

# LETTRE DE L'OBSERVATOIRE MÉTROPOLITAIN DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS



Depuis 2019, l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole anime l'observatoire métropolitain du logement des étudiants, observatoire intégré à la démarche nationale des observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE). La lettre de l'observatoire métropolitain du logement des étudiants présente les principaux travaux et échanges qui ont eu lieu durant l'année universitaire au sein de cette instance partenariale. Cette publication annuelle rappelle le fonctionnement et les objectifs de l'observatoire, les chiffres clés du logement des étudiants dans la métropole lilloise et met en avant les travaux et actualités présentés par les partenaires lors du comité technique de l'observatoire.

# L'OBSERVATOIRE

**L'observatoire métropolitain du logement des étudiants est une instance partenariale portée par l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM) et la Métropole Européenne de Lille (MEL).**

Il réunit différents acteurs, collectivités, acteurs du logement, du logement des étudiants, de l'enseignement supérieur et de la recherche : la Région, les villes de Lille, Villeneuve d'Ascq, Roubaix, Tourcoing, le rectorat, le Crous, ALL, l'Université de Lille, l'Université catholique de Lille, la conférence régionale des grandes écoles (CRGE), l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), le Centre régional d'information de la jeunesse (CRIJ), Action logement, l'Union régionale de l'habitat, la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), l'Association interprofessionnelle des résidences étudiantes et services (AIRES), Twenty Campus (Sergic), la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), l'Union Régionale pour l'habitat des jeunes en Hauts-de-France (URHAJ).

Cet observatoire a été créé suite à la publication par l'ADULM de l'état des lieux du logement des étudiants dans la métropole lilloise et aux assises du logement des étudiants organisées par la MEL en janvier 2019. Identifié dans la feuille de route pour le logement des étudiants de la MEL, il a vocation à :

- capitaliser les données du logement des étudiants pour suivre les évolutions ;
- partager des études et réflexions stratégiques en s'appuyant sur les travaux des partenaires ;
- créer une dynamique partenariale afin d'améliorer les conditions de logement des étudiants dans la métropole lilloise.

Depuis sa création en 2019, l'observatoire métropolitain du logement des étudiants est membre du réseau national des Observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE) porté par la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), l'Association des villes universitaires de France (AVUF), la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et soutenu par le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et par le ministère de la cohésion des territoires.

Ce réseau réunit aujourd'hui 35 observatoires. Il permet, via la capitalisation et la synthèse de données locales et à travers des temps d'échange entre les observatoires, d'identifier et de suivre les tendances qui se dessinent à l'échelle nationale. Le réseau des OTLE offre également l'opportunité de porter nationalement les problématiques liées au logement des étudiants.

## Séminaire d'échange entre les observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE)

Le 1<sup>er</sup> et 2 juin 2022 s'est tenu un séminaire d'échange entre les OTLE à Besançon. Pendant deux jours, ponctués de visites, de tables rondes et d'ateliers, les porteurs d'OTLE et acteurs du logement des étudiants ont échangé sur les grands défis à relever :

- intégrer les campus et les résidences étudiantes dans la ville ;
- prendre en compte la nécessité de faire la ville sur la ville, de densifier et d'exploiter l'existant ;
- penser la réversibilité et la modularité du logement étudiant pour anticiper les évolutions à venir ;
- favoriser la mixité sociale grâce à de nouvelles formes de résidences.

Quatre ateliers ont été organisés afin de s'interroger sur :

- le besoin d'associer les étudiants aux réflexions portées par les OTLE pour mieux prendre en compte leurs besoins et favoriser leur adhésion aux projets développés ;
- la multiplication et diversification de l'offre de logements ;
- les méthodes d'observation des loyers ;
- la recherche de solutions innovantes pour accompagner les publics spécifiques tels que les alternants, parfois contraints de louer deux logements.

Contact : Zoé Chaloin, FNAU



# LES CHIFFRES CLÉS

## Un effectif étudiant qui ne cesse d'augmenter



2009-2010  
**102 000** étudiants inscrits dans la MEL



2019-2020  
**124 000** étudiants inscrits dans la MEL

Source : MESRI



Entre 2009 et 2019, une hausse des effectifs étudiants qui souligne une dynamique plus marquée à Roubaix

France : **+20%**

MEL : **+21%**

Lille-Loos-Ronchin : **+16%**

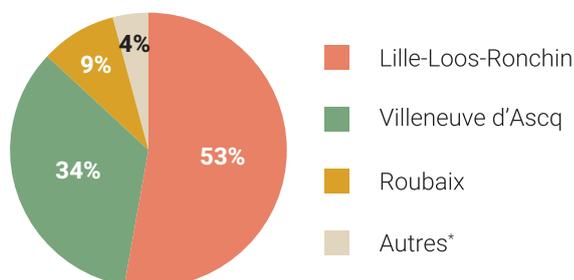
Villeneuve d'Ascq : **+19%**

Roubaix : **+99%**

Tourcoing : **+2%**

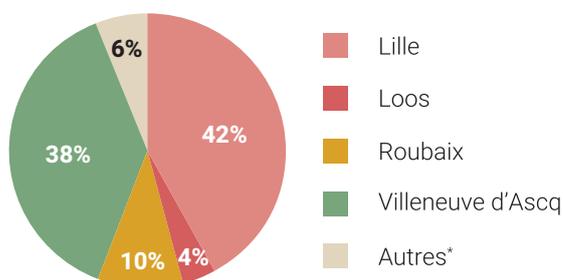
Source : MESRI

## Répartition des effectifs étudiants inscrits en 2019 dans la métropole lilloise



Source : MESRI

## Répartition territoriale des logements dédiés aux étudiants



\*Autres : Croix, Wattignies, Haubourdin, Mons-en-Barœul, La Madeleine, Lambersart, Tourcoing

Source : ADULM

## Projets de construction de résidences étudiantes privées



2018 (estimation dans le diagnostic 2018) : **4 882** places en résidences étudiantes privées

2022 (estimation) : **6 124** places en résidences étudiantes privées

Des projets en cours : **659** places en résidences privées en projet

- 225 places à Villeneuve d'Ascq sur le site de l'ancienne usine Horiba (2024) ;
- 65 places à Roubaix, rue de l'Ouest (2023) ;
- 100 places à Roubaix, zone de la Châtellenie (2024) ;
- 169 places à Roubaix, rue du château (2024).

**+109 places à Roubaix en coliving, gérées par l'AFEV, zone de l'Union (2023)**



# RETOUR SUR LE COMITÉ TECHNIQUE DE L'OBSERVATOIRE MÉTROPOLITAIN DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

Le 23 Juin 2022, l'Agence a organisé le comité technique annuel de l'observatoire métropolitain du logement des étudiants. Ce temps d'échange et de partage entre les acteurs du logement des étudiants permet de mettre en commun les stratégies, réalisations et actualités des acteurs concernés.

## Des questionnements partagés par les acteurs du logement des étudiants

### Rythmes étudiants, alternants, des défis pour le logement des étudiants

La vie d'un étudiant est rythmée par une très grande mobilité : périodes de stage de plus en plus fréquentes, études à l'étranger, mobilité entre la licence et le master, alternance...

Le nombre d'étudiants de l'enseignement supérieur en apprentissage a plus que quadruplé ces quinze dernières années en France. Entre 2021 et 2022, l'Université de Lille a enregistré une hausse de 30% des étudiants en contrat d'apprentissage. Or les alternants partagent leur temps entre des périodes de formation et des périodes en entreprise selon des rythmes qui varient en fonction des établissements (1 semaine en formation - 1 semaine en entreprise ; 2 jours en formation - 3 jours en entreprise...). Lorsque les deux structures ne se trouvent pas au même endroit, les étudiants sont souvent forcés de louer deux logements et ne peuvent bénéficier des aides aux logements que pour l'un d'eux. Cette situation, de plus en plus fréquente, pèse lourdement sur les budgets des étudiants.

Le développement massif de ces formats d'études, à l'origine de l'hypermobilité étudiante, demande donc aux acteurs du logement des étudiants de s'adapter pour proposer une grande flexibilité dans l'accès au logement, flexibilité souvent difficile à mettre en œuvre, s'apparentant à de la gestion hôtelière. De nouvelles formes de location voient le jour, comme le partage d'une location entre deux étudiants alternants non présents au même moment sur le territoire ou la location de courte durée, d'autres restent encore à inventer afin d'accompagner les étudiants dans leur mobilité.

### Un modèle économique des résidences à interroger

Proposer des logements abordables, offrant un niveau de service à la hauteur des besoins des étudiants tout en garantissant un modèle économique viable pour les gestionnaires et des ressources financières suffisantes à l'entretien des résidences sur le long terme : tel est le défi auquel est confronté l'ensemble des acteurs du logement des étudiants. Les interrogations de ces acteurs quant à leur capacité à relever ce défi s'accroissent dans un contexte d'inflation très forte, de hausse des coûts des matières premières, de rareté et de coût élevé du foncier et de précarisation de la population étudiante.



©ADULM

## Visite au cœur d'une résidence Crous en réhabilitation

Un temps spécifique du comité technique a été dédié à la visite des résidences Galois du Crous de Lille sur le campus de la cité scientifique de Villeneuve d'Ascq.

Cet ensemble de 5 résidences traditionnelles inaugurées en 1965 et composées chacune d'environ 150 chambres de 9 m<sup>2</sup> est actuellement en plein renouveau. Un bâtiment a été démoli, les quatre autres font l'objet d'une réhabilitation lourde afin d'offrir aux étudiants les plus précieuses des logements accessibles, agréables, de qualité, mêlant espaces privés et lieux collectifs. Ces résidences rénovées, qui accueilleront leurs premiers locataires dès la rentrée de septembre 2022, comportent des chambres plus spacieuses (12 à 13 m<sup>2</sup>) intégrant un espace nuit, un espace de travail, un coin cuisine et des sanitaires privatifs. Face aux défis de la précarité étudiante grandissante, le Crous de Lille a également porté une attention particulière à conserver des chambres de petites surfaces (9 m<sup>2</sup>) offrant un loyer très accessible (environ 80€/mois ALS déduit). Un travail minutieux d'agencement de ces petites surfaces permet d'intégrer au sein de chacune de ces chambres les mêmes fonctions que dans les chambres plus spacieuses. Une salle de travail, un espace de convivialité, une laverie, des espaces extérieurs complètent l'offre de services à destination des étudiants.

L'offre de logement sur ce site, enrichie en 2016 par l'ouverture de la résidence Galois Village de 300 logements, sera complétée par la construction d'une nouvelle résidence de 300 logements également dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2023.



# STRATÉGIES ET RÉALISATIONS DES PARTENAIRES DE L'OBSERVATOIRE

## L'actualité des partenaires

### Le programme local de l'habitat, un outil pour accompagner le développement d'une offre de logements étudiants abordables

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document cadre et la feuille de route de la politique locale de l'habitat. Le projet de PLH3 de la Métropole Européenne de Lille a été arrêté le 24 juin 2022 en conseil métropolitain. Il va désormais être soumis aux communes avant avis de l'État, pour une mise en œuvre au second semestre 2023. Ce document, qui intègre un volet dédié à l'offre de logement pour les jeunes, identifie les besoins en offre sociale de logements étudiants et œuvre en faveur de son développement harmonieux au sein de la métropole.

### Dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de route du logement étudiant, la MEL a organisé 4 ateliers en 2021-2022 :

- un atelier dédié à la territorialisation du logement des étudiants et à l'identification des secteurs à enjeux en matière de développement d'offre dédiée aux étudiants ;
- un atelier dédié aux montages spécifiques de résidences mixtes associant offre sociale et offre privée ou offre familiale et offre dédiée aux étudiants ;
- un atelier dédié à la résidence étudiante de demain, permettant de susciter des réflexions autour de l'évolution des modes d'habiter et de développer des résidences en adéquation avec les besoins des étudiants ;
- un atelier dédié aux attributions dans le parc social existant, permettant l'exploration de différentes pistes de mobilisation d'une partie du parc social à destination des étudiants.

### Actualisation du Schéma Métropolitain de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (SMESRI)

Adopté en 2016, le SMESRI, schéma métropolitain dont l'objectif est d'affirmer le caractère universitaire de la métropole lilloise et de renforcer son attractivité, est actuellement en cours d'actualisation.

Le précédent SMESRI était articulé autour de trois grands axes :

- soutenir la recherche et son interaction avec l'économie ;
- favoriser la réussite et l'insertion professionnelle de tous les étudiants ;
- faire de l'Université un partenaire de la MEL et un acteur majeur de la Ville.

Le deuxième SMESRI de la Métropole Européenne de Lille, dont l'adoption est prévue en 2023, prendra la forme d'une feuille de route, avec une dimension opérationnelle, et s'articulera autour d'axes similaires au précédent intégrant la recherche,

la vie étudiante, l'aménagement des campus et le logement des étudiants et l'innovation et le rayonnement international.

### Guide du logement des jeunes dans les Hauts-de-France

Le CRIJ (centre régional d'information pour la jeunesse) a publié son guide annuel du logement à destination des jeunes des Hauts-de-France. Disponible sur le site internet du CRIJ, ce guide propose :

- des conseils pratiques et adresses utiles pour aider les jeunes à choisir la formule la plus adaptée à leur projet (location, colocation, résidence du Crous, résidence privée pour étudiants, hébergement chez l'habitant, logement intergénérationnel...);
- un panorama des différentes aides financières (CAF, Action Logement...);
- un tour d'horizon des droits et devoirs du locataire et du propriétaire ;
- des astuces pour évaluer son budget et organiser ses visites ;
- un carnet d'adresses recensant les structures de la région Hauts-de-France qui peuvent les accompagner pour accéder à un logement.

Pour consulter le guide : [www.ij-hdf.fr/nos-publications](http://www.ij-hdf.fr/nos-publications)

### Premier workshop de la chaire Métroforum « penser et concevoir le campus métropolitain »

Du 16 au 18 septembre 2021, une trentaine d'étudiants de l'Université de Lille, Sciences Po Lille et de l'école nationale supérieure d'architecture et de paysage de Lille (ENSAPL), ont mené une réflexion prospective sur les campus métropolitains de demain. À partir de thématiques principales imposées : « habiter la métropole universitaire », « temporalités universitaires » et « fabriquer les campus métropolitains », les étudiants ont soumis six projets mettant au cœur de leur proposition le vivre-ensemble, l'intégration de la nature ou encore la mutualisation des bâtiments et des enseignements. Les travaux réalisés dans le cadre de l'observatoire métropolitain du logement des étudiants ont été présentés afin d'accompagner les étudiants dans la prise en main du sujet.

Les vidéos de présentation de l'ensemble des propositions du workshop sont accessibles sur la chaîne YouTube de la Chaire Métroforum.



# ÉTUDE SUR LA COLOCATION MENÉE PAR LA VILLE DE LILLE

## La colocation, un essor rapide qui interroge

Depuis plus de 15 ans, la colocation connaît un essor important. Elle incarne une forme de réponses aux besoins d'une population souvent jeune au revenu restreint, hyper mobile et fortement touchée par la solitude, amplifiée récemment par la crise sanitaire. Avant à l'initiative spontanée des colocataires, cette offre et les nouveaux concepts marketing qui en découlent (coliving...) est devenue un objet sollicité par les investisseurs privés qui développent une offre dédiée à la colocation. Mais la mobilisation de grands logements (T3 et plus) pour la colocation engendre une concurrence accrue sur les logements familiaux et provoquent une envolée des prix sur des segments de logements jusque-là relativement épargnés par rapport aux studios ou aux T1. Face à ces constats, la ville de Lille a engagé une étude pour mieux comprendre l'essor de ce phénomène, les mécanismes, les points de vigilance mais également les leviers d'actions pour accompagner ce développement.

## Qui sont les colocataires dans la ville de Lille ?

Cette étude permet d'appréhender, grâce à une enquête (850 réponses) et à l'analyse de données statistiques, le profil des colocataires du territoire lillois. La ville de Lille compte plus de 5 000 colocations et plus de 12 000 colocataires, principalement dans les secteurs de Lille-Centre, Vauban, Wazemmes et du Vieux-Lille. Les logements de type 3 (comportant 2 chambres) sont les plus sollicités pour la colocation. Les colocataires sont essentiellement de jeunes étudiants, âgés de 20-21 ans qui vivent en colocation depuis moins d'un an. La vie collective ainsi que l'attractivité du prix sont les deux motivations principales du recours à la colocation.

## Une multitude d'offres sur le marché

La colocation ne s'organise plus exclusivement à l'initiative spontanée des colocataires, de nombreuses formes de colocation organisée, de coliving voient le jour telles que :

- les colocations portées par des investisseurs particuliers, en direct ou via des sociétés spécialisées qui proposent des prestations clés en main pour le propriétaire : de la recherche du bien à la gestion locative en passant par la conduite des travaux ;
- le coliving dans le neuf porté par des opérateurs émergents qui construisent sur-mesure des résidences mêlant appartements en coliving, espaces de coworking et autres espaces partagés (100-150 chambres) ;
- le coliving dans l'ancien qui investit les grandes maisons bourgeoises du centre-ville (10-15 chambres) ;
- des formes plus anecdotiques : la colocation en parc social, les Kap's portées par l'AFEV, les colocations intergénérationnelles, les autres colocations solidaires...

## Des leviers pour harmoniser le développement de la colocation

Le développement de la colocation échappe aujourd'hui à la régulation des collectivités. Néanmoins, la pression forte exercée sur les logements comportant 2 ou 3 chambres, sollicités traditionnellement par les familles pose des questions en termes de mixité et de prix des loyers. Certains logements en colocation peuvent ainsi être loués plus de 27€/m<sup>2</sup> (charges comprises) pour des loyers de référence situés entre 10,7€/m<sup>2</sup> et 12,8€/m<sup>2</sup> (hors charges). Cette étude permet également d'identifier les leviers sur lesquels la collectivité peut s'appuyer pour accompagner et harmoniser le développement des colocations : droit de préemption urbain, encadrement des loyers, fiscalité ou encore communication accrue autour de ce phénomène...

Contact : Thomas Peeters, Ville de Lille



## EXPÉRIMENTATION D'UNE CO-CONSTRUCTION D'UN RÉFÉRENTIEL DU BIEN-ÊTRE TERRITORIAL AUPRÈS DES ÉTUDIANTS DE LA MÉTROPOLE LILLOISE

L'ADULM porte depuis 2020 la démarche bien-être territorial, qui vise la création d'un outil adapté à la mesure du bien-être sur le territoire en favorisant un mode collaboratif pour mobiliser les expertises de l'ensemble des parties prenantes, dont les habitants. Entre septembre 2021 et janvier 2022, l'Agence a confié à 3 étudiants du Master 2 Action publique, Institutions et Economie sociale et solidaire (APIESS) de l'Université de Lille un travail exploratoire pour décliner la démarche auprès d'une population spécifique, les étudiants de la métropole lilloise.



Ce projet cherchait à formuler une définition collective de « ce qui compte », ce qui fait que les étudiants se sentent bien sur leur territoire, en faisant appel à leur regard grâce à diverses méthodes exploratoires et participatives. Ainsi, 3 focus groupes (aux protocoles d'animation différents) ont été réalisés sur le campus cité scientifique, totalisant plus d'une centaine de participants inscrits en Licence 1, Master 1 et Master 2. Ces ateliers leur ont permis d'interagir et de confronter leurs idées, avec pour objectif de construire collectivement une vision partagée des facteurs de bien-être des étudiants sur le territoire. 73 étudiants ont participé à un sondage à partir de post-it, et 13 entretiens semi-directifs ont été menés pour accéder à une lecture plus personnelle de ce qui contribue au bien-être.

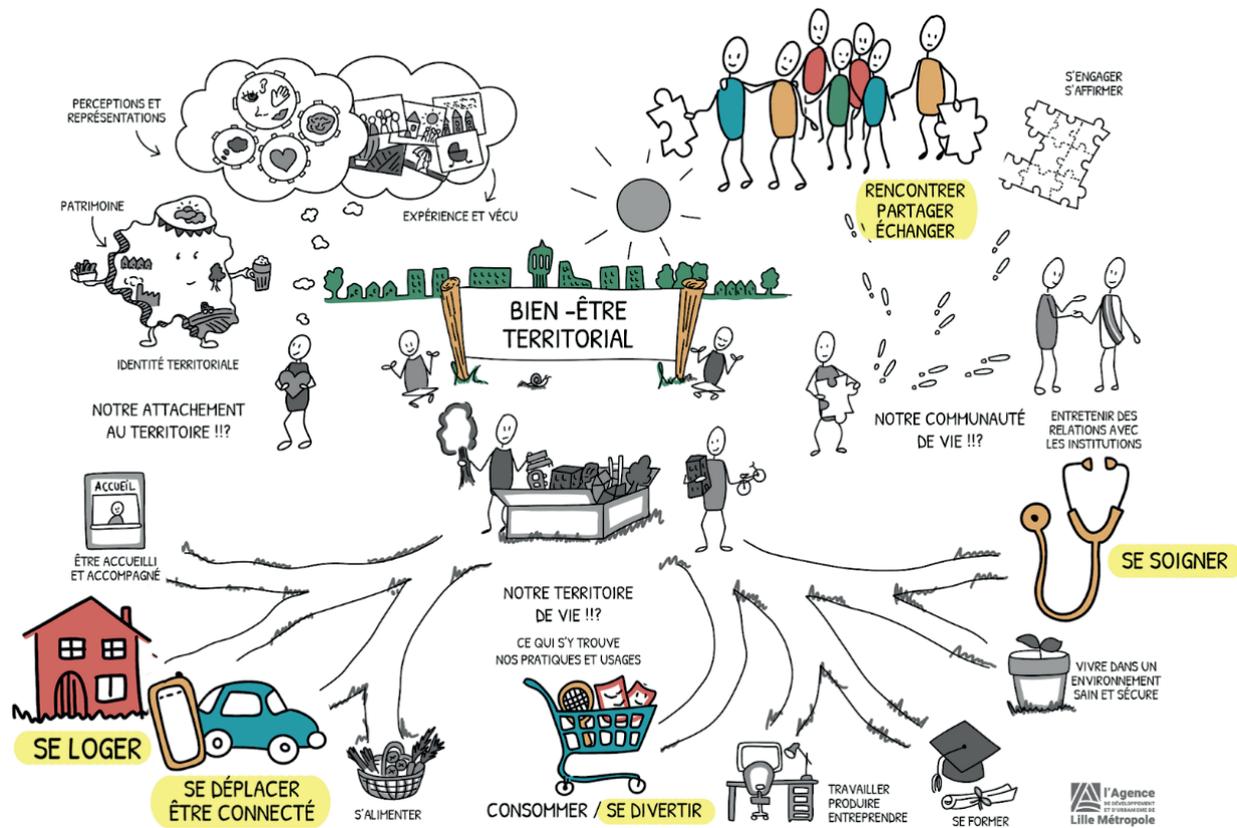
Si la composante monétaire et matérielle du bien-être s'est bien sûr avérée centrale, d'autres éléments primordiaux ont été évoqués lors de chaque expérience et des entretiens : il s'agit notamment du logement, avec l'importance de s'y sentir bien, que son coût soit maîtrisé et d'éviter l'insalubrité. Le lien social a aussi été identifié comme largement prioritaire : les étudiants valorisent le fait de voir leur famille et leurs amis régulièrement, de pouvoir rencontrer de nouvelles personnes et de vivre dans un climat général de convivialité. C'est aussi le cas des transports en commun et plus largement de la mobilité, du temps libre disponible qui conditionne l'accès aux loisirs pour se détendre, se divertir et faire du sport ; et enfin de la santé, les étudiants évoquant régulièrement le stress ressenti vis-à-vis des études et une dégradation de la santé mentale lors des confinements.



D'autres dimensions ont aussi été citées comme importantes, avec une intensité variable selon la méthode employée ou l'échantillon d'étudiants observé : en particulier l'alimentation, mais aussi l'intérêt pour la formation suivie, l'importance des espaces de nature, le souhait de vivre dans un environnement sécurisé, d'être à proximité des commerces et infrastructures ou encore l'attachement au territoire et à son patrimoine.

Un autre résultat collatéral mais essentiel du projet a résidé dans l'enthousiasme et l'implication dont les étudiants ont fait preuve lors des expérimentations : il transparaissait un véritable besoin et un souhait de s'exprimer à ce sujet.

Contact : Bérénice Thouin, ADULM





**L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**

+33 (0)3 20 63 33 50 / [agence@adu-lille-metropole.org](mailto:agence@adu-lille-metropole.org)  
Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

  [adulm59](#)  [adulm](#)  
[adu-lille-metropole.org](http://adu-lille-metropole.org)