

# LOGEMENT ÉTUDIANT : OBSERVER ET AGIR

---

Café AGURAM du 28 février 2023



# INTRODUCTION

Patricia Gout  
directrice générale de l'AGURAM

# INTRODUCTION

Marc Sciamanna

vice-président de l'Eurométropole de Metz  
en charge de l'enseignement supérieur,  
de la recherche et de la vie étudiante

# RETOUR SUR LES ENJEUX ET CONCLUSIONS DE L'OTLE

Emmanuelle Bianchini

directrice d'étude et responsable  
du pôle Habitat et société à l'AGURAM



# LABELLISATION ET FEUILLE DE ROUTE

- ▶ Obtention de la labellisation pour 1 an le 29 janvier 2021 par la FNAU et ses partenaires associés
- 2021, première année de mise en œuvre autour de 3 entrées principales :
  - étude de l'offre
  - la demande en logements étudiants
  - approche démographique
- mai 2022, livraison des travaux et partage avec les partenaires
- ▶ Obtention de la labellisation pour 3 ans (période 2022-2024) le 3 octobre 2022 par la FNAU et ses partenaires associés

# OTLE : QUELS PREMIERS RÉSULTATS ?





1.1

# DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DANS LA MÉTROPOLE MESSINE

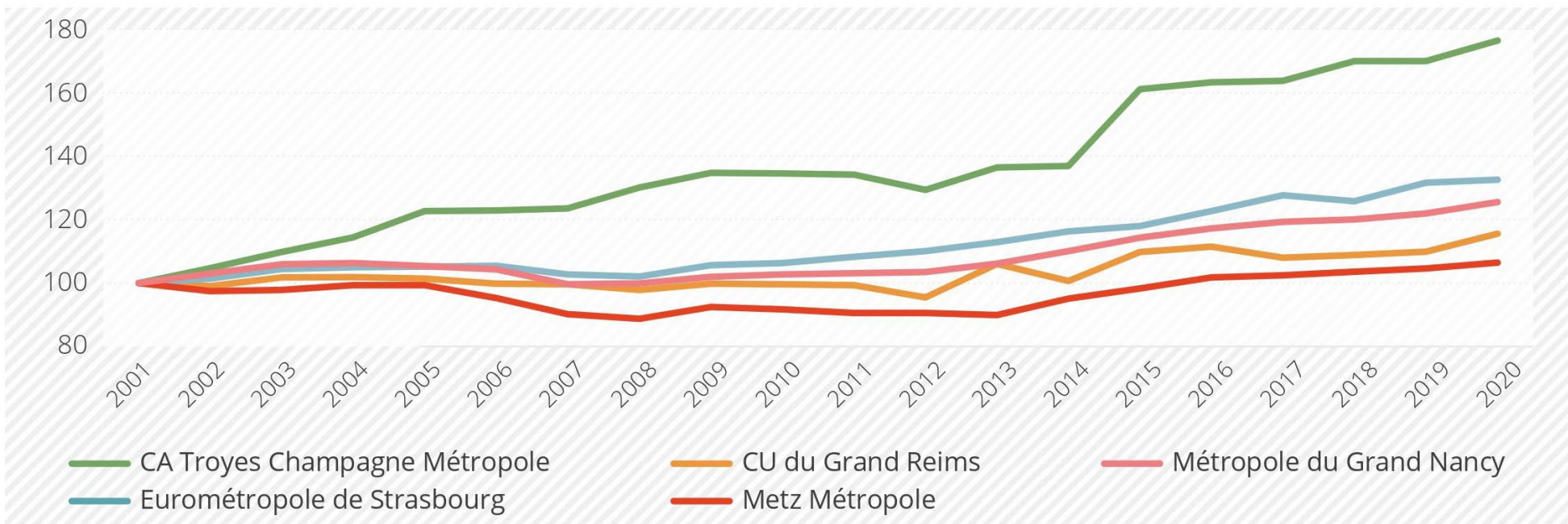






# DÉMOGRAPHIE ÉTUDIANTE : UNE PROGRESSION SUR LE GRAND-EST

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

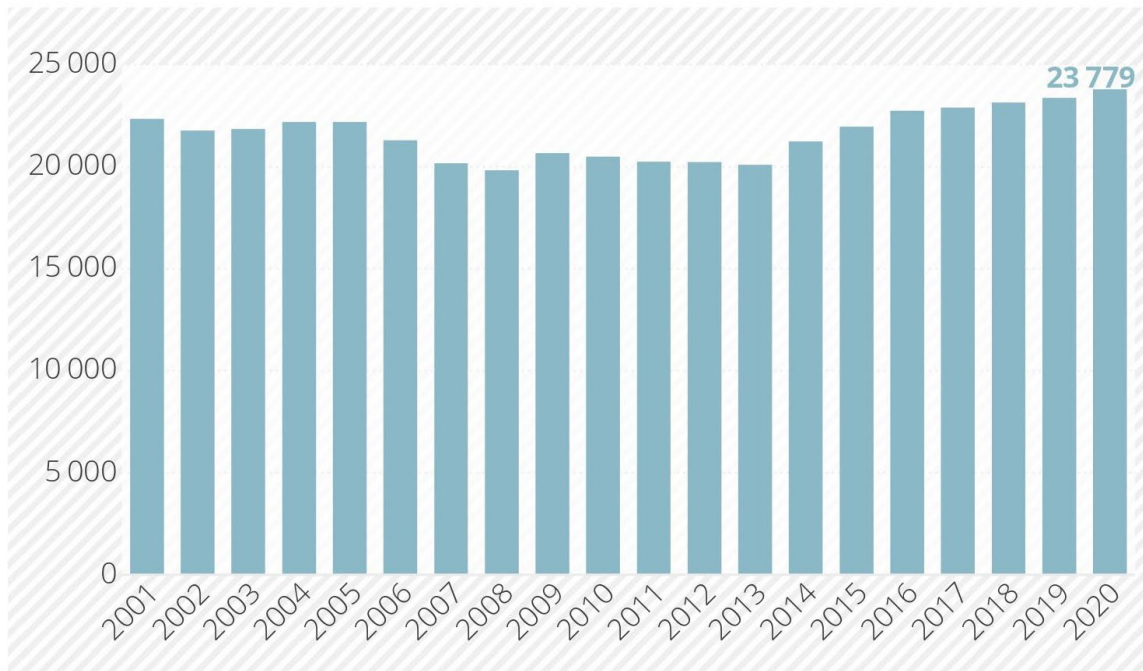


source : MEN

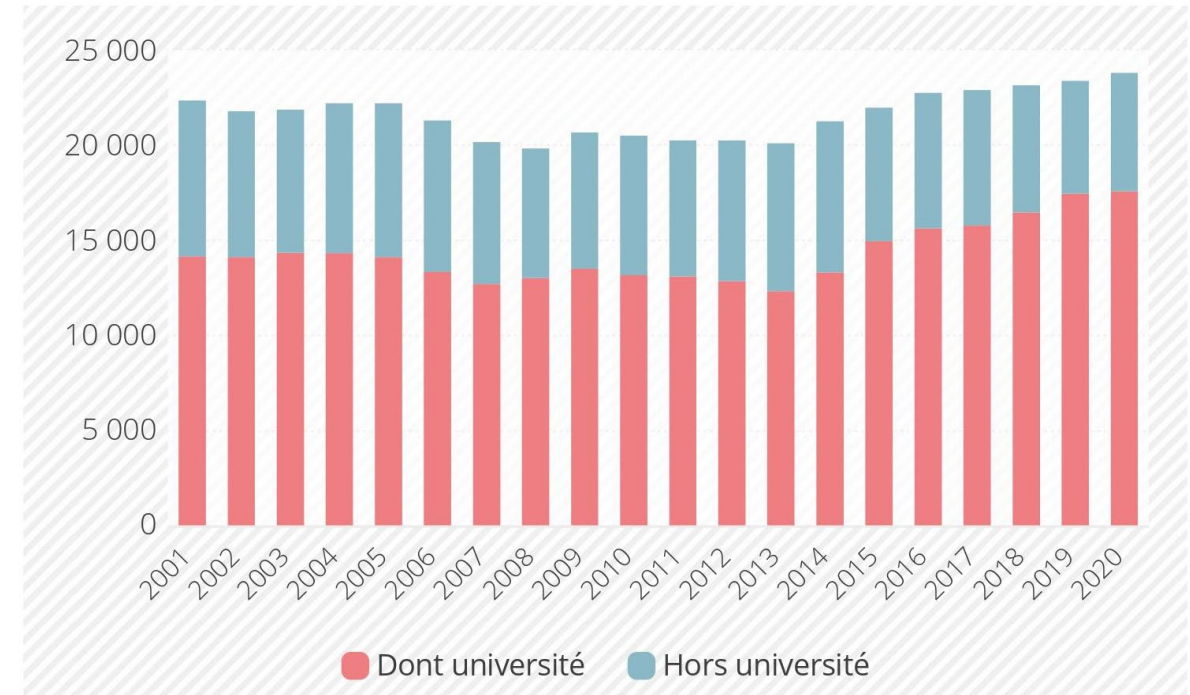


# MÉTROPOLE MESSINE : UNE DÉMOGRAPHIE ÉTUDIANTE EN HAUSSE DEPUIS 2013

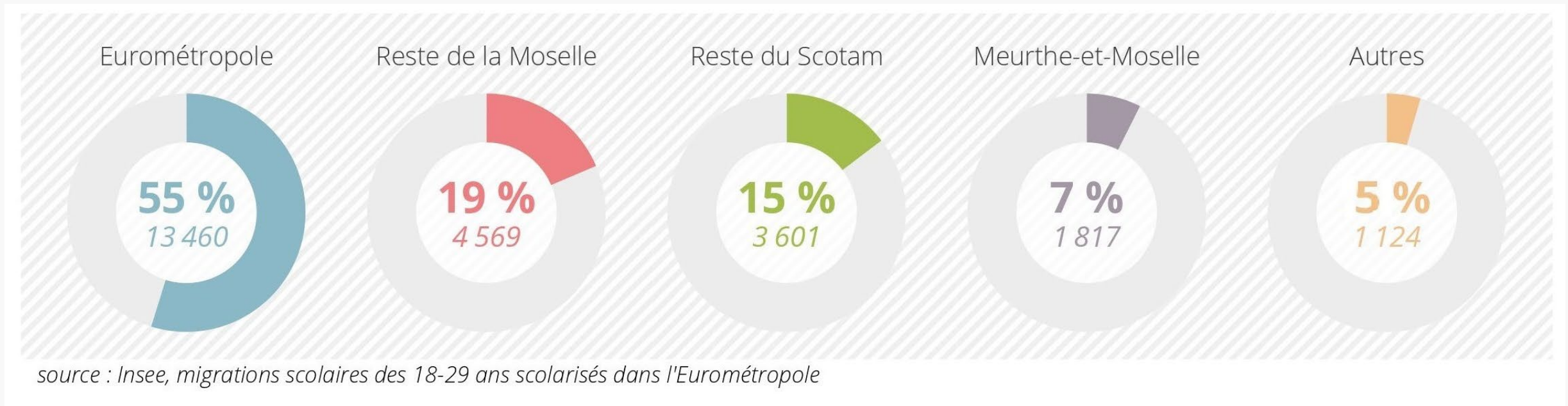
Une remontée du nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur sur le territoire de l'Eurométropole



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

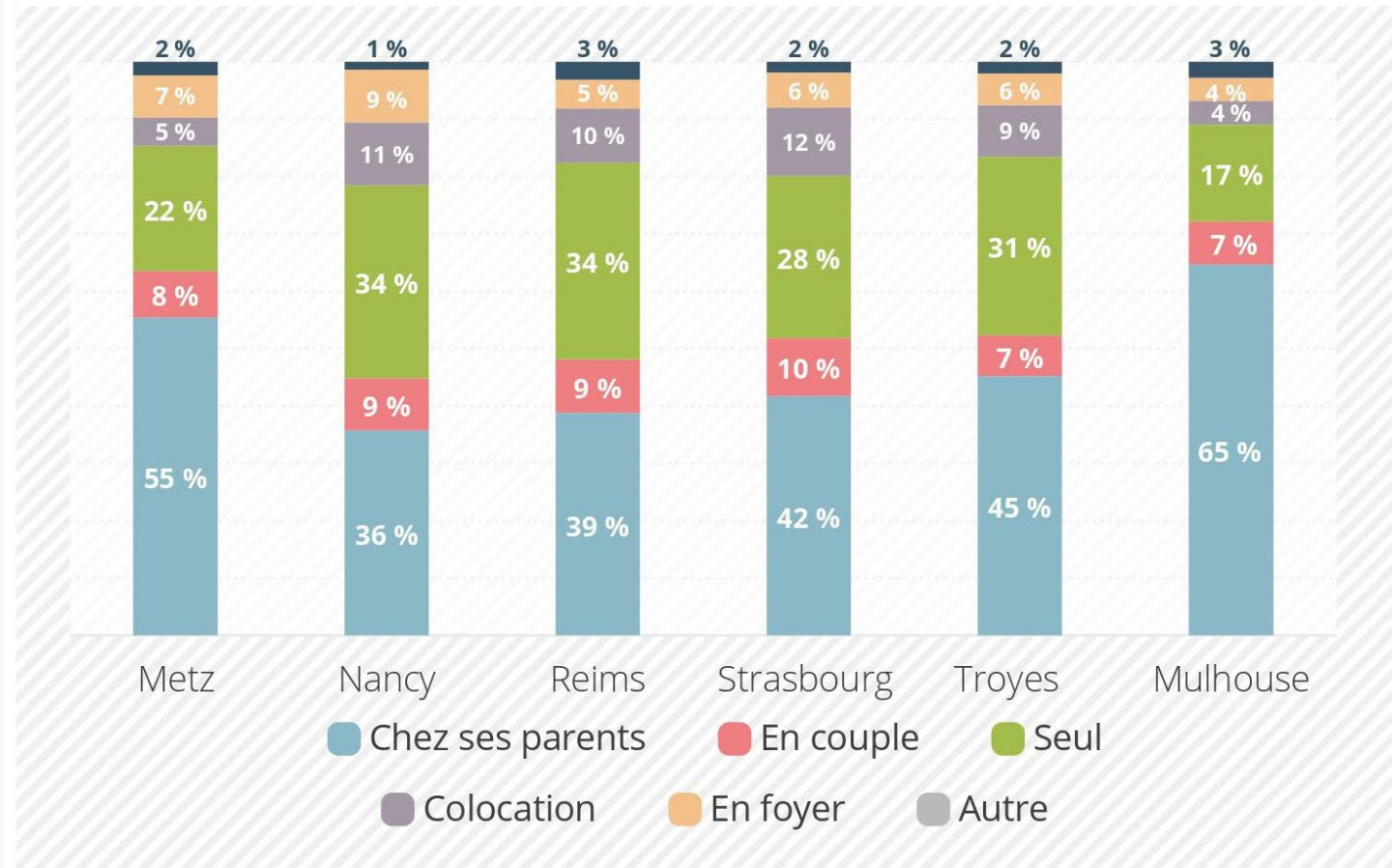


# DES ÉTUDIANTS EN GRANDE MAJORITÉ LOCAUX



# UNE DOMICILIATION MAJORITAIRE CHEZ LES PARENTS

**Lieu de vie des étudiants inscrits dans chaque grande agglomération du Grand Est**

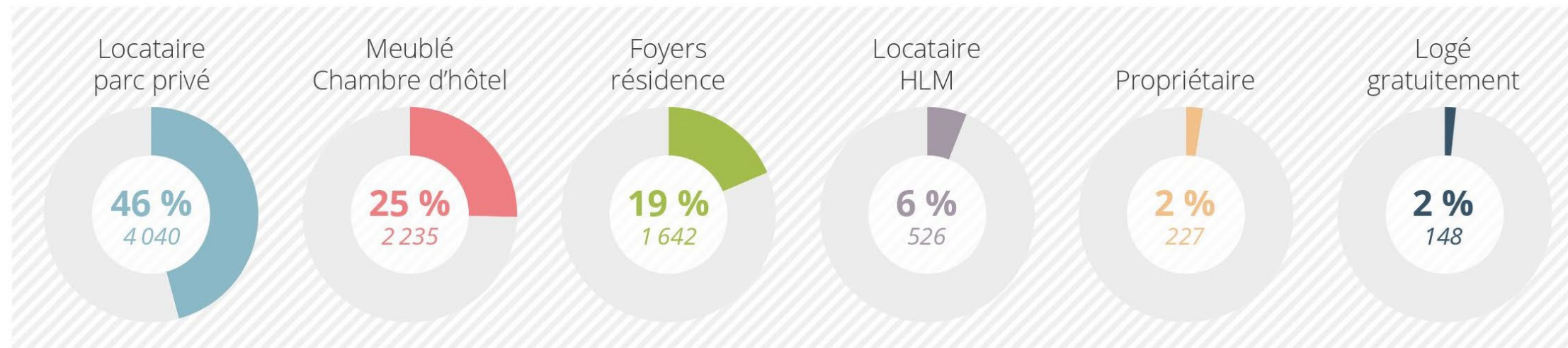


source : Insee, migrations scolaires 2018 (18-29 ans inscrits dans un établissement d'enseignement)



# QUELS AUTRES CHOIX POUR LES DÉCOHABITANTS ?

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



source : Insee 2018, fichier des mobilités scolaires (18-29 ans inscrits dans un établissement d'enseignement)



1.2

# PANORAMA DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



# OFFRE DE LOGEMENTS : QUE RETENIR ?

- les petits logements du parc privé (moins de 30 m<sup>2</sup>) : une offre relativement restreinte
- 2 200 logements locatifs privés à Metz
- 2 000 logements locatifs meublés ;
- des loyers de marché élevés sur ces petites typologies.

Les loyers (charges comprises) dans le parc locatif privé, par typologie

|                     | Studio                |                           |                       | T1/T1bis              |                           |                       | T2                    |                           |                       |
|---------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|                     | < à 20 m <sup>2</sup> | De 20 à 30 m <sup>2</sup> | > à 30 m <sup>2</sup> | < à 25 m <sup>2</sup> | De 25 à 35 m <sup>2</sup> | > à 35 m <sup>2</sup> | < à 30 m <sup>2</sup> | De 30 à 55 m <sup>2</sup> | > à 55 m <sup>2</sup> |
| Metz                | 380 €                 | 431 €                     | 478 €                 | 401 €                 | 450 €                     | 501 €                 | 469 €                 | 568 €                     | 613 €                 |
| Montigny-lès-Metz   | -                     | 428 €                     | 475 €                 | -                     | 443 €                     | 528 €                 | -                     | 535 €                     | 571 €                 |
| Moulins-lès-Metz    | -                     | -                         | -                     | -                     | 397 €                     | -                     | -                     | 539 €                     | -                     |
| Longeville-lès-Metz | 403 €                 | 438 €                     | -                     | -                     | -                         | 473 €                 | -                     | 607 €                     | 558 €                 |
| Ban-Saint-Martin    | -                     | 384 €                     | -                     | -                     | 410 €                     | -                     | -                     | 590 €                     | -                     |
| Nancy               | 364 €                 | 415 €                     | 447 €                 | 416 €                 | 438 €                     | 488 €                 | 462 €                 | 529 €                     | 610 €                 |
| Strasbourg          | 436 €                 | 497 €                     | 536 €                 | 485 €                 | 539 €                     | 643 €                 | 574 €                 | 677 €                     | 786 €                 |
| Reims               | 377 €                 | 429 €                     | 462 €                 | 399 €                 | 454 €                     | 499 €                 | 438 €                 | 546 €                     | 616 €                 |

\*ensemble des loyers demandés ces 3 dernières années par les propriétaires qui ont utilisé LocService, hors biens atypiques et locations saisonnières

source : La Cote des Loyers sur [www.locservice.fr](http://www.locservice.fr)



# L'OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉE

| Type d'offre                            | Résidence                                                                                                                                         | Nombre de logements | Nombre de places |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Parc du CROUS                           | Bridoux, Technopôle et Saulcy                                                                                                                     | 1 625               | 1 687            |
| Parc public social                      | Résidence Saphyr                                                                                                                                  | 57                  | 57               |
| Parc de résidences privées              | 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              |
| Foyers et foyers de jeunes travailleurs | Foyer Carrefour, Foyer Sainte-Constance, Foyer Abbé Risse, Foyer Mozart, Foyer Pilâtre de Rozier, Les Saules, Tardillon et Saint-Charles Borromée |                     | 905              |
| Offre associative / alternative         | AICP, KAPS de l'Afev, Un toit deux générations, Just like home - Béthanie/Foyer Etap'Habitat                                                      |                     | 69               |
| Résidences des écoles                   | Resam et Edouard Branly                                                                                                                           |                     | 651              |
| Internats des lycées                    | Georges de la Tour, Louis Vincent et internat d'excellence, Fabert                                                                                |                     | 306              |
| TOTAL                                   |                                                                                                                                                   |                     | 5 101            |

# L'OFFRE NOUVELLE

| Type d'offre               | Résidence                                                                                                                                             | Nombre de logements | Nombre de places |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Parc du CROUS              | Construction d'un nouveau bâtiment P8 au Saulcy                                                                                                       | 130                 | 130              |
| Parc de résidences privées | Extension de la résidence Lafayette – Metz Technopôle                                                                                                 | 64                  | 64               |
|                            | Projet porté par Hauplo – résidence-services, Metz-Technopôle                                                                                         | 100                 | 100              |
| Parc social                | 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               |
| Parc associatif            | Nouvelle auberge de jeunesse portée par l'association Carrefour dans l'ancienne Maison de la Famille – Projet « La Brasserie », Avenue de Hautecloque | 135                 | 135              |
| TOTAL                      |                                                                                                                                                       | 586                 | 586              |

## PARMI LES PROJETS NOUVEAUX RECENSÉS...

Futur projet dans les locaux de l'Urssaf



Résidence intergénérationnelle Vilogia, rue du Fort de Queuleu



La future auberge de jeunesse de l'association Carrefour





1.3

# DEMANDE ET BESOINS EN LOGEMENTS



# DIFFÉRENTS MOYENS D'INVESTIGATION

- **Des entretiens en face à face auprès d'un panel d'acteurs élargi, à partir d'une trame semi-directive (25 entretiens)**
- **Des entretiens par téléphone (hébergeurs) :** parc privé, Foyers de Jeunes Travailleurs, Foyers ouvriers, associations gestionnaires, résidence du parc social
- **Une enquête postale auprès des « hébergeurs »**
- **Une enquête en ligne auprès des étudiants**





# BESOINS EN LOGEMENT : QUE RETENIR ?

- des **besoins hétérogènes** qui s'expriment concernant des réponses-logement complémentaires ;
- une demande émergente **d'autres publics** (apprentis, alternants, jeunes actifs...) ;
- **accueil des plus modestes** : des réponses en logements d'urgence, une offre sociale réduite, un accompagnement à prévoir
- une **plus grande lisibilité** de l'offre.



Crédit-photo : Maksym\_Azovtsev



# ENJEUX ET PERSPECTIVES 2022-2024

---



# ENJEUX ET PERSPECTIVES

- Une **évolution démographique** appelée à baisser avant un léger rebond en 2030, suivi d'une importante diminution
- Un **marché du logement globalement peu tendu pour ces publics**, des micro-tensions ponctuelles
- Une **nécessaire poursuite de la réhabilitation du parc existant**
- Un **besoin en diversification des réponses-logements** : mutualisation pour les publics jeunes de 18 à 30 ans, cohabitation intergénérationnelle, offre alternative et colocation...
- Un **manque d'adaptation de l'offre de logements actuelle aux besoins des publics les plus modestes et une offre trop faible**, accentuée par le recul de l'offre très sociale dans le parc dédié
- Un **renforcement de l'accueil des publics internationaux à prévoir**
- Une **plus grande lisibilité de l'offre actuelle à structurer (web...)**
- Vers une **structuration du réseau des partenaires du logement**

# MISE EN PERSPECTIVE

François Rio

délégué général de l'Association des  
villes universitaires de France (AVUF)

# Points abordés

## Gouvernance de l'observation territoriale

Quelle organisation du dialogue entre les acteurs locaux de la vie étudiante?

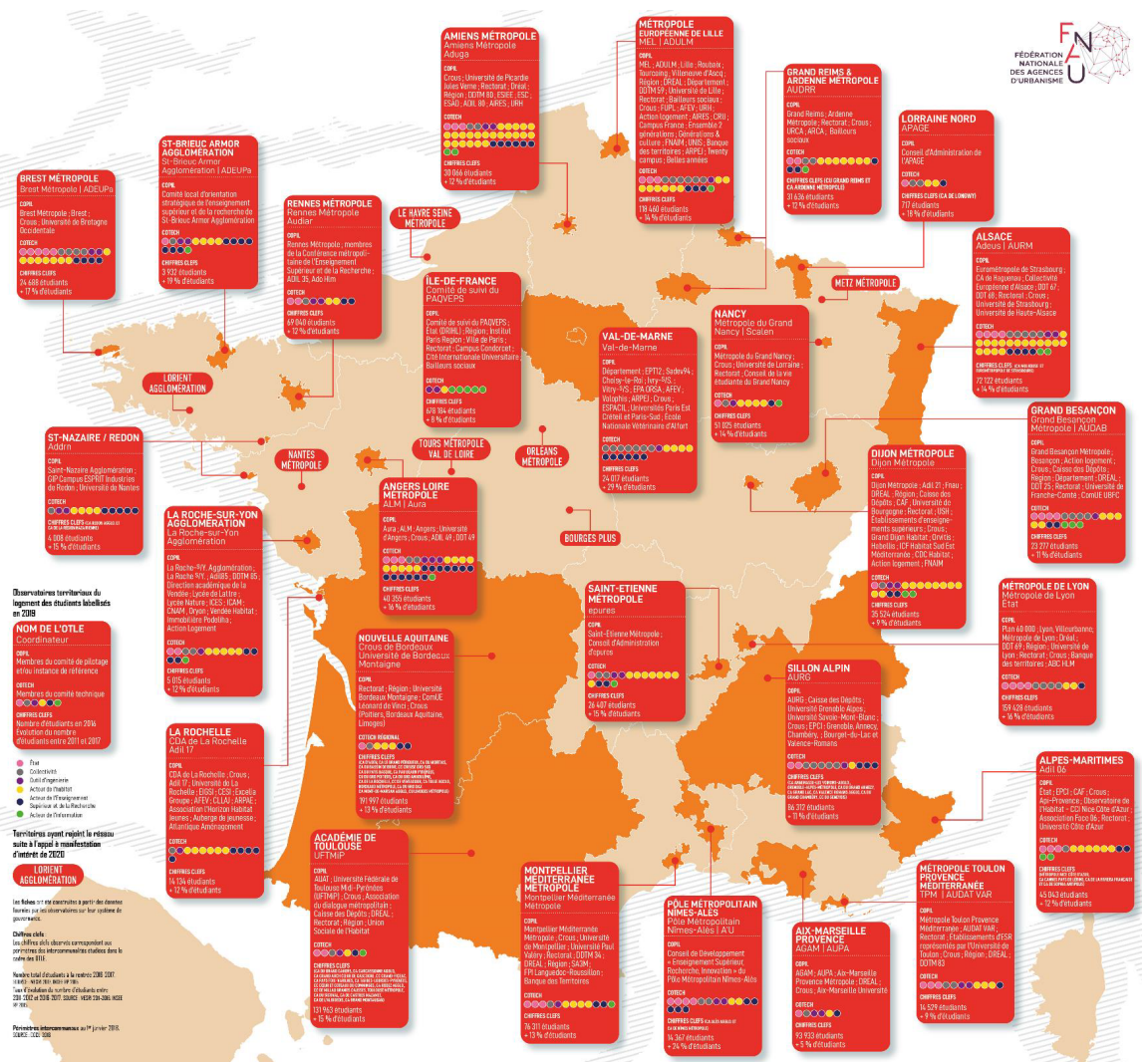


## L'intégration des étudiants à la vie locale :

comment permettre aux étudiants « résidents » de devenir des « habitants »?

## Rappel sur le reseau des OTLE

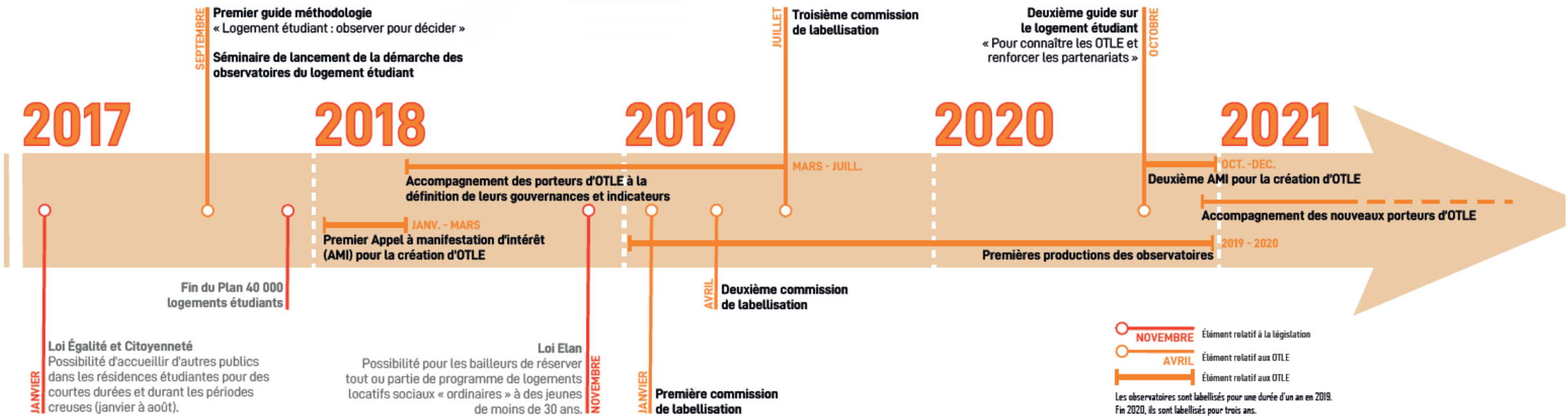
35 dispositifs d'observation  
pour accompagner les  
collectivités et parties-  
prenantes du logement  
étudiant



# Portraits des observatoires territoriaux du logement des étudiants

Outils d'aide à la décision, les OLTÉ ont été créés pour aider les collectivités et les acteurs du logement étudiant et de l'enseignement supérieur. Ils permettent d'identifier les spécificités territoriales, d'éclairer localement les politiques publiques de l'habitat et d'intégrer le logement étudiant aux futurs PLH ou PLUi. Les OLTÉ permettent aux acteurs locaux du logement et de l'enseignement supérieur, engagés dans les gouvernances des observatoires, d'échanger et de nourrir leurs stratégies internes. À partir d'un socle d'indicateurs communs, ils appréhendent finement la demande et l'offre de logements dans leur diversité territoriale et apportent un éclairage aux prises de décision sur le temps long.





# La gouvernance

## En préalable 1

- La vie étudiante recouvre à la fois :
  - l'efficacité de services et d'actions dédiés spécifiquement à la population étudiante
  - l'animation de la communauté étudiante dans sa présence sur un campus et sur un territoire
- Champs d'action locale possibles
  - Accueil
  - Logement (production, régulation, intermédiation)
  - Santé, sport et bien-être
  - Mobilités locales
  - Mobilités internationales
  - Engagement et citoyenneté
  - Accompagnement de publics spécifiques
  - Autres

# La gouvernance

## En préalable 2

### **L'action sur la vie étudiante est une *compétence partagée et complexe***

- Nécessité de savoir qui fait quoi ou qui peut faire quoi
- Nécessité de connaître et comprendre les caractéristiques de la population étudiante locale, ses attentes, ses comportements, et leur évolution
- Nécessité de quantifier et qualifier ces connaissances
- Nécessité d'apprendre et réapprendre à communiquer avec cette population, sans sa diversité
- Enorme valeur ajoutée dans l'exercice partenarial de cette compétence
- En conscience que d'autres acteurs peuvent aussi agir dans ce domaine sans vouloir (ou être invité à) s'associer

# La gouvernance

## Enjeux de composition

### Une gouvernance constituées avec les parties concernées par la collecte nécessaire à l'observation

- Les établissements d'enseignement supérieur et de recherche
- Les étudiants via des associations qui les représentent ou agissent régulièrement dans leur milieu
- Les principaux opérateurs de services aux étudiants
- Acteurs disposant de données essentielles et volontaires pour les partager (Agence d'urbanisme, CAF, CPAM, INSEE, OVE local, ADIL ...)

### Une gouvernance constituées avec les parties concernées par l'action pour répondre aux conclusions de l'observation

- Les collectivités locales (intercommunalité, communes, autres si nécessaire)
- Les grands opérateurs de services (Bailleurs sociaux, Associations, Crous, établissements)

# La gouvernance Organisation

- Distinguer gouvernance politique et gouvernance technique
  - Les finalités, objectifs, champs d'actions envisageables, décisions de médiatiser toutes ou parties des objections, relèvent de la gouvernance politique
  - Les modalités de collecte et d'analyse, le contrôle de fiabilité des données, et les formats de restitution relèvent de la gouvernance technique
- Impliquer peu mais fortement les acteurs qui peuvent décider et déclencher l'action
  - Un moment annuel d'attention soigneusement préparé
  - Une scénarisation de la médiatisation valorisant la décision

# La gouvernance

Dialogue et  
coordination

- **Conditions souhaitables :**
  - Des stratégies affirmées et lisibles (schémas, stratégies, feuille de route ...)
  - La connaissance des uns et de autres
  - Un cadre juridique de coopération, ou pas
  - Une instance réunissant très régulièrement les acteurs opérationnels de la gouvernance
  - Une instance réunissant solennellement une fois par an, les patrons des organisations partenaires
- **Des outils facilitateurs**
  - Événements coconstruits
  - Calendrier partagé
  - Communication croisées et en synergie
  - Commissions communes d'examen des projets soutenus



# L'intégration Préalable

- **Savoir distinguer**
  - Les étudiants qui ont grandi sur le territoire
  - Les étudiants venant d'ailleurs
  - Les étudiants d'à côté
  - Les publics à présence courte (stagiaires, internes, en shorts programs...)
- **Intégrer, pour quoi ?**
  - Bien-être (écarter le risque de solitude et ce qui s'ensuit)
  - Bien vivre ensemble (freiner les réticences et hostilités)
  - Attractivité (en lien avec la notion d'ambassadeurs)
  - Conserver des compétences formées sur place
  - Autres ?

# L'intégration Préalable

## Champs d'action locale possibles

- Connaissance du territoire
- Connaissance de ses voisins
- Lien social entre étudiants et avec des non étudiants
- Pratiques culturelles, sportives, associatives
- Les jobs
- Les stages et autres actions professionnalisantes
- Engagement, initiatives
- Lien avec le tissu économique
- Autres ?

# L'intégration Devenir habitant

- Qu'est ce qui fait un habitant ?
  - Question ouverte
- Quels leviers facilitateurs ?
  - Dans les les résidences
  - Dans le parc diffus
  - Dans la vie quotidienne
  - Dans la semaine
  - Dans l'année
  - Dans la durée

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

