



JUIN 2022

NOTA BENE

**LOGEMENT ÉTUDIANT : QUELLE OFFRE POUR LES ANNÉES À VENIR ?
 OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ÉTUDIANT**



© FREEPIC.DILLER - FR.FREEPIK.COM



© TOPOS

Une offre de formation en plein essor

À l'image d'AgroParisTech qui a récemment ouvert une antenne au sud d'Orléans, une nouvelle offre de formation se développe depuis peu sur la métropole orléanaise. Cette stratégie d'accueil de nouveaux établissements est le fruit d'une politique volontariste initiée il y a quelques années. Elle répond à plusieurs enjeux sur le territoire :

- Un enjeu d'attractivité économique en favorisant l'accueil et le maintien de talents dans le tissu économique local
- Un enjeu urbain avec l'implantation de nouveaux établissements dans le centre-ville d'Orléans
- Un enjeu social en s'attachant aux aménités nécessaires aux étudiants

Au croisement de ces trois enjeux se trouve la capacité d'offrir un logement accessible et proche des services propres aux étudiants.

L'arrivée de nouveaux établissements d'enseignement supérieur modifie la physionomie et la répartition des effectifs sur la métropole. Plusieurs questions se posent quant aux effets de cette dynamique sur le parc de logements et son développement.

Des étudiants toujours plus nombreux : quels effets sur le parc de logements ?

26 000 ÉTUDIANTS À L'HORIZON 2026

Le nombre d'étudiants sur la métropole orléanaise ne cesse d'augmenter depuis plus de 10 ans. Avec près de 22 000 étudiants en 2020, Orléans Métropole a vu sa population augmenter de plus de 50 % entre 2010 et 2020. Cette évolution démographique classe la métropole orléanaise dans le top trois des métropoles avec les plus fortes progressions des effectifs étudiants.

Sur la base du taux de croissance annuel observé entre 2010 et 2018, ce sont près de 26 000 étudiants qui sont attendus dans la métropole en 2026. Le développement d'une nouvelle offre de formation et l'ouverture de nouvelles places dans les établissements existants participent à la réalisation de cette projection.

UNE DÉCOHABITATION QUI S'ACCENTUE

Les étudiants de l'Orléanais sont de plus en plus nombreux à vivre en dehors du domicile familial. En 2020, près d'un étudiant sur deux loue un logement dans la métropole contre 42 % en 2010.

Le renforcement de la décohabitation accentue la pression sur le parc de logements aussi bien dans le diffus que dans l'offre dédiée (résidences étudiantes). À l'horizon 2026, il y aurait entre 2 000 et 3 300 étudiants décohabitants supplémentaires. Le parc de logements de la métropole est-il adapté pour accueillir cette nouvelle population et auquel cas comment doit-il évoluer dans les prochaines années ?

UNE NOUVELLE OFFRE DE FORMATION ET DES OUVERTURES DE PLACES DANS LES ÉTABLISSEMENTS EXISTANTS



ÉTAT DES LIEUX – PROJECTIONS – PROGRAMMATION

Quels besoins en logements étudiants pour les années à venir ?

LES OBJECTIFS

L'OTLE d'Orléans Métropole associe ses partenaires autour d'un travail de définition des besoins en logements étudiants. Cet exercice de programmation s'inscrit dans le PLH4 d'Orléans Métropole en cours d'élaboration pour le logement des jeunes.

Partant de la projection de 26 000 étudiants en 2026, la soutenabilité de l'offre résidentielle actuelle et son évolution dans les années qui viennent sont en jeu. Être en capacité d'accueillir entre 12 500 et 13 800 décohabitants à l'horizon 2026 est un scénario envisageable.

La répartition des effectifs sur la métropole entre le pôle principal aujourd'hui d'Orléans La Source et le centre-ville avec le Val évolue également. Cela peut produire à terme de la vacance résidentielle pour l'un et de la tension pour l'autre. La création de nouveaux logements étudiants permet à la métropole de disposer d'une offre suffisante sur certains secteurs comme le centre-ville d'Orléans.

Face à la hausse continue des effectifs et pour palier la tension présumée sur le parc de logements, plusieurs projets de résidences étudiantes sont déjà en réflexion. La programmation vise aussi bien à identifier des volumes que des typologies de logements et leur localisation.

LES ENJEUX

Le développement d'une nouvelle offre résidentielle doit s'appuyer sur la morphologie du parc existant pour prolonger l'état « d'équilibre » constaté (cf méthode).

La création de nouvelles résidences étudiantes doit s'attacher à préserver également l'attractivité du parc privé diffus.

À l'image de la résidence services qui va être créée dans un immeuble du quartier Madeleine à Orléans, le parc existant peut-être considéré comme un potentiel mobilisable.

La rénovation de l'existant est autant un enjeu d'attractivité que la production neuve.

Le logement représente le premier poste de dépenses des étudiants. Ce dernier varie selon la localisation mais aussi selon le type de logement et de résidence. Le déploiement d'une offre dédiée majoritairement sociale contribue au maintien d'une offre résidentielle accessible à l'ensemble des étudiants.

La méthode

La programmation de logements est un exercice qui repose sur des projections démographiques et résidentielles. Il met en avant des enjeux, des leviers d'intervention et des volumes à produire.

La programmation de logements étudiants propose un scénario qui consiste à reproduire la physionomie actuelle du parc de résidences étudiantes. Ce scénario repose sur les deux considérations suivantes :

- **Un équilibre de l'offre résidentielle entre le parc privé diffus et le parc dédié**

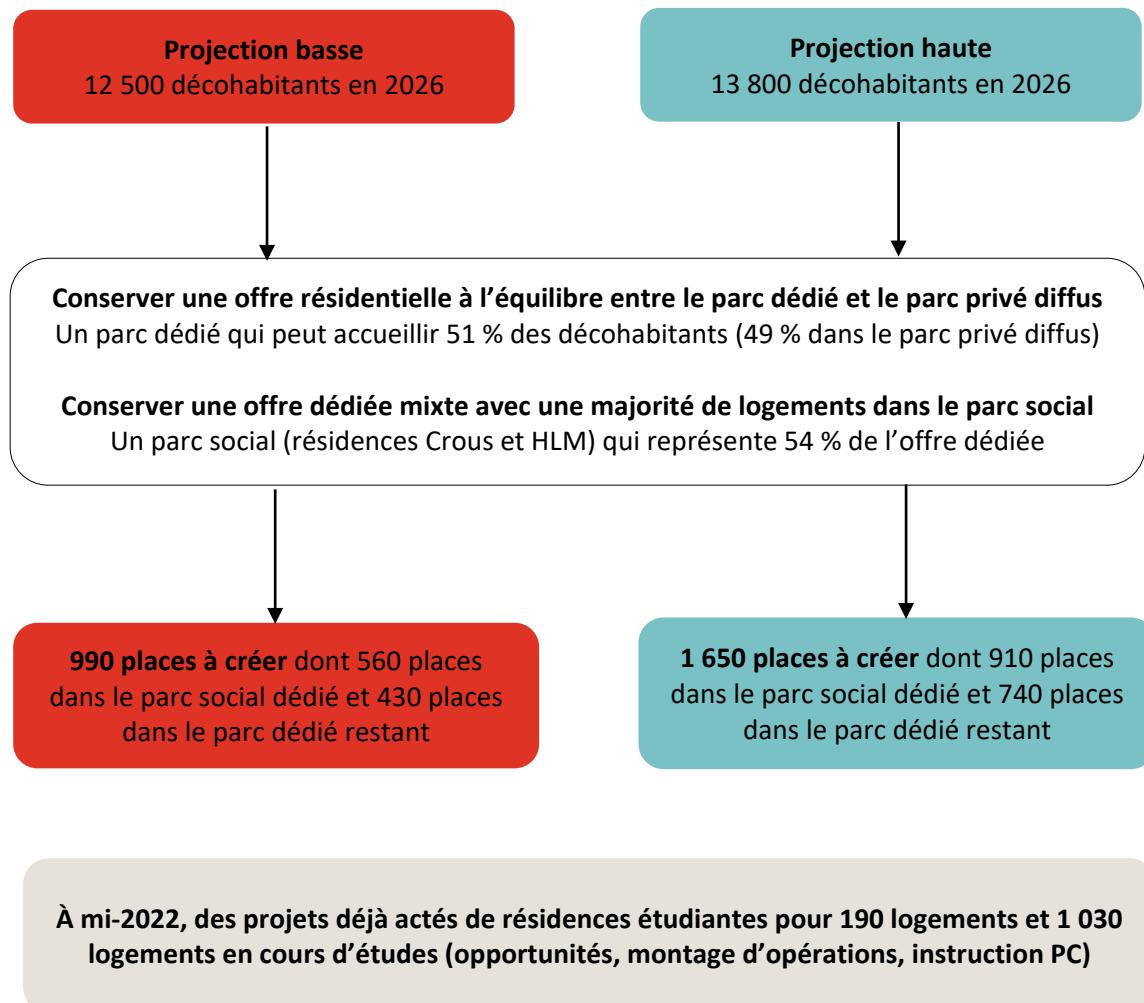
Avec 5 378 places, le parc dédié peut accueillir 51 % des étudiants décohabitants en 2020. Cette capacité d'accueil est inchangée à l'horizon 2026 pour conserver une offre résidentielle équilibrée.

- **Une mixité de l'offre dédiée et une part majoritaire de logements dans le parc social (résidences gérées par le Crous et les bailleurs sociaux).**

Les logements dédiés aux étudiants se répartissent de la façon suivante en 2020 : 41 % en résidences Crous, 30 % en résidences services, 13 % en résidences HLM et 16 % en FJT, internats et CFA. Cette répartition est conservée à l'horizon 2026 pour maintenir une offre diversifiée et majoritairement sociale.

EN BREF :

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS À L'HORIZON 2026 ?



POUR EN SAVOIR PLUS :

Diagnostic de l'OTLE d'Orléans Métropole « Comment se logent les étudiants ? »,

Décembre 2021, TOPOS :

https://www.topos-urba.org/wp-content/uploads/2021/07/Diag_OTLE_30092021_web.pdf

Focus « Enseignement supérieur, logement étudiant : les effets d'une dynamique d'accueil métropolitaine », Mars 2022, TOPOS :

https://www.topos-urba.org/wp-content/uploads/2022/03/03_FOCUS_OTLE_mars2022.pdf

KEZAKO « Enseignement supérieur, logement étudiant : dynamique métropolitaine », Mai 2022, TOPOS : <https://www.topos-urba.org/kezako-une-nouvelle-serie-de-webinaires-de-topos/>

« Logement étudiant : observer pour décider », 2nd guide OTLE, septembre 2010, FNAU :

<https://www.fnau.org/wp-content/uploads/2020/11/guide-logement-etudiant-2020-web.pdf>

Direction de la publication : Géraldine LORHO

Rédaction : Eliot BOUZY, Chargé d'études Habitat & Populations

agence.urbanisme@topos-urba.org