

LOGEMENT ETUDIANT

Besoins, effectifs, résidences, filières

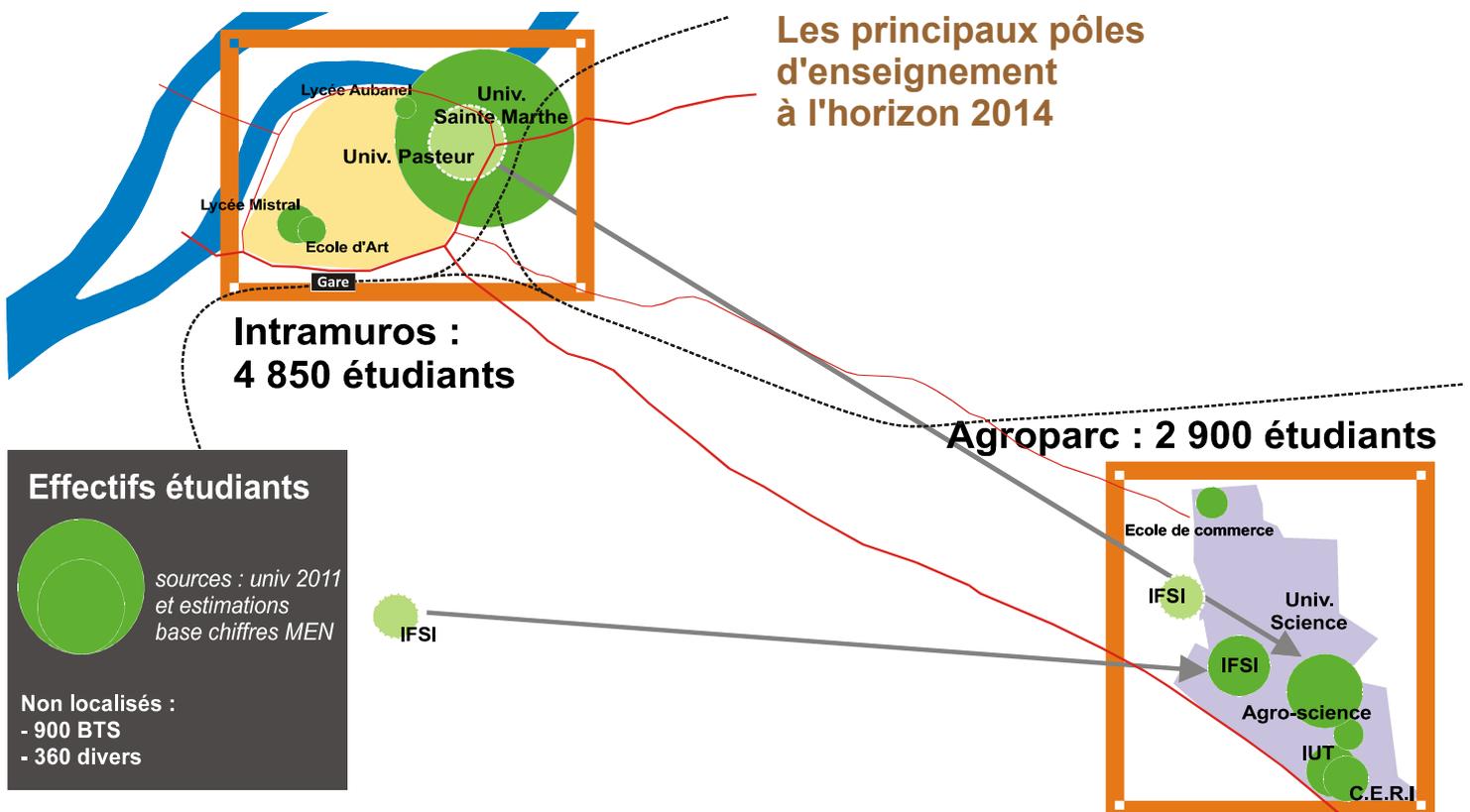
FICHE 9

Quatrième pôle universitaire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'enseignement supérieur joue un rôle majeur sur le territoire.

C'est pourquoi la Communauté d'Agglomération, dans le cadre de sa politique de l'habitat, a lancé une étude sur le logement étudiant en 2011. Celle-ci a été conduite en partenariat avec l'Université d'Avignon et des Pays de Vaucluse et le CROUS PACA.

La géographie de l'enseignement supérieur sur le territoire du Grand Avignon repose essentiellement sur deux grands sites de la commune d'Avignon : Intramuros et Agroparc.

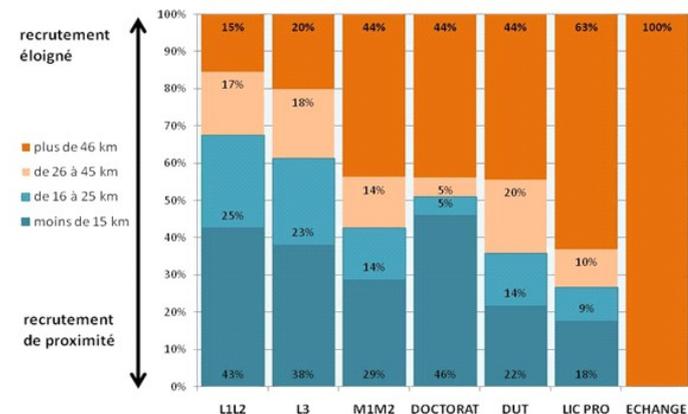
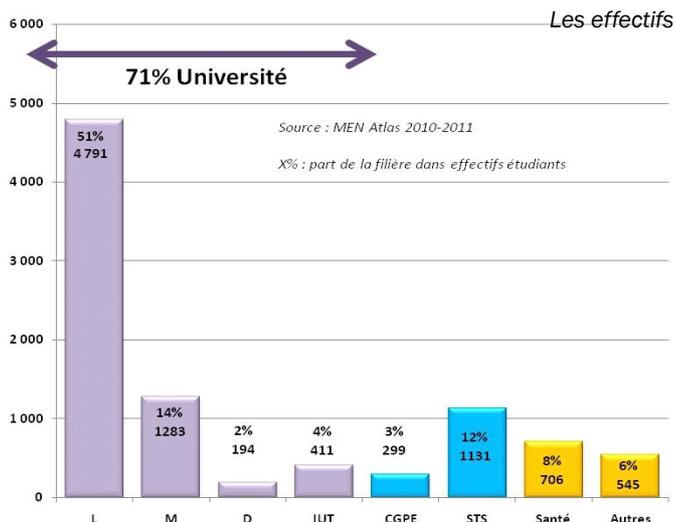
Avec le développement du site d'Agroparc, elle est aujourd'hui en mutation : redéploiement de la faculté des sciences et déménagement de l'école d'infirmière (IFSI). Ce redéploiement conduit à très court terme à une répartition de 4 850 étudiants en intramuros et 2 900 étudiants sur Agroparc.



Le profil des étudiants

Près de 9500 étudiants

Alors qu'au niveau national les effectifs étudiants sont sensiblement à la baisse, la politique active de l'Université d'Avignon et l'attractivité des formations techniques et médicales, des classes préparatoires aux grandes écoles et de formations très spécifiques permettent de maintenir à Avignon des effectifs qui se stabilisent autour de 9 500 étudiants.



Aires de recrutement des effectifs selon les filières de formation du pôle universitaire du Grand Avignon (Source Université)

Un profil d'université de proximité

La fonction « d'université de proximité » se traduit par un public jeune et peu aisé :

- ➔ la moitié des effectifs a moins de 21 ans ,
- ➔ et près de 60% des étudiants ont leurs parents qui résident à moins de 25 km.
- ➔ L'analyse des situations sociales de ces étudiants montre également leur vulnérabilité économique : 43% des étudiants de moins de 21 ans sont boursiers (33% en moyenne nationale tous âges confondus).

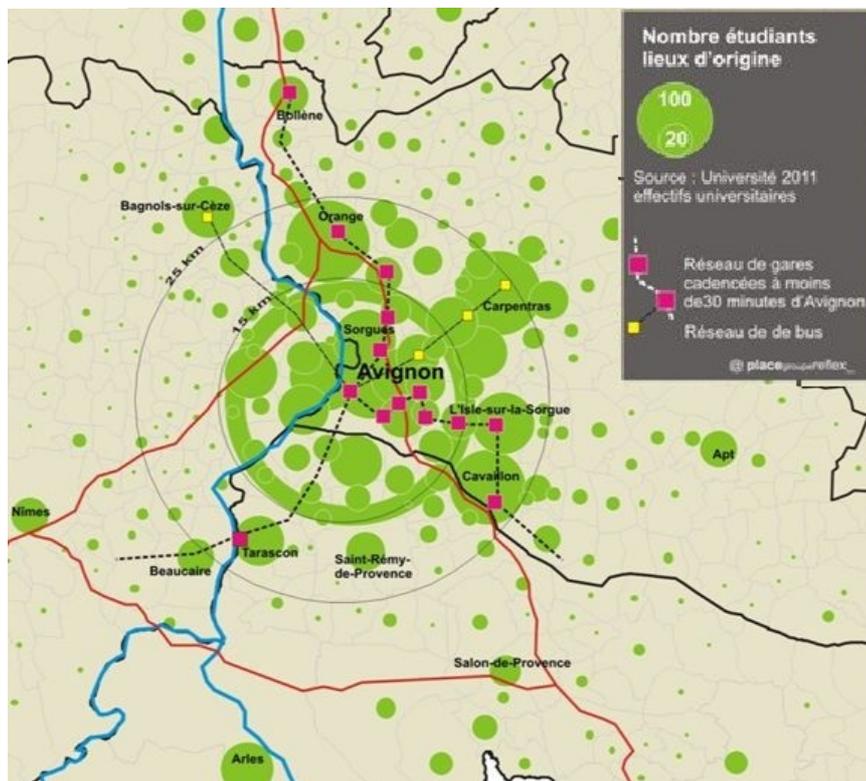
Seules les formations spécialisées peuvent être qualifiées de rayonnantes, avec une aire de recrutement beaucoup plus vaste. L'accueil de ces étudiants passe par l'accès au logement.

Accessibilité ou autonomie ?

Pour une grande majorité d'étudiants, la proximité et l'accessibilité du pôle d'enseignement supérieur d'Avignon constituent une véritable alternative au logement autonome.

La proximité est d'ailleurs un des fondements de l'université d'Avignon. Beaucoup d'étudiants font ce choix pour des questions de coût : par sa proximité, elle leur permet d'éviter de recourir à un logement indépendant.

Les jeunes, notamment les moins aisés, peuvent ainsi reculer le moment de la décohabitation et privilégier une logique de déplacements quotidiens à une logique de décohabitation. Ce qui interroge la question de l'autonomie, généralement liée à l'accès aux études supérieures.



➔ Le parc de logements étudiants

Le parc de petits logements est diversifié : parc CROUS, logement public dédié, petits logements dans le parc HLM, parc locatif privé en secteur diffus et en résidences étudiantes privées.

L'offre privée diffuse

Celle-ci a été estimée en ciblant sur le parc de petits logements T1. Elle a été également localisée à l'aide des fichiers cadastraux, de manière à la distinguer de l'offre privée dédiée. Elle apparaît comme importante en volume avec près de 2 500 logements.

L'offre privée dédiée

Avec 1 431 logements comptabilisés, le parc privé orienté spécifiquement ou majoritairement en direction des étudiants est un fait significatif dans l'agglomération. De nombreux programmes ont été réalisés au long des vingt dernières années à l'initiative d'opérateurs immobiliers locaux qui se sont spécialisés sur ce segment ou par des acteurs nationaux.

Inégales dans leur répartition, les moins bien localisées apparaissent aujourd'hui fragilisées.

Le parc public

L'offre CROUS actuelle de 346 logements assure une véritable fonction sociale, mais son attractivité reste contrainte par les écarts de prix entre résidences et par le niveau de prestation faible offert sur certains sites.

Les projets en cours (Les Clés d'Or, Miroiterie, Agroparc, Lauzen) vont à moyen terme permettre au CROUS de contribuer plus significativement à l'offre.

En complément du CROUS, le développement de ré-

ponses sociales en direction des publics étudiants a aussi été soutenu par la mobilisation des opérateurs HLM. Leur contribution au logement étudiant prend une double forme : produits dédiés avec 426 logements, et 328 T1 répartis au sein du parc ordinaire.

Enfin, d'autres réponses plus spécifiques sont proposées : internats, FJT ...

Un potentiel de 4 700 logements étudiants

L'offre dédiée, qu'elle émane du CROUS, des organismes HLM, ou du secteur privé apparaît donc ici importante avec près de 2 200 logements.

En incluant le parc locatif privé en secteur diffus, estimé à 2 500 logements, le parc de logements accessibles à des étudiants atteint les 4 700 logements.

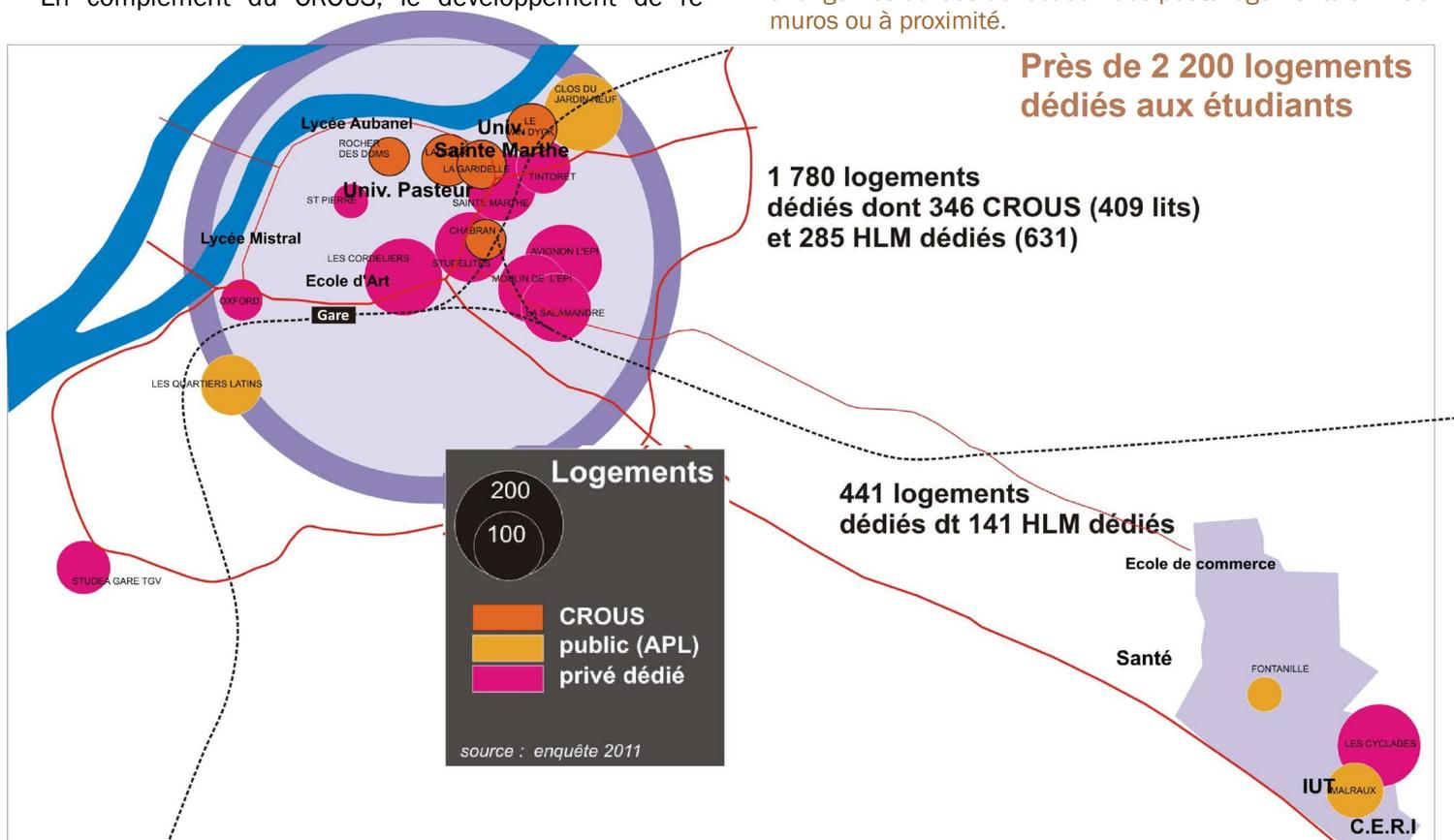
Le territoire avignonnais est ainsi caractérisé par une offre importante de petits logements, soumise à une vacance très importante (20%).

Détendue sur le plan quantitatif, l'offre est segmentée entre des produits défiscalisés qui peinent à trouver preneur et un parc ancien dont le niveau de confort ne répond pas toujours aux besoins.

Paradoxalement cette offre reste relativement chère, même si l'on observe une tendance baissière et un resserrement de la fourchette des loyers, entre 330 et 400 euros.

Le marché, à la fois privé et public, largement investi et professionnalisé, diversifié, est fortement concurrentiel.

A noter : le public des festivaliers n'est pas en concurrence directe avec le logement étudiant. Au contraire il contribue à allonger les durées de location des petits logements en intramuros ou à proximité.



➔ Les besoins en logement

En croisant plusieurs hypothèses de calculs, **les besoins en logements pour les différents cycles universitaires ont été estimés autour de 3800 logements**, soit 41% des effectifs.

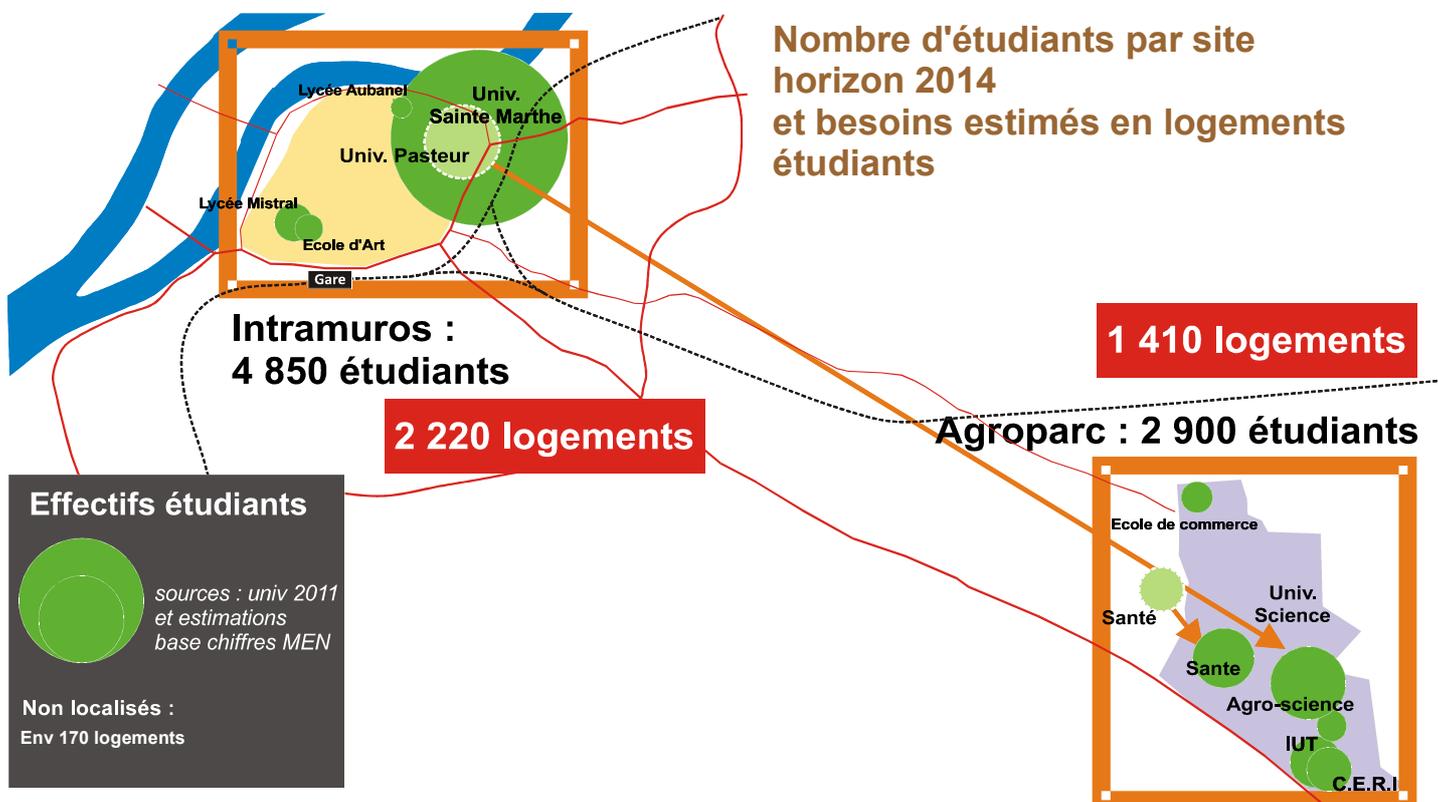
- ➔ Une approche menée en croisant la distance et l'âge situe les besoins à hauteur de 43% des effectifs. Les besoins en logement sont d'autant plus forts que la distance s'élève. Pour les étudiants dont le domicile parental est situé à proximité du lieu d'enseignement, l'accès au logement s'affirme avec l'avancée en âge. Le taux de décohabitation est alors gradué selon l'âge et la distance.
- ➔ Une approche visant à appréhender les besoins en logement selon les filières de formation situe les besoins à 39% des effectifs. Les besoins en logement varient selon l'aire de recrutement des filières d'enseignement supérieur, qu'elles soient universitaires ou extra universitaires. Certaines sont centrées sur la proximité, d'autres ont un rayonnement élargi (doctants, étudiants en mobilité ...)
- ➔ L'approche des besoins pour les autres publics post-bac a été effectuée par une enquête auprès des établissements. Ces besoins sont estimés à environ 900 logements

Evaluation besoins (Age et distances)		nb de logements	Taux de décohabitation
Université 2011	Centre ville	2 202	44%
<i>dt sciences</i>		343	38%
CPGE	Centre ville	154	50%
STS (BTS)	Centre ville	206	20%
Université 2011	Agroparc	528	58%
IFSI	Agroparc	143	20%
école-autres	Agroparc	400	70%

Estimation des besoins en logement - Reflex

Cette analyse des besoins est territorialisée, afin de prendre en compte les évolutions en cours de l'armature urbaine des sites d'enseignement supérieur, et montre un report des besoins intra-muros vers Agroparc. Cependant, il ne s'agit pas obligatoirement de rechercher une indexation stricte entre les lieux d'enseignement et les lieux d'habitation.

A l'horizon 2013 ou 2014 et compte tenu des différentes filières présentes sur notre territoire, les besoins localisés en logements étudiants peuvent être évalués à 2 220 logements en intramuros et 1 410 logements sur Agroparc. En incluant les autres formations post-bac le besoin total est estimé à 3 800 logements.



➔ La perception des étudiants

La perception du logement par les étudiants, abordée à travers une enquête par questionnaire web et l'animation de groupes de travail, illustre l'ambivalence de la situation :

- ➔ D'une part une relative satisfaction sur la facilité de recherche de logement, illustrant en cela la relative abondance de l'offre.

Mais, au-delà, des difficultés dans cette recherche pour trouver « le bon logement » (niveau de prix, localisation, confort) et concernant les conditions d'accès à ce logement (lisibilité, frais d'agence, sécurisation, caution, garantie).

Le sentiment dominant est ainsi que la recherche de logement se fait dans un cadre restreint, laissant peu de choix possibles. Face à ce cadre restreint, les étudiants sont souvent démunis : peu se sentent informés et outillés pour mener les démarches de recherche, les questions liées à la caution et à la garantie apparaissant comme des freins supplémentaires.

- ➔ D'autre part le constat général que des freins importants subsistent, tant au niveau de la solvabilité des étudiants que des caractéristiques des logements.

L'étude montre que le premier frein à l'autonomie résidentielle reste la précarité économique, le logement venant difficilement concurrencer la voiture.

Cette perception de loyers élevés se fait à l'aune de la qualité des logements : dans le parc public comme dans le parc privé, l'état des logements est souvent considéré comme dégradé, avec les conséquences inhérentes sur les charges.

La question de la localisation est également un des facteurs majeurs. Se rapprocher du lieu d'études est la première raison évoquée dans l'enquête par les étudiants envisageant de prendre un logement autonome.

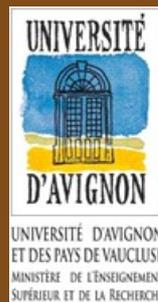
La distance au site d'enseignement, mais également à toutes les fonctions qui polarisent la vie urbaine, vient ainsi constituer un des éléments de choix.

Au-delà de la question de la solvabilité, l'approche qualitative des « modes d'habiter » permet de mettre en évidence d'autres enjeux en terme d'accès au logement. Selon le profil des étudiants, leur âge, leur cursus, des types de logement seront privilégiés : logement dédié pour les plus jeunes, logement indépendant dans l'intra-muros pour les filières sélectives, etc.

Ainsi, d'autres facteurs interviennent dans l'équation : offre en transports, proximité des aménités urbaines ...

L'évaluation de la centralité des logements qui leur sont proposés varie selon les profils des étudiants, **mais ce besoin de proximité aux commodités est commun à tous. Il apparaît largement corrélé au processus d'autonomisation vécu lors de la période estudiantine.**

Une étude portée par le Grand Avignon en partenariat avec le CROUS et l'université d'Avignon et des pays de Vaucluse



Éléments de méthode

L'analyse quantitative des besoins en logement est basée sur les effectifs en fonction de la propension à décohabiter, de leurs âges, des filières d'enseignement suivies.



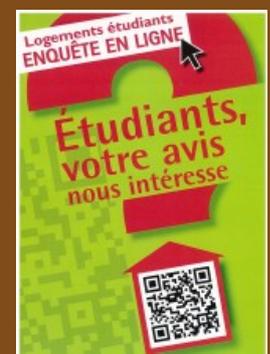
La CAF de Vaucluse a participé à l'étude en fournissant les données sur les étudiants percevant des aides au logement. *A noter : ces données ne permettent d'analyser le phénomène de la colocation.*

Pour télécharger l'étude complète :

<http://www.grandavignon.fr/onglet-politique-de-la-ville-insertion-habitat/>
programme local de l'habitat /
étude logement étudiant

Contact : plh@agglo-grandavignon.fr

L'enquête auprès des étudiants a été réalisée à travers un questionnaire disponible sur internet fin 2011 et une communication ciblée et relayée par les partenaires.



➔ Une offre abondante mais en partie inadaptée

Les besoins en logement ont donc été estimés à hauteur de 3 800 logements correspondant à près de 40% des étudiants.

Avec 2 200 logements, le parc privé dédié majoritairement récent et le parc géré par le CROUS sont en capacité de couvrir 60 % des besoins.

Ils sont complétés par une abondance de petits logements non dédiés en parc social ou privé, parfois dégradés, ou récents mais trop chers (opérations de défiscalisation), ce qui porte à **plus de 4 700 logements le parc accessible aux étudiants sur Avignon**.

Le marché du logement étudiant apparaît donc comme fortement concurrentiel, professionnalisé, mais vulnérable.

La demande est étroite et se concentre sur une période courte. Le Festival d'Avignon peut apparaître comme complémentaire pour les périodes hors-universitaire, mais ceci n'est vrai que dans le secteur intra-muros et peut s'avérer facteur de fragilité pour les étudiants.

Le prix constitue un élément stratégique de positionnement et d'attractivité des produits.

Au delà, les motivations et critères de choix des étudiants sont de plus en plus sélectifs. Face au risque de déclasser certains logements étudiants, on assiste à un renouvellement des pratiques en matière de gestion, à des offres de service accrues, et à des politiques commerciales actives.

L'offre est donc suffisante en volume à court terme, mais mal répartie géographiquement, pas toujours attractive, parfois trop chère ou peu lisible.

En centre-ville, le développement de l'offre doit marquer une pause. La vigilance doit porter sur :

- La remise à niveau du parc vieillissant, la requalification et le repositionnement de certaines résidences.
- L'optimisation des réponses en direction des publics spécifiques en particulier les étudiants venus d'autres territoires (1 000 étrangers à l'université, séjours courts, stages, cycles semestriels).
- La qualification de l'offre en secteur privé diffus : lisibilité de l'offre et des aides à l'accès, élaboration d'une charte qualité ...

Sur Agropac, l'offre nouvelle doit proposer des prix de sortie abordables. Plusieurs projets en cours, privés ou portés par le CROUS, sont déjà en mesure d'y répondre.

Un développement plus important déstabiliserait encore plus l'offre en centre-ville et les autres produits.

Il faut par contre veiller à ce que la construction des nouvelles résidences soit accompagnée du développement des commerces, services et moyens de transports sur le site pour une meilleure attractivité et qualité de vie répondant aux attentes d'un public jeune.

