

Étude 2025

DYNAMIQUE ET GÉOGRAPHIE MÉTROPOLITAINE DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

SOMMAIRE

1. L'OFFRE DE LOGEMENTS RÉSERVÉE AUX ÉTUDIANTS...3

Les étudiants métropolitains et leur logement.....	4
Exploitation de l'enquête résidences étudiantes 2024 : davantage de places sur l'ensemble de la métropole.....	6
Les évolutions récentes ou projets sur le territoire en matière d'enseignement supérieur et de logements dédiés aux étudiants	17
Résidences et logements destinés aux jeunes.....	20

2. LOGEMENTS ÉTUDIANTS, SECTEURS GÉOGRAPHIQUES ET TYPOLOGIES À PRIVILÉGIER..... 21

Les principaux enseignements de l'enquête conditions de vie des étudiants d'Aix-Marseille Université	22
Résultats des ateliers menés auprès des étudiants métropolitains.....	24

3. LES OUTILS À DÉPLOYER POUR FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS 26

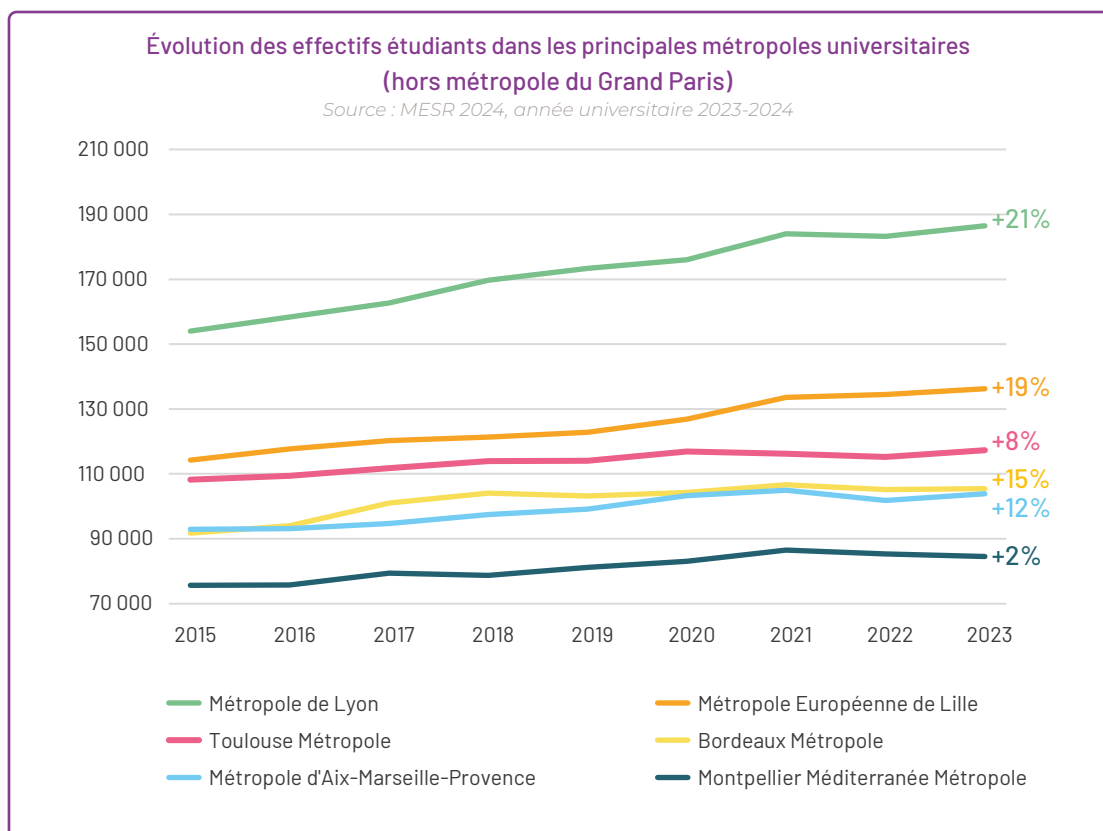
Contexte national	27
De nouveaux outils de régulations pour les collectivités contre les meublés de tourisme	27
La surélévation.....	29
L'article 109 de la loi ELAN	30
Le contrôle du « bail mobilité »	31
Limiter la vacance via des taxes et le dispositif Zéro Logement Vacant.....	32



**L'offre de
logements
réservée aux
étudiants**

Les étudiants métropolitains et leur logement

À la rentrée 2023, la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) comptait près de 104 000 étudiants, lui permettant de conserver la 5ème place (hors Paris) en matière de métropole étudiante derrière les métropoles de Lyon, Lille, Toulouse et Bordeaux.



Depuis 10 ans, AMP affiche une croissance stable en termes d'effectifs étudiants ; on observe un léger fléchissement entre les rentrées 2021 et 2022 (période post Covid), tendance observée sur l'ensemble des territoires, avec une reprise dès 2022. Sur la période 2015-2023, les effectifs étudiants d'AMP ont progressé de 12%, quand ceux de la métropole de Toulouse augmentaient de 8%, 15% à l'échelle de la métropole de Bordeaux et de 21% sur la métropole de Lyon.

LE POIDS VARIABLE DES ÉTUDIANTS SELON LES COMMUNES

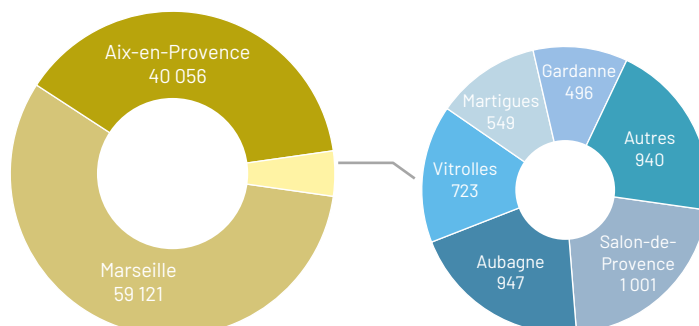
A Aix-en-Provence, les étudiants représentent plus d'un quart de la population aixoise, alors qu'à Marseille, ils ne représentent que 7% des habitants de la commune. Sur le reste du territoire, les étudiants représentent environ 2% des habitants.

Parmi les territoires dotés d'un Observatoire Territorial du Logement Étudiant, la métropole Aix-Marseille-Provence propose l'un des meilleurs ratios entre le nombre d'étudiants et l'offre en logements dédiés. AMP a la capacité de loger près d'un quart des effectifs étudiants dans le parc dédié : résidences étudiantes, publiques, privées, internats..., avec plus de 23 500 places.

En 2023, Aix-Marseille-Université (AMU) qui rassemble plus des 2/3 des étudiants métropolitains, a réalisé une enquête sur les conditions de vie étudiante¹. Cette enquête était destinée à l'ensemble des étudiants d'AMU, de la Licence 1 au Master 2, sur l'ensemble des campus d'Aix Marseille Université. 12 000 étudiants² ont répondu à cette enquête qui abordait plusieurs sujets tels que la vie de campus, la précarité étudiante, la santé, les conduites à risque, l'usage des différents dispositifs d'accompagnement à l'entrée à l'université et le logement.

Répartition des effectifs étudiants dans la Métropole Aix-Marseille-Provence

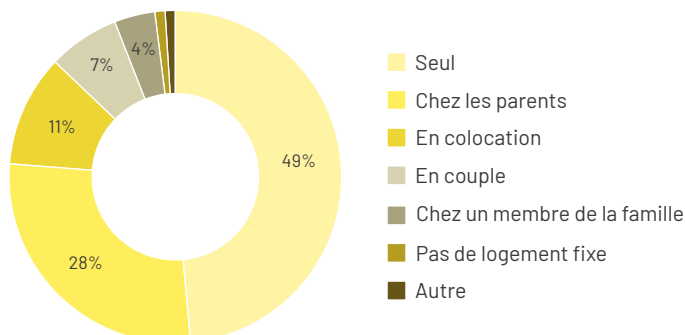
Source : MESR 2024, année universitaire 2023-2024



Parmi les répondants, 49% des étudiants déclarent vivre seuls, 28% vivent chez leur(s) parent(s) et 11% vivent en colocation. **68% des répondants sont en situation de décohabitation au moment de l'enquête.** A Marseille, ce pourcentage s'élève à 67% et à 65% à Aix-en-Provence. Ce phénomène est encore plus marqué à Aubagne, La Ciotat et Salon-de-Provence où ils sont près de 80% à vivre seuls (respectivement 96%, 80% et 76% des répondants). Sur ces 3 communes, la part des étudiants résidants chez leur parents est à moins de 10% et la colocation est légèrement plus élevée.

Mode de vie des étudiants d'Aix-Marseille Université

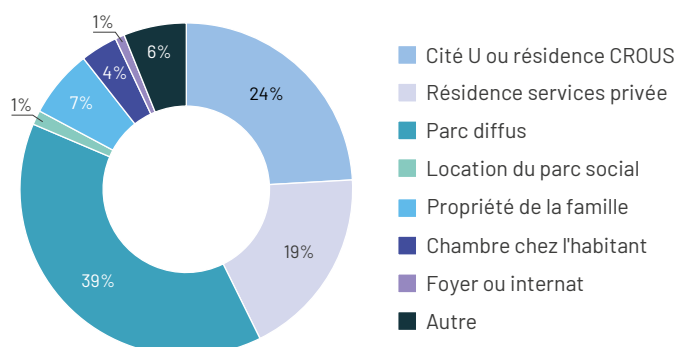
Source : Enquête conditions de vie étudiante AMU 2023



Parmi les étudiants répondants se déclarant décohabitants, 44% d'entre eux sont hébergés au sein de résidences sociales (Cité U ou résidence CROUS), privées ou en foyers et internats. Le parc diffus, c'est-à-dire des logements locatifs du parc privé ordinaire, hors résidence spécifique, représente moins de 40% des logements occupés par les étudiants d'AMU décohabitant.

Type de logements occupés par les étudiants décohabitants d'Aix-Marseille Université

Enquête conditions de vie étudiante AMU 2022-2023



1. [Enquête Conditions de Vie Étudiante 2023](#)

2. À noter que plus de 70% des répondants sont issus des établissements universitaires localisés à Aix-en-Provence et à Marseille.

Exploitation de l'enquête Résidences étudiantes 2024 : davantage de places sur l'ensemble de la métropole

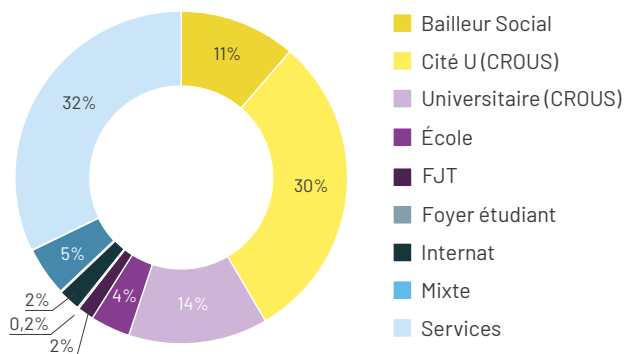
L'offre en logement des résidences et programmes destinés aux étudiants augmente sur l'ensemble de la métropole Aix-Marseille Provence depuis la dernière enquête réalisée en 2022 par l'OTLE AMP. L'offre dédiée atteint en 2024 plus de 23 500 places (+3% par rapport à 2022).

Sur la même période, Bordeaux Métropole augmente son offre de places dédiées aux étudiants de 2,5% (soit 19 100 places), la Métropole Européenne de Lille augmente de 7,5% (18 900 places) et Montpellier Méditerranée Métropole augmente de 26% (17 700 places).

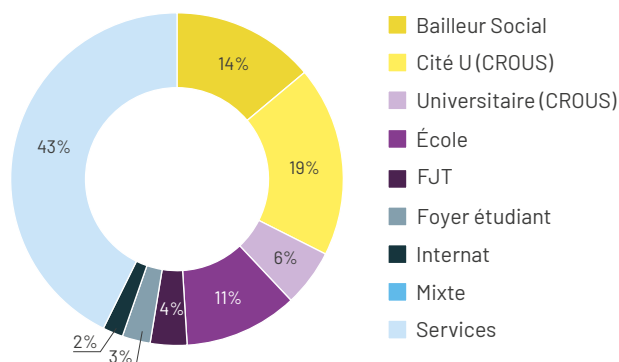
Cette offre est relativement diversifiée à l'échelle de la métropole AMP ; plus de 60% (soit 14 500 places) est publique. Au sein de cette offre publique / sociale, 70% est gérée par le CROUS Aix-Marseille Avignon, ce qui porte à plus de 10 000 places l'offre en cités U et résidences universitaires gérées par le CROUS. Le reste de l'offre de logements en résidences sociales/ publiques est la propriété de bailleurs sociaux qui assurent la gestion de la résidence en direct ou via une association agréée.

La répartition de l'offre d'AMP est sensiblement identique à celle de Montpellier Méditerranée Métropole dont plus de la moitié du parc est social. En revanche, **l'offre d'AMP se distingue largement de celle de la métropole de Lyon qui est davantage portée par le privé** avec plus de 50% des logements étudiants proposés par les résidences services et des écoles, quand l'offre sociale (résidence universitaire, cité U et bailleurs sociaux) ne représente que 38% des places.

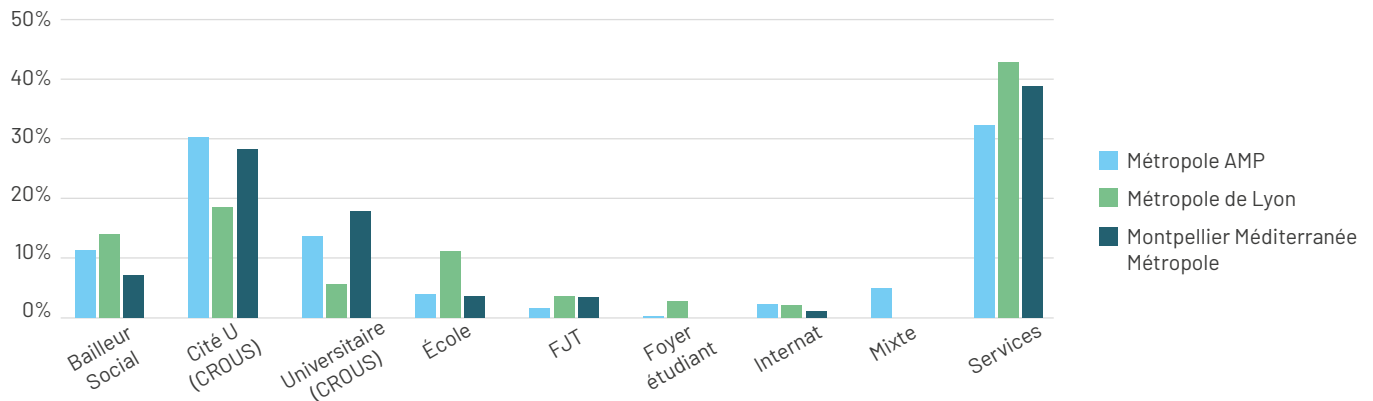
Répartition des places selon le type de résidences dans la Métropole Aix-Marseille-Provence (OTLE AMP 2024)



Répartition des places selon le type de résidences dans la Métropole de Lyon (OTLE Nationaux, FNAU 2024)



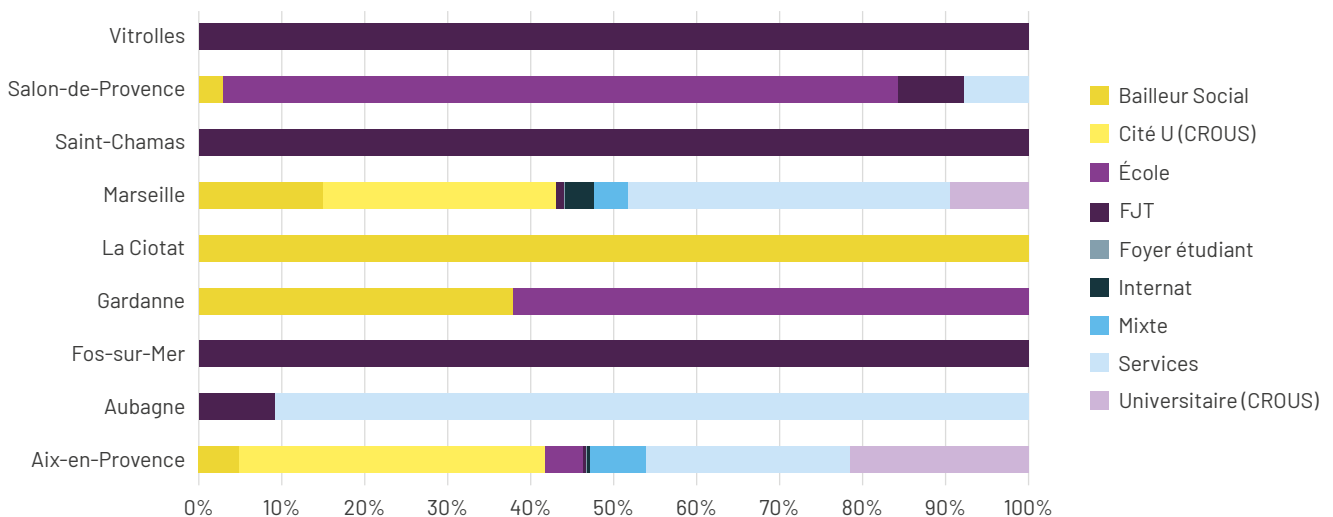
Répartition des places selon le type de résidences dans les Métropole Aix-Marseille-Provence, Lyon et Montpellier (OTLE Nationaux, FNAU 2024)



UNE OFFRE EN RÉSIDENCES DESTINÉE AUX ÉTUDIANTS PORTÉE PAR MARSEILLE ET AIX-EN-PROVENCE

Les deux grandes villes universitaires de la métropole, Aix-en-Provence et Marseille, disposent d'une offre diversifiée permettant de répondre à la variété des profils. Sur les autres communes de la métropole l'offre est plus exclusive avec un ou deux types de résidence.

Répartition des différents types de résidences dédiés au sein des communes de la métropole Aix-Marseille-Provence (OTLE AMP 2024)



AMP 2024, répartition des places en résidences étudiantes et des effectifs étudiants par campus et villes métropolitaines

Sources : Enquête résidences étudiantes OTLE AMP 2024, MESR 2024, année 2023-2024

	AIX-EN-PROVENCE			MARSEILLE						
	Campus Schuman Les facultés	Hors campus	Total Aix	Campus Château Gombert	Campus St Jérôme	Campus Centre St Charles	Campus Timone	Campus Luminy	Hors campus	Total Marseille
Effectifs étudiants 2023-24	40 056			59 121						
Cités universitaires	2 679	505	3 184	-	955	596	1 039	1 355	-	3 945
Rés. CROUS	1 175	689	1 864	-	252	222	440	200	220	1 334
Rés. publiques	-	369	369	211	-	867	114	262	631	2 085
Rés. privées	370	1 748	2 118	288	183	1 815	1 373	236	1 520	5 415
Rés. mixtes	-	583	583	-	523	-	-	-	50	573
Internats	-	31	31	-	-	180	-	-	308	488
Foyers étudiants	10	56	66	-	-	5	-	-	15	20
Foyers jeunes travailleurs	-	34	34	-	-	9	-	-	118	127
École	-	393	393	-	-	-	-	-	-	-
Total places 2024	4 234	4 408	8 642	499	1 913	3 694	2 966	2 053	2 862	13 987

	RESTE AMP (HORS AIX-EN-PROVENCE ET MARSEILLE)														Total Reste AMP
	Aubagne	Fos-sur-Mer	Gardanne	Gignac-La-Nerthe	Istres	La Ciotat	Lambesc	Marignane	Martigues	Miramas	Saint-Chamas	Salon-de-Provence	Port-de-Bouc	Vitrolles	
Effectifs étudiants 2023-24	947		190	12	376	303	25	90	549	93		1 001	61	723	4 445
Cités universitaires															
Rés. CROUS															
Rés. publiques			99			23						13			135
Rés. privées	59											34			93
Rés. mixtes															
Internats															
Foyers étudiants															
Foyers jeunes travailleurs	6	95									5	35		71	212
École			162									357			519
Total places 2024	65	95	261			23					5	439		71	959

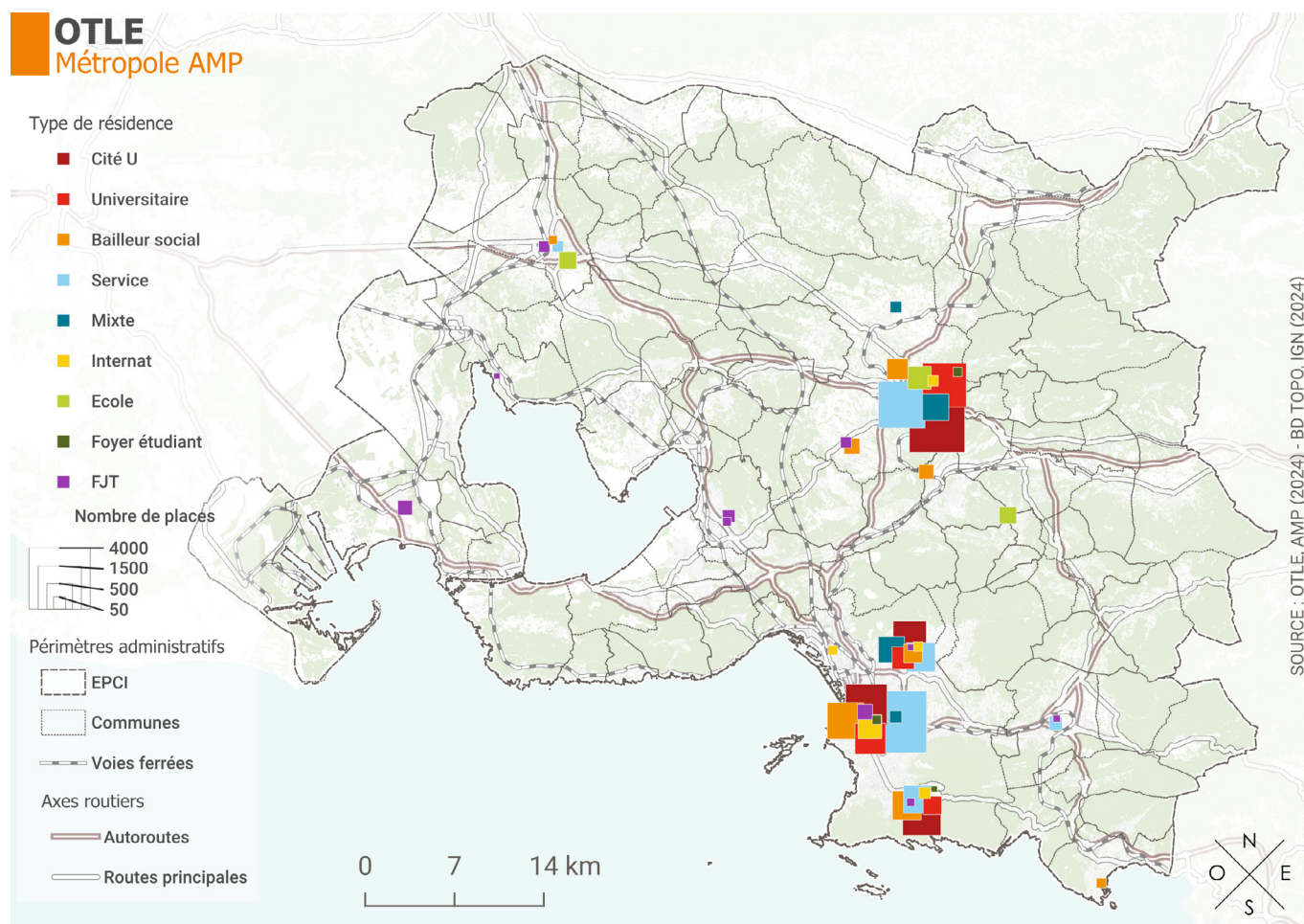
Le nombre de places étudiantes attribuées par typologie de résidences est issu des informations communiquées par les gestionnaires lors de l'enquête réalisée par l'OTLE AMP et qui a lieu tous les deux ans.

Historiquement le CROUS a été créé dans les années 50 au niveau national pour accompagner les programmations des campus intégrés localement. Son offre en logement s'est développée au sein des campus universitaires présents sur Marseille (Luminy à Saint Jérôme, Saint Charles à Marseille) et Aix-en-Provence (Schuman/Cuques).

Son modèle économique repose sur la mutualisation des coûts de gestion de ces résidences ce qui suppose un rapprochement géographique de ses résidences. Ce qui explique encore aujourd'hui que ce gestionnaire ne développe pas ou peu de résidences sur des territoires trop éloignés de son ancrage historique.

Localisation des logements dédiés aux étudiants

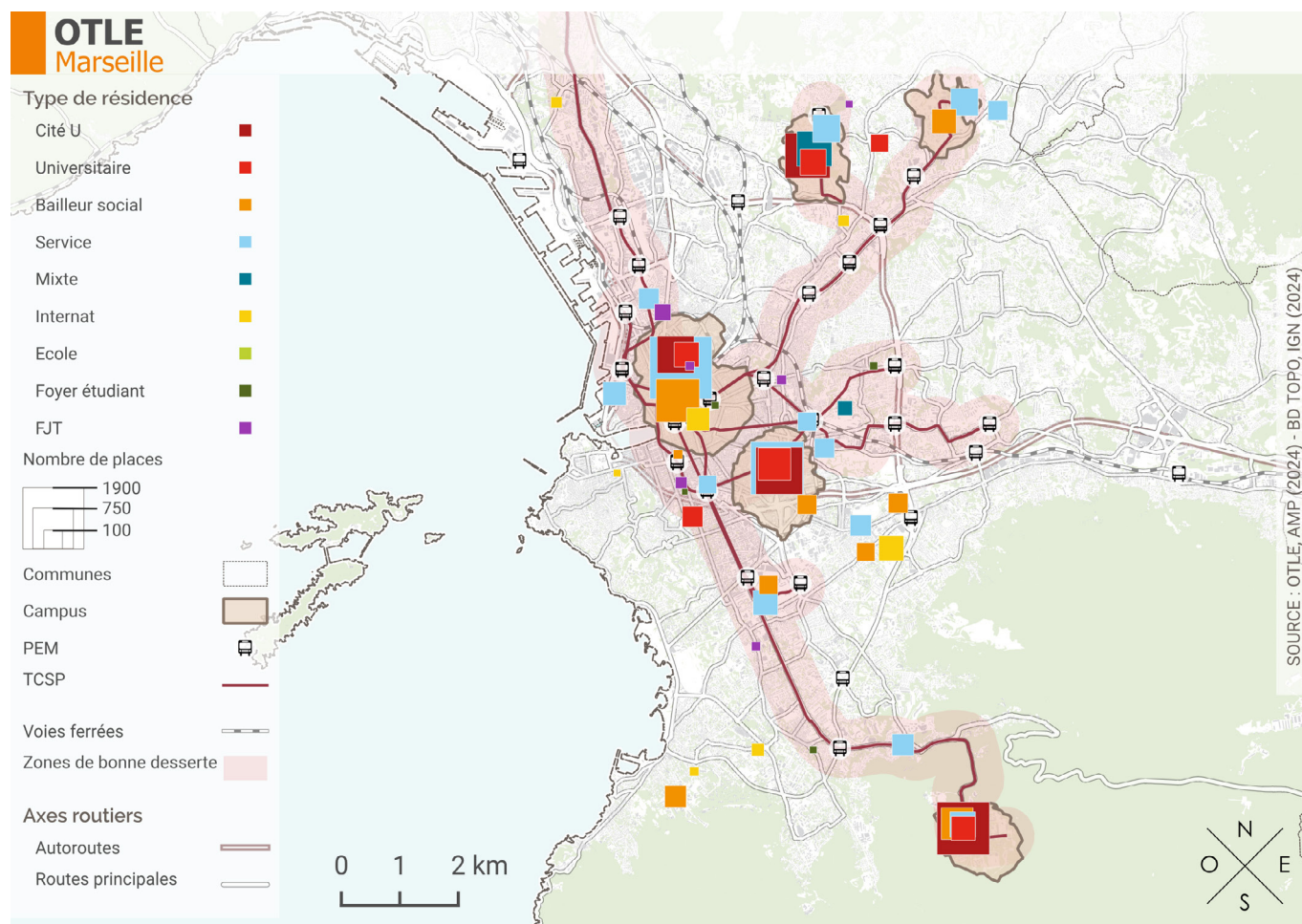
Sources : Enquête résidences étudiantes OTLE AMP 2024



En dehors du patrimoine géré par le CROUS, les organismes de logement social appelés bailleurs sociaux dans la présente étude, ont également pu développer une offre de logements aux loyers encadrés et réservée aux étudiants. Ces bailleurs sociaux peuvent être les offices publics de l'habitat (ex OPH Pays d'Aix, OPH 13 Habitat...), des

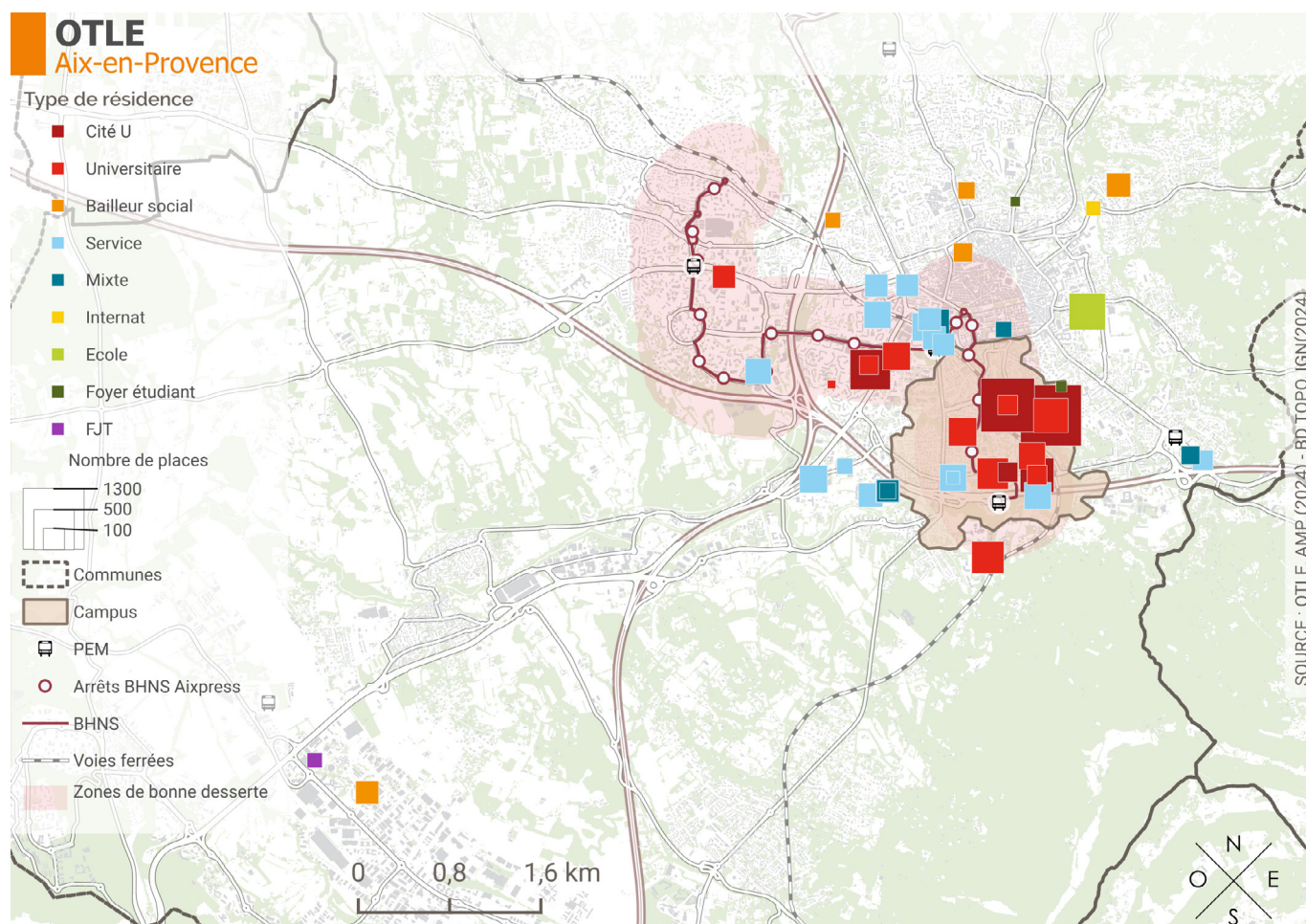
entreprises sociales de l'habitat (Erilia, Famille et Provence...) ou des sociétés d'économie mixte et sociétés coopératives (Marseille Habitat, SOGIMA, SACOGIVA, SEMISAP...). L'observatoire a recensé près de 2 000 places sur la métropole appartenant à des bailleurs sociaux et non gérées par le CROUS.

Près de 9 000 places en résidences étudiantes privées sont recensées sur Aix-Marseille Provence Métropole en 2024. Elles intègrent les résidences services dédiées aux étudiants et celles qui accueillent des étudiants et des jeunes actifs appelées résidences mixtes.



La construction des résidences étudiantes privées s'est accélérée depuis 2010. Elles relèvent essentiellement de dispositifs d'investissements locatifs (dispositif Censi Bouvard, LMNP Bouvard, Statut LMNP) qui privilégient l'accession dans le neuf ou en VEFA puis de location meublée avec une durée minimale d'engagement de location (9 ans). Pour être qualifiée de résidence étudiante services au sens fiscal, son occupation, sur une

période de 3 mois, doit justifier de la présence de 70% d'étudiants. Des services doivent également être proposés dans la résidence (laverie, accueil, salle de sport...) et intégrés dans le coût des charges. Les loyers ne sont pas encadrés. Les principaux organismes présents sur la métropole sont les groupes Reside Etude (Estudines, Stud'City) et Nexity Studéa qui représente près de 40% des places en résidences étudiantes.

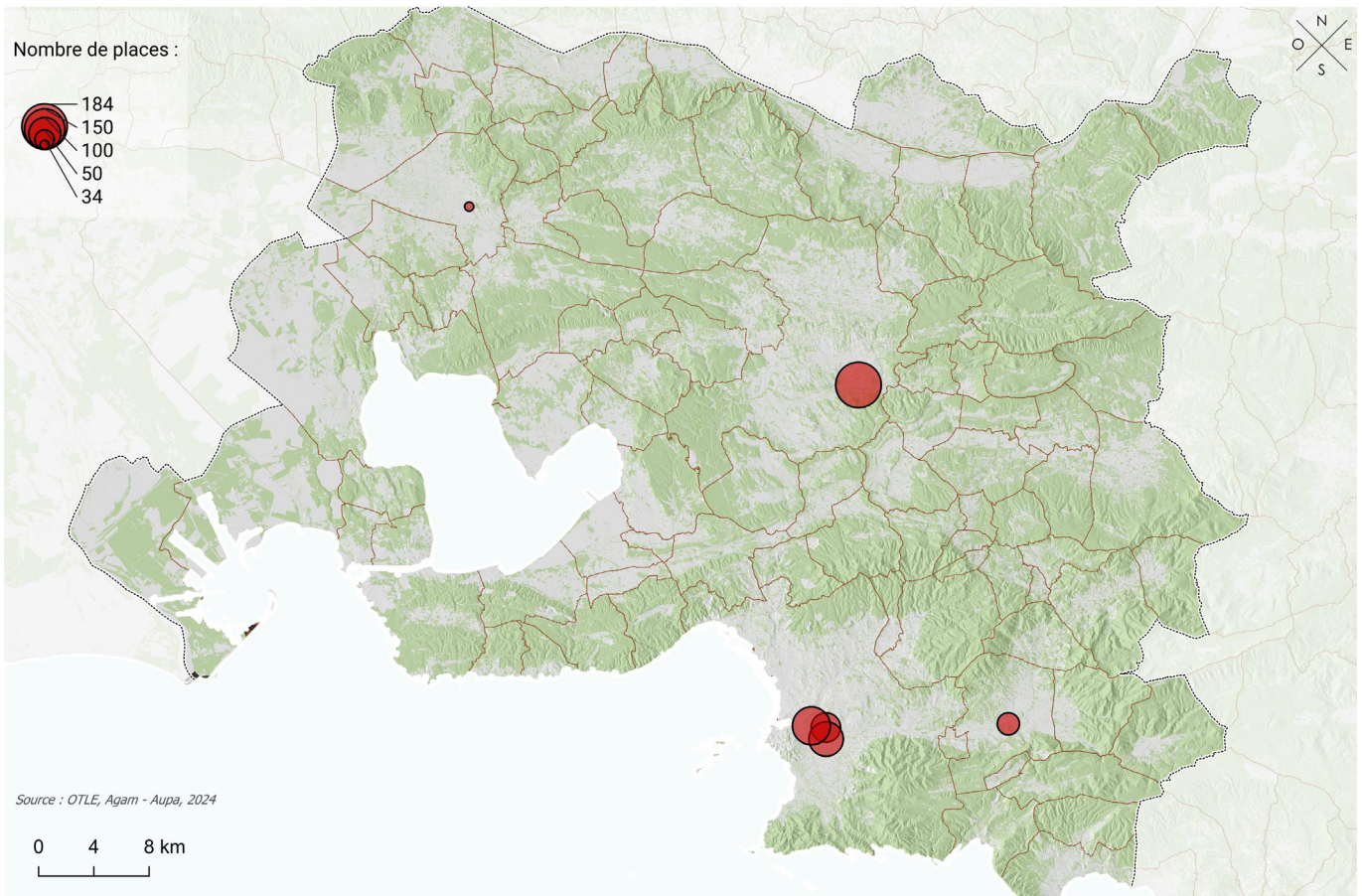


UNE OFFRE RÉCENTE PORTÉE PAR LE SECTEUR PRIVÉ

Entre 2022 et 2024, plus 600 places ont été livrées sur la métropole (7 résidences), parmi lesquelles 80% des places sont proposées par les résidences privées. Seule la Résidence La Canissat, Marseille 10^e, propose 114 places dans le parc social. Sur la période précédente, 2020-2022, parmi les 800 places livrées, le CROUS inaugurait près de 500 places dans le parc social (Résidence Jacqueline de Romilly à Aix-en-Provence, environ 300 places et la Cité des Douanes à Marseille, 200 places).

En dehors d'Aix-en-Provence et Marseille, la ville d'Aubagne propose en 2024 une nouvelle résidence. Il s'agit de la résidence étudiante services, la Cigale, de 60 places. Jusqu'alors la commune n'avait presque aucune offre réservée à ses étudiants, à l'exception du Foyer Jeunes Travailleurs qui peut accueillir jusqu'à 20% d'étudiants dans ses locaux.

De la même manière, à Salon-de-Provence deux résidences étudiantes ont été livrées depuis 2022. Au-delà des logements proposés par l'Ecole de l'Air et réservés à ses étudiants, la commune ne bénéficiait pas d'offre spécifique réservée aux étudiants. Elle s'est ainsi rapprochée de la SEMISAP et deux résidences ont vu le jour, proposant ainsi une cinquantaine de places aux étudiants salonnais avec la résidence Stud'Allées et la résidence Nostradamus (70% de cette offre relèvent du privé).



Liste des nouvelles résidences étudiantes issues de l'enquête 2024

Source : OTLE AMP 2024

Nom de la résidence	Ville / Campus	Statut de la résidence	Nombre de places
Canissat	Marseille / Timone	Conventionnée	114
Carré Blanqui	Marseille / Timone	Privée	134
Campus Alma	Marseille / Timone	Privée	88
La Cigale Emile Combes	Aubagne	Privée	59
Stud'allées	Salon-de-Provence	Privée	34
Fourane	Aix-en-Provence / Schuman	Privée	165
Fourane	Aix-en-Provence / Schuman	Privée	20
Total			614

DES TYPOLOGIES QUI S'ADAPTENT AUX ATTENTES DES ÉTUDIANTS

Les ateliers itinérants conduits par l'OTLE AMP à l'automne 2024 sur les principales villes étudiantes de la métropole AMP ont permis de mettre en évidence un certain nombre d'**attentes quant à la typologies et l'aménagement des logements étudiants**. Parmi celles qui sont majoritaires, on trouve, la **volonté d'habiter seul** dans un logement à l'intérieur duquel on trouve **un coin cuisine** et des **toilettes individuels**. La nécessité d'avoir des espaces de lien social est toujours présente mais a évolué. Autrefois mis en œuvre à travers les cuisines, ces **besoins d'espaces sociaux se déplacent vers les salles de coworking**.

Ces attentes ont été intégrées aux opérations récemment livrées sur la métropole depuis 2022 :

- 98% des logements sont des studios ou T1,
- La quasi-totalité de ces résidences intègre des espaces de coworking.

Le CROUS, qui a aujourd'hui rénové la quasi-totalité de son parc, intègre également ces évolutions des modes de vie étudiants ; les traditionnelles chambres de 9m² ont été à minima agrandies et dans la mesure du possible, réadaptées pour accueillir une cuisine individuelle et des sanitaires. En parallèle, pour faire face aux évolutions des pratiques des prises de repas, à un foncier très contraint et être en adéquation avec sa stratégie de promiscuité avec les lieux d'études, certains restaurants universitaires sont eux-mêmes transformés en logements lorsque la proximité des résidences permettait de mutualiser un resto U pour plusieurs sites. Cela a été possible pour les anciens restaurants universitaires de Cuques en 2014 (Aix-en-Provence), ainsi que pour celui de Cornil en 2019 (Marseille).

DES LOYERS QUI AUGMENTENT ET UNE OPACITÉ SUR LES CHARGES

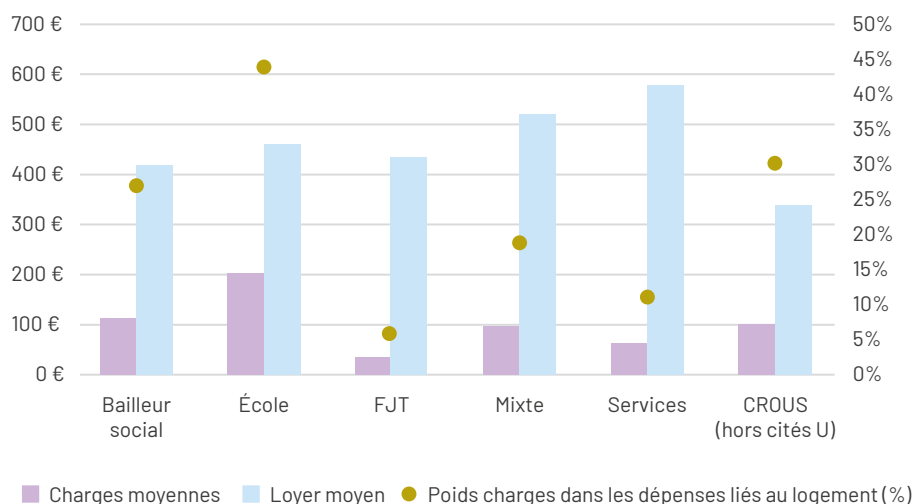
Lors de l'enquête menée tous les deux ans auprès des résidences étudiantes métropolitaines, tous les gestionnaires proposant du logement étudiant sont interrogés, pour chaque typologie de logements proposés, sur le coût des loyers minimum et maximum hors charges, ainsi que sur le montant des charges pratiqué. L'objectif est d'avoir une vision fine du coût d'un logement étudiant dans la métropole AMP, mais également de pouvoir observer les écarts selon les

résidences et dans le temps.

Un premier constat peut d'ores et déjà être mentionné : les 2/3 des gestionnaires de résidences publiques / sociales renseignent les loyers hors charges et le montant des charges, alors que plus des 2/3 des gestionnaires de résidences privées ne donnent qu'un coût global, sans détail de charges.

Poids des charges sur le coût du logement (chambre et T1)

Source : OTLE AMP 2024



NIVEAUX DES LOYERS (CHARGES COMPRISES) POUR UNE CHAMBRE, STUDIO OU T1 / T1BIS

De 205€/mois charges comprises pour un T1 au sein d'un bailleur social à Marseille à plus de 918€/mois charges comprises pour un T1 de 31m² au sein d'une résidence étudiante privée à Luminy.

Niveaux des loyers charges comprises par typologie de résidence pour une chambre, studio ou T1 / T1bis

Source : OTLE AMP enquête 2024 (hors école et internat)

Type de résidences	Nombre de places	Loyer mensuel charges comprises pour une chambre, studio ou T1		
		Minimum	Moyen	Maximum
Cité U	7 129	248 €	302 €	394 €
Résidence Universitaire gérée par le CROUS	3 198	239 €	361 €	546v
Résidence Universitaire gérée par des bailleurs sociaux	2 589	205 €	443 €	847 €
Résidence étudiante services	7626	390 €	583 €	918 €
Résidence Mixte (étudiants et jeunes travailleurs)	1 156	400 €	581 €	790 €
Foyer confessionnel à destination d'étudiant	86	550 €	575 €	600 €
FJT	373	250 €	429 €	577 €

Au-delà des prix observés au regard des types de résidences, leur ancienneté ou leur localisation, la superficie moyenne des logements proposés peut également contribuer à expliquer les prix pratiqués. Les chambres et T1 des cités U font en moyenne 16m² quand celle des résidences universitaires gérées par les bailleurs sociaux ou par le CROUS sont d'environ 22m². Les logements des résidences universitaires ont, en moyenne, une superficie légèrement supérieure à celle observée dans les résidences étudiantes services métropolitaines (21m²).

En prenant pour référence les chambres, les T1 et les T1bis (qui représentent plus de 21 000 places sur la métropole), les loyers observés demeurent hétérogènes au regard des caractéristiques de la résidence et de sa localisation en 2024.

Par ailleurs, **les écarts entre les loyers moyens les plus faibles et les plus importants se renforcent**. Alors qu'en 2020 les prix s'échelonnaient de 165€ (chambre de 9m² en cité universitaire non rénovée) à 811€/mois (studio en résidence privée récente), en 2024, ces prix s'étirent de 178€ (T1 d'une résidence sociale à Marseille) à 918€ à Luminy (studio en résidence privée).

De manière générale, l'offre la plus abordable est proposée par les cités universitaires gérées par le CROUS (loyer moyen charges comprises d'environ 300€, que ces cités soient à Marseille ou Aix-en-Provence).

Arrivent ensuite les résidences universitaires gérées par le CROUS (350€/mois en moyenne à Aix, 376€/mois à Marseille).

Concernant les résidences universitaires gérées par les bailleurs sociaux et les Sociétés d'Economie Mixte, les loyers moyens s'échelonnent de 423€/mois charges comprises à Salon-de-Provence à 516€/mois à Aix-en-Provence (430€ à Marseille et 456€ à Gardanne). Pour ces gestionnaires, on constate une hausse de 14 à 16% par rapport au loyer 2022. Les charges, quant à elles, peuvent représenter une part importante dans le loyer global mais restent relativement stables voir diminuent par rapport à 2022.

Les offres en logement les plus onéreuses sont proposées par les résidences étudiantes services dont les loyers moyens oscillent entre 552€ à Marseille et 656€ à Aix-en-Provence (595€ à Aubagne). La part des charges, lorsqu'elle est connue, est très variable.

Les résidences écoles, hormis celle de l'Ecole de l'Air à Salon-de-Provence (dont l'hébergement est pris en charge par l'établissement scolaire), proposent des loyers moyens sensiblement identiques aux bailleurs sociaux. Pour rappel, l'offre en résidence école de Gardanne, 456€/mois cc (Ecole d'ingénieurs George Charpak) a

Niveaux des loyers charges comprises par ville et typologie de résidence pour une chambre, studio ou T1 / T1bis

Source : OTLE AMP enquête 2024

		Prix CC / mois (en 2024)			Évolution du loyer moyen depuis 2022
		Min	Moyen	Max	
Aix-en-Provence	Cité U	248 €	308 €	372 €	16%
	CROUS	289 €	350 €	506 €	6%
	Bailleur social	286 €	516 €	620 €	16%
	Service	480 €	656 €	860 €	3%
	Mixte	500 €	615 €	790 €	8%
	Ecole	291 €	437 €	526 €	-3%
	Internat		NR		
	Foyer	550 €	576 €	600 €	2%
	FJT	383 €	448 €	577 €	
Marseille	Cité U	248 €	298 €	394 €	14%
	CROUS	297 €	376 €	546 €	9%
	Bailleur social	178 €	430 €	847 €	14%
	Service	390 €	552 €	918 €	6%
	Mixte	400 €	478 €	620 €	-1%
	Ecole				
	Internat	NR	NR	NR	
	Foyer	NR	NR	NR	
	FJT	373 €	463 €	553 €	
Aubagne	FJT	297 €	392 €	480 €	
	Service	510 €	595 €	680 €	
Fos sur Mer	FJT	250 €	250 €	250 €	
Gardanne	Bailleur social	456 €	456 €	456 €	3%
	Ecole		485 €		3%
La Ciotat	Bailleur social	336 €	428 €	521 €	13%
Salon-de-Provence	FJT		352 €		1%
	Bailleur social	205 €	423 €	695 €	
	Ecole	gratuit			
Vitrolles	FJT	386 €	460 €	557 €	

été portée par un opérateur privé et est gérée par une association qui relève de l'école. La résidence école d'Aix-en-Provence, 437€/mois cc, est celle de l'ENSAM où les porteurs de l'opération étaient des bailleurs sociaux et la gestion assurée par une association qui relève également de l'école.

Marseille, reste en moyenne la commune la plus abordable en matière de loyer, bien que ce soit également à Marseille que les résidences privées pratiquent les prix les plus élevés. Aix-en-Provence présente des loyers en moyenne 12% plus élevés qu'à Marseille.

LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ DIFFUS

L'observatoire des loyers des Bouches-du-Rhône informe sur le niveau des loyers appliqués hors charges en fonction de la typologie et, lorsque la donnée est disponible, sur la superficie des logements.

Les loyers des T1 aixois restent les plus élevés de la métropole, avec un loyer mensuel médian hors charges de 539€ pour une surface moyenne de 26m² (soit 21,2€/m²). À Marseille et Salon-de-Provence, ce loyer médian est de 450€ pour un T1 d'en moyenne 29m² (soit 15,9€/m²). À Aubagne, le cout médian d'un T1 est équivalent à Marseille ou Salon-de-Provence mais la superficie moyenne diminue de 2 m² soit à 16,9 €/m².

Au sein du parc diffus, les étudiants sont davantage pénalisés du fait de leur mobilité régulière par rapport à des ménages plus stables dans leur habitat. En effet, on constate sur la métropole, que pour un logement similaire, les niveaux de loyer sont plus élevés lorsque la date d'emménagement est récente.

À titre d'exemple pour Marseille, le loyer médian pour les locataires qui ont emménagé il y a moins d'un an est de 660€, contre 616€ pour ceux qui ont emménagés il y a 6 ans ou plus.

Coût des T1 sur les principales villes étudiantes de la métropole

Source : ODL 13 2023

Communes	Surface moyenne	€ mensuels médian	€/m ² médian
Marseille	29 m ²	450 €	15,9 €
Aix-en-Provence	26 m ²	539 €	21,2 €
Martigues	29 m ²	459 €	15,7 €
Aubagne	27 m ²	450 €	16,9 €
Salon-de-Provence	29 m ²	450 €	15,2 €

L'ADAPTATION AUX HANDICAPS AU SEIN DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

En 2024, les partenaires de l'OTLE AMP ont souhaité questionner la prise en compte du handicap au sein des résidences étudiantes. Deux questions ont été ajoutées à l'enquête pour connaître d'une part les nombre de logements pouvant accueillir des étudiants en situation de mobilité réduite et d'autre part le taux d'équipements mis en place pour accueillir des étudiants porteurs d'un autre handicap.

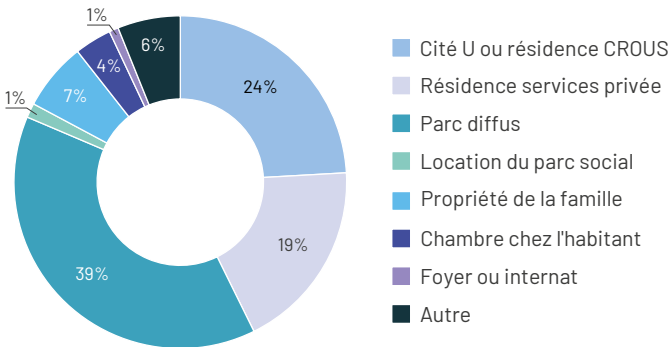
Un tiers des résidences étudiantes a des logements adaptés aux étudiants à mobilité réduite ce qui représente 450 logements sur toute la métropole (2% des places). Ils se répartissent majoritairement au sein des résidences services et au sein des logements du CROUS (cité U et résidences universitaires) et se trouvent quasi exclusivement à Aix-en-Provence et Marseille. Les normes liées aux accès PMR (Personnes à Mobilité Réduite) imposées par le code de la construction expliquent ces résultats.

En revanche, les normes liées à la prise en compte des handicaps sensoriels sont plus floues. Les retours sur le taux d'équipement pour un handicap physique sensoriel font état d'un seul logement sur la métropole Aix-Marseille-Provence. L'installation concerne une alarme lumineuse liée au handicap auditif.

Par ailleurs, le CROUS équipe ses logements au fil des besoins rencontrés par ses locataires et les laisse en place lors de la sortie du locataire. Cependant, le suivi et le référencement des logements ayant bénéficié de ces aménagements n'est à ce jour pas optimum.

Nombre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite sur AMP

Source : OTLE AMP enquête 2024



Les évolutions récentes ou en projets sur le territoire en matière d'enseignement supérieur et de logements dédiés aux étudiants

Panorama des projets liés à l'enseignement supérieur et à la création de logements étudiants récents ou prévus à court terme sur la métropole par ville et grands secteurs.

MARSEILLE

Campus Saint-Charles

Le secteur Saint-Charles se développe autant sur son offre d'enseignement supérieur que sur son offre en logements.

- **L'IMVT** (Institut Méditerranéen de la ville et des Territoires), situé Porte d'Aix réunit depuis 2023 les trois disciplines de l'architecture, du paysage et de l'urbanisme (l'ENSAM (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille), l'ENSP (l'École Nationale Supérieure de Paysage) et l'IUAR (Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-en-Provence). Ce sont 1 300 étudiants qui sont accueillis au sein de ce nouvel établissement. La majorité des effectifs était auparavant sur le campus de Luminy (école d'architecture).
- L'école informatique **EPITCH** Technology s'est installée Porte d'Aix dans l'immeuble Adriana.
- Le Campus **OMNES** Education est en cours de construction (Place Marceau) et devrait ouvrir ses portes en 2026. 2 000 étudiants sont attendus dans cet établissement qui accueillera 12 écoles, dans les domaines du management comme l'école de commerce (INSEEC) temporairement située à la Joliette, de l'ingénierie comme l'ECE, de la communication, comme Sup de Pub, ou encore l'école des Hautes Études Internationales et politiques (HEIP).
- Dans le cadre du Contrat Plan État Région (CPER) 2021-2027, la **cité internationale du CROUS** devrait ouvrir ses portes en 2026-2027 et proposera 225 logements (individuels et colocations) pour environ 300 lits disponibles.

Centre-ville

- Le Centre de formation de la **Croix Rouge** déménage ses locaux vers la place Castellane. À la rentrée 2026, ce sont 1 400 étudiants qui devraient être accueillis sur le site en centre-ville contre 900 étudiants actuellement formés au nord de la ville, au parc Eiffel des Aygalades (quartier Gèze).
- Le gestionnaire les Belles Années, prévoit la construction d'une **résidence étudiante**

privée dans le 4^e (rue Françoise Duparc) qui accueillera 122 places.

Campus Château Gombert

Situé sur les hauteurs de Marseille, le pôle de Château-Gombert continue de se développer :

- **L'école Polytech**, à ce jour répartie sur 3 sites (environ 1000 étudiants dispersés sur Château-Gombert, Saint Jérôme et Luminy) regroupera en 2026 une partie de ses étudiants ; les effectifs de Saint Jérôme vont rejoindre le site de Château-Gombert (environ 500 étudiants supplémentaires).
- **L'école Centrale**, déjà implantée sur le campus (environ 1 200 étudiants), ambitionne de doubler ses effectifs à moyen / long terme.
- Dans le cadre du CPER 2021-2027, une résidence étudiante est prévue sur le **Campus de l'école Centrale**, cette résidence devrait accueillir 300 étudiants en 2028-2029 et sera portée par le CROUS.
- **Les Belles Années**, gestionnaire de résidences étudiantes privées déjà implantées dans le 5^e arrondissement de Marseille (Campus Alma, Carré Blanqui, Carré Saint-Pierre) projette la création d'une nouvelle résidence dans le 13^e « The Hive » qui proposera 178 logements.

Autres secteurs :

- **Rue Granon (4^e arrondissement)**, une résidence privée de 104 logements a obtenu un permis de construire.

Site Nord de Marseille

- La restructuration du site Santé Nord, proche de l'hôpital nord, se déclinera jusqu'en 2027. Le vaste projet **PARAMED** lancé par Aix Marseille Université comprend différentes opérations : la création d'un nouveau centre de simulation « SIMMAR ». Le regroupement des 3 Instituts de Formations en Soins Infirmiers (IFSI) qui sont aujourd'hui répartis sur plusieurs sites (Nord, Sainte-Marguerite et la Capelette, ainsi que sur le site d'Houphouët Boigny dans le 15^e). Cette restructuration fera considérablement

varier les effectifs sur ce site, passant ainsi de 350 étudiants par an en simultané à 4 000 étudiants chaque année, avec une moyenne journalière de 2 500 étudiants présents sur site.

Euroméditerranée

- L'école de formation au numérique, « **la plateforme** » prendra place temporairement dans les locaux des Dock des Suds, pour définitivement s'installer en 2026 dans le quartier des Crottes. L'école ambitionne d'accueillir 3 000 élèves. Le campus prévoit également une résidence pour étudiants et jeunes actifs qui proposera environ 230 places.
- **Le bailleur social 3F** résidences a obtenu en 2024 un agrément pour une résidence sociale jeunes actifs de 184 logements qui s'implantera dans l'éco quartier des Fabriques.
- **Chemin de la Madrague-ville**, une résidence sociale de 168 logements a obtenu un permis de construire.

Campus Timone

En 2024, des agréments ont été délivrés pour plusieurs bailleurs sur ce site afin de développer du logement étudiant.

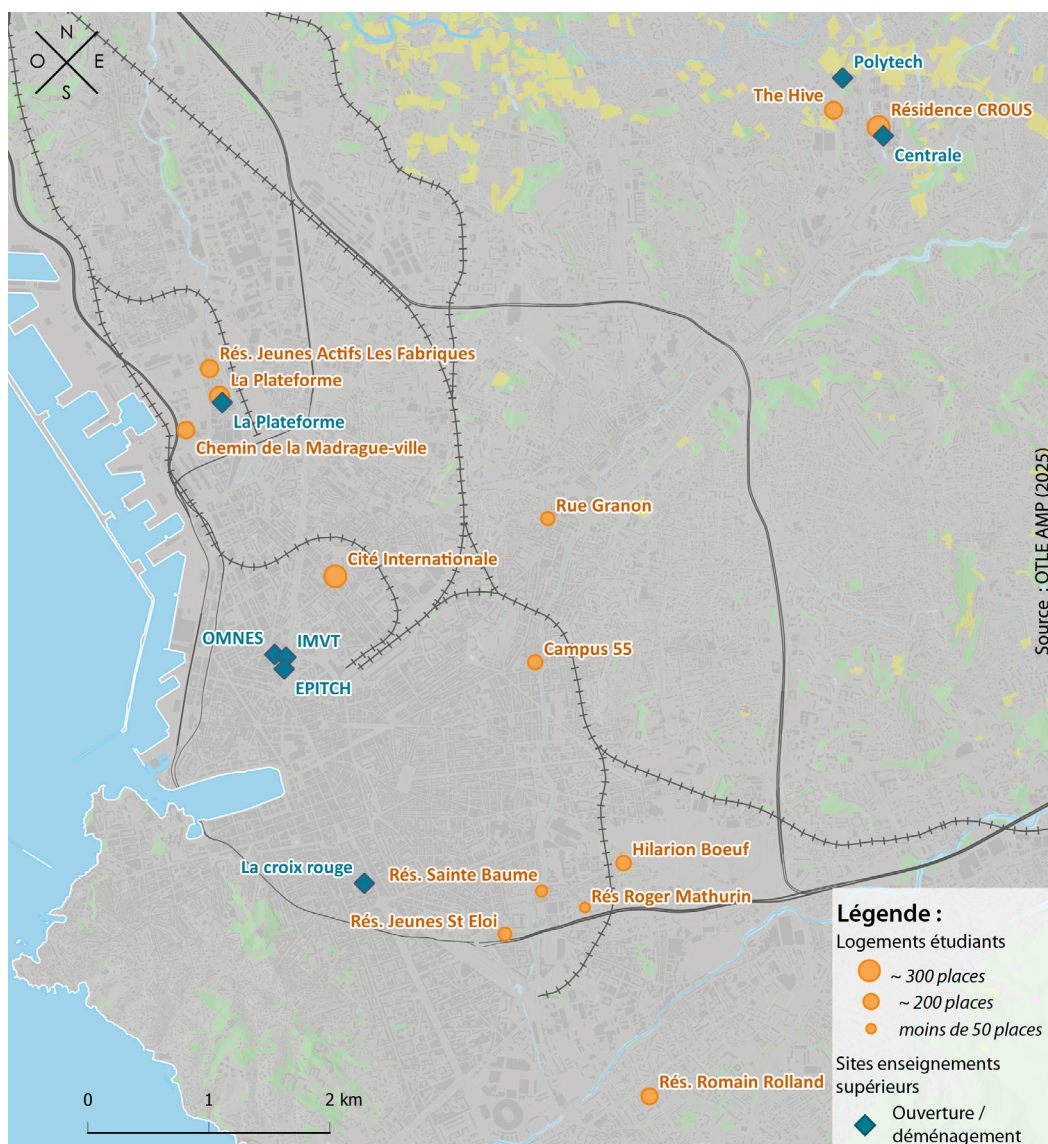
- **Le bailleur social SFHE** : 128 logements au sein d'une résidence sociale jeunes actifs Hilarion Bœuf sur le boulevard du même nom.
- **Le bailleur social 3F** Résidences proposera 97 places au sein de la résidence Jeune Saint Eloi, rue Jacques Herbert.
- **Fac Habitat** devrait être gestionnaire d'une résidence de 73 places située rue Ste Baume.
- Une résidence privée 57 places devrait sortir dans quelques années : rue Roger Mathurin.

Marseille Sud

- **Le bailleur social SFHE** a obtenu en 2024 un agrément pour une résidence sociale jeunes actifs de 155 logements. Celle-ci se situera sur le boulevard Romain Rolland.

Projets récents sites enseignements supérieurs et logements étudiants à Marseille

Source : OTLE AMP enquête 2025



À AIX-EN-PROVENCE :

Campus Schuman / centre-ville / Eco-Campus Pauliane

- Le site de la Pauliane est livré à la rentrée universitaire 2025. Ce site accueille la nouvelle Faculté d'Économie et de Gestion (FEG) et rassemble les deux sites de Jules Ferry et de Forbin. Le site actuel de la FEG, situé sur l'avenue Jules Ferry, ainsi libéré accueillera alors l'IMPGT (Institut de Management Public et Gouvernance Territoriale) qui quittera ses locaux du centre-ville pour des raisons de mise en sécurité du bâtiment.
- Le campus GEMA (Grandes Écoles des Métiers d'Avenir) qui avait ouvert ses portes en 2022 sur le boulevard de la république, a fermé ses portes à la rentrée 2025. Une centaine d'étudiants étaient inscrits au sein de cet établissement.

Jas De Bouffan / La Constance

- L'École supérieure des sciences commerciales d'Angers (ESSCA) implanté à Aix-en-Provence depuis 2016 sur 2 sites distincts (route de Galice et avenue du club Hippique) déménage ses locaux en 2025 pour s'installer, rue Marcel Pagnol et ainsi réunir l'ensemble de ces étudiants aixois. L'ESSCA ambitionne d'accueillir sur ce nouveau site 1 000 étudiants.

- Le Dalida Institute a ouvert ses portes en 2022. Ce centre accueille entre 50 et 100 élèves chaque année. Un projet de co-living est en discussion.
- La résidence étudiante Mozaïk de 40 logements gérés par Famille et Provence sera livrée fin 2026, début 2027, route de Valcros,
- L'École Supérieure des Métiers Artistiques, l'ESMA, devrait ouvrir à Aix-en-Provence un nouvel établissement. La création d'espace de coliving sera étudiée également.

AU SEIN DES AUTRES VILLES

Pertuis :

- Ilot Durance. Unicil proposera une résidence étudiante de 30 logements principalement à destination des étudiants infirmiers.

Istres :

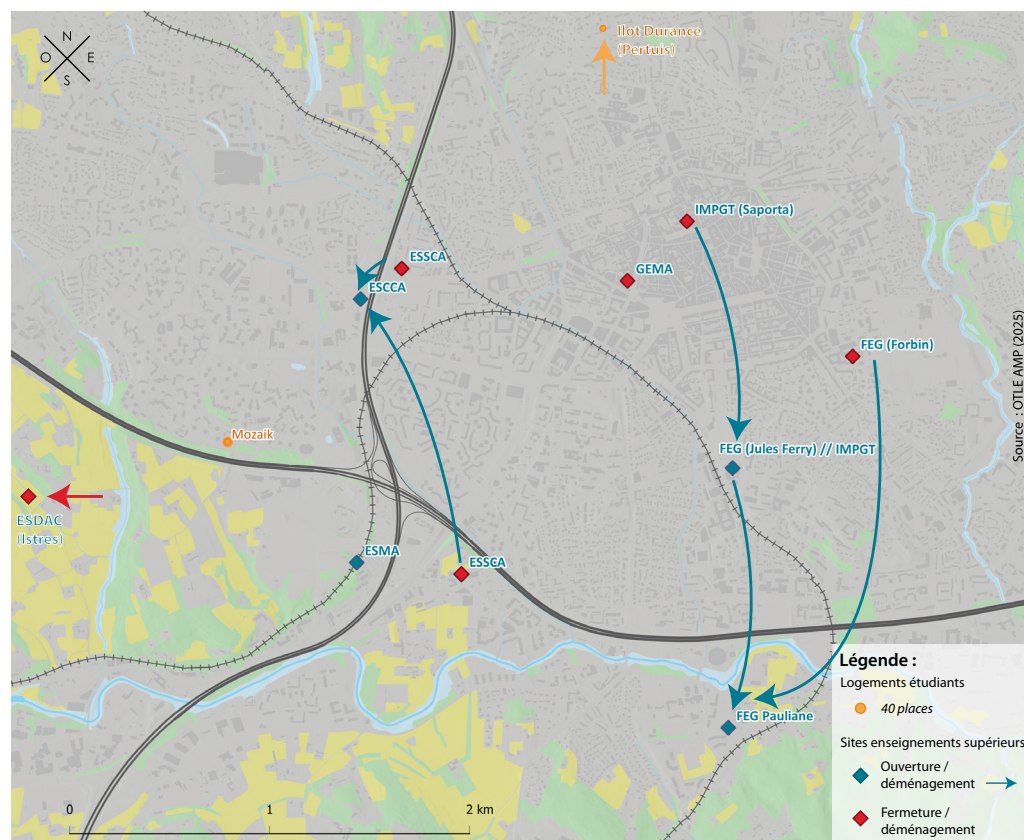
- Fermeture de l'Ecole Supérieure de Design, Arts Appliqués & Communication (ESDAC) en 2025. Ce sont entre 250 et 300 étudiants qui quitteront le territoire Istréens pour finir leur cursus (bac +3 ou bac +5) à Aix-en-Provence.

Aubagne :

- La Métropole AMP a lancé fin 2025 un Appel à Manifestation d'Intérêt pour le développement d'une école ou d'une formation d'ingénieur sur la commune d'Aubagne. Ce projet devra concerner environ 300 étudiants, pour une centaine de diplômés chaque année.

Projets récents sites enseignements supérieurs et logements étudiants à Aix-en-Provence

Source : OTLE AMP enquête 2025



Résidences et logements destinés aux jeunes

L'article 109 de la Loi ELAN de 2018 a rendu possible la réservation de tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de 30 ans.

Il permet de flécher des logements spécifiquement pour le jeune public et ainsi limiter les effets de concurrence et de file d'attente pour accéder à des loyers encadrés et sociaux.

La majorité de cette offre en logements est aujourd'hui au stade de projet sur la métropole.

Sur le territoire, 2 résidences ont été agréées en 2024 pour un peu plus de vingt logements réservés au moins de 30 ans.

Cela permet notamment aux bailleurs de diversifier l'offre et répondre aux besoins des jeunes et étudiants. A ce stade, ces opérations sont portées par la SACOGIVA et Logis méditerranée et représentent environ 1/3 des logements de ces deux résidences.

AMP, les résidences sociales avec une dérogation au titre de la loi Elan

Source : DREAL PACA - Janvier 2025

Communes	Nom de l'opération	Nombre de logements total	Dont logements réservés aux jeunes
Venelles	Verdon	33	14
Marseille 13 ^e	Marcel Delprat	33	10 max



**Logements
étudiants, secteurs
géographiques
et typologies à
privilégier**

Les principaux enseignements de l'enquête conditions de vie des étudiants d'AMU

Les résultats présentés sont issus de l'enquête sur les conditions de vie des étudiants d'Aix Marseille Université menée en 2023 auprès des étudiants. 12 000 étudiants de la Licence 1 au Master 2 ont répondu. Les styles/modes de vie des étudiants sont très différents les uns des autres, et le développement de l'enseignement supérieur tend à en accentuer la diversité et à creuser les écarts. Cette enquête statistique permet de faire l'inventaire de cette diversité et d'en donner une description. Les enseignements issus des volets logement et revenus visent à améliorer la connaissance sur un des aspects majeurs de la vie des étudiants, leur logement, et contribuer ainsi à éclairer les partenaires de l'OTLE sur les critères à retenir pour développer du logement à destination des étudiants dans la métropole. Cette enquête permet d'objectiver par ailleurs une approche au regard des communes métropolitaines qui accueillent des enseignements d'AMU.

Globalement, à l'échelle de la métropole, les répondants, qu'ils soient décohabitants ou non, sont à 87% satisfaits de leurs conditions de logement.

Si cette part de satisfaction est similaire pour les étudiants inscrits sur les sites d'AMU marseillais et aixois, elle culmine à 95 à 96% pour les étudiants répondants de la Ciotat et Aubagne. À Salon de Provence, ce sont 73% des étudiants répondants qui se disent satisfait de leur logement.

Quelle que soit la commune, deux critères sont largement plébiscités par les étudiants pour trouver leur logement : le loyer et la proximité du lieu d'études. C'est le loyer qui prime sur la proximité du lieu d'études, en particulier pour les étudiants inscrits à Aubagne (82% des répondants) et Aix-en-Provence (74% des répondants).

Viennent ensuite, la qualité de vie du quartier et son environnement (commerce, bruit, proximité du centre) puis la superficie et les équipements du logements puis la proximité avec des infrastructures de transport. En fonction des lieux d'inscription des répondants, ces critères n'ont pas tous la même intensité.

Les critères qui objectivent le choix d'un logement à l'échelle de la métropole

Source : Aix Marseille Université, enquête conditions de vie étudiantes 2023



Marseille se distingue des moyennes métropolitaines dans la mesure où la qualité de vie du quartier et l'accès aux moyens de transports en commun sont davantage mis en avant par les étudiants répondants. À Aix-en-Provence, le loyer et la superficie des logements sont davantage plébiscités que sur l'ensemble des sites métropolitains. À Salon-de-Provence, le quartier ou l'accès aux transports en commun sont moins prioritaires qu'à l'échelle d'AMP. En revanche, la proximité au lieu d'études est davantage mise en avant, comme pour les étudiants de La Ciotat.

Pour ces derniers, près de la moitié des répondants indique que le choix du quartier est un des critères prioritaires pour leur logement (35% à l'échelle métropolitaine), en revanche une priorité relative à l'accès aux transports en commun est très peu plébiscitée (8% des répondants). À Aubagne, le loyer est prioritaire pour plus de 82% des étudiants, soit 10 points de plus qu'à l'échelle métropolitaine et la superficie du logement revête un critère prioritaire pour 50% des répondants (31% à l'échelle d'AMP).

38% DES ÉTUDIANTS RÉPONDANTS ONT DES DIFFICULTÉS À PAYER LEUR LOYER

C'est à Aubagne, Aix-en-Provence et Marseille que les étudiants déclarent rencontrer le plus de difficultés pour payer leur loyer (respectivement 39%, 38% et 37% d'entre eux). Cette part diminue à 30 % pour les étudiants de Salon-de-Provence et 25% pour ceux de La Ciotat.

PLUS D'UN TIERS DES RÉPONDANTS SOUHAITENT RESTER PLUSIEURS ANNÉES DANS LEUR LOGEMENT

Environ un tiers des étudiants répondants pensent rester dans leur logement jusqu'à la fin de l'année universitaire (33%), et un tiers y rester le plus longtemps possible, plusieurs années (34%).

Moins de 10 % des étudiants souhaitent quitter leur logement le plus vite possible car il ne convient pas.

À Salon-de-Provence, la part des étudiants déclarant vouloir quitter le logement le plus vite possible est plus élevée que sur les autres communes (près d'un quart des répondants).

Par ailleurs, 7% des répondants déclaraient quitter leur logement en cours d'année du fait de stage, d'alternance ou raisons familiales.

LA RESTAURATION DU CROUS RESTE PLÉBISCITÉE

Si une grande majorité des répondants, 72%, déclarent avoir une bonne alimentation, plus d'un quart jugent leur alimentation comme plutôt mauvaise ou très mauvaise.

Lors d'une semaine normale de cours, près de la moitié des étudiants répondants prennent le plus

souvent leur déjeuner au restaurant Universitaire ou à la Cafet (CROUS), respectivement de 30% et 17%. Plus du tiers déjeune le plus souvent à leur domicile. À La Ciotat, Aubagne et Salon-de-Provence ce sont 55% des répondants qui déjeunent le plus souvent à leur domicile.

27 % DES ÉTUDIANTS D'AMU ONT UNE ACTIVITÉ RÉMUNÉRÉE

Parmi les 27% d'étudiants d'AMU qui déclarent avoir un travail, 65% d'entre eux estiment cette activité indispensable pour vivre. La plupart des étudiants (36%) y consacre entre 10 et 20h par semaine. On note qu'à Marseille, plus de 17%

des étudiants (contre 14% à Aix-en-Provence) déclarent ne pas avoir de contrat de travail. Ce chiffre atteint 30% au sein des étudiants d'AMU résidant à La Ciotat qui par ailleurs sont plus de 37% à y consacrer plus de 20h par semaine.

Ressources et activité rémunérée des étudiants d'Aix-Marseille Université

Source : Aix Marseille Université, enquête conditions de vie étudiantes 2023

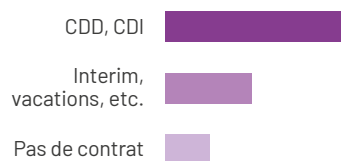
Avez-vous une activité rémunérée ?

Oui  **26,9%**

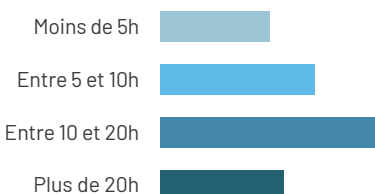
Votre activité rémunérée vous est-elle indispensable pour vivre ?

Oui  **65,6%**

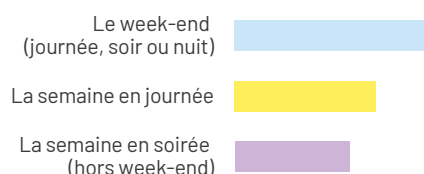
Si oui, pouvez-vous préciser le(s) type(s) de contrat ?



Votre activité rémunérée (hors stage/alternance) représente combien d'heures par semaine (en moyenne) ?



Comment se répartissent-elles pendant la période universitaire ?



Infographie pour l'ensemble des communes universitaires d'AMP.

Effectif répondant : 11 410 (étudiants AMU) – Soit 26% des effectifs AMU

Résultats des ateliers menés auprès des étudiants métropolitains

En 2024, l'OTLE d'AMP a travaillé 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, plusieurs approches ont été menées : cinq ateliers itinérants dans les principales villes étudiantes pour aller à la rencontre des étudiants (octobre- décembre 2024) et une rencontre partenariale avec les étudiants, gestionnaires de résidences, université, écoles du supérieur, acteurs professionnels et institutionnels du logement étudiant (février 2025).

Les ateliers itinérants ont permis de recueillir les paroles des étudiants des différents établissements de l'enseignement supérieur. Ces échanges ont été 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'est organisée autour de deux tables rondes. Une première table ronde composée d'étudiants pour détailler les résultats des ateliers itinérants. La seconde table ronde, pour donner la parole aux gestionnaires de résidences étudiantes avec les questions suivantes : « Développer des résidences étudiantes : contraintes et opportunités en 2025 ? Quelles évolutions en matière d'aménagements intérieurs et d'espaces de vie collectifs ? »

LES PRINCIPAUX CRITÈRES INDIQUÉS PAR LES ÉTUDIANTS :

Concernant la localisation :

- Le critère prioritaire de localisation est la proximité avec le lieu d'enseignement quand celui-ci se situe dans un environnement urbain dynamique ;
- L'enjeu de la mobilité s'axe autour des réseaux de transport en commun (et non de la voiture) ;
- Importance de la proximité des bibliothèques universitaires ;
- Un environnement sécurisé.

Concernant l'aménagement des logements :

- Dans les résidences étudiantes, les cuisines individuelles sont plébiscitées ;
- Les espaces de coworking au sein des résidences sont très plébiscités.

LES PRINCIPAUX CRITÈRES INDIQUÉS PAR LES GESTIONNAIRES :

Concernant la localisation :

- Proximité des lieux d'enseignement ou de transports collectifs ;
- Prix du foncier ;
- Quand c'est possible, un service de gardiennage avec une présence humaine 24h/24 est mis en place. A minima un accès à la résidence avec un badge, voire une vidéosurveillance.

Concernant l'aménagement des logements :

- Cuisine et sanitaires individuels ;
- Espace coworking ;
- Espace buanderie ;
- Terrasse ou balcon quand cela est possible.

Les résultats détaillés sont accessibles [ici](#) ➞

(Cf. publication issue de la démarche 2024-2025)



DES SPÉCIFICITÉS SE DESSINENT POUR CHAQUE COMMUNE

Les étudiants **d'Aubagne** rencontrés identifient leurs choix de logements sur la commune de Marseille essentiellement pour bénéficier de la vie culturelle et festive, mais également car les niveaux de loyers d'Aubagne sont plus élevés et l'offre plus restreinte. Pour ces étudiants, un des critères prioritaires sera la proximité des grandes infrastructures de transports (gare Marseille Saint-Charles et gare Marseille Blancarde).

À **Marseille**, le centre-ville présente l'avantage de la proximité des transports en commun et d'un environnement dynamique avec toutes les aménités. Cependant, certains quartiers centraux à l'instar de la gare Saint-Charles ou certains quartiers du 1^{er} arrondissement sont jugés comme non sûrs. Les quartiers de la Plaine,

Castellane, Timone sont largement plébiscités.

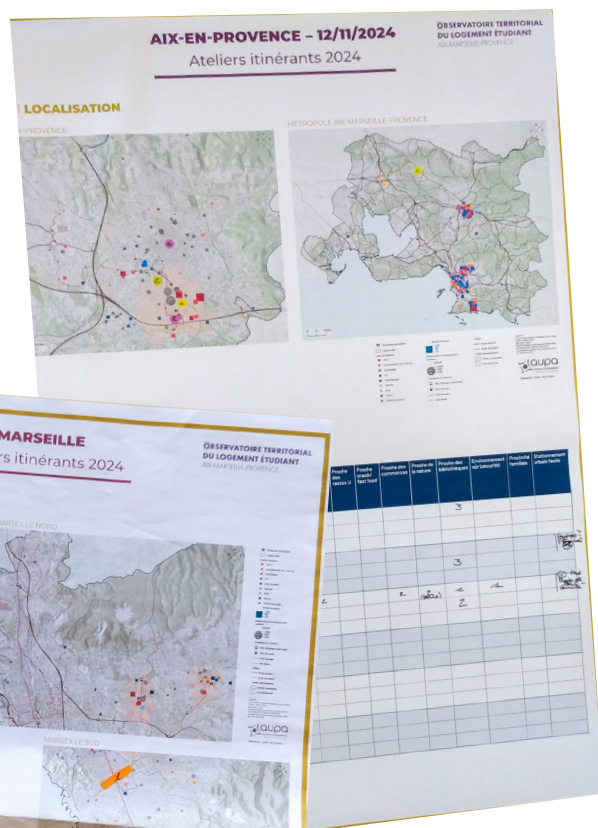
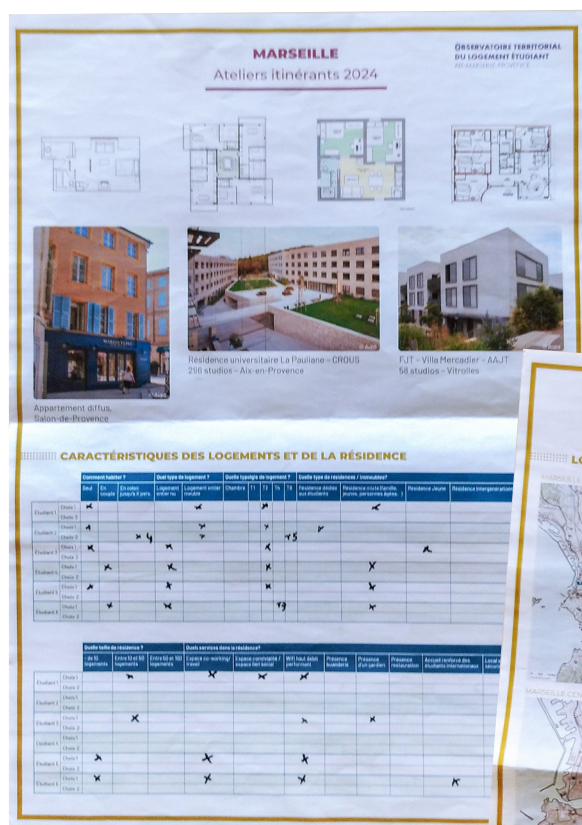
À **Aix-en-Provence**, le quartier des facs cumule la proximité avec les lieux d'études et avec le centre-ville d'Aix.

L'offre en transport en commun étant restreinte (plage horaire), les étudiants de Gardanne mettent l'accent sur la nécessité de posséder une voiture pour relier les grandes villes (Aix et Marseille) et ainsi avoir accès à leur offres culturelles et festives.

À **Salon-de-Provence**, le marché de l'immobilier étant moins tendu, les étudiants s'orientent vers des T2 centre-ville. Les formations en alternance posent régulièrement la question du double logement.

Planches issues des ateliers itinérants

Crédit : OTLE AMP



**Les outils à
déployer pour
favoriser le
développement
de logements
étudiants**



Contexte national

LE LOGEMENT ÉTUDIANT DÉCLARÉ POLITIQUE PRIORITAIRE

Le 25 août 2025, une circulaire du Premier ministre a été adressée aux préfets de région et aux recteurs de régions académiques. Le texte leur demande d'élaborer des feuilles de route régionales et leur fixe des objectifs chiffrés en terme de création de logements à destination des étudiants à l'échelle régionale pour les années à venir.

Cette demande est rendue nécessaire par les difficultés d'accès au logement que rencontrent les étudiants. Cette circulaire rappelle que « le parc social national dédié reste limité, avec 240 000 places, dont 175 000 gérées par les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous) », et que « cette pénurie contribue à la précarité étudiante », notamment en raison de la hausse de la population étudiante (+6% entre 2020 et 2024). En conséquence, le logement étudiant a été déclaré politique prioritaire du gouvernement en janvier 2025 et des objectifs ont été fixés : 30 000 nouvelles places en logements locatifs à vocation sociale (LLS) et 15 000 en logements locatifs intermédiaires (LLI) d'ici à 2027.

À l'échelle de la Région Sud PACA et pour la période 2025-2027, les objectifs sont de 650 logements locatifs sociaux destinés aux étudiants et de 900 logements locatifs intermédiaires étudiants.

Pour y parvenir, préfets et recteurs doivent élaborer une feuille de route régionale visant à accélérer la production de logements étudiants.

Celle-ci devra s'articuler autour de trois axes :

- Recenser et mobiliser le foncier nécessaire
- Faire connaître le logement locatif intermédiaire (LLI) sous forme de résidences services destinées à des étudiants ou des jeunes actifs
- Favoriser les opérations innovantes tant en matière de production de logement locatif social que de logement locatif intermédiaire

Ces actions devront passer par :

- La mise en place d'un comité de pilotage régional réunissant les principaux acteurs concernés (établissements publics d'enseignement supérieur, Crous, établissements publics d'aménagement et établissements publics fonciers, collectivités, bailleurs, promoteurs privés, Banque des Territoires...)
- La consolidation des réseaux OTLE via les agences d'urbanisme et les membres de l'AVUF afin de suivre les indicateurs suivants :
 - Le nombre de logements sociaux étudiants financés chaque année (indicateur DREAL/ DRIHL et DHUP) ;
 - Le nombre d'opérations de LLI en résidences-services à destination des étudiants.

De nouveaux outils de régulations pour les collectivités contre les meublés de tourisme

QUE DIT LA LOI ?

LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Les principales dispositions de la loi :

- **Quotas d'autorisations temporaires de changement d'usage** : les maires peuvent désormais instaurer des quotas limitant le nombre de meublés de tourisme dans certaines zones, afin de préserver l'équilibre entre logements résidentiels et touristiques.
- **Limitation de la durée de location des résidences principales** : à partir du 1^{er} janvier 2025, la durée maximale de location d'une

résidence principale peut être abaissée à 90 jours par an.

- **Exigences en matière de performance énergétique** : les nouveaux meublés de tourisme en zone tendue devront attester d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé au moins F en 2025 et E en 2028. À partir de 2034, tous les meublés de tourisme devront obtenir un DPE classé au moins D.
- **Modifications fiscales** : la loi réduit l'attractivité du régime micro-BIC pour la location meublée touristique, afin d'encourager le retour de certains logements vers la location longue durée.

DES EXEMPLES DE DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR CERTAINES COMMUNES POUR LIMITER LE LOGEMENT SAISONNIER :

- **Disposition location saisonnière** : les propriétaires voulant louer un logement sur une plateforme le peuvent à condition de louer à un étudiant 6 à 9 mois de l'année (mise en place de la location mixte à Nice, La Rochelle).
- **Système dit de « compensation »** : tout propriétaire qui met en location saisonnière doit mettre sur le marché de la location longue durée un bien de même taille dès le premier logement loué (24 communes de la communauté du Pays Basque).
- **Quota très restrictif** : réduire la part du parc pouvant être loué en meublé touristique. (Annecy, confrontée à une forte proportion de logements transformés en meublés touristiques, prévoit de réduire ces locations à 10% dans la vieille ville pour préserver l'accès au logement pour les habitants.)
- **Interdiction de transformer les commerces en rez-de-chaussée en meublé touristique sans autorisation** : particulièrement dans les zones à forte attractivité touristique, afin de préserver les espaces commerciaux et d'éviter l'envolée des prix de l'immobilier liée aux locations de meublés touristiques (Paris).
- **Interdiction de louer plus de 2 logements meublés** (La Baule, Saint-Malo, Les Sables-d'Olonnes).
- **Interdiction des boîtes à clés** : des arrêtés mis en place par les municipalités pour interdire les boîtes à clés sur les mobiliers urbains (Lille, Annecy, Saint-Malo, Nice, Paris).

À l'échelle de la métropole Aix-Marseille Provence, **la ville de Marseille et la métropole, compétente en matière d'habitat, ont renforcé la régulation des locations de courte durée** en faisant évoluer le règlement de changement d'usage des locaux à usage d'habitation de la ville. Plusieurs mesures visent à mieux encadrer les locations de courte durée :

- **Limitation de la location aux résidences principales** : à compter de 2025, seuls les logements occupés au moins 8 mois par an par leur propriétaire pourront être loués en Airbnb, avec une limite réduite à 90 jours par an (contre 120 jours auparavant).
- **Interdiction des résidences secondaires** : tout bien utilisé exclusivement pour la location touristique devra obtenir une autorisation de changement d'usage, qui ne sera accordée que sous condition de proposer un logement compensatoire dans la ville.
- **Renforcement des contrôles et des sanctions** : une brigade de contrôle dédiée a été mise en place pour vérifier le respect de ces nouvelles règles, avec des amendes pouvant atteindre 50 000 € en cas d'infraction.
- **Suppression des boîtes à clés sur l'espace public** : les boîtes à clés installées sur le mobilier urbain seront progressivement retirées par la municipalité.

De nouvelles régulations sont en réflexions dans les principales villes métropolitaines qui accueillent des étudiants.

Le fond d'innovation de l'habitat

La métropole Aix Marseille Provence lance 2 appels à projets par an qui visent à accompagner des opérations innovantes sur les territoires :

- Réhabilitation
- restructuration
- conception hybride
- Procédé constructif innovant
- ...

Plus globalement, le nouveau régime sur fonds propres de la métropole accompagne les opérations de logements étudiants, les foyers jeunes travailleurs, les résidences jeunes en PLUS et PLAI.

La surélévation

QU'EST-CE-QUE LA SURÉLÉVATION ?

La surélévation de bâtiment désigne l'extension verticale d'une construction, c'est-à-dire l'ajout d'un ou plusieurs étages supplémentaires à un bâtiment existant.

Cette opération nécessite généralement des autorisations d'urbanisme, telles que des permis de construire, et doit respecter les règles locales d'urbanisme (hauteur, aspect architectural, impact environnemental, etc.). De plus, des études techniques sont souvent nécessaires pour vérifier la solidité du bâtiment existant et assurer la sécurité de la nouvelle construction.

LES AVANTAGES

- **Optimisation de l'espace urbain** : permet d'augmenter la densité sans emprise supplémentaire au sol.
- **Réduction des coûts** : comparé à la construction de nouveaux bâtiments, la surélévation peut être moins coûteuse.
- **Respect de l'environnement** : en réutilisant les infrastructures existantes, la surélévation peut réduire l'empreinte carbone du projet.

LES INCONVÉNIENTS

Chaque projet doit tenir compte des contraintes techniques, réglementaires et architecturales spécifiques à son contexte.

LE BONUS SURÉLÉVATION D'AMP : 10 000€/LOGEMENT

Le 6 octobre 2025, la métropole Aix-Marseille-Provence a voté son nouveau régime d'aides sur fonds propres pour la production de logements sociaux.

10 000€ / logement dans le cadre d'opérations visant à élever un ou plusieurs niveau de bâti existant sans modification de l'emprise au sol.

DES EXEMPLES :

GrandLyon habitat (bailleur social) a inauguré en janvier 2025 une nouvelle résidence étudiante de 70 logements suite à la surélévation d'un bâtiment dans le 7^e arrondissement de Lyon. Cette réhabilitation de 2 immeubles du 19^e siècle a permis d'ajouter 2 étages supplémentaires (45 logements). 10 mois de conception et 20 mois de travaux pour le concrétiser.

Le coût global s'élève à 9,3 M€ : la Métropole du Grand Lyon a aidé le bailleur social en prenant à sa charge environ 1,6 M€ du coût du foncier et, en plus, environ 575 000 € de subvention pour le logement étudiant.

Le bailleur social a financé 750 000 € sur ses fonds propres, le reste étant des prêts.



Résidence Renée Vivien Lyon 7^e

Crédit : GrandLyon Habitat

Le Crous Bordeaux Aquitaine a expérimenté la surélévation sur l'un des « villages » (surnom donné aux résidences étudiantes sur le campus Pessac/Talence/Gradignan)¹.

Le bâtiment G du Village n°1 a été surélevé de 4 étages aux cinq niveaux déjà existants. La surélévation a permis d'ajouter 115 studios de 18m² aux 127 logements de la partie ancienne. L'opération a coûté 90 000 € TTC par logement supplémentaire. Ce projet exemplaire permet non seulement de loger davantage d'étudiants dans des conditions optimales mais aussi de positionner le Village n°1 comme un modèle de développement durable dans l'habitat universitaire.



Le CROUS Aix-Marseille-Avignon a engagé des études techniques pour évaluer les surélévations possibles et leurs coûts sur des bâtiments aixois.

L'article 109 de la loi ELAN

PRINCIPE DE L'ARTICLE 109 DE LA LOI ELAN

Les dispositions issues de l'article 109 de la loi ELAN ont été codifiées à l'article L 353-22 du CCH. Cet article permet, après agrément, de réserver un nombre de logements sociaux, au sein d'un programme, à des jeunes de moins de 30 ans dans le cadre de contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que la personne continue de remplir les conditions d'accès à ce logement. Le bailleur doit toutefois, comme pour les logements sociaux de droits

commun, présenter trois candidats. Ce dispositif permet de s'adapter aux besoins des territoires avec une grande souplesse et adaptabilité

Public cible : au-delà du critère de l'âge « moins de 30 ans », les jeunes éligibles à cette offre dédiée peuvent avec dérogations être étudiants salariés, alternants, stagiaires, apprentis. L'avantage est d'avoir une offre dédiée, avec des typologies adaptées (T1, T2) et pour la suite une porte d'accès vers le logement social.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS SUR LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE :

- L'accès à l'information n'est pas évident pour les étudiants car ce n'est pas un public qui s'oriente naturellement vers logements sociaux. Il est nécessaire pour les bailleurs sociaux de communiquer davantage vers ces publics, ainsi qu'auprès de leurs relais d'informations (services jeunesse des communes, CLLAJ, écoles, associations étudiantes...)
- Environ 60% des jeunes de moins de 30 ans sont locataires du parc privé. Cette offre nouvelle doit permettre de desserrer la contrainte dans les zones tendues et permettre de mener une réflexion globale sur le parcours résidentiel
- La nature du contrat (un an renouvelable) et la forte mobilité de la vie étudiante entraîne pour le bailleur une rotation potentiellement importante
- Ce dispositif génère de la mixité au sein des opérations
- Nécessité d'encourager le développement de ces offres auprès des bailleurs sociaux, MOA, DAP...) puis communiquer sur l'offre auprès des collectivités, des entreprises, des institutions relais d'information vers les jeunes : CLLAJ, écoles....

¹. Pour ce projet, le Crous Bordeaux Aquitaine a pu bénéficier de l'expertise de l'Atelier des architectes Mazières & Associés, et du soutien du Plan de relance. Cela lui a également permis de recevoir la certification BEE (Bâtiment Energie Environnement) logement neuf. La surélévation a été réalisée en murs à ossature de bois bardée de métal préfabriqués en usine. Ce mode constructif, vertueux au niveau environnemental, a permis de limiter la durée d'immobilisation des logements grâce à sa rapidité d'exécution sur site. www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000037639612

Le contrôle du « bail mobilité »

QU'EST-CE-QUE LE BAIL MOBILITÉ ?

Article 107 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 : Le bail mobilité est un type de contrat de location en France destiné à répondre à des besoins de logement temporaire. Conçu pour offrir une solution flexible et adaptée aux personnes ayant des besoins de logement temporaire, sans pour autant compromettre les droits du locataire, il a été introduit par la loi ELAN de 2018.

SES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SONT LES SUIVANTES :

- **Durée** : Le bail mobilité est conclu pour une durée allant de 1 à 10 mois, non renouvelable. Cependant, il peut être prolongé dans la limite de 10 mois au total, par un avenant.
- **Public cible** : Ce bail est destiné à des personnes en mobilité professionnelle, telles que les étudiants, les stagiaires, les apprentis, ou encore les personnes en mission temporaire (comme les travailleurs en déplacement).
- **Type de logement** : uniquement les logements meublés.
- **Garanties** : Le bailleur ne peut pas demander de dépôt de garantie. Toutefois, il peut utiliser le dispositif de la garantie Visale (www.visale.fr/), qui est un service de cautionnement gratuit offert par Action Logement.
- **Conditions de résiliation** : Le locataire peut résilier le bail à tout moment avec un préavis de seulement un mois. Le propriétaire, quant à lui, ne peut pas résilier le bail avant son terme, sauf en cas de manquement grave du locataire.
- **Usage** : Ce bail ne peut être utilisé que pour des locations à usage de résidence principale du locataire.

LES POSSIBLES INCONVÉNIENTS :

Usage détourné par les propriétaires :

- **Détournement de l'objectif** : certains propriétaires utilisent le bail mobilité pour éviter les contraintes d'un bail classique (plus longue durée, difficulté à expulser un locataire) ou pour échapper à l'encadrement des loyers.
- **Renouvellement successif** : le bail mobilité est censé être non renouvelable, mais certains propriétaires contournent cette règle en concluant plusieurs baux mobilité successifs avec le même locataire ou en utilisant des contrats de courte durée pour maximiser la flexibilité.

Pratiques commerciales :

- **Loyers abusifs** : dans certaines zones tendues, des propriétaires profitent de la durée limitée et de la flexibilité du bail pour imposer des loyers plus élevés.
- **Frais supplémentaires** : certains propriétaires peuvent exiger des frais annexes injustifiés ou disproportionnés, tels que des frais de gestion, de ménage ou de service.

Absence de sécurité pour les locataires :

- **Précarité accrue** : la durée limitée du bail (1 à 10 mois) peut entraîner une insécurité résidentielle pour les locataires, qui doivent fréquemment chercher un nouveau logement.

- **Absence de droit de renouvellement** : contrairement aux baux classiques, le locataire ne peut pas exiger le renouvellement ou la prolongation du bail mobilité, même s'il souhaite rester dans le logement.

Difficultés d'application :

- **Mauvaise compréhension des conditions** : les propriétaires ou les locataires peuvent mal comprendre les conditions et les limites du bail mobilité, menant à des conflits ou à une application incorrecte des règles.
- **Non-respect des conditions de qualification** : certains propriétaires peuvent ne pas vérifier correctement si le locataire remplit les conditions (comme être en mobilité professionnelle), ce qui peut engendrer des litiges.

Difficultés pour les locataires :

- **Pas de dépôt de garantie** : si cette mesure est censée protéger les locataires, elle peut aussi décourager les propriétaires, qui craignent de ne pas pouvoir se protéger contre d'éventuelles dégradations du logement.

Ces dérives et abus peuvent limiter l'efficacité du bail mobilité en tant qu'outil destiné à faciliter la mobilité professionnelle et étudiante, et peuvent nécessiter une régulation ou un contrôle accru pour protéger les parties impliquées.

UN TERRITOIRE A MIS EN PLACE DES CONTRÔLES : LE PAYS BASQUE

Suite à l'installation du comité de pilotage territorial logement Pays Basque en février 2022, le préfet des Pyrénées-Atlantiques a mis en place des contrôles de baux dits « mobilités » par des inspectrices de la Direction départementale de la protection des populations (DDPP) auprès d'agences immobilières. Ces contrôles portaient notamment sur la vérification lors du renouvellement si celui-ci devait se produire qu'il était bien transformé en bail classique.

Limiter la vacance via des taxes et le dispositif Zéro Logement Vacant

LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS :

La taxe sur les logements vacants (TLV) issue de l'article 232 du code général des impôts est applicable dans les communes où 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 : niveau élevé des loyers, niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

La liste des communes concernées par la TLV est fixée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

Elle a été élargie par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 aux communes qui, sans appartenir à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants, sont confrontées à 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. Salon-de-Provence a ainsi été intégrée à cette liste

À l'exception de Martigues, les villes métropolitaines accueillant plus de 400 étudiants sont toutes concernées par la taxe sur les logements vacants.

UN PLAN DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS MIS EN PLACE EN 2021 PAR LE GOUVERNEMENT¹ :

Le Plan national vise à doter les acteurs locaux d'outils leur permettant d'objectiver finement le phénomène sur leur territoire et diffuser largement les outils et méthodes de remise sur le marché en valorisant les bonnes pratiques locales. Les cinq axes du Plan national :

1. Outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants :

Suite à la publication fin 2018 par le RNCLV et l'ANAH d'un guide sur la lutte contre la vacance, de nouveaux outils à destination des acteurs locaux ont été mis en place pour leur permettre d'objectiver finement le phénomène sur leur territoire.

- Mise en place du nouveau jeu de données LOVAC pour le repérage et la caractérisation des logements vacants : ces données permettent aux collectivités de caractériser finement les logements vacants à des fins d'objectivation et de prise de contact avec les propriétaires pour leur proposer des solutions incitatives de remise sur le marché (<https://datafoncier.cerema.fr/lovac>).

- Mise en place de la solution numérique Zéro Logement Vacant pour aider les collectivités à contacter et convaincre les propriétaires de logements vacants. Développée dans le cadre de la Fabrique Numérique, cette solution (<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>) aide les collectivités à repérer et caractériser les logements vacants sur leurs territoires grâce à une cartographie interactive des données LOVAC et à contacter et convaincre et suivre leurs propriétaires.

2. Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements :

De nombreux dispositifs encore largement méconnus et doivent être valorisés.

- Mise en place d'une plate-forme d'échanges collaborative
- Amélioration de la communication des solutions de remise sur le marché
- Mobilisation de l'ensemble des acteurs au contact des propriétaires de logements vacants

1. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>

3. Favoriser la mobilisation d'autres formes de logements et locaux vacants (parc social, transformation de bureaux en logements) :

Si la cible principale du Plan est la vacance durable du parc de logements privé, le Plan national vise également à favoriser la mobilisation des locaux vacants :

- le Plan comprend un volet d'identification des immeubles de bureaux vacants qui peuvent constituer une ressource intéressante en vue d'une transformation en logements ;
- le Plan favorisera également les solutions d'urbanisme transitoires à vocation sociale.

4. Mobiliser les logements vacants pour mieux répondre aux différentes initiatives portées par le Gouvernement en matière de logement (notamment le Plan Logement d'Abord et le programme Action Cœur de Ville) :

Pour assurer cette cohérence avec les autres politiques publiques, le Plan s'articule étroitement

avec l'ensemble des dispositifs existants pour accélérer la mobilisation des logements vacants, tout particulièrement le Plan Logement d'Abord, le programme Action Cœur de Ville, le nouveau Plan Petites Villes de Demain

5. Déployer de manière accélérée le Plan sur un échantillon de territoires

Un appel à candidatures destiné aux collectivités territoriales a été lancé le 20 janvier 2021 afin de déployer, de manière accélérée, le Plan national de lutte contre les logements vacants ; il s'agit d'accompagner prioritairement les collectivités pilotes afin d'instiguer une émulation collective qui aura vocation à s'étendre à l'ensemble des collectivités volontaires.

LA PRIME SORTIE DE VACANCE SUR AMP

Dans le cadre du pacte territorial, un dispositif d'intermédiation locative et une prime de sortie de vacance peuvent être mobilisés sur la métropole AMP ; prime pouvant aller jusqu'à 6 000 € / logement en Loc 3 et pouvant également être complétée par un financement à 100 % de l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

DES EXEMPLES DE LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS :

La métropole Aix-Marseille Provence a lancé ses premières campagnes « Zéro Logement Vacant » début 2025. Les communes d'Aix-en-Provence et Marseille se sont portées candidates pour intégrer ce dispositif afin de mieux sensibiliser les propriétaires sur la sortie de leur logement de la vacance.

Le territoire de Paris a mis en place des outils dans le cadre du plan de lutte contre les logements vacants. Ce plan vise à mieux gérer les logements vacants et à encourager leur réutilisation, afin de lutter contre la pénurie de logements. Paris a développé des mesures comme la taxation des logements vacants et des dispositifs incitant les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché locatif. L'une des initiatives clés est le développement du dispositif d'intermédiation locative « Louez solidaire et sans risque », qui a déjà séduit 1 200 propriétaires. Ce dispositif encourage les propriétaires à mettre leurs biens en location de manière sécurisée en leur apportant des garanties contre les loyers impayés ou les dégradations ou encore un accompagnement dans la gestion de leur bien par exemple.

En parallèle, certains militent pour l'augmentation de la taxe sur les logements vacants et pour la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires dans les zones tendues.

La Métropole de Lyon a adressé des courriers entre 2022 et 2023 à près de 2300 propriétaires de logements vides de son territoire.

Cette démarche est en lien avec la création du service public numérique Zéro logement vacant. Les logements vacants ont été identifiés via le fichier de données Lovac, accessible aux collectivités, à l'Anah et aux services de l'Etat. 20 propriétaires ont pu être accompagnés.

Toulouse Métropole : la mairie de Toulouse a mis en place le nouveau dispositif « Renov & Loue » pour la réalisation de travaux de rénovation d'un logement vacant en vue de sa mise en location. Renov & Loue est un prêt à taux zéro remboursable sur 6 ou 9 ans maximum en fonction de la durée du conventionnement de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH). Le montant maximal est de 5 000 € sous forme de prêt sans intérêt dont le remboursement mensuel est de 20 € minimum¹.

1. <https://metropole.toulouse.fr/demarches/beneficier-du-dispositif-renov-loue>



OBSERVATOIRE TERRITORIAL
DU LOGEMENT ÉTUDIANT
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

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