Observatoire Territorial du Logement des Etudiants / OTLE

Septembre 2020

Qualifier et quantifier les besoins en logements étudiants sur le territoire du pôle métropolitain Nîmes-Alès / PMNA

Coopération institutionnelle et développement des synergies territoriales

sont les maîtres-mots justifiant la création du pôle métropolitain Nîmes-Alès (PMNA) en 2013.

Ce territoire, composé des communautés d'agglomération de Nîmes Métropole et d'Alès Agglomération, affiche comme premier axe et donc comme fer de lance de son développement, la question de la formation, de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation. De nombreuses actions ont donc été conduites en ce sens : l'une d'elles est la réalisation en 2017 de l'atlas de la vie étudiante, inventaire de l'offre de formations post-bac, de logement, de mobilité et de services étudiants.

Cependant, l'évolution croissante et rapide du nombre d'étudiants sur le territoire (+30% en 10 ans) justifie la nécessité de mettre en place un véritable outil d'observation, notamment au travers de la création d'un observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE), labellisé par la FNAU en juillet 2019.

Cet observatoire, réalisé par l'agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne pour le pôle métropolitain Nîmes-Alès, s'inscrit dans une démarche de veille partenariale et d'analyses prospectives de la problématique du logement des étudiants sur le territoire.

17 000

C'est le nombre d'étudiants et "d'alternants" en formation initiale (assimilés dans le présent document à des étudiants) inscrits dans une formation d'enseignement supérieur (post-bac) implantée sur le territoire du pôle métropolitain Nîmes-Alès pour l'année 2019-2020. Ce nombre est en hausse. Le territoire propose une offre de formations variée et attractive, notamment pour les jeunes locaux. En effet, 55% des étudiants habitent chez leurs parents ou avec des membres de leur famille, limitant ainsi la tension sur l'offre de logements étudiants du territoire.

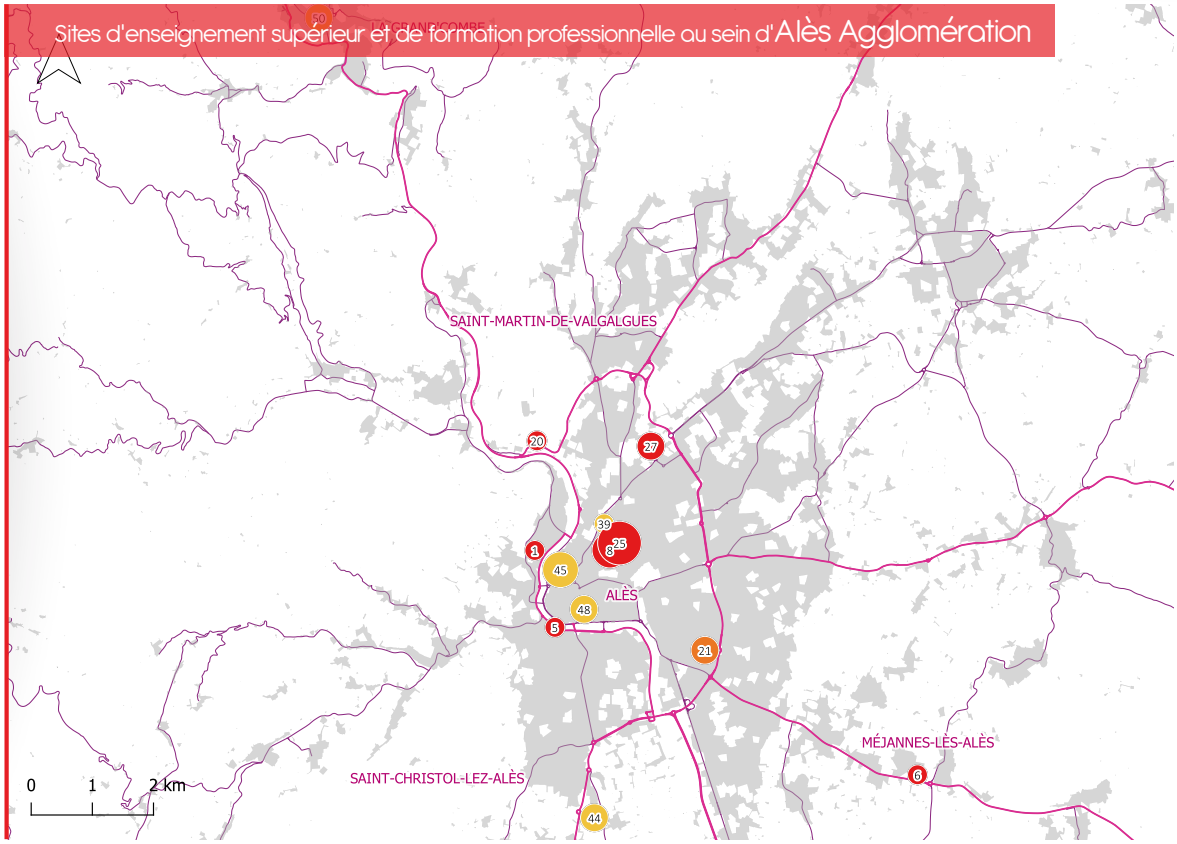
La hausse des effectifs étudiants de ces dernières années est accompagnée d'une hausse de l'offre de logements dédiés aux étudiants. En 2020 on peut faire le constat suivant :

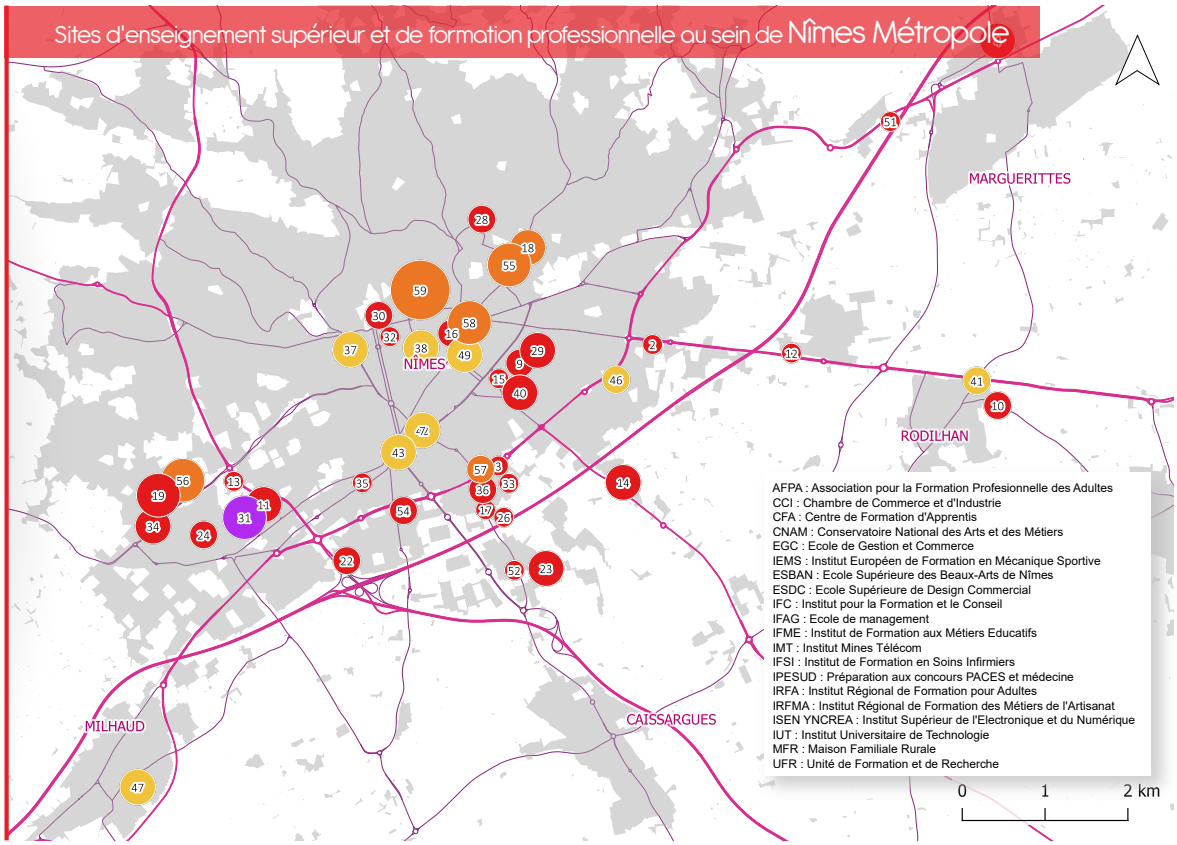
- ✔ **une offre quantitativement suffisante**, voire une sur-offre sur certains segments de marché comme les résidences privées. En effet, pour un même nombre d'étudiants, le nombre de logements qui leur sont dédiés est en augmentation depuis 2015.
- ✔ **une offre adaptée :** les logements dédiés aux étudiants présentent des typologies qui leur sont adaptées (majoritairement des T1, développement des T3). Les loyers sont dans l'ensemble relativement accessibles, bien que l'offre sociale soit à développer. Par ailleurs, de nouveaux projets portés notamment par le CROUS vont permettre de rapprocher un peu plus lieux de formation et résidences.
- ✔ **une offre diversifiée :** Nîmes Métropole et Alès Agglomération bénéficient d'une offre qui permet de répondre aux besoins de chaque public présent sur le territoire.
- ✔ **une offre en cours de mutation :** face aux nouvelles aspirations des étudiants en matière de logements, et considérant les dynamiques locales, les porteurs de projets de ce secteur ont su se saisir de cet enjeu. Le parc social notamment (résidences CROUS et résidences habitat jeunes) se modernise tant sur le plan de la nature des logements que sur celui des prestations proposées.

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Pôle Métropolitain NÎMES ALÈS

Une hausse notable des effectifs étudiants du pôle métropolitain Nîmes – Alès





1 AFPA
2 AFPA
3 CNAM
4 CCI Sud Formation CFA Occitanie
5 CCI Sud Formation CFA Occitanie
6 CFA BTP
7 CFA de l'éducation nationale
8 CFA de l'IMT Mines
9 CFA de l'Institut Emmanuel d'Alzon
10 CFA Agricole du Gard
11 CFA ENSUP LR
12 CFA Transport - logistique AFTRAL
13 Les Compagnons du devoir
14 Créajeux
15 EGC
16 ESBAN
17 ESDC
18 Faculté d'éducation
19 Vatel
20 IEMS
21 IFC
22 IFC
23 IFME
24 IFSI Nîmes
25 IMT Mines Alès
26 IFAG
27 IFSI
28 IFSI
29 Institut Emmanuel d'Alzon
30 Ecole de notoriat
31 IUT
32 Institution Saint-Stanislas
33 In'tech Sud
34 IPESUD
35 IRFMA
36 ISEN YNCREA Méditerranée
37 Lycée Albert Camus
38 Lycée Alphonse Daudet
39 Lycée Bellevue
40 Lycée CCI
41 Lycée Marie Durand
42 Lycée Dhuoda
43 Lycée Ernest Hemingway
44 Lycée Jacques Prévert
45 Lycée Jean-Baptiste Dumas
46 Lycée Philippe Lamour
47 Lycée Geneviève De Gaulle-Anthonioz
48 Lycée De la Salle
49 Lycée Saint-Vincent de Paul
50 Lycée Professionnel Pasteur
51 MFR La Pinède
52 MFR Occitanie
53 Pigier Création
54 Pigier Performance
55 UNîmes (Hoche)
56 UFR de médecine
57 UNîmes (GIS)
58 UNîmes (Carmes)
59 UNîmes (Vauban)

AFPA : Association pour la Formation Profesionnelle des Adultes
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CFA : Centre de Formation d'Apprentis
CNAM : Conservatoire National des Arts et des Métiers
EGC : Ecole de Gestion et Commerce
IEMS : Institut Européen de Formation en Mécanique Sportive
ESBAN : Ecole Supérieure des Beaux-Arts de Nîmes
ESDC : Ecole Supérieure de Design Commercial
IFC : Institut pour la Formation et le Conseil
IFAG : Ecole de management
IFME : Institut de Formation aux Métiers Educatifs
IMT : Institut Mines Télécom
IFSI : Institut de Formation en Soins Infirmiers
IPESUD : Préparation aux concours PACES et médecine
IRFA : Institut Régional de Formation pour Adultes
IRFMA : Institut Régional de Formation des Métiers de l'Artisanat
ISEN YNCREA : Institut Supérieur de l'Electronique et du Numérique
IUT : Institut Universitaire de Technologie
MFR : Maison Familiale Rurale
UFR : Unité de Formation et de Recherche

Nombre d'étudiants

0 50 200 600 1600 3200

Type d'établissement

- Université
- Lycée
- IUT
- Autres structures

Fonds : © Cadastre ® 2020 ; ROUTE 500 ®
Source : Mise à jour A'U (Atlas de la vie étudiante du pôle métropolitain Nîmes Alès) ; 2020
Cartographie : A'U ; Juin 2020

17 000 étudiants accueillis au sein de 60 structures et établissements d'enseignement supérieur

A la rentrée 2019, le pôle métropolitain Nîmes-Alès comptait près de 17 000 étudiants inscrits dans une formation d'enseignement supérieur, soit 43 étudiants pour 1 000 habitants. Le pôle métropolitain se place donc ainsi au-dessus de la moyenne nationale (40 étudiants pour 1 000 habitants) mais en deçà de la moyenne des grandes agglomérations, hors métropoles (51,6 étudiants pour 1 000 habitants)*.

Entre Nîmes Métropole et Alès Agglomération, les écarts entre effectifs étudiants sont significatifs :

> Avec plus de 14 700 étudiants, Nîmes Métropole comptabilise 60 étudiants pour 1 000 habitants, une valeur similaire à celle du Grand Avignon, mais supérieure à celle de Perpignan Méditerranée Métropole (moins de 40 étudiants pour 1 000 habitants).

> Avec près de 2 300 étudiants, Alès Agglomération compte 17 étudiants pour 1 000 habitants. A titre de comparaison, les agglomérations de Castres et d'Albi présentent respectivement 25 et 45 étudiants pour 1 000 habitants.

**Source : Les grandes agglomérations françaises en 70 indicateurs - 2019, Observ'Agglo ; Recensement de l'INSEE - 2017*

17 000

Etudiants au sein du PMNA

Au même titre que la dynamique nationale, ces effectifs sont en évolution. Depuis 2015, 1 600 étudiants supplémentaires sont recensés dans le pôle métropolitain, soit une augmentation de 9%.

Par ailleurs, entre 2007 et 2017, la dynamique d'évolution des étudiants est largement supérieure à celle de la démographie sur l'ensemble du PMNA. Alès Agglomération connaît la dynamique d'évolution la plus forte, avec une augmentation de 32% de ses effectifs étudiants contre 6% de sa population, en lien avec la relocalisation à Alès de l'antenne nîmoise de IMT Mines Alès. Quant à Nîmes Métropole, elle compte 24% d'étudiants et 7% d'habitants supplémentaires en dix ans.

+ 9%

Evolution du nombre d'étudiants au sein du PMNA entre 2015 et 2019

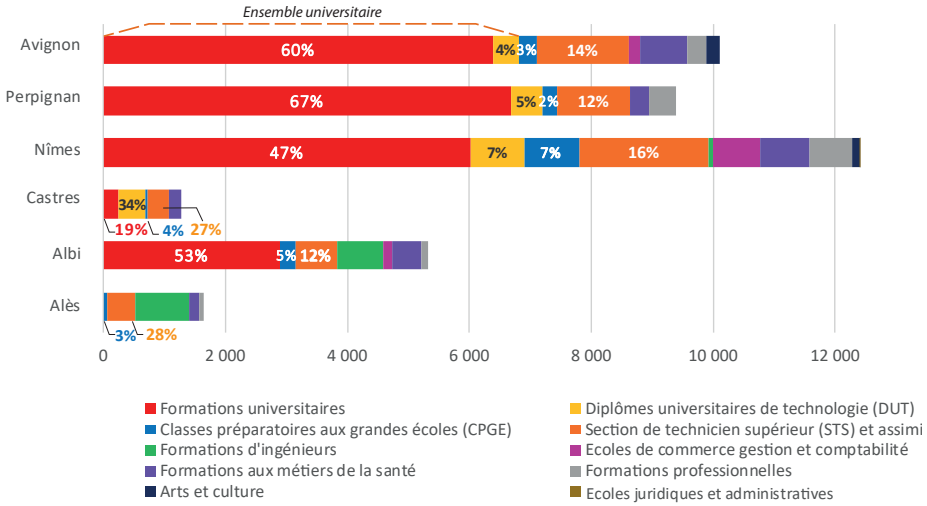
Source : recensement de l'A'U dans le cadre de l'OTLE - 2020

Le pôle métropolitain Nîmes-Alès : l'atout de la diversité

En comparaison avec des territoires similaires, le pôle métropolitain présente une plus grande variété de formations post-bac.
Nîmes Métropole propose ainsi une large palette de formations. Ses effectifs étudiants sont donc mieux répartis entre les différents types de formation et l'université concentre une part moins élevée d'étudiants qu'à Avignon ou Perpignan. C'est notamment l'offre en CPGE et STS qui est plus importante que dans les territoires semblables.

Quant à Alès Agglomération, l'offre y est portée en majorité par IMT Mines Alès.

Nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en 2017-2018 par unité urbaine



Source : Atlas régional des effectifs étudiants 2017 - 2018, MESRI
Exploitation : A'U

Des structures et établissements de formation attractifs

En cohérence avec les dynamiques nationales liées à des évolutions démographiques, la hausse globale des effectifs étudiants est sensible dans le PMNA entre 2013 et 2017. Selon les données 2017-2018 du ministère de l'Enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, les hausses les plus marquées concernent les "écoles de spécialités diverses", qui englobent notamment Créajeux et l'ESPE, dont les effectifs ont doublé par rapport à la rentrée 2013-2014.
Les classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) se développent également fortement (+15,6% depuis 2013). Quant aux filières STS, celles-ci restent stables avec 2 160 étudiants en 2013 et 2 118 en 2017.

Par ailleurs, les formations universitaires ont suscité l'intérêt de 1 276 nouveaux étudiants depuis 2015, soit une hausse de 15%, portée notamment par la création de la filière STAPS, particulièrement prisée, et par la hausse des effectifs de l'UFR de médecine. Néanmoins, avec 6 904 étudiants, les formations universitaires concentrent une part relativement faible des effectifs étudiants (47%) en comparaison de territoires comme Avignon (64%) et Perpignan (73%).

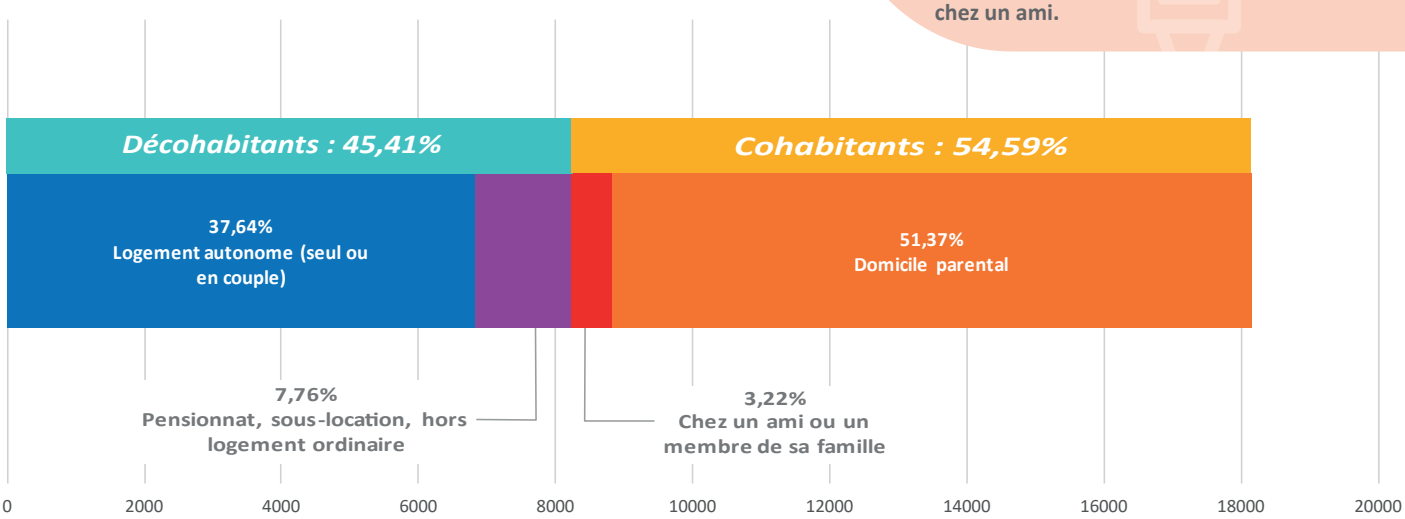
Le PMNA est également caractérisé par une forte proportion d'étudiants en alternance. 18 structures dispensent ce type de formation à 1 536 étudiants, et celles-ci attirent toujours plus d'étudiants, particulièrement sur le pôle métropolitain.

Des étudiants d'origine locale, résidant principalement au domicile parental

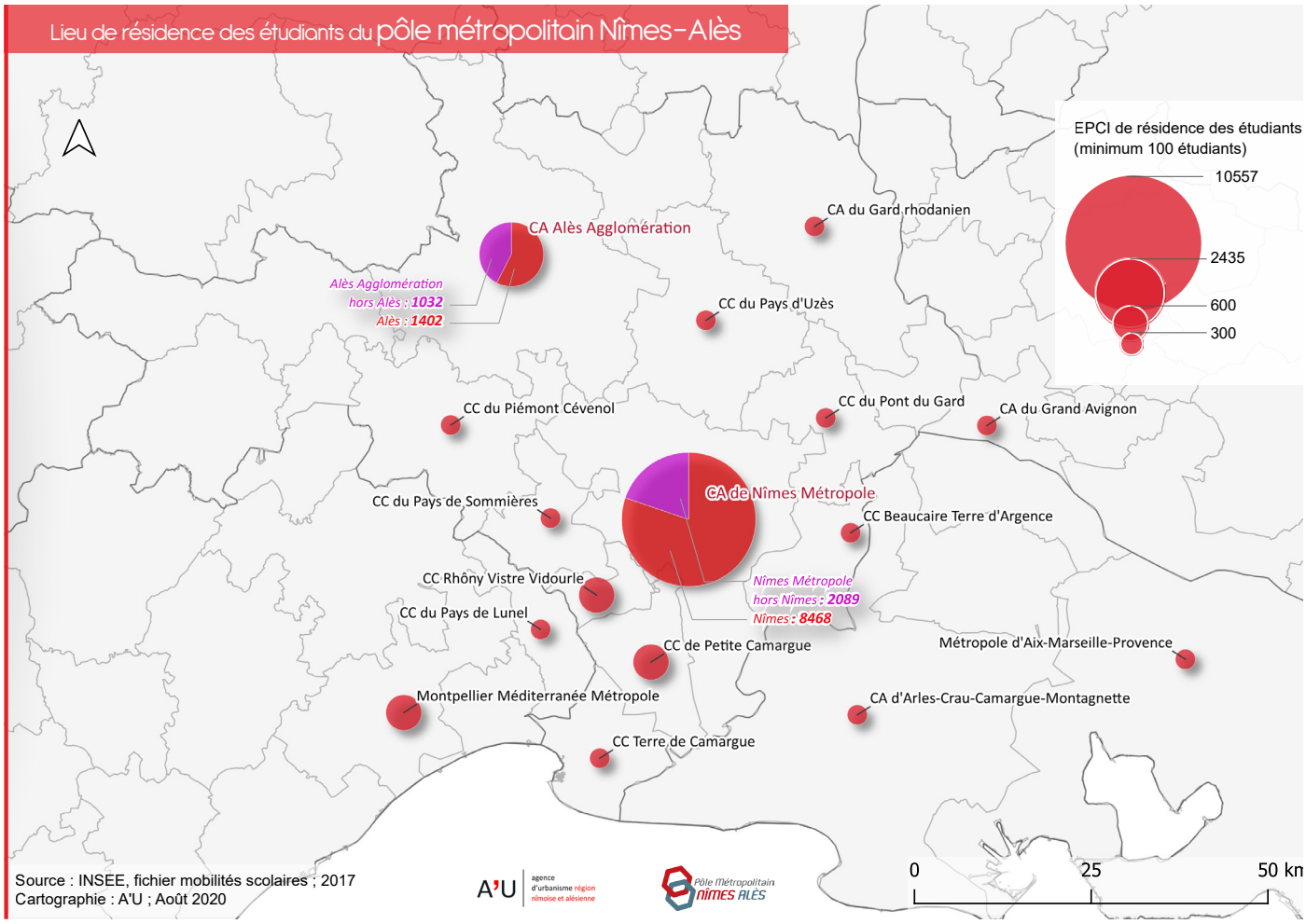
— Un étudiant **décohabitant** est un étudiant qui a cessé de vivre chez un membre de sa famille, et qui occupe désormais un logement seul, en couple, ou en colocation.

— Un étudiant **cohabitant** réside chez un membre de sa famille (parents, grands-parents...) ou chez un ami.

Type d'hébergement des étudiants du pôle métropolitain Nîmes-Alès



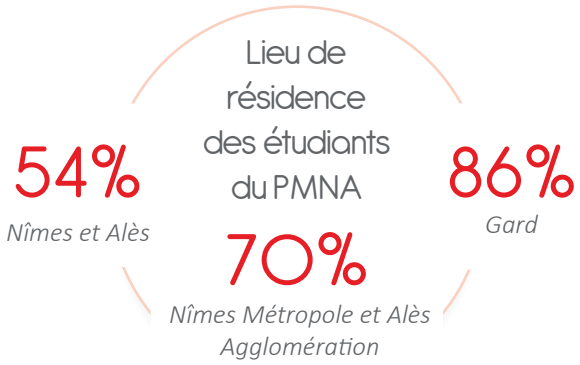
Source : Mobilités scolaires 2017, INSEE
Exploitation : A'U



Une proximité du lieu d'études qui limite le nombre de décohabitants

Pôles de formation du territoire, Nîmes et Alès sont le lieu de vie de 54% de l'ensemble des étudiants du pôle métropolitain. Leurs agglomérations respectives totalisent 70% des étudiants du PMNA. 30% des étudiants ont un logement situé hors du PMNA, dont une grande partie dans les EPCI voisins.

14% des étudiants résident au-delà des limites départementales. Ils vivent à 75% dans les départements limitrophes. L'Hérault, les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse totalisent ainsi 70% des étudiants qui ne logent pas dans le Gard.

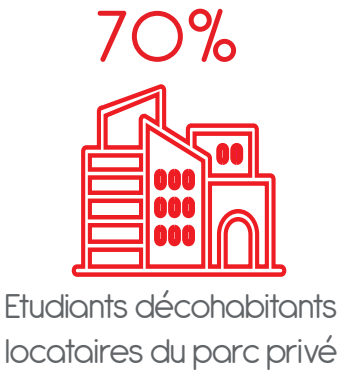


Ces taux sont largement portés à la hausse par le nombre d'étudiants cohabitants. Ces derniers représentent 55% de l'ensemble des étudiants, vivant en grande majorité chez leurs parents, quelques-uns chez un autre membre de la famille ou un ami. A titre de comparaison, le taux de cohabitation moyen est respectivement de 12,2% à l'échelle de l'ensemble des communes de 100 000 à 200 000 habitants, et de 31,3% à l'échelle nationale, soit des taux inférieurs à ce qui est constaté sur le territoire *.

Les formations dispensées à Unîmes, université de proximité comptant une forte proportion de licences, limitent donc le phénomène de décohabitation. L'importance de l'offre en CPGE et en STS et assimilés, dont le rayonnement est local, contribuent également à ce processus.

Concernant les décohabitants, ils sont 75% à choisir de s'installer directement sur leur commune d'études, facilitant ainsi leurs déplacements entre lieu de vie et d'études. En outre, par des effets de proximité, 15% ont fait un autre choix : celui de résider directement à Nîmes ou Alès, alors que leur lieu de formation est situé au sein d'une commune limitrophe (Caissargues, Marguerittes, Milhaud pour Nîmes Métropole, et la Grand'Combe, Méjannes-les-Alès, Saint-Christol-lez-Alès pour Alès Agglomération).

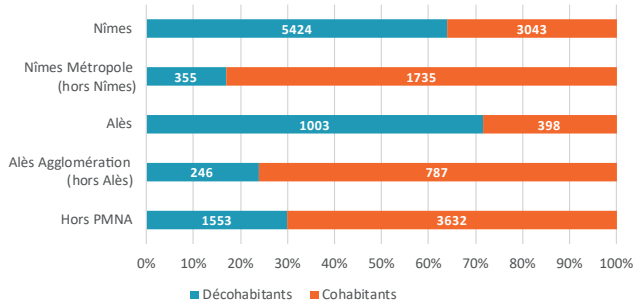
** Source : Enquête nationale conditions de vie des étudiant-e-s - 2016, OVE*
Mobilités scolaires - 2017, INSEE



Quel équilibre entre Nîmes et Alès ?

Des disparités existent entre Alès et Nîmes.
Alès bénéficie de l'attractivité de IMT Mines Alès et accueille 8% en plus d'étudiants décohabitants qu'à Nîmes. Par opposition, du fait d'une offre de formation de proximité, Nîmes concentre 8% de plus d'étudiants cohabitants qu'à Alès : ils sont ainsi moins sujets à quitter leur commune pour poursuivre leurs études.

Type d'hébergement des étudiants du pôle métropolitain Nîmes-Alès



Source : Mobilités scolaires - 2017, INSEE

Les étudiants du pôle métropolitain : principalement locataires de logements privés loués vides

> La location d'un logement loué vide au sein du parc diffus est pratiquée par 42% des étudiants recensés. Ce type de marché suppose que les étudiants, parfois soumis à des contraintes financières importantes, doivent investir dans du mobilier.

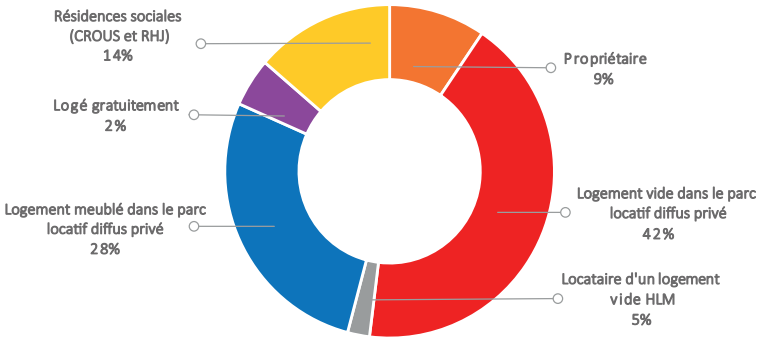
> A l'inverse, 28% des étudiants occupent un logement meublé. Il s'agit essentiellement de résidences étudiantes. Ces produits sont largement plébiscités par les étudiants, puisque la facilité d'installation qu'ils offrent incarne un atout pour 42% des étudiants français*.

> 9% des étudiants décohabitants recensés sur le PMNA, dont 5,5% ont plus de 30 ans, sont propriétaires du logement dans lequel ils vivent. Ce public ne paye pas de loyers, mais peut être soumis au remboursement d'un emprunt.

> Les résidences sociales (CROUS et résidences habitat jeunes) accueillent 14% des étudiants. Ce taux, relativement faible, est à mettre en relation avec le fait que le parc CROUS n'est historiquement pas très développé sur Nîmes, bien qu'en croissance ces dernières années.

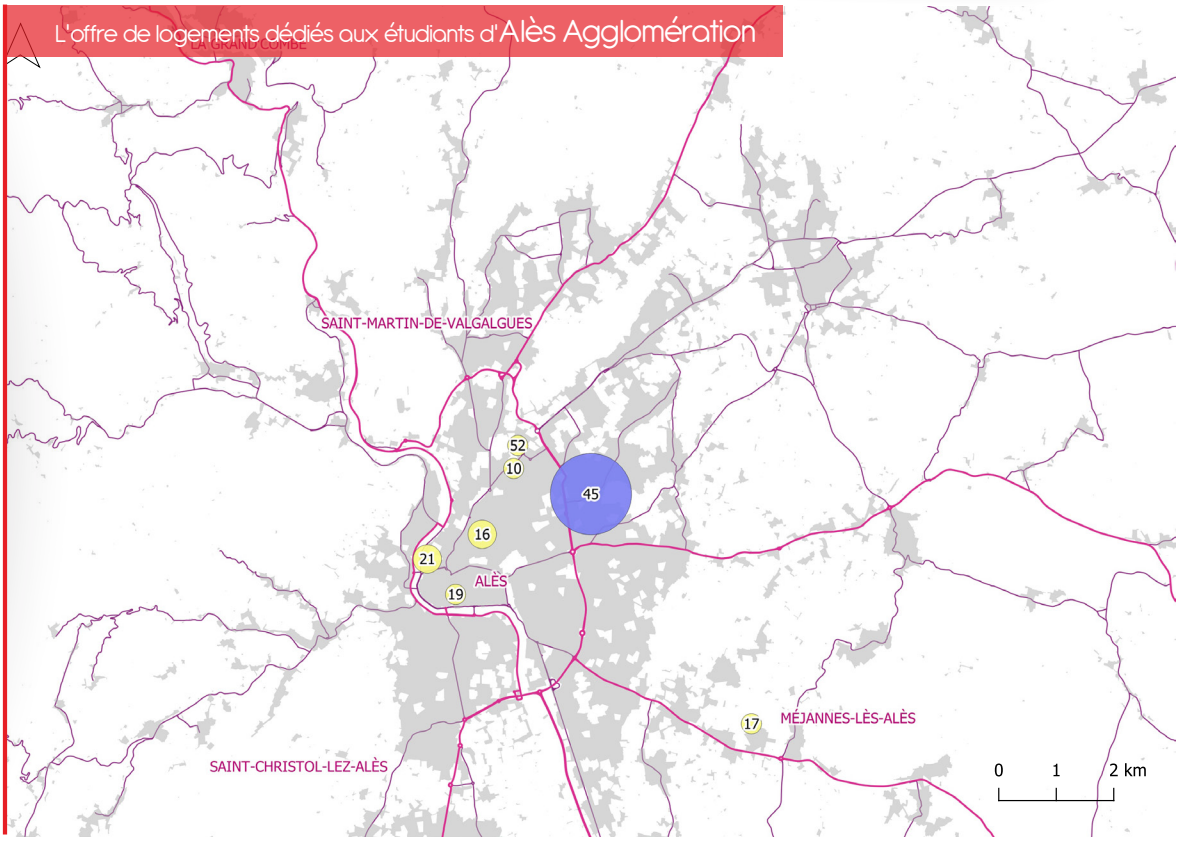
** Source : Le panorama du logement étudiant en France en 2020 - 2020, LocService.fr*

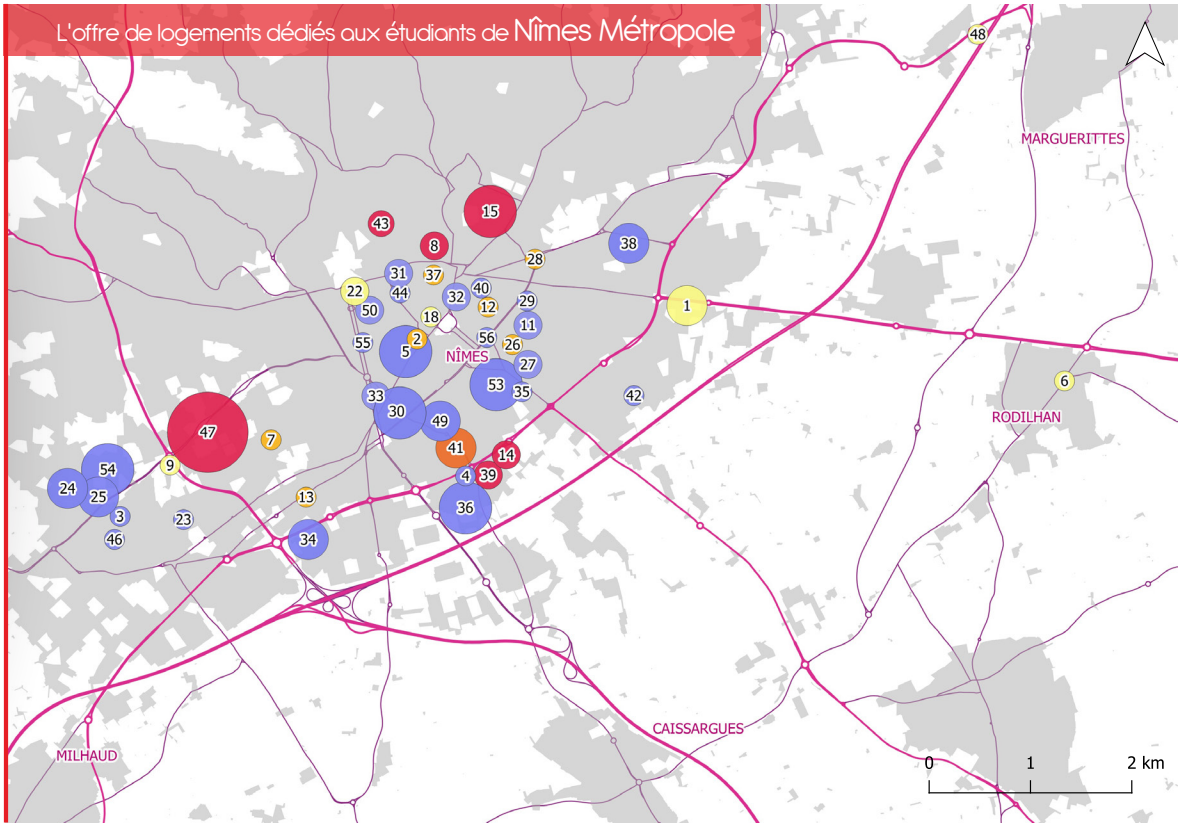
Statut d'occupation des étudiants décohabitants du pôle métropolitain Nîmes-Alès



Source : Mobilités scolaires - 2017, INSEE
Exploitation : A'U

Une offre variée de logements dédiés aux étudiants



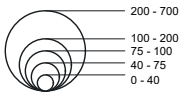


1 AFPA
2 Albaric
3 Amadeus Saint-Césaire
4 Appart'City Campus Nîmes
5 Central Fac II
6 CFA du Gard
7 Charles Gide
8 Clérisseau
9 Compagnons du devoir
10 Compagnons du devoir
11 Correnson
12 Fénelon
13 Gaston Doumergue
14 Georges Besse
15 Hoche
16 Internat Bellevue
17 Internat CCI/CFA
18 Internat Daudet
19 Internat De La Salle
20 Internat Dhuoda
21 Internat Jean-Baptiste Dumas
22 Internat Marie Durand
23 Jules Raimu
24 Kaiman
25 Kampus 30
26 La Reinette
27 La Reinette
28 L'Aparté
29 Lavagnac
30 Le Clovis
31 Le Goya
32 Le Grizot
33 Le Niméa
34 Le Paseo
35 Le Patio
36 Les Costières
37 Les Greffes
38 Les jardins de Pasteur
39 Les Palmes
40 Les Palmiers
41 Les Sévillanes
42 L'Etrier
43 Magne
44 Maison Carrée
45 Maison des élèves
46 Marcel Pagnol Saint-Césaire
47 Matisse
48 MFR La Pinède
49 Parc Arena
50 Saint-Mathieu
51 Sémiramis
52 SILR
53 Twenty Campus Nîmes
54 Vatel
55 Villa fontaine
56 Zenitude

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Pôle Métropolitain Nîmes Alès

Nombre de logements



Type de logements

- Résidence CROUS
- Résidence Habitat Jeunes
- Résidence sociale
- Internat
- Résidence privée
- Etablissements de formation supérieure

Fonds : © Cadastre ® 2020 ; ROUTE 500 ®
Source : Mise à jour A'U
(Atlas de la vie étudiante du PMNA) ; 2020
Cartographie : A'U ; Juillet 2020

Une offre quantitativement suffisante

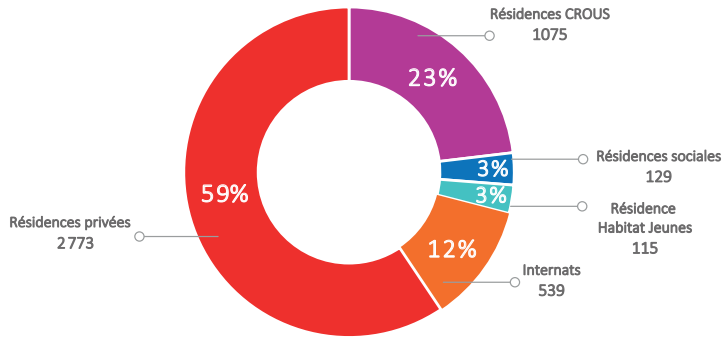
Le pôle métropolitain Nîmes-Alès dispose de 4 631 logements et hébergement à destination des étudiants au sein de son parc, soit 27 logements pour 100 étudiants à l'échelle du PMNA.
Des écarts significatifs existent entre Nîmes Métropole et Alès Agglomération. Le premier territoire, avec 3 621 logements et 24 logements pour 100 étudiants, est soumis à une pression plus forte de son parc de logements étudiants. Le second, avec 1 010 logements et 44 logements pour 100 habitants, témoigne d'un environnement de marché peu tendu.
L'offre de logements étudiants est donc quantitativement suffisante, et tend à aller légèrement vers la sur-offre. En effet, en 2015, 26 logements étaient disponibles pour 100 étudiants. Entre 2015 et 2019, la croissance de l'offre de logements étudiants a été supérieure à la hausse du nombre d'étudiants.

Quid des nouvelles résidences ?

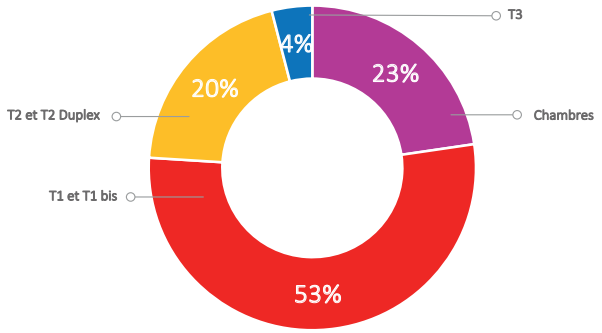
3 nouvelles résidences privées mixtes sont sorties de terre depuis 2016, ce qui constitue une augmentation de 18% du parc de logements privés. La création de ces résidences a été impulsée par deux facteurs clés. D'une part, l'attractivité des pôles de formations de Vatel et de la faculté de médecine, à côté desquelles elles sont situées. D'autre part, la loi de défiscalisation Censi-Bouvard, incitant les investisseurs privés à développer un produit pourtant en quantité suffisante au regard du nombre d'étudiants et participant à un délaissement des résidences plus anciennes.

Les résidences habitat jeunes (anciens foyers de jeunes travailleurs) constituent également un type de résidence en croissance, avec la mise à disposition sur le marché de 23 nouveaux logements destinés aux étudiants.

Types de logements destinés aux étudiants du pôle métropolitain Nîmes-Alès



Typologies de logements destinés aux étudiants du pôle métropolitain Nîmes-Alès



Source : Mise à jour A'U (Atlas de la vie étudiante du PMNA) - 2020
Exploitation : A'U

4 631
Logements destinés aux étudiants sur l'ensemble du PMNA

1010
Logements destinés aux étudiants sur le territoire d'Alès Agglomération

3 621
Logements destinés aux étudiants sur le territoire de Nîmes Métropole

89%
Part des logements privés dans les nouveaux logements

+11%
Evolution du nombre de logements depuis 2016

Une offre principalement privée dominée par des petits logements

Plus de la moitié des logements de l'ensemble du territoire sont privés, une tendance beaucoup plus marquée sur Nîmes Métropole que sur Alès Agglomération. En effet, cette dernière intercommunalité ne possède que la maison des élèves comme résidence privée, incitant les étudiants en quête de ce type de produit à occuper le parc diffus.
Le second produit le plus représenté est celui du logement CROUS, uniquement présent sur Nîmes. Toutefois, une réflexion pourrait être engagée sur la création d'une résidence CROUS, à destination des étudiants en BTS.
Enfin, 12% des étudiants du PMNA résident en internat, un taux porté à la hausse par Nîmes Métropole qui propose 308 chambres sur les 539 du PMNA.

Du fait de la proportion d'étudiants décohabitants vivant seuls, les T1 constituent la principale typologie présente sur le pôle métropolitain, une tendance en croissance due à l'arrivée de nouvelles résidences proposant cette typologie. Ces logements répondent efficacement aux besoins des étudiants en quête d'un loyer peu onéreux.

La nombre de ménages recensés en couple et en colocation, en légère augmentation, pousse timidement le développement des T2, T2 Duplex, et T3 et plus.

Une offre variée de logements dédiés aux étudiants

Des résidences CROUS destinées prioritairement aux étudiants boursiers

Le CROUS met à disposition des étudiants 1 075 logements répartis en 6 résidences, toutes situées à Nîmes. Ces logements, dont le loyer moyen est compris entre 284 et 357€, représentent 23% des logements étudiants du PMNA.

Ce type de produit est sous tension, le taux de remplissage des résidences est de 100% à la rentrée 2020, avec un taux de refus de 20%. Néanmoins, des fluctuations spatiales et temporelles existent :

> Pour accéder à un logement, les étudiants nîmois bénéficient a minima d'un échelon 3. Plus localement, à l'inverse des résidences universitaires de Nîmes, la cité universitaire Matisse accueille tous les étudiants, témoignant de sa plus faible attractivité compte tenu de son environnement urbain. Le marché du logement CROUS à Nîmes est toutefois moins tendu que dans les grandes villes universitaires, où l'échelon minimum pour être accepté au sein des résidences CROUS est souvent de 5.

> A partir de janvier, avec les résultats des partiels (conduisant à des abandons et des réorientations), et jusqu'en avril, avec les départs en stage, les résidences CROUS perdent environ 15% de leurs effectifs.

Cité universitaire Saint-Césaire, en projet
Source : Midi Libre, 2019

Les résidences CROUS

1 075 logements uniquement sur Nîmes, principalement des T1

Un loyer moyen compris entre 284 et 357€

100%

Taux d'occupation des logements CROUS en période scolaire

> **200 places** ***supplémentaires au sein des résidences CROUS permettraient de répondre efficacement à la demande étudiante du PMNA***

Thierry Wacrenier,
directeur de l'antenne CROUS de Nîmes

Les bailleurs sociaux en appui au développement de l'offre CROUS

Les bailleurs sociaux concourent au déploiement de l'offre étudiante au travers de :

> la construction de nouvelles résidences pour le CROUS, à qui ils louent les logements,

> la construction et la rénovation de résidences habitat jeunes louées aux associations œuvrant pour le logement.

La cité universitaire Matisse

Exemple d'adaptation de l'offre aux besoins des étudiants

La cité Matisse est devenue inadaptée aux besoins des étudiants (600 chambres de 9 m2, sanitaires communs…).
Egalement éloignée des pôles de formation nîmois, l'offre de la cité universitaire sera reconstituée à terme sur 4 sites :

> Par anticipation, la résidence universitaire les Palmes, qui propose 61 logements, a été rachetée à un bailleur social en 2019.

> La résidence Saint-Césaire (320 logements pour 380 places, avec des T4 dédiés à la colocation). La concrétisation de ce projet, qui accueillera les nouveaux locaux du CROUS, est prévue pour la rentrée 2022. Il alliera développement des espaces communs (salle de convivialité, de travail) et des services (salle de sport, réparation de vélo).

> A proximité de l'université Vauban, deux résidences sont en phase d'étude de faisabilité. Celles-ci seront construites par 2 bailleurs sociaux différents et permettront de mettre sur le marché respectivement 36 et une cinquantaine de logements pour la rentrée 2022-2023.

> Près du site universitaire Hoche, le CROUS devrait bénéficier à moyen terme de la mise à disposition d'un terrain par la Ville de Nîmes dans le cadre de la tranche 2 du projet Hoche Université.

Résidence Habitat Jeunes Gaston Doumergue
Source : IRFMA 30/CFA, 2018

Les résidences habitat jeunes

115 logements uniquement sur Nîmes, soit 25% de l'ensemble du parc RHJ

Une redevance moyenne comprise entre 408 et 500€ (hors APL)

Internat lycée Bellevue
Source : Lycée Bellevue, 2017

Les internats

539 chambres, dont 231 implantées sur Alès Agglomération

Une année à 250€ en moyenne, couplant hébergement et restauration

Les résidences habitat jeunes : une solution pour les étudiants précaires et/ou les baux de courte durée

Les 7 résidences habitat jeunes présentes sur le PMNA sont en mesure d'accueillir 115 étudiants, soit 25% de l'ensemble du parc RHJ, principalement destinées à un public précaire. Ces logements sont composés en grande partie de chambres, dont la surface est comprise entre 23 et 36m², et ouvrent le droit à un niveau d'APL plus important que dans d'autres types de logement. Contrairement aux loyers des résidences privées, les redevances des résidences habitat jeunes comprennent charges, accompagnement socio-éducatif et restauration, en plus de l'hébergement. Ce sont principalement des apprentis qui occupent ces produits, notamment en raison d'un besoin de location de courte durée.
Ce parc ne représente toutefois que 3% des logements étudiants.

Il tend néanmoins à se moderniser : les résidences Gaston Doumergue et l'Aparté en témoignent, avec un aspect plus moderne et des logements adaptés aux besoins des étudiants d'aujourd'hui.

Taux d'occupation

98%
Résidences habitat jeunes

93%
Internats

Un fort taux de remplissage en internat

12% des logements étudiants du PMNA sont des internats, rattachés à un lycée ou hors lycée. Ces derniers, uniquement des chambres entre 9 et 14m², proposent des prestations incluant un service de restauration pour en moyenne 250€ par mois. Les internats, qui accueillent principalement des étudiants en BTS ou en CPGE, permettent de répondre aux besoins des étudiants et aux attentes et exigences de leurs parents en matière d'encadrement. Ce type de produit, majoritaire sur le territoire d'Alès Agglomération, accueille une grande partie d'étudiants en première année d'études supérieures.

Le nombre de places proposé par ces structures étant limité et les étudiants devant s'engager sur une durée d'occupation du logement 10 mois, leur taux de remplissage moyen est très important (93%). Par ailleurs, cette offre est ajustée aux effectifs des formations associées, elle répond donc à des besoins très ciblés.
Ces structures de logement ferment pendant les vacances scolaires et pour certaines le week-end, conduisant les étudiants à retourner nécessairement chez leurs parents (pour les étudiants d'origine locale) ou à occuper un autre logement, pour une courte durée (foyers, hôtels...).

Une offre variée de logements dédiés aux étudiants

Les résidences privées : le principal produit proposé sur le territoire

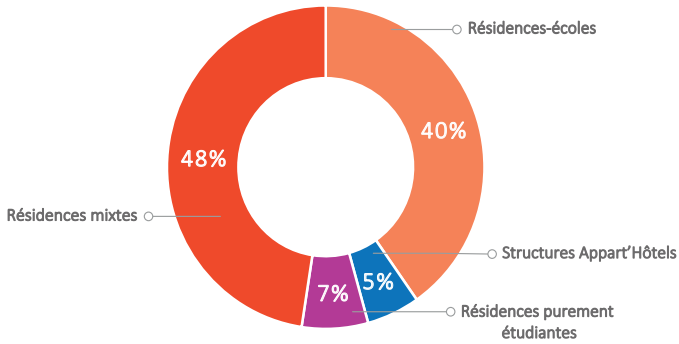
2 773 logements, 29 résidences et 59% des logements dédiés aux étudiants du territoire du PMNA : les logements privés constituent le principal produit locatif à destination des étudiants en décohabitation.

Les 5 résidences-écoles présentes sur le PMNA accueillent uniquement des étudiants en formation dans un établissement spécifique (résidences Vatel, Corenson, la Maison des élèves). Elles comptabilisent 1 117 logements, presque pleinement occupés (taux de remplissage de 95%). Il s'agit d'un produit attractif fortement prisé (les gestionnaires de ces résidences indiquent avoir déjà refusé l'entrée d'étudiants pour manque de places).

3 structures Appart'Hotels proposent 150 logements. Dans une perspective de rentabilité, ces établissements font des étudiants un moyen de s'assurer un matelas financier stable hors saison estivale, en remettant sur le marché hôtelier les appartements occupés par les étudiants en période scolaire.

Résidence-école la Maison des élèves
Source : Mines-Alès, 2020

Types de logements privés destinés aux étudiants du pôle métropolitain Nîmes-Alès



Source : Mise à jour A'U (Atlas de la vie étudiante du PMNA), 2020
Exploitation : A'U

2 773

Logements en résidences étudiantes privées

4 résidences sont uniquement réservées aux étudiants. A l'inverse, 17 résidences privées sont mixtes, et accueillent donc étudiants et jeunes actifs (moins de 30 ans). Celles-ci, par leur ouverture à d'autres publics, permettent de contrebalancer efficacement la fuite estivale des étudiants, au contraire des résidences purement étudiantes, dont les taux de remplissage passent d'environ 85% en période scolaire à 50% en été.

Résidence mixte Kaîman
Source : Peterson, 2020

Taux d'occupation des résidences privées

88% *Période scolaire*

54% *Période estivale*

L'offre de logements privés destinée aux étudiants est suffisante voire surdimensionnée sur le pôle métropolitain. En effet, seulement 10 gestionnaires sur 29 ont déclaré avoir déjà refusé l'entrée de leurs résidences à certains étudiants. Pour 7 d'entre eux, le motif est la saturation de leur résidence, convoitée en raison de sa proximité avec les lieux de formation ou de la qualité du service proposé. Les 3 autres sont des résidences-écoles, dans lesquelles les étudiants d'une formation sont prioritaires.

Par ailleurs, le taux de remplissage des résidences privées passe en moyenne de 88% à 54% en été. Il existe donc un turn-over important dans les résidences, dans un environnement de marché peu tendu.

Les résidences étudiantes face aux logements du parc locatif diffus

Le parc locatif diffus est largement prisé par le public étudiant. Selon les données 2017 de l'INSEE, près de 3 600 étudiants occupent un logement du parc locatif privé dans le diffus.

Ce parc est particulièrement prisé par certains publics :

> Les ménages de plusieurs personnes : dans le parc diffus, 17% des logements vides sont occupés par des ménages de 2 personnes et plus. C'est 4 fois plus qu'en résidence privée. Concernant 10% des ménages étudiants dans le parc locatif privé, la colocation est un statut d'occupation assez développé et en croissance. Les résidences étudiantes, privées comme CROUS, s'inspirent de cette tendance et développent une offre en T2, T3 voire T4 destinée à la colocation et aux jeunes couples.

> Les ménages de plus de 25 ans. Les étudiants de 25 à 29 ans se logent en majorité (57%) dans le parc locatif privé, une part nettement supérieure aux autres catégories d'âge.
Ce public dispose en général d'une autonomie financière plus importante qui lui permet de s'orienter plus facilement vers le parc privé diffus. Il à noter également qu'au-delà de 30 ans, les étudiants, souvent en formation continue, sont à 42% propriétaires de leur logement. Ils sont pour la plupart en activité et locaux.

Le choix de louer un logement vide conduit les étudiants vivant dans le parc locatif diffus (véhiculés à 8% de plus que ceux habitant en résidence), à plus fréquemment vivre dans une autre commune que celle d'études. Il s'agit essentiellement d'étudiants habitant à Nîmes et Alès dont le lieu de formation est situé dans une commune périurbaine.

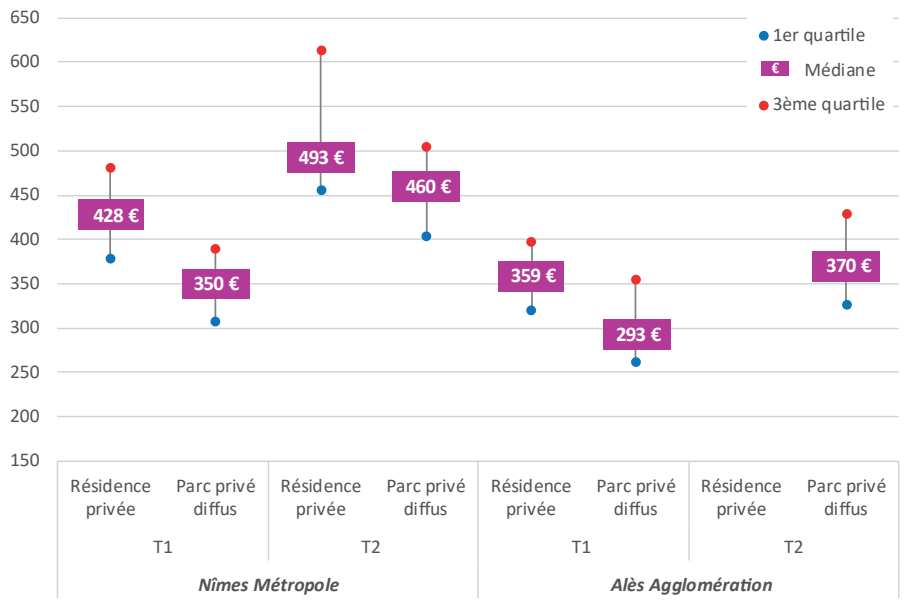
Des écarts significatifs de loyers entre typologies, parc de logements et territoires

Autre poste de disparité entre les logements des résidences privées et ceux du parc locatif diffus : les loyers.
Confort, qualité, services et localisation sont autant de facteurs expliquant la dispersion des loyers entre les logements situés en parc locatif diffus et les résidences étudiantes privées, plus chères. Les écarts entre territoires (69€ de plus pour un T1 en résidence à Nîmes par rapport à Alès) sont également significatifs.
Nîmes Métropole présente les niveaux de loyers les plus élevés par des effets de concurrence sur l'offre. Le niveau des loyers des T2 en résidence y est particulièrement élevé. L'arrivée de nouvelles résidences neuves offrant services et localisation pertinente peut expliquer cet état de fait.
Considérant que le logement constitue le premier poste de dépenses des étudiants, le développement de l'offre CROUS apparaît utile. Le loyer moyen des studios en résidences de Nîmes reste néanmoins abordable, par rapport à d'autres grands pôles étudiants d'Occitanie (461€ à Nîmes contre 537€ à Montpellier ou 488€ à Toulouse*).
Alès Agglomération présente des loyers plus abordables pour les étudiants. Les écarts entre résidences et diffus, et T1 et T2, sont bien moins importants qu'à Nîmes, ce qui limite les besoins en offre sociale sur le territoire. En effet, les loyers en résidence et en diffus sont quasi-semblables à ceux proposés par le CROUS (loyer médian de 336€).

Cependant, en comparaison avec des territoires de 100 000 à 200 000 habitants, pour lesquelles le loyer moyen en parc privé diffus est de 362€, Nîmes Métropole autant qu'Alès Agglomération sont financièrement abordables, avec des loyers moyens respectivement de 348€ et de 308€ par mois.

**Source : Observatoire du prix des loyers en résidences étudiantes privées avec services (hors résidences CROUS) en Occitanie - 2020, DREAL Occitanie*

Dispersion des loyers des T1 et T2 du pôle métropolitain Nîmes-Alès



Source : Mise à jour A'U (Atlas de la vie étudiante du PMNA) - 2020 ; Observatoire des loyers , ADIL, 2018
Exploitation : A'U

Une augmentation du loyer des T1

On constate une forte hausse du niveau de loyer des T1 depuis 2016. Les résidences privées nîmoises et les propriétaires bailleurs du parc diffus se sont saisis de cette tendance et enregistrent les plus fortes hausses (respectivement +10% et +5%).
Alès Agglomération est concernée par la même dynamique, mais dans une moindre mesure, puisque le loyer d'un T1 est stable dans les résidences privées et en très légère hausse dans le diffus (+3%).

Le loyer des T2, à un niveau déjà élevé en 2016, est en diminution sur Nîmes Métropole, particulièrement en résidences privées (- 13%) et dans une moindre mesure en diffus (- 1,5%). A l'inverse, avec des niveaux plus abordables, il est en légère augmentation au sein des logements du parc diffus d'Alès Agglomération (+ 4%).

Un contexte législatif en évolution, notamment au travers de la loi Elan

Bâtir de nouveaux logements

Afin de limiter les ruptures résidentielles des étudiants lors de leur passage dans la vie active, la loi Elan soutient le développement des résidences jeunes (étudiants et actifs de moins de 30 ans). Loyers modérés et services attractifs sont des caractéristiques de ces nouvelles résidences (salle de sport, prêt d'électroménager etc).

Par ailleurs, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté accorde désormais aux bailleurs sociaux l'autorisation de construire, d'acquérir ou de gérer des résidences universitaires conventionnées, renforçant ainsi l'offre proposée par le CROUS.

Enfin, des suites du Plan 40 000 (2013-2017) est né le Plan 80 000. Au travers de ce programme, porté de 2017 à 2022, l'objectif est la création de 60 000 logements sociaux destinés aux étudiants et de 20 000 logements destinés aux jeunes actifs.

Considérer les nouveaux modes d'habiter

Etudiants, stagiaires et personnes en mobilité professionnelle sont autant de publics pouvant désormais bénéficier du bail mobilité. Ce contrat, plus court qu'un bail classique (1 à 10 mois), facilite donc l'accès au logement.

La colocation des personnes de moins de 30 ans (et donc des étudiants), mode d'habiter en vogue, est également facilitée par deux nouvelles initiatives :

> Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des séniors (60 ans et plus) de louer ou sous-louer une partie de leur logement à moindre coût à des jeunes (moins de 30 ans) du parc privé ou social ;

> Les jeunes et étudiants sont désormais autorisés à la colocation au sein du parc social.

Un observatoire inscrit dans une dynamique nationale

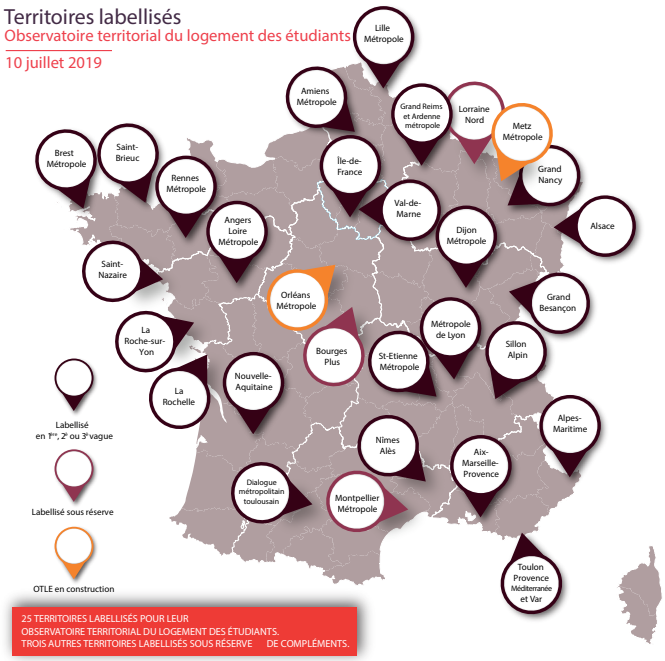
Développer la connaissance relative aux dynamiques locales

Conscient de la nécessité de qualifier et de quantifier les besoins des étudiants en matière de logements, dans un contexte national d'augmentation des effectifs, le ministre de la Cohésion des territoires a également pris l'initiative de la création d'un Observatoire national du logement étudiant, outil de mutualisation des informations récoltées au niveau local, au travers des observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE).

Ces observatoires ont pour objectifs communs

- ✔ *Affirmer la place de la thématique du logement étudiant* au sein des politiques locales ;
- ✔ *Développer la connaissance de l'offre de logements étudiants et pouvoir comparer les territoires* grâce à des indicateurs nationaux ;
- ✔ *Anticiper les futures dynamiques relatives au logement étudiant* (effectifs, développement de l'offre de logements ou de formations...) afin d'adapter efficacement l'offre et la demande en matière de logement étudiant ;
- ✔ *Mutualiser* leurs données et *échanger entre acteurs* (élus, établissements d'enseignement supérieur et de recherche, CROUS, chargés de politique habitat de la DREAL et de la DDTM...), grâce à des groupes de travail.

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé par la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et l'Association des villes universitaires de France (AVUF) en février 2018 a donc débouché en 2019 à la labellisation de 25 OTLE.



Source : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) - 2020
Exploitation : A'U

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Clément FELDIS / 04 66 29 10 37
clement.feldis@audrna.com

Florent HARO / 04 66 29 18 69
florent.haro@audrrna.com

Fabien BOULIER / 04 34 03 57 32
fabien.boulier@nimes-metropole.fr

Sarah EN NHILI
sarah.en-nhili@audrna.com

Conception/réalisation : A'U - Septembre 2020
Crédits : A'U (sauf mention complémentaire)

Découvrez votre territoire CartA'U
www.audrna.com