

Introduction

Cette étude s'inscrit dans un contexte marqué par deux réalités : non seulement une offre insuffisante en logements adaptés aux étudiants mais aussi un manque de connaissances partagées pour localiser et quantifier les besoins précis à travers les différents territoires. La Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne (CAPVM) qui accueille sur la commune de Champs-sur-Marne le campus de la Cité Descartes et ses 17 000 étudiants est directement confrontée à cette problématique.

Le premier objectif de cette étude est alors d'établir une meilleure connaissance de la situation du logement étudiant autour de la Cité Descartes, en quantifiant précisément le parc de résidences étudiantes et en caractérisant le peuplement. Le second objectif est d'identifier dans quel jeu d'acteurs les gestionnaires de résidences s'inscrivent localement dans la perspective d'un développement de la coopération et d'une production commune de données, à l'initiative de la CAPVM.

Les résultats suivants sont issus d'une enquête auprès des gestionnaires des résidences étudiantes situées à moins de trente minutes de la Cité Descartes en transport en commun. Quatorze gestionnaires (de trente-quatre résidences) ont été contactés, neuf entretiens ont été réalisés dont cinq ont abouti à la transmission de données complètes.

L'offre de logements étudiants

On compte plus de 4000 places en résidences étudiantes à proximité de la Cité Descartes, ce qui constitue une offre proportionnellement plus importante que dans la plupart des autres territoires entourant un site universitaire.¹ De plus, le travail de recensement révèle une prépondérance des résidences "sociales" (CROUS, ARPEJ, Studefi, Fac Habitat) par rapport aux résidences "privées", quelque soit l'échelle observée.

¹ Ne comprend pas le nombre de places des résidences de Fac Habitat, Studélites, Seqens (données manquantes).

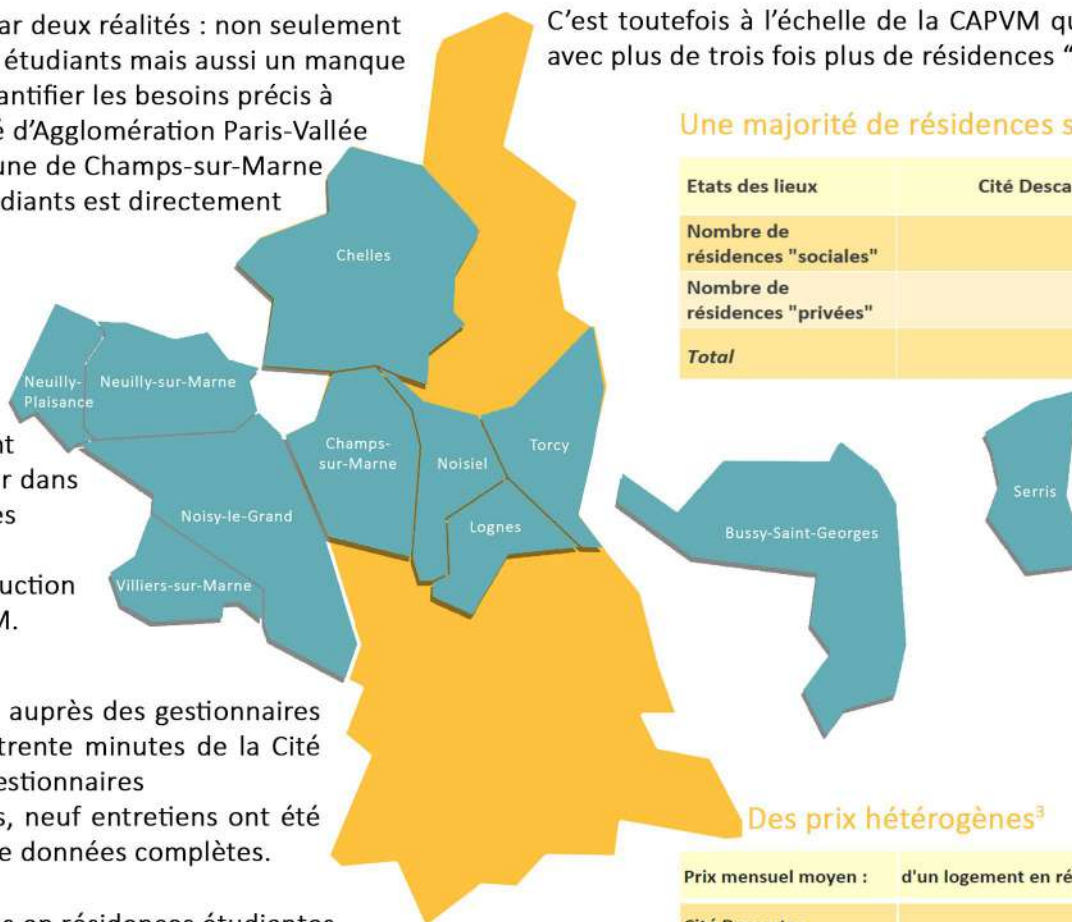
² Les prix se basent sur la collecte des prix minimum de l'atelier 2018-2019. 24 résidences pour 9 gestionnaires ont les prix et le nombre de places.

³ Ne comprend pas les prix de Fac Habitat, Seqens et de Nexity Paris Résidence Service.

C'est toutefois à l'échelle de la CAPVM que le phénomène est le plus marqué, avec plus de trois fois plus de résidences "sociales" que de résidences "privées".

Une majorité de résidences sociales

Etats des lieux	Cité Descartes	CAPVM	-30 minutes
Nombre de résidences "sociales"	7	14	20
Nombre de résidences "privées"	3	4	13
Total	10	18	33



L'étude des prix minimum montre une forte hétérogénéité. Non seulement entre les résidences "sociales" et les résidences "privées" (allant de 275€ pour la résidence sociale la moins chère à 666€ pour la résidence privée la plus chère)². Mais aussi entre les résidences ayant le même statut.

Des prix hétérogènes³

Prix mensuel moyen :	d'un logement en résidence sociale	d'un logement en résidence privée
Cité Descartes	348 €	484 €
CAPVM	364 €	483 €
Campus +30 minutes	386 €	557 €

Une demande dépassant l'offre ?

Toutes les résidences étudiées ont des taux d'occupation très élevés, avoisinant pour la plupart les 100%. Ce qui montre une importante attractivité des résidences étudiantes situées sur le périmètre.

Par ailleurs, certains gestionnaires expliquent qu'ils reçoivent beaucoup de demandes, entraînant de très longues listes d'attentes.

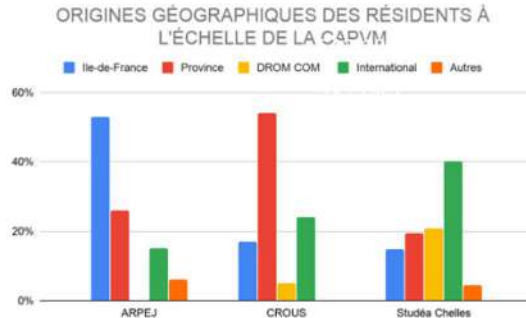
Peuplement

des résidences étudiantes dans le territoire de la CAPVM

Origines géographiques des résidents

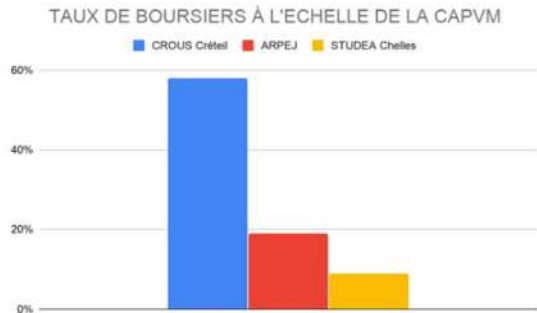
Peu de gestionnaires recensent précisément l'origine géographique des résidents. Seule ARPEJ distingue les départements d'origine.

Les résultats disponibles montrent toutefois d'importantes différences d'un gestionnaire à l'autre, révélant une diversité des canaux et des pratiques de recrutement.



Origines sociales des résidents

Pour saisir les origines sociales des résidents, la seule donnée disponible est le taux de boursiers, que peu de gestionnaires en dehors des gestionnaires sociaux recensent.



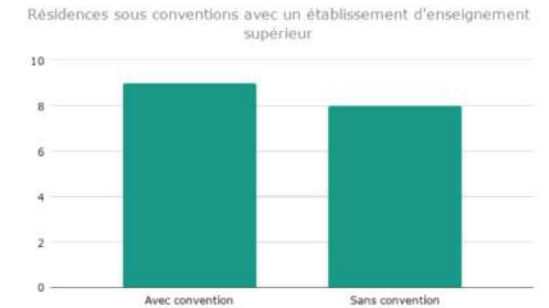
Le gestionnaire social ARPEJ, pourtant dans l'obligation de recruter ses résidents sur critères sociaux, ce qui devrait favoriser les boursiers, présente de faibles taux de boursiers. Cela s'explique par des réservations de places pour des établissements dans lesquels peu de boursiers sont inscrits.

Quant aux résidences privées, en principe elles ne refusent pas les boursiers, sans pour autant les privilégier. Elles sont par ailleurs peu sollicitées par les boursiers du fait de leurs prix très élevés, à l'instar de Studéa Chelles.

87 %

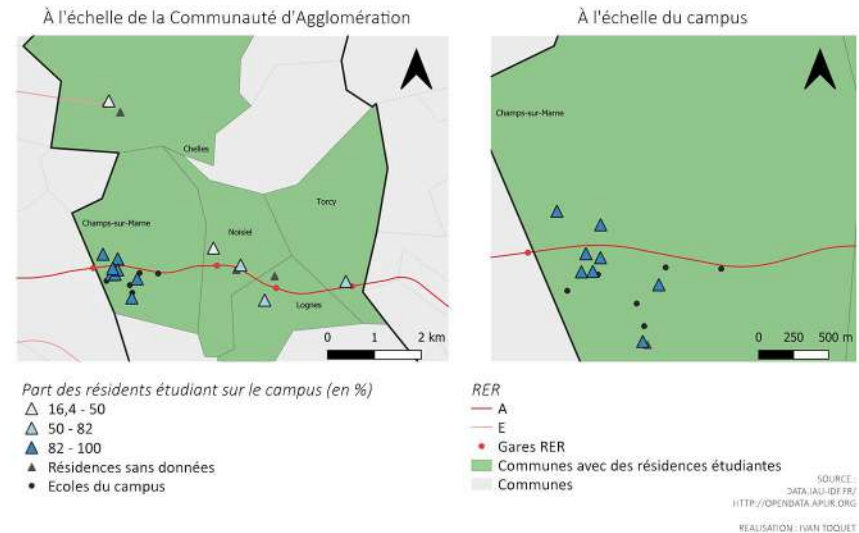
des résidents étudient sur le campus de la Cité Descartes

Les résidences étudiantes situées sur le territoire de la CAPVM sont très majoritairement habitées par des étudiants de la Cité Descartes. Seuls 13 % des résidents se rendent ailleurs pour étudier.



Cela s'explique notamment par le fait que plus de la moitié des résidences ont un conventionnement avec un établissement d'enseignement supérieur, qui réserve un nombre de places. Il s'agit parfois d'une réservation de l'ensemble des places, à l'instar des résidences Meunier et Perronet entièrement réservées à l'ENPC.

PART DES RÉSIDENTS QUI ÉTUDIENT SUR LE CAMPUS DE LA CITÉ DESCARTES



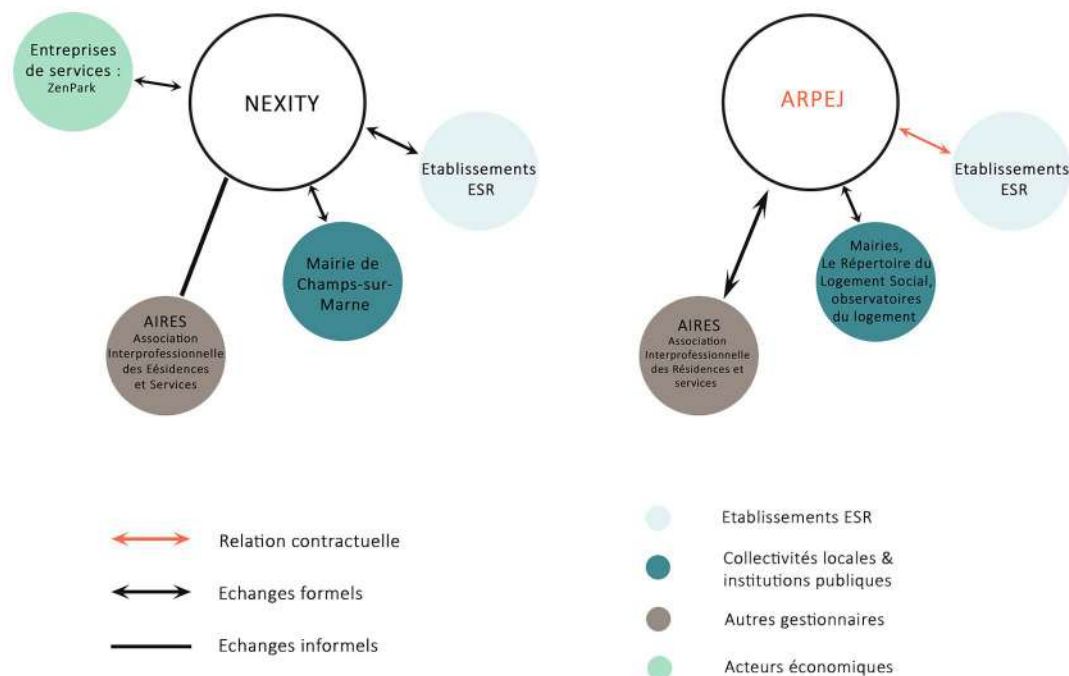
De façon générale, on observe une corrélation entre la distance séparant les résidences de la Cité Descartes et la part des étudiants locaux parmi les résidents : en général, plus une résidence est proche du campus, plus elle est habitée par des étudiants de ce dernier. Ainsi, Studéa Chelles, la résidence la plus éloignée du campus présente seulement 16,4% de résidents étudiant sur le campus.

Mise en réseau

des acteurs et production de connaissances partagées

Les relations existantes

Dans la perspective de l'animation d'un réseau d'acteurs, il est intéressant de prendre en compte les relations existantes. La plupart des gestionnaires entretiennent de bonnes relations avec les établissements de l'enseignement supérieur pour assurer et faciliter le recrutement de leurs résidents. Certains gestionnaires, notamment privés, entretiennent des relations avec leurs homologues (comités techniques, ateliers, associations professionnelles).



Les gestionnaires sociaux quant à eux travaillent plus souvent avec des bailleurs sociaux et des municipalités. Par ailleurs, la perspective d'une mise en réseau des acteurs à l'initiative de la CAPVM et d'une meilleure collaboration a été reçue positivement par l'ensemble des gestionnaires rencontrés.

Proposition d'un guide de production de données

Suite aux difficultés rencontrées lors de l'enquête (absence de données, hétérogénéité des modes de calcul, des temporalités et des catégories), nous proposons ici un guide de production de données homogénéisé entre tous les gestionnaires, articulé autour de trois thèmes : offre proposée, occupation des résidences, profil des résidents.

Offre proposée	Profil des résidents	Occupation des résidences
Nombre total d'étudiants Nombre de logements Nombre de places, Nombre d'étudiants déjà présents l'année dernière Présence ou non d'une convention (établissements)	Etablissement de rattachement Niveau d'études Origine des étudiants Nombre d'étudiants internationaux Taux de boursiers	Taux d'occupation Taux de remplissage Nombre d'arrivées Nombre de départs au cours de l'année Taux de rotation

Conclusion

Les résultats de l'étude montrent qu'un développement de l'offre de logements étudiants à proximité de la Cité Descartes (près des gares du RER A) pourra profiter à ses étudiants. Si la volonté politique est de favoriser un recrutement "local", le développement du conventionnement des résidences avec des établissements d'enseignement supérieur constitue un levier efficace.

Toutefois, pour évaluer précisément les besoins en logements, il serait intéressant d'approfondir la réflexion en essayant de cerner la demande, autrement dit mieux connaître la situation (origines, ressources, mobilités) de l'ensemble des étudiants.

Étudiants

Teddy DJELLIL, Laetitia GUERTON, Walid LOUAFI, Paul MIKULOVIC, Clément NIFLE, Stéphanie RATSIMBAZAFY, Ivan TOQUET, Chloé TOUTAIN-PAQUEREAU.

Encadrants

Jean-Claude DRIANT, Clément LUCCIONI.

Tableau synthétique des principales données récoltées

Périmètre	Gestionnaires	Résidences	Commune	Nombre de places	Nombre de résidents	Taux d'occupation	Pourcentage d'étudiants	Origine des étudiants			Taux de résidents sur le campus	Taux de résidents étudiant hors campus	Taux de boursiers	Prix minimum par résidences (€)	
								Ile de France	Hors IDF (Province + DROM COM)	International					
Cité Descartes	ARPEJ	Ampère (Champs)	Champs-sur-Marne	172	172	100%	91%	54%	31%	15%	98,30%	1,7%	4%	434	
	ARPEJ	Perronet (Champs)	Champs-sur-Marne	88	88	100%	89%	69%	23%	8%	95,40%	4,6%	7%	333	
	ARPEJ	Meunier (Champs)	Champs-sur-Marne	239	237	99,16%	100%	35%	27%	38%	99,20%	0,8%	34%	327	
	CAMPUSEA	Résidence Paris-Est Cité Descartes	Champs-sur-Marne	135	135	100%	100%	100%			0	100,0%	0,0%	X	490
	CROUS	Résidence Montesquieu	Champs-sur-Marne	224	214	97%	100%	17%	59%	24%	89,2%	10,8%	58%	275	
	CROUS	Résidence Condorcet	Champs-sur-Marne	46	44	96%	100%				100,0%	0,0%		318	
	CROUS	Résidence ENSAVT	Champs-sur-Marne	207	207	100%	100%				92,2%	7,8%		X	
	NPRS	Résidence Jardin des Sciences (Champs-sur-marne)	Champs-sur-Marne	105	105	100%	100%				X	?	?	X	X
	Studenest	Résidence Galilée / Kley Champs	Champs-sur-Marne	200	200	100%	100%				X	90,0%	10,0%	X	480
	Fac Habitat	Résidence de l'Europe	Champs-sur-Marne	AR	AR	AR	AR				AR	AR	AR	AR	424
CAPVM	ARPEJ	Pierre Gilles de Gennes (Noisiel)	Noisiel	169	157	92,89%	83%	73%	26%	1%	64,3%	35,7%	14%	449	
	ARPEJ	Le Lizard (Noisiel)	Noisiel	94	88	93,62%	79%	49%	29%	22%	50,0%	50,0%	21%	415	
	CROUS	Résidence de Lognes	Lognes	113	102	84%	100%	17%	54%	24%	71,6%	28,4%	58%	470	
	CROUS	Résidence de Torcy	Torcy	111	102	80,50%	100%				82,4%	17,6%		323	
	Studéa	Studea Chelles	Chelles	125	125	100%	?	14,93%	40,30%	44,77%	16,4%	83,6%	9%	620	
	Studefi	Clémence Royer (Noisiel)	Noisiel	230	?	?	100%	?			?	?	X	162	
	Fac Habitat	Résidence Marcel Pagnol	Lognes	AR	AR	AR	AR				AR	AR	AR	451	
	ESPACIL	Résidence Victor Hugo	Chelles	AR	AR	AR	AR				AR	AR	AR	620	