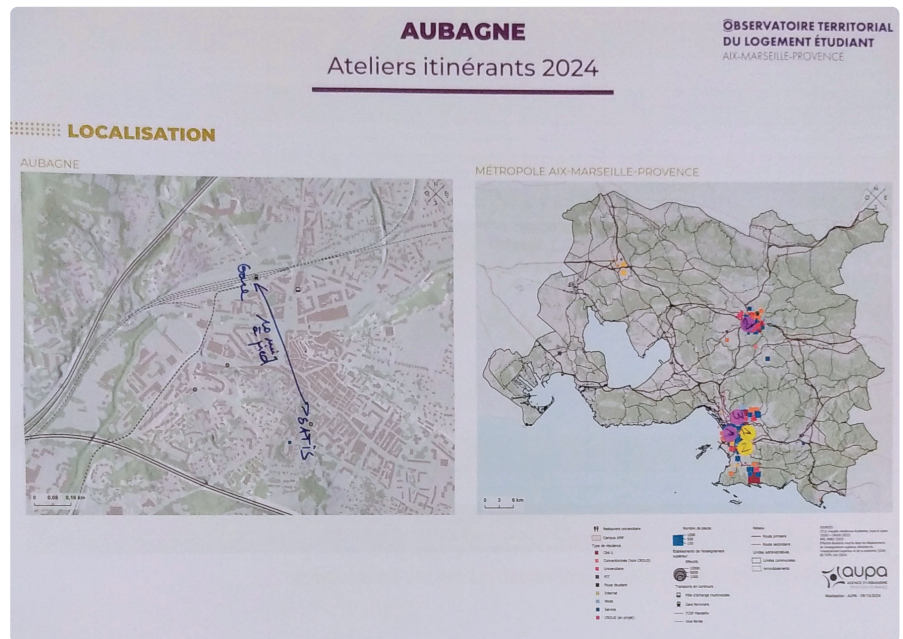
M1 en Droit à la faculté d'Aix-en-Provence

Logement : réside chez ses parents au Val Saint-André

« Si j'en avais les moyens, j'aimerais avoir un logement seule en centre-ville, car tout est accessible à pied, proximité commerce, parc, fac, bibliothèque universitaire.... Ma réalité financière et le coût des loyers font que c'est impossible. L'arrivée du BHNS permet de se projeter sur un logement en périphérie du centre-ville, à l'instar des résidences Fenouillères ou Li Passeroun qui sont maintenant très bien desservies. »

AUBAGNE :

De nombreux étudiants vivent à Marseille, à proximité des grandes infrastructures de transports (gare SNCF Saint-Charles, la Blancarde ou transports urbain) et étudient à Aubagne. Ce choix résulte de la combinaison suivante : intérêt pour une vie culturelle et nocturne marseillaise, capacité de rejoindre rapidement et fréquemment le lieu d'étude (Aubagne) via les réseaux de transport en commun. Ce choix stratégique est également le fruit d'une offre en logements étudiants relativement faible et onéreuse à Aubagne, bien que la résidence Emile Combe ait ouvert ses portes sur la commune en 2023 avec une offre de 59 places à proximité de l'école SATIS.



Support utilisé pour les ateliers itinérants, l'exemple d'Aubagne © Aupa

PAROLE D'ÉTUDIANT

SATIS Aubagne

« Les logements à Aubagne restent chers et peu nombreux à la location. Beaucoup d'étudiants de SATIS vivent à Marseille et attendent le train à la gare de la Blancarde. »

SALON-DE-PROVENCE :

Contrairement aux deux grandes agglomérations que sont Aix et Marseille, le marché immobilier de Salon-de-Provence est moins tendu. Les critères des étudiants s'orientent davantage vers des logements de type T2 dans le diffus en centre-ville qui est à proximité des différents lieux d'études de la ville



Atelier OTLE à Salon-de-Provence © Aupa

PAROLE D'ÉTUDIANT

3^{ème} année de BUT à Salon-de-Provence en alternance, 5 semaines en cours, 5 semaines en entreprise (Aix-en-Provence)

« Depuis 3 ans je réside dans une chambre de 12m² au sein de la résidence ADAMAL. Après déduction des APL, le loyer est vraiment peu cher. J'ai des sanitaires privés, ce qui est bien, et accès à une cuisine collective. Au sein de la résidence, l'entretien de la cuisine est satisfaisant. »

MARSEILLE :

L'hyper centre de la ville de Marseille est plébiscité pour son offre culturelle et sa proximité avec les transports inter et intra urbain. Parallèlement, le coût de la vie du quartier et l'environnement sûr et sécurisé viennent s'agréger à ces critères. Plus spécifiquement à Marseille et plus qu'ailleurs, la propreté et l'entretien de la résidence est un critère qui est ressorti auprès des étudiants rencontrés.

PAROLE D'ÉTUDIANT

M2 développement social à la faculté Saint Charles – Marseille

« Le concept de colocation inclusive est très sympa et permet de baisser significativement le loyer. La Cité des Douanes est proche de la faculté. En revanche, le quartier est très déplaisant avec un environnement insécure. Si j'avais eu connaissance de cette situation, je n'aurais pas choisi ce logement. Je souhaiterais vivre au centre-ville de Marseille, dans le 5ème arrondissement, proche des transports, avec une dynamique de quartier et une vie culturelle riche. »

ECHANGES AVEC LA SALLE

Quel est le budget mensuel d'un étudiant aujourd'hui ?

« Chaque année l'UNEF réalise une enquête sur l'évolution du coût de la vie étudiante. En 2024, en province, le reste à charge d'un étudiant décohabitant non boursier est évalué à 954€/mois (aides sociales déduites) »

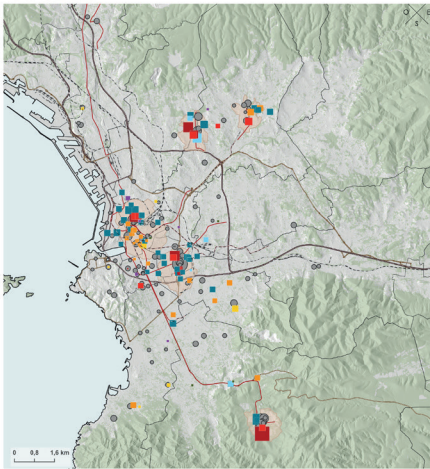
Plus d'information [ici](#)

L'accueil et les dispositifs spécifiques pour les étudiants issus des DOM TOM ?

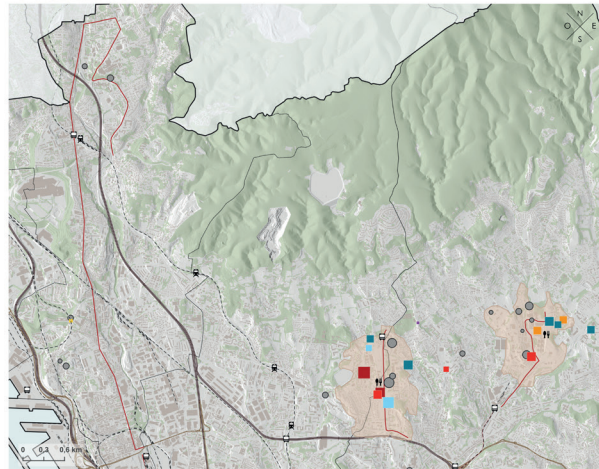
- Aides et dispositifs pour les ultramarins :
Plus d'information [ici](#)
- LADOM : l'Agence De l'Outre-mer pour la Mobilité) accompagne les étudiants des DOM TOM
Plus d'information [ici](#)

**OBSERVATOIRE TERRITORIAL
DU LOGEMENT ÉTUDIANT**
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

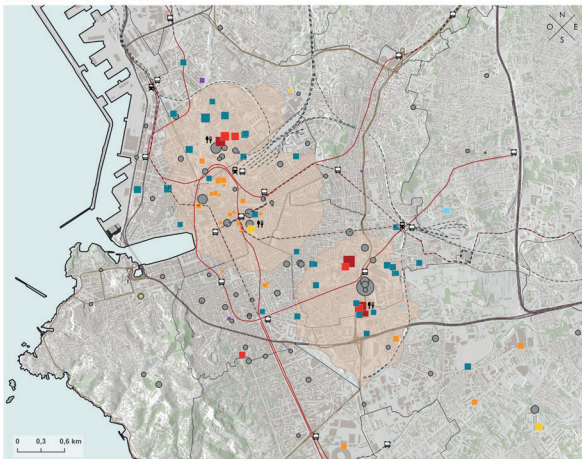
MARSEILLE



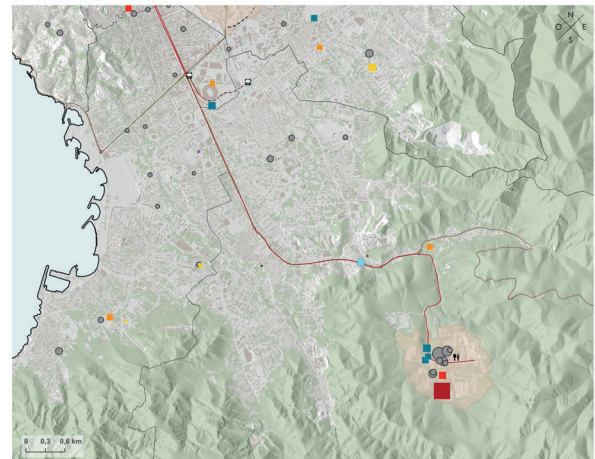
MARSEILLE NORD



MARSEILLE CENTRE



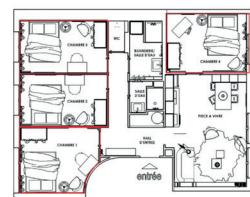
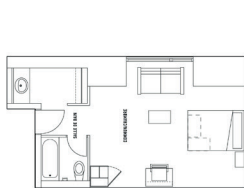
MARSEILLE SUD

[illegible]

MARSEILLE

Ateliers itinérants 2024

OBSERVATOIRE TERRITORIAL
DU LOGEMENT ÉTUDIANT
AIX-MARSEILLE-PROVENCE



Appartement diffus,
Salon-de-Provence



Résidence universitaire La Pauliane – CROUS
296 studios – Aix-en-Provence



FJT – Villa Mercadier – AAJT
58 studios – Vitrolles

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET DE LA RÉSIDENCE

		Comment habiter ?			Quel type de logement ?		Quelle typologie de logement ?					Quelle type de résidences / immeubles?				
		Seul	En couple	En coloc jusqu'à X pers.	Logement entier nu	Logement entier meublé	Chambre	T1	T2	T4	T8	Résidence dédiée aux étudiants	Résidence mixte (famille, jeunes, personnes âgées...)	Résidence Jeune	Résidence Intergénérationnelle	Résidence Kaps
Étudiant 1	Choix 1	X				X			X				X			
	Choix 2															
Étudiant 2	Choix 1	X				X			X			X				
	Choix 2			X 4		X				X 5						X
Étudiant 3	Choix 1	X			X				X					X		
	Choix 2															
Étudiant 4	Choix 1		X		X				X				X			
	Choix 2															
Étudiant 5	Choix 1	X			X				X				X			
	Choix 2															
Étudiant 6	Choix 1		X		X					X 3			X			
	Choix 2															

		Quelle taille de résidence ?			Quels services dans la résidence?										
		- de 10 logements	Entre 10 et 50 logements	Entre 50 et 100 logements	Espace co-working/ travail	Espace convivialité / espace lien social	Wifi haut débit performant	Présence buanderie	Présence d'un gardien	Présence restauration	Accueil renforcé des étudiants internationaux	Local vélo sécurisé	Parking voiture		
Étudiant 1	Choix 1		X		X	X	X								650€
	Choix 2														
Étudiant 2	Choix 1														600€
	Choix 2														300€
Étudiant 3	Choix 1		X				X		X						600€
	Choix 2														
Étudiant 4	Choix 1												X		350€/appt.
	Choix 2														
Étudiant 5	Choix 1	X			X		X								600€
	Choix 2														
Étudiant 6	Choix 1	X			X		X				X				1200€
	Choix 2														

Support utilisé pour les ateliers itinérants, l'exemple de Marseille © Aupa



Table ronde

PAROLE D'ACTEURS DU
LOGEMENT ÉTUDIANT

LA SEMISAP

BAILLEUR SOCIAL DE LA VILLE DE SALON-DE-PROVENCE ET GESTIONNAIRE DE
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

NATHALIE BOUVET,
RESPONSABLE ADMINISTRATIVE DE LA SEMISAP

Depuis plusieurs années, la ville de Salon-de-Provence renforce son offre en enseignement supérieur et formations diplômantes. Cette stratégie s'accompagne par le développement d'une offre en logement dédiée aux étudiants. C'est vers la SEMISAP (Société d'Économie Mixte de Salon-de-Provence) que la commune s'est tournée pour gérer cette offre de logements étudiants.

En 2020, la SEMISAP s'est portée acquéreur d'un premier bâtiment occupé par des bureaux de l'armée. L'enjeu de la réhabilitation du bâtiment : redistribuer les surfaces pour passer d'un agencement type tertiaire vers 13 logements individuels de 16 à 21 m². Les logements de la résidence Nostradamus, tous conventionnés, se situent en cœur de ville et bénéficient de la proximité des commerces et des transports.

La SEMISAP a ensuite acquis un second bâtiment, longtemps inoccupé et composé d'un commerce en rez-de-chaussée. Situé en cœur de ville, proche des établissements scolaires et de l'école d'infirmière, la résidence étudiante Stud'allées a été livrée à la rentrée 2024. 34 studios ont été créés, avec une démarche de développement durable – choix des matériaux et prise en compte du confort des étudiants.

Le critère qui a orienté les choix d'implantation des deux résidences est la localisation : proche des établissements d'enseignement supérieur, commerces, espaces de loisirs, transports en commun urbain et interurbain...

Sur les 34 logements de la résidence Stud'allées, 4 sont aménagés pour des personnes à mobilité réduite (PMR). Les superficies sont comprises entre 20 et 30 m². Chaque logement bénéficie d'un balcon et d'une kitchenette. Pour répondre aux attentes des locataires, la résidence est sécurisée avec un accès par badge et de la vidéosurveillance. Il a également été prévu un local vélo, du wifi, 3 salles de coworking (une par étage) et un îlot de verdure dans un patio comme espace de rencontre/détente.

Les loyers de la résidence Stud'allées sont compris entre 436€ et 636€ charges comprises.



Résidence Stud'allées Salon-de-Provence –livrée en 2024
© SEMISAP

« Aujourd'hui, on s'aperçoit que les 3 salles de co-working ne sont pas très utilisées. »

« Nous souhaitons proposer un service buanderie, mais nous avons des difficultés à trouver un prestataire pour s'en occuper. »

Nathalie Bouvet



En termes de fréquentation, 2/3 des étudiants viennent de la région et 1/3 d'autres régions. La résidence accueille des étudiants qui sont en alternance à Salon-de-Provence mais également des étudiants qui font des études à l'extérieur de la commune et qui viennent chercher un loyer plus accessible.

« Nous avons réussi dans le cadre de la construction de la résidence Stud'allée à proposer un balcon par logement. Ce qui permet un vrai gain de confort pour les locataires étudiants. »

Nathalie Bouvet



Résidence Stud'allées Salon-de-Provence –livrée en 2024
© SEMISAP

LE CROUS AIX-MARSEILLE-AVIGNON

MARC BRUANT, DIRECTEUR GÉNÉRAL

HISTOIRE DE L'IMPLANTATION DES LOGEMENTS CROUS

Le CROUS Aix-Marseille-Avignon, gère un peu plus de 10 500 places sur la métropole, 5 500 à Marseille et un peu plus de 5 000 à Aix-en-Provence.

Il y a 70 ans, le CROUS devient un établissement public chargé de la prise en charge sociale des étudiants de l'enseignement supérieur. Concernant le logement étudiant, c'est à cette période que les résidences universitaires font leur apparition, à la périphérie des villes. Puis, influencés par le modèle des campus américains, de nouveaux complexes, regroupant à la fois l'université et le lieu de résidence voient le jour (entre 1965 et 1970). A partir des années 70, les CROUS réservent des places pour les étudiants dans les logements HLM puis progressivement gèrent des résidences sociales exclusivement occupées par des étudiants. En ce sens, à l'échelle de la métropole, l'offre en logements CROUS la plus importante se trouvent à Marseille, sur les campus Luminy, Timone, Saint-Charles ou Saint-Jérôme pour Marseille et à Aix-en-Provence sur le Campus Schuman (Gazelles-Cuques).



Résidence Lucien Cornil livrée en 2019, Marseille
© CROUS

FACE AU MANQUE DE FONCIER, OPTIMISER L'EXISTANT

Aujourd'hui, les principaux critères qui guident le choix d'implantation d'une résidence CROUS sont le prix du foncier et la localisation (proximité des lieux d'enseignement ou de transports collectifs). Dans les années 2000, pour répondre à la demande et s'adapter à la reconfiguration des restaurants universitaires (RU), une partie des emprises foncières occupées par les RU (qui modernisent et diversifient leur offre) est remplacée par des logements. C'est le cas à Aix avec le restaurant universitaire de Cuques démolé et devenu une Cité internationale avec

350 logements livrés en 2014. C'est également le cas à Marseille avec le restaurant universitaire de Cornil qui a permis de créer 200 logements en 2019. Depuis, de nouvelles optimisations ou changements de destination ont été étudiées. A Marseille, la Cité Internationale verra le jour à Saint-Charles dans d'anciens locaux du CROUS, 300 places seront livrées très prochainement. Ces possibilités de constructions sont aujourd'hui épuisées. De nouvelles études sont lancées pour explorer les opportunités de produire des logements étudiants en surélévation.

LE CROUS AU DIAPASON DE L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

Le CROUS a la volonté de suivre l'évolution des modes de vie et des critères de choix des étudiants : un loyer peu cher, une proximité avec les campus dès lors qu'il y a également un environnement urbain dynamique.

«Les témoignages issus des ateliers itinérants confirment les constats et orientations du CROUS : à Marseille, les résidences de Luminy et Saint Jérôme ne font pas l'objet d'une importante pression car trop éloignées du centre-ville. En revanche, les secteurs de la Timone et Saint-Charles subissent une très forte demande, et dans un autre contexte, le secteur de la Plaine. Ce sont bien sur ces secteurs que nous cherchons à développer l'offre, bien qu'il y ait peu d'opportunités foncières. A Aix-en-Provence, c'est un peu différent. La plus éloignée des résidences CROUS reste à 20 minutes du centre-ville. On continue à développer sur le périmètre élargi de l'hyper-centre. »

Marc Bruant

«Nous sommes conscients des difficultés liées au sentiment d'insécurité et c'est une vraie préoccupation pour le CROUS. Quand c'est possible, un service de gardiennage avec une présence humaine 24h/24 est mis en place. Cependant, ce service est très coûteux pour les résidences qui présentent le moins de logements.»

Marc Bruant

L'INTÉRIEUR ET L'AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS

Historiquement le CROUS a développé le modèle de la chambre universitaire meublée de 9m² avec lavabo et cuisines et sanitaires collectifs à chaque étage. C'était le modèle « petite chambre et vie collective ». Au fil des années, les logements ont été réhabilités et ce modèle n'existe quasiment plus. La rénovation et redistribution des anciens modèles sont programmés d'ici 2 à 4 ans. Les chambres rénovées sont aujourd'hui un peu plus grandes et équipées de cabine tri fonction (douche-lavabo-WC). Parallèlement, et sur le modèle des résidences étudiantes privées, le CROUS développe depuis une quinzaine d'année des studios avec sanitaire et cuisine individuels. Toutefois, et avec avec une véritable recherche d'optimisation des espaces, les surfaces sont plus exiguës que dans les résidences étudiantes privées (15-20m²). En effet, il s'agit de répondre au public boursier dont le critère majeur est le montant du loyer de sortie tout en maintenant un niveau de confort.

Le sujet des laveries / buanderies fait également partie des réflexions menées par le CROUS. L'offre actuelle en machine à laver est trop faible par rapport au nombre d'étudiants. Une attention particulière est portée sur ce point dans les constructions neuves et une recherche d'espaces libres est lancée sur les résidences existantes.



Intérieur d'une résidence © CROUS



Intérieur d'une résidence © CROUS

« Les terrasses et balcons sont des éléments qui sont également fortement souhaités par les étudiants. Dans le parc CROUS, certaines résidences disposent d'un balcon ou d'une coursière qui distribue les différents logements par l'extérieur. Nous sommes contraints la plupart du temps de les fermer pour des questions de sécurité. Par ailleurs, nous souhaiterions proposer davantage d'espaces végétalisés type jardins collectifs. Sur les quelques projets de jardins partagés menés au sein des sites, la plupart ont échoué sauf ceux où des services civiques dédiés ont fait vivre le projet, mais ce n'est pas l'esprit recherché. »

Marc Bruant, Crous

« Le public des résidences étudiantes Odalys sont les primos étudiants de 17, 18, 19 ans. Au-delà de cet âge, les étudiants s'orientent le plus souvent vers le logement diffus ou vers de la colocation. Les résidences privées sont complémentaires avec les résidences sociales. La concurrence s'oriente davantage vers le parc diffus. »

Xavier Bodart,
Odalys gestionnaire résidence service



Atelier OTLE du 4 février 2025, Aix-en-Provence © Aupa

ECHANGES AVEC LA SALLE

Quels sont les baux proposés pour un logement étudiant ?

Les gestionnaires de logements étudiants proposent majoritairement des baux renouvelables de 1 an (1er septembre au 31 août). Cependant, les enjeux de l'occupation de ces résidences portent davantage sur le turn over annuel. Période de stage (janvier à juin), puis la période des vacances estivales. Un modèle est à trouver !

Un nécessaire rapport entre la taille des résidences et sa rentabilité

« Dans le privé, pour des questions de rentabilité (coûts fixes de gestion de la résidence), le seuil minimum de logements par résidence est autour de 130 logements. Ça évolue selon les villes ; à Aix-en-Provence, les résidences peuvent avoir moins de logements car les loyers sont plus élevés. »

Xavier Bodart – Odalys gestionnaire résidence service

Quels retours d'expérience sur les quotas en stationnement exigés dans les PLU ?

« La demande en stationnement est globalement assez faible au sein du public CROUS mais il existe néanmoins un phénomène paradoxal. D'un côté, les étudiants CROUS n'ont la plupart du temps pas les moyens d'avoir une voiture et de l'entretenir. Mais d'un autre côté, nous avons également des étudiants qui ont besoin d'une voiture pour travailler et financer leurs études.

A Marseille, le PLU impose également des quotas de stationnement pour les 2 roues. Le CROUS construit actuellement sur Saint Charles une résidence dans un contexte foncier très contraint, où la surface imposée pour le stationnement des 2 roues s'avère très élevée.

Enfin, ne sont pas encore imposés les équipements liés aux véhicules électriques, ce qui pour l'heure ne correspond pas à la demande des étudiants CROUS. Cette question se posera d'ici quelques années, lorsque les véhicules électriques de seconde main commenceront à être sur le marché et seront accessibles financièrement par les étudiants. »

Marc Bruant, Directeur CROUS

La prise en charge des étudiants étrangers ?

« Notre cible est également l'accueil d'étudiants internationaux, environ 13% des effectifs étudiants dans un contexte où la mobilité étudiante s'accroît et de concurrence entre les destinations. Pour contribuer au rayonnement des formations locales, un enjeu existe sur l'accès à un logement pour ces publics qui ne connaissent pas le pays et qui en ont parfois une image erronée (coût de la vie, accès au logement, accès aux aides...). »

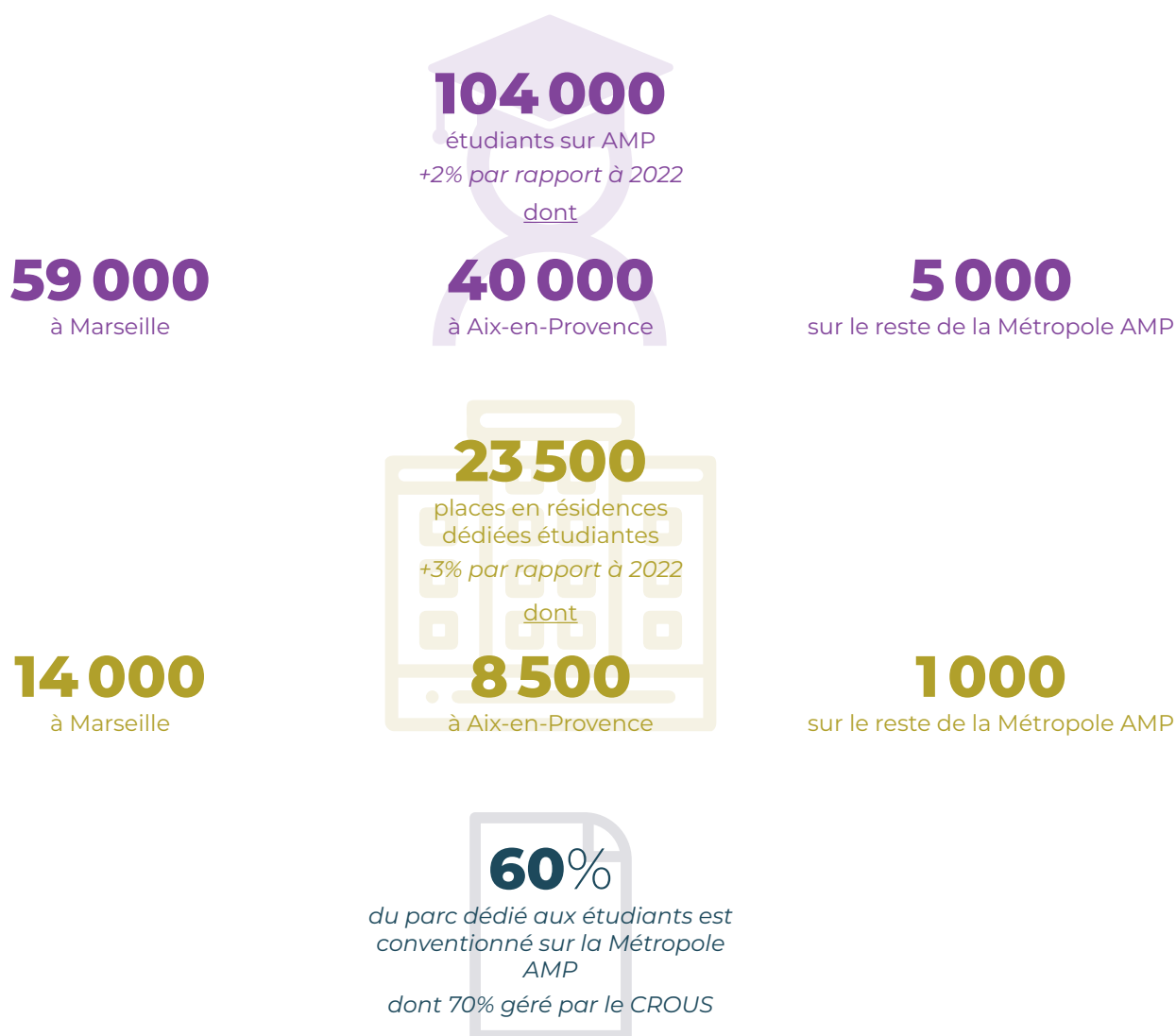
Xavier Bodart – Odalys gestionnaire résidence service

CONCLUSION DES TABLES RONDES

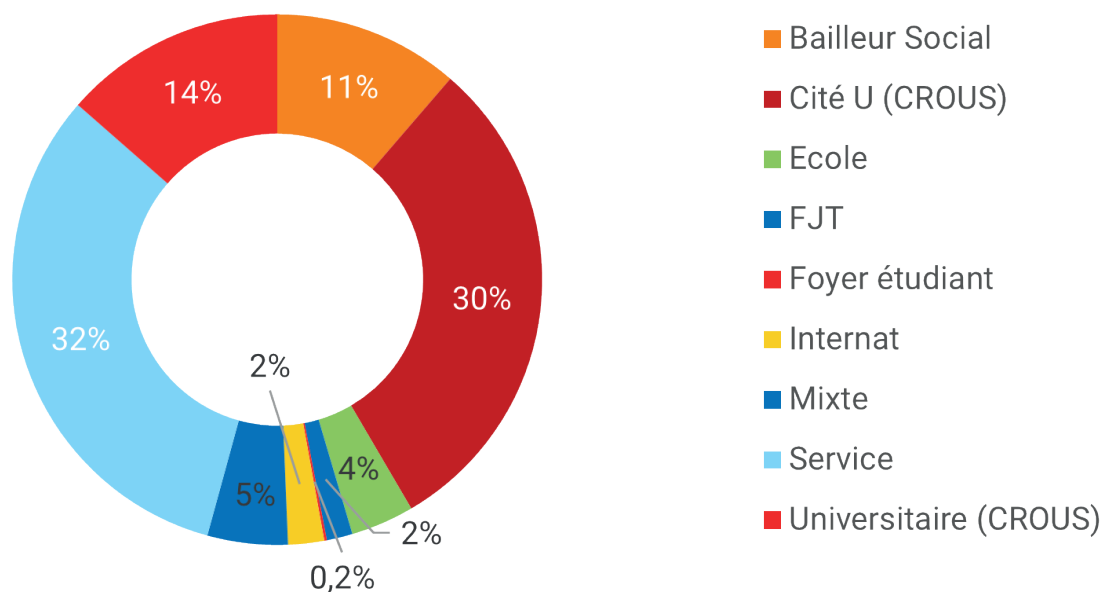
Trouver une adéquation : coût du logement accessible / proximité lieux d'études / proximité transports urbains / environnement sécurisant.

Les modes de vie tendent à individualiser les équipements du logement, tout en ayant une forte demande des espaces de vie sociale (salle de travail, salle de convivialité, salle de sport...).

CHIFFRES CLEFS



Répartition des places selon le type de résidence sur la Métropole Aix-Marseille-Provence



sources : OTLE AMP 2024, MESR 2024



450

places adaptées aux personnes
porteurs d'un handicap (presque
exclusivement adapté au PMR) sur
AMP

L'OFFRE NOUVELLE DEPUIS 2022

7

résidences

plus de

610

places

plus de

80%

des places sont
des résidences
services privées

*Retrouvez la cartographie interactive des résidences
étudiantes réalisée par l'Observatoire Territorial
du logement étudiant d'Aix Marseille Provence métropole :*



sources : OTLE AMP 2024

OBSERVATOIRE TERRITORIAL
DU LOGEMENT ÉTUDIANT
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Référentes: Camille Lominé (Aupa) - Aurélie Thomas (Agam)