



2^e DIAGNOSTIC OTLE
OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ÉTUDIANT D'ORLÉANS MÉTROPOLE

COMMENT SE LOGENT LES ÉTUDIANTS ?



SOMMAIRE

INTRODUCTION

La croissance de l'enseignement supérieur au cœur de la stratégie d'attractivité métropolitaine.....	3
Observer le logement étudiant, pourquoi ? comment ?	4

1.

DES ÉVOLUTIONS D'EFFECTIFS PORTÉES PAR LES CFA ET LES ÉCOLES	5
Une croissance au niveau national qui s'infléchit avec un recul dans les universités	5
Des effectifs qui ont triplé dans les écoles et doublé pour les CFA.....	6
De nouveaux établissements rééquilibrent l'offre sur le territoire	8

2.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS QUI ÉVOLUE PEU ENTRE 2020 ET 2024	10
2 828 logements pour 3 617 places dans les logements dédiés à vocation sociale : 67 % des lits.....	11
1 716 logements dans 11 résidences services privées : 33 % des lits.....	13
Localisation et évolution.....	13
Qu'en est-il des loyers pratiqués ?	15

3.

UN ÉTUDIANT SUR DEUX À LOGER	13
---	----

4.

UNE MÉTROPOLE QUI ACCUEILLERAIT 26 000 ÉTUDIANTS EN 2028	17
Une stratégie d'accueil qui a porté ses fruits.....	17
Pic des effectifs en 2028-2029 avant une probable baisse progressive.....	18

5.

POUR SUIVRE LA DYNAMIQUE DE PRODUCTION	19
Quels besoins en logements étudiants pour les années à venir ?	19
Quelle programmation à ce jour et quelle adéquation ?	20

6.

UN DIAGNOSTIC QUI PERMET DE DÉGAGER DES ENJEUX	21
Enjeux	21
Des pistes à ouvrir... et des initiatives qui se mettent en place.....	22

ZOOM : Un étudiant sur cinq en apprentissage	23
Loger les apprentis, quelles particularités ?	25
Des initiatives qui se développent pour répondre aux besoins spécifiques des apprentis	25
L'essentiel sur l'apprentissage dans l'enseignement supérieur.....	26



DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Géraldine DUVALLET.
CHEFFE DE PROJET : Hélène MAUBLANC.
CONCEPTION GRAPHIQUE : Katsiaryna LIAUKOVA.
Date de publication : janvier 2025.

ILLUSTRATION DE COUVERTURE :

Design by Freepik.
PHOTOGRAPHIES :
©Orléans Métropole (p.5 ; p.16 ; p.21)
©Adobe Stock Photo (p.10)
©NataShilo (p.17)
©Durand Montouché (p.19)

LA CROISSANCE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR AU CŒUR DE LA STRATÉGIE D'ATTRACTIVITÉ MÉTROPOLITAINE

Orléans Métropole a mis en place depuis 2018 une politique de développement de l'offre de formation supérieure pour favoriser l'attractivité du territoire. Cette stratégie d'accueil de nouvelles formations d'enseignement supérieur s'inscrit dans le cadre d'une stratégie urbaine visant à réimplanter les établissements de formation supérieure et les étudiants dans le centre-ville d'Orléans et à apporter ainsi de la diversité de population et de vie urbaine.

La stratégie globale se décline par des orientations qui consistent à :

- attirer sur le territoire des grandes écoles privées et publiques et construire une offre globale attractive ;
- finaliser le projet de redynamisation et d'implantation de la faculté Droit, Économie et Gestion en centre-ville d'Orléans sur le site Porte Madeleine ;
- accompagner l'Université dans les réformes de formation de santé ;
- développer la vie étudiante et faire d'Orléans une ville universitaire attractive.

Modifiant profondément le paysage de l'enseignement supérieur à Orléans, plusieurs grandes écoles d'ingénieurs et de commerce se sont implantées à Orléans au cours des cinq dernières années. Certaines sont venues dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par la Métropole en 2018 : ISC Paris, AgroParisTech et ESTP. D'autres ont choisi Orléans pour s'installer ou se développer enrichissant ainsi le panel d'offres de formations : informatique, IA, cybersécurité, communication digitale, etc.

L'Université d'Orléans connaît également de profondes évolutions avec la décision historique en 2022 de créer une faculté de Médecine.



DIAGNOSTICS OTLE RÉALISÉS PAR TOPOS

L'observatoire territorial du logement étudiant d'Orléans Métropole a été initié en 2020 avec une première labellisation en 2021 puis une labellisation confortée sur 3 ans entre 2022 et 2025. Coordonné par les services de la Métropole, Topos assure un appui technique pour la production des diagnostics et la publication des travaux. Deux diagnostics ont été conduits sur les années 2018 et 2020 ainsi qu'une analyse prospective du besoin en logement qui a permis d'établir un vademecum présentant les axes d'analyse des projets de résidence.

SCHÉMA LOCAL DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, LA RECHERCHE, L'INNOVATION ET LE TRANSFERT DE TECHNOLOGIE (SLESRITT)

ORLÉANS MÉTROPOLE ADOPTE SON PREMIER SCHÉMA LOCAL DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, LA RECHERCHE, L'INNOVATION ET LE TRANSFERT DE TECHNOLOGIE (SLESRITT) 2024-2027.

Élaboré en 2023 par l'ensemble des acteurs d'ESRTTI et de la Vie Étudiante, le schéma réaffirme, outre la poursuite du développement de l'ESR par la qualité de son offre de formation et les liens avec le monde économique et la recherche, la garantie de conditions d'accueil des étudiants comme une priorité.

La concertation développée par l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) s'inscrit donc pleinement dans le schéma local d'Orléans Métropole.

OBSERVER LE LOGEMENT ÉTUDIANT, POURQUOI ? COMMENT ?

« Observer pour mieux connaître, mieux agir et mieux accompagner le public étudiant », tels sont les objectifs majeurs de l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) que conduit Orléans Métropole et ses partenaires avec l'appui technique de l'agence d'urbanisme Topos.

L'attractivité étudiante tient bien sûr à la diversité et la qualité des enseignements dispensés sur le territoire. Elle est aussi liée aux aménités offertes aux étudiants, au premier rang desquelles figure la possibilité de **se loger dans de bonnes conditions**. Le logement est donc un enjeu majeur pour toute stratégie d'accueil des étudiants.

Au début du 20^e siècle, l'enseignement supérieur accueillait en France quelques dizaines de milliers d'étudiants. Dans les années 1990, leur nombre était d'un million sept cent mille, toutes structures d'enseignement supérieur confondues. À la rentrée 2023, le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en France approche les trois millions avec 2 965 000 étudiants.

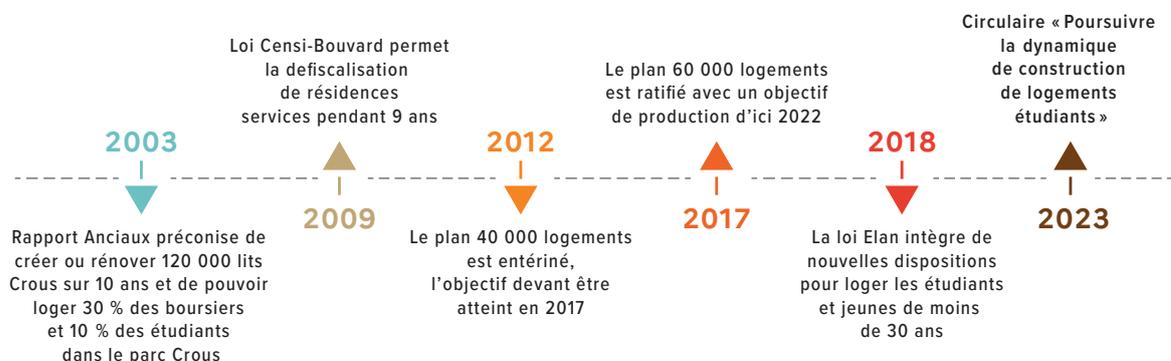
Cette progression du volume d'étudiants a des conséquences sur les besoins en logements dans de nombreux territoires, exacerbant la tension déjà à l'œuvre sur le marché locatif privé. Le logement est considéré comme un des facteurs de réussite et d'épanouissement de ce public ou peut, au contraire, devenir un frein à leur mobilité ou une source de précarité. C'est un enjeu majeur qui devient désormais un champ d'action à part entière des collectivités locales tant dans leur stratégie enseignement supérieur et de recherche que dans leur politique locale de l'habitat.

Outils d'aide à la décision, les Otle ont été initiés au niveau national depuis 2017 avec pour ambition de :

- comprendre l'évolution des besoins et de l'offre et leur articulation avec ceux de l'enseignement supérieur et du territoire et les marchés du logement ;
- articuler politique locale de l'habitat et stratégies territoriales d'enseignement supérieur ;
- faire dialoguer des acteurs aux objectifs divers et partager la connaissance : ces observatoires par leur gouvernance partagée, créent des réseaux d'acteurs capables d'analyser les dynamiques observées et d'avoir des réponses coordonnées.

Enfin, ces observatoires forment un réseau qui se fédère autour d'une méthode commune d'observation et d'un socle d'indicateurs communs. Ils sont reconnus comme Otle par une labélisation qui permet aux partenaires nationaux (Aires, Action Logement, AdCF, Anil, AVUF, Banque des territoires, Cnous, CPU, État, France Urbaine, Fnau, USH, Villes de France...) de suivre les évolutions et d'émettre des recommandations. Il est animé par l'AVUF et la Fnau qui proposent aux porteurs d'observatoires de se réunir, d'échanger sur les enjeux et de poursuivre le travail méthodologique.

Différentes politiques publiques se sont succédées au niveau national pour accompagner le besoin de logements étudiants. Une analyse des évolutions des besoins et de l'offre permet de concrétiser ces plans au niveau local.



1.



DES ÉVOLUTIONS D'EFFECTIFS PORTÉES PAR LES CFA ET LES ÉCOLES

De 29 établissements recensés lors du dernier diagnostic (2020), le travail d'inventaire plus exhaustif a recensé 45 établissements présents en 2023. Ils totalisent un effectif de **23 000 étudiants en 2023-2024** :

- 16 CFA représentant 2 400 étudiants, soit 10 % ;
- 13 écoles avec 3 200 étudiants, soit 14 % ;
- 15 lycées avec 3 000 étudiants soit 13 % ;
- 1 université avec 12 composantes : 14 400 étudiants soit 62 %.

UNE CROISSANCE AU NIVEAU NATIONAL QUI S'INFLÉCHIT AVEC UN RECU DANS LES UNIVERSITÉS

À la rentrée 2023, le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en France métropolitaine et dans les DROM est de 2 965 000. Cet effectif est en hausse de 1 %, après la baisse de 1,5 % à la rentrée précédente, qui suivait 14 années de hausses consécutives.

En 2023-2024, les effectifs dans l'enseignement supérieur public se stabilisent (+0,3 %), après une baisse à la rentrée précédente (-3,1 % à la rentrée 2022). En revanche, ils augmentent à nouveau dans le secteur privé (+2,8 % après +3,4 % à la rentrée 2022). Ce secteur accueille 790 000 étudiants, soit 26,6 % des effectifs du supérieur. Par ailleurs, après deux années de ralentissement, le nombre d'inscrits à l'université en 2022-2023 a reculé de 3,4 % au niveau national.

Ces effectifs d'étudiants ont progressé très fortement entre les rentrées 2016 et 2021 et notamment depuis 2019. Cette évolution tient notamment à la hausse de l'apprentissage, le boom démographique de l'an 2000, la réussite exceptionnelle à la session 2020 du baccalauréat (et dans une moindre mesure 2021) en raison des conditions d'examen liées à la crise sanitaire. Il faut y ajouter sur l'ensemble de la période l'allongement de la durée d'études avec la fin progressive des diplômes Bac+2¹.

¹ Sources : Note information SIES déc. 2023
Note Flash n°2024-12 « Effectifs universitaires 2023-2024 » MESR-SIES

23 020 étudiants en 2023-2024



■ lycée ■ école ■ Université ■ CFA ■ 0000 total par année

Sources : Enquête établissements Orléans Métropole, Rectorat, Université en lien avec SIES-MESR. Traitement Topos – Effectifs des lycées non disponibles à ce jour pour 2023-2024 : estimation en maintien.

Un étudiant, dans le cadre de cette étude, est une personne inscrite en **formation initiale post-bac dans un établissement implanté** dans l'une des 22 communes de la métropole (et sans double-compte). Les effectifs sont comptabilisés au 15/01/N (indicateur commun à l'ensemble des OTLE).

Point de méthode :

Les établissements ont été identifiés en croisant plusieurs sources de données : effectifs remontés au ministère SIES MESR, Rectorat, Université, ONISEP, BD Équipements de Topos et précédent diagnostic. Ils font l'objet d'enrichissements à partir des informations que les établissements communiquent par voie de presse ou depuis leur site web. Ces renseignements ont ensuite été transmis aux principaux établissements pour corrections et complétudes. Ce recensement n'est pas comparable aux statistiques du Ministère en prenant en compte une nomenclature élargie : inclut l'ensemble des structures privées proposant des formations initiales en enseignement supérieur y compris les établissements en dehors de la plateforme Parcoursup¹ et du répertoire national des établissements (RNE). À l'occasion de cette enquête auprès des établissements, il leur a été demandé leur prévision d'évolution pour les prochaines rentrées.



DES EFFECTIFS QUI ONT TRIPLÉ DANS LES ÉCOLES ET DOUBLÉ POUR LES CFA

3 200 ÉTUDIANTS DANS LES ÉCOLES

Treize écoles sont présentes en 2023 et une quatorzième s'est ouverte à la rentrée 2024. Elles forment dans les domaines du commerce, de l'informatique, du design, de la santé, du social... Elles peuvent être privées ou publiques, sous tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche ou d'un autre ministère (par exemple la Culture pour l'ESAD). Elles comptabilisent plus de 3 200 étudiants en 2023-2024. Le nombre d'établissements implantés a doublé et les effectifs au total ont triplé depuis 2018.

ÉTABLISSEMENT	STATUT	DATE OUVERTURE ou déménagement	2018-2019	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
AgroParisTech - Centre d'Orléans	public	mars-22	0	0	0	50	80
SUP'INFO	privé	fermeture en 2021	70	NR	0	0	0
CEFIM - Centre européen de formation informatique et multimedia	privé	01/09/2021 – 01/09/2024	0	0	30	87	24
CESI École d'ingénieurs - campus d'Orléans	privé	2014	81	81	591	496	488
CODA School - École supérieure d'informatique	privé	sept-23	0	0	0	0	35
École européenne des métiers de l'internet - EEMI	privé	sept-23	0	0	0	0	14
ÉCOLE IT	privé	sept-21	0	0	26	100	97
École Pigier Orléans	privé	sept-22	0	0	0	101	266
École régionale du travail social (ERTS) - CFAS ARDEQAF	privé		21	84	334	304	347
École spéciale des travaux publics - ESTP campus d'Orléans	privé	sept-23	0	0	0	0	32
École supérieure d'art et de design - ESAD	public		237	305	268	306	320
Excelia Business School	privé	ESCEM repris fin 2020	126	243	275	345	382
Institut de formation paramédicales - IFPM	public		509	881	601	650	769
Institut supérieur du commerce de Paris - ISC PARIS campus d'Orléans	privé	sept-19	0	60	200	272	390
Creative Business School	privé	sept-24	0	0	0	0	0
École			1 044	1 654	2 325	2 711	3 244

2 400 ÉTUDIANTS DANS LES CENTRES DE FORMATION DES APPRENTIS (CFA)

Seize CFA ont été recensés comme accueillant des étudiants en apprentissage en formation post-bac. Leurs effectifs totaux ont doublé entre 2018 et 2023 passant de 1 237 à 2 433.

ÉTABLISSEMENT	STATUT	2018-2019	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
AFTEC Formation - Loiret - CFSA	privé	835	1 109	1 041	1 035	959
B&C FORMATION	privé	ND	ND	14	32	ND
BTP CFA Centre-Val de Loire	privé	22	17	11	3	0
Skale Collaborative business school (Groupe C3A CVL C3 Centre-Val de Loire)	privé	ND	ND	139	162	117
C3A (Groupe C3A CVL C3 Centre-Val de Loire)	privé	0	180	138	142	123
Campus des métiers et de l'artisanat Centre Val de Loire (CFA CMA Loiret)	public	11	13	18	35	30
CFA Orléans Métropole	public	88	98	131	157	155
CFA Pharmacie de l'AFPPREC de la région Centre-Val de Loire	privé	ND	ND	117	139	125
CFA Promotrans SUP DE LOG Orléans-Tours	privé	39	81	43	42	121
École supérieure de la banque Orléans	privé	137	137	?	211	250
Groupe alternance Loiret Orléans	privé	0	90	81	98	95
Institut supérieur du transport et de la logistique internationale, site d'Orléans - ISTEI - AFTRAL	privé	0	0	0	55	70
M2I SCRIBTEL	privé	0	0	19	42	30
OF-CFA centre national des arts et métiers Centre - Val de Loire	privé	0	0	60	61	77
OF-CFA OGEC Saint-Paul Bourdon-Blanc - Ecole ORCOM	privé	105	ND	197	167	162
Pôle formation UIMM CFAI Centre-Val de Loire - PROMETA	privé	ND	ND	114	109	122
CFA		1 237	1 725	2 123	2 490	2 433



UN PIC POUR L'UNIVERSITÉ EN 2021

L'Université d'Orléans forme 62 % des étudiants dans ses différentes implantations. Elle regroupe en réalité 12 UFR / entités, dont certaines s'apparentent à des écoles : Polytech, École universitaire de Kinésithérapie, INSPE... L'université a connu un pic de ses effectifs en 2021-2022 avec plus de 16 000 étudiants. Au vu des contraintes rencontrées pour accueillir ce nombre, un objectif plafond de 15 000 étudiants se dessine.

L'Université d'Orléans accueille 14 400 étudiants en 2023-2024 sur le territoire métropolitain dans ses différentes implantations, toutes situées sur le campus de La Source, à l'exception de l'INSPE aujourd'hui située rue du faubourg de Bourgogne, à Orléans.

ÉTABLISSEMENT	2018-2019	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
UFR Droit Économie Gestion (DEG)	3 079	3 280	3 386	3 278	3 179
UFR Lettres Langues et Sciences humaines (LLSH)	2 591	2 696	2 680	2 440	2 223
UFR Sciences et Techniques (COLLEGIUM ST)	4 077	4 740	5 564	4 512	4 727
Département de formation médicale	0	0	0	86	171
École polytechnique de l'université d'Orléans - Polytech Orléans	1 223	1 352	1 187	1 264	1 027
École universitaire de kinésithérapie Centre-Val de Loire - EUK-CVL	257	370	372	382	390
Institut de français	inclus UFR Lettres		83	127	112
Institut national supérieur du professorat et de l'éducation - INSPE	854	818	870	726	670
IUT d'Orléans	1 365	1 412	1 332	1 163	1 243
Observatoire des sciences de l'Univers en région Centre (OSUC)	152	134	144	146	185
Direction de la recherche et des écoles doctorales (DRED)	391	436	422	418	403
Service de formation continue (SEFCO)	62	61	55	56	56
Université	14 051	15 299	16 095	14 598	14 386

DES EFFECTIFS QUI SE MAINTIENNENT EN LYCÉES

Quinze lycées proposent des enseignements post-bac, à savoir des brevets de techniciens supérieurs (BTS), des classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE), rassemblant plus de 3 000 étudiants.

ÉTABLISSEMENT	STATUT	2018-2019	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Benjamin Franklin	public	513	521	527	549	ND
Charles Péguy	public	45	51	41	43	ND
Gaudier-Brzeska	public	197	133	191	183	ND
Hôtelier de l'Orléanais	public	42	31	67	66	ND
Jacques Monod	public	82	83	77	77	ND
Jean Lurçat	public	21	17	23	35	ND
Jean Zay	public	106	112	105	102	ND
La Mouillère	privé	55	99	61	84	ND
Maréchal Leclerc	public	84	85	82	81	ND
Maurice Genevoix	public	41	46	38	35	ND
Paul Gauguin	public	11	18	14	14	ND
Pothier	public	796	817	753	680	ND
Saint Paul-Bourdon Blanc	privé	345	339	331	307	ND
Sainte-Croix Saint-Euverte	privé	207	275	296	285	ND
Voltaire	public	489	474	502	495	ND
Lycées		3 034	3 101	3 108	3 036	3 036*

*Les effectifs 2023-2024 ne sont pas disponibles à la date de l'enquête. Pour permettre d'avoir une vue globale, ils sont indiqués en maintien entre 2022-23 et 2023-24.



DE NOUVEAUX ÉTABLISSEMENTS RÉÉQUILIBRENT L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE

Depuis le dernier diagnostic réalisé en 2020, neuf nouveaux établissements (NDLR : encadrés en rouge dans le texte) se sont implantés et ont vu leurs effectifs croître.

UN CENTRE-VILLE D'ORLÉANS D'AVANTAGE ÉTUDIANT

Plusieurs établissements se sont installés en cœur de ville et participent ainsi à construire l'image d'une métropole étudiante. Retenues dans le cadre de l'AMI Grandes Écoles d'Orléans Métropole, l'École d'ingénieurs **ESTP** (École spéciale de travaux publics) et l'École de commerce ISC Paris accueilleront près de 900 étudiants d'ici 2028. Avec la croissance des écoles et CFA, 32 % des effectifs sont d'ores et déjà au nord de la Loire.

D'autres établissements contribuent à cette nouvelle dynamique notamment Excelia (qui a repris l'ESCEM en novembre 2020), CEFIM, **École Pigier**, **M2I SCRIBTEL** ou **Coda School** et accueillent déjà plus de 700 étudiants. Cette dynamique invite également les établissements présents à réfléchir leurs positionnements géographiques (ex. : le Groupe Alternance déménage en décembre 2024 pour s'établir dans le quartier des Carmes).

L'ouverture en 2026-2027 de la faculté de Droit, Économie et Gestion de l'Université d'Orléans sur le site Porte Madeleine va modifier en profondeur la cartographie avec plus de 3 000 étudiants.

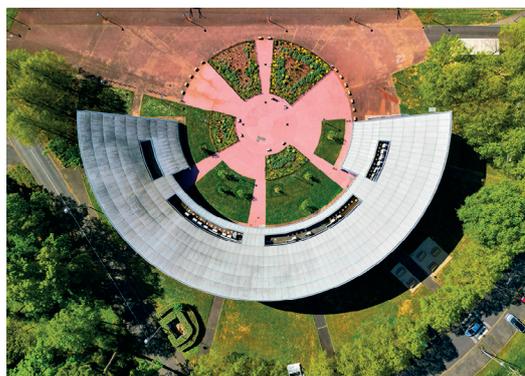
LE CAMPUS DE LA SOURCE QUI SE RENFORCE

L'Université d'Orléans accueille depuis la rentrée 2022 les premiers étudiants de la faculté de Médecine : 171 en PASS (parcours accès spécifique santé) en 2023-2024. À terme, en 2027, le département de formation médicale devrait accueillir 750 étudiants. La création de cette unité d'enseignement (sous l'égide de l'université de Tours à ce jour) va contribuer d'une part à soutenir les effectifs de l'Université et, d'autre part, à accueillir des étudiants hors département voire hors région. L'Université poursuit également des travaux importants de modernisation.

Le campus de la Source bénéficie d'implantations remarquables telles que **AgroParisTech** (école d'ingénieurs) ou encore le CESI qui participent à la dynamique locale. On peut citer par ailleurs l'installation de **ISTELI AFTRAL**, **École IT**. ■

DE NOUVEAUX SITES RÉÉQUILIBRENT L'OFFRE D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR SUR LE TERRITOIRE

Plusieurs nouveaux établissements maillent désormais le territoire en dehors du campus de la Source et du centre-ville. On peut citer les écoles **Skale**, **EEMI** implantées sur le sud Loire et bientôt deux nouvelles écoles sur le site d'Interives au nord d'Orléans opérant ainsi une couverture plus équilibrée du territoire mais nécessitant également des adaptations de l'offre de logement.

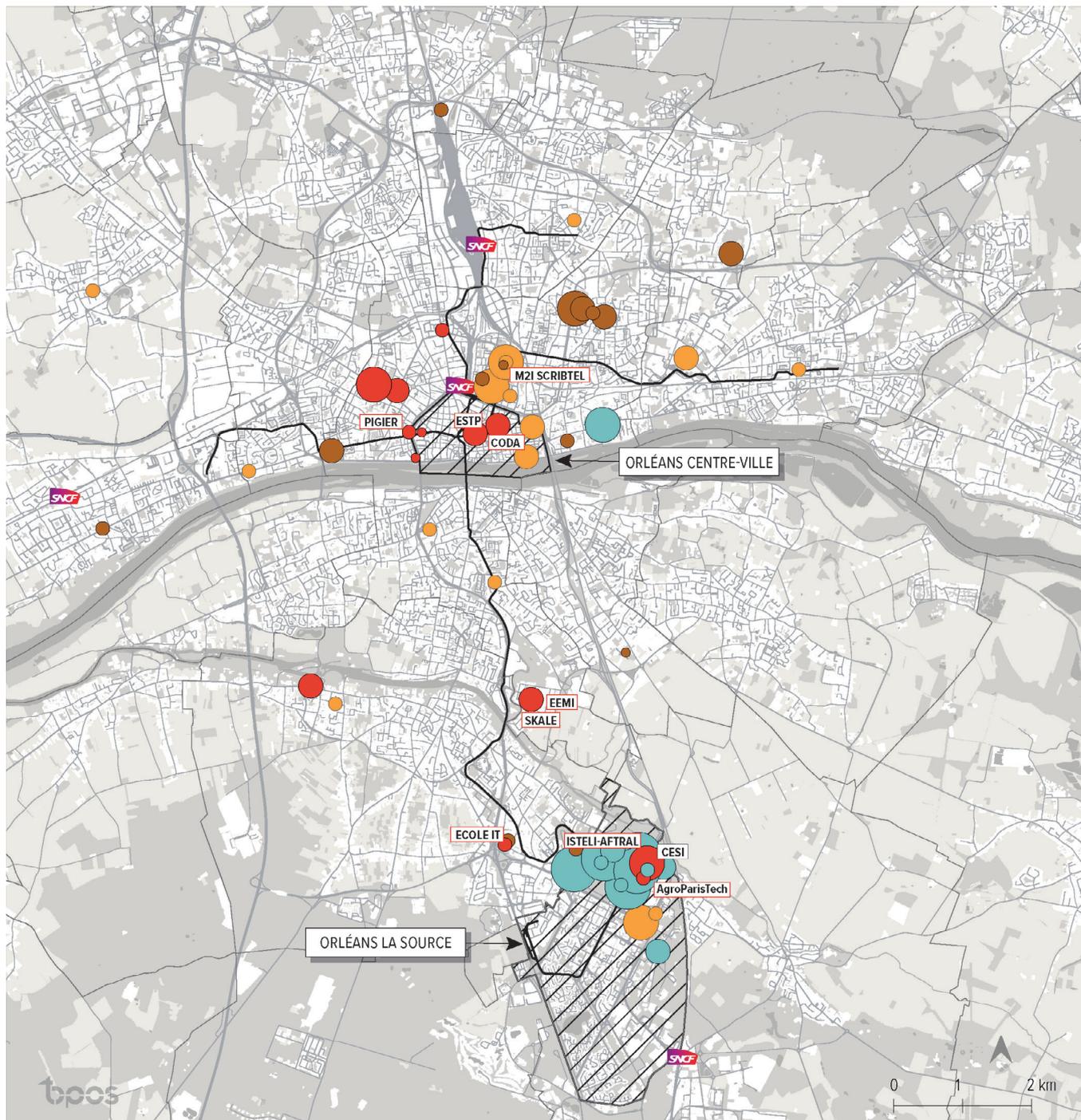


AgroParisTech. Campus de la Source à Orléans. © A. Lepeintre - Orléans Métropole.

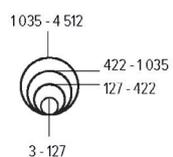


Futur campus pour la faculté Droit, Économie et Gestion sur le site Porte Madeleine en centre-ville d'Orléans. © A. Lepeintre - Orléans Métropole.

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS SUPÉRIEURS ET VOLUME DES EFFECTIFS EN 2022-2023



NOMBRE D'ÉTUDIANTS



TYPE D'ÉTABLISSEMENT

- CFA
- École
- Lycée
- Université

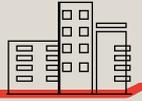
FOND DE CARTE

- Tramway
- Limites communales
- Quartiers d'Orléans
- Loire
- Vairie
- Gare SNCF



Sources : MESRI et enquête auprès des établissements - Occsol 2020 et BD topo IGN 2023.
 Traitement et exploitation de données : Topos, 2024.

2.



UNE OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS QUI ÉVOLUE PEU ENTRE 2020 ET 2024

Le logement étudiant est historiquement assuré par les Crous (créés en 1955), les bailleurs sociaux et les internats ou foyers. À partir des années 1990, et grâce à des dispositifs d'abattements fiscaux, les promoteurs privés entrent dans le champ de la production de résidences étudiantes et les particuliers peuvent investir en contrepartie d'avantages fiscaux dont le dernier est le dispositif Pinel en 2015. Les mécanismes Censi-Bouvard et Pinel ont conduit à un accroissement du parc des logements meublés à destination des jeunes et des résidences étudiantes.

Les bailleurs sociaux sont -au côté du Crous- impliqués dans le secteur et sont des acteurs incontournables pour planifier un équilibre de l'offre pour les collectivités publiques. Les lois Égalité et citoyenneté (2017) et Elan (2018) ont également permis de renforcer les capacités de gestion des organismes de logement social dans ce domaine.

Le logement des étudiants correspond à plusieurs types d'offres :



OU



À vocation sociale :

Cités universitaires ou résidences Crous, résidences étudiantes bailleurs sociaux, résidences jeunes / FJT, internats, foyers



Parc locatif privé :

seul ou colocation

Parc social

Propriétaire

Privé :

Résidences services privées, internats de l'enseignement privé

Repères méthodologiques – Quelles sources pour connaître le stock de logement étudiant ?

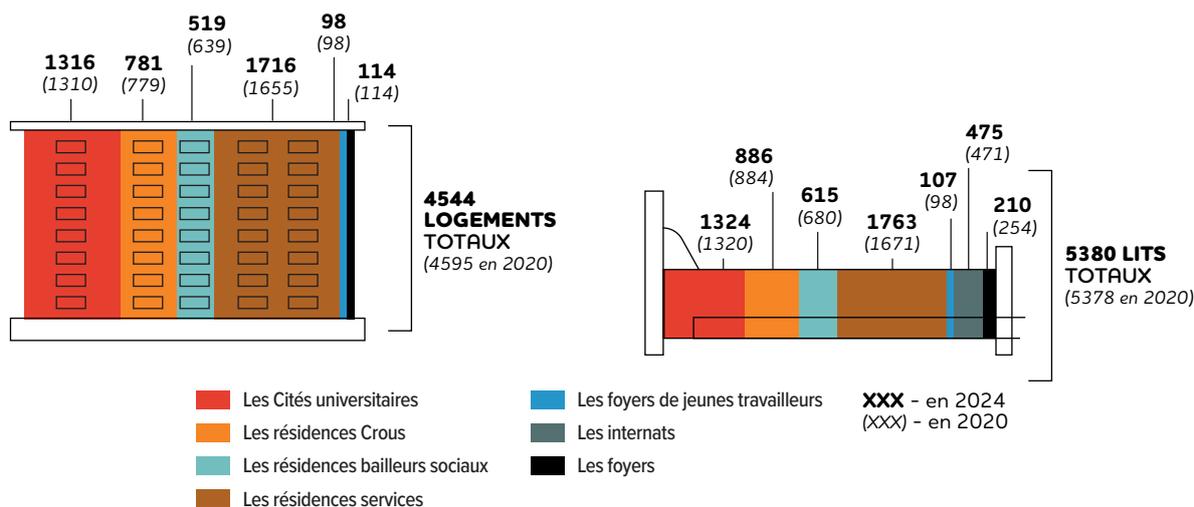
Pour reconstituer une photographie de l'offre en logement dédié, Topos a créé une base issue du recroisement de plusieurs sources : une extraction de la plateforme clef, des données en open data des résidences Crous, la BD Équipements de Topos et le précédent diagnostic de l'OTLE. Sur cette base, les gestionnaires identifiés ont été contactés pour mettre à jour les informations détenues.

La méthodologie commune des OTLE pose la distinction du nombre de logements de la notion de places c'est-à-dire du nombre maximal de personnes pouvant vivre dans ces logements (via colocation ou vie en couple). Par ailleurs, pour permettre une comparaison entre les différents segments du parc dédié, la Fnau retient comme information le nombre de logements d'une personne en agglomérant studio, chambre, T1 ou T1 bis. Les indications de tarifs et de m² concernent ces seuls logements à l'intérieur des différentes résidences.

Le taux d'occupation est présenté au mois de septembre et est basé sur les logements occupés à cette date selon les gestionnaires.

L'offre de logements spécifiques en 2020 et en 2024

(Source : Recensement des résidences Orléans Métropole et Topos. ©Topos)



2 828 LOGEMENTS POUR 3 617 PLACES DANS LES LOGEMENTS DÉDIÉS À VOCATION SOCIALE : 67 % DES LITS

2 097 LOGEMENTS DANS LES 11 SITES GÉRÉS PAR LE CROUS

Localement, le Crous gère 11 sites qui totalisent 2 097 logements, soit 2 210 places (ce qui illustre la forte proportion des chambres et des studios dans ce parc). Trois sites sont localisés dans le centre-ville et huit dans le campus de La Source. Les résidences du campus sont les plus grandes et elles représentent plus de 85 % des logements proposés par le Crous. Le parc Crous d'Orléans se compose de six cités universitaires (1 316 logements) et cinq résidences Crous (781 logements).

Un parc de six cités U ancien

Construites sous maîtrise d'œuvre de l'État pour constituer le premier parc (elles sont aussi appelées résidences « historiques »), elles sont gérées par les Crous et proposent principalement des chambres de 9m². Il ne s'agit pas de logements conventionnés à l'APL. Elles sont éligibles à l'ALS classique si non rénovées et à l'ALS déplaçonnée après rénovation.

Résidence et mise en service	Nb logts	Nb pl.	Nb logts 1 pers.	Prix min sept. 2023	Prix max sept. 2023	Taux occ. (%)
Campo Santo (2010)	123	129	120	337 €	485 €	95,1
Les Châtaigniers (1971)	338	338	338	258 €	371 €	95,9
Les Dahlias (1965)	144	144	144	316 €	408 €	95,8
Les Hêtres (1965)	201	201	201	176 €	408 €	91,5
Les Ormes (1965)	254	254	254	258 €	408 €	95,3
Les Roses (1965)	256	254	254	258 €	408 €	95,3
Cités universitaires	1316	1324				

Le parc de cité U du Crous à Orléans La Source est ancien (1965-1971) et 738 logements pour 740 places n'ont pas encore fait l'objet d'une rénovation. Cela représente un logement sur six du parc dédié. En sus, la résidence des Hêtres (201 logements/places) sera rénovée à partir de cette année, par tranche, sur trois ans.

Les cinq résidences Crous

Dans celles-ci les logements sont conventionnés à l'APL. Ce sont des résidences dont les propriétaires sont des bailleurs sociaux, confiées en gestion au Crous.

Résidence et mise en service	Nb logts	Nb pl.	Prix min sept. 2023	Prix max sept. 2023	Taux occ. (%)
Aristote (1994)	252	281	337 €	442 €	95,2
Les Charmes (1992)	190	220	370 €	425 €	100
Dessaux (1998)	110	118	358 €	426 €	99,1
Jacquard (1993)	39	47	347 €	347 €	100
Les Magnolias (1965)	190	220	412 €	448 €	95,3
Résidences Crous	781	886			

Selon le Crous, on comptabilise 6 922 étudiants boursiers dans le Loiret en 2023-2024. On peut estimer que sur ce chiffre, environ 6 000 étudiants boursiers sont dans la métropole, soit un quart des étudiants. Avec 2 210 places, le Crous peut accueillir plus d'un étudiant sur trois (0,37) boursier, ce qui correspond à leur objectif d'accueillir au moins 30 % des boursiers.

519 LOGEMENTS DANS LES 3 RÉSIDENCES DES BAILLEURS SOCIAUX

Certains bailleurs gèrent des résidences dédiées strictement aux étudiants.

LogemLoiret dispose dans son parc d'une grande résidence de 350 logements à Olivet et d'une autre plus petite de 43 logements à Saint-Jean-de-Braye. Les Résidences de l'Orléanais gèrent la résidence Bellasort qui est une résidence sociale dédiée aux étudiants et non une résidence étudiante, située à proximité du campus de La Source.

Résidence et mise en service	Gestion	Nb logts	Nb pl.	Prix min sept. 2023	Prix max sept. 2023	Taux occ. (%)
Le Dhuy (1993)	LogemLoiret	350	380	333 €	444 €	97,7
Mondésir (1992)		43	47	263 €	369 €	74,4
Les allées de La Source - Résidence Bellasort (1970)	Résidences Orléanais	126	188	296 €	369 €	149,2
Résidences universitaires gérées par bailleurs sociaux		519	615	263 €	444 €	108,3

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS QUI ÉVOLUE PEU ENTRE 2020 ET 2024



UN POTENTIEL IDENTIQUE DE 98 LOGEMENTS DANS LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS (FJT)

Les résidences FJT sont un type de résidence sociale qui accueille et accompagne des jeunes de 16 à 30 ans en début de parcours professionnel ou professionnalisant, avec une priorité donnée aux jeunes de 18 à 25 ans. Logements « clés en main », les résidences FJT se caractérisent par :

- la présence d'une équipe socio-éducative qui propose un accompagnement global des jeunes résidents ;
- des espaces collectifs qui favorisent le vivre-ensemble et les actions collectives ;
- l'accueil de jeunes en insertion professionnelle de tous horizons, favorisant la mixité sociale au sein de la résidence et sur le territoire.

Une résidence de type FJT peut accueillir jusqu'à 30 % d'étudiants. La majorité des logements sont conventionnés à l'APL.

L'association Résidences Jeunes Acacias Colombier (RJAC) gère six résidences et du logement diffus qui totalisent 327 chambres, ce qui représente un potentiel de 98 logements pour des étudiants (30 %).

Résidence et mise en service	Nb logts « jeunes »	Nb logts étudiants (30% max.)	Nb pl.	Prix min sept. 2023	Prix max sept. 2023	Taux occ. (%)
Acacias (1958)	116	34	38	372 €	485 €	97,4
Colombier (1921)	110	33	35	382 €	543 €	95,5
Denis Papin (1991)	22	7	10	415 €	415 €	113,6
Guy-Marie Riobé (1998)	30	9	9	417 €	495 €	100
Illiers (1998)	13	4	4	462 €	559 €	91,7
Molière (1997)	37	11	11	430 €	484 €	105,4
FJT	327	98	107	372 €	559 €	98,8

475 LITS OCCUPÉS PAR DES ÉTUDIANTS DANS SIX INTERNATS, SOIT UN TIERS DES LITS D'INTERNAT

Les lycées qui disposent d'un internat et dispensent des formations post-bac allouent une partie de leur capacité d'accueil à leurs étudiants. Les six internats (tableau ci-après) recensent 475 places (lits) occupés par des étudiants de l'enseignement supérieur à la rentrée 2022-2023. Ce nombre peut varier d'une année à l'autre selon les demandes et les pratiques des établissements (partie dédiée aux post-bac de façon distincte des lycéens ou non).

L'internat du lycée Pothier, à lui seul, dispose de plus de la moitié des places. Le cout est à comparer avec prudence avec les autres typologies dans la mesure où il s'agit d'une tarification forfaitaire (fixée par la Région) en « pension complète » qui inclut la restauration sur cinq jours (hors week-end) et hors vacances scolaires.

Nom	Gestion	Nb de places tous niv.	Cout forfait / mois sept. 2022	Cout forfait / mois sept. 2023	Nb de pl. occupés / étudiant sept. 2022
Benjamin Franklin	Éducation Nat. / Région	176	193 €	199 €	49
Gaudier-Brzeska		225	193 €	199 €	32
Jacques Monod		253	178 €	184 €	30
Marechal Leclerc de Hauteclouque		186	190 €	196 €	19
Pothier		360	221 €	228 €	265
Voltaire		325	186 €	191 €	80
Internat		1 525	178 €	184 €	475

114 CHAMBRES EN FOYER POUVANT ACCUEILLIR 210 PERSONNES

La résidence du Campus des Métiers – Argonne propose 114 chambres pour un total de 210 lits pour les jeunes âgés de 16 à 30 ans ayant un projet professionnel (salarié, apprenti, étudiant, stagiaire, en garantie jeune...).

Il s'agit essentiellement de chambres double et triples qui sont louées à la nuit avec petit déjeuner ou à la semaine (du lundi matin au vendredi après-midi) en pension complète (le tarif ramené au mois comprend la restauration). Il s'agit plus d'une offre hôtelière, offrant de la flexibilité pour les alternants. Chaque chambre est équipée d'un lit, d'un bureau, de rangements, d'une prise internet et donne accès à une salle d'eau. La majorité des occupants sont aujourd'hui des apprentis ante-bac, mais demain, après une rénovation prévue d'ici 2027, elle aura vocation à accueillir un public post-bac.

Foyer	Gestion	Nb de logts.	Nb pl.	Cout forfait / mois sept. 2023	Taux occ. (%)
Campus des Métiers - Argonne	Groupement CFA avec gestion déléguée	114	210	354 €	39



Résidence des Apprentis - Cité des Métiers, quartier Argonne à Orléans. ©Orléans Métropole.



1 716 LOGEMENTS DANS 11 RÉSIDENCES SERVICES PRIVÉES : 33 % DES LITS

La catégorie des résidences privées non conventionnées regroupe des résidences étudiantes privées ainsi que des foyers ou internats dans des établissements privés. Les résidences ont des gestionnaires présents au niveau national ou local et proposent des niveaux de prestation très divers. Certaines résidences offrent des niveaux de service proches de l'hôtellerie (zone *coworking*, cuisine commune, local vélo, voire service petit-déjeuner, zone fitness...).

996 logements sont situés sur Orléans, dont 336 à la Source et 720 à Olivet.

Résidence et mise en service	Gestion	Nb logts	Nb pl.	Prix mini sept 2023	Prix maxi sept 2023	Taux occ. (%)
Carré céleste (2014)	les Belles années	137	138	432 €	749 €	100
Condorcet / Orléans Université (2000 et 2014)	résidence Orléans Université	122	126	420 €	515 €	100
Estudines Jeanne d'Arc	groupe Reside Études	80	84	495 €	650 €	NC
Odalys campus Saint-Jean	Odalys campus	87	95	463 €	603 €	100
Oxford	Sergic	450	450	448 €	572 €	NC
Pythagore Saint-Marceau		214	222	412 €	433 €	NC
Résidence «Europe» (2013)	Sergic twenty campus	127	140	475 €	530 €	100
Saint-Vincent (2011)	cabinet O.S.D	85	85	450 €	550 €	NC
Stanford	Sergic	270	270	412 €	572 €	NC
Stud'Madeleine - résidence Guignegault (2024)	Durand Montouché	34	34	560 €	630 €	NC
la Reine Blanche (2018)	les Belles années	110	119	437 €	716 €	99,1
Résidence services privée		1716	1763	412 €	749 €	

LOCALISATION ET ÉVOLUTION

Depuis les dernières informations collectées en 2022, on constate un écart minime de 55 logements en moins :

- une hausse de 53 logements due à une plus grande précision dans les informations collectées
- une réorientation de 142 logements en résidence de bailleurs sociaux pour réaffecter ceux-ci au parc classique de logement social ;
- une hausse de 34 logements en lien avec la livraison en 2024 de la résidence Stud'Madeleine gérée par l'agence Durand Montouché.

La localisation des résidences est proche de celles des établissements de formation et du tramway.

Deux polarités principales :

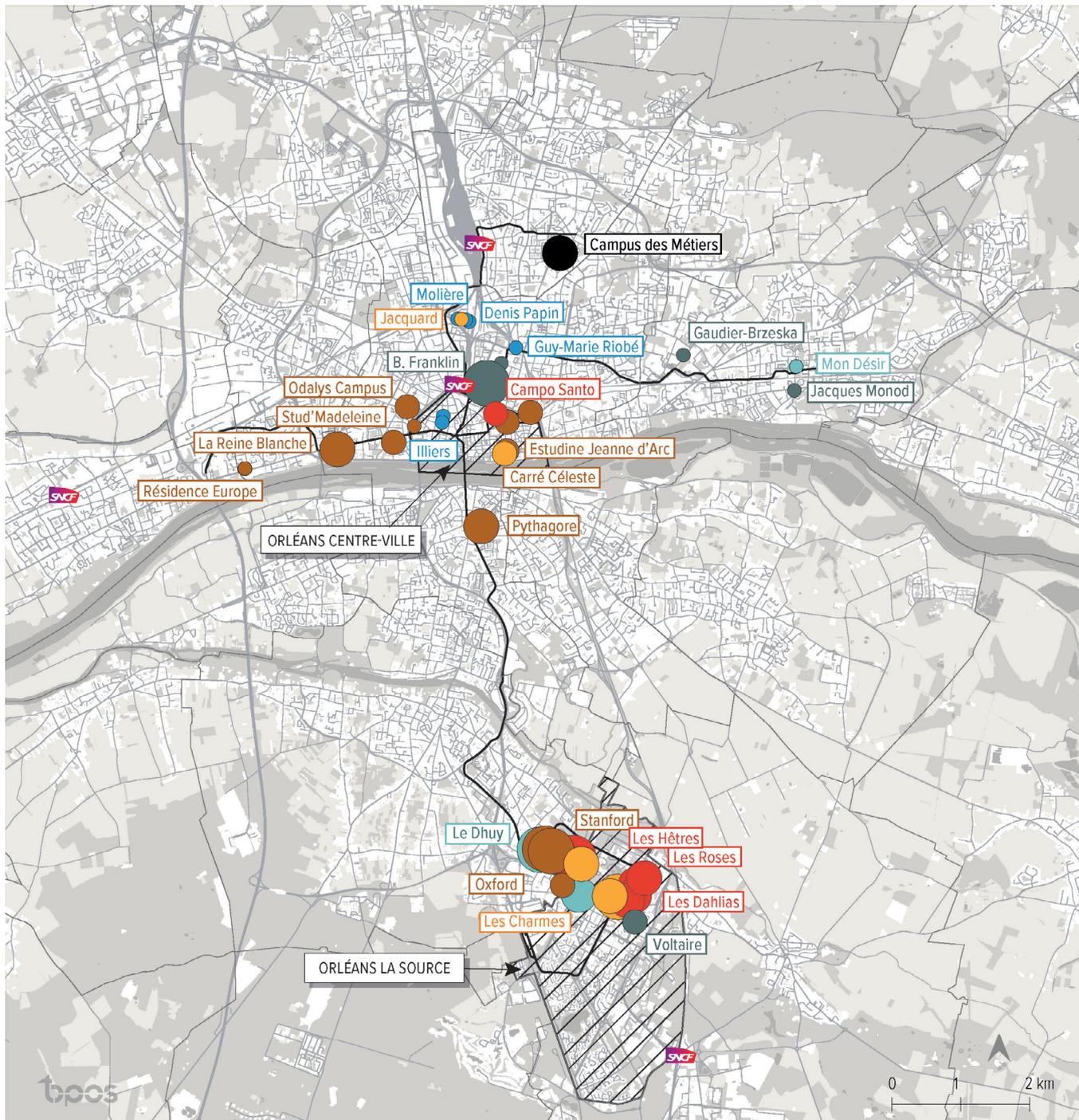
- Le campus de la Source : 14 résidences pour 3 406 lits (63 %). Il s'agit de grandes résidences de 243 places en moyenne.
- Le nord de la Loire : 23 résidences, pour 1748 lits. Il s'agit de petites résidences de 76 places en moyenne.
- Seule la résidence Pythagore – Saint-Marceau se situe dans le val avec 222 lits.



Résidence services Stud'Madeleine (2024). © Durand Montouché.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS QUI ÉVOLUE PEU ENTRE 2020 ET 2024

LOGEMENTS DÉDIÉS ET VOLUME DE LITS EN 2022-2023



NOMBRE DE LITS OU PLACES

- 4 à 49 lits
- 49 à 138 lits
- 138 à 206 lits
- 260 à 446 lits

TYPE D'ÉTABLISSEMENT

- Cités universitaires
- Résidences Crous
- Résidences des bailleurs sociaux
- Résidences services
- Foyers de jeunes travailleurs

- Internats
- Foyer

FOND DE CARTE

- Tramway
- Limites communales
- ▨ Quartiers d'Orléans
- Loire
- Voirie
- SNCF Gare SNCF



Sources : recensement des logements dédiés Orléans Métropole et Topos 2024 - Occsol 2020 et BD Topo IGN 2023.
 Traitement et exploitation de données : Topos - 2024.



QU'EN EST-IL DES LOYERS PRATIQUÉS ?

Le budget logement représente le premier poste de dépense des étudiants. Ce poste conditionne le choix des études ou la disponibilité pour suivre celles-ci. Le diagnostic a recensé les tarifs minimum et maximum pour chaque résidence pour un logement d'une pièce pour qu'ils soient comparables.

L'accueil en internat et en foyer sont les plus abordables en comprenant en plus dans le forfait payé de la restauration mais ils ne correspondent pas toujours aux envies d'autonomie des étudiants.

On observe, par ailleurs, un écart de 150 € entre la redevance minimum dans une résidence sociale étudiante (263 € CC) et le loyer minimum dans une résidence privée (412 € CC).

Pour s'approcher du budget potentiel moyen d'un étudiant pour ce poste de dépenses, il a été retenu dans le graphique ci-dessous, 33 % du total des ressources mensuelles moyennes des étudiants recensées lors de l'enquête OVE 2023 soit 1 129 € * 33 % = 373 €. Un taux d'effort (part du budget consacré au logement) supérieur à 33 % est un indice de difficulté dans le parcours résidentiel.

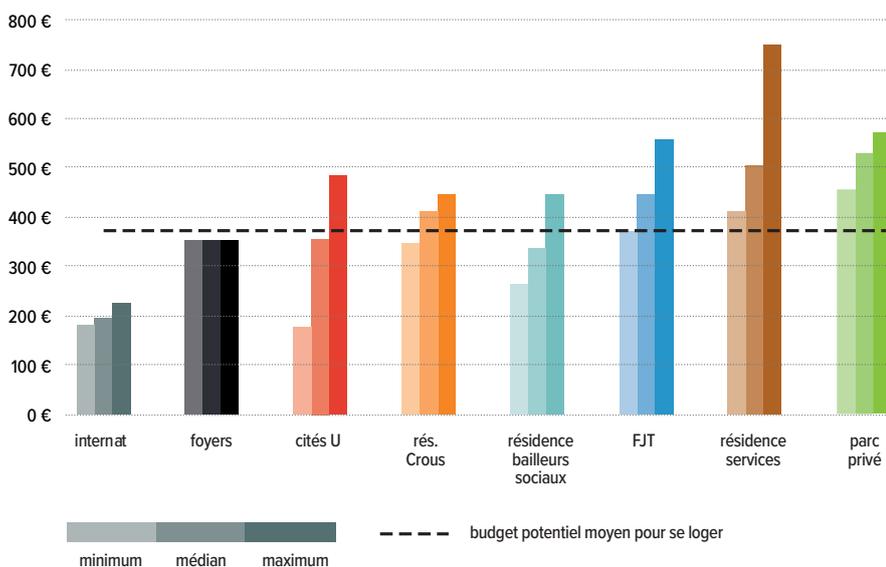
Ce montant de 373 € est pourtant en deçà de ce que l'on peut mesurer par ailleurs. Le montant moyen déclaré à la Caf du loyer étudiant dans le parc privé non meublé est de 415,24 € en 2022. Le montant moyen du loyer + charges déclarés pour les garanties Visale sur le Loiret est de 438 € en 2024.

8 960 étudiants sont allocataires de la Caf en 2022 et bénéficient d'une aide au logement dont 7 490 dans le parc privé, 570 dans le parc public et 894 en établissements (Crous, FJT).

Le montant moyen des aides de la Caf aux allocataires étudiants dans la métropole en 2022 pour un logement dans le parc public est de 164,44 € et de 200 € dans le parc privé.

Dans le parc privé diffus : 14 €/m² charges comprises ou 13,4 €/m² hors charge soit 518 € pour T1/T2 de surface moyenne de 37 m² selon les sources en 2023-2024 (Estimations Anil loyers d'annonce SeLoger – leboncoin 3^e trimestre 2023, Clameur 1^{er} trimestre 2024). ■

Loyers selon les catégories pour un logement d'une pièce en septembre 2023



Sources : «Estimations Anil à partir des données du Groupe SeLoger et de Leboncoin», Loyer d'annonces, charges comprises pour un bien de données non meublé, pour une annonce mise en ligne au 3e trimestre 2023 - Recensement des résidences Orléans Métropole et Topos. ©Topos

3.

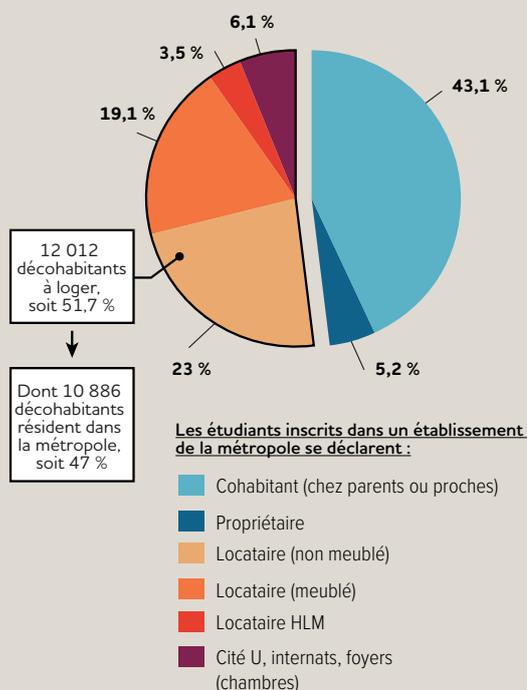


UN ÉTUDIANT SUR DEUX À LOGER

Les logements dédiés ne logent pas les 23 000 étudiants recensés. En effet, 43 % des étudiants sont cohabitants, c'est-à-dire qu'ils vivent au domicile de l'un de leurs parents. La décohabitation est le fait de quitter le domicile familial. Les étudiants décohabitants vivent soit seuls, soit en couple ou en colocation ou bien encore sont propriétaires (pour 5 %).

Lors du dernier recensement (2021), 23 214 personnes déclarent étudier dans un établissement de la métropole, dont 73 % viennent de la métropole et 84,5 % des territoires de l'Orléanais. Reste du Loiret : 3,65 %, reste région ou hors région : 11,86 % (proportions similaires à 2018).

En croisant le statut d'occupation du logement avec les relations de parenté entre les personnes du ménage, il est possible d'estimer la répartition suivante :



Source : RP2021 - Mobsco.

Cette répartition montre :

- **L'importance de la cohabitation chez un parent.** 10 000 étudiants « orléanais » habitent chez un / des parent(s). On présume que pour des bacheliers avec des faibles revenus, le choix de la formation supérieure est conditionné aussi à la possibilité de se loger en restant chez leurs parents ou proches pour éviter un cout supplémentaire.
- **La décohabitation continue d'augmenter** passant de 47 % avec 9 561 décohabitants lors du recensement de 2015 à 52 % avec 12 012 décohabitants en 2021. Il n'y a pas d'effets du covid ou de l'inflation lors du recensement 2021. Cela ne se confirme pas non plus dans l'étude nationale, enquête OVE 2023 (observatoire de la vie étudiante) : « *Bien que les périodes de confinements successifs aient modifié pour un temps le rapport au logement avec des retours fréquents au domicile parental, il n'y a pas eu d'impacts à long terme, de sorte que les modes d'habitats de la population étudiante sont inchangés dans un temps long.* ».

Au national, dans l'enquête OVE, le taux de décohabitants est bien plus important : 67 %.

On peut supposer, dans la mesure où les effectifs des écoles nouvellement implantées ont continué d'augmenter après 2021, que l'évolution de la part de décohabitants se poursuivra, en lien avec leur attractivité hors métropole.

Sur ce chiffre de décohabitation, il faut retenir la part qui réside dans la métropole qui avait servi à établir les hypothèses pour les perspectives de programmation logement : 10 886 soit 47 %.

4.



UNE MÉTROPOLE QUI ACCUEILLERAIT 26 000 ÉTUDIANTS EN 2028

UNE STRATÉGIE D'ACCUEIL QUI A PORTÉ SES FRUITS

Lors de précédentes publications de l'observatoire, des tendances étaient calculées en fonction des évolutions constatées et tendances nationales. Une courbe haute dessinait une ambition politique de 26 000 étudiants en 2026 dans la métropole. La projection « haute » des taux annuels de progression entre 2012 et 2018 de +3,4 % amenait à un effectif de 24 300 étudiants en 2026 et la projection basse (+1,1 %) à 20 300.

Ainsi, la stratégie d'accueil de nouveaux établissements déployée par la Métropole a porté ses fruits. L'objectif politique de 26 000 étudiants se confirme en 2028 avec une montée en charge plus longue qu'initialement projetée. Cela peut se justifier par l'impact du covid et les difficultés dans le secteur du BTP qui ont induis des retards dans les projets de constructions/travaux.

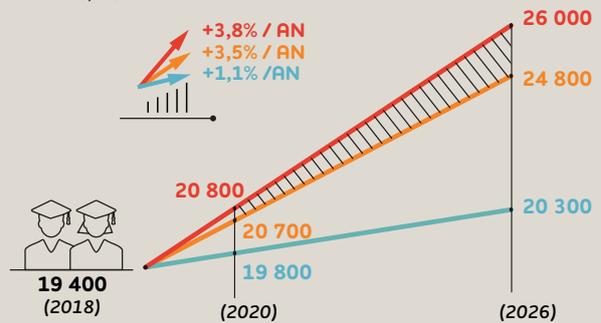
Cette augmentation tiendra essentiellement au développement des grandes écoles qui se sont déjà implantées et aux projets d'implantation (pour atteindre 5 100 étudiants en 2028) ainsi qu'au dynamisme de l'enseignement en apprentissage. Les effectifs de l'Université ont été projetés en maintien, à l'exception de la montée en effectifs du département de médecine.

La stratégie se poursuit puisque quatre nouveaux établissements ont une ouverture programmée prochainement : Creative business School (nord Loire - sept. 2024), campus We Form - Formasat (val - sept. 2027), ainsi que deux nouvelles écoles sur le quartier Interives.

Sur ces perspectives d'évolutions, deux enjeux/risques peuvent intervenir :

- des aides de l'État à l'apprentissage revues à la baisse alors qu'elles soutiennent l'essor d'un certain nombre d'établissements ;
- le fonctionnement des affectations de Parcoursup qui contraint fortement l'attractivité de l'enseignement supérieur hors département/hors académie.

Rappel des projections déterminées en 2020
(Source : ©Topos)



- Scénario 1 - Tendancier national
- Scénario 2 - Tendancier local constant
- Scénario 3 - Tendancier local haut
- Ambition métropolitaine

Perspectives d'évolution des effectifs jusqu'à la rentrée 2028



Source : Enquête objectifs des établissements Orléans Métropole - Traitement Topos - 2024. Effectifs maintenus lorsque les objectifs n'étaient pas fournis.



PIC DES EFFECTIFS EN 2028-2029 AVANT UNE PROBABLE BAISSSE PROGRESSIVE

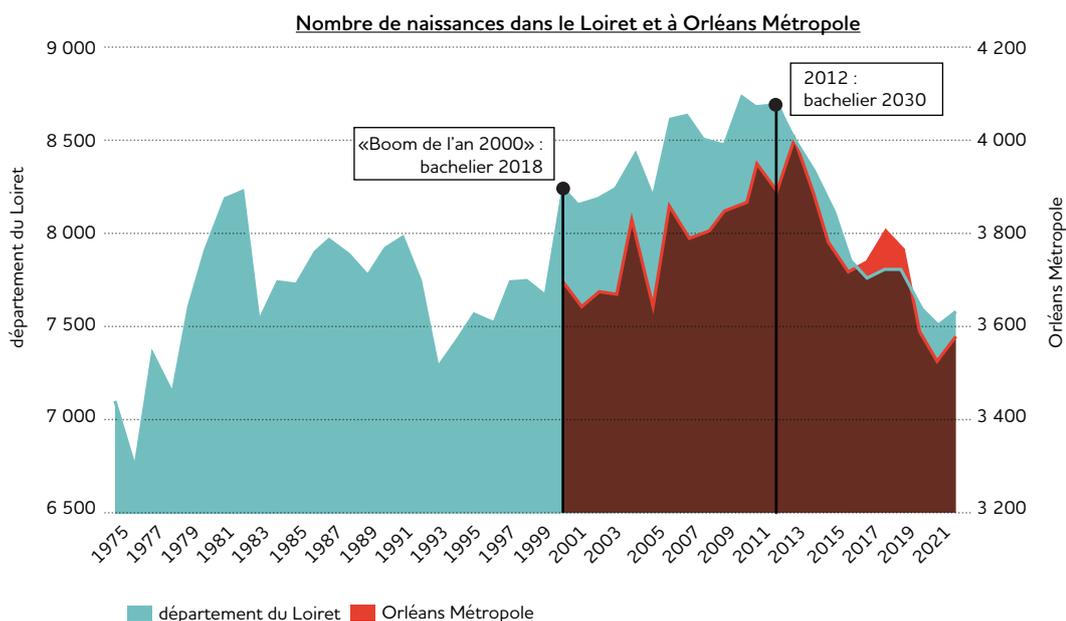
Selon la projection réalisée au niveau national², la baisse progressive du nombre de naissances entre 2008 et 2013 induit une baisse du nombre de lycéens en terminale entre 2026 et 2031.

Dans le département, première aire d'attraction des étudiants de la métropole, la baisse des naissances se situe à partir de 2012 ce qui correspond aux bacheliers de 2030 et des années suivantes (dynamique similaire à la courbe nationale).

Les évolutions « naturelles » du nombre d'étudiants résultent de deux facteurs :

- l'évolution du nombre de bacheliers, dépendant de la démographie scolaire et du taux de réussite au bac ;
- l'évolution du nombre de poursuivants dans l'enseignement supérieur, fonction des taux de poursuite d'étude après le baccalauréat.

Il reste la possibilité de mobiliser d'autres facteurs comme leviers d'action : l'attractivité extra-départementale des formations et le développement, la diversification des formations. ■



² <https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/sites/default/files/2023-04/ni-sies-2023-04-27593.pdf>

5.



POUSUIVRE LA DYNAMIQUE DE PRODUCTION

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS POUR LES ANNÉES À VENIR ?

Le comité de pilotage de l'OTLE du 16 mai 2022 valide la projection réalisée selon l'hypothèse de conserver la répartition identifiée des décohabitants résidant dans la métropole entre parc diffus (49 %) et parc dédiés (51 %) avec la répartition dans l'offre

dédiée : 41 % Crous ; 30 % résidences services ; 16 % en FJT, internats et CFA ; 13 % en résidence HLM. Ces répartitions présentent une diversité de l'offre pour répondre à des besoins différents.



Se référer au nota-bene « Logement étudiant : quelle offre pour les années à venir ? » de juin 2020 pour la méthodologie employée : https://www.topos-urba.org/wp-content/uploads/2022/06/20220517_nota_bene_otle_Vschema.pdf

La projection réalisée distinguait :

- une hypothèse basse avec une part des décohabitants résidant dans la métropole qui stagnait (maintien taux de 2018 de 46 % soit 12 500 décohabitants en 2026 ;
- une hypothèse haute avec une part de décohabitants qui augmente estimée à 53 % soit 13 800 décohabitants en 2026.

Le recensement de la population 2021 comptabilise 10 900 décohabitants résidant dans la métropole (soit 47 %) et 1 100 en dehors pour 23 000 étudiants.

Le parc dédié répertorié en 2024 répertoriant 5 380 places, il ne peut accueillir que 49 % de décohabitants résidant dans la métropole. La tendance nationale et locale ne marquant pas de stagnation de la décohabitation, c'est l'hypothèse haute qu'il faut donc privilégier.

L'objectif de 410 pl./an à créer entre 2022 et 2026 est une division sur la période mais donne aussi un rythme de construction.



QUELLE PROGRAMMATION À CE JOUR ET QUELLE ADÉQUATION ?

L'analyse des permis de construire délivrés et le suivi des promoteurs réalisé régulièrement par les services de la Métropole permettent d'anticiper la livraison prévisionnelle de plusieurs résidences pour 1 041 logements supplémentaires d'ici 2027.

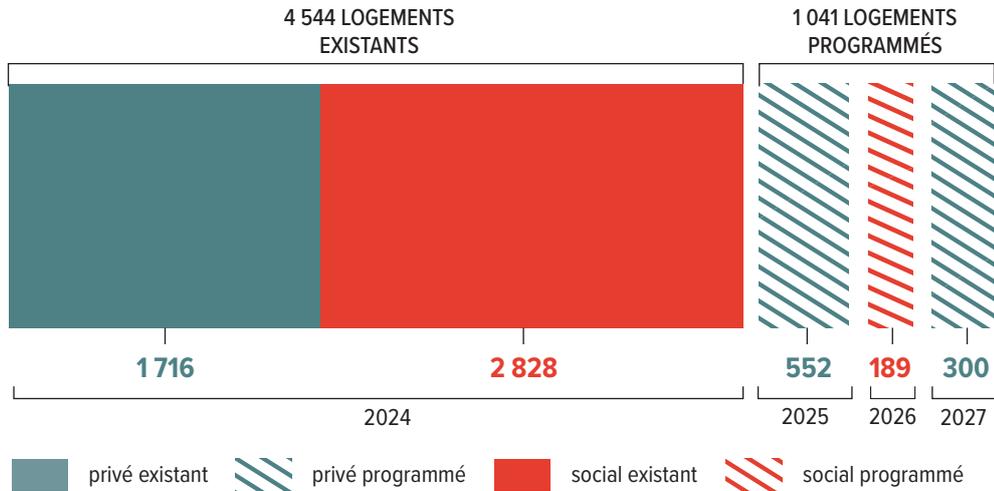
On peut citer :

- la résidence privée Turbat – So study : 280 logements dans le Val - St-Marceau (2025);
- la résidence Les Ombrages – Study'hop de 100 log. sur le quartier de la Source (2025);

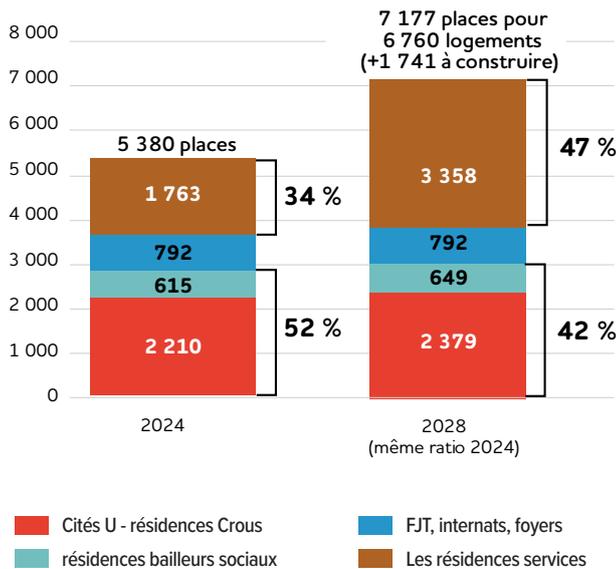
- la résidence Crous de 160 log. dans le futur campus des Carmes (2026);
- la résidence Croix de Bois du bailleur social – les résidences de l'Orléanais de 29 log. à proximité des Carmes (2026).

Environ 700 logements sont également en phase projets pour des résidences privées (soit au vu des temps de construction moyens une perspective pour 2028).

Avec ce potentiel à construire de 1 740 logements, l'estimation de 1 650 places supplémentaires peut être atteinte. ■



Évolution du nombre de places disponibles



Cependant :

- Les livraisons sont décorrélées de l'évolution des effectifs.
- L'équilibre visé entre le parc social dédié et le parc privé n'est pas atteint pour permettre de développer une offre résidentielle mixte. Ainsi, 82 % des logements à construire (permis de construire validés) sont en résidences service contre 18 % Crous et bailleurs sociaux. Le poids de l'offre en résidence service deviendrait dominant (proche des 50 %) et bien plus conséquent que l'objectif visé à 30 %.
- Cette estimation ne tenait pas compte de la tension qui s'est accrue et son impact sur le parc diffus. Ainsi, le parc diffus peut-il accueillir 1 000 à 1 700 étudiants locataires supplémentaires avec la tension locative actuelle ?

6.



UN DIAGNOSTIC QUI PERMET DE DÉGAGER DES ENJEUX

ENJEUX

› MAÎTRISER LA TENSION DANS LE PARC

Parc privé diffus :

- logements « passoires thermiques » interdits progressivement à la location : disponibilité moindre de logements de petites surfaces qui sont potentiellement fortement concernés : prévoir de mesurer l'impact de l'interdiction progressive de la location des logements G, F et E, et leurs conséquences pour les étudiants;
- tension dans le parc privé diffus/concurrence de publics sur les petites surfaces notamment.

Parc dédié social :

- Plan de rénovation du parc à anticiper (Crous, logements dédiés) : 3 cités U de 1965/1971 non encore rénovées, soit 738 logements.

› POURSUIVRE UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION AVEC DES LOYERS ACCESSIBLES

Équilibre de l'offre social – privé :

- en 2023-2024, on dénombre environ 6 000 étudiants boursiers dans la métropole, soit un quart des étudiants, auquel il faut ajouter les étudiants en sanitaire et sociale, boursiers de la Région et les étudiants internationaux qui ont des profils assimilables en termes de ressources. 6 922 étudiants boursiers dans le Loiret en 2023-2024 (Crous).

L'accessibilité du loyer est un élément fort d'attractivité.

› PRÉVENIR UNE SUR-OFFRE, SOURCE DE DÉSINTÉRÊT ET DE VACANCE

Permettre la réversibilité d'usage et typologique des nouveaux logements afin d'éviter une sur-offre dans le cas d'une décroissance de la population étudiante.

› LEVER LES FREINS DES BAILLEURS FACE À UNE GESTION LOCATIVE SPÉCIFIQUE AUX ÉTUDIANTS

Les emplois du temps universitaires génèrent de longues périodes de vacance locative, contraignant aussi à élever les loyers pour équilibrer l'exploitation. De plus, les logements étudiants fonctionnent avec une rotation plus importante que des logements « classiques » obligeant des équipes de gestion locative plus importantes et des coûts de gestion plus importants (remise en état, vacance, états des meubles, etc.).

› INVESTIGUER LES BESOINS SPÉCIFIQUES À L'APPRENTISSAGE (QUEL VOLUME POUR UNE OFFRE SPÉCIFIQUE)

Pour agir sur l'offre et la coordination des périodes de vacance.



DES PISTES À OUVRIR... ET DES INITIATIVES QUI SE METTENT EN PLACE

1

Développer une forme de sécurisation du logement dans le parc privé : label sur la qualité du logement étudiant déployé par l'Association des villes universitaires de France (AVUF), par exemple, permettant leur promotion.

2

Développer l'offre de logement social pour équilibrer le parc dédié. L'appel à manifestation d'intérêt d'Orléans Métropole a été relancé pour encourager la construction ou réhabilitation de logements sociaux pour les étudiants.

3

Mobiliser le parc existant :

- dans le parc social vacant en attente de démolition ou de réhabilitation lourde (cf. zoom ci-dessous);
- en agissant sur le taux de rotation dans le parc Crous;
- dans le parc privé en envisageant un conventionnement contre travaux, par exemple.

4

Développer une offre résidentielle mixte : résidences jeunes actifs, intergénérationnel, logements mobilisés pour des stagiaires/des logements mutables et poursuivre l'accompagnement des projets de résidence en organisant des rendez-vous d'opportunité croisant systématiquement la problématique habitat et enseignement supérieur.

5

Favoriser l'implantation d'un tiers assurant la gestion locative spécifique (ex. : Afev, fac-habitat, ARPEJ, l'ACLEF, association Les Quartiers Latins, etc.).

6

Enquêter finement les établissements et étudiants apprentis. Spécificité pour un volume restreint ou qui va avoir tendance à se restreindre ? Des pratiques qui sont déjà régulées par le fait de la localisation initiale des étudiants / parents ? ■



ZOOM SUR LE PARC SOCIAL

ARTICLE 109 DE LA LOI ELAN

permet de réserver des logements d'un programme de logements sociaux à des jeunes de moins de trente ans dans le cadre de contrats de location d'un an. Les logements loués peuvent être meublés ou non meublés et peuvent être proposés en colocation. La rotation dans ces logements garantit leur disponibilité. **Deux bailleurs ont proposé 52 logements en 2023 dans ce cadre pour 132 places.**

LA COLOCATION DANS LE PARC SOCIAL

Elle a été introduite en 2009 par la loi Molle avec un contrat de location conclu avec les colocataires qui sont solidaires du bail. Dans ce cadre de l'article 128 de la loi Elan, le bailleur social signe avec chaque colocataire du logement un bail. La simplification souhaitée peut complexifier la tâche pour les bailleurs. En effet, lors du départ d'un colocataire, le bailleur doit relouer la partie du logement libérée et donc trouver un nouveau colocataire accepté par le colocataire restant.

LA SOUS-LOCATION DANS LE PARC SOCIAL POUR LES MOINS DE 30 ANS

La sous-location, même partielle, d'un logement social est interdite. Par exception, la loi Elan a autorisé les locataires d'un logement social à sous-louer une partie du logement notamment aux jeunes de moins de 30 ans. Dans la même optique que la cohabitation intergénérationnelle solidaire, cela peut permettre de partager le logement d'une personne âgée en échange d'un loyer réduit. Le loyer est fixé au prorata de la surface occupée par le sous-locataire. Chacun peut bénéficier des aides personnelles au logement (APL et ALS).

DEUX NOUVELLES INITIATIVES POUR ABSORBER LA PERIODE DE LA RENTRÉE OU DE TRAVAUX

Le Crous tente l'expérience de gérer des colocations en collaboration avec les bailleurs sociaux pour proposer des solutions de relogement pendant les travaux de rénovation de Cité U.

Les bailleurs mobilisent également la location à un intermédiaire pour lui confier la gestion. La solution de colocation sur les logements vacants (T3, T4) est possible via une sous-location à un tiers habilité (Crous, CCAS, FJT, associations). Néanmoins, en cas de non-paiement du loyer ou vacance partielle du logement (départ prématuré d'un des colocataires), le risque financier est porté par le tiers habilité.

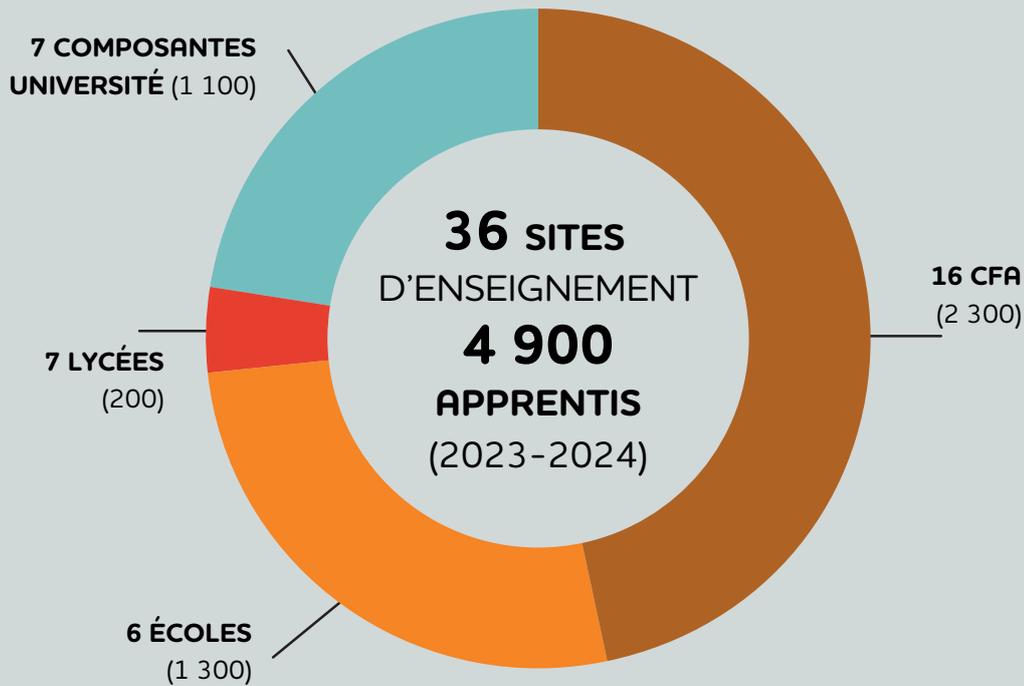
Mise à disposition temporaire de logements par le CRIJ et le Centre international de jeunesse co-financée par la Région et la Métropole pour accueillir et accompagner les étudiants internationaux primo-arrivants sans solution à la rentrée (10 chambres, soit 20 lits).

Les difficultés de logement touchent particulièrement les étudiant·e·s internationaux·ales qui viennent en France hors contrat. Ils sont nombreux à arriver en septembre (lié à l'obtention début septembre de leur visa) et parfois plus tardivement (notamment en 2021 du fait des contraintes liées à la crise sanitaire), c'est-à-dire quand la plupart des logements sont d'ores et déjà loués. Beaucoup sont contraints de prendre ce qu'ils trouvent et certains sont momentanément sans solution de logement. Ils font appel, dans ce cas, aux services du Crous ou de leur établissement, aux associations étudiantes, mais aussi à la solidarité étudiante (colocations temporaires chez des amis) ou communautaire.



ZOOM

UN ÉTUDIANT SUR CINQ EN APPRENTISSAGE



Sources : Enquête établissements Orléans Métropole, Rectorat, Université en lien avec SIES-MESR.
Traitement Topos – Effectifs des lycées non disponibles à ce jour pour 2023-2024 : estimation en maintien.

Pour répondre à l'axe de travail validé lors du dernier copil de l'OTLE, ce diagnostic s'est attaché à distinguer les étudiants apprentis.

Un étudiant sur cinq en 2023-2024 est en apprentissage. Ce qui représente 4 900 apprentis formés dans la métropole. Ils sont accueillis dans 36 sites d'enseignements dont les CFA qui concentrent 46 % des effectifs. On constate que l'élargissement de l'apprentissage aux études post-bac répartit les apprentis dans l'ensemble des typologies d'établissements. Les effectifs les plus importants dans la métropole sont à l'Aftec avec plus de 1 000 étudiants-apprentis. Huit établissements recevant les apprentis ont ouvert leurs portes depuis 2020, ce qui est à corréluer avec le développement de l'apprentissage dans le supérieur. Ces chiffres ne font pas apparaître les apprentis en emploi dans une entreprise de la métropole mais formés ailleurs. [Selon Insee analyses juillet 2024 : 10 400 apprentis travaillent dans le Loiret, soit 3,6 % des salariés]

Il s'agit d'un chiffre dans la tendance nationale : 576 261 apprentis en formation dans l'enseignement supérieur en 2022-2023 / 2 935 000 étudiants à cette même rentrée soit 19,6 % selon les analyses des ministères.

DÉFINITIONS

ALTERNANCE

L'alternance est un mode de formation dont le principe est d'alterner des périodes d'enseignement théorique avec des temps de mise en pratique en emploi. Il existe deux types de contrat : le contrat d'apprentissage et le contrat de professionnalisation.

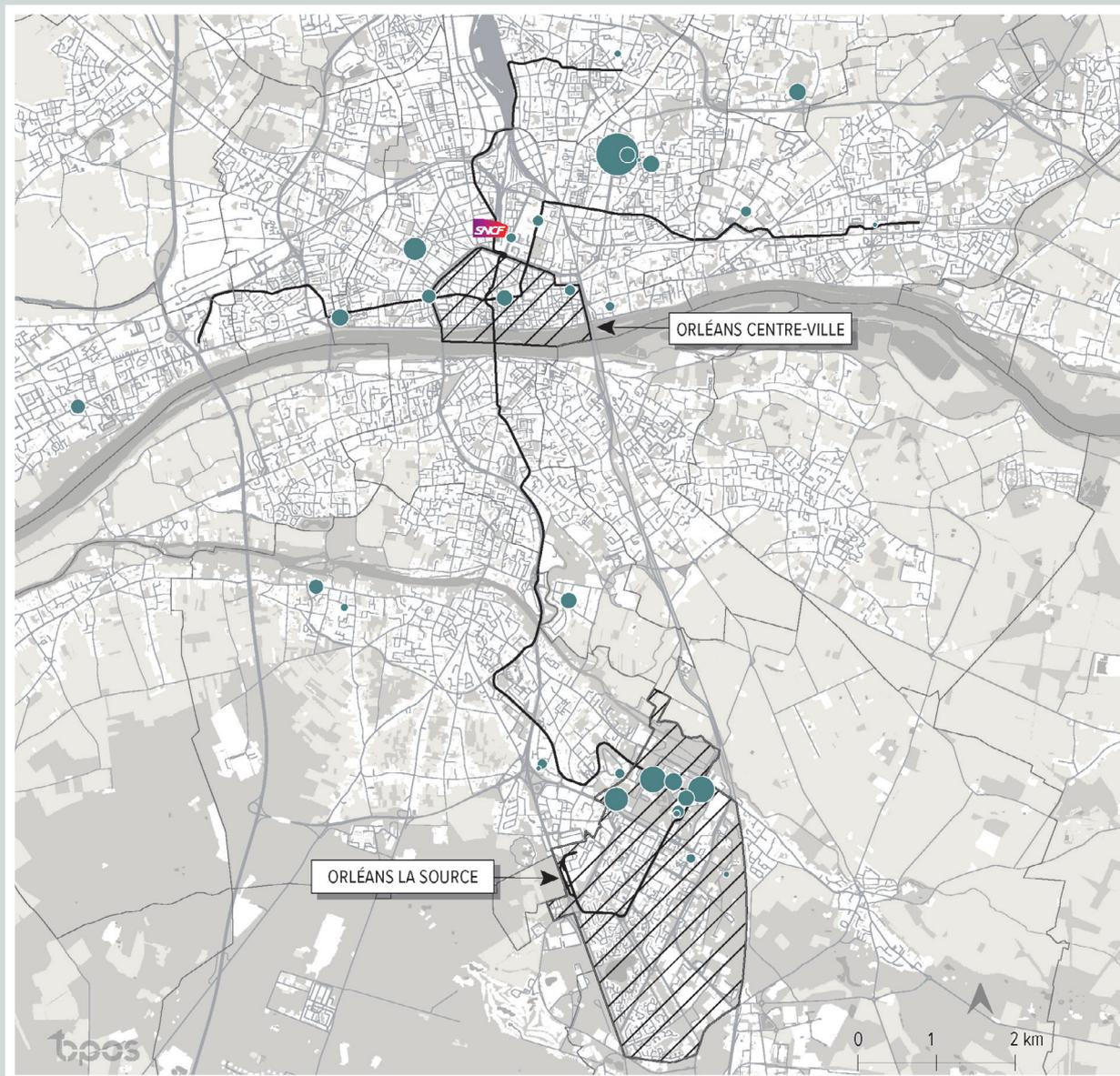
CONTRAT D'APPRENTISSAGE

Le contrat d'apprentissage relève de la formation initiale et s'inscrit dans le cursus pour l'obtention d'un diplôme ou d'un titre professionnel.

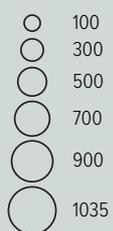
CONTRAT DE PROFESSIONNALISATION

Le contrat de professionnalisation relève de la formation continue et permet d'accéder à une qualification ou un titre professionnel. En plus des jeunes âgés de 16 à 25 ans révolus, il s'adresse également aux demandeurs d'emploi de plus de 26 ans.

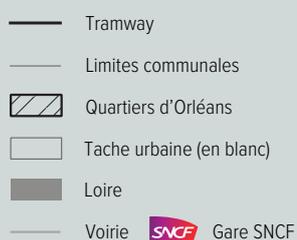
LE NOMBRE D'APPRENTIS PAR SITE D'ENSEIGNEMENT 2022-2023



NOMBRE D'APPRENTIS



FOND DE CARTE



Sources : MESRI, DREETS et enquête auprès des établissements - Occsol 2020 et BD topo IGN 2023.
 Traitement et exploitation de données : Topos, 2024.

Les étudiants alternants, qui travaillent en entreprise en parallèle de leurs études, sont contraints à plus de mobilité et d'adaptabilité. Si jongler entre formation et vie professionnelle dans des lieux éloignés peut paraître contraignant pour les étudiants, l'enjeu est également de taille pour les entreprises qui souhaitent recruter de jeunes apprenants, notamment en milieu rural.

LOGER DES APPRENTIS, QUELLES PARTICULARITÉS ?

RYTHMES D'ALTERNANCE EMPLOI / FORMATION

L'hétérogénéité des rythmes d'alternance constitue un enjeu complexe à prendre en compte pour les acteurs du logement. Ce mode de formation peut contraindre à posséder un logement principal dans leur lieu d'études ou de travail et à trouver une solution d'hébergement dans leur second lieu de vie, souvent distinct du logement parental.

BIRÉSIDENTIALITÉ VERSUS TRANSPORT

Le terme de multilocalité résidentielle (ou multirésidentialité) désigne le « fait pour un individu ou un groupe d'individus de séjourner (avant tout, de dormir) dans plus d'un lieu d'habitation habituel » (Duchêne-Lacroix, 2013). Cette catégorie de la population comprend les étudiants en alternance qui ont deux lieux de résidence et sont appelés les birésidentiels. On peut les rapprocher également des navetteurs hebdomadaires qui possèdent un logement dans lequel ils vivent avec leur famille et un autre à proximité de leur lieu de travail. Ce mode de vie peut être difficilement soutenable financièrement lorsqu'il s'agit d'un logement autonome dans la mesure où les principales aides au logement (Caf) sont attribuées pour un seul logement. Le choix alternatif peut passer par un temps de transport important.

EFFET LEVIER DES RESSOURCES ?

En étant salariés, ils sont autonomes financièrement mais peuvent se confronter à des frais annexes supplémentaires liées aux rythmes d'alternance et à des effets de seuils alors qu'ils sont en pleine insertion professionnelle.

FLEXIBILITÉ POUR S'INSÉRER...

Mobilité importante, sur des délais courts, pour des périodes courtes. C'est le cas des alternants mais aussi des périodes de stage qui se développent dans les autres formes de formation.

...MAIS AUSSI POUR LES GESTIONNAIRES

Pour répondre au besoin de se loger dans le cadre d'un stage ou d'un emploi en apprentissage cela suppose, pour les gestionnaires un fonctionnement en gestion quasi hôtelière, complexe et plus coûteuse. Le modèle économique se distingue des résidences étudiantes.

DES INITIATIVES QUI SE DÉVELOPPENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

LOCATION À LA SEMAINE

L'association Résidences Jeunes Acacias Colombier (RJAC) propose depuis janvier 2023 des locations à la semaine au sein du foyer du Colombier : 112 € pension complète du lundi au vendredi.

La résidence du Campus des Métiers – l'Argonne propose 210 places en foyer : 88,4 € pension complète du lundi au vendredi.

En 2019, 4 CFA se sont rapprochés pour former le Campus des Métiers – l'Argonne : CFA Orléans Métropole, BTP CFA Loiret, CFA Pharmacie et Aftec formation. La collaboration porte sur la formation, la communication autour d'un pôle d'excellence et la mutualisation de moyens et d'équipements, en premier lieu la résidence.

À cette période avec les changements introduits par la loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel, la Région s'est rapprochée de la Métropole pour maintenir un soutien à ce foyer. La Métropole s'est ainsi portée acquéreur, la gestion confiée d'abord au CFA BTP se structure à l'appui du groupement de CFA. Des travaux importants vont s'engager pour rénover la résidence et l'adapter aux besoins du public d'étudiants post-bac. Ce projet correspond aux objectifs développés dans d'autres expériences comme la résidence Hôtel de l'Alternance de Tours.

PROJETS DE RÉSIDENCES JEUNES ACTIFS POUR LES MOINS DE 30 ANS

Le Groupe 3F va créer une résidence jeunes actifs (moins de 30 ans) pour 38 logements à Saran. Une autre résidence est en projet sur la métropole.

LES AIDES AUX LOGEMENTS

POUR LE DÉPÔT DE GARANTIE

Avance Loca-Pass® Action Logement

Prêt sans frais ni intérêt pour financer tout ou partie du dépôt de garantie demandé par le propriétaire.

Aide régionale au dépôt de garantie :

Prêt sans frais de dossier ni intérêts, dans la limite de 300 € par bénéficiaire ou de 150 € en cas de colocation.

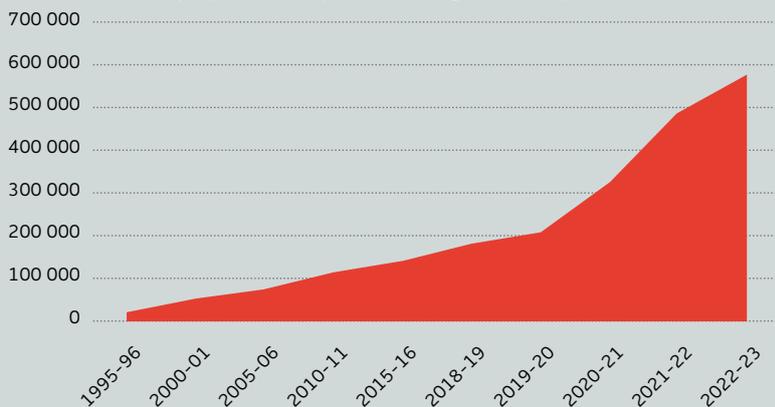
Pour la caution ou le « garant » : Visale®-Action Logement

garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement.

Mobili-Jeune® Action logement

Aide pour les alternants jusqu'à 100 € par mois pour aider au paiement du loyer en se rapprochant de l'entreprise ou payer une double charge de loyer.

Évolution nationale des effectifs d'apprentis préparant un diplôme d'enseignement supérieur



Sources : MESR, situation au 31/12 de l'année scolaire - traitement Topos, 2024.



L'ESSENTIEL SUR L'APPRENTISSAGE DANS L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

UN CADRE LÉGAL FAVORABLE...

Le contrat d'apprentissage, jusqu'aux années 1980, était étroitement lié au certificat d'aptitude professionnelle (CAP) et offrait aux jeunes la possibilité de s'initier à un métier et de se former à un savoir-faire dans les centres de formation d'apprentis (CFA).

L'apprentissage est reconnu comme un système de formation à part entière par la loi du 23 juillet 1987 qui l'ouvre à tous les diplômes et titres homologués de la voie professionnelle et technologique, du CAP à l'ingénieur. La diversification des profils des apprentis dans les formations post-baccalauréat apporte une nouvelle dynamique, perçue comme un atout sur le marché du travail. Depuis, des mesures sont prises régulièrement pour favoriser son développement :

- La loi Aubry du 17 juillet 1992 augmente la rémunération des apprentis et autorise l'expérimentation de l'alternance dans certains secteurs publics.
- La loi du 20 décembre 1993 donne la possibilité d'ouvrir des sections d'apprentissage dans tous les établissements scolaires et augmente les aides aux entreprises ;
- La loi du 18 janvier 2005 dite loi Borloo renforce l'attractivité de l'apprentissage en instaurant un crédit d'impôt pour les employeurs.
- La loi du 5 mars 2014 relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale crée la possibilité de conclure un contrat à durée indéterminée comportant une période d'apprentissage.
- La loi El Khomri du 8 août 2016 augmente la limite d'âge jusqu'à 29 ans révolus.
- La loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel du 5 septembre 2018, libéralise l'offre de formation en

apprentissage (facilitation de la création des CFA, flexibilisation du contrat d'apprentissage...), réforme les aides aux employeurs (aide unique, qui s'ajoute au régime social et fiscal incitatif, ciblée sur les diplômes de niveau bac ou moins, dans les entreprises de moins de 250 salariés, favorisant les formations longues).

- Le plan de relance avec « 1 jeune 1 solution » en 2020 favorise l'insertion professionnelle des moins de 25 ans à la suite de la crise sanitaire en développant notamment des aides exceptionnelles aux entreprises recrutant des alternants jusqu'au niveau master. Initialement prévue jusqu'en février 2021, cette aide à l'embauche est, bien que réduite en 2023, prolongée jusqu'à fin 2024.

Depuis 2020, ces aides exceptionnelles ont fortement stimulé l'apprentissage mais font l'objet de critiques : coûteuses pour les comptes publics, son efficacité est questionnée du point de vue de l'insertion en emploi, d'autant plus pour les jeunes les plus exposés au risque de chômage.

...QUI SE TRADUIT PAR UN ESSOR DES EFFECTIFS

En France, depuis 1993, le nombre d'apprentis a connu une évolution nettement positive. En 2022-2023, 576 300 des 953 600 apprentis suivaient une formation de l'enseignement supérieur (soit 60,4 % des apprentis). Le nombre d'apprentis dans le supérieur a été multiplié par huit depuis 2005, avec une nouvelle progression en 2022-2023, de 20,1 %³.

³ https://publication.enseignementsup-recherche.gouv.fr/eesr/FR/EESR17_ES_19/l_apprentissage_dans_l_enseignement_superieur/#ILL_EESR17_ES_19_01



MERCI À L'ENSEMBLE DES CONTRIBUTEURS ET PARTENAIRES POUR L'ÉLABORATION DE CE DIAGNOSTIC :

» **ÉTAT :**

Rectorat, DREETS, DDT, Insee Centre-Val de Loire.

» **COLLECTIVITÉS LOCALES :**

Région Centre-Val de Loire,
Orléans Métropole.

» **ACTEURS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR :**

Université, ensemble des établissements
qui ont répondu à notre recensement.

» **FNAU ET RÉSEAU DES OTLE**

» **ACTEURS DU LOGEMENT :**

Crous, ensemble des gestionnaires
de résidences : résidences Jeunes Acacias
Colombier (RJAC), CFA Orléans Métropole,
Logem Loiret, les résidences de l'Orléanais,
Les belles années, résidence Orléans
université, groupe Réside études, Odalys
campus, Sergic et Sergic twenty campus,
cabinet O.S.D, agence Durand Montouché,
Maison de l'habitat, Action logement, FNAIM,
USH, Adil, Caf du Loiret.

» **APPRENTIES QUI ONT BIEN VOULU PARTAGER LEURS EXPÉRIENCES (JULIE, CAMILLE)**

2^e DIAGNOSTIC OTLE
JANVIER 2025



www.topos-urba.org

Topos

AGENCE D'URBANISME
DES TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS
6 bis Avenue Jean Zay
« Le Millénium »
45000 ORLÉANS
Tél. : 02 38 78 76 76
agence.urbanisme@topos-urba.org



ORLÉANS
MÉTROPOLÉ

PROSPECTIVE OBSERVATION STRATÉGIE

topos AGENCE
D'URBANISME
TERRITOIRES
DE L'ORLÉANAIS

HABITAT - POPULATION