

Diagnostic des résidences étudiantes sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne

Atelier 11 – Master Urbanisme & Aménagement – 2018-2019

CONTEXTE

Selon l'enquête menée en 2016 par les membres de l'observatoire national de la vie étudiante, environ 12,2% d'étudiants habitent en résidence universitaire. En 2015, selon l'INSEE, on compte "16 612 élèves, étudiants et stagiaires inactifs non rémunérés" sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne, ce qui correspond à 11,1% de la population de ce territoire. Le parc locatif global destiné à un public d'étudiants sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération s'élève à environ 2 600 logements, soit un ratio d'un logement pour six étudiants. Cette différence entre la demande potentielle, compte tenu du nombre d'étudiants, et l'offre réelle de logement en résidence étudiante **révèle une certaine tension sur ce type de marché locatif.**

C'est, entre autres, à partir de ce constat, que la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne nous a demandé d'effectuer un diagnostic territorial des résidences étudiantes, soit d'établir un bilan de l'offre actuelle sur le territoire.

Le parc locatif territorial est marqué, depuis quelques années, par l'augmentation du nombre de résidences étudiantes. En effet, sur dix-neuf résidences recensées sur le territoire, dix ont moins de dix ans. Cette augmentation est notamment due à la promulgation de la loi Censi-Bouvard en 2009 qui incite, par la création d'un dispositif fiscal, les investisseurs privés à placer leur argent dans ce type spécifique de logement. Ce dispositif a entraîné une diversification de l'offre sur le marché local.



COMMANDE ET PROBLÉMATIQUE

La Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne nous a enjoint d'effectuer un **diagnostic territorial** des résidences étudiantes, soit d'établir un bilan de l'offre actuelle sur le territoire. Notre étude vise à comprendre **ce qui fait la spécificité de ce type de logement** (taille, relation entre statut de la résidence et loyers proposés, mode de gestion etc.) et à appréhender l'occupation de ces résidences.

En quoi la diversification des résidences étudiantes propose une offre accessible et correspondant aux besoins énoncés par les étudiants ?

MÉTHODOLOGIE

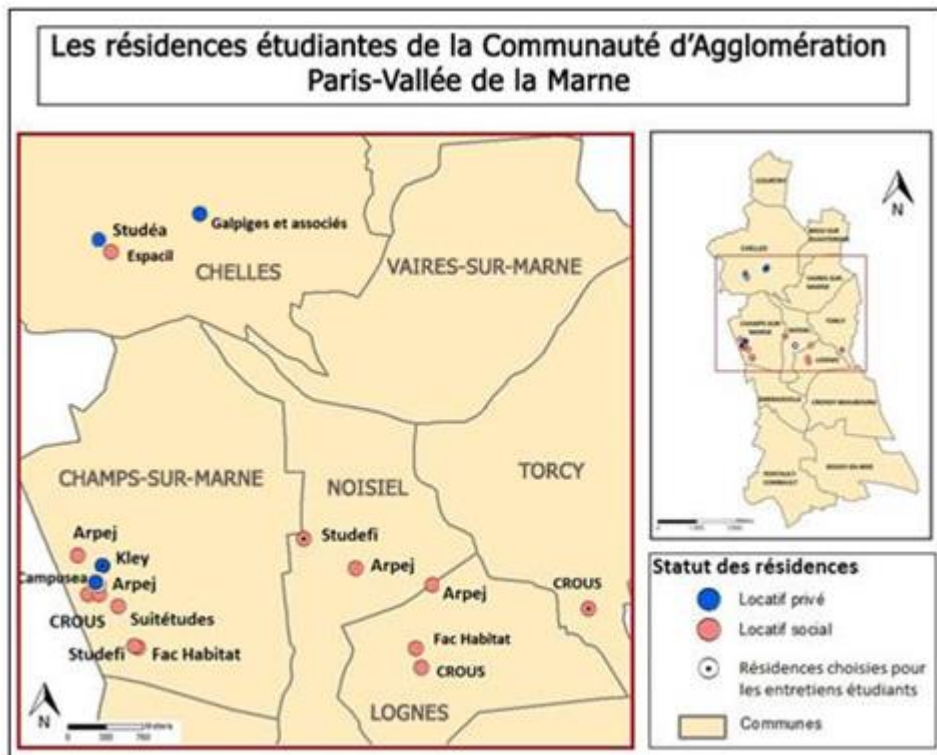
Afin de répondre à cette commande, nous avons travaillé sur **deux axes** : le premier s'intéressant davantage aux **gestionnaires** présents sur le territoire étudié et aux divers modes de gestion développés et le second plus centré sur les **étudiants** afin de comprendre qui loge au sein de ces résidences et dans quelles conditions.

Dans un premier temps de l'étude, nous avons interrogé dix **gestionnaires de résidences étudiantes** selon la méthode de l'entretien semi-directif d'environ une heure. Les discussions ont été guidées de façon à aborder quatre principaux thèmes : le montage financier des opérations étudiées, les caractéristiques du parc de logements proposés par les divers gestionnaires, les formes de communication et de traitement de la demande et les modalités de gestion des résidences. **Dans un deuxième temps**, nous allés à la rencontre des **étudiants**. Pour se faire, nous avons sélectionné, avec la Communauté d'Agglomération, quatre résidences étudiantes aux caractéristiques diversifiées : statut de résidences, niveaux de loyer, nombre de logements et communes d'implantation. Quatre étudiants ont été rencontrés par résidence. Au total, quatorze entretiens d'environ une heure ont été conduits avec les résidents.

TYPOLOGIE DES RESIDENCES ETUDIANTES

Après avoir étudié l'offre de résidences étudiantes sur le territoire, nous avons voulu comprendre leur fonctionnement et leur gestion afin d'en réaliser une typologie.

Une offre inégalement répartie sur le territoire



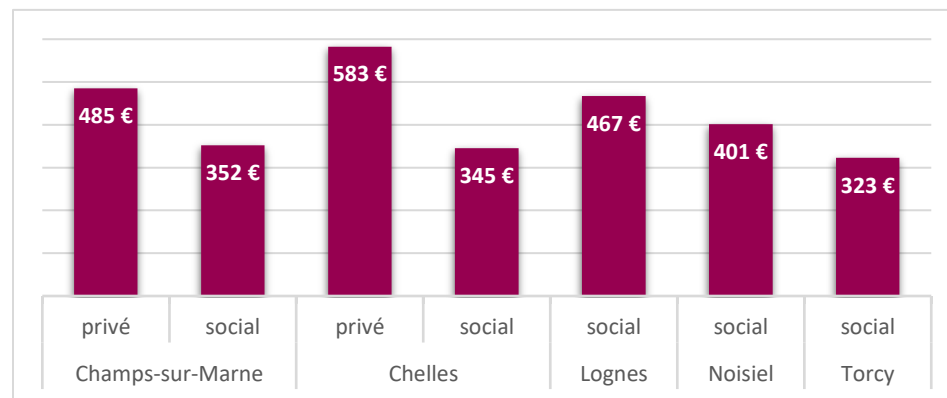
Carte 1 - Localisation des résidences par gestionnaire sur le territoire

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne compte actuellement dix-neuf **résidences étudiantes et jeunes actifs**, gérées par onze **gestionnaires** et pour une capacité totale de plus de **2 606 logements**. Ces résidences sont inégalement réparties sur le territoire, la majorité d'entre elles se situant dans la commune de Champs-sur-Marne, du fait de la présence du Campus Descartes.

Classement des résidences

Nous avons pu classer les résidences selon le parc locatif auquel elles appartiennent : **social** ou **privé**.

- Les résidences du **parc locatif social** du territoire appartiennent à neuf bailleurs sociaux issus de cinq groupes : Action Logement, Polylogis, Valophis, Caisse des Dépôts et Arcade. Ces bailleurs louent leurs résidences à des gestionnaires comme ARPEJ, le CROUS ou Espacil, qui proposent des logements à **loyer plafonné**. Cependant, nous ne pouvons pas faire de corrélation entre les montants des loyers et les gestionnaires et bailleurs des résidences de ce parc.
- Les résidences du **parc locatif privé** concernent les autres types de logements dont les propriétaires adaptent les **loyers au prix du marché**.



Graphique 1 - Loyer minimum moyen par commune en fonction du parc locatif

Cette typologie permet d'expliquer aussi les **différences de loyers** existantes entre les résidences du territoire. Ainsi, les résidences du **parc locatif social** ont un loyer minimum moyen de 374 euros toutes charges comprises. Tandis que les résidences du **parc locatif privé** ont un loyer moyen de 546 euros toutes charges comprises.

De plus, les gestionnaires justifient la différence de loyer par les **prestations et services** qu'ils proposent. En effet, nous avons pu observer des différences notables entre la résidence CROUS et la résidence Kley. La résidence Kley met à disposition de ses locataires, en plus des prestations de base proposées par le CROUS (laverie et parking), une salle de sport, des espaces de co-working ou encore des voitures connectées.

Enfin, le statut du parc locatif influe aussi sur les **critères d'admission** dans les résidences.

Dans le parc locatif social nous avons :

- Les résidences gérées par le CROUS ou Espacil qui respectivement autorisent exclusivement ou favorisent l'accès aux **étudiants boursiers**.
- Des résidences gérées par ARPEJ remplies exclusivement d'étudiants de l'ENPC ou de l'ESIEE via des partenariats avec ces écoles.
- Les résidences gérées par d'autres gestionnaires comme Alfi ou Fac-Habitat qui acceptent des étudiants aux profils plus variés.

Dans le parc locatif privé, les résidences logent principalement des étudiants dont les parents ont des **revenus plus élevés**.

LES PARCOURS ET PROFILS DES ETUDIANTS

Afin de compléter l'étude menée auprès des gestionnaires, nous avons pensé qu'il serait intéressant d'établir des parcours d'étudiants pour être à même de comprendre l'occupation des résidences du territoire.

Pour se faire nous avons interrogé quatorze étudiants, sur les quatre résidences choisies au préalable avec la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne, à savoir Kley à Champs-sur-Marne, Le Lizard (ARPEJ) à Noisiel, le CROUS à Torcy et Galpiges à Chelles. À travers ces entretiens, nous avons pu constater **différents profils d'étudiants**. En effet, le statut d'étudiant masque des disparités qu'il semble nécessaire de mettre en lumière. La première différence, entre les étudiants, est **l'environnement familial**. En effet, le fait que l'étudiant soit accompagné ou non par sa famille a de nombreuses conséquences sur ces conditions de logement et d'études actuelles. Cela détermine les **conditions financières** dont les étudiants bénéficient pour se loger. À la suite de ce constat, nous avons considéré que deux principaux profils d'étudiants se dessinent. Les regrouper en deux catégories nous permet de mettre en évidence ces disparités.

La première catégorie est celle des étudiants ayant une situation familiale que nous qualifierons de **stable**. La deuxième correspond aux étudiants qui ont un parcours plus **fragmenté** et qui peuvent moins compter sur l'aide financière et morale avec leurs parents en raison de tensions au sein de la sphère familiale.

Des étudiants dépendants de leurs parents

Dans la catégorie d'étudiants ayant une **situation familiale stable**, nous avons constaté que les parents étaient présents pour leur enfant, que ce soit dans la recherche du logement mais également dans le financement de celui-ci. Le plus souvent, la catégorie socio-professionnelle des parents est supérieure et leur niveau de revenus également. Enfin, nous constatons également que ce type d'étudiants sont le plus souvent habitants d'une **résidence étudiante service privée**.

Des étudiants sans aide familiale

Concernant la catégorie d'étudiants ayant un **parcours plus fragmenté**, nous avons constaté que cela est en grande partie dû à une mauvaise entente avec la famille rapprochée. Les parents ne sont pas présents pour leur enfant, que ce soit financièrement ou moralement. Ce qui a, dans la plupart des cas, provoqué un **départ précipité** de l'étudiant du logement familial et a donc créé une **situation d'urgence**. Ces étudiants doivent donc assumer leur loyer seuls, que ce soit grâce aux aides de l'État ou de « jobs » étudiants. Nous constatons que ce type d'étudiants se retrouve, le plus souvent, dans les **résidences étudiantes sociales type CROUS**. Nous pouvons même diviser cette catégorie avec des étudiants qui sont totalement **autonomes financièrement**, du fait des aides de l'État ou leur salaire. Ils ne sont pas dans un schéma familial conflictuel mais peuvent s'assumer seuls.

Une résidence avec des profils non-étudiants.

La résidence Galpiges à Chelles est difficile à caractériser selon la typologie énoncée. En effet, bien que qualifiée de « résidence à vocation étudiante », elle est en fait une résidence services. Il y a trop **peu d'étudiants** et les parcours collectés sont bien trop diversifiés : lycéen habitant avec sa famille dans un logement 19 m², jeunes actifs etc.

	Résidence	Loyer	Boursier	APL	Autre aide	Revenus des parents	PCS Père	PCS Mère	Aide financière des parents	Étudiant salarié
Clara	Kley	585 €	166 €	Non	Non	3,100 €	Employé	Employé	Oui, 585 €	Non
Marion	Kley	600 €	Non	200 €	Aide de sa région, 700 €	Plus de 10 000 €	Cadre et profession int. sup.	Chef d'entreprise	Oui, financement de l'école	Non
Pierre	Kley	550 €	Non	Non	Non	Plus de 10 000 €	Cadre et profession int. sup.	Cadre et profession int. sup.	Oui, 1 000 €	Non
Sylvie	Le Luzard	450 €	Non	200 €	Non	Non renseigné	Retraité	Profession intermédiaire	Non	Oui
Lisa	Le Luzard	440 €	166 €	150 €	Non	3,300 €	Employé	Employé	Oui, environ 200 €	Non
Jules	CROUS	323 €	330 €	150 €	Non	3,000 €	Retraité	Profession intermédiaire	Non	Non
Elias	Le Luzard	488 €	Non	184 €	Non	1,300 €	Non renseigné	Non renseigné	Non	1 100 €
Benoit	Le Luzard	559 €	Non	306 €	Non	3,000 €	Non renseigné	Non renseigné	Non	Oui (jeune actif)
Victor	CROUS	410 €	Non	165 €	Non	4,000 €	Employé	Employé	Non	Non
Samir	Kley	640 €	Non	160 € (en cours)	Non	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non	1 000 €
Théa	CROUS	351 €	392 €	163 €	Bourse au mérite, 294 € / trimestre	Non renseigné	Artisan et commerçant	Artisan et commerçant	Non	Non
Sandra	CROUS	323 €	555 €	150 €	Non	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non	Non
Julia	Galpiges	550 €	Non	200 €	Non	Non renseigné	Employé	Employé	Non	1 700 € (jeune active)
Hervé	Galpiges	600 €	Non	300 €	Non	2,400 €	Employé	Employé	Oui, il vit avec sa famille	Non

Tableau 1 - Synthèse des entretiens étudiants

Plusieurs indicateurs ont été retenus pour montrer les **disparités sociales et financières** qui distinguent les quatorze étudiants interrogés et qui nous ont conduit à proposer nos deux catégories de profils et de parcours d'étudiants. Les plus grandes différences observées concernent le **revenu des parents** ainsi que leurs **professions et catégories socioprofessionnelles**. Lorsque les parents sont de catégories supérieures, nous observons que quand ces deux critères sont élevés ou « supérieurs », les parents sont présents dans la vie de leur enfant, que ce soit moralement ou financièrement. Nous observons la tendance inverse lorsque les parents ont un plus faible revenu et sont dans une profession et catégorie socioprofessionnelle plus modeste, les parents sont moins présents pour leur enfant.



Photos - Comparaison entre les chambres des résidences Kley (à gauche) et Galpiges (à droite)

CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

Grâce à cette étude, nous comprenons que la diversification de l'offre en résidences étudiantes sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne, a eu pour conséquence une redéfinition de ce qui fait la spécificité d'une résidence étudiante. La montée en puissance résidences étudiantes services, nées des dispositifs Censi-Bouvard et de la loi Pinel, ont engendré des modifications quant aux réponses données aux besoins énoncés par les étudiants. Nous constatons une relative homogénéité des parcours selon le statut de la résidence étudiante. En effet, les résidences étudiantes services ont tendance à capter une population bénéficiant d'un fort accompagnement familial qu'il soit moral ou financier. À l'inverse, les résidences sociales sont plus largement occupées par des étudiants aux parcours plus fragmentés, moins accompagnés par leur sphère familiale.

Étudiant-es

Betty ALGRET, Khalid AMINE, Inès ANNABI, Thomas BAFOIL, Mohamed BAMBA, Alexandre CLOIX, Carla LECOINTRE, Gabriel TAURISSON.

Encadrant-es

Mariana TOURNON et Jean-Claude DRIANT