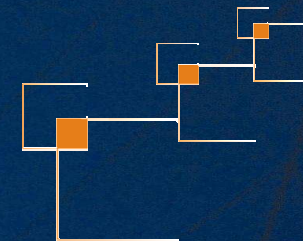




SÉMAPHORES



Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

Séminaire Campus – 19 février 2010

. Schéma Directeur du Logement Etudiant de
l'Agglomération Toulousaine

. La problématique du logement étudiant



Université
de Toulouse

Agence Marseille

25 rue Negresko
13008 MARSEILLE

Tel : 04 91 72 73 35
Fax : 04 91 72 73 36



LES EFFECTIFS ETUDIANTS LOCAUX

Évolution quantitative

- ▶ Démographie nationale / locale
- ▶ Création / abandon de formations
- ▶ Étudiants étrangers

Aspect qualitatif de la demande

- ▶ Quels besoins / quelles envies
- ▶ Quel mode de vie privilégié ?
 - > Loger / habiter
- ▶ Quel budget
- ▶ Etc.

LE PARC DE LOGEMENTS

Analyse quantitative segmentée

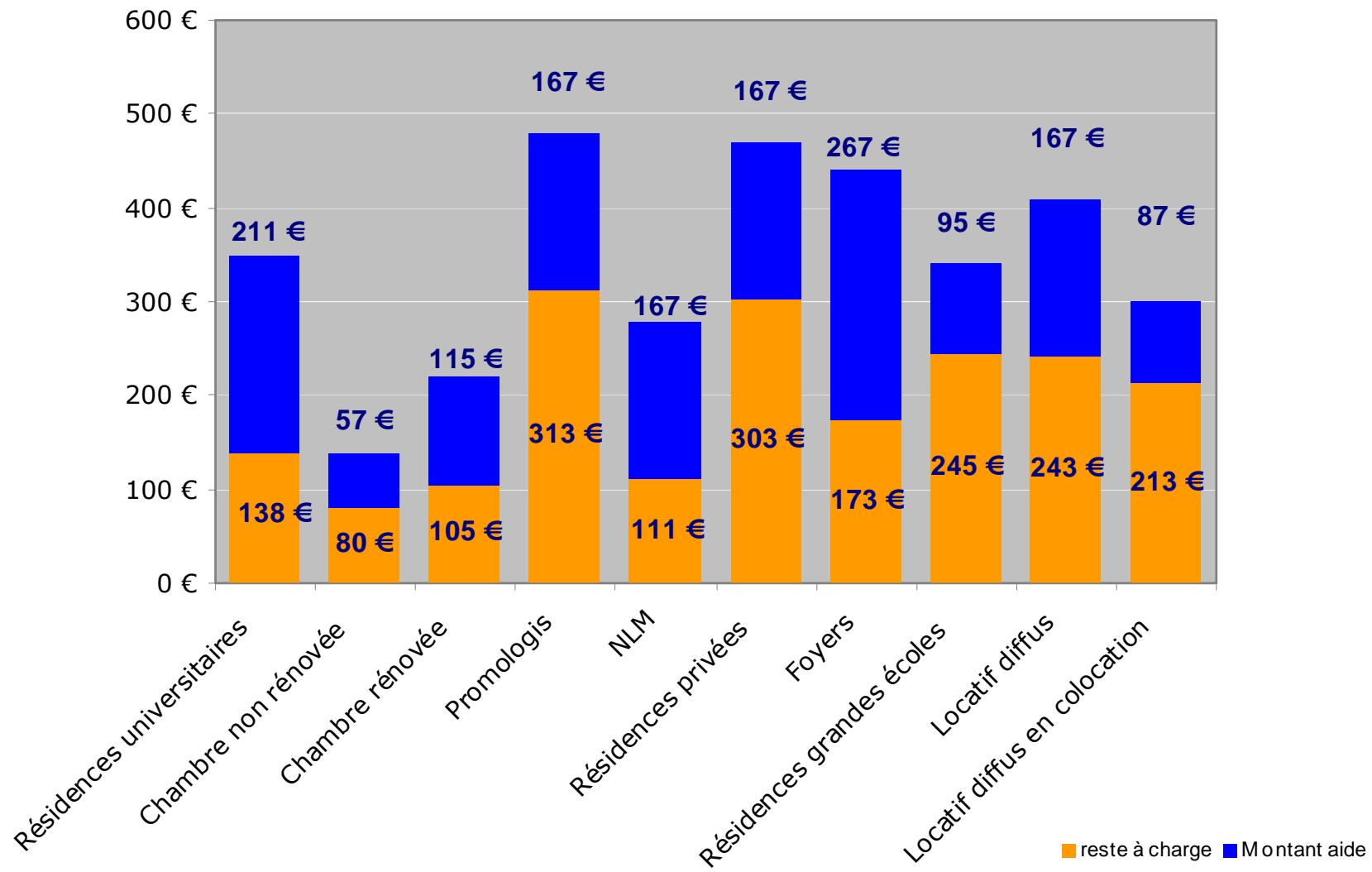
- ▶ Offre dédiée
- ▶ Offre sociale (dont CROUS)
- ▶ Domicile parental

Analyse qualitative

- ▶ Accès et effort mensuel
- ▶ Caractéristiques et prestations
- ▶ Localisation géographique

CROISEMENT OFFRE ET DEMANDE

- Y a-t-il des manques quantitatifs ?
- Y a-t-il des inadéquations qualitatives ?



- ▶ **30% d'étudiants logés au domicile familial**
- ▶ **70% d'étudiants décohabitants à Toulouse**
 - > **35% des décohabitants** sont logés dans le **parc locatif privé diffus**
 - > **Près de 30%** des étudiants logés dans le diffus sont colocataires
- ▶ **L'offre dédiée CROUS couvre 9 % des étudiants toulousains (+ 1 200 en projet)**
- ▶ **Celle en résidences privées couvre 5%**

- ▶ **Inadéquation croissante de l'offre dédiée en terme de localisation :**
 - > Attractivité renforcée du centre-ville (effet métro)
 - > Désaffection des hébergements dans les campus toulousains excentrés

- ▶ **Offre majoritaire dans des gammes de prix intermédiaires à élevées**

- ▶ **Problèmes de remplissage annuel de certaines résidences** (vacance dès la rentrée, courts séjours, décrochage en cours d'année)

- ▶ **Accroissement de la concurrence entre les différents segments de l'offre :**
 - > Une harmonisation des conditions d'accès entre l'hébergement public et privé, le logement dédié et non dédié
 - > Des techniques de (re)commercialisation de plus en plus réactives de la part des exploitants du parc privé

- ▶ **Un parc privé diffus qui a une place essentielle dans l'hébergement :**
 - > Impact de la production neuve de ces dernières années (dispositifs de défiscalisation Besson/ Robien/Scellier).
 - > Un parc qui est très demandé et en tension et qui demeure abordable



90 000 étudiants en
2009 à Toulouse

▶ **Le prix : il reste le critère de choix essentiel ...**

▶ **... devant la localisation**

- > Critère important selon 2 modalités : proximité du centre-ville ou des lieux d'études
- > Accès transports en commun = indispensable

▶ **Un attachement à son logement quand il convient**

- > Une majorité d'étudiants le conserve pendant l'été (surtout pour ceux dont les parents résident à l'étranger)
- > L'attachement le plus fort est pour les résidences CROUS et la convivialité des résidences d'écoles

▶ **Mais un changement de logement plus fréquent d'une année à l'autre, voire au cours de l'année universitaire**

- > Durées de location réduites aux mois utiles (moins marquée à Toulouse que dans des villes plus modestes)
- > Mobilité vers d'autres modes de logement (colocation, logement en couple, ou pour quitter logements inadaptés,...)
- > Départs des étudiants décrocheurs (entre octobre et janvier)
- ➔ **Impact** = déstabilisation des systèmes d'exploitation des gestionnaires

▶ **L'attractivité de la colocation fortement confirmée à Toulouse**

- > Mais concerne surtout les L2 à M1

▶ **Des exigences accrues face au logement dédié**

- > Surface, prestations, sanitaires dans les chambres, etc.

▶ **Une perception de difficultés d'accès générales au logement à la rentrée**

- > Alors que rapidement, tous les étudiants interrogés (500) déclarent avoir trouvé facilement

Effectifs 2009 = 90 000 étudiants en
baisse depuis 2004-2005

Prévisions à la baisse jusqu'en 2013



- ▶ **Stabilisation des effectifs : pas de croissance des besoins en terme quantitatif**
- ▶ **Pas de suroffre en logements mais problème d'attractivité en baisse pour certains segments (alors que 1 200 logements CROUS sont prévus)**
 - > Les résidences CROUS mal situées ou vétustes
 - > Pour autant l'offre démolie en chambre universitaire (seule offre très sociale) devra être reconstituée ou compensée
- ▶ **Certains besoins en terme d'offre logement restent à satisfaire**
 - > Sur des **logements T1** bien localisés à des niveaux de prix accessibles
 - > Sur une **offre à prix modiques** mais avec des prestations renforcées par rapport aux chambres universitaires
- ▶ **Un questionnement fort à avoir sur la localisation de l'offre actuelle et future**
 - > Le **centre-ville est plébiscité** notamment sur l'offre en parc locatif diffus
 - > Certains secteurs souffrent d'un réel manque d'animation et de vie
 - > D'autres secteurs sont problématiques en terme d'environnement (accès, sécurité, etc.)
- ▶ **Quelle adaptation de la gestion et de la commercialisation à la demande des étudiants « fluctuante » dans l'année**
 - > Des besoins de courts séjours émergents mais minoritaires
 - > Des besoins liés à une certaine « instabilité » des étudiants dans leur parcours universitaire ou personnel
 - qui nécessitent une commercialisation permanente sur l'année et réactive
- ▶ **Des besoins ponctuels liés à la demande « d'urgence » en début d'année scolaire (de septembre à novembre)**
- ▶ **Des problèmes récurrents mais minoritaires : accès au logements des étudiants étrangers hors Erasmus par exemple**



- **Réhabilitation complète des logements du parc social universitaire** ← **Améliorer la qualité et donc l'attractivité du parc CROUS**
- **Démolition puis reconstruction de certaines résidences CROUS** ← **Diversifier l'offre vers des produits nouveaux**
- **Hébergement d'urgence étudiant** ← **Accueillir les étudiants non hébergés à leur arrivée à Toulouse**
Assistance aux cas spécifiques d'étudiants en difficulté (étrangers, primo-arrivants)
- **Optimisation de la gestion du parc dédié** ← **Améliore le remplissage annuel des résidences CROUS**
Adapter l'offre aux nouveaux modes de vie (durée, colocation)
- **Construction d'une cité internationale étudiante** ← **Offrir à Toulouse une offre emblématique à la dimension de son université**



- ▶ **Mise en place d'un portail « information – réservation »**
 - ← Offrir une lisibilité de l'offre dans sa diversité
 - ← Offrir un meilleur accès à l'offre à distance

- ▶ **Création d'une plateforme téléphonique de mai à août**
- ▶ **Ouverture d'un guichet unique d'accueil**
 - ← Offrir un service logement en parallèle aux phases de recrutement et d'admission des formations
 - ← Service d'accueil à la rentrée uniforme / image de Toulouse

- ▶ **Elaboration d'un outil de cautionnement des étudiants étrangers**
 - ← Faciliter l'accès au parc privé

- ▶ **Création d'une maison des étudiants sur le Campus de Rangueil**
 - ← Outil de revitalisation de la vie étudiante afin de rendre l'habitat plus attractif

- ▶ **Implantation d'un Cœur de campus**
 - ← Introduire services et commerces au sein du campus pour renforcer son attractivité et en faire un lieu de vie

- ▶ **Mise en place d'un dispositif de colocation solidaire**
 - ← Colocation entre étudiants avec projet de solidarité



démographie

▶ **Démographie nationale étudiante en baisse**

- > Même si quelques agglomérations universitaires maintiennent leurs effectifs voire les augmentent

▶ **Les effectifs étrangers ne compensent pas la baisse nationale**

Profils
étudiants

▶ **Les profils étudiants sont variés mais globalement :**

- > Paupérisation de la population étudiante
- > Durées de séjour de + en + variables (stages, semestrialisation)
- > Modes d'habiter de plus en plus variés

Le parc dédié

▶ **Bien qu'en réhabilitation, le parc CROUS est encore trop souvent obsolète et non attractif**

▶ **Le parc dédié privé est plus récent, parfois mieux adapté mais souvent cher**

▶ **L'innovation (formes, montages, gestion) en terme de logement étudiant est encore rare**



La problématique du logement étudiant n'est pas partout la même

MANQUE DE LOGEMENTS AVÈRE SUR CERTAINES AGGLOMERATIONS

Construire plus est nécessaire, mais construire quoi ?

- ▶ Quel segment d'offre ?
- ▶ Où ?
- ▶ Par quels opérateurs ?

NOMBRE DE LOGEMENTS SUFFISANT MAIS INADEQUATION QUALITATIVE

Intervenir sur le parc existant et adapter l'offre globale = logements + services

- ▶ Quels logements ?
- ▶ Où ?
- ▶ Par quels opérateurs ?

QUEL QUE SOIT LE DIAGNOSTIC...

- Se reposer la question de l'adéquation
 - De l'offre existante et à créer
 - Avec la demande actuelle et à venir ?



Augmenter le parc global n'est pas toujours la solution

LES SEGMENTS DE L'OFFRE

- ▶ Domicile parental
- ▶ Offre dédiée CROUS
- ▶ Offre parc diffus HLM
- ▶ Offre dédiée privée
- ▶ Offre foyers et internats
- ▶ Offre résidences écoles
- ▶ Parc locatif privé
- ▶ Autres ...

▶ Le ratio couverture parc CROUS / effectifs étudiants est un indicateur mais pas le seul

▶ Quelle est la place / l'attractivité du parc locatif privé ?

- > Loyers
- > Qualité de l'offre
- > Détente du marché locatif
- > Part colocation

▶ Quelle évolution du domicile parental ?

- > Selon distance : voiture ou logement ?
- > Habiter ou se loger ?

- DANS TOUS LES CAS...**
- EN DEHORS DE L'EMBOUTEILLAGE DE DEBUT D'ANNEE
- Quels taux de remplissage annuels des résidences dédiées ?
 - Quelle rentabilité des différentes résidences ?

