

OBSERVATOIRE TERRITORIAL

# LOGEMENT ÉTUDIANT

OFFRE EN LOGEMENT  
& ANALYSE DES BESOINS

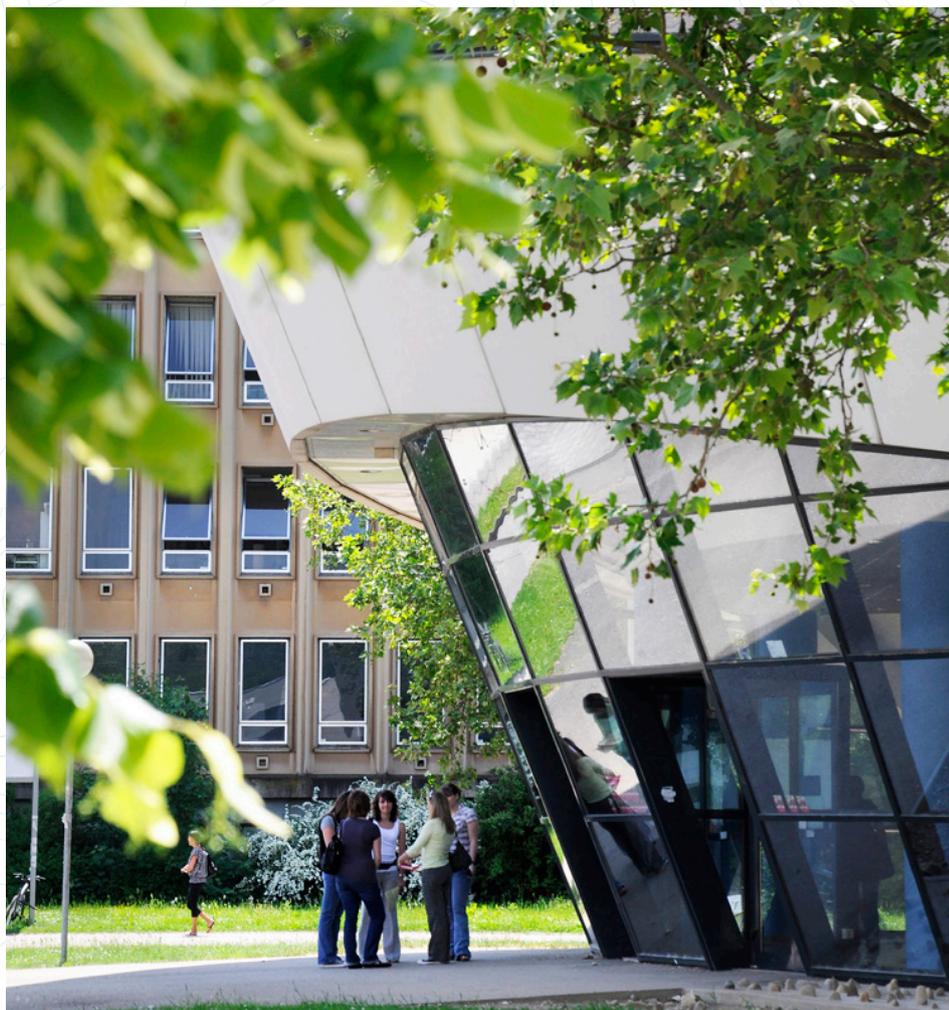
#OTLE | mai 2022

**Quelle évolution démographique des étudiants sur le territoire messin ? Quelle offre dédiée en logements étudiants dans l'Eurométropole de Metz ? Quelle demande pour quels besoins ?**

Avec la hausse des effectifs étudiants et la démocratisation de l'enseignement supérieur, la question étudiante s'est progressivement installée au cœur des politiques publiques. Elle est un véritable marqueur de dynamisme, d'attractivité et de rayonnement pour les territoires. Une évolution significative, qui interpelle sur l'offre de logement dédiée à ces publics.

Pour avoir des chiffres et une vision précise, et pouvoir se projeter vers l'avenir, l'Eurométropole et l'Agence d'urbanisme d'agglomérations de Moselle (AGURAM) ont élaboré un Observatoire territorial du logement étudiant. Labellisée en janvier 2021, la métropole est entrée dans le réseau national des OTLE, aux côtés des 28 autres territoires déjà référencés.

L'observatoire a démarré en 2021. L'AGURAM s'est emparée des premiers résultats et a mené un travail de terrain pour proposer un décryptage sur le logement étudiant, au plus proche de la parole des acteurs et des étudiants eux-mêmes. Ce Reper' en fait la synthèse. L'étude complète est téléchargeable sur notre site, [www.aguram.org](http://www.aguram.org).



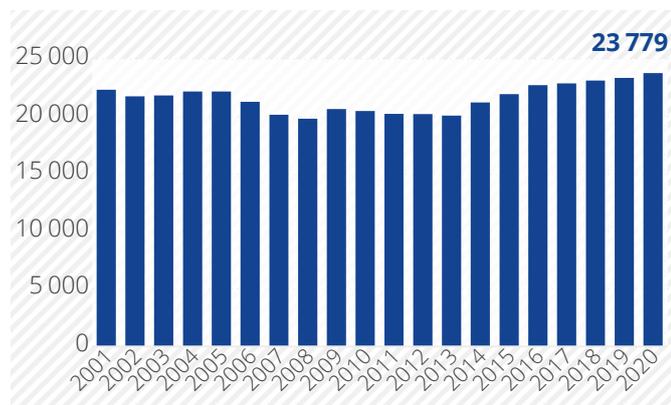
Reper'

# UNE PROGRESSION RÉGULIÈRE DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

À la rentrée 2020, près de 23 800 étudiants étaient inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur dans la métropole messine. Ce chiffre est en progression constante depuis 2013, après une baisse des effectifs démarrée en 2005.

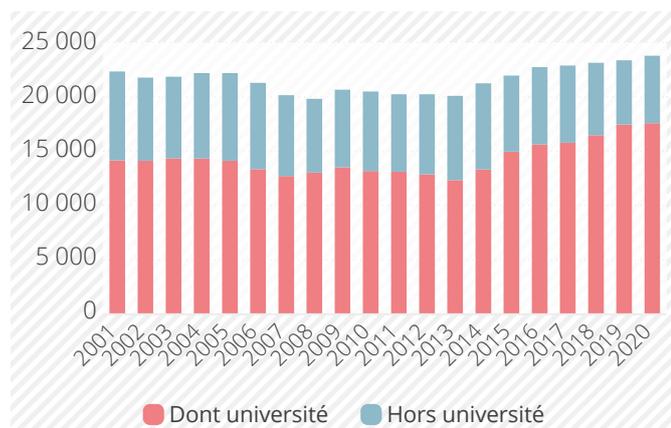
**Le nombre d'étudiants inscrits localement n'a jamais été aussi élevé.**

Une remontée du nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur sur le territoire de l'Eurométropole



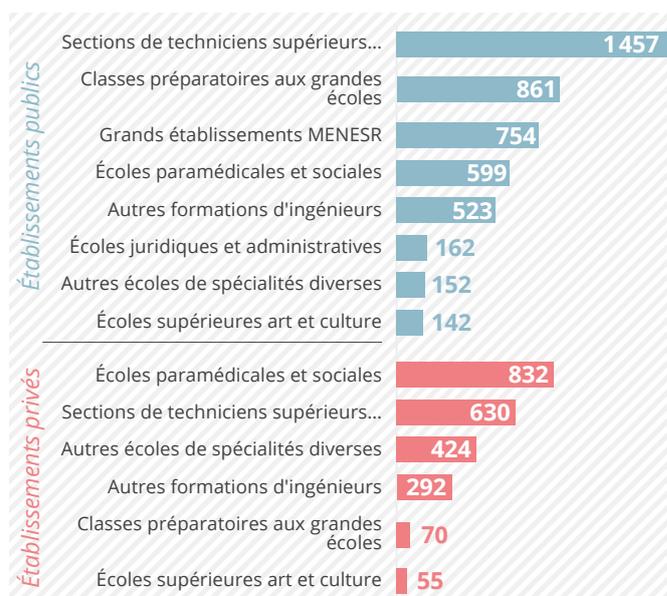
Parmi ces 23 800 élèves du supérieur, 16 800 sont issus de l'Université de Lorraine (71 %). Depuis 2014, **c'est essentiellement le volume d'étudiants dépendant de l'Université de Lorraine qui fait varier à la hausse les effectifs de l'enseignement supérieur de la métropole.**

Une part croissante des effectifs du supérieur qui dépend de l'Université



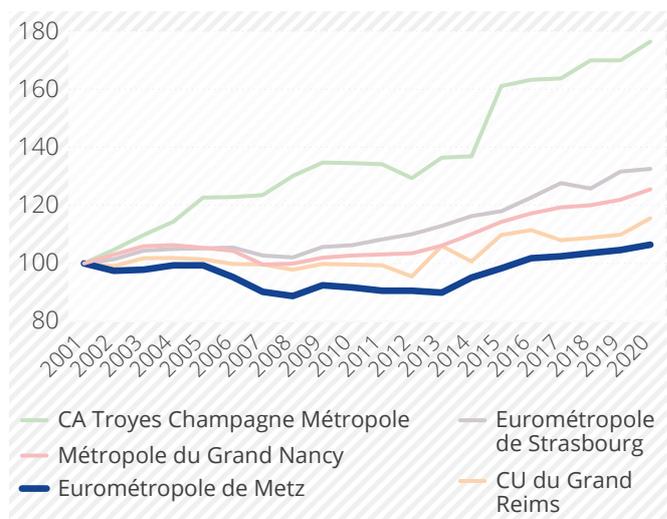
Hors filières universitaires, le gros des effectifs étudiants se concentre dans les formations de techniciens supérieurs (BTS), écoles paramédicales et sociales (dont IRTS), et les classes préparatoires aux grandes écoles.

Répartition des étudiants du supérieur dans l'Eurométropole, hors Université en 2020



Cette hausse n'est pas propre à l'Eurométropole, elle s'observe dans toutes les agglomérations du Grand Est. Cependant, c'est pour ce territoire que l'augmentation est la plus faible sur ces 20 dernières années.

Une progression du nombre d'inscrits dans le supérieur plus faible dans l'Eurométropole



# DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES QUI REQUESTIONNENT LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Projeter la population étudiante à 10, 20 ou 30 ans se révèle être un exercice incertain, qui se confronte à plusieurs écueils possibles. Il est, en effet, difficile de pouvoir mesurer la progression de certains phénomènes :

- ◇ Quelle sera l'avancée du taux de scolarisation dans les prochaines années ?
- ◇ Quel sera l'impact de la hausse des frais d'inscription pour les étudiants étrangers ?
- ◇ Quelle sera l'évolution du périmètre de recrutement des étudiants en Lorraine ?

Les projections de populations fournies par Eurostat permettent de détailler davantage cette approche par classes d'âges<sup>1</sup>.

Un décalage entre données projetées et données réelles est bien évidemment possible. C'est notamment ce qui est observé avec les projections Omphale de l'Insee.

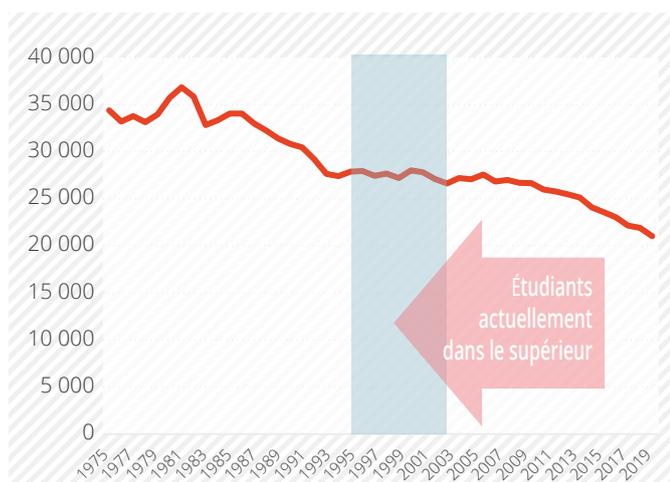
Cette projection permet d'envisager à court terme **une légère baisse du nombre de scolarisés chez les 18-29 ans**, suivi d'un léger rebond à la hausse à moyen terme (2030), pour **entamer par la suite une importante diminution**. Il est toutefois nécessaire de relativiser ces résultats à l'aune des réserves -nombreuses- émises précédemment.

Même si le solde migratoire est également à prendre en compte dans la perspective d'évolution démographique, l'impact du solde naturel, dans une région comme la nôtre, est prépondérant. On observe une baisse importante de la natalité à partir de la fin de la décennie 2000, que l'on retrouve dans les projections des effectifs étudiants.

## Projections Omphale et chiffres du recensement Insee (RP) pour la classe des 15-29 ans

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Projections Omphale	425 507	422 456	418 661	415 253	411 950	408 713
Chiffres Insee	426 301	420 664	416 973	412 239	407 906	403 840
Écart observé (Insee/Omphale)	0,2 %	-0,4 %	-0,4 %	-0,7 %	-1,0 %	-1,2 %

## Évolution des naissances en Lorraine



## Projection du nombre de personnes scolarisées en Lorraine parmi les 18-29 ans à l'horizon 2040



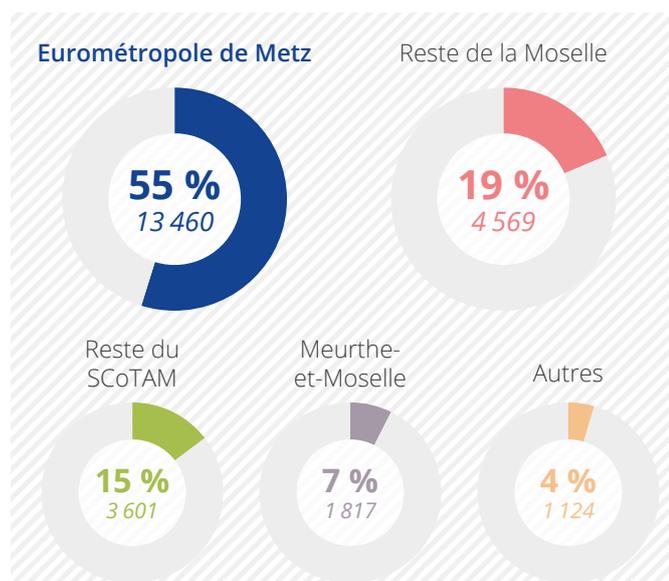
<sup>1</sup>Données Omphale disponibles en libre accès : tranches quinquennales, contre tranches annuelles pour Eurostat.

# DES ÉTUDIANTS LOCAUX, LOGÉS EN PRIORITÉ DANS LEUR FAMILLE

55 % des étudiants inscrits dans un établissement de l'Eurométropole habitent sur ce territoire (tous modes de cohabitation confondus). Les autres étudiants vivent à proximité, principalement dans le reste du SCoTAM, de la Moselle, ou en Meurthe-et-Moselle. **Cette faible part des étudiants résidant dans l'agglomération de scolarisation est une spécificité de l'Eurométropole.** Ce taux est en effet bien supérieur dans les autres agglomérations du Grand Est (même s'il faut relativiser le taux élevé de l'agglomération de Reims, qui est considérablement étendue).

Ainsi, en fonction du territoire et de ses spécificités, parmi lesquelles le périmètre de recrutement des étudiants, les besoins en logements des étudiants ne seront pas nécessairement les mêmes. Il n'y a pas de « ratio » universel qui s'appliquerait uniformément à tous les territoires.

## Lieu de résidence des étudiants de l'Eurométropole en 2018



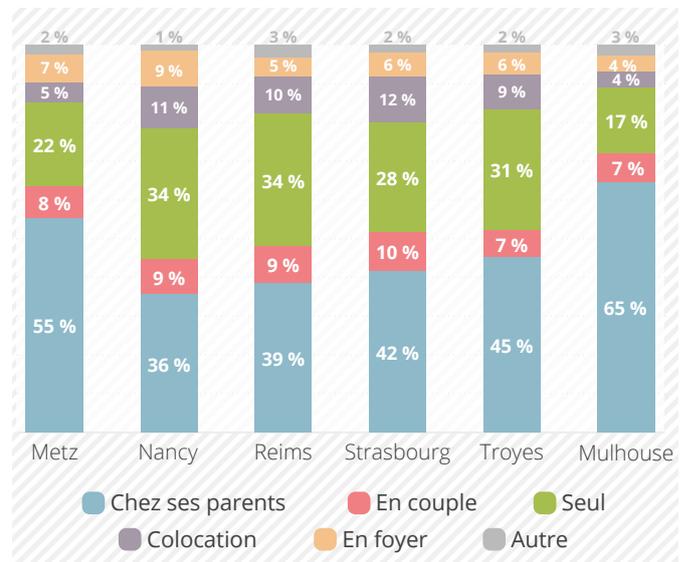
55 % des étudiants scolarisés sur un site de l'Eurométropole vivent chez leurs parents (dans ou hors de l'Eurométropole). Une proportion relativement élevée en comparaison des autres sites du Grand Est (hormis Mulhouse, où l'on observe certainement un mode de fonctionnement similaire).

**Ceci corrobore l'hypothèse selon laquelle une proportion importante d'étudiants vit dans les intercommunalités alentour, chez leurs parents, en faisant chaque jour l'aller-retour en voiture ou transports collectifs.**

La situation est différente dans les autres agglomérations. Les étudiants y vivent davantage en autonomie. La zone de recrutement de ces établissements, probablement plus vaste, les éloigne du domicile parental et les contraint à se loger par leurs propres moyens.

Seuls 22 % des étudiants inscrits dans un site de l'Eurométropole vivent seuls et 5 % en colocation. Des valeurs inférieures à Troyes, Reims, Strasbourg et Nancy.

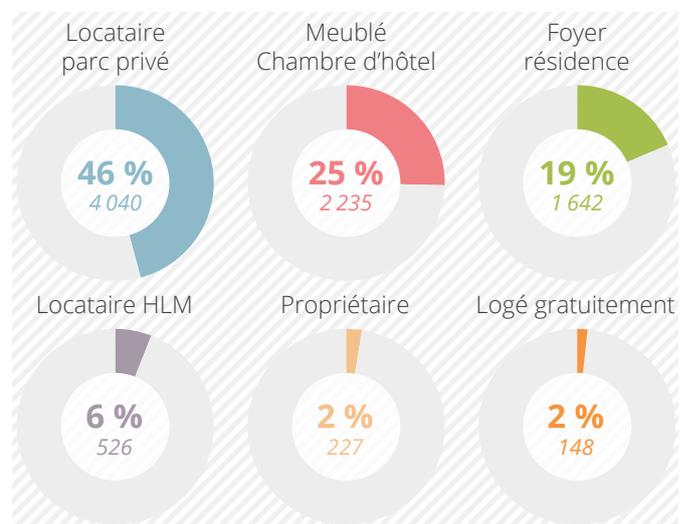
## Mode de cohabitation des étudiants inscrits dans chaque grande agglomération du Grand Est



En se recentrant sur les étudiants vivant dans l'Eurométropole (à proximité des sites universitaires), la part des étudiants vivant chez leurs parents diminue, au profit de ceux vivant seuls, en colocation, ou en foyers.

Parmi les étudiants vivant dans l'Eurométropole, et en dehors du domicile familial, 46 % vivent dans un logement du parc locatif privé. 44 % vivent soit en foyers ou résidences spécifiques. Les autres catégories de logements concernent 10 % des étudiants : parc social, propriétaire occupant ou logés gratuitement.

## Statut d'occupation des étudiants hors du domicile parental



NB : il n'existe pas à proprement parler de catégorie « logement étudiant » au sens de l'Insee. Selon les caractéristiques des résidences, elles peuvent être classées dans la catégorie « hors logement ordinaire – définie ici par foyer-résidences – ou bien en meublé ».

# PANORAMA DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS

L'offre dite « dédiée » regroupe tous les types de logements (quel que soit leur statut d'occupation, leur taille, etc.) qui sont attribués au public étudiant.

Plusieurs acteurs incontournables existent sur ce marché : résidences universitaires gérées par le Crous, parc public social, résidences des mutuelles, résidences-services appartenant à des groupes privés, ou encore résidences des écoles d'ingénieurs et internats des lycées. Les foyers accueillant des publics jeunes ou des jeunes travailleurs peuvent aussi être considérés comme du logement dédié. Les logements proposés en colocation solidaire ou intergénérationnelle constituent, eux aussi, des alternatives intéressantes, prises en compte dans le cadre de ces travaux.

L'offre « non dédiée » est assimilable au parc de logements dans sa globalité, en dehors de l'offre spécifique. Elle se répartit, pour les publics étudiants, au travers du parc locatif privé.

Sur les 23 800 étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur et scolarisés sur le territoire de l'Eurométropole, 55 % vivent chez leurs parents. Sur les 45 % d'étudiants décohabitants, un peu moins de la moitié vit dans un logement du parc locatif privé (46 % d'entre eux, soit 4 900 étudiants environ). L'offre dédiée répond donc à un peu moins d'un quart des étudiants de la métropole messine.

## UNE OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉE DIVERSIFIÉE

La métropole messine possède une offre de logements dédiée diversifiée, répartie en structures publiques ou privées, avec **5 101 places au total<sup>2</sup>, intégrant la toute récente Student Factory livrée en août 2021.**

**Le Crous : un acteur incontournable du territoire messin, proposant une offre temporairement réduite** .....

Avec une **implantation sur les trois campus** universitaires du territoire, le Crous disposait, avant les travaux de réhabilitation engagés sur le site du Saulcy, de **1 991 logements** sur le territoire métropolitain.

Au total, à l'heure actuelle (en prenant en compte le bâtiment P1 sur le site du Saulcy), **l'offre du Crous est de 1 625 logements effectivement disponibles.** Les loyers varient de **247 €/mois** pour une chambre de 9 m<sup>2</sup> rénovée au Saulcy à **557 €/mois** pour un T1 bis pour deux personnes au Technopôle. Le Crous dispose d'une offre pouvant répondre à une palette élargie de besoins.

**Le parc Crous : un besoin de requalification globale sur le site du Saulcy**

Un besoin de réhabilitation du parc de logements a été identifié. Relativement anciens et ne répondant plus aux besoins et aux attentes actuelles, les pavillons du campus du Saulcy nécessitaient d'être requalifiés. Ce projet de requalification s'intègre dans le cadre du Plan national de relance<sup>3</sup> qui concerne, localement, les sites de Metz et de Nancy. Il comprend deux étapes :

- ◇ la fermeture de la **résidence du Saint-Quentin** (casernes Roques), appartenant au ministère de la Défense, sous convention avec le bailleur public Moselis<sup>4</sup>. Le Crous exploitait alors **270 logements de petite taille.** Ces derniers ont été fermés définitivement en 2019, en raison de leur caractère vétuste.

La résidence Saint-Quentin



- ◇ la **seconde phase**, engagée **dès 2019**, concerne le **projet de modernisation de l'offre du Crous sur le site du Saulcy** : elle impacte **cinq pavillons** dont les typologies de logements évoluent. Avant travaux, une majorité du parc (72 %) était constituée de logements de petites surfaces de 9 m<sup>2</sup> (754 logements) dont **60 % ne disposaient pas de sanitaires ni de coin cuisine individuels.** Les résidences **P1, P2, P3, P4, P5** sont totalement repensées - en conservant toutefois la structure du bâti d'origine - et les bâtiments rénovés énergétiquement.

Modélisation d'un studio après rénovation



<sup>2</sup> Il s'agit d'un nombre de places global. Sur ce volume global, il conviendra toutefois d'appliquer les ratios en vigueur dans les Foyers de Jeunes Travailleurs ou Foyers, limitant théoriquement le nombre d'étudiants accueillis parmi les publics jeunes (voir paragraphe 2.1, dans chapitre 2 « Panorama de l'offre de logements »).

<sup>3</sup> Plan de relance dédié à la rénovation énergétique des bâtiments publics de l'enseignement supérieur et de la recherche, annoncé par le Gouvernement le 14 décembre 2020, dont le projet pour la réhabilitation de deux campus à Metz et Nancy a été retenu.

<sup>4</sup> Office Public de l'Habitat de la Moselle.

Les travaux visent à **augmenter la superficie** d'une grande partie des logements de **9 m<sup>2</sup> pour les remplacer par des studettes de 11 ou 13 m<sup>2</sup>** avec une cabine tri fonction systématique et la présence d'une kitchenette. Pour parfaire l'équipement des logements et le confort des étudiants, des grandes cuisines collectives seront également mises à disposition, à chaque étage du pavillon 1.

Afin de compenser la **diminution du nombre de logements** entraînée par le changement de leurs typologies et l'augmentation des surfaces, le Crous prévoit la **construction d'un nouveau pavillon, le P8, avec 130 logements** d'une superficie minimale de 17 m<sup>2</sup> (avec cabines tri fonction et cuisines individuelles). Ce projet est

en attente d'une possibilité de financement dans le cadre du **Contrat de Plan État-Région (CPER)**. Sa position sur le campus est également en cours de validation.

**À l'issue de ces travaux** et avec la réouverture progressive des résidences réhabilitées, **le parc devrait approcher son ancienne capacité**, qui était de **1 051 logements** sur le **campus du Saulcy**.

Au total, sur les 3 sites de la métropole messine, l'offre du Crous devrait tendre vers un volume global de plus de **2 013 logements** (contre 1991 avant travaux). Ces logements se répartiraient comme suit : 1 077 logements au Saulcy, 315 à Bridoux et 621 au Technopôle.

## L'offre de logements du parc Crous

Résidences	Typologies	Surfaces	Loyers	Logements	Non inclus	Équipements	Adresse
Bridoux	T1	18 m <sup>2</sup>	361,27 €	213			
	T1bis	30 m <sup>2</sup>	411,22 €	69		Meublés/ équipés	2 rue du Général Delestraint
	T1bis (2 pers.)	30 m <sup>2</sup>	469,80 €	4			
	T2	50 m <sup>2</sup>	534,08 €	29			
Saulcy	Chambre	9 m <sup>2</sup>	174 à 247 €	265			
	Chambre rénovée cabine tri fonction	13 m <sup>2</sup>	359,60 €	132		Meublés/ équipés	Île du Saulcy
	Chambre PMR & studio	18 m <sup>2</sup>	367 €	12			
	Chambre cabine tri fonction	17,5 à 18 m <sup>2</sup>	355,20 à 367 €	280			
Technopôle	T1	18 m <sup>2</sup>	365,44 à 404,04 €	592			
	T1bis (2 pers.)	18 m <sup>2</sup>	432,08 €	17		Meublés/ équipés	4 boulevard Dominique Arago
	T1bis (2 pers.)	30 m <sup>2</sup>	557,76 €				
	T2 (2 pers.)	36 m <sup>2</sup>	534,42 €	12			

*NB : les chiffres déclinés dans le présent tableau prennent en compte l'offre disponible à la date de clôture de la présente étude. Pour ce qui relève de l'offre de logements au Saulcy, précisons que le bâtiment P1, dont les travaux sont terminés et dont la réouverture est prévue de façon imminente, a été pris en compte dans l'offre actuellement disponible.*

### Les enjeux identifiés

Cette requalification globale du site du Saulcy permettra sans aucun doute un **regain d'attractivité** de ce dernier, avec une **amélioration de l'image du parc du Crous**.

Une **baisse significative** du nombre de **studios très accessibles de 9 m<sup>2</sup>** est toutefois constatée. En effet, **anciennement au nombre de 754** sur le site du Saulcy, additionnés aux **270 logements** désormais fermés de la **résidence du Saint-Quentin**, ce sont donc **1 024 logements très accessibles**, au total, qui vont être remplacés par une offre plus onéreuse. L'offre très sociale sera réduite à **120 logements seulement**.

Cette mutation du parc **n'est pas sans conséquence pour les étudiants disposant des ressources** les plus contraintes : certains de ces publics seront vraisemblablement appelés à se tourner vers d'autres solutions de logements.

### Une offre du parc public social limitée

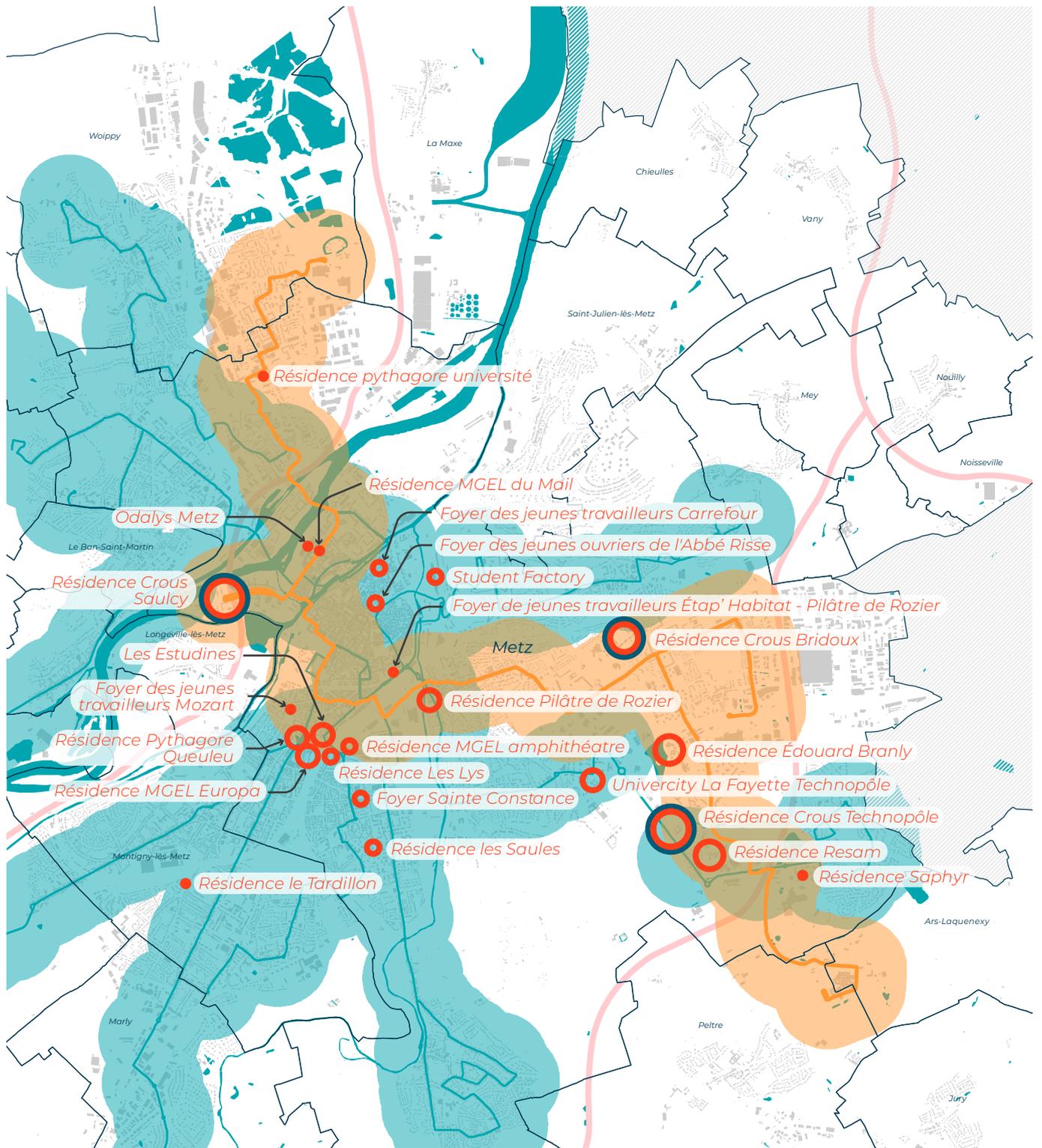
Le bailleur social **Moselis** propose une résidence au sein d'un **ancien hôtel réhabilité**, dans le quartier de la **Grange-aux-bois**, à proximité du parc des expositions de Metz. Cette résidence est composée de **57 logements** meublés et

### Résidence Saphyr du bailleur social Moselis



équipés, dont 55 de types F1 et 2 de type F2. Les logements sont exclusivement réservés aux publics de moins de 30 ans, dont une **majorité d'étudiants et quelques apprentis**.

Les loyers pour ces petites surfaces varient entre **300 € et 400 €/mois** et ouvrent **droit aux APL**. La typologie du bâtiment est héritée d'un ancien hôtel : les surfaces **des logements sont de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>** environ pour les F1. Chacun d'entre eux dispose de sanitaires individuels et d'une kitchenette.



**Réseau Le Met'**

- Mettis
- Buffer de 500 mètres autour des lignes Mettis
- Lianes
- Buffer de 500 mètres autour des arrêts des Lianes/Flexo

**Nombre de places par résidence**

- inférieur ou égal à 95
- de 95 à 150
- de 150 à 300
- 300 à 600
- supérieur à 600

Sources : AGURAM, TMM



Résidence Odalys Manufacture



Avec la **hausse des effectifs étudiants** ces dernières années, Metz a accueilli de **nouvelles résidences étudiantes privées** comme la résidence Odalys en 2016 (sur le site de l'ancienne Manufacture des tabacs en face du lycée Fabert) ou la résidence Arpej Lafayette Technopôle.

Au total, 11 résidences privées sont recensées sur le territoire de l'Eurométropole de Metz, proposant ainsi **1 426 logements**.

La plupart des résidences privées ou résidences-services **proposent des équipements à partager** (salles de laveries, salles de sport, salles de travail, etc.) ou des **prestations para-hôtelières** qui s'ajoutent généralement au montant du loyer initial.

Les résidences privées disposent ainsi de **tarifs très variables** en fonction de la **typologie de logements** qu'elles proposent mais également du type de **services disponibles** sur place. Proposant généralement des **loyers plus chers** que dans d'autres structures, la **massification de ces logements** sur le territoire pose la question de leur **adaptation au public étudiant**.

Malgré des **tarifs relativement onéreux** dans certaines résidences, les gestionnaires semblent déclarer des **taux d'occupation élevés**. Pour autant, les publics accueillis sont diversifiés et ne relèvent pas des étudiants uniquement.

Foyer Etap'habitat - Pilâtre de Rozier



La métropole de Metz recense **8 foyers, FJT ou FJO** sur son territoire, pour un total de **905 logements**. Il s'agit de la **troisième offre de logements** à destination des étudiants ou des jeunes en termes de quantité. Les foyers sont des **logements autonomes** qui peuvent, au même titre que les résidences privées, proposer des services. Le loyer en foyer a la particularité de comprendre les charges. On l'appelle ainsi une **redevance**. **L'aide de l'APL est calculée sur cette redevance**.

Lors des entretiens menés avec les foyers de la métropole, la **précarisation des étudiants** est observée de façon générale, **notamment auprès des publics internationaux**. La plupart des foyers attestent de leur hausse au sein de leurs locataires.

Les foyers semblent également éprouver un besoin de **réhabilitation et de rénovation** de leurs logements, notamment au Foyer des jeunes ouvriers (**FJO de l'Abbé Risse**, situé à côté du jardin des Tanneurs dans le quartier Ancienne Ville. Ce dernier va lancer un vaste **programme de remise aux normes**, avec une **augmentation de la superficie des logements** et la mise en place de cabines tri fonctions. Cette rénovation entraînera cependant une **diminution du nombre de logements**, passant de **147 à 130 environ**.

L'**association Carrefour** a également engagé un projet de rénovation sur **l'ensemble de ses 133 logements** et porte une réflexion sur l'augmentation de sa capacité d'accueil.

## Des solutions de logements associatives encore peu visibles

Sur le territoire de la métropole messine, certaines personnes ne trouvent pas à se loger, par **manque de moyens**, par **manque d'informations** ou encore parce que **la durée de leur séjour** ne correspond pas au minimum requis par les propriétaires ou de certaines résidences. Une **arrivée tardive** dans l'année scolaire en cours peut également expliquer ce genre de situation, lorsque **la plupart des résidences affichent déjà complet**.

Bien souvent, ces jeunes sont étrangers et arrivent sur le territoire français en ne disposant pas d'un logement et se trouvent alors en situation précaire. Des solutions alternatives existent.

### L'Association inter culture promotion (AICP)

**M. MAKOSSO, fondateur de l'AICP**



L'Association inter culture promotion **loge en urgence des étudiants internationaux** n'ayant **pas de solution de logement ou d'hébergement**. Elle a **accueilli en 2019, 65 personnes** (sur une durée maximale de 120 jours) et **17 personnes en 2020** (sur une durée de 240 jours, l'allongement de la durée d'hébergement étant lié à la crise sanitaire) dans un logement de type **F3**, situé dans le quartier de La Patrotte, à Metz. Ce logement prévu pour 3 personnes, appartient à l'OPH de Metz Métropole et est financé par la Métropole et la ville de Metz. Il connaît actuellement un **important problème de dégradation et doit être remis en état pour pouvoir être reloué**. Il est d'ordinaire suroccupé. L'AICP vient d'obtenir une bourse de 12 000 € (mécénat) pour le remeubler.

### Les Kolocations à projets solidaires (Kaps)

**Isabelle, 26 ans, kapseuse dans son appartement à la Patrotte**



L'Afev (Association de la Fondation étudiante pour la Ville) a **créé les Kaps, en 2010**. À Metz, cette formule a été développée en 2012. **6 appartements** sont concernés par ce dispositif **correspondant à 18 places**, basés dans le quartier de La Patrotte qui sont propriété de l'OPH de Metz Métropole. Ceux-ci sont mis à disposition, en colocation, dans le cadre d'un projet social d'engagement au sein de la vie du quartier. Cette participation citoyenne permet aux locataires, en contrepartie, de disposer d'un loyer plus accessible, compris dans une fourchette de **177 à 205 €/mois par locataire**. Chaque locataire dispose d'une chambre de 9 à 11 m<sup>2</sup> et des espaces communs, partagés.

### La cohabitation intergénérationnelle solidaire : les solutions de logement proposées par « Un toit deux générations »



L'offre proposée, en cohabitation intergénérationnelle, concerne actuellement une **quarantaine de solutions de logements** sur le territoire métropolitain, pour une trentaine d'accueillants. Il s'agit de **chambres**

**meublées**, chez l'habitant, avec accès à tous les espaces partagés. Le prix de la redevance mensuelle est de **240 euros**, toutes charges incluses. À cela s'ajoute une cotisation forfaitaire annuelle.

Cette offre de logements concerne des **publics de jeunes de moins de 30 ans** (stagiaires, étudiants, alternants, etc.). La motivation principale pour les accueillants, en grande majorité âgés de plus de 60 ans, repose, avant tout, sur le souhait de renouer du lien social et de pouvoir aussi tabler sur une présence quotidienne bienveillante pour une aide ponctuelle.

D'autres avantages se greffent à cette formule tels que l'absence de caution et de garant. La souplesse, en cas de départ, avec un mois de préavis seulement mérite aussi d'être soulignée. Elle implique cependant une **veille passive de la part du jeune, une présence allégée d'au moins trois soirs par semaine et d'un week-end sur deux**, selon la formule retenue, « conviviale » ou « solidaire ». Cette solution logement correspond à **une réelle alternative au logement autonome habituel**. Par son coût modique, elle répond à un besoin avéré pour des publics modestes ou très modestes.

Un contrat (encadré par les services de l'État) cadre cette location et le contexte dans lequel elle s'inscrit.

### **Le projet « Just like home – Béthanie » : une solution de logements pour étudiants au sein d'un établissement pour personnes âgées dépendantes, porté par Etap'Habitat**

Dans l'esprit de l'idée d'origine portée par des étudiantes, un rapprochement entre Etap'Habitat et l'Ehpad « Monsieur Vincent » situé en face du Lycée Schumann, à Metz, a permis de donner corps à ce projet novateur : à l'initiative d'Etap'Habitat, 8 chambres ont récemment ouvert dans un bâtiment annexe entièrement rénové, situé dans l'enceinte même de l'Ehpad. En échange d'une **participation des étudiants locataires** à des tâches bénévoles auprès des résidents, ces jeunes publics sont accueillis pour **une redevance de 250 €/mois** (toutes prestations incluses, y compris l'accès à internet, hors APL).

Un exemple de chambre pour étudiant au sein de ce bâtiment



© Etap'habitat

L'aide de l'APL permet de réduire le reste à charge au strict minimum. Les étudiants sont tous boursiers et ne disposent, dans la quasi-totalité des cas, que de cette seule ressource pour vivre. Un contrat de location établi entre Etap'Habitat et le jeune précise les dispositions spécifiques sur les heures de bénévolat attendues en contrepartie de ce loyer modique. Les espaces partagés (cuisine collective, 3 douches individuelles, une salle de travail) viennent compléter l'offre de chambres créées.

### **Les résidences des écoles de l'Ensam et de Centrale Supélec**

Les écoles d'ingénieurs de l'**Ensam** (École nationale supérieure des Arts et Métiers) et **Centrale Supélec** ont la particularité de proposer un hébergement accolé à leur établissement. Ces deux résidences, Resam et Édouard Branly, sont toutes deux propriétés de l'OPH de Metz Métropole. Elles proposent respectivement 301 et 350 logements.

### **L'offre en lycée pour les étudiants internes**

Des lycées de la métropole accueillent, eux aussi, des classes d'enseignement supérieur, notamment des filières en Brevet de technicien supérieur (BTS) ou des Classes préparatoires aux Grandes Écoles (CPGE). Ces derniers disposent d'internats destinés, pour partie, à ces étudiants. C'est le cas en particulier pour les lycées Fabert, Louis Vincent et Georges de la Tour dans l'enseignement public. Le Lycée de la Communication au Technopôle renvoie ses étudiants vers les logements du Crous, de la résidence Édouard Branly ou Résam.

Les **places disponibles, au nombre de 306**, se répartissent comme suit<sup>5</sup> :

- ◇ Lycée Fabert : 120 places réservées aux étudiants des Classes préparatoires aux Grandes Écoles ;
- ◇ Lycée Louis Vincent : 104 places dévolues aux étudiants post-bac ;
- ◇ Lycée Georges de la Tour : 82 places mises à disposition de ces publics.

Toutes structures et modes de logement confondus, l'offre dédiée équivaut à **5 101 logements**.

<sup>5</sup>Ces places concernent uniquement les capacités d'accueil « en propre » des établissements. Certains autres étudiants peuvent toutefois être logés à l'extérieur du lycée, en bénéficiant d'un statut « d'interne-externé ».

## Récapitulatif global de l'offre de logements dédiée

Type d'offre	Résidence	Nombre de logements	Nombre de places
<i>Parc du Crous</i>	Bridoux, technopôle et Saulcy	1 625	1 687
<i>Parc public social</i>	Résidence Saphyr	57	57
<i>Parc de résidences privées</i>	Les Estudines, Odalys Metz, Pythagore Queuleu, Pythagore Université, Univercity Lafayette Technopôle, Student Factory	932	932
	Résidences MGEL : MGEL Europa, MGEL Amphithéâtre, MGEL Ulysse, MGEL du Mail	394	394
	Association Parme	100	100
<i>Foyers et foyers de jeunes travailleurs</i>	Foyer Carrefour, Foyer Sainte-Constance, Foyer Abbé Risse, Foyer Mozart, Foyer Pilâtre de Rozier, Les Saules, Tardillon et Saint-Charles Borromée		905
<i>Offre associative/alternative</i>	AICP, KAPS de l'Afev, Un toit deux générations, Just like home -Béthanie/Foyer Etap'Habitat		69
<i>Résidences des écoles</i>	Resam et Édouard Branly		651
<i>Internats des lycées</i>	Georges de la Tour, Louis Vincent et internat d'excellence, Fabert		306
<b>TOTAL</b>			<b>5 101</b>

NB : le volume global identifié correspond bien à 5 101 places recensées. Sur ce volume global, il conviendra toutefois d'appliquer les ratios en vigueur dans les Foyers de jeunes travailleurs ou Foyers, limitant théoriquement le nombre d'étudiants accueillis parmi les publics jeunes (voir paragraphe 2.1., dans chapitre 2 « Panorama de l'offre de logements » de l'étude complète).

## LES NOUVEAUX PROJETS RECENSÉS CONCERNANT L'OFFRE DÉDIÉE

De nouveaux projets sont recensés, dans le parc privé et associatif. Ils correspondent à **une offre globale complémentaire de 586 logements**. Ils sont déclinés dans le tableau ci-dessous.

Futur projet dans les locaux de l'Urssaf



## Récapitulatif global de l'offre nouvelle

Type d'offre	Résidence	Nombre de logements	Nombre de places
<i>Parc du Crous</i>	Construction d'un nouveau bâtiment P8 au Saulcy	130	130
	Extension de la résidence Lafayette – Metz Technopôle	64	64
	Projet porté par Hauplo – résidence-services, Metz technopôle	100	100
<i>Parc social</i>	Projet porté par Vivest: acquisition-amélioration de l'ancien siège de l'Urssaf, rue Pasteur	81	81
	Projet Vilogia au 103, rue aux Arènes à Metz	76	76
<i>Parc associatif</i>	Nouvelle auberge de jeunesse portée par l'association Carrefour dans l'ancienne Maison de la Famille – Projet « La Brasserie », Avenue de Hautecloque	135	135
<b>TOTAL</b>		<b>586</b>	<b>586</b>

# LA DEMANDE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS IDENTIFIÉS

Pour approcher la demande et les besoins en logements étudiants, **différents moyens d'investigation** ont été mis en œuvre durant la période de mai 2021 à février 2022. Complémentaires entre eux, ils visent à prendre le « pouls » auprès d'acteurs issus du monde socio-professionnel afin de « capter la parole de terrain », de s'appuyer sur leurs retours d'expériences et de nourrir le volet qualitatif de nos analyses. Ont ainsi été réalisés :

- ◇ **Des entretiens en face à face** menés à bien auprès d'un **panel d'acteurs élargi** (une trentaine), à partir d'une trame semi-directive ;
- ◇ **Des entretiens par téléphone auprès des hébergeurs du parc dédié, doublés d'une enquête postale ;**
- ◇ **Une enquête en ligne auprès des étudiants.**

## QUELS GRANDS ENSEIGNEMENTS À DIRE D'ACTEURS ?

### Enquête auprès des hébergeurs

#### Enquête auprès des hébergeurs

Le taux d'occupation enregistré à l'année laisse transparaître, à priori, un niveau de fréquentation élevé mais variable selon la période observée :

- ▷ supérieur à 90 % de septembre à janvier ;
- ▷ 70 % à 90 % de janvier à juin. On constate de la disponibilité sur cette période même si celle-ci reste variable selon les établissements ;
- ▷ **absence de tension forte** sur le parc actuel ;
- ▷ mais **importance des besoins enregistrés sur la période de septembre à janvier** principalement avec des tensions ponctuelles qui s'estompent dès janvier.

### Enquête auprès des acteurs socio-professionnels

#### Enquête auprès des acteurs socio-professionnels

*Volet logement et accueil des étudiants*

On constate :

- ▷ des attentes de la part de **Georgia Tech Lorraine**, avec une augmentation régulière de ses effectifs (notamment durant la période dite Summer) et un besoin en places ;
- ▷ une **diversité des situations rencontrées au sein de l'Enim** avec un recrutement local important et des publics boursiers pour environ 30 % d'entre-eux ;
- ▷ une résidence en propre pour l'Ensam, qui couvre les besoins des étudiants de l'école ;
- ▷ une **hausse régulière des effectifs de l'ESITC**, dopés par la mise en place de l'apprentissage à partir de la 3<sup>ème</sup> année du cursus. Petite tension au moment de la rentrée, dans la recherche d'un logement mais pas de réelle difficulté ;
- ▷ des **élèves-stagiaires de l'IRA**, preneurs de logements meublés pour une durée de 6 mois, proches de l'école ;
- ▷ des **représentants de l'Esal qui signalent des difficultés avérées** concernant l'instruction des dossiers des **étudiants internationaux**.

#### Enquête auprès des acteurs socio-professionnels

*Volet réhabilitation du parc existant*

Ces témoignages soulignent, par ailleurs, un besoin avéré de réhabilitation du parc existant :

- en direction des logements du CROUS au Saulcy : travaux en cours, 2 bâtiments rénovés
- en direction de la résidence Édouard Branly au Technopôle :
  - ▷ les bâtiments sont globalement dégradés et une grande partie des logements nécessitent des travaux de rénovation urgents ; des réflexions sont en cours concernant cette question centrale : une étude lourde a été menée sur cette résidence avec une restitution au printemps 2020 ; celle-ci met en évidence un besoin en investissement de l'ordre de 2 à 6 millions d'euros pour remettre l'infrastructure à niveau ; cette fourchette est fonction des différents scénarii proposés et du niveau de curseur envisagé.
  - ▷ l'état de dégradation de la résidence est réellement un frein à l'accueil des publics et nuit à la qualité de l'image des écoles concernées, notamment Centrale Supélec ; certains étudiants préfèrent se tourner vers le parc locatif privé ; il est toutefois difficile de savoir avec précision où sont logés les étudiants qui ne demeurent pas sur le site ; l'école ne dispose pas de lisibilité sur ce sujet.

#### Enquête auprès des acteurs socio-professionnels

*Volet accueil des étudiants étrangers*

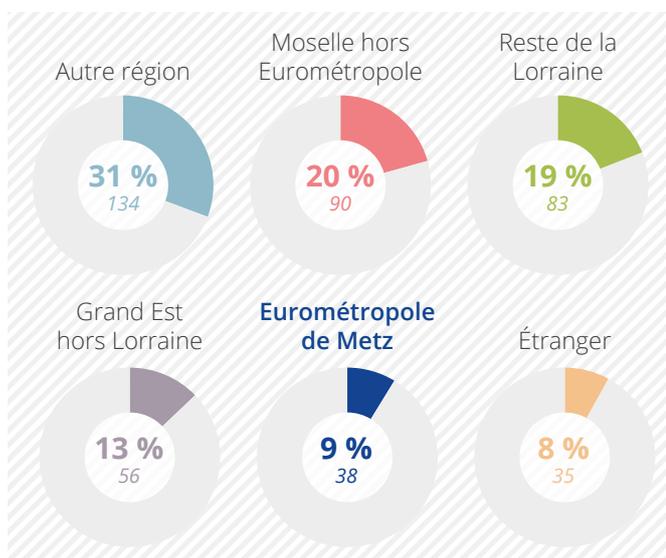
- un point de vigilance concernant l'accueil des publics les plus modestes, étrangers, mettant en évidence :
  - ▷ la question du logement d'urgence pour les étudiants les plus fragiles et pour les jeunes en général
  - ▷ un volume de logements insuffisant par rapport à l'offre sociale qui s'est réduite ces dernières années
  - ▷ un nécessaire accompagnement administratif, avec une approche adaptée et organisée, pour appuyer ces démarches.

## QUELS RETOURS ISSUS DE L'ENQUÊTE ÉTUDIANTS ?

L'enquête en ligne menée auprès des étudiants a permis de recueillir **437 questionnaires, durant la période de consultation c'est-à-dire de la mi-décembre 2021 à la mi-mars 2022**. Le mode de passation, par voie numérique exclusivement, a permis de s'appuyer sur les partenaires de l'OTLE qui ont accepté de relayer l'information sur leur site internet. La diversité de ces interlocuteurs a été privilégiée pour toucher le plus large public étudiant possible. Il n'y pas eu d'échantillonnage.

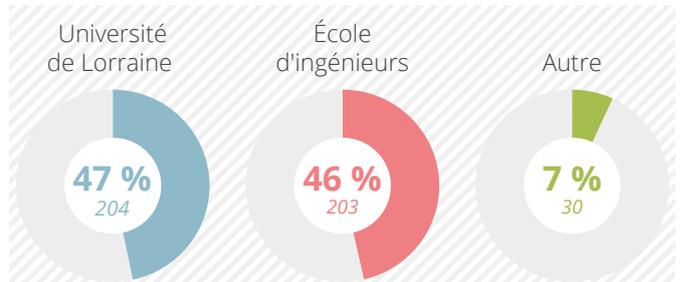
Le **questionnaire**, par son contenu s'est concentré sur des paramètres clés afin de cerner les profils des étudiants sur le territoire métropolitain, leur mode de logement et les difficultés éventuelles rencontrées pour accéder à celui-ci.

### Origine géographique des répondants



Sur les 437 répondants, **207 étudiants sont issus de l'Université de Lorraine, 203 des écoles d'ingénieurs** et 27 d'autres établissements. Les **résultats de l'enquête**, dont la diffusion a permis de toucher de façon aléatoire les publics interrogés, **ne reflètent donc pas la répartition des étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur** sur le territoire de l'Eurométropole de Metz. Pour rappel, en effet, 71 % des étudiants relèvent de l'Université de Lorraine contre 47 % chez les répondants. Les répondants sont, pour 61 % d'entre eux, issus de la métropole messine, de Moselle, du reste du territoire Lorrain ou de la région Grand-Est. Les étudiants en provenance des autres régions représentent 31 % des répondants, les étudiants étrangers 8 %.

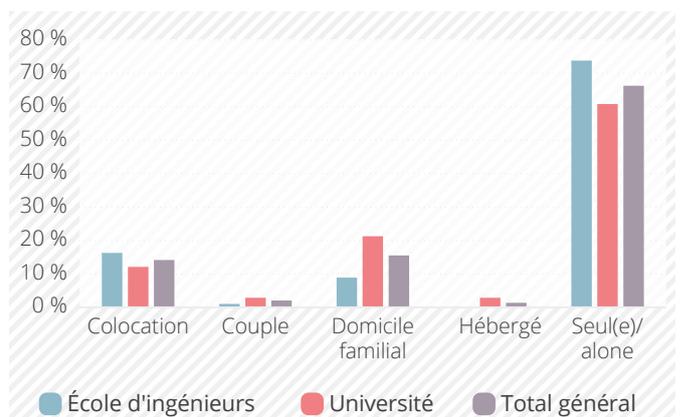
### Type d'établissement fréquenté par les répondants



Le mode de cohabitation, c'est-à-dire le mode de logement déclaré parmi les répondants, met en évidence **la part très nettement majoritaire de publics vivant seuls dans un logement**, avec un total de 66 %. La part des répondants hébergés au sein du domicile familial constitue le deuxième mode de logement déclaré : dans une moindre proportion, il est également significatif puisqu'il représente 16 %. Il occupe toutefois une part plus importante chez les étudiants issus de l'Université de Lorraine et confirme, en cela, la **provenance géographique des étudiants** accueillis, issus notamment de **foyers émetteurs locaux**.

La colocation représente 14 % des choix exprimés en matière de logement et vient donc en troisième position. Avec 16 %, elle occupe une place un peu plus importante parmi les répondants issus des écoles d'ingénieurs. Elle corrobore le souhait, dès la deuxième année d'études, pour certains, de pouvoir partager un même espace de vie. Les liens d'amitié tissés entre étudiants participent à cette émancipation et à l'envie d'une solution de logement partagée.

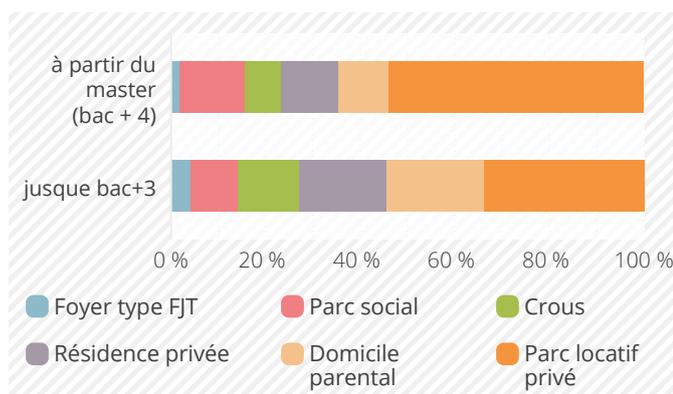
### Mode de cohabitation chez les répondants



La répartition constatée entre les différentes typologies de logement, pour les ressortissants de l'université ou des écoles d'ingénieurs se fait de façon plutôt équilibrée.

**Jusqu'au niveau Bac +3, les étudiants privilégient le parc locatif privé (33 %), le domicile parental (20 %) et les résidences privées (18 %) qui constituent les 3 choix prioritaires mis en avant. A partir de la quatrième année d'études après le baccalauréat, le choix du parc locatif privé est nettement prédominant (54 %).** Viennent ensuite le parc social (14 %) et les résidences privées (12 %). Il convient toutefois d'être prudents dans nos analyses : la catégorie « parc social » n'est pas nécessairement le reflet de la réalité. En effet, le panorama de l'offre de logements dédiée et les modes de logement retenus par les étudiants (données INSEE) ont permis de mettre en évidence le peu de logements sociaux réellement disponibles et utilisés comme mode de logement pour ces publics. Les réponses analysées - déclaratives - pour cette seule catégorie recouvrent certainement d'autres réalités (parc Crous, foyers...).

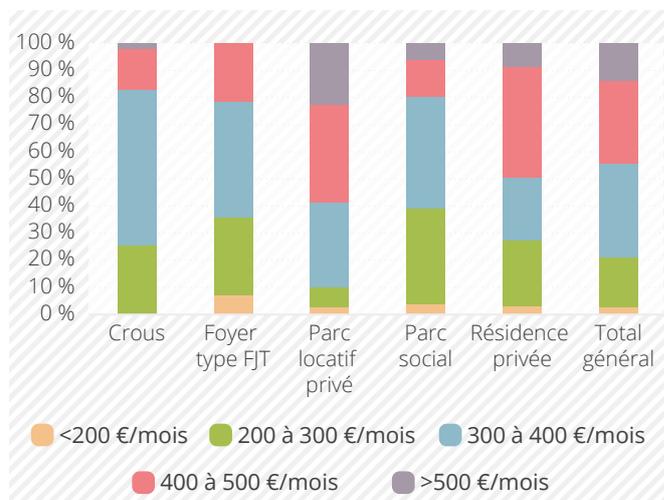
### | Type de logement occupé par les répondants en fonction de leur niveau d'étude



L'analyse des loyers traduit la répartition des loyers mensuels (hors charges) chez les répondants. La question du niveau des charges n'est, quant à elle, pas exploitable car elle est trop peu renseignée.

Si l'on exclut la part des répondants ayant déclaré vivre chez leurs parents pour ne nous intéresser qu'aux étudiants « décohabitants », le volume d'analyse porte sur 367 répondants. Sur cette enveloppe de réponses, on constate que **les deux tiers des répondants (65 %) déclarent payer un loyer compris entre 300 et 500 € par mois** contre 200 à 300 €/mois pour 18 % d'entre-eux. 14 % des publics interrogés paient un loyer supérieur à 500 €/mois, 3 % se situent en dessous du seuil des 200 €/mois.

### | Niveau de loyers (hors charges) par type de logement



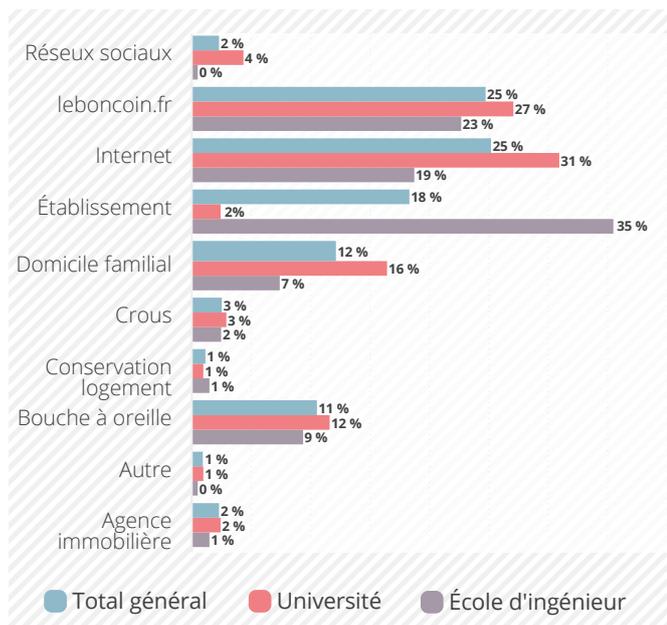
Les niveaux de loyers les plus élevés sont enregistrés dans le parc locatif privé et dans les résidences privées.

**La part des étudiants ingénieurs ou inscrits à l'université soumis à des loyers de 300 €/mois à plus de 500 €/mois reste dans des proportions comparables.**

En effet, elle est de l'ordre de 32 % à 39 % pour les répondants payant des loyers compris entre 300 et 400 euros mensuels, de 29 % à 34 % pour ceux situés dans la tranche des loyers de 400 à 500 euros mensuels et de 11 % à 14 % pour ceux situés au-delà de 500 euros mensuels. On peut noter, par ailleurs, que 28 % des étudiants en école d'ingénieurs ayant répondu à ce sondage paient des loyers mensuels inférieurs à 300 euros, contre 13 % pour les étudiants issus de l'université. Cette différence est peut-être due à des modes de logement privilégiant la colocation, pour une partie de ces publics ou à un hébergement au sein des résidences des écoles, proposant des tarifs attractifs. Les répondants issus de l'université sont 48 % à payer un loyer supérieur à 400 euros mensuels contre 40 % des élèves ingénieurs.

À la question « comment avez-vous trouvé votre logement ? », les répondants privilégient 3 sources distinctes : **leur établissement (notamment pour les étudiants ingénieurs) avec 18 % des réponses, les recherches sur internet en général (25 %)** et sur le bon coin en particulier (25 %). Les recherches sur internet sont plus significatives pour les étudiants issus de l'université (31 %). Très peu d'étudiants déclarent avoir trouvé un logement via le Crous alors qu'ils sont plus de 10 % à y être logés.

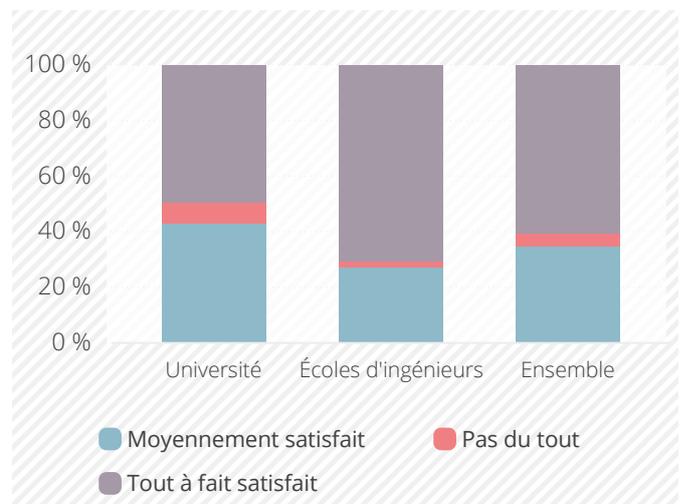
### Par quel moyen les répondants ont trouvé leur logement



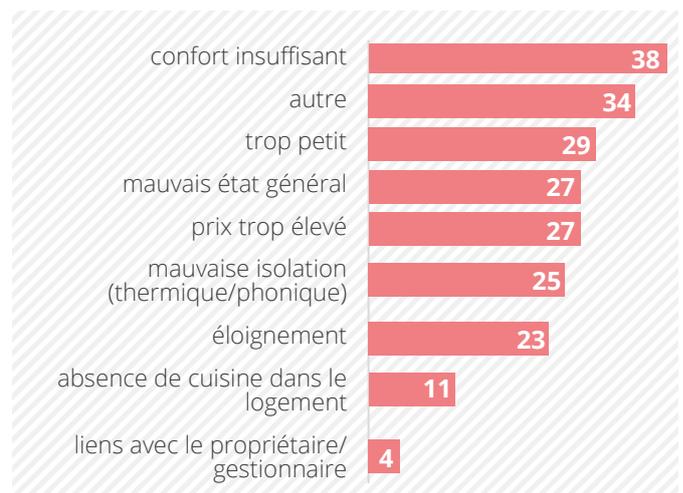
En ce qui concerne les difficultés éventuelles pour trouver un logement, plus de **la moitié des répondants déclarent ne pas en avoir rencontrées (51,9 %)**. En revanche, pour 35 % d'entre-eux, cette recherche s'est avérée plus délicate, notamment pour les étudiants issus de l'université. Pour ce public, ces difficultés correspondent à 47 % des réponses enregistrées. Chez les étudiants en écoles d'ingénieurs, cette part s'élève à 19 % des réponses. Les publics ayant rencontré des difficultés pour se loger sont davantage les étudiants logés dans le parc Crous et dans le parc locatif privé. Quelques répondants déclarent avoir eu des difficultés à se loger et sont logés au domicile familial : on peut donc en déduire qu'il doit s'agir d'un choix contraint. Pour ceux-ci (17 personnes), 14 se déclarent peu ou pas satisfaits de leur logement.

**Le taux de satisfaction global quant au logement occupé est de 49 %.** On note toutefois que moins d'un répondant sur deux issu de l'université est satisfait de son logement. En revanche, **le taux de satisfaction grimpe à 70 % chez les étudiants issus des écoles d'ingénieurs.** Globalement, les critères d'insatisfaction vis-à-vis du logement permettent de mettre en évidence le manque de confort, la taille insuffisante, le mauvais état général et le prix trop élevé. La mauvaise qualité de l'isolation et l'éloignement de ce logement sont aussi mis en avant.

### Niveau de satisfaction par rapport au logement occupé par type d'étudiant



### Critères d'insatisfaction du logement occupé (ensemble des répondants)





## QUE RETENIR ?

Des enjeux et pistes de réflexion/amélioration ont été identifiés. Ces pistes mêlent les retours de nos partenaires (en prolongeant leurs contributions) et d'autres propositions, en complément.

### Un besoin de diversification des solutions de logement

- ◇ un marché du logement étudiant globalement peu tendu
- ◇ des besoins ciblés au technopôle qui appellent des réponses adaptées, en préservant les équilibres actuels dans le parc existant
- ◇ une nécessaire mutualisation des réponses « logement » à apporter en direction des publics jeunes de 18 à 30 ans
- ◇ une vigilance collective sur la précarisation des étudiants en général appelant des réponses adaptées avec des loyers maîtrisés
- ◇ un besoin de diversification des réponses attendues
- ◇ une offre de logements à corrélérer avec des projets en réflexion pour développer l'offre de formations, dans l'enseignement supérieur

### La poursuite de la réhabilitation du parc existant

- ◇ des travaux nécessaires dans le parc public (offre Crous, en cours)
- ◇ une offre privée à améliorer (résidence É. Branly)
- ◇ un besoin de rénovation de la résidence des Lys
- ◇ un point de vigilance concernant le recentrage de l'offre Crous

### Des questions pratiques pour faciliter l'accueil des étudiants

- ◇ un nécessaire développement de la vie étudiante sur le technopôle
- ◇ une desserte en transports en commun entre lieu d'étude et lieu de domiciliation de l'étudiant, à améliorer

### Un nécessaire accompagnement des publics les plus modestes

- ◇ un manque d'adaptation de l'offre de logements actuelle par rapport aux besoins des publics étudiants internationaux les plus précaires
- ◇ une baisse régulière non compensée de l'offre très accessible
- ◇ un accompagnement à renforcer et à structurer pour faciliter l'accueil de ces publics et leur intégration (volet logement et administratif)
- ◇ une vigilance concernant l'application des droits d'inscription différenciés pour les étudiants internationaux

### Une plus grande lisibilité de l'offre de logements actuelle

- ◇ un manque de lisibilité de l'offre de logements actuelle et une difficulté à accéder facilement à une information complète (web, etc.)
- ◇ des relais à prévoir pour mieux véhiculer l'information

### Vers une structuration du réseau des partenaires du logement

- ◇ un dialogue à organiser entre les acteurs pour décroïsonner les approches
- ◇ un rapprochement entre l'université et les logeurs en général pour permettre une meilleure anticipation des besoins et des réponses en services et prestations proposés



## EN SAVOIR +

Consultez l'étude complète sur : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)



Retrouvez toutes les publications de l'agence : [www.aguram.org](http://www.aguram.org)



@agenceaguram

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Emmanuelle BIANCHINI, Elisabeth CRAS, Marie-Charlotte DEVIN

Réalisation graphique : Atelier graphique AGURAM

Crédit photographique : Eurométropole de Metz

Sources : se référer à l'étude

Date de parution : Mai 2022

# AGURAM

AGENCE D'URBANISME  
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

27 place Saint-Thiébault 57000 METZ  
tél. : 03 87 21 99 00 | [contact@aguram.org](mailto:contact@aguram.org)