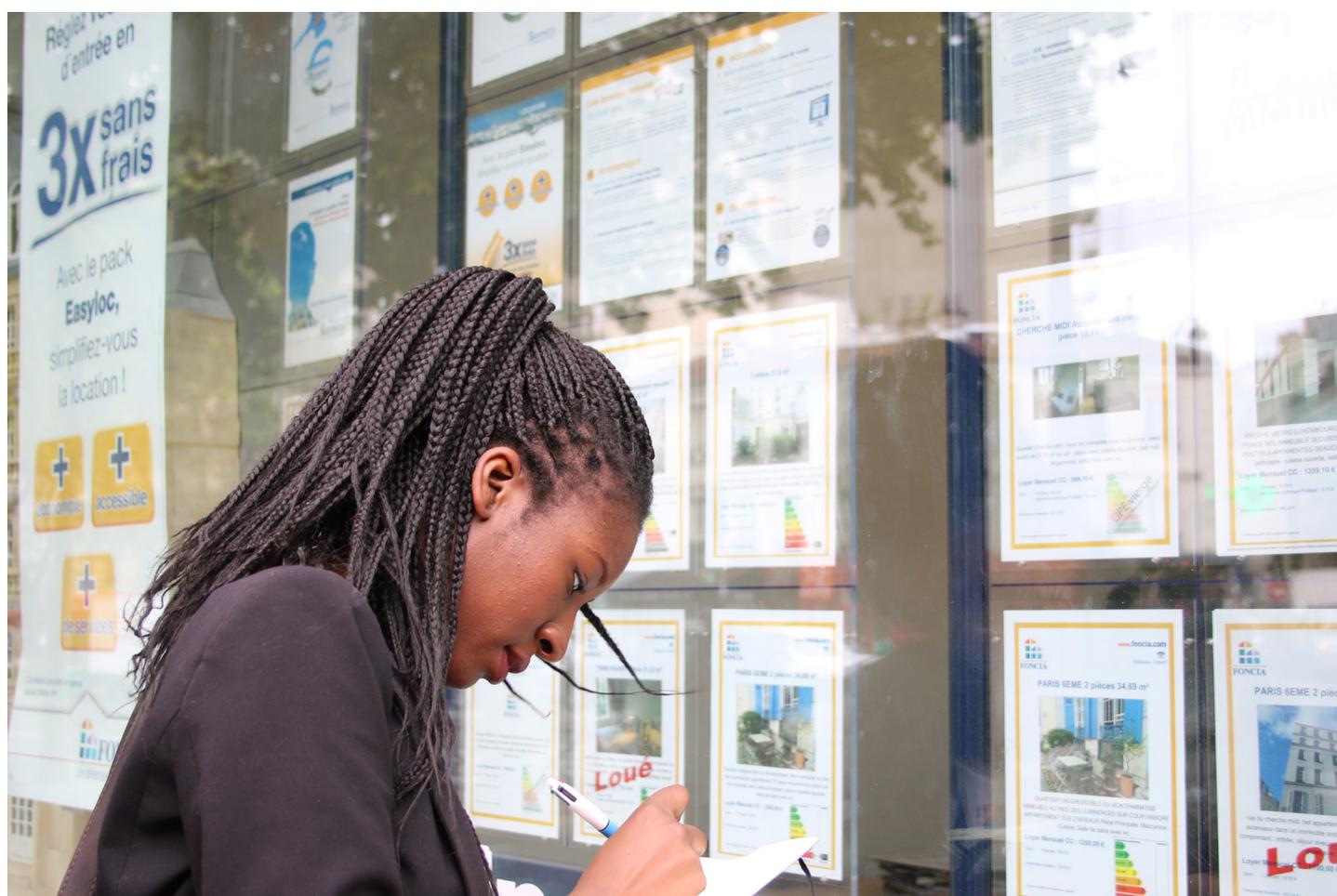


# LOGEMENT ÉTUDIANT ET JEUNES ACTIFS

VERS UNE TERRITORIALISATION DES BESOINS EN ÎLE-DE-FRANCE



NOVEMBRE 2020

2.19.025



[institutparisregion.fr](http://institutparisregion.fr)

  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

 **Région  
île de France**

**L'INSTITUT  
PARIS  
RÉGION**

# LOGEMENTS ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

## VERS UNE TERRITORIALISATION DES BESOINS EN ÎLE-DE-FRANCE

Décembre 2020

### **L'INSTITUT PARIS REGION**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02  
[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Corinne De Berny et Anne-Claire Davy

Avec la collaboration de Nicolas Laruelle (DEUR) et Catherine Mangeney (ORS)

Cartographie réalisée par Marie Pagezy, Stéphanie Lesellier

N° d'ordonnancement : 2.19.025

*Crédit photo de couverture : J. Sarris / L'Institut Paris Region*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année*

***Remerciements*** : Feres Belghith, directeur de l'Observatoire de la vie étudiante ; Ariane Dubois, chargée de relations avec les établissements d'enseignement supérieur au Crous de l'académie de Paris ; Mélissa Lhostis, chargée de mission Logement des jeunes et des étudiants à la Région Île-de-France ; Agnès Papadopoulos, cheffe du bureau des politiques locales de l'habitat DRIHL/SDAOLH, Henry Cieselski, chef de projet (DRIHL/SOEE).

# Sommaire

INTRODUCTION	5
<b>1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE SUR LES JEUNES FRANCILIENS</b>	<b>6</b>
1.1 – Qui sont les jeunes Franciliens ?	6
1.2 – Comment les jeunes Franciliens sont-ils logés ?	7
1.3 – Les pôles d’attractivité des jeunes Franciliens	12
1.4 – Zoom sur la géographie étudiante en Île-de-France	14
<b>2. L’OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS AUX JEUNES</b>	<b>17</b>
2.1 – L’offre à destination des étudiants franciliens	17
2.2 – L’offre dédiée aux jeunes actifs	24
2.3 – Synthèse communale de l’offre de logement dédiée aux jeunes Franciliens	30
<b>3. L’ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS AUX LIEUX D’ÉTUDES</b>	<b>31</b>
3.1 – Une mesure de l’accessibilité des territoires aux sites d’enseignement supérieur	31
3.2 – L’accessibilité des logements étudiants aux lieux d’études	34
3.3 – Vers une estimation territorialisée des besoins en logements pour étudiants	34
<b>4. LE POTENTIEL D’ACCUEIL DES JEUNES DANS LE PARC DIFFUS</b>	<b>40</b>
4.1 – L’offre de petits logements locatifs privés	40
4.2 – La place des jeunes dans le parc locatif privé de petits logements	44
<b>5. VERS UNE GÉOGRAPHIE PRÉFÉRENTIELLE POUR LE LOGEMENT DES JEUNES FRANCILIENS</b>	<b>46</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>51</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>52</b>
Zoom géographie des besoins des formations sanitaires et sociales	52



# Introduction

Le logement des jeunes est une problématique importante en Île-de-France, région qui concentre 704 600 étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur à la rentrée 2018, dont la moitié dans des établissements parisiens. Une majorité d'entre eux cohabitent avec leur(s) parent(s), du fait de la forte densité d'établissements d'enseignement post-bac dans la région, mais aussi d'un marché du logement particulièrement tendu. Une partie des 1,1 million de jeunes actifs connaissent également des difficultés d'accès à un logement autonome puisqu'ils sont encore 31 % à rester hébergés par leur famille. Les apprentis et les jeunes en contrat temporaire sont tout particulièrement exposés à ces difficultés.

Plusieurs initiatives émanant de différents partenaires ont conduit L'Institut Paris Region à réactualiser la connaissance de l'offre de logements à destination des jeunes Franciliens et l'analyse de leurs besoins. Dans le sillage du « plan 60 000 logements étudiants et 20 000 logements pour jeunes actifs » annoncé par le gouvernement à la rentrée 2017, la DRIHL Ile-de-France a engagé un travail d'identification des territoires à privilégier par les services en charge de l'instruction des projets de nouvelles résidences à destination des étudiants. La mise en place d'un observatoire régional du logement étudiant suite à l'appel à manifestation d'intérêt de l'AVUF et de la FNAU en 2017, en partenariat avec la mission 60 000, et piloté par l'inter Comue-inter Crous, a donné lieu à un travail d'actualisation de la connaissance de l'offre spécifique à destination des étudiants. De son côté, l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement a mis en place début 2019 un groupe de travail piloté par le Conseil régional dédié au logement étudiant, avec deux objectifs : définir une géographie préférentielle d'implantation de nouvelles résidences étudiantes conventionnées et définir le ou les produits pouvant répondre à la demande.

L'Institut Paris Region a été chargé par ces différents partenaires, inter Comue – inter Crous, Région Île-de-France et Préfecture de région de proposer une géographie préférentielle pour la création de nouveaux logements dédiés aux étudiants et jeunes actifs. Dans cet objectif, un ensemble de données de cadrage a été rassemblé concernant d'une part les jeunes et leurs conditions de logements dans la région, et d'autre part l'offre existante de logements dédiés à cette population, qui font l'objet des deux premiers chapitres du rapport. Un troisième chapitre intègre la dimension de l'accessibilité des étudiants aux sites d'enseignement supérieur dans le but d'identifier les territoires les plus propices à accueillir de nouveaux projets de résidences. La capacité du parc des logements ordinaires à absorber une partie de la demande de logements des jeunes est analysée dans le quatrième chapitre. Enfin, le dernier chapitre du rapport présente un exercice de synthèse des données recueillies visant à dessiner une géographie préférentielle pour le logement des jeunes dans la région.

# 1. Éléments de cadrage sur les jeunes Franciliens

## 1.1 – Qui sont les jeunes Franciliens ?

L'Île-de-France compte 1,9 millions de jeunes âgés de 18 à 29 ans, dont 54 % sont en situation d'emploi. Parmi ces derniers, un sur cinq se déclare à la fois en emploi et en formation. On compte également 25 % de jeunes Franciliens uniquement étudiants, 14 % au chômage et 6 % inactifs.

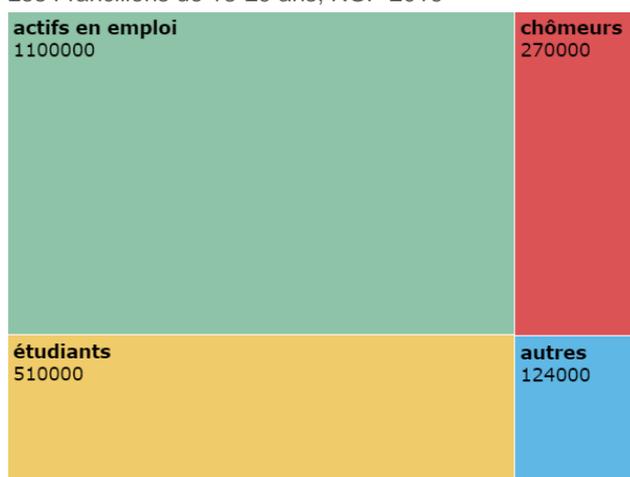
Dis autrement, 11 % des jeunes Franciliens sont à la fois actifs et en formation, ce qui porte à 36 % la part totale des jeunes qui suivent une formation en Île-de-France.

Ces chiffres, issus du Recensement général de la population (RGP) de 2016, montrent que la transition du statut d'étudiant à celui d'actif apparaît donc comme progressive.

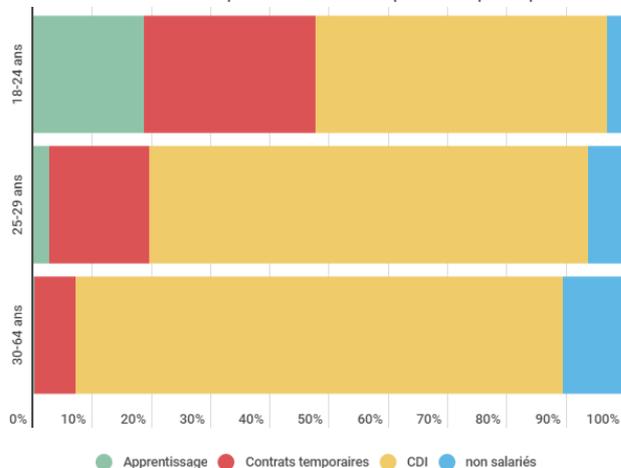
Cette porosité entre étude et emploi génère des besoins en logements spécifiques pour une partie des jeunes, en particulier :

- Ceux en apprentissage, qui fréquentent alternativement un établissement d'enseignement et une entreprise parfois très éloignés l'un de l'autre,
- Ceux en contrat temporaire, qui présentent trop peu de garanties aux bailleurs du parc ordinaire. Les jeunes de moins de 30 ans constituent près de la moitié des actifs en contrat temporaire.

Les Franciliens de 18-29 ans, RGP 2016



Des statuts souvent précaires et de plus en plus poreux



## 1.2 – Comment les jeunes Franciliens sont-ils logés ?

44 % des 18-29 ans résident chez leurs parents

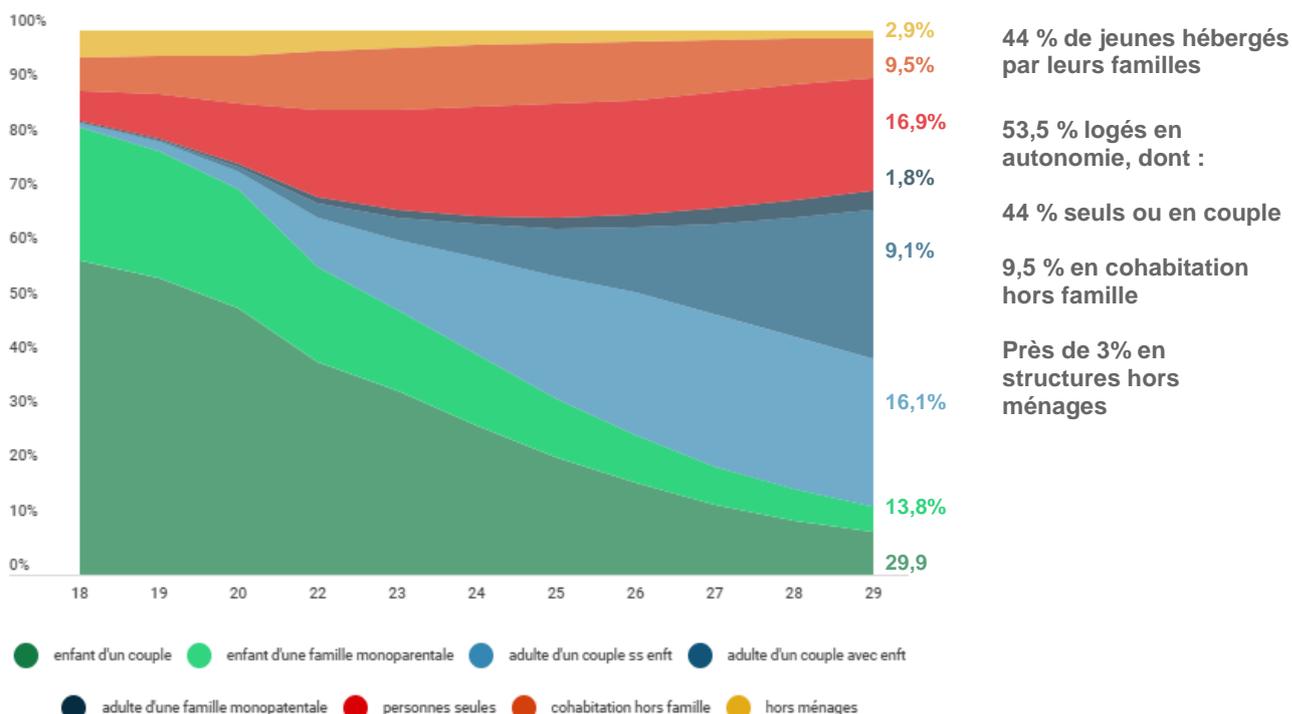
En Île-de-France, selon le RGP 2016, 44 % des 18-29 ans résident chez leurs parents pour une moyenne nationale de 38 %. L'écart entre l'Île-de-France et les autres régions est particulièrement fort pour les étudiants non actifs : 67 % résident chez leur(s) parent(s) en Île-de-France contre 55 % en France. Il est moins important pour les jeunes actifs en emploi (31 % en Île-de-France contre 28 % en France).

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des conditions de logement des jeunes avec l'âge et leur accès progressif à un logement autonome :

- À l'âge de 18 ans, 80 % des jeunes cohabitent encore avec leurs parents.
- À 25 ans, 1 jeune Francilien sur 3 vit encore chez ses ou son parent ; 1 sur 3 a déjà fondé une famille (couple avec ou sans enfant ou famille monoparentale) ; 1 sur 5 vit seul dans un logement autonome.
- À 29 ans, le nombre de jeunes cohabitants s'est beaucoup réduit (13 %) au profit principalement des familles (58 %) ; tandis que la part des jeunes vivants seuls dans un logement reste stable à 21 %.

Au total 864 000 jeunes résident chez leur(s) parent(s) en Île-de-France, dont 188 500 ont entre 25 et 29 ans. Malgré leurs revenus, de nombreux jeunes actifs sont dans cette situation, en particulier lorsqu'ils exercent une profession d'ouvrier ou d'employé (cf. Juliette Dupoizat, « Les jeunes Franciliens peinent à quitter le logement de leurs parents », Note rapide de L'Institut Paris Region, septembre 2015).

Une décohabitation différée pour les natifs Franciliens



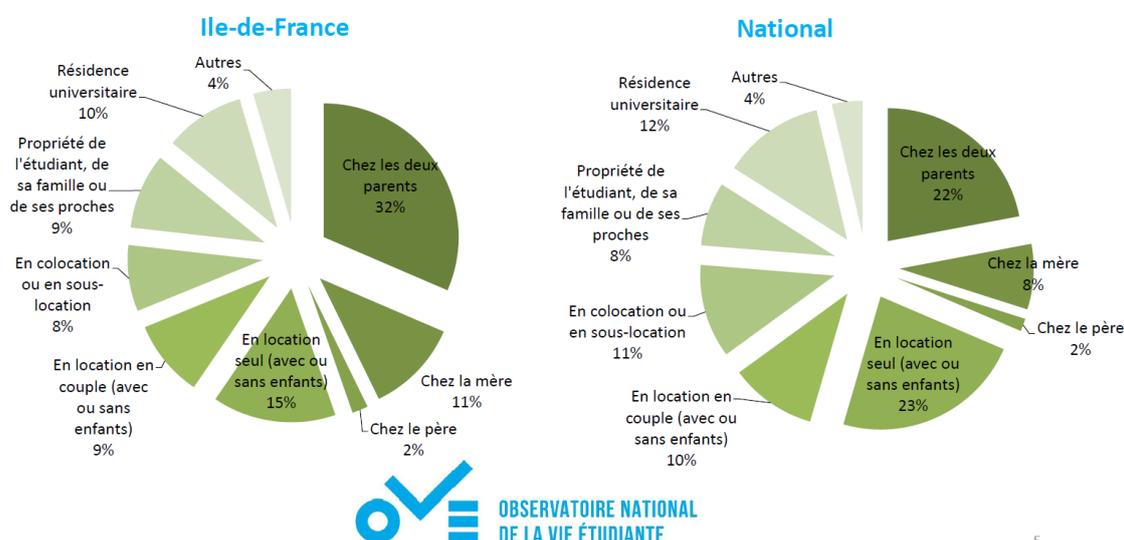
## Les étudiants franciliens résident plus souvent chez leurs parents en comparaison avec les autres régions

L'enquête sur les *Conditions de vie des étudiants* menée par l'Observatoire de la vie étudiante (OVE) offre un aperçu précieux de la situation des étudiants en Île-de-France.

Les résultats de la dernière enquête menée en 2016 indiquent que 45 % des étudiants franciliens sont logés chez leur(s) parent(s), et 9 % dans un logement appartenant à l'étudiant ou à ses proches. Les autres étudiants sont principalement en location, seuls (15 %) ou en couple (9 %), en colocation ou sous-location (8 %) ou logés en résidence universitaire (10 %).

Par comparaison avec la moyenne des étudiants français, les Franciliens sont nettement plus souvent au domicile familial (+ 13 points) et nettement moins souvent locataires d'un logement qu'ils occupent seuls (- 8 points). La part de ceux logés en résidence est estimée en 2016 à 10 %, contre 12 % en moyenne nationale.

Type d'hébergement des étudiants en Île-de-France et en France en 2016



La cohabitation avec les parents est qualifiée de « forcée » par l'OVE dès lors que le temps de trajet vers le lieu d'études dépasse une heure. En Île-de-France, 18 % des étudiants franciliens mettaient plus d'une heure en 2016 pour rejoindre leur lieu d'étude depuis leur domicile contre 7 % dans les autres régions françaises. Cette proportion atteignait 26 % des étudiants franciliens qui cohabitent avec leur(s) parent(s) (63 000 étudiants), et même 36 % des étudiants cohabitants résidant dans un département de grande couronne (36 000 étudiants).

Cependant, le degré de satisfaction des étudiants franciliens sur leur logement, de manière générale, apparaît un peu plus élevé parmi les étudiants cohabitants (la note atteint 4/5 contre 3,7/5 en moyenne chez les décohabitants). Le principal point faible est la proximité avec le lieu principal d'études, avec un taux de satisfaction de 3/5 contre 3,3/5 pour les décohabitants. Ce taux se réduit logiquement à 1,9/5 pour les cohabitants dont le temps de trajet dépasse une heure.

## Une autonomie rendue plus difficile par la pression sur l'offre locative abordable

Les conditions d'accès à l'autonomie dans le parc locatif privé se traduisent par une plus grande difficulté à décohabiter pour les étudiants franciliens.

L'observation des modes de cohabitation selon la taille des territoires proposée par l'OVE met ainsi en évidence que 23 % des étudiants résidant à Paris cohabitent avec leur(s) parent(s) contre 15 % dans les métropoles de plus de 300 000 habitants et moins de 9 % dans les grandes villes de 200 à 300 000 habitants. L'augmentation de la part des cohabitants à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération (50 % en petite couronne, 62 % en grande couronne) reflète aussi le choix de la centralité des étudiants entrant dans la région pour se former.

On observe que la part des colocations est la plus forte à Paris au sein de l'Île-de-France, mais demeure moins fréquente que dans d'autres grandes métropoles.

## Une offre de résidences pour étudiants limitée dans la région

L'offre de résidences pour étudiants est sous-représentée en Île-de-France avec à peine 10 % des étudiants logés contre 16 % dans les communes de plus de 300 000 habitants et 15 % dans celles de 200 à 300 000 habitants. Les autres statuts sont au contraire surreprésentés : accès à la propriété et internat, en lien avec la rareté de l'offre locative abordable, des stratégies d'achats précoces, des mises à disposition familiales...

Type de logement selon la taille de la commune de résidence

	TYPE DE LOGEMENT					TOTAL
	COHABITANTS*	LOCATION (SEUL OU EN COUPLE)	COLOCATION OU SOUS-LOCATION	AUTRES (PROPRIÉTÉ, INTERNAT, AUTRES...)	RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES	
PARIS	23,0	39,0	11,3	16,9	9,8	100,0
RÉGION PARISIENNE PETITE COURONNE	49,8	19,9	7,4	13,2	9,7	100,0
RÉGION PARISIENNE GRANDE COURONNE	61,6	13,5	5,0	10,7	9,2	100,0
COMMUNES DE PLUS DE 300 000 HBTS	15,1	39,6	17,2	12,0	16,2	100,0
COMMUNES DE 200 000 À 300 000 HBTS	8,8	47,7	18,7	10,0	14,9	100,0
COMMUNES DE 100 000 À 200 000 HBTS	12,2	48,2	14,3	9,7	15,6	100,0
COMMUNES DE MOINS DE 100 000 HBTS	44,3	26,8	6,5	12,4	9,9	100,0
TOTAL	31,3	33,2	11,3	12,2	12,0	100,0

Enquête **Conditions de vie des étudiant-e-s 2016** - OVE  
**Champ** : ensemble des répondants (n = 46 340)  
**Lecture** : 23,0% des étudiants résidant à Paris sont cohabitants.  
\* Cohabitant : étudiant résidant chez ses parents.



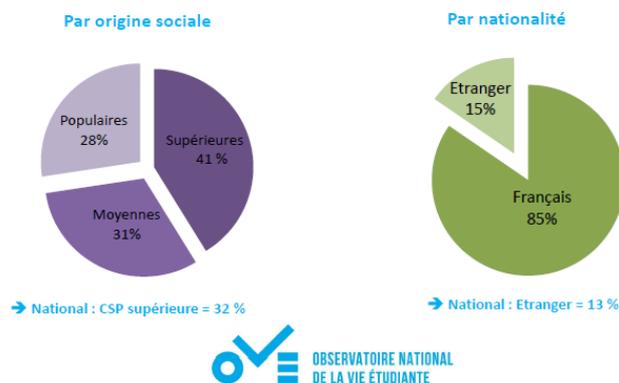
## Un accès au logement autonome plus facile pour les moins jeunes et les plus aisés

Les étudiants franciliens sont globalement un peu plus âgés qu'en moyenne nationale : 28 % ont au moins 24 ans pour une moyenne nationale de 25 %, ce qui reflète leur engagement dans des études plus longues. La part des étudiants de nationalité étrangère est également plus élevée dans la région : 15 % pour 13 % de moyenne nationale. Enfin, ces étudiants appartiennent à des milieux nettement plus favorisés : 41 % sont issus des catégories sociales supérieures contre 32 % en moyenne nationale. Ces spécificités pèsent sur la demande globale en logements pour étudiants dans la région.

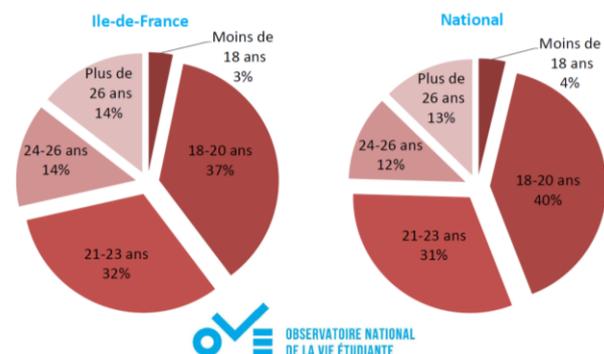
L'effet de l'âge des étudiants sur leurs conditions de logement est sensible, avec une baisse progressive du nombre d'étudiants cohabitants au profit principalement des étudiants locataires. La part des étudiants logés en résidence augmente jusqu'à un maximum de 12 % entre 24 et 26 ans, puis se réduit ensuite, de même que celle des étudiants co-locataires ou sous-locataires.

L'effet de la catégorie sociale des parents est aussi très net pour l'accès à un logement autonome : 56 % des étudiants des catégories populaires sont encore hébergés par leurs parents, contre 34 % en moyenne nationale. Seuls 23 % d'entre eux sont locataires ou sous-locataires, contre environ 35 % des étudiants des familles des classes moyennes et supérieures. La proportion des étudiants des classes populaires logés en résidence étudiante apparaît à peine supérieure à celle des autres étudiants. Ces différences reflètent le caractère composite des étudiants franciliens : parmi les étudiants issus des classes populaires, on peut faire l'hypothèse que ceux ayant des parents résidant en Île-de-France restent majoritairement au domicile familial, tandis que ceux venus d'autres régions de France ou de l'étranger n'ont pas d'autres choix qu'un logement autonome.

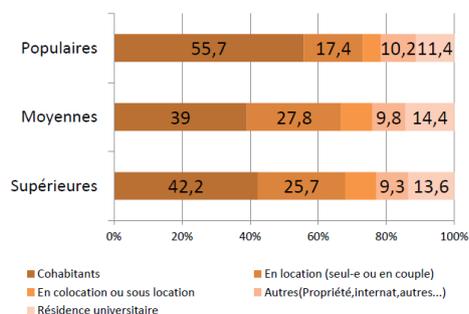
Caractéristiques des étudiants : CSP et nationalité



Caractéristiques des étudiants : âge

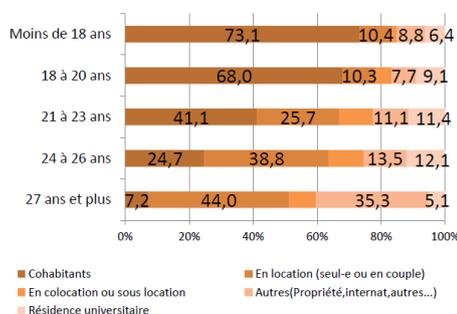


Par origine sociale



→ National : CSP populaire cohabitant = 37,6 %

Par âge



→ National : 18-20 ans cohabitants = 45,6 %

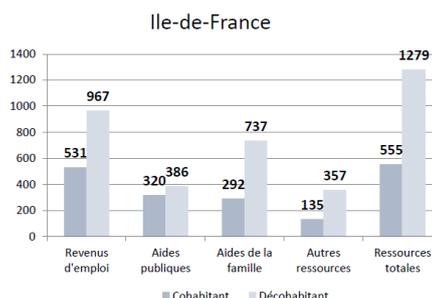
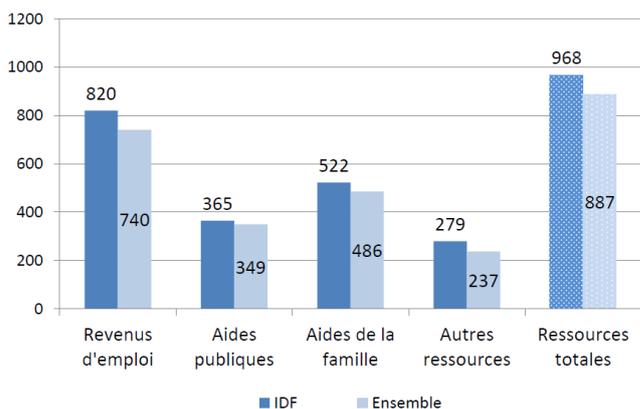
## Des ressources financières légèrement plus élevées : jobs étudiants, ou aides familiales

Par comparaison avec l'ensemble des étudiants français, les Franciliens disposent de ressources financières un peu plus élevées (+9 %) : les étudiants qui ont des revenus d'emploi perçoivent un peu plus que la moyenne des étudiants français (+11 %), ceux aidés par leurs parents le sont aussi un peu plus (+7 %) ; enfin le montant des aides publiques est un peu plus élevé pour ceux qui en bénéficient (+4,5 %).

Le niveau de ressources des étudiants franciliens varie sensiblement selon qu'ils occupent ou non un logement autonome : on constate un écart total de 724 € entre les deux catégories d'étudiants. Une bonne partie de cet écart est comblée par des revenus d'emploi plus importants des étudiants qui travaillent (+436 €) ; une bonne partie est aussi comblée par des aides familiales beaucoup plus importantes pour ceux qui en bénéficient (+445 €).

En Île-de-France, l'accès à un logement autonome représente ainsi pour un étudiant une dépense supplémentaire de 724 € qui porte à près de 1300 € leurs ressources totales. Il apparaît fortement conditionné à une hausse importante des aides de la famille et/ou des revenus d'activité professionnelle. Le montant des aides publiques, pour ceux qui en bénéficient, est 20 % plus élevé pour les étudiants franciliens disposant d'un logement indépendant par rapport à ceux logés chez leurs parents.

### Les ressources



### 1.3 – Les pôles d’attractivité des jeunes Franciliens

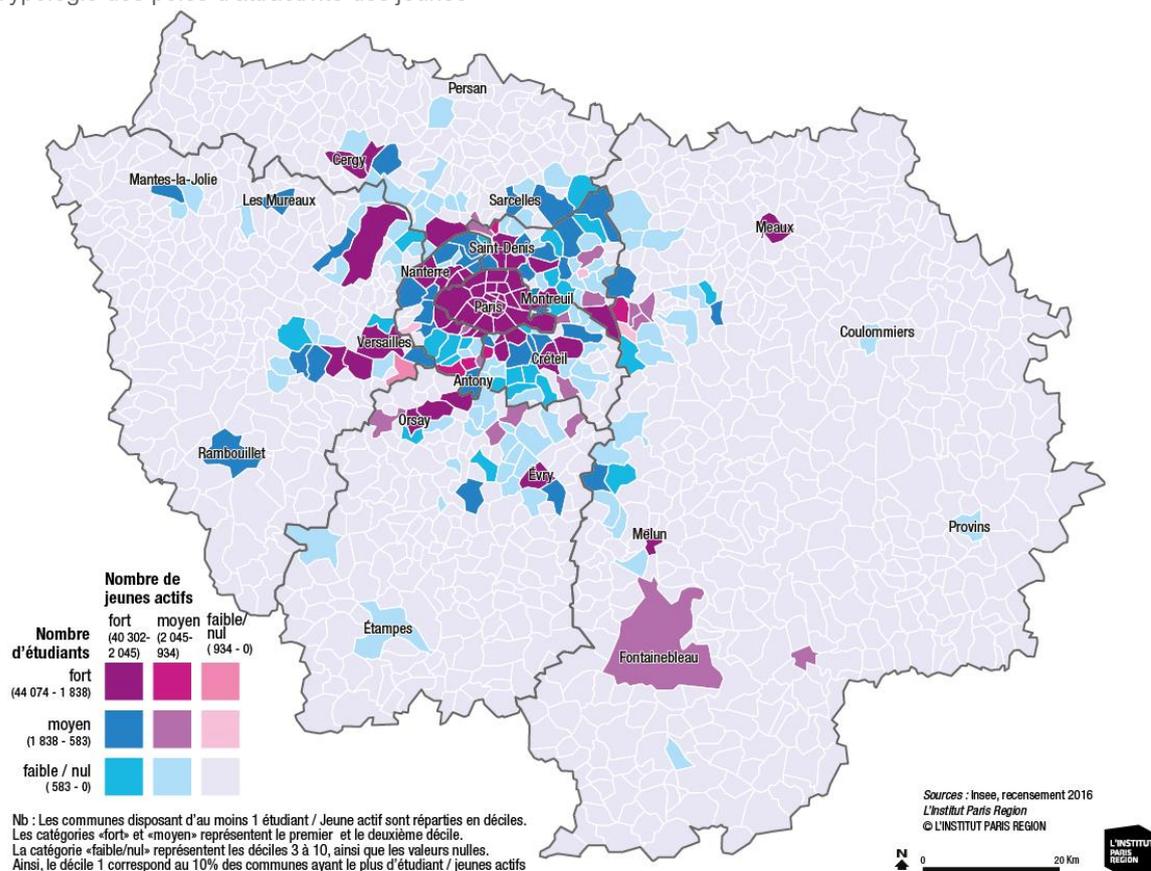
#### Une géographie des lieux d’étude et d’emploi très concentrée

On observe que les pôles d’études et d’emploi des « jeunes », sont particulièrement concentrés au sein de la région et qu’un assez petit nombre de communes accueille des volumes importants de ces publics.

La carte ci-dessous superpose à la commune les étudiants à leur lieu d’études et les jeunes actifs à leur lieu de travail, d’après le dernier recensement de 2016<sup>1</sup>. Les communes où étudient et travaillent au moins un jeune sont réparties en déciles selon le nombre d’étudiants ou de jeunes actifs qu’elles accueillent. Selon cette représentation sont considérées comme fortement attractives les communes qui appartiennent au premier décile, accueillant au moins 1 800 étudiants au lieu d’études ou 2 045 jeunes actifs au lieu d’emploi, et comme moyennement attractives les communes qui appartiennent au second décile, accueillant au moins 583 étudiants au lieu d’études ou 934 jeunes actifs au lieu d’emploi. Les autres communes sont considérées comme faiblement concernées par ces enjeux.

Cette carte permet d’identifier les principaux pôles d’attractivité par rapport auxquels les jeunes élaborent des stratégies résidentielles. Elle fait ressortir en violet les communes qui attirent le plus grand nombre de jeunes, aussi bien actifs qu’étudiants : Paris et les communes limitrophes du nord, nord-ouest et sud-est et plusieurs pôles en couronne qui correspondent aux principaux pôles d’enseignement supérieur de la région. Rares sont les communes centrales où ces publics ne sont pas en concurrence entre eux sur le marché des petits logements. On identifie, en revanche, dans les communes ressortant en bleu soutenu, quelques pôles où la concurrence est moins forte et qui peuvent rencontrer une demande spécifique de la part des jeunes actifs y travaillant, sous réserve de leur proposer une offre résidentielle et un environnement adaptés.

Typologie des pôles d’attractivité des jeunes



<sup>1</sup> Leur nombre a été réparti en trois classes de poids équivalent (autrement dit les communes sont classées en 3 catégories : les 33% de communes accueillant le plus de jeunes actifs/ d’étudiants, les 33% en accueillant le moins, et les 33% intermédiaires). Puis on a croisé les 2 classements relatifs aux jeunes actifs et aux étudiants pour comparer entre eux les territoires.)

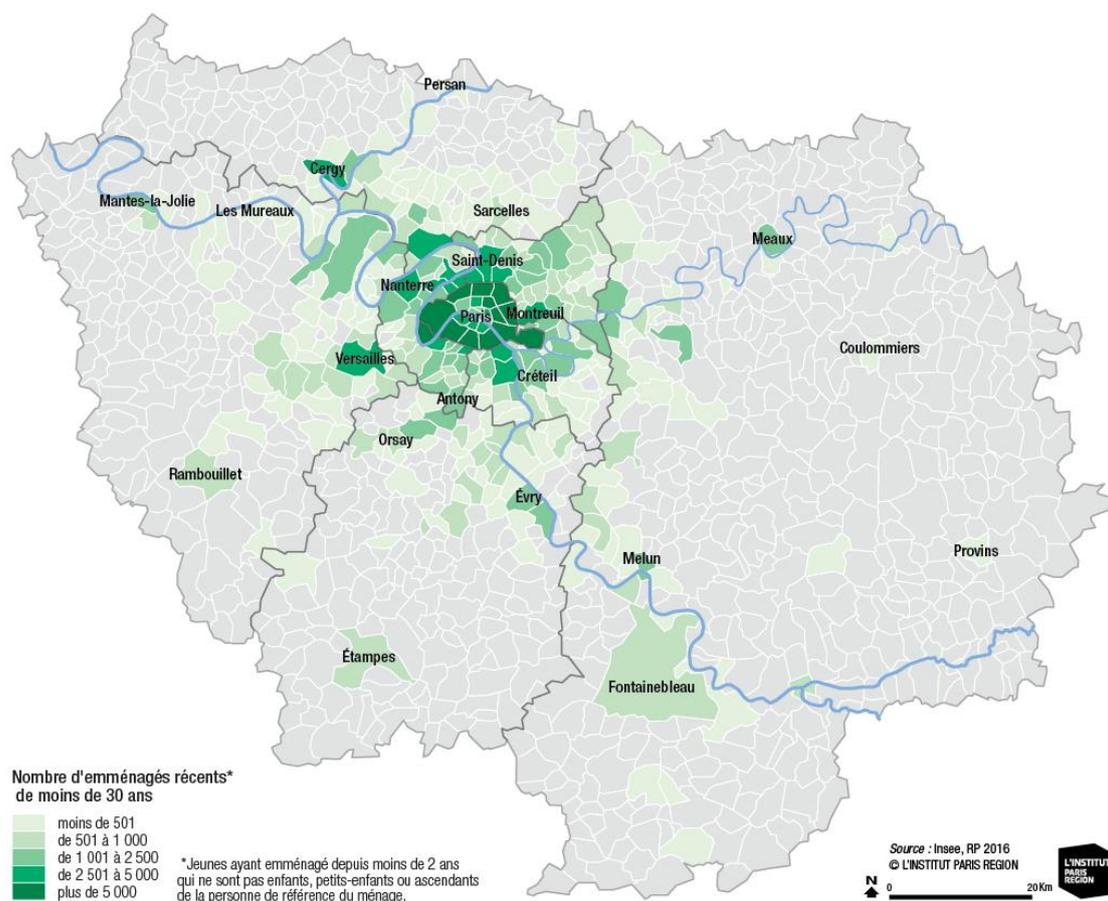
## Une concentration encore plus forte des lieux de résidence des jeunes récemment installés dans un logement indépendant

La géographie des jeunes de 18 à 29 ans qui ont emménagé récemment dans un logement indépendant apparaît elle aussi très concentrée. Selon la carte ci-dessous, réalisée à partir des données du recensement de 2016, les jeunes s'installent en nombre :

- d'abord dans les arrondissements parisiens périphériques du 11<sup>ème</sup> au 20<sup>ème</sup> arrondissement, (plus de 5 000 jeunes emménagés récents),
- ensuite dans les communes limitrophes de Paris notamment au nord, de Levallois-Perret à Aubervilliers, à Montreuil, Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine, Montrouge et Boulogne ; et dans quelques pôles de banlieue plus éloignés de l'ouest de la Région : Cergy-Pontoise, Versailles, Argenteuil, Nanterre (2 500 à 5 000 jeunes emménagés récents),
- enfin dans d'autres pôles comme Mantes, Meaux, Evry, Orsay et St Germain-en-Laye (1 000 à 2 500 jeunes emménagés récents).

Plus concentrée encore que la géographie des pôles d'attractivité des jeunes publics, cette géographie des jeunes emménagés récents reflète à la fois la très forte appétence des jeunes pour les centres urbains et notamment le cœur d'agglomération, et la capacité des territoires à accueillir ces jeunes dans des logements adaptés à leurs besoins. Cette concentration est de plus facilitée par la forte mobilité d'une grande partie de ce public.

Les jeunes de moins de 30 ans emménagés récemment



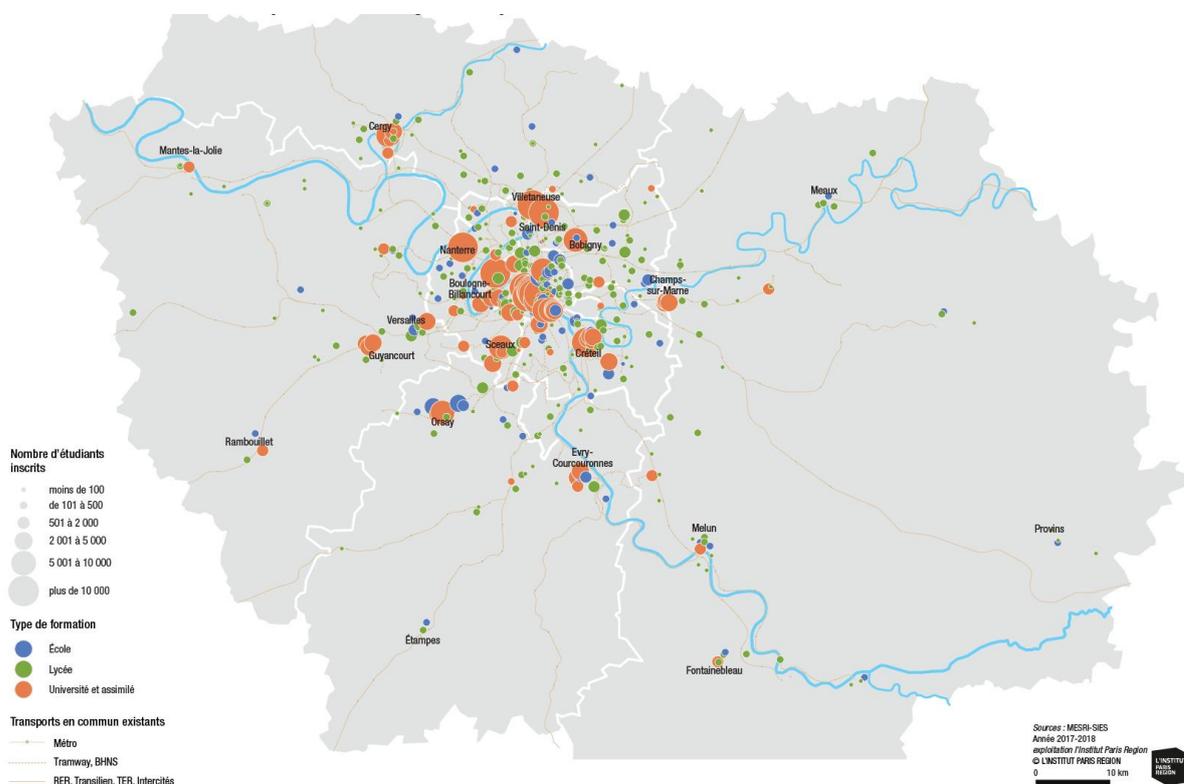
## 1.4 – Zoom sur la géographie étudiante en Île-de-France

On connaît mieux aujourd'hui la répartition des étudiants entre les principaux sites d'enseignement. La carte suivante représente sous la forme de cercles proportionnels le nombre d'étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur public durant l'année 2017-2018. Elle confirme une forte concentration des lieux d'études au sein de la capitale.

Au total on dénombre 572 adresses d'établissements d'enseignement supérieur publics dans la région, dont 165 concernant des universités et grands établissements, 294 concernant des écoles publiques, et 113 des lycées publics proposant des formations post-baccalauréat (sections de techniciens supérieurs et classes préparatoires aux grandes écoles).

Ces établissements totalisent 532 000 étudiants, soit environ les trois quarts des étudiants franciliens. Ces données inédites rendent possible dans la suite des travaux l'analyse du maillage des résidences pour étudiants au regard du nombre d'étudiants inscrits dans leur environnement proche.

Nombre d'étudiants inscrits par site d'enseignement public



## Un volume d'étudiants boursiers variable selon les territoires

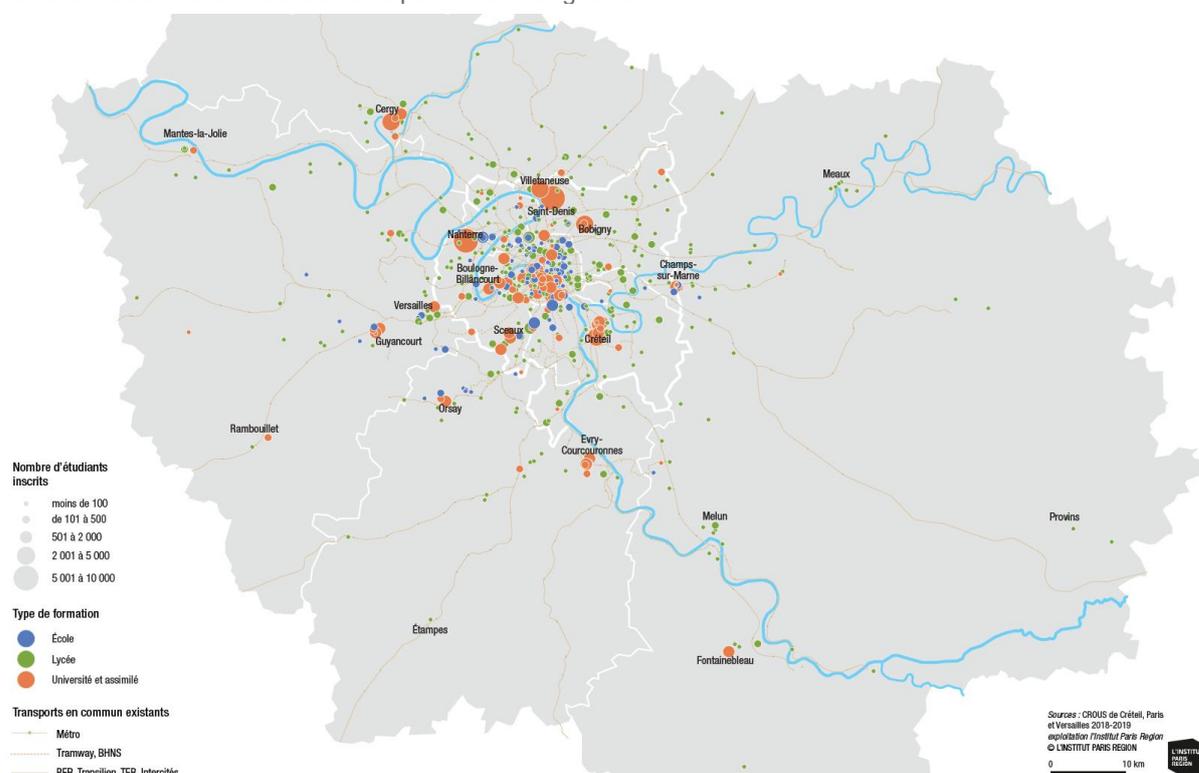
Grâce aux contributions des trois Crous franciliens, on dispose également d'une meilleure connaissance du nombre d'étudiants boursiers sur critères sociaux selon l'établissement d'enseignement. L'information est disponible, en outre, pour tous les établissements, qu'ils soient publics ou privés.

La carte ci-dessous représente ce nombre au moyen de cercles proportionnels. Elle fait ressortir le nombre très important de boursiers sur plusieurs sites universitaires périphériques de petite et grande couronnes : Nanterre, Cergy, Saint-Denis, Villetaneuse, Bobigny, Créteil et Evry.

À Paris intra-muros, le nombre de boursiers apparaît moins important dans les universités ; en revanche la multitude d'établissements explique que Paris concentre le plus grand nombre de boursiers : 62 200, devant l'académie de Créteil (41 100) et celle de Versailles (35 700).

La part des étudiants boursiers peut varier sensiblement selon les établissements, notamment entre les différentes universités, ce qui doit aussi être pris en compte dans l'évaluation des besoins en résidences étudiantes sociales.

Nombre d'étudiants boursiers inscrits par site d'enseignement



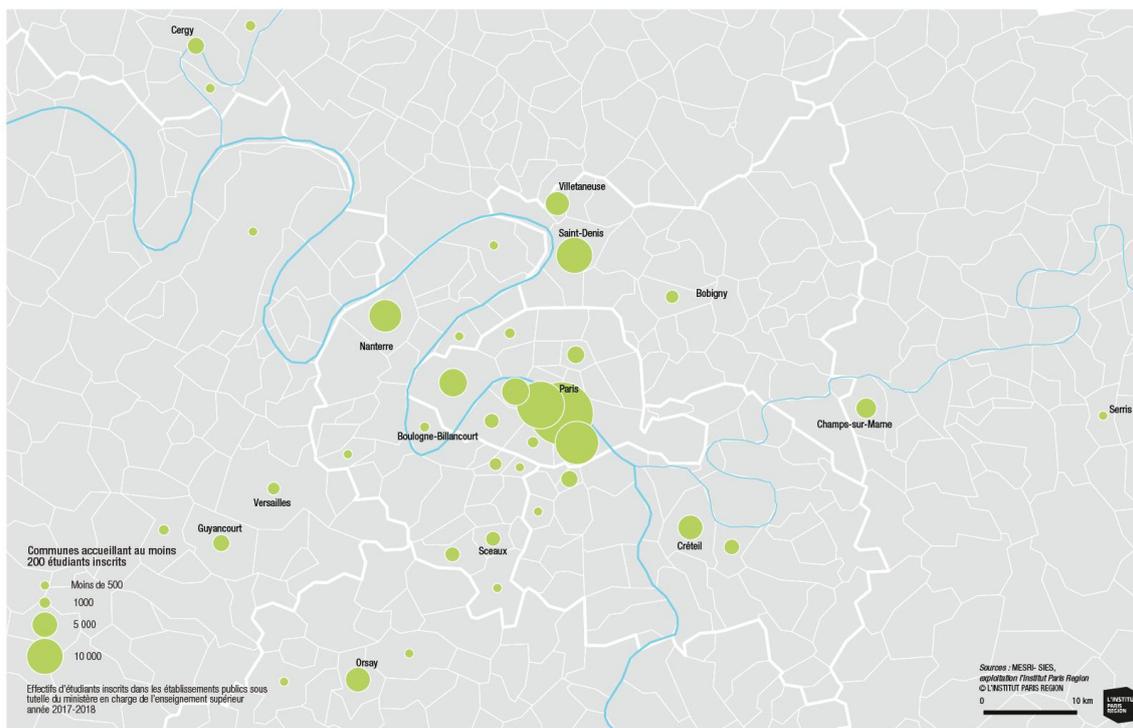
## Des besoins en logements autonomes pour les étudiants venus étudier loin de chez eux

Un autre indicateur semble important à prendre en compte dans la réflexion sur les besoins en résidences étudiantes dans la région : le nombre d'étudiants ayant obtenu leur baccalauréat en province, et le nombre d'étudiants issus de systèmes éducatifs étrangers qui sont venus étudier dans la région. Ces étudiants doivent trouver un logement autonome car leurs parents résident pour la plupart hors de l'Île-de-France. Pour les étudiants originaires de province, la distance au lieu de résidence des parents intervient d'ailleurs dans une large mesure dans le calcul de leur éligibilité à une bourse et le calcul de son montant.

Malheureusement, cette information n'est disponible que pour les établissements publics sous tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur. Ces étudiants représentent un peu plus de 60 % de l'ensemble des étudiants.

La carte ci-dessous représente le nombre d'étudiants venus de province ou de systèmes éducatifs étrangers dans ces établissements. Il apparaît très élevé à Paris, à Nanterre et dans les universités de Seine-Saint-Denis.

Nombre d'étudiants issus de systèmes éducatifs étrangers ou ayant obtenu leur baccalauréat hors Île-de-France



## 2. L'offre de logements dédiés aux jeunes

### 2.1 – L'offre à destination des étudiants franciliens

La mise en place des observatoires territoriaux du logement étudiant suite à l'appel à manifestation d'intérêt de l'AVUF et de la FNAU en 2017, en partenariat avec la mission 60 000, a donné lieu à un intense travail d'actualisation de la connaissance de l'offre spécifique à destination des étudiants. Des partenariats d'échange de données ont été engagés entre le ministère et les gestionnaires de résidences (Crous, AIRE, bailleurs) pour constituer le recensement le plus exhaustif possible de l'offre dédiée aux étudiants, qu'elle soit sociale ou privée, via une nouvelle plateforme : clef. Ce premier recensement a été transmis pour expertise aux observatoires locaux labellisés dont celui de la région Île-de-France.

En parallèle, L'Institut Paris région alimente, depuis les travaux d'élaboration du premier schéma régional du logement étudiant de 2009, un fichier de suivi de l'offre étudiante avec des actualisations régulières par collecte des éléments disponibles sur les sites des gestionnaires de résidences. Ce fichier a permis d'expertiser les données recueillies via la plateforme clef et d'obtenir une vision actualisée de l'offre de logements étudiants.

Ces chiffres sont une photographie, toujours en retard de la réalité, avec à chaque rentrée des ouvertures de résidences, des reventes pour d'autres usages (sorties de dispositifs fiscaux), des fermetures temporaires pour travaux, des restructurations de parc ancien... Ce recensement n'est ainsi jamais tout à fait exhaustif, mais on estime qu'avec cet exercice plus de 80 à 90 % de l'offre est renseignée.

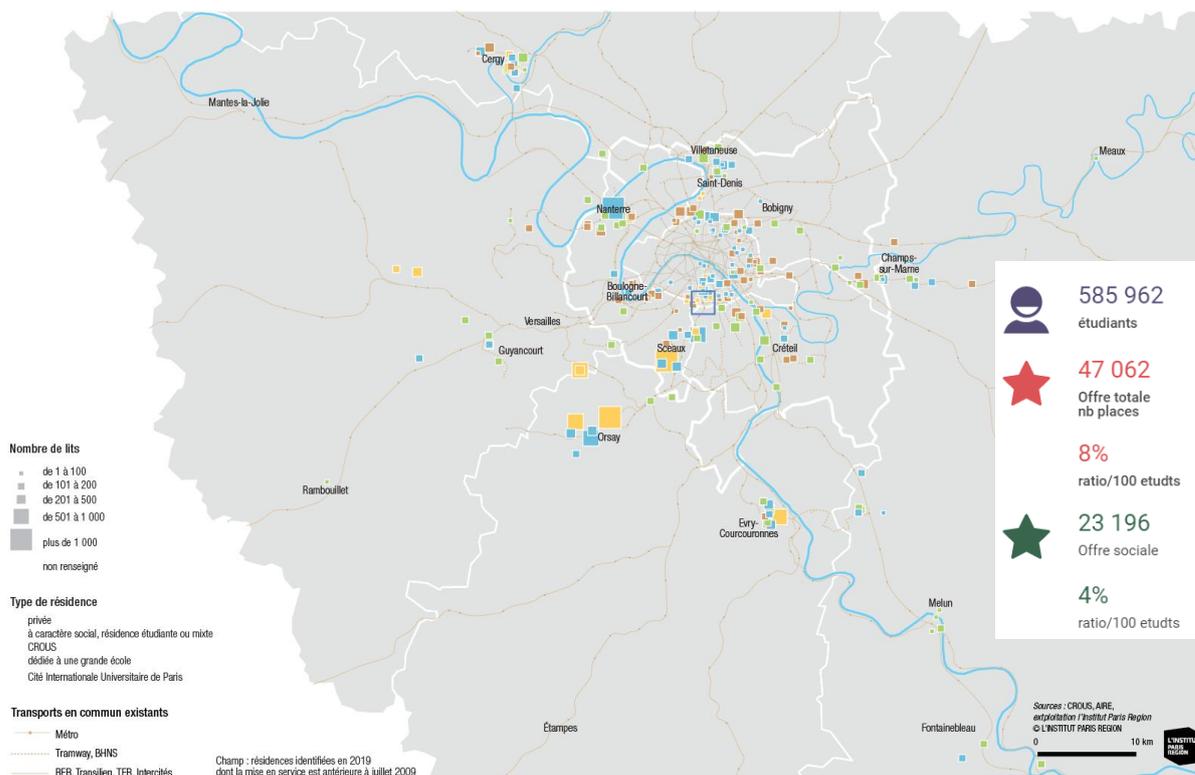
## Les résidences étudiantes en 2009

En 2009<sup>2</sup>, l'offre de logements était de l'ordre de 47 000 places pour près de 590 000 étudiants, soit près de 8 places pour 100 étudiants au total, une moyenne inférieure à la moyenne nationale (estimée à l'époque à près de 12 places pour 100 étudiants). L'offre sociale représentait près de la moitié de l'offre totale. Elle était ainsi particulièrement déficitaire dans la région avec 4 places pour 100 étudiants contre 8 en moyenne à l'échelle nationale.

Un constat que l'on peut modérer en tenant compte de l'importante offre francilienne de places directement gérées par les établissements d'enseignement, qui permet de considérer que les deux-tiers (67 %) de l'offre restaient mis à disposition à tarif préférentiel.

En terme de géographie, l'offre de résidences dédiées aux étudiants était quasi essentiellement concentrée dans l'hyper centre de la métropole et sur quelques sites universitaires d'envergure (Cergy, Orsay, Marne-la-Vallée...). Les sites de Paris, Nanterre, et de l'académie de Créteil étaient alors pointés pour leur déficit en logements pour étudiants et ciblés comme prioritaires pour le développement de nouvelles résidences par le premier Schéma régional du logement étudiant de 2009 (SRLE).

## Les résidences étudiantes en 2009



<sup>2</sup> Attention, les chiffres présentés sont rétrospectifs : ils ne présentent que l'offre actuellement en service déjà disponible en 2009, certaines résidences ont pu être vendues, ou ne plus être gérées comme résidence étudiante ou encore avoir changé de capacité du fait de travaux de rénovation.

## Les résidences étudiantes en 2014

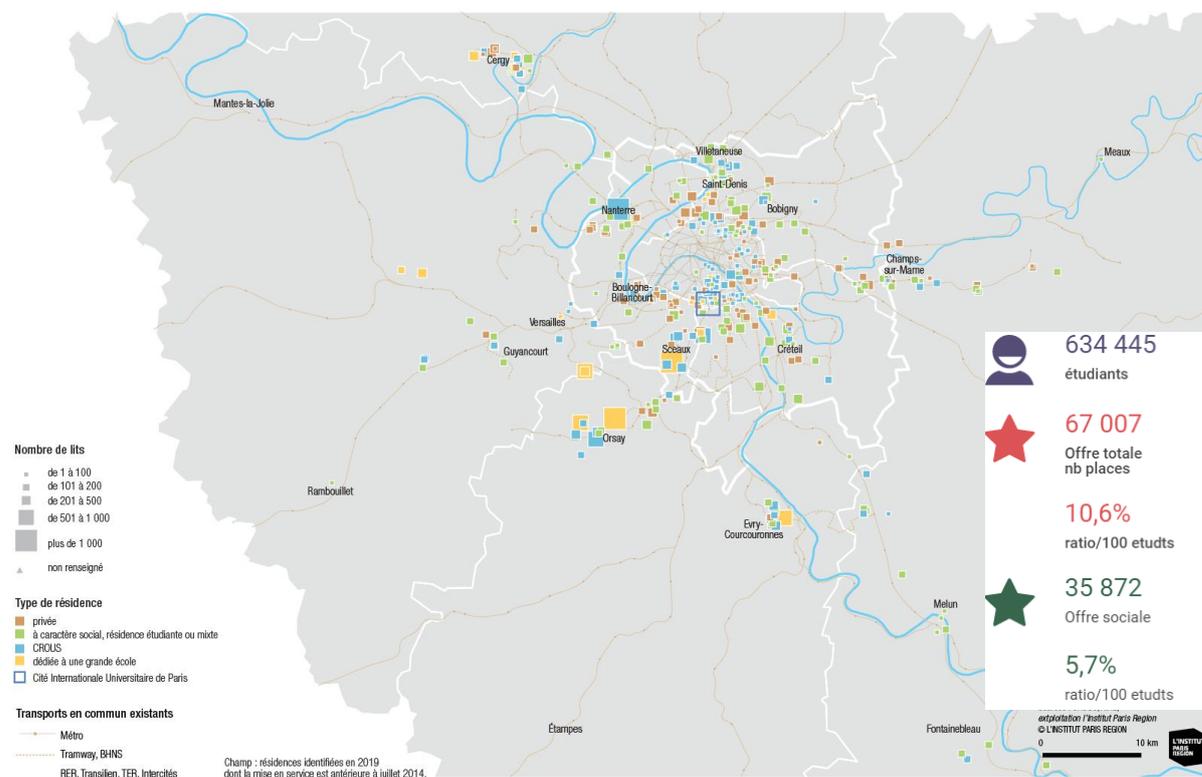
En 2014, l'offre de logements était de l'ordre de 67 000 places pour près de 635 000 étudiants, soit 10,6 places pour 100 étudiants au total, une moyenne encore inférieure à la moyenne nationale (de l'ordre de 13 places pour 100 étudiants). Avec environ 35 900 places, l'offre sociale représentait plus de la moitié de l'offre totale (54 %), mais restait encore très déficitaire en Île-de-France avec 5,7 places pour 100 étudiants, contre 8,4 places pour 100 étudiants à l'échelle nationale.

Entre 2009 et 2014, l'offre s'est surtout développée en petite couronne, fortement autour du pôle de Saint-Denis, soutenu prioritairement par la région, et dans une moindre mesure dans les communes limitrophes du sud de la capitale et le long des transports reliant des pôles d'enseignement de proche grande couronne à Marne-la-Vallée et Orsay.

Une production de petites résidences est également venue renforcer les capacités d'accueil de Paris, essentiellement portée par le Crous, en lien avec un soutien financier important de la part de la Ville.

Le développement a été plus limité du côté de Nanterre et à proximité du pôle de Créteil et les sites déficitaires restent donc Paris, Nanterre et Créteil.

Les résidences étudiantes en 2014



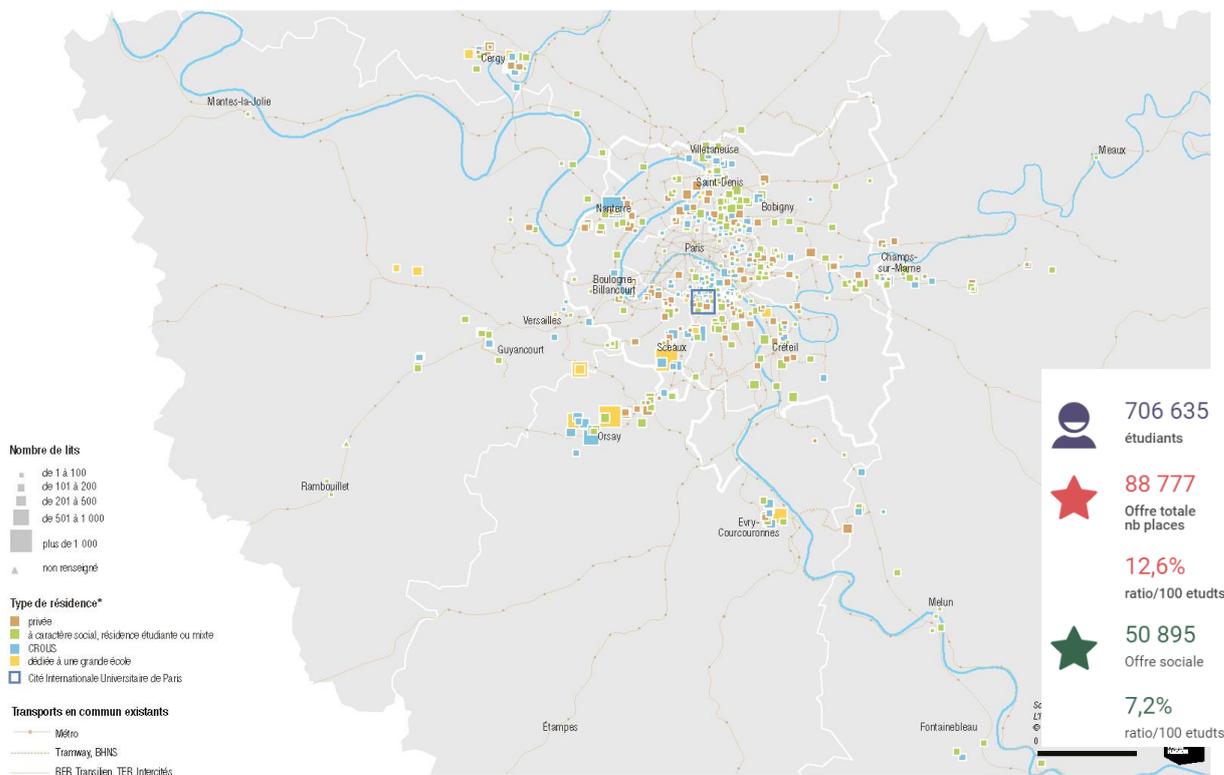
## Les résidences étudiantes en 2019

En 2019, l'offre de logements pour étudiants était de l'ordre de 89 000 places pour près de 707 000 étudiants, soit 12,6 places pour 100 étudiants au total, une moyenne désormais voisine de la moyenne nationale (12,4 places pour 100 étudiants).

Avec près de 51 000 places, l'offre sociale représentait 57 % de l'offre totale, 68% si on compte l'offre dédiée directement gérée par les établissements d'enseignement. Elle restait globalement déficitaire avec 7,2 places pour 100 étudiants (8,4 en moyenne à l'échelle nationale). Un niveau d'équipement qui se rapproche des moyennes nationales mais qui, compte tenu du poids de l'Île-de-France dans l'offre d'enseignement supérieur et de l'accueil de nombreux étudiants étrangers, reste insuffisant.

En terme de géographie, l'offre s'est encore densifiée en petite couronne, et encore très fortement dans la première couronne nord de Paris (Saint-Denis, Bobigny...). On n'observe pas de transformation profonde des logiques de développement avec cependant une croissance un peu plus soutenue autour de Nanterre, dans les boucles nord des Hauts de Seine et le long des axes de transports s'éloignant un peu plus loin du centre de l'agglomération.

Les résidences étudiantes en 2019

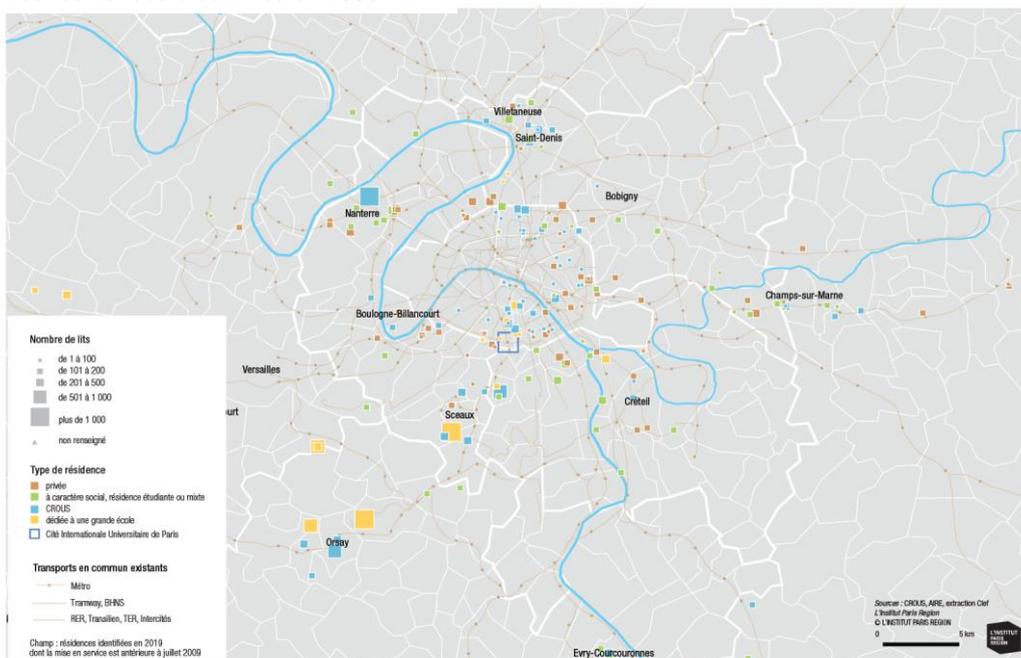


## Répartition de l'offre de logements étudiants à l'échelle de la Métropole du Grand Paris

Le même exercice de cartographie a été réalisé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris qui rassemble les deux-tiers de l'offre régionale de logements étudiants, afin d'apprécier plus finement les évolutions et dynamiques de production de résidences au sein de cet espace stratégique.

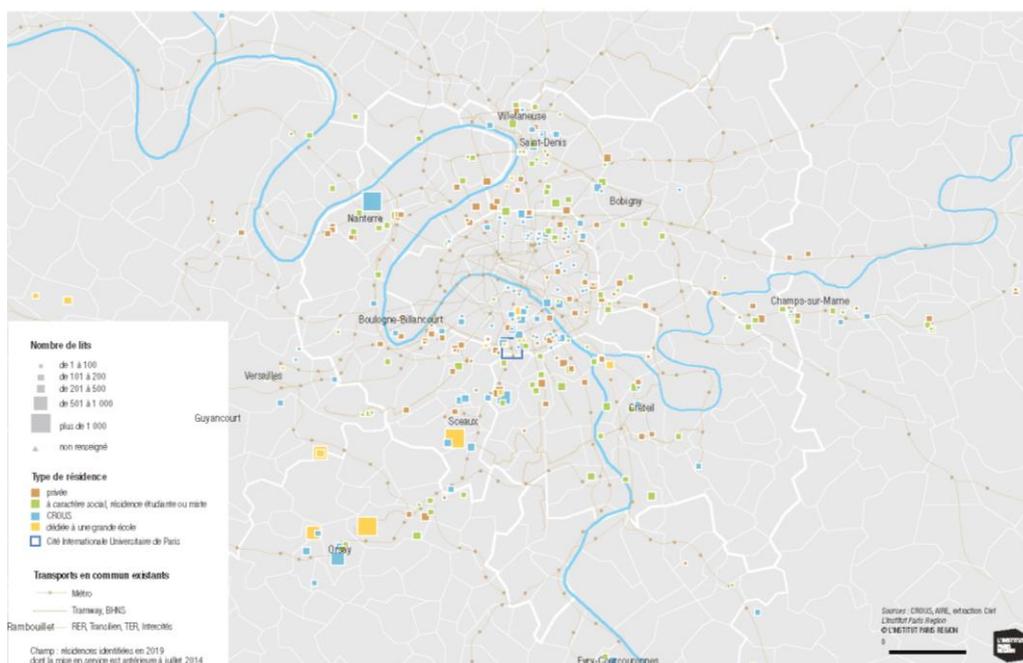
En 2009, ce zoom souligne le poids élevé de l'offre gérée par les acteurs privés et les Crous au sein de la Métropole. L'offre conventionnée des bailleurs y est en effet encore peu développée et minoritaire. On observe également un fort tropisme parisien de l'offre, en lien avec le poids encore important de l'offre ancienne et les logiques de développement traditionnelles de ces produits.

Les résidences étudiantes en 2009



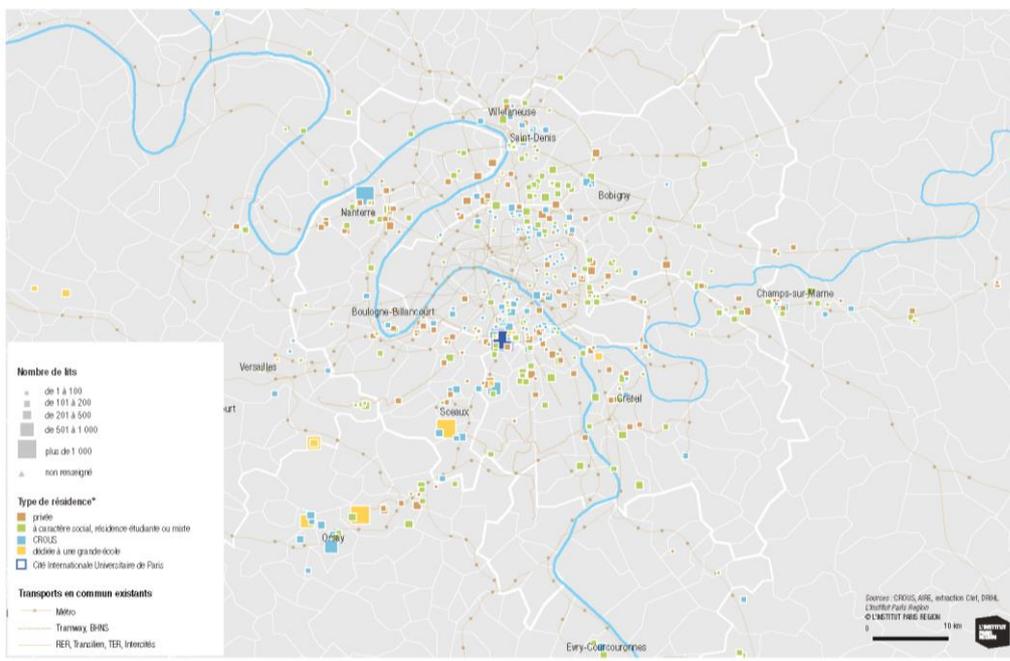
En 2014, la carte de l'offre de résidence témoigne du fort développement de l'offre conventionnée qui accompagne la mise en œuvre depuis 2009 du plan 40 000 du gouvernement ; la croissance se porte essentiellement en première petite couronne nord et sud, en cohérence avec la géographie préférentielle du SRLE.

Les résidences étudiantes en 2014



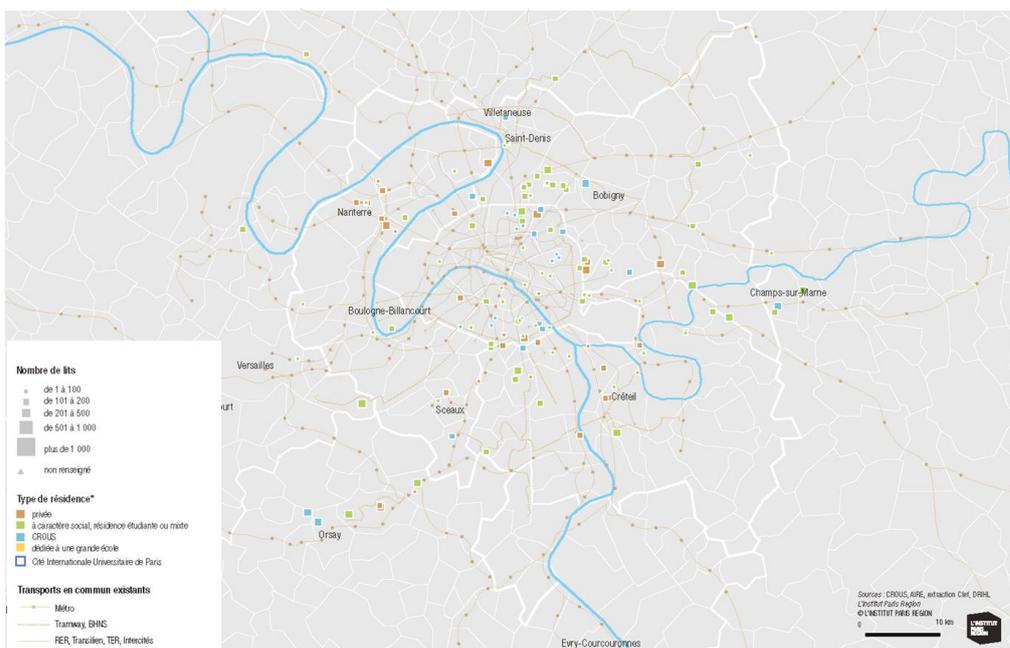
Entre 2014 et 2019, la diffusion très dynamique de l'offre conventionnée se poursuit, toujours stimulée par le plan 40 000 (35 000 agréments de 2009 à 2018) et le soutien régional accordé au développement de l'offre dans les secteurs jugés déficitaires par le SRLE desservant les principaux sites universitaires en moins de 30 minutes (schéma révisé en 2015 pour tenir compte des évolutions de l'offre d'enseignement et de transports).

Les résidences étudiantes en 2019



La production de petites résidences s'est poursuivie dans l'est de la capitale en débordant vers Montreuil et Vincennes. On observe cependant un développement un peu plus soutenu autour de Nanterre, porté par une grande part d'offre privée, et le long des axes de transports s'éloignant un peu du centre de l'agglomération en direction d'Orsay et de Marne-la-Vallée.

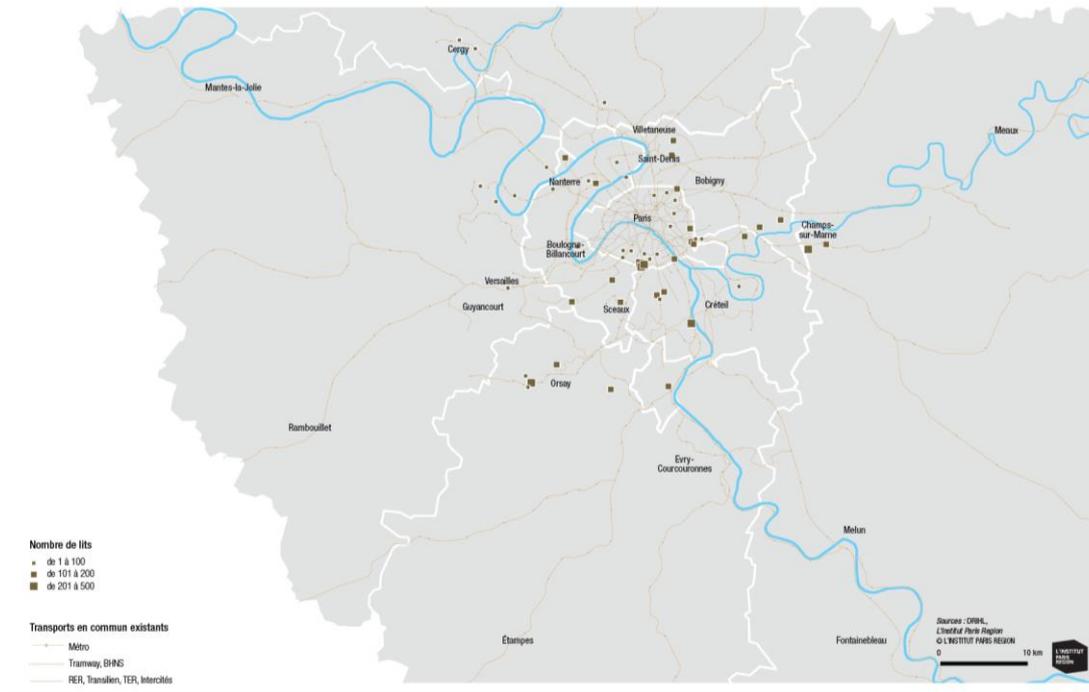
Les résidences étudiantes apparues après 2014



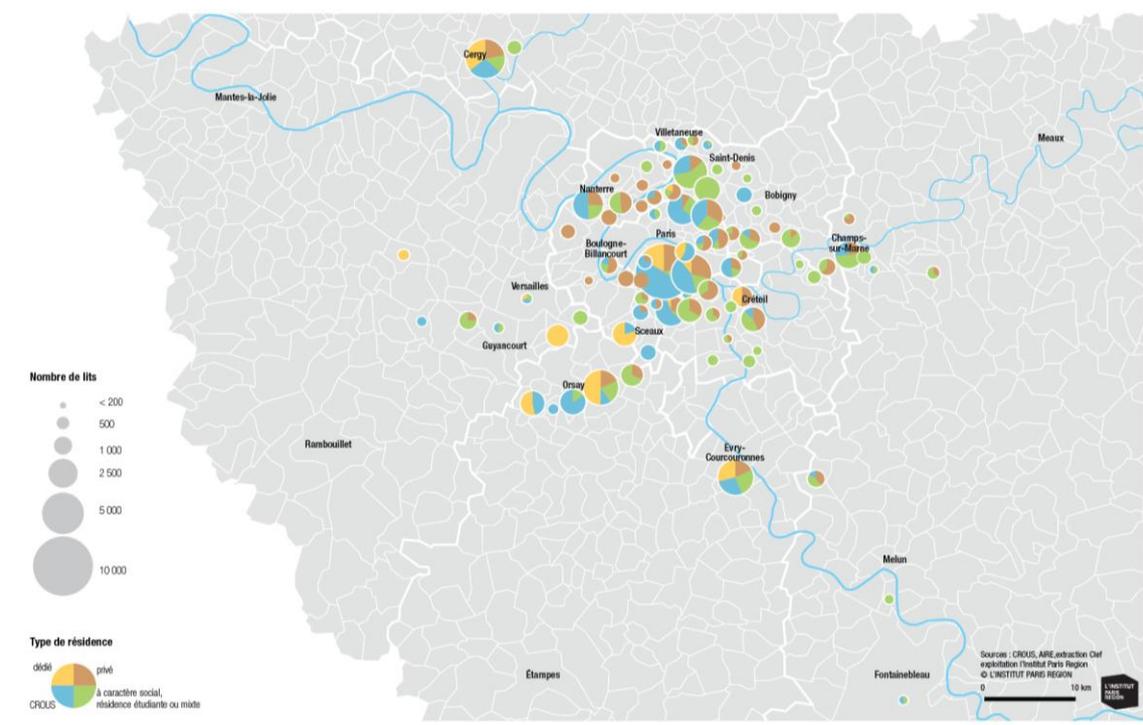
## Les projets de résidences étudiantes conventionnées agréés entre 2016 et 2018

Les logiques de diffusion à l'œuvre jusqu'en 2019 semblent se perpétuer comme on peut le voir à travers l'observation des opérations programmées depuis 2016 qui sont sur le point d'être livrées : maintien d'une production de petites unités dans Paris et extension de la Cité internationale universitaire de Paris (CIUP) -comptée dans les 6 800 places anticipées-, pôle de la Cité Descartes à Marne-la-Vallée, renforcement de l'offre du Campus de Gif-sur-Yvette.

Les résidences agréées en 2016, 2017, 2018



La carte ci-dessous résume à l'échelle communale la diffusion de l'offre au sein de l'agglomération francilienne et ses logiques géographiques de développement : en proche couronne parisienne, le long des axes de transports et dans l'immédiate proximité de pôles d'enseignement (Paris 5<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup>, Cergy, Evry, Marne-la-Vallée, Sceaux, Orsay, Créteil...) ainsi que les spécificités géographiques de certains produits...



## Nombre de places en résidences étudiantes par académie

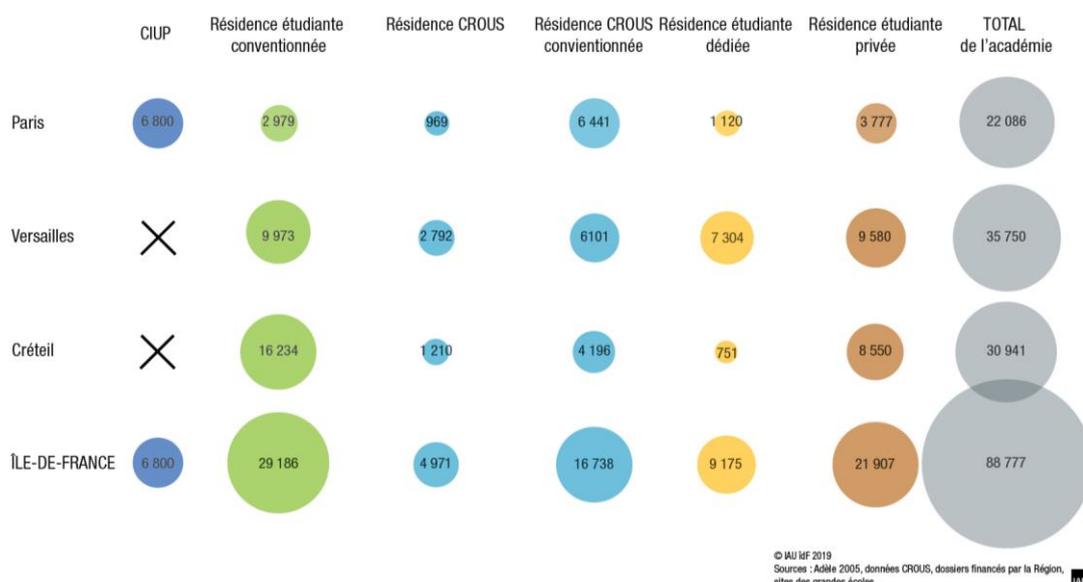
*In fine*, l'offre de logements étudiants représentait en juillet 2019 près de 89 000 places, dont 57 % d'offre sociale.

Plus de la moitié de ces places sociales, soit 29 200, sont gérées par des associations pour le compte de bailleurs ; et 43 %, soit 21 700 places, par les Crous franciliens (près de 5 000 places sur foncier Crous et 16 700 pour le compte de bailleurs).

À cette offre sociale s'ajoutent les 6 800 places de la CIUP dont les tarifications et modalités d'accès sont très diverses selon les maisons, et les 9 200 places dédiées à des établissements, réservées ou gérées directement par des écoles ou des sites d'enseignement supérieur, le plus souvent offertes à tarif préférentiel et parfois conventionnées.

L'ensemble de ces offres à prix censément « maîtrisés » représente près des trois quarts de l'offre, mais avec des conditions d'accès très disparates. S'y ajoutent enfin 21 900 places privées.

Répartition de l'offre de logements étudiants par statut et par académie



En termes de répartition académique, certaines spécificités demeurent.

Pour l'académie de Paris, on note ainsi que sur les 22 086 places disponibles :

- le poids de la CIUP représente encore près du tiers de l'offre de la capitale,
- l'offre sociale conventionnée et/ou Crous représente un peu moins de la moitié de l'offre (10 400 places), et est majoritairement (70 %) gérée par le Crous, une prégnance héritée du passé mais également fruit du soutien important de la ville,
- l'offre conventionnée des autres gestionnaires s'est un peu développée mais reste minoritaire,
- l'offre privée, souvent ancienne, représente 17 % des places disponibles.

Pour l'académie de Créteil, on note que sur les près de 31 000 places (30 941) disponibles :

- l'offre sociale Crous et conventionnée représente 70 % de l'offre, dont les trois quarts relève de gestionnaires associatifs, qui ont connu un essor important ces 10 dernières années,
- l'offre dédiée est très peu représentée (un peu plus de 2 %) en lien avec le profil des filières d'enseignement de l'académie : peu de grandes écoles anciennement implantées, et des politiques de coopération avec les gestionnaires,
- l'offre privée apparaît très bien représentée, avec près de 28 % de l'offre totale.

Enfin, pour l'académie de Versailles, on note que sur les 35 750 places disponibles :

- l'offre sociale représente près de 53 % de l'offre de l'académie,
- elle se répartit de façon relativement équilibrée entre Crous (47 %) et autres gestionnaires (53 %),
- l'héritage d'une offre Crous traditionnelle apparaît encore important, qui représente 46 % de l'offre Crous, 15 % de l'offre sociale et 8 % de l'offre totale de l'académie, après l'important processus de restructuration de ce parc ancien ces 15 dernières années qui a conduit à réduire ses capacités,
- l'offre privée occupe une place légèrement supérieure à la moyenne régionale (27 %),
- enfin le poids de l'offre dédiée à des écoles et formations ressort comme particulièrement élevé, 20 %, en lien avec la présence de nombreux campus de grandes écoles (HEC, Polytechnique, CentraleSupélec...).

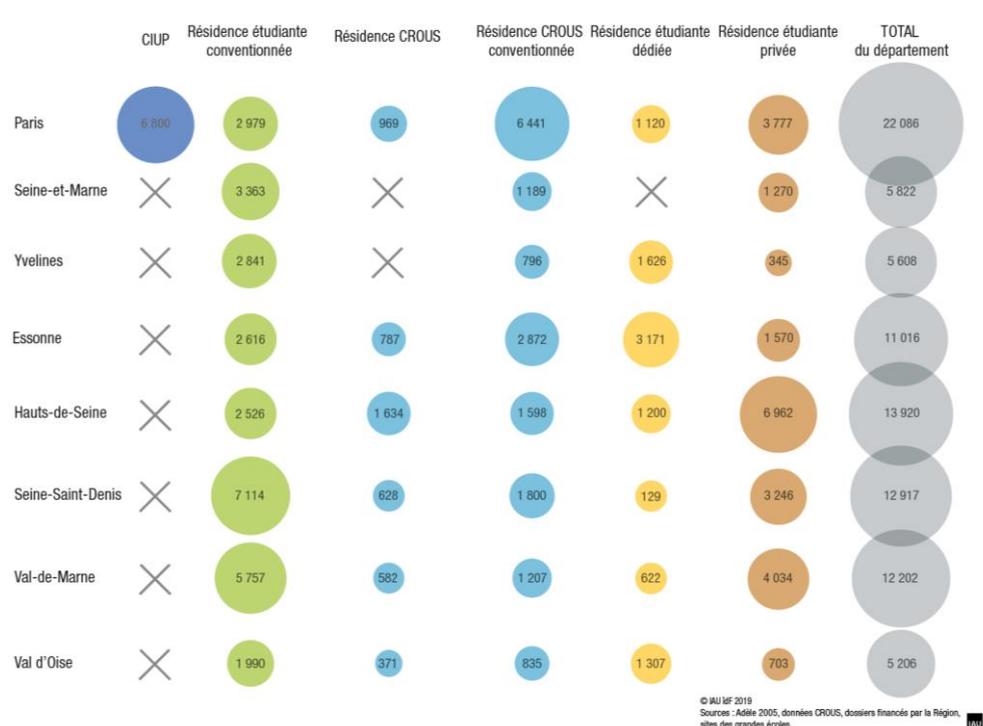
### Nombre de places en résidences étudiantes par département

À l'échelle des départements, l'offre ressort comme relativement équilibrée : 25 % à Paris, de 14 à 16 % dans les départements de la petite couronne et autour de 6 % dans les départements de grande couronne à l'exception de l'Essonne qui atteint 12 % du fait de la surreprésentation de l'offre dédiée dans ce département (3 200 places, 35 % de l'offre régionale).

Parmi les autres spécificités des départements, on observe une surreprésentation de l'offre privée dans le département des Hauts de Seine, qui rassemble la moitié des places du département, et près du tiers de l'offre privée régionale. L'offre conventionnée hors Crous est fortement surreprésentée en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne, où elle atteint respectivement 55 % et 47 % de l'offre totale. Dans le Val-de-Marne, l'offre privée apparaît également très développée puisqu'elle représente le tiers des places du département (25 % en Seine-Saint-Denis).

Enfin, on note une légère sous-représentation de l'offre des Crous dans les départements des Yvelines et du Val-de-Marne où elle ne dépasse pas de l'ordre de 15 % de l'offre totale, et dans une moindre mesure en Seine-Saint-Denis et en Seine-et-Marne avec 19 et 20 % des places.

### Répartition de l'offre de logements étudiants par département



## Évolution de l'offre en résidences étudiantes

L'impact des efforts de production de logements étudiants de ces dernières années est très important en Île-de-France : l'offre y a progressé de 89 % au total, et a plus que doublé en 10 ans pour la seule offre sociale (+119 %). Le niveau d'équipement de la région est ainsi passé de 8 à près de 13 places pour 100 étudiants et de 4 à 7,2 places sociales, se rapprochant ainsi des moyennes nationales (12,4 places totales et 8 places sociales pour 100 étudiants).

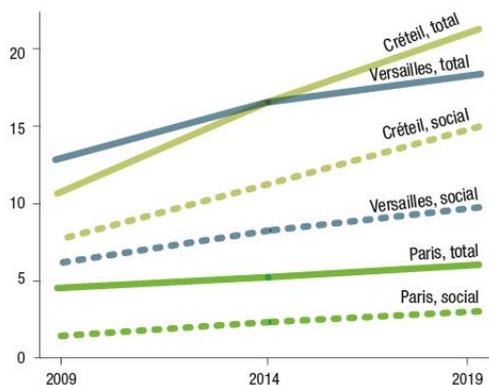
Cette progression a concerné toutes les académies mais a été nettement plus forte dans l'académie de Créteil que dans le reste de la région : elle est passée en 10 ans de 11 à 21 places disponibles pour 100 étudiants (+140 %) et de 7,3 à 12,6 places sociales (+135 %), faisant de Créteil l'académie la mieux dotée (avec de fortes disparités internes néanmoins) et rattrapant la moyenne nationale en matière d'offre sociale.

Versailles, où l'offre était déjà importante, connaît une progression moins rapide (+69 %) que les autres académies, y compris en matière d'offre sociale (+88%), avec une offre passée de 15,5 à plus de 18 places pour 100 étudiants au total, et de 7,7 à près de 10 places pour la seule offre sociale.

Si Paris reste l'académie la moins dotée, avec des ratios encore loin des moyennes nationales : 6,1 places totales et 2,9 places sociales pour 100 étudiants, elle a aussi connu une belle progression de son offre (+70 %), particulièrement par la forte croissance de son offre sociale (+163 %).

*In fine*, c'est cependant encore le poids du déficit parisien qui pèse sur les moyennes régionales. Le niveau d'équipement de tous les autres départements franciliens est supérieur aux moyennes nationales en offre totale et sociale, à l'exception des Hauts-de Seine où l'offre sociale est encore sous le seuil des 8 places pour 100 étudiants. À l'issue de cette grande phase de rattrapage de l'équipement de la région Île-de-France en logements pour étudiants, l'enjeu est aujourd'hui de mesurer les déficits à une échelle territoriale plus fine afin de répondre au mieux aux besoins actuels et futurs.

Évolution du nombre de places de logements étudiants pour 100 étudiants inscrits dans l'académie entre 2009 et 2019



	2009	2014	2019	
étudiants	585 962	634 445	706 635	
offre totale	47 062	67 007	88 777	
offre sociale	23 196	35 872	50 895	
offre sociale dont dédiée	31 583	45 047	60 070	
ratio total IDF	8,0%	10,6%	12,6%	(ratio nat. : 12,4%)
ratio social IDF	4,0%	5,7%	7,2%	(ratio nat. : 8%)

Source : Recensement Offre étudiant Institut Paris Region (depuis 2005), corrigé selon les données de l'extraction Clef MESRI.  
Attention : ratios 2009 et 2014 recalculés à partir de la base 2020 révisée

Nombre de places de logements étudiants pour 100 étudiants inscrits dans les départements en 2019



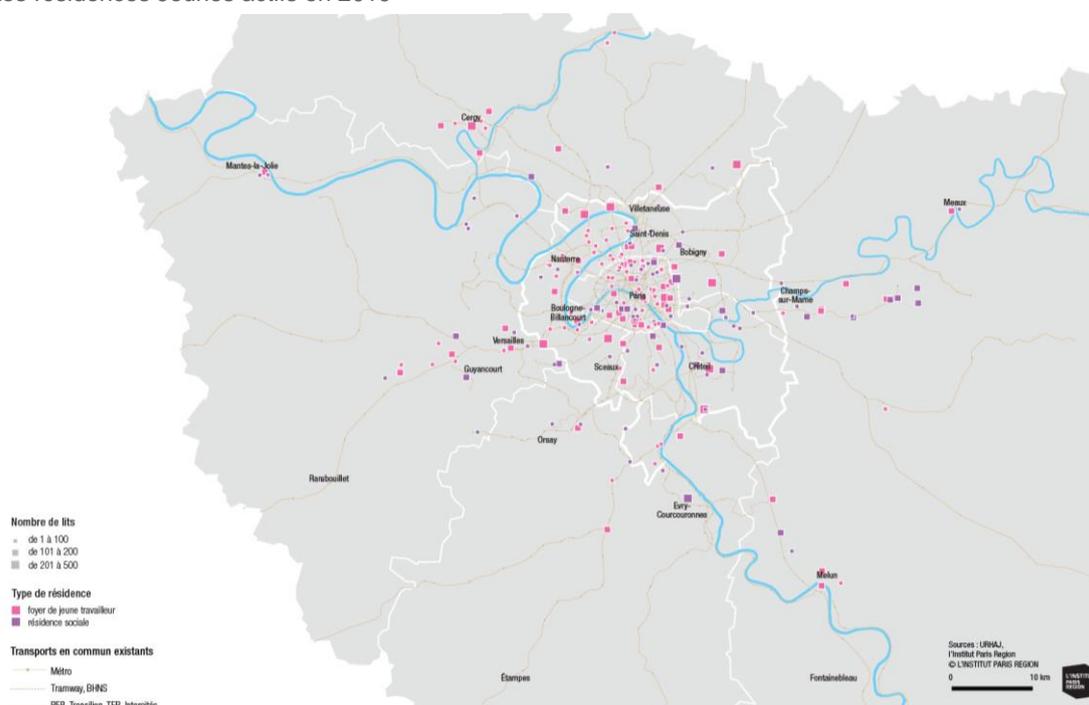
## 2.2 – L'offre dédiée aux jeunes actifs

L'offre à destination des jeunes actifs intéresse les jeunes alternants, les apprentis et les jeunes salariés en mobilité. Elle peut aussi accueillir jusqu'à 20 % d'étudiants, sans compter les étudiants salariés. Cette offre est très complémentaire à celle des résidences étudiantes à l'heure où les statuts des jeunes sont de plus en plus poreux et leurs parcours chaotiques, les amenant à alterner de plus en plus des périodes de formation et de travail voire à cumuler les deux activités.

Le recollément des bases de données de l'Urhaj (Union régionale pour l'habitat des jeunes) et de la base Finess fait apparaître d'une part une offre très concentrée à Paris et dans une moindre mesure dans les Hauts-de-Seine, et d'autre part un fort tropisme « transports » avec une diffusion marquée le long des grands axes de transports en commun.

Une bonne couverture des arrondissements parisiens ressort de la carte, notamment dans l'est de la capitale. Plus ponctuellement, de grandes résidences sont implantées aux abords des pôles d'emploi grâce au portage local des projets.

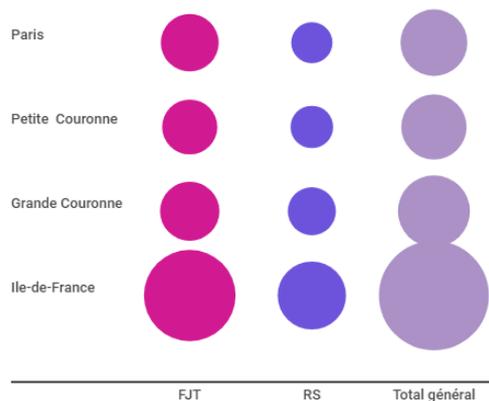
Les résidences Jeunes actifs en 2019



## 21 500 places pour jeunes actifs réparties sur toute l'Île-de-France

En Île-de-France, l'offre à destination des jeunes actifs représente en 2019 près de 21 500 places, dont les deux-tiers, 14 251 places, sont des places en foyers de jeunes travailleurs et un tiers (7 200) sont situées dans des résidences sociales pour jeunes actifs. Cette offre est très développée à Paris mais paradoxalement légèrement moins prégnante dans le reste de la métropole que l'offre étudiante (38 % des places disponibles sont implantées en grande couronne), notamment en ce qui concerne l'offre de résidences sociales pour jeunes actifs (42 % des places disponibles sont implantées en grande couronne). Les places disponibles en foyers de jeunes travailleurs représentent 70 % de l'offre parisienne, 66 % de l'offre de petite couronne et 63 % de l'offre de grande couronne.

L'offre de logements pour les jeunes actifs (nb de places en juillet 2019)

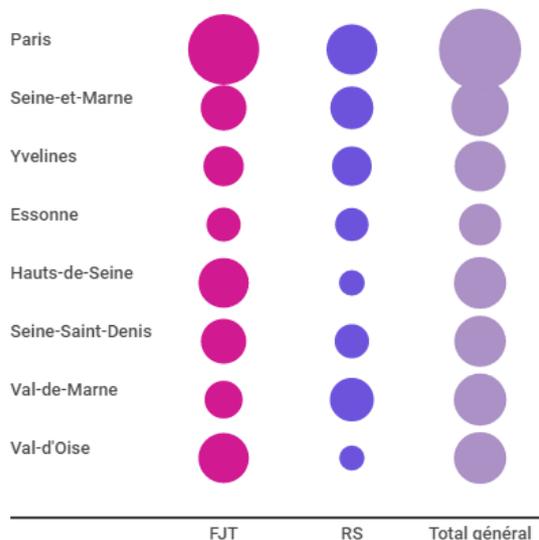


## Un nombre de places plus important à Paris que dans les autres départements

Une lecture par département montre qu'hormis une forte concentration de l'offre à Paris, qui rassemble près d'une place sur trois, l'offre de logement à destination des jeunes actifs est assez bien diffusée. La part des départements est équilibrée avec environ 10 % de l'offre dans chaque département, à l'exception de l'Essonne qui offre moins de 5,5 % des places (13 % dans le 77).

L'offre de foyers de jeunes travailleurs tend à être plus concentrée que celle des résidences sociales pour jeunes actifs et représente 70 % de l'offre à Paris, en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine, avec une exception dans le Val-de-Marne où elle ne représente que près de 40 % de l'offre totale. Le nombre important de places en résidences sociales pour jeunes actifs dans ce département est lié à la présence d'un tissu d'acteurs précurseurs. En grande couronne, l'offre est répartie globalement pour moitié entre les deux types de produits, à l'exception du Val d'Oise où elle est quasi uniquement composée de foyers de jeunes travailleurs (90 %).

L'offre de logements pour jeunes actifs (nb de places en juillet 2019)

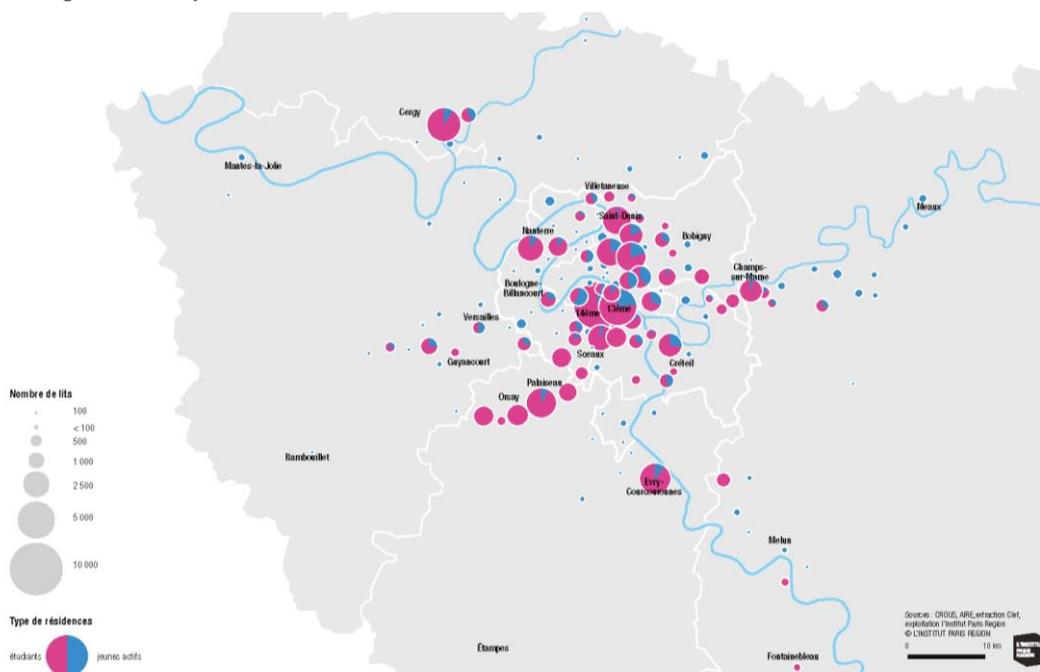


### 2.3 – Synthèse communale de l’offre de logement dédiée aux jeunes Franciliens

Dans une logique de complémentarité de la réponse aux besoins des jeunes publics, une carte de synthèse réunissant l’ensemble de l’offre dédiée aux jeunes a été élaborée afin d’identifier les territoires les mieux dotés en offre spécifique pour ces publics. La répartition de cette offre semble bien articulée à celle des pôles d’attractivité des jeunes et de forte pression de leur demande.

Quelques bassins d’emploi émergent cependant, qui pourraient être porteurs d’une demande spécifiquement portée par les jeunes actifs, dont l’emploi est plus diffus que les sites d’enseignement supérieur. Ainsi, plusieurs secteurs situés au nord-est de la Seine-Saint-Denis et autour de l’aéroport de Roissy, Chelles, Pontault-Combault, Corbeil-Essonnes, Lieusaint, Bretigny-sur-Orge, Trappes, Plaisir, Poissy, Les Mureaux ou Saint-Ouen-L’Aumône ne semblent pas encore très bien équipés.

Le logement des jeunes en 2019



# 3. L'accessibilité des logements étudiants aux lieux d'études

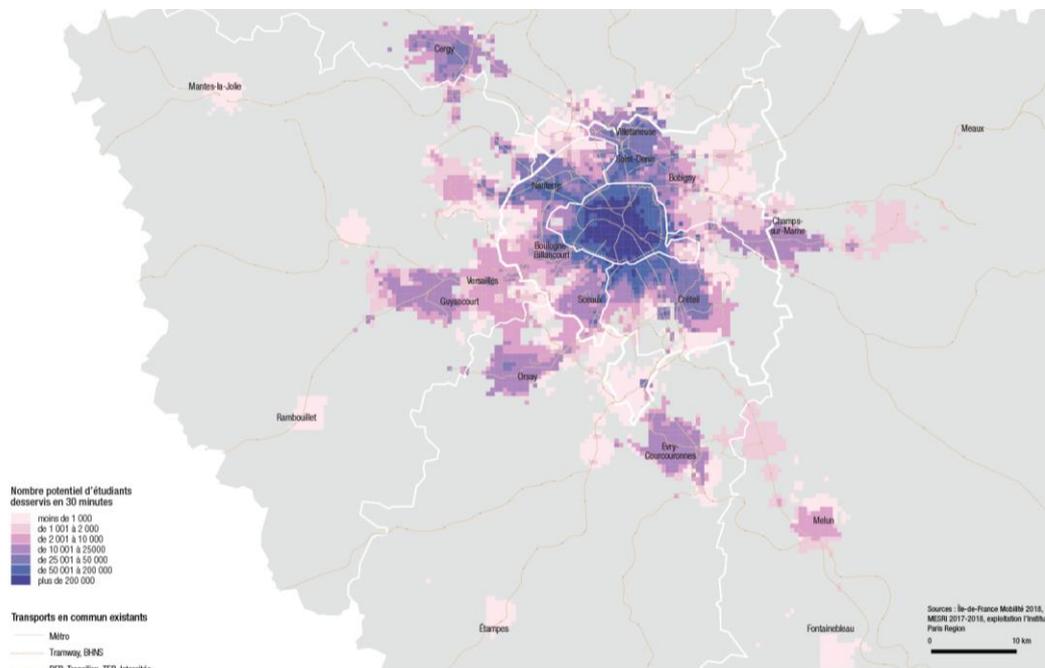
## 3.1 – Une mesure de l'accessibilité des territoires aux sites d'enseignement supérieur

Sur la base de la matrice des temps de transports fournie par Île-de-France Mobilité d'une part, et des données territorialisées sur le nombre d'étudiants inscrits dans les établissements publics d'enseignement supérieur fournie par le ministère d'autre part, on peut représenter pour chaque territoire le nombre d'étudiants potentiellement desservis en moins de 30 minutes par les transports en commun<sup>3</sup>.

Les territoires les plus propices à accueillir des résidences étudiantes ressortent dans les couleurs les plus foncées : sans surprise le centre de Paris et les gares RER et stations de métro des communes limitrophes du sud de Paris sont les plus intéressants, à l'exception du RER A à l'est qui apparaît un peu moins structurant. Cela s'explique par la concentration des établissements d'enseignement supérieur à Paris : la moitié des étudiants de la région étudient à Paris. Plusieurs pôles locaux ressortent également autour des principaux sites universitaires de la périphérie. Les autres territoires apparaissent peu pertinents, sauf besoins particuliers liés à un établissement donné, écoles d'infirmières par exemple, et écoles privées<sup>4</sup>.

Les données 2016 de l'enquête *Conditions de vie des étudiants* de l'observatoire de la vie étudiante (OVE) montrent qu'en dépit de la densité d'établissements d'enseignement supérieur dans le cœur d'agglomération, les temps de trajet des étudiants sont assez élevés, en particulier dans les départements de petite couronne (47 mn) et de grande couronne (52 mn), mais aussi à Paris (34 mn) pour une moyenne nationale de 33 mn.

Étudiants au lieu d'études potentiellement desservis à 30 min. par les transports en commun en 2018

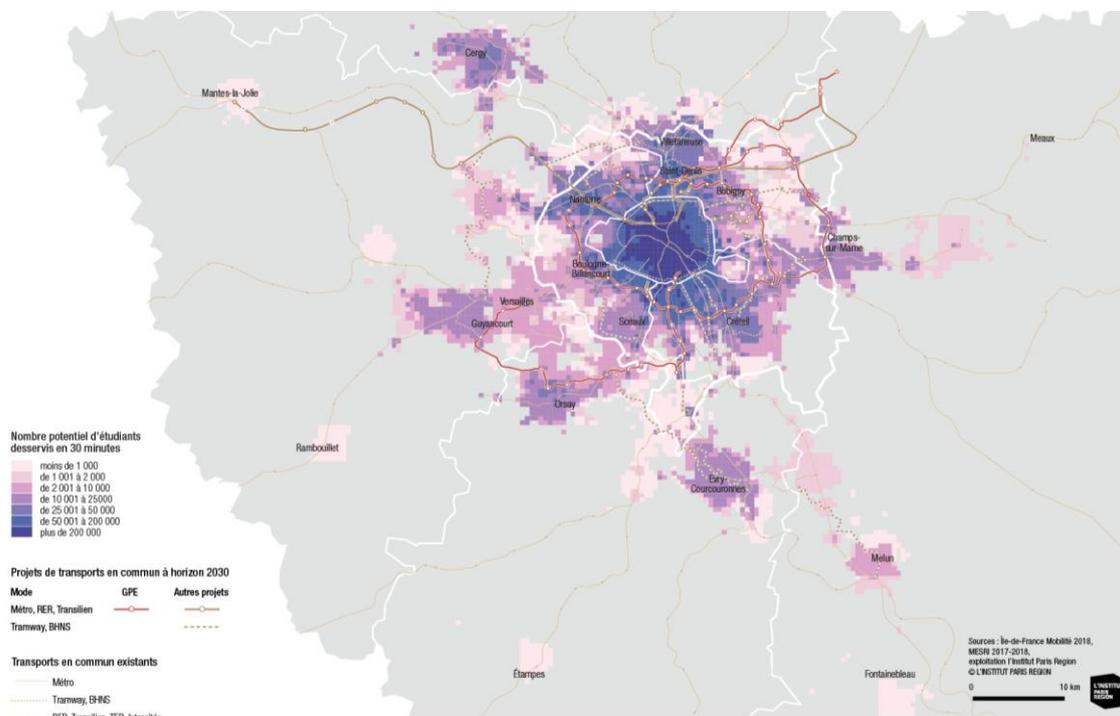


<sup>3</sup> La dernière enquête *Conditions de vie des étudiants* menée par l'observatoire de la vie étudiante en 2016 évalue à plus de 87% la proportion d'étudiants utilisant les transports en commun comme mode de transport principal ou secondaire. La limite de 30 minutes de trajet se fonde sur celle retenue dans le dernier schéma régional du logement étudiant d'Île-de-France.

<sup>4</sup> Les données disponibles sur les effectifs d'étudiants inscrits à l'adresse de l'établissement d'enseignement supérieur sont limitées aux établissements publics, à quelques exceptions près, accueillant au moins 300 étudiants en 2018.

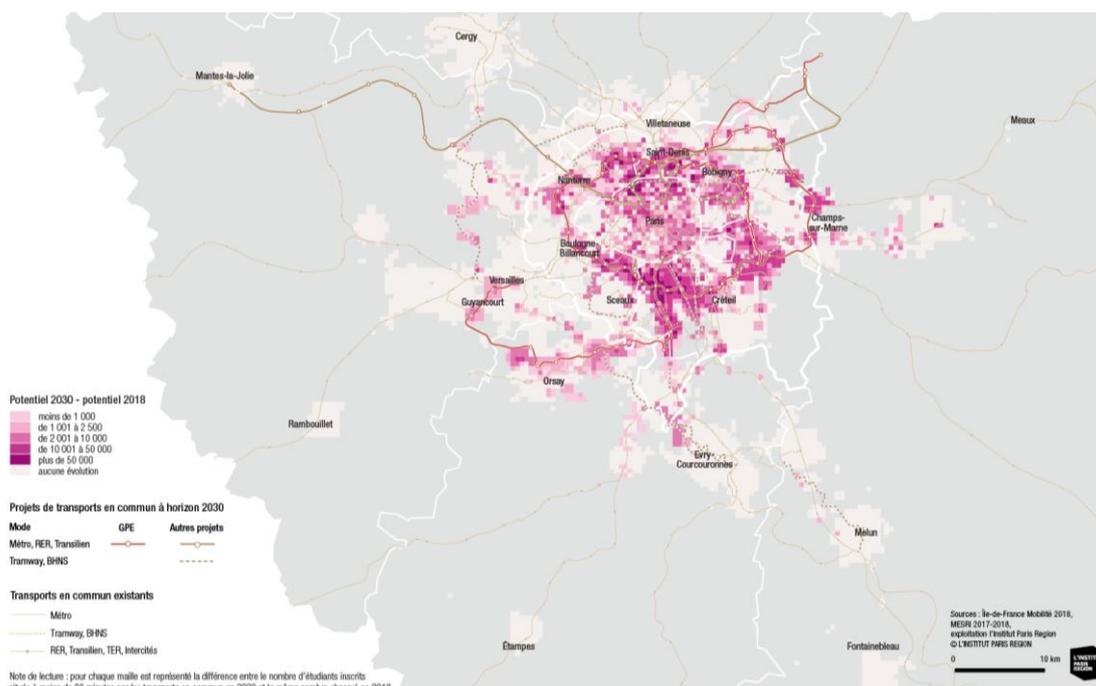
Le même exercice de cartographie des territoires les plus propices à l'accueil de résidences étudiantes a été conduit sur la base des temps de transport estimés par Île-de-France Mobilité à l'horizon 2030. La géographie reste globalement la même, avec néanmoins des gains d'accessibilité dans l'est parisien, le long de la future ligne 15 surtout entre Créteil et Marne-la-Vallée et de la future ligne 11. Ces secteurs sont aujourd'hui assez mal desservis mais le seront donc davantage à l'horizon 2030.

Étudiants au lieu d'études potentiellement desservis à 30 min. par les transports en commun en 2030



La représentation cartographique des gains d'accessibilité aux étudiants entre 2018 et 2030 fait clairement ressortir le caractère très structurant du futur réseau du Grand Paris Express, avec des gains d'accessibilité concentrés le long de ces lignes en particulier à proximité des futures gares et en particulier autour des gares interconnectées : Villejuif-Institut Gustave Roussy et St Denis Pleyel, et dans une moindre mesure Boulogne-Billancourt, Nanterre, Champigny, Noisy-Champs et Chelles.

Impact des nouvelles lignes de transport en commun sur le nombre d'étudiants supplémentaires potentiellement accessibles à l'horizon 2030



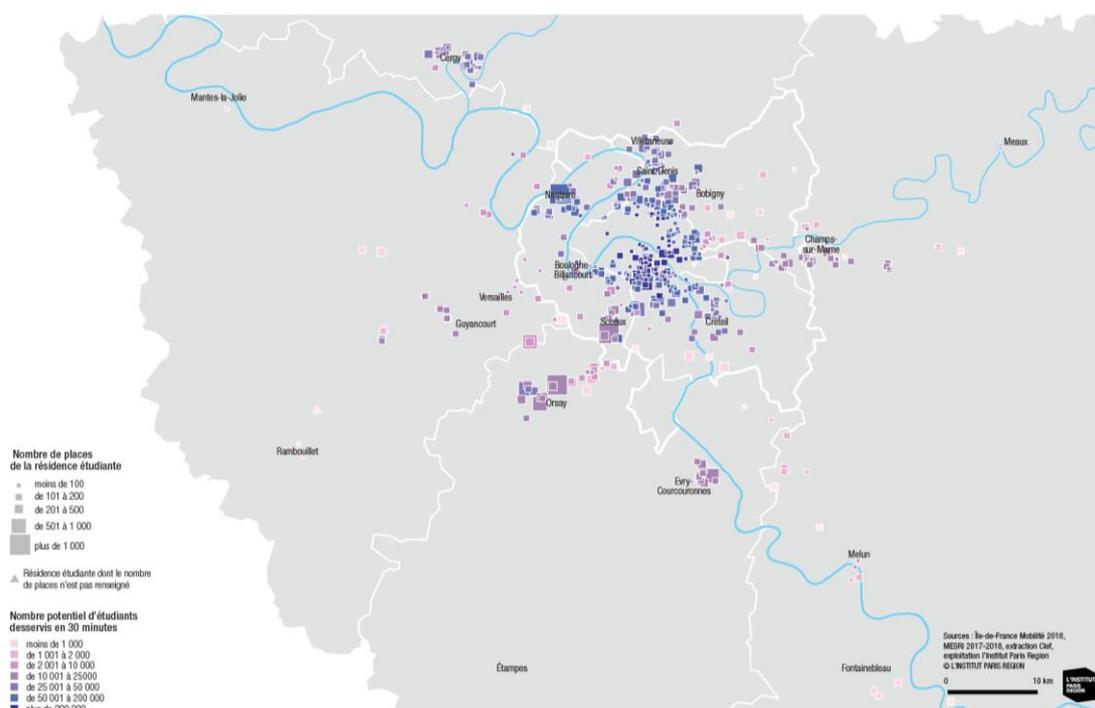
### 3.2 –L’accessibilité des logements étudiants aux lieux d’études

Quelle masse de public étudiant les résidences actuelles desservent-elles dans un rayon de 30 minutes par les transports en commun ? La carte ci-dessus, qui superpose le nombre d’étudiants potentiellement desservis aux résidences étudiantes en service en 2018, fait ressortir des tensions importantes non seulement à Paris intra-muros, mais également autour de Nanterre dans les Hauts-de-Seine et dans le nord du Val-de-Marne, et de façon plus diffuse dans la partie est de la Seine-Saint-Denis. Ces territoires garantissent normalement aux bailleurs le moins de difficultés de gestion compte tenu du nombre très important d’étudiants potentiellement intéressés.

Ailleurs, les résidences répondent pour la plupart à des besoins locaux avec des effets de concurrence entre sites d’enseignement plus limités, à l’exception notable de Cergy où les tensions sont potentiellement vives pour l’accès à un logement en résidence.

Une fois bien identifiés les territoires les plus propices à accueillir des résidences étudiantes du fait de leur accessibilité à un grand nombre d’étudiants potentiels, l’enjeu consiste à pondérer ce nombre en tenant compte des capacités d’accueil déjà existantes.

Nombre d’étudiants potentiellement desservis par résidence étudiante en 2018 (desserte en 30 minutes par les transports en commun)



### 3.3 – Vers une estimation territorialisée des besoins en logements pour étudiants

Les exercices menés jusqu'à maintenant pour qualifier le taux d'équipement des territoires en résidences pour étudiants se sont fondés sur le ratio du nombre de places disponibles pour 100 étudiants inscrits à l'échelle de différents territoires géographiques :

- les bassins de formation (schéma régional du logement étudiant en 2015),
- le périmètre des EPCI (Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en 2017),
- les aires de recrutement des principaux sites universitaires (DRIHL 2019).

Cette méthode présente l'inconvénient d'être peu indicative sur les territoires les plus propices à l'accueil de logements étudiants au sein de ces périmètres, avec des effets de frontières importants lorsque les sites d'enseignement se situent en périphérie. La méthode proposée dans ce rapport permet de différencier le taux d'équipement de chaque site d'enseignement en s'affranchissant des limites administratives, et prend en compte les effets de concurrence entre étudiants pour la même offre de logements<sup>5</sup>.

Pour chaque établissement d'enseignement supérieur public accueillant au moins 300 étudiants, un indicateur d'accessibilité à l'offre de logements étudiants est calculé en trois temps :

**1- Calcul de la disponibilité de l'offre de logements** : pour chaque résidence, le nombre de places disponibles est réparti entre les étudiants inscrits dans sa zone d'accessibilité, soit 30 minutes par les transports en commun au prorata du nombre d'étudiants qui se la partagent.

*Exemple : la maille A regroupe 100 places en résidence étudiante et dessert 1500 étudiants dans un rayon de 30 mn par les transports en commun. L'offre disponible pour chaque étudiant desservi = 100/1500.*

**2- Calcul de l'offre potentiellement disponible pour les étudiants dans chaque maille incluant un établissement d'enseignement supérieur**, en sommant les différentes portions d'offre de logements situés à moins de 30 mn par les transports en commun.

*Exemple : les 1200 étudiants inscrits dans la maille B ont accès en moins de 30 minutes aux logements de la maille A et aux logements de la maille E dont l'offre disponible = 200/1200.*

*L'offre potentiellement disponible pour les étudiants de la maille B =  $(100/1500) + (200/1200) = 0,167$  ; soit un peu moins de 17 places pour 100 étudiants inscrits.*

**3- Introduction d'une probabilité de recours décroissante en fonction de la distance, et de la disponibilité d'autres offres accessibles**

*Exemple 1 : un établissement ne compte qu'une résidence étudiante accessible en moins de 30 minutes par les transports en commun. Tous les étudiants de l'établissement recourront potentiellement à cette offre puisqu'ils ne disposent d'aucune autre offre accessible.*

*Exemple 2 : un autre établissement compte trois résidences étudiantes accessibles. La demande de logement pourra se répartir entre ces trois offres.*

En procédant par itérations successives, on alloue les places disponibles aux différents établissements en tenant compte à la fois du volume d'étudiants inscrits, de la distance aux résidences étudiantes et de la disponibilité d'autres offres accessibles.

---

<sup>5</sup> La méthode reproduit celle utilisée par Catherine Mangeney (ORS Île-de-France) et Véronique Lucas-Gabrielly (Irdes) dans le rapport intitulé « L'accessibilité aux médecins généralistes en Île-de-France. Méthodologie de mesures des inégalités infra-communales », ORS Île-de-France, Irdes, juillet 2019.

Les résultats suivants illustrent l'exercice sur trois exemples concrets :

- Le site de l'UFR sciences et technologies de l'Université Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines à Versailles compte 3502 étudiants inscrits. Dans un rayon de 30 minutes de trajet par les transports en commun, on dénombre 448 places en résidences étudiantes. Une fois ces places affectées aux sites d'enseignement supérieur de leur environnement, le nombre de places réellement disponibles pour les étudiants de l'UFR sciences et technologies se réduit à 207, soit 6 places pour 100 étudiants ;
- Sur le site de l'UFR Droit de l'Université Paris-Est Créteil à Créteil, ces mêmes chiffres s'établissent à 3 534 étudiants inscrits, 3 496 places en résidences étudiantes potentiellement accessibles, et 413 potentiellement disponibles compte-tenu des besoins des autres sites d'enseignement supérieur voisins, soit 12 places pour 100 étudiants ;
- Enfin, sur le site de l'école de commerce HEC Paris à Jouy-en-Josas, qui compte 3 700 étudiants, on dénombre 2 504 places potentiellement accessibles et 1 264 places potentiellement disponibles dans un rayon de 30 minutes de trajet en transports en commun, soit 34 places pour 100 étudiants.

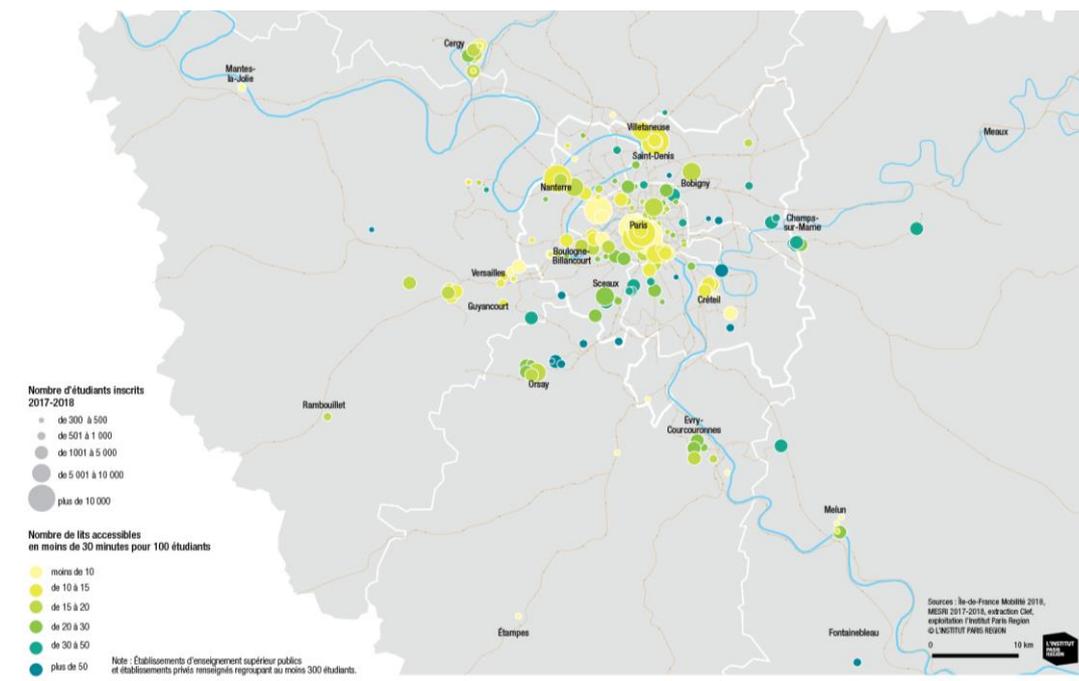
### Niveau d'accessibilité aux logements étudiants des sites d'enseignement supérieurs publics franciliens

Les résultats de cette méthode sont représentés sur la carte ci-dessous pour les établissements d'enseignement supérieur publics et quelques privés (dont les effectifs peuvent être estimés à partir de l'atlas régional des effectifs étudiants).

Si l'on prend en compte l'ensemble de l'offre en résidences étudiantes, sociale, dédiée aux écoles et privée, les secteurs les plus en tension qui ressortent sont sans surprise le centre de Paris (5 et 6<sup>èmes</sup> arrondissements où se concentrent de très nombreux étudiants, mais aussi Dauphine dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement), et les villes de Créteil et Versailles.

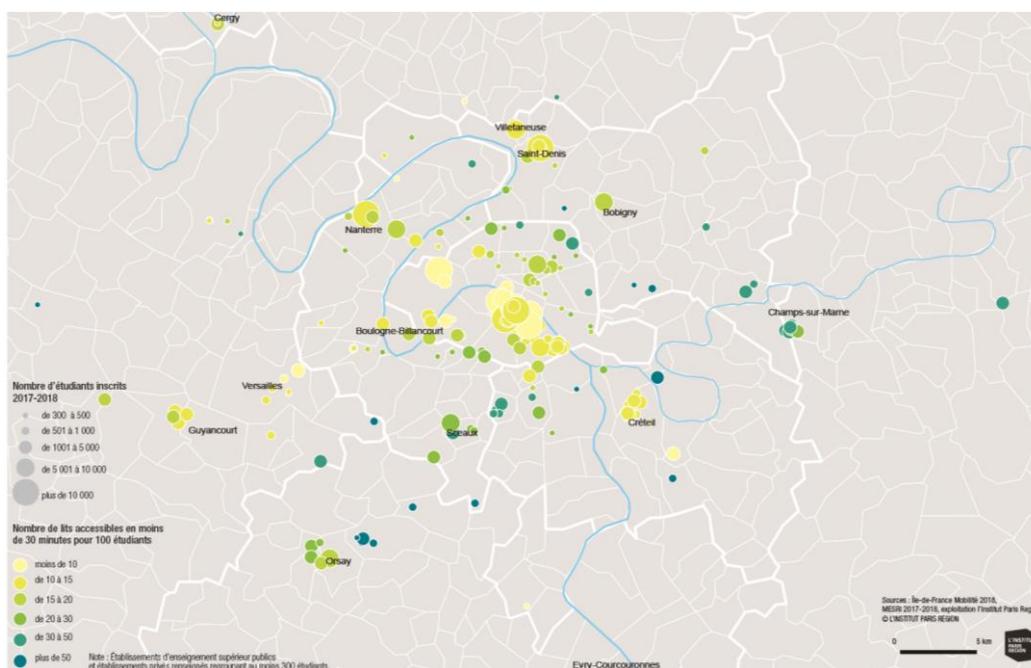
À l'inverse, le taux d'équipement des établissements situés au nord est de Paris, la Cité Descartes à Champs-sur-Marne et les établissements situés le long du RER A au sud de Paris apparaissent assez bien équipés avec au moins 20 lits disponibles pour 100 étudiants, tous secteurs confondus.

Niveau d'accessibilité au logement étudiant des principaux sites d'enseignement supérieur franciliens (2018)



Sur la carte établie à l'échelle de la Métropole du Grand Paris, beaucoup des sites apparaissant comme les mieux équipés sont en fait des écoles disposant de résidences pour étudiants sur le campus ou très proches : c'est le cas notamment à Cachan, à Champs-sur-Marne, à Palaiseau autour de l'École polytechnique, Jouy-en-Josas pour HEC Paris, etc.

Niveau d'accessibilité au logement étudiant des principaux sites d'enseignement supérieur franciliens (2018)

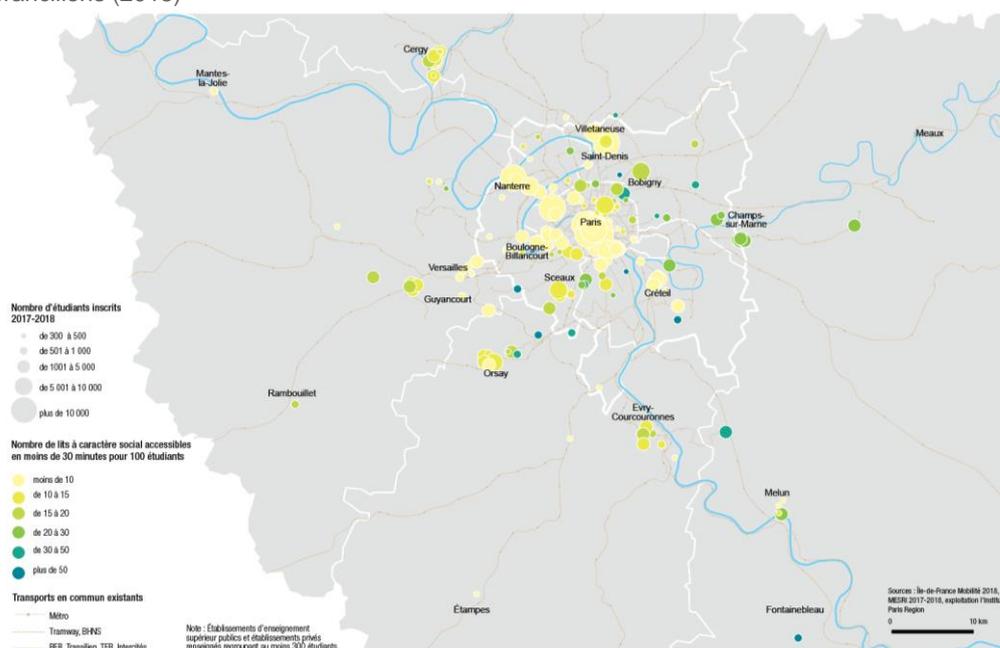


Le même exercice a été mené en se limitant cette fois à la seule offre sociale, hors résidences dédiées dont on sait qu'une partie peuvent être sociales, mais pas toutes. En se restreignant à l'offre de résidences étudiantes à loyers modérés, le taux d'équipement des principaux pôles d'enseignement supérieur apparaît d'emblée moins favorable, en particulier :

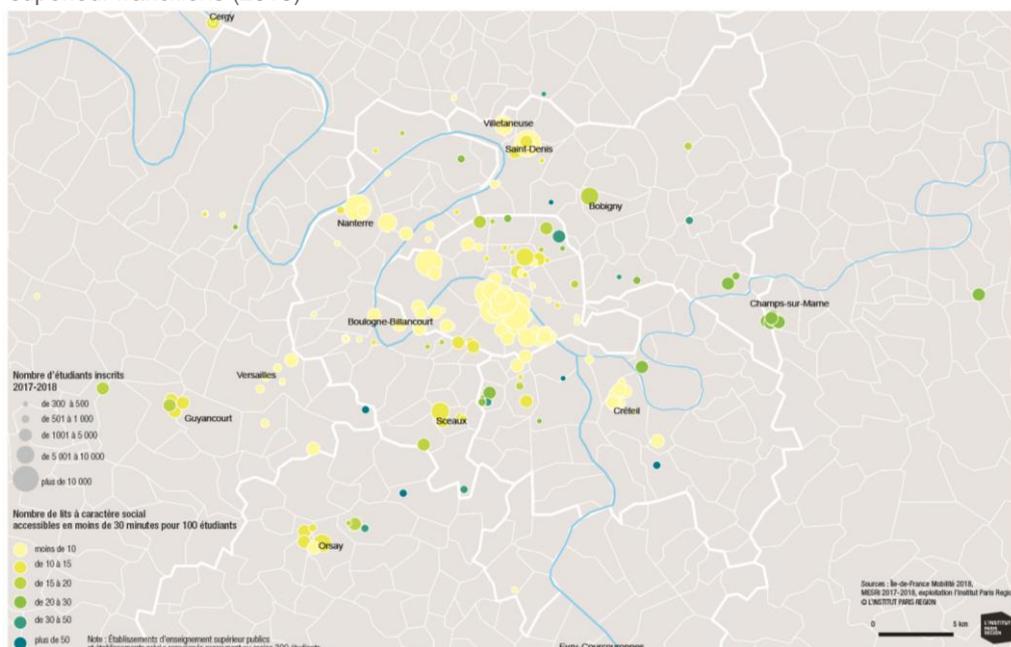
- dans le sud et l'ouest de Paris,
- dans le Val-de-Marne le long de la ligne 7 du métro,
- dans les Hauts-de-Seine en particulier au centre et au nord du département,
- sur le site universitaire de Versailles,
- et sur ceux de Saint-Denis et Villetaneuse.

Inversement, un certain nombre de sites plus isolés, comme Vélizy ou encore Lieusaint, la Cité Descartes à Marne-la-Vallée et le nord-est francilien jusqu'à Bobigny apparaissent mieux équipés.

Niveau d'accessibilité au logement étudiant à caractère social des principaux sites d'enseignement supérieur franciliens (2018)



Niveau d'accessibilité au logement étudiant à caractère social des principaux sites d'enseignement supérieur franciliens (2018)



## Identification des sites d'enseignement supérieur les plus déficitaires en logements conventionnés étudiants

Une autre visualisation des résultats de cet exercice de hiérarchisation territoriale est proposée sur l'image ci-dessous. Elle représente, dans les trois académies de la région, les sites d'enseignement les plus déficitaires au regard de l'offre de logements sociaux pour étudiants accessibles et de la pression de la demande exercée par les autres établissements d'enseignement supérieur également desservis par ces résidences. Ces sites sont représentés en proportion du nombre d'étudiants inscrits, avec une couleur traduisant l'intensité du déficit.

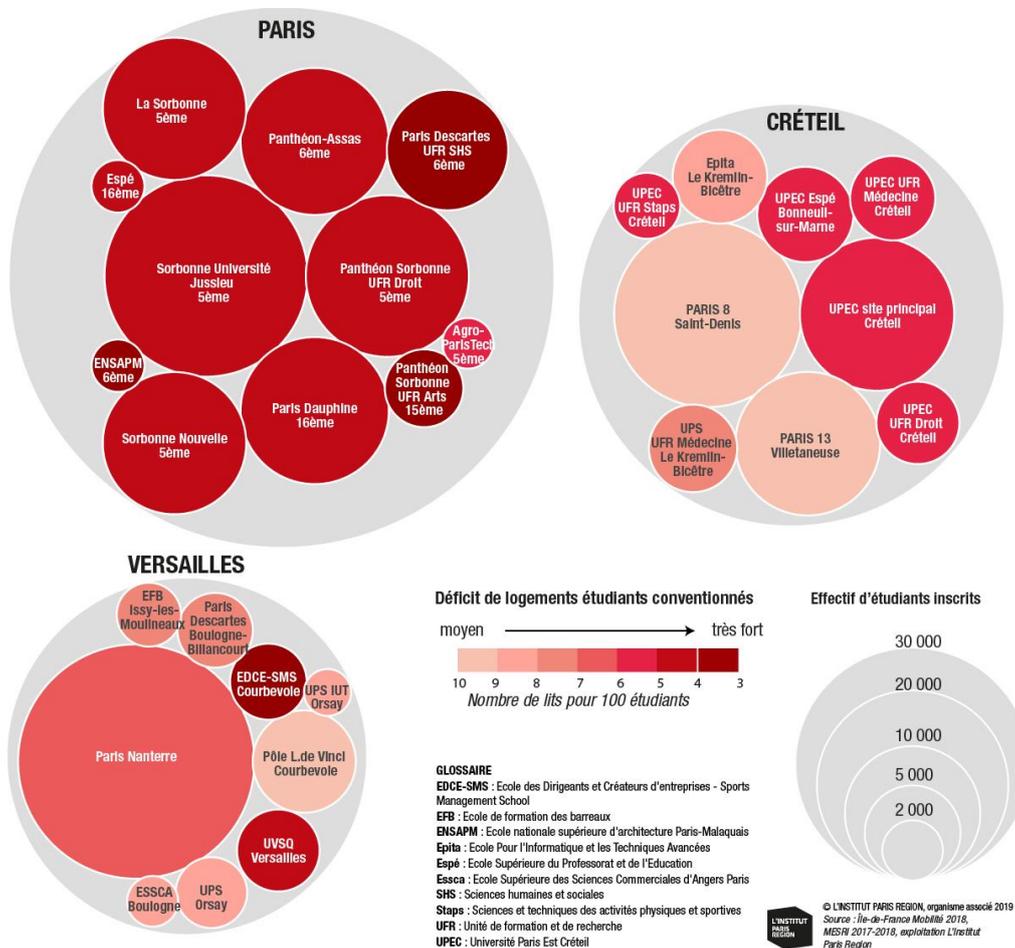
Les sites d'enseignement supérieur parisiens ressortent sans surprise comme très déficitaires par comparaison aux sites des autres académies, en particulier au centre de Paris (5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> arrondissements), mais aussi dans les 15 et 16<sup>ème</sup> arrondissements.

Dans l'académie de Versailles, les déficits sont les plus importants pour une école de commerce située à Courbevoie (EDCE-SMS) et la faculté des sciences et technologies de l'Université Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines à Versailles. D'autres besoins ressortent pour des établissements situés à Boulogne-Billancourt et à Orsay.

Dans celle de Créteil, les déficits les plus importants concernent les différentes implantations de l'université Paris-Est Créteil au sein de la ville de Créteil, les établissements d'enseignement supérieur situés au Kremlin Bicêtre (faculté de médecine de Paris Sud, école d'ingénieur informatique Epita), et les universités de Saint-Denis et de Villetaneuse.

Les sites d'enseignement supérieur les plus déficitaires en logements étudiants conventionnés par académie

Au regard de l'ensemble des étudiants

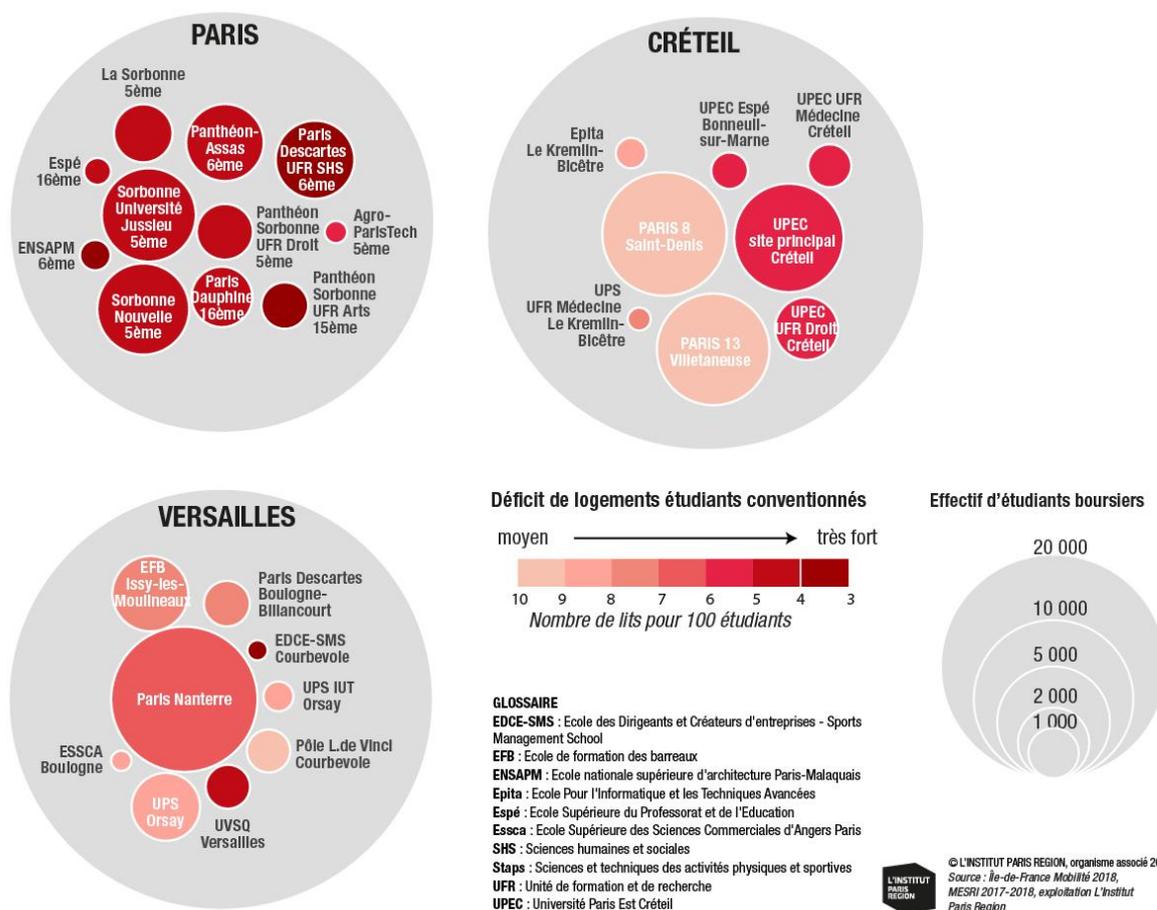


La visualisation suivante des sites d'enseignement supérieur les plus déficitaires en logements sociaux pour étudiants représente ces différents sites en proportion du nombre d'étudiants inscrits qui sont boursiers sur critères sociaux des Crous, de façon à donner une idée plus précise des priorités pour ces sites.

L'Île-de-France comptait un peu moins de 140 000 boursiers sur critères sociaux durant l'année universitaire 2018-2019. Les différences sont sensibles entre les académies : 25,2 % d'étudiants boursiers à Paris, 26,9 % dans l'académie de Versailles et 35,8 % dans celle de Créteil pour une moyenne nationale de 37,5 %<sup>6</sup>.

Les sites d'enseignement supérieur les plus déficitaires en logements étudiants conventionnés par académie.

Au regard des étudiants boursiers



<sup>6</sup> Attention : ces taux d'étudiants boursiers sur critères sociaux sont calculés sur la base du nombre d'inscrits dans une formation ouvrant droit à ces aides et non sur l'ensemble des étudiants. Il s'agit principalement de ceux inscrits aux diplômes nationaux de cursus licence ou master et jusqu'à la sixième année des études de santé, en sections de techniciens supérieurs et en classes préparatoires aux grandes écoles publiques ou privées sous contrat, en écoles d'ingénieurs sous tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur ou en écoles de commerce reconnues par l'État. Les apprentis et fonctionnaires notamment en sont également exclus.

## 4. Le potentiel d'accueil des jeunes dans le parc diffus

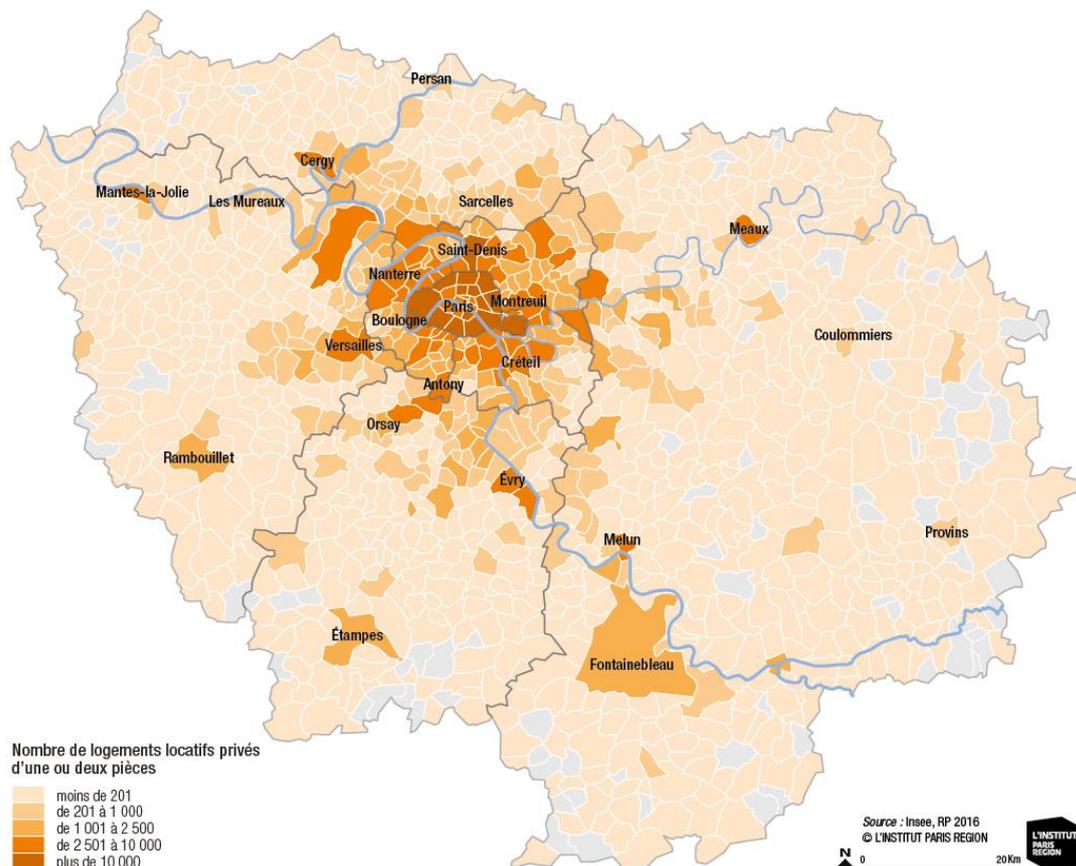
Les résultats observés sur le niveau d'équipement des sites d'enseignement en logements pour étudiants à l'échelle communale restent cependant relativement théoriques. S'ils donnent bien à voir les différentiels d'équipement des secteurs infrarégionaux et permettent de distinguer les zones les plus concurrentielles pour répondre à la demande étudiante, ils restent aveugles sur la part de la demande qui se tournera vers le parc locatif diffus ordinaire. Principal lieu d'accueil de la mobilité des jeunes (90% des étudiants emménagés récents), le parc locatif privé est en effet traditionnellement le parc de leur prise d'autonomie. Pour affiner la lecture territoriale des besoins, il était alors impératif de nuancer nos résultats en les complétant d'une exploration de la capacité d'accueil de ces jeunes publics dans le parc locatif ordinaire des différents territoires.

### 4.1 – L'offre de petits logements locatifs privés

Quelques cartes issues du recensement de la population permettent d'observer la manière dont le parc diffus accueille les jeunes de 18 à 30 ans, et notamment les réponses apportées par le parc de petits logements locatifs privés.

Très concentrée dans le cœur de l'agglomération, la géographie de ce parc est en phase avec celle des pôles d'attractivité des jeunes. Mais la part de l'offre disponible tend à se réduire. D'une part, du fait de l'essor de l'offre locative saisonnière ou meublée, qui ponctionne une part importante des petites surfaces locatives disponibles, en particulier dans le cœur de la capitale, mais aussi dans l'ensemble des communes les mieux connectées de la métropole. D'autre part, du fait de la progression des loyers et de la disparition graduelle des loyers inférieurs à 15€/m<sup>2</sup>. Cette hausse des loyers affecte tout particulièrement les jeunes que leur forte mobilité et leur demande de centralité confrontent toujours aux secteurs les plus tendus et aux derniers loyers de marché. Ils sont ainsi en première ligne des difficultés de logement pour trouver des loyers unitaires qu'ils soient en mesure de payer, d'où des situations de cohabitation contrainte, de logements insalubres, etc.

Les petits logements du parc locatif privé

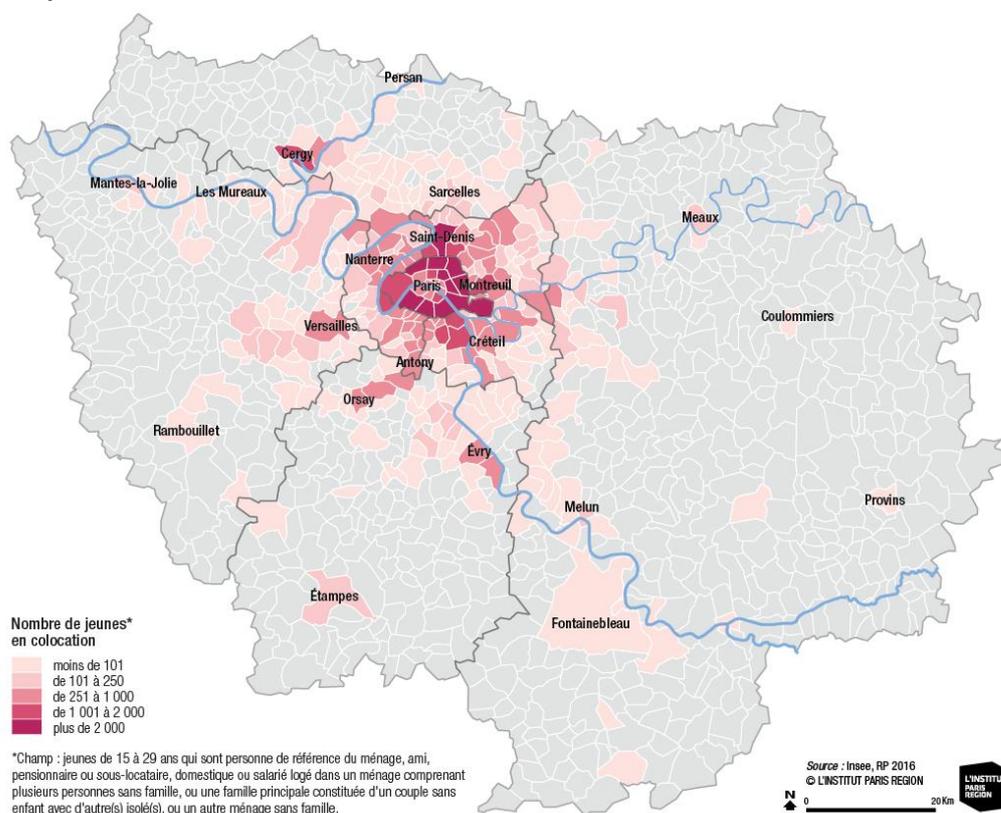


D'où aussi un recours croissant à des solutions de partage des logements et à des formules de colocation, une manière de rester dans le centre de la métropole. Le choix de ces nouveaux modes de cohabitation concerne ainsi de plus en plus de jeunes, en particulier les jeunes actifs. L'essor de ces alternatives est soutenu par le développement de nouveaux intermédiaires et de nouveaux produits locatifs répondant à ces demandes (plateformes de mises en relation, cohabitations intergénérationnelles, ...).

On estime à environ 106 000 le nombre de jeunes de moins de 30 ans en situation de colocation en Île-de-France en 2016. Ils sont principalement installés dans les arrondissements périphériques de Paris, quelques communes limitrophes de Paris, comme Saint-Denis, Saint-Ouen, Aubervilliers, Montreuil, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine et Villejuif, Boulogne-Billancourt. Leur nombre est également élevé dans la commune de Cergy.

Au-delà de Paris, la géographie des colocations/ cohabitations hors familles épouse celle des principaux sites universitaires au sud le long de la ligne B du RER, à Versailles, Créteil et Champs-sur-Marne.

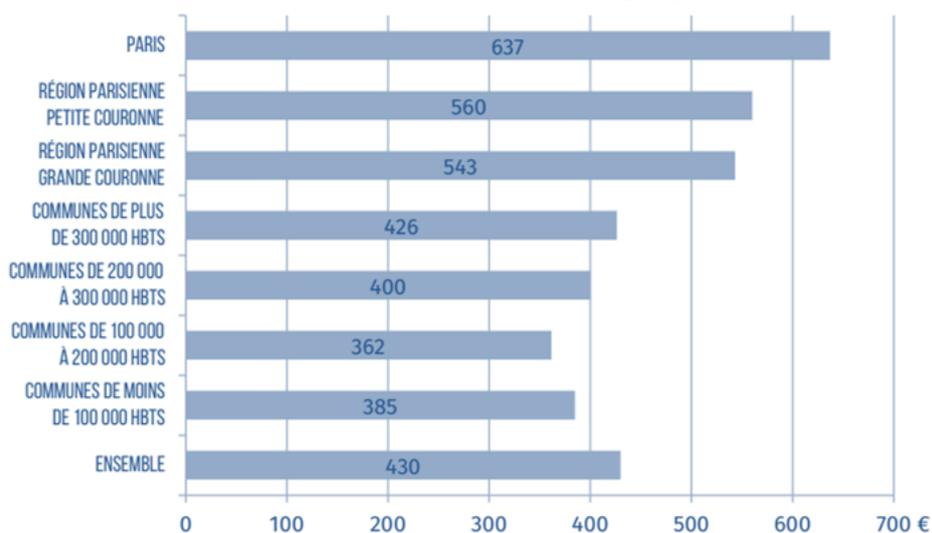
### Les jeunes en colocation



L'accessibilité de l'offre locative privée ordinaire doit également s'apprécier au regard du niveau des loyers pratiqués. Dans la dernière enquête *Conditions de vie des étudiants* de l'OVE en 2016, le coût du logement pour les étudiants résidant à Paris atteint 637 euros/mois en moyenne, soit un surcoût de 50 % par comparaison avec les communes de plus de 300 000 habitants. Les étudiants résidant en petite et grande couronne déclarent payer de l'ordre de 30 % plus cher que leurs homologues des grandes métropoles.

Ces loyers plus élevés s'appliquent pourtant à des logements plus petits : les étudiants parisiens décohabitants disposent de moins de 20 m<sup>2</sup> en moyenne, ceux de petite couronne de 21 m<sup>2</sup>, contre plus de 24 m<sup>2</sup> dans les grandes métropoles.

Loyer moyen selon la taille de la commune de résidence (en €)



Enquête **Conditions de vie des étudiant·e·s 2016** - OVE  
 Champ : étudiants décohabitants ayant déclaré payer un loyer, hors résidences collectives (n = 18 695)  
 Lecture : les étudiants décohabitants résidant à Paris dépensent en moyenne 637 € par mois pour payer leur loyer.

Superficie moyenne du logement par habitant\* selon la taille de la commune de résidence (en m<sup>2</sup>/habitant)

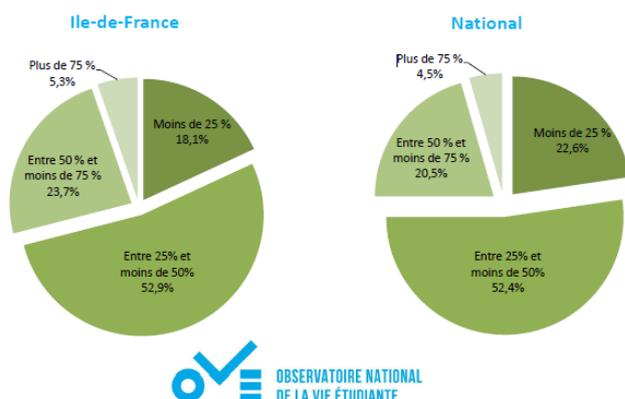
	COHABITANT**	DÉCOHABITANT	ENSEMBLE
PARIS	25,3	19,8	21,1
RÉGION PARISIENNE PETITE COURONNE	26,9	21,0	23,8
RÉGION PARISIENNE GRANDE COURONNE	31,0	22,9	27,6
COMMUNES DE PLUS DE 300 000 HBTS	28,5	24,3	24,9
COMMUNES DE 200 000 À 300 000 HBTS	33,6	23,9	24,7
COMMUNES DE 100 000 À 200 000 HBTS	29,1	24,2	24,8
COMMUNES DE - DE 100 000 HBTS	35,0	26,7	30,1
ENSEMBLE	31,6	24,1	26,3

Enquête **Conditions de vie des étudiant·e·s 2016** - OVE  
 Champ : ensemble des répondants (n = 46 340).  
 Lecture : les logements occupés par les étudiants décohabitants résidant à Paris ont une superficie moyenne par habitant de 19,8 m<sup>2</sup>.  
 \* Superficie moyenne du logement divisée par le nombre d'habitants du logement  
 \*\* Cohabitant : étudiant résidant chez ses parents.

Le poids de ces loyers dans les dépenses des étudiants est ainsi particulièrement important dans la région, avec 29 % d'étudiants qui consacrent plus de la moitié de leurs ressources pour s'acquitter de leur loyer (contre 25 % à l'échelle nationale), et à l'inverse 18% qui y consacrent moins d'un quart, soit plus de 4 points de moins qu'à l'échelle nationale.

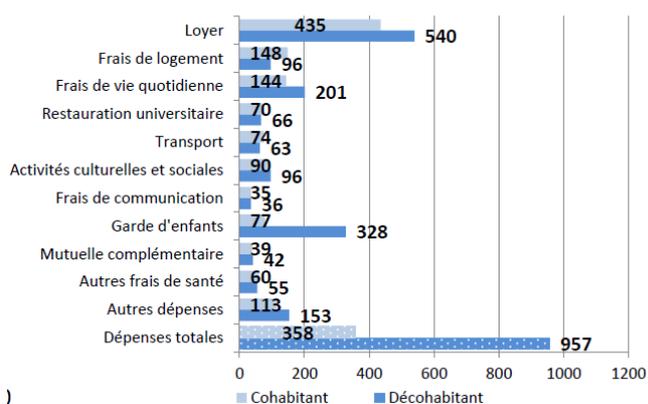
Selon l'OVE, les dépenses mensuelles des étudiants franciliens seraient de l'ordre de 960€/mois, ce qui suppose des aides familiales élevées, ou une activité salariée conséquente. En moyenne, 30 % du coût du logement est pris en charge par les parents. Cette part est plus faible pour les étudiants en couple ou en résidence (25 %).

Part du loyer dans les ressources



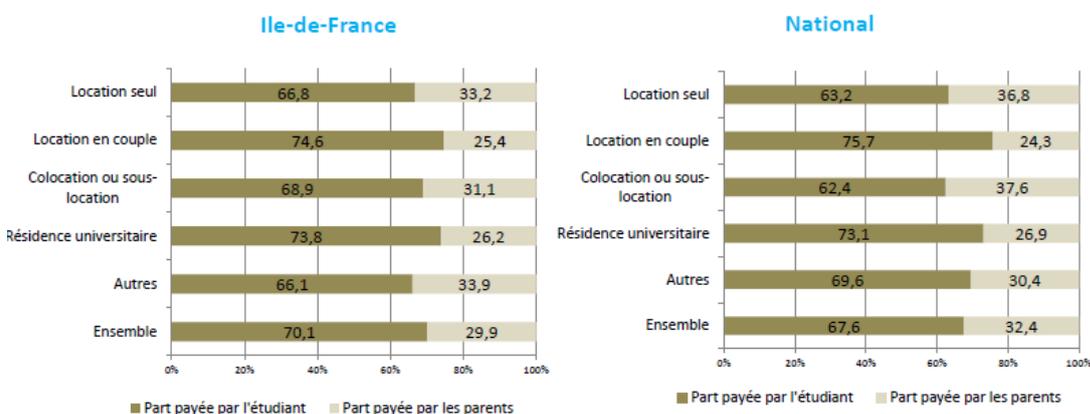
12

Ile-de-France



)

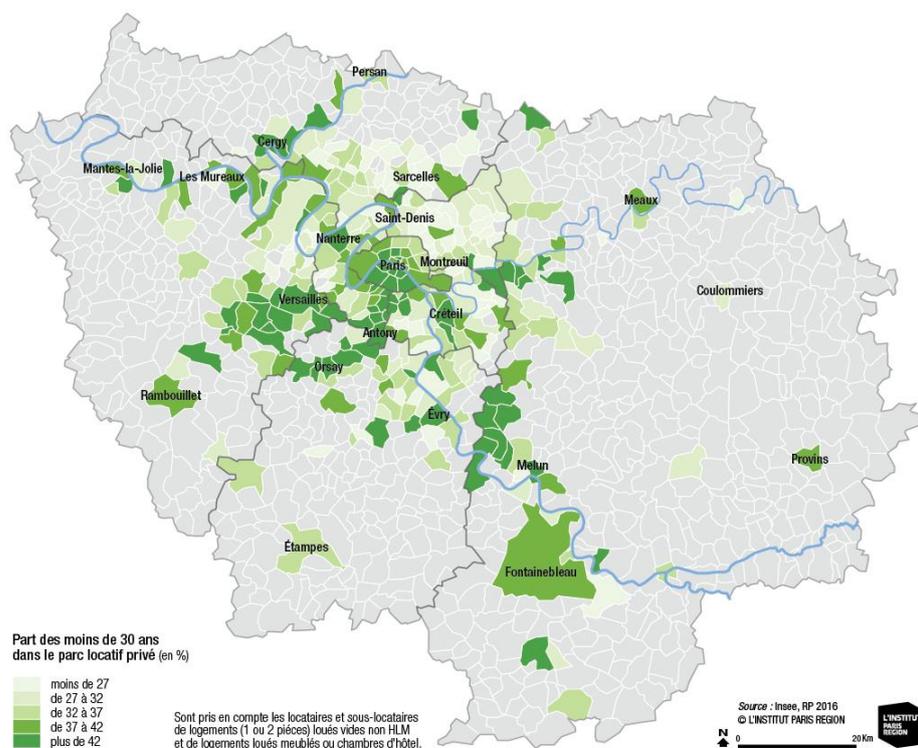
Part des parents dans le loyer



## 4.2 - La place des jeunes dans le parc locatif privé de petits logements

Cependant, une concurrence plus ou moins importante se joue localement avec d'autres publics pour accéder à ces petites surfaces dont le montant unitaire du loyer reste supportable. Il ne suffit pas, en effet, qu'une offre de petites surfaces locatives soit présente dans un territoire pour être facilement accessible à un jeune public. On observe des effets de concurrence très différents selon les contextes au sein de la région. Ainsi dans certains territoires, l'offre de petites surfaces locatives sera peut-être modérément développée mais très majoritairement destinée à ces publics (notamment dans le sud-ouest francilien), tandis que dans d'autres territoires, cette offre semblera plus abondante mais sera en réalité très fortement concurrentielle et peu accessible à ces jeunes publics aux dossiers et ressources parfois plus précaires ou aux garanties moins satisfaisantes que d'autres publics pour des bailleurs exigeants. C'est particulièrement le cas dans la proche couronne au nord de Paris (en Seine-Saint-Denis, comme dans la partie urbaine du Val d'Oise) où ils occupent souvent moins de 30 % des petites surfaces locatives, autour de la Défense et du Val de Bièvre également.

Les jeunes dans le parc locatif privé de petits logements



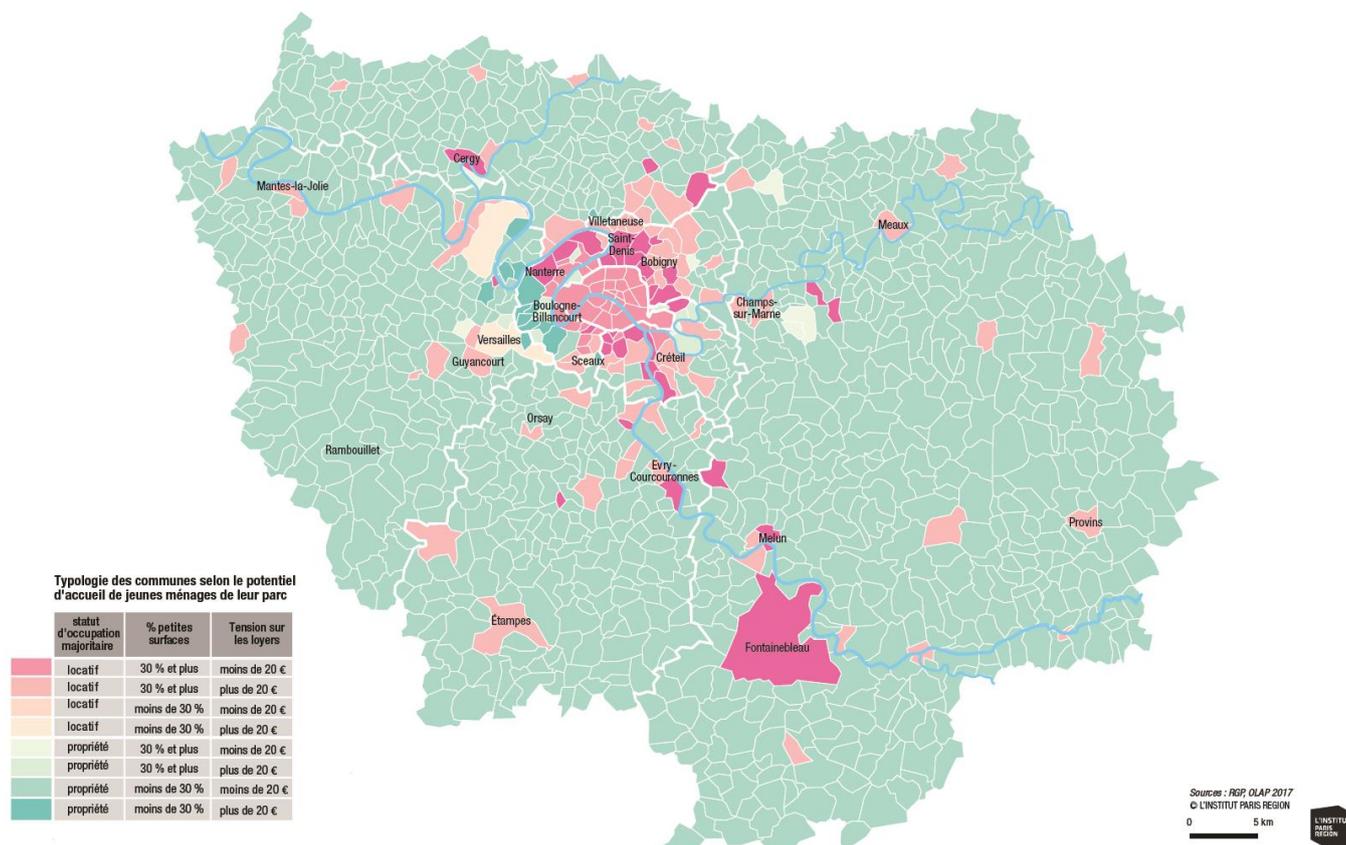
## Un parc ordinaire inégalement accessible aux jeunes Franciliens

Une représentation synthétique du potentiel d'accueil des jeunes franciliens dans le parc de logement ordinaire est proposée sur la carte ci-dessus. Elle prend en compte à la fois la proportion de logements locatifs dans la commune, celle des petits logements et le niveau de loyer observé.

Elle rappelle combien le parc de logement du cœur d'agglomération reste, malgré son érosion ces dix dernières années, le parc le plus important et le plus facilement disponible pour accueillir les jeunes en mobilité ou décohabitants. C'est vrai dans la capitale et les communes limitrophes, mais les loyers y sont de plus en plus prohibitifs pour des jeunes en début de parcours ou sans soutien de famille important. Le parc locatif privé des communes de second rang mais bien desservies de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne ou de la boucle nord des Hauts-de-Seine, disposant d'une offre locative importante et de loyers de marché plus modérés qu'à Paris et dans les communes limitrophes pourrait alors offrir des opportunités à ces publics. Encore faut-il leur offrir un environnement et des services adaptés à leur mode de vie, de façon à proposer une alternative à l'hyper centralité parisienne.

De même, si quelques communes de grande couronne se distinguent par la présence d'une offre locative importante, attractive pour ces publics (Cergy et Roissy-en-France dans le Val d'Oise, Juvisy-sur-Orge et Corbeil-Essonnes en Essonne, Serris, Lieusaint, Melun ou Fontainebleau en Seine-et-Marne), leurs niveaux de loyers peuvent limiter l'accès des jeunes à cette offre locative.

Potentiel d'accueil dans le parc locatif diffus



# 5. Vers une géographie préférentielle pour le logement des jeunes franciliens

À l'issue de ces analyses cartographiques, cherchant à identifier les spécificités de la demande des jeunes, étudiants ou actifs, au sein de l'espace régional, un exercice de synthèse a été mené dans l'objectif d'aboutir à une géographie préférentielle de développement de logements pour les jeunes franciliens. Cet exercice s'est appuyé sur une méthodologie de scoring permettant de croiser assez simplement toutes les variables utiles à l'échelle des communes franciliennes concernant l'offre existante, la demande localisée des étudiants ou des jeunes actifs et l'accessibilité du parc locatif privé.

**Proposition d'une méthode de « scoring » des communes**  
(avec au moins 1000 étudiants desservis)

**Objectif: prioriser des secteurs de développement en identifiant les points de forts déséquilibres entre la demande et l'offre « jeunes »**

**Score 1 : Les pôles de demande de logement « jeunes »**

*Score demande étudiante*

- Nb d'étudiants desservis en 30 min
- Nb d'étudiants inscrits
- Nb d'étudiants boursiers

*Score demande jeunes actifs*

- Nb de JA au lieu d'emploi

**Score 2 : Disponibilité d'une offre de logements jeunes »**

- Nb de places étudiants totales
- Nb de places étudiants conventionnées
- Nb de places RS JA/FJT
- Nb de petits logts locatifs privés
- + Part occupée par des moins de 30 ans
- Zones de loyer OLAP

Les communes sont classées en quartiles (1 à 4) pour chacune de ces variables. Ces rangs sont traduits en nb de points et additionnés.

Plus leur score est élevé (Q3 et Q4) plus les communes sont :

- des polarités de demande jeunes (score1)
- en déficit d'offre (score 2)



48

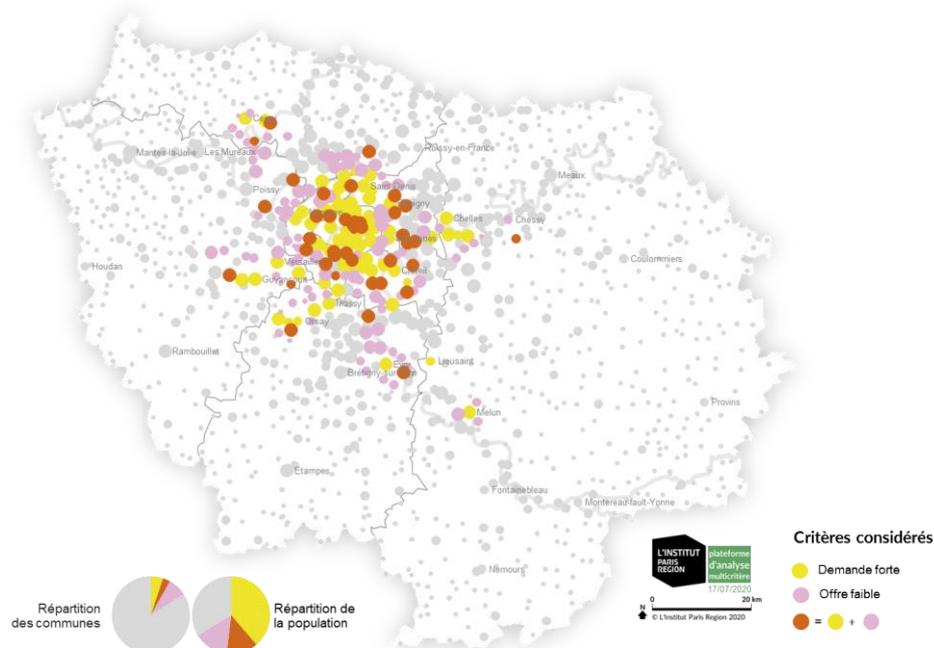
Un outil de scoring interne à L'Institut paramétré pour le calcul de quartiles, a permis de classer de manière systématique toutes les communes d'Île-de-France comptant en moyenne au moins 1000 étudiants desservis par maille, selon 10 variables résumant les données disponibles sur l'offre et la demande.

Pour chacune de ces variables, les communes se sont vu affecter de 1 à 4 points selon le quartile de la distribution auxquelles elles appartiennent. Ces scores ont ensuite été additionnés en deux temps, le premier pour identifier les communes où s'exprime la plus forte demande des jeunes (étudiants ou jeunes actifs) et le second pour identifier celles où l'offre est la plus déficitaire.

Ces scores ont ensuite été croisés afin de définir 4 types de contextes dans les communes signalées en orange :

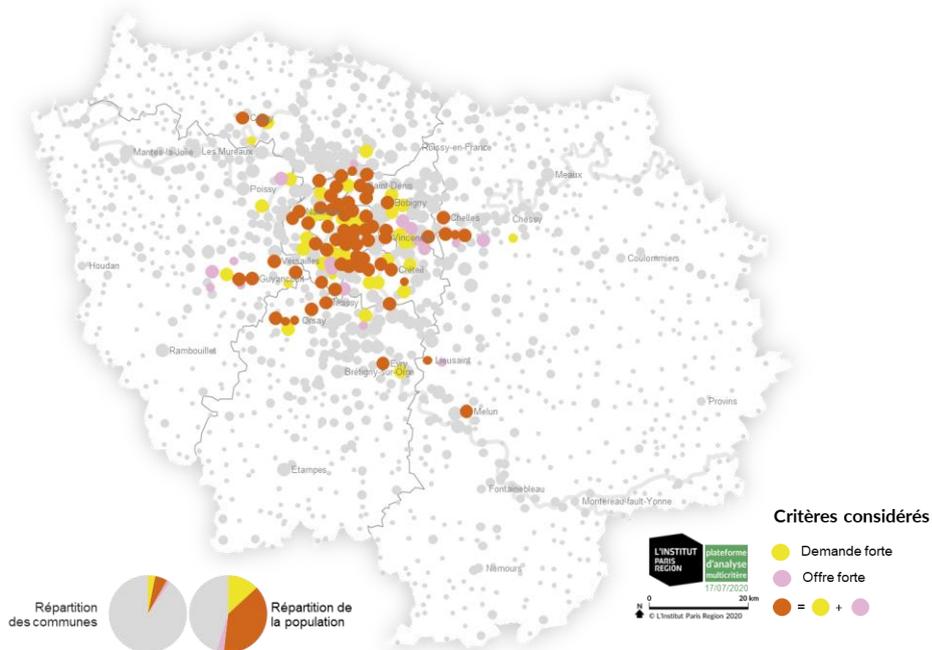
**1- Les zones de forte demande et offre faible : des enjeux de développement.**

Le premier type de communes concerne **les zones de forte demande potentielle des jeunes dans lesquelles l'offre de logements accessibles est faible**. Dans ces communes existent des enjeux de développement d'une offre de logement dédiée aux jeunes, à confirmer localement en prenant en compte les préférences des jeunes. En effet, des secteurs situés à proximité d'un pôle universitaire de banlieue tout en étant encore plus éloignés de Paris peuvent paraître pertinents alors qu'ils risquent de ne pas trouver preneurs.



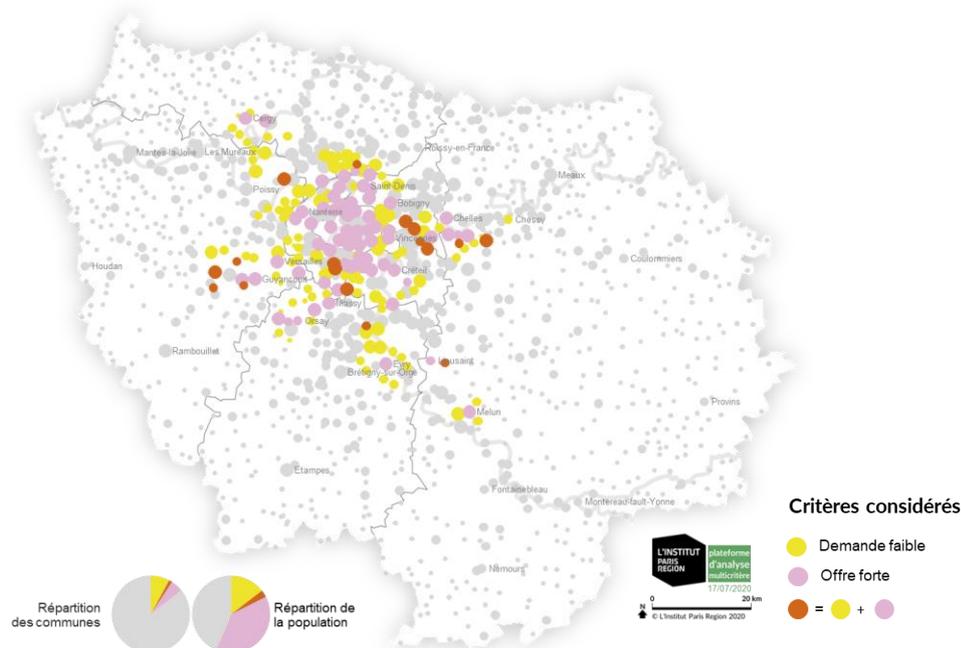
**2- Les zones de demande et d'offre fortes : des enjeux de complémentarité et de coordination.**

Le second type de contexte concerne les communes caractérisées par une forte demande et une offre disponible conséquente. Elles sont porteuses d'enjeux de complémentarité et de mobilisation coordonnée de l'offre neuve avec l'offre existante.



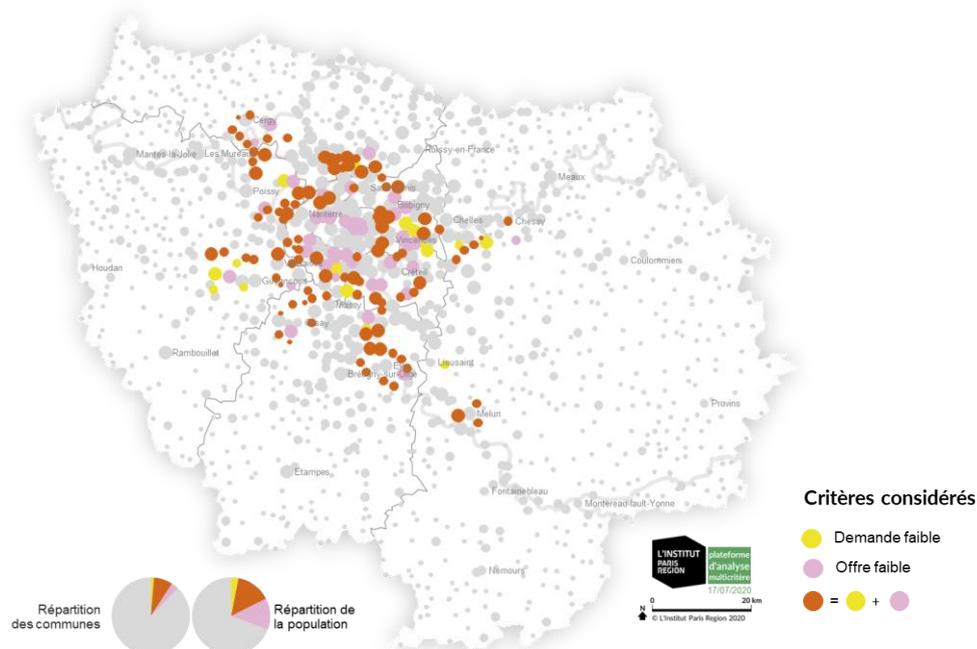
### 3- Les zones de demande faible et d'offre disponible, avec des besoins à estimer très localement, secteurs de vigilance.

Le troisième type de communes rassemble les zones disposant d'une offre disponible conséquente mais où la demande est faible. À priori peu favorable au développement d'une offre dédiée, elles peuvent néanmoins répondre à des besoins très locaux. Ces derniers sont alors, à estimer avec vigilance sur la réalité des aspirations des étudiants des formations de proximité à résider dans ces secteurs.



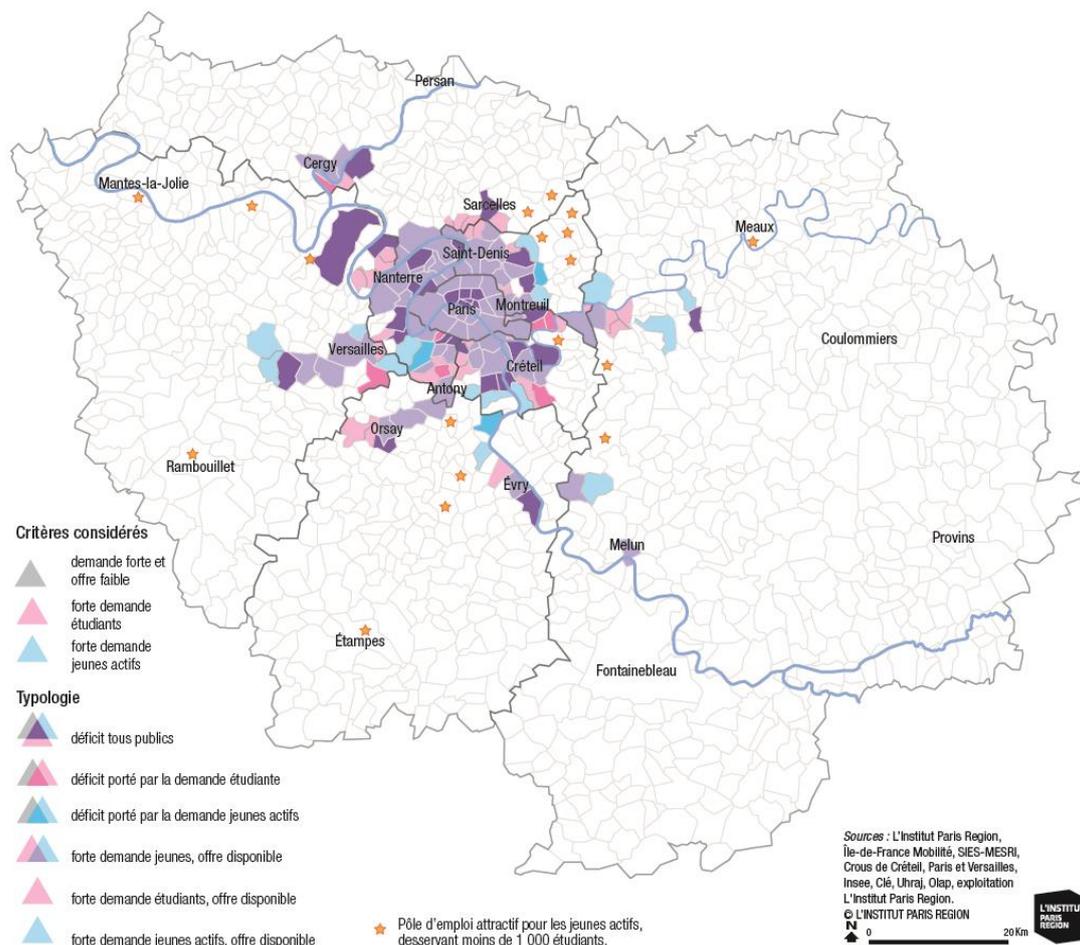
### 4- Les zones de demande et d'offre faible, avec des besoins très ponctuels

Enfin, le dernier type issu du croisement des scoring de l'offre et de la demande signale des zones cumulant faible demande et faible offre. Ces communes présentent peu d'intérêt pour le développement de produits jeunes, hormis des besoins très ponctuels.



## Synthèse à la commune des besoins en logements pour étudiants et jeunes actifs

Scoring des communes desservants au moins 1 000 étudiants en moyenne par maille IDF Mobilité



Pour se doter d'une vision régionale des besoins en logement, nous sommes allés regarder pour les communes identifiées comme porteuses d'une forte demande lors de notre exercice de scoring<sup>7</sup> quel était le profil des jeunes du territoire qui génèrent cette demande locale importante (volumes de jeunes étudiants desservis en moyenne dans les mailles de la commune et nombre de jeunes actifs au lieu d'emploi).

**Cet exercice nous permet d'identifier dans la carte de synthèse ci-dessus :**

1) Les communes enregistrant à la fois une forte demande et disposant de peu d'offre. Au sein de ces communes on peut distinguer :

- les communes dont le déficit est porté par une demande potentielle « tous publics jeunes » (au moins 8 000 étudiants desservis par maille et/ou avec un fort poids de boursiers ou d'étudiants inscrits dans la commune et 1 748 jeunes actifs en emploi dans la commune), signalées en violet intense ;
- les communes dont le déficit est principalement porté par une demande potentielle étudiante (au moins 8 000 étudiants desservis par maille et/ou avec un fort poids de boursiers ou d'étudiants inscrits dans la commune), signalées en rose intense ;
- les communes dont le déficit est porté par une demande potentielle de jeunes actifs (au moins 1 748 jeunes actifs en emploi dans la commune), signalées en bleu intense.

<sup>7</sup> Portant sur les communes franciliennes desservant au moins 1000 étudiants

2) Les communes enregistrant une forte demande mais disposant déjà d'une offre dédiée conséquente, avec des enjeux de complémentarité à rechercher. Au sein de ces communes on peut distinguer :

- les communes accueillant une forte demande potentielle « tous publics jeunes » (au moins 8 000 étudiants desservis par maille et/ou avec un fort poids de boursiers ou d'étudiants inscrits dans la commune et 1 748 jeunes actifs en emploi), signalées en violet ;
- les communes accueillant une forte demande potentielle étudiante (au moins 8 000 étudiants desservis par maille et/ou avec un fort poids de boursiers ou d'étudiants inscrits dans la commune), signalées en rose ;
- les communes accueillant une forte demande potentielle de jeunes actifs (au moins 1 748 jeunes actifs en emploi dans la commune), signalées en bleu.

A l'issue du scoring certaines communes ont été prises en compte de manière spécifique pour tenir compte de situations particulières :

- Certains pôles non classés par le scoring de la demande, en raison d'une absence ou d'un très faible poids de boursiers et d'inscrits dans la commune, ont été ajoutés lorsqu'ils atteignaient le seuil de 8000 étudiants desservis, sans être inscrits parmi les sites en déséquilibre prioritaires.
- Certains pôles non classés par le scoring de la demande (faible poids de la demande étudiants), ont été ajoutés lorsqu'ils représentaient des pôles d'emplois de plus de 1746 jeunes au lieu d'emploi, sans être inscrits parmi les sites en déséquilibre prioritaires.
- Enfin la carte signale par des étoiles certains pôles d'emplois jeunes qui n'ont pas été soumis au scoring car situés dans des communes comptant moins de 1000 étudiants desservis.

# Conclusion

La recherche d'une géographie préférentielle d'implantation de nouvelles résidences pour étudiants et jeunes actifs, sous l'impulsion du « plan 60 000 logements étudiants et 20 000 logements jeunes actifs », a permis l'actualisation et le partage de la connaissance de l'offre existante entre les différents partenaires intéressés : Crous, autres gestionnaires sociaux, Préfecture de région, Région Île-de-France, universités, représentées par l'inter-Comue-inter-Crous d'Île-de-France, observatoires territoriaux infra-régionaux. Elle montre l'effort de rattrapage important réalisé dans la région au cours des dix dernières années, qui la rapproche désormais de la moyenne nationale.

Une méthodologie originale a été mise en œuvre afin d'identifier plus précisément les territoires les plus déficitaires en logements pour étudiants en tenant compte des temps de transport et des effets de concurrence entre étudiants de différents établissements sur l'offre de logements disponibles dans leur environnement proche, autrement dit à moins de 30 minutes de trajet en transport en commun. Paris intra-muros, Créteil, Courbevoie et Nanterre ressortent comme les territoires les moins bien équipés en logements pour étudiants.

La géographie des jeunes actifs coïncide avec celle des étudiants sur de nombreux territoires au centre de l'agglomération et à proximité de la plupart des grands pôles universitaires de la périphérie de Paris. Ces publics sont alors en concurrence sur l'offre de logements. La prise en compte simultanée de la demande potentielle de logements et de l'offre de logements disponible a permis de dresser une typologie des communes franciliennes selon l'importance et la nature des besoins identifiés via une méthode de scoring synthétisant les informations disponibles.

Cependant, ces exercices théoriques méritent d'être nuancés par des approches plus qualitatives :

- une analyse des attentes et des arbitrages résidentiels des étudiants et des publics jeunes. Une approche qualitative des besoins était ainsi prévue au mois de mars 2020 sur la base de « focus groupes » organisés dans plusieurs résidences étudiantes, avec le concours de leurs gestionnaires, mais elle n'a pas pu être réalisée en raison de la crise sanitaire,
- une connaissance plus qualitative de l'offre existante, notamment des montants des loyers ou redevances, sous la forme d'une enquête associant l'ensemble des gestionnaires, permettrait de comparer plus finement les différents territoires,
- enfin, des données territorialisées sur la demande exprimée, ses caractéristiques, les procédures d'affectation mises en œuvre par les différents gestionnaires, ainsi que sur les jeunes logés en résidence font encore défaut pour apprécier l'importance et la nature des besoins.



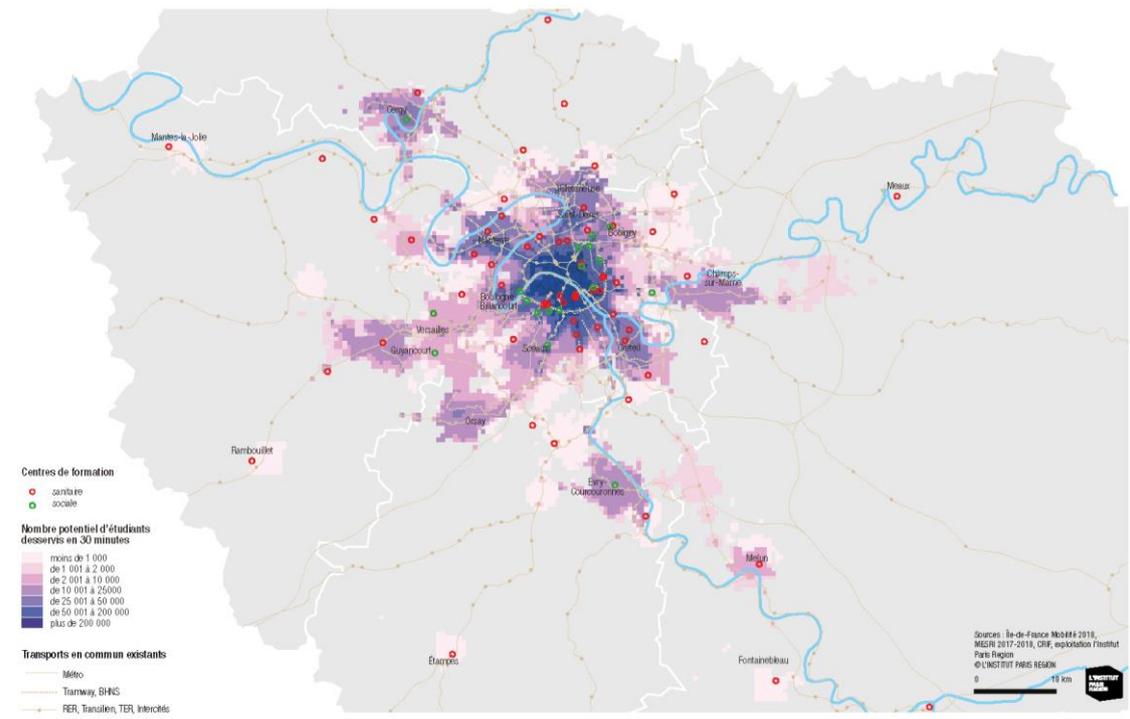
**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49

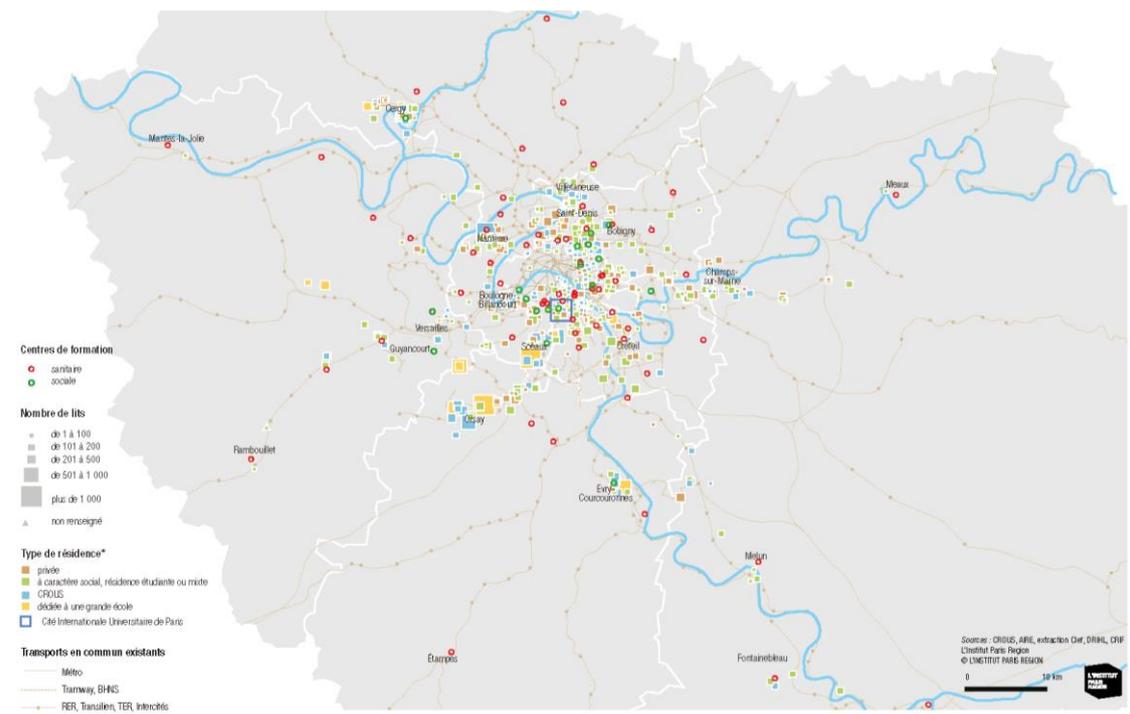
# Annexes

## Zoom géographie des besoins des formations sanitaires et sociales

Les centres de formation sanitaire et sociale et le nombre d'étudiants desservis en 30 minutes



Les résidences universitaires et les centres de formation sanitaire et sociale





**L'INSTITUT PARIS REGION**  
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49