

# LE LOGEMENT DÉDIÉ AUX ÉTUDIANTS DANS LE GRAND REIMS

## PREMIERS CHIFFRES

### EN RÉSUMÉ

Vecteur d'attractivité, l'enseignement supérieur constitue un levier important pour le rayonnement d'un territoire. La question de l'accueil et de la vie des étudiants est ainsi devenue une variable essentielle pour les collectivités locales dans le cadre de la mise en œuvre de leurs politiques. L'attractivité tient à la qualité des enseignements dispensés mais aussi aux aménités offertes aux étudiants, au premier rang desquelles figure la possibilité de se loger dans de bonnes conditions. Le logement étudiant est donc un enjeu majeur pour toute stratégie d'accueil de la population estudiantine. Il faut dès lors concevoir une offre qui soit accessible, adaptable, modulable et de qualité.

Depuis 2018, une trentaine d'Observatoires Territoriaux du Logement Étudiant (OTLE) dont quatre à l'échelle du Grand Est ont été créés. Ces observatoires permettent avant tout de connaître l'offre et la composition du marché du logement étudiant à l'échelle locale, mais également sur l'ensemble des territoires dotés d'un OTLE.

Le Grand Reims dispose sur son territoire d'un OTLE labellisé en 2019. Ces chiffres clés découlent de cet observatoire partenarial et proposent une première description et cartographie de l'offre existante en matière de logement étudiant, de sa typologie et de sa composition. Ils visent à fournir des éléments de connaissance et d'aide à la décision aux acteurs locaux.

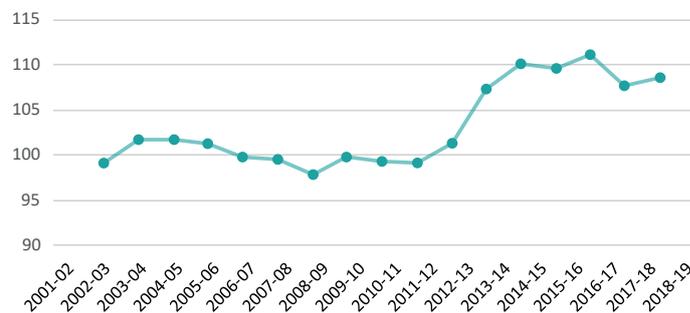
# UNE TENDANCE À LA HAUSSE DES EFFECTIFS

## Le Grand Reims, 3<sup>ème</sup> pôle régional étudiant

Avec plus de 31 000 étudiants (28 806 étudiants en 2018-2019 référencé par le MESRI<sup>1</sup>), le Grand Reims se positionne au 3<sup>ème</sup> rang des villes étudiantes de la Région Grand Est. Elle se place derrière Strasbourg et Nancy qui comptent respectivement 52 175 et 65 986 étudiants.

A l'échelle nationale en matière d'effectif étudiant, le Grand Reims se classe au même rang que le Grand Dijon (36 000 étudiants), Amiens Métropole ou encore Tours Métropole (30 000 et 32 000 étudiants, données MESRI).

L'évolution du nombre d'étudiants sur le Grand Reims depuis 2001



Source : MESRI

## Un effectif étudiant globalement en hausse

Depuis le début des années 2010, l'effectif étudiant progresse globalement, une dynamique qui tend à se poursuivre avec l'accueil en cours ou à venir de nouvelles offres de formations. Cette dynamique positive se reflète dans l'effectif étudiant enregistré pour la rentrée 2020-2021 sur le Grand Reims qui dépasse la barre des 36 000 étudiants (Chiffres issus de la collecte réalisée auprès des établissements d'enseignement du Grand Reims).

L'évolution des effectifs étudiant entre 2001 et 2019

**+27%** À L'ÉCHELON NATIONAL

**+21%** À L'ÉCHELON RÉGIONAL

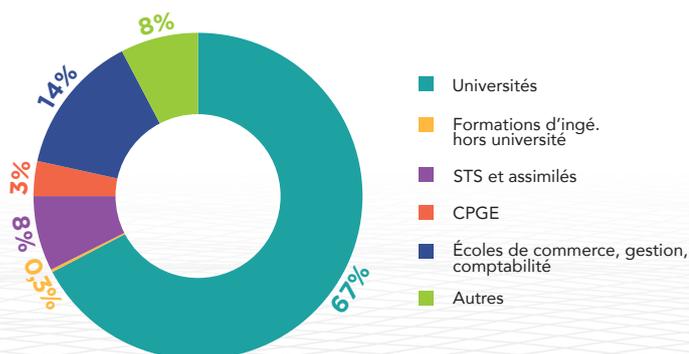
**+9%** À REIMS

Données : MESRI

## Une offre universitaire dominante

L'offre d'enseignement supérieur proposée par l'Université de Reims Champagne-Ardenne (URCA) est la plus importante sur le territoire. Elle regroupe plus de 20 000 étudiants localisés sur les campus Croix-Rouge et Moulin de la Housse. Suivent NEOMA Business School avec 4 000 étudiants et Sciences Po avec 1 500 étudiants.

Répartition des effectifs selon les types de formation 2018-2019



Source : MESRI

### Définition de l'étudiant :



Selon l'INSEE, est étudiant tout individu inscrit en formation d'enseignement post-secondaire (relevant ou non de l'enseignement supérieur) dont l'accès est conditionné par la détention du baccalauréat : cursus universitaires (dont IUT : Institut Universitaire Technologique et INSPE : Institut National Supérieur du Professorat et l'Éducation), formations post-bac (BTS : Brevet Technicien Supérieur, classe préparatoire). Il fait également partie de la population active lorsqu'il occupe un emploi.

Source : INSEE

<sup>1</sup> MESRI : Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

# LE PROFIL D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS

## 1 étudiant sur 4 vit chez ses parents

Plus de 65% des étudiants du Grand Reims ont décohabité du domicile familial. En effet, 45% des étudiants vivent seuls, 13% en colocation, 10% en couple et 7% hors famille (autres).

A titre de comparaison, Metz Métropole compte 53% de décohabitants, l'Eurométropole de Strasbourg près de 65% et le Grand Nancy 71%.

## Une occupation majoritairement tournée vers la location d'un logement non meublé

Concernant le statut d'occupation, un étudiant sur deux a recours à la location d'un logement « vide », 20% louent un logement « meublé » et 15% sont propriétaires, 7% vivent dans un logement non dédié aux étudiants et 2% sont logés gratuitement.

Les mêmes tendances s'observent à l'échelle du Grand Est : sur le Grand Nancy, 1 étudiant sur 2 loue un logement vide, tandis qu'à Metz et Strasbourg un peu plus d'un étudiant sur deux louent un logement vide. Le Grand Reims se démarque des autres villes étudiantes du Grand Est avec une proportion plus grande d'étudiants occupant un logement meublé (4 points de plus que le Grand Nancy)

## 96% des étudiants résident au sein du pôle territorial de Reims Métropole

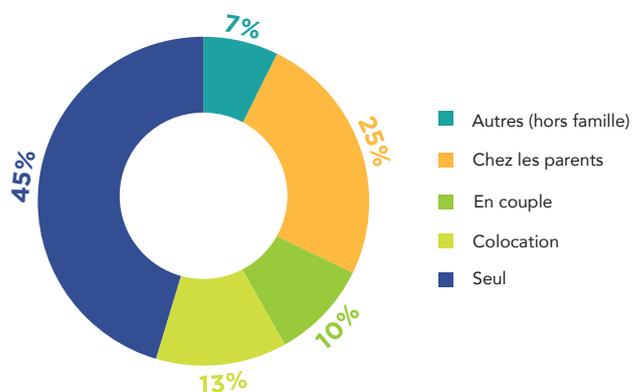
La très grande majorité des étudiants de la CUGR (96%) résident à Reims ou dans l'une des communes du pôle territorial de Reims Métropole. Les 4% d'étudiants restants résident dans les autres pôles territoriaux de la CUGR : Beine Bourgogne (0,6%), Vesle Coteaux de la Montagne de Reims (0,6%), Fismes Ardre et Vesle (0,5%), Nord Champenois (0,5%) et Champagne Vesle (0,5%), ...

### Point définition :

- Un étudiant décohabitant est un étudiant qui ne vit plus chez sa famille, mais seul dans un logement, en couple ou en colocation.
- Un étudiant cohabitant vit au sein du domicile familial ou chez un membre de sa famille proche / ami.

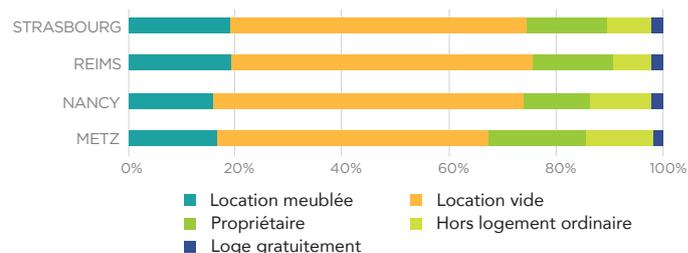
Source : INSEE

Le mode d'occupation des logements pour les étudiants qui résident au sein de la CUGR

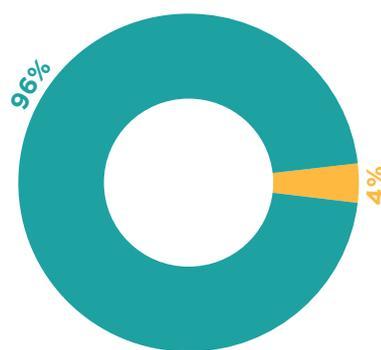


Source : INSEE, RP 2017

Comparatif du statut d'occupation étudiant au sein des villes étudiantes régionales

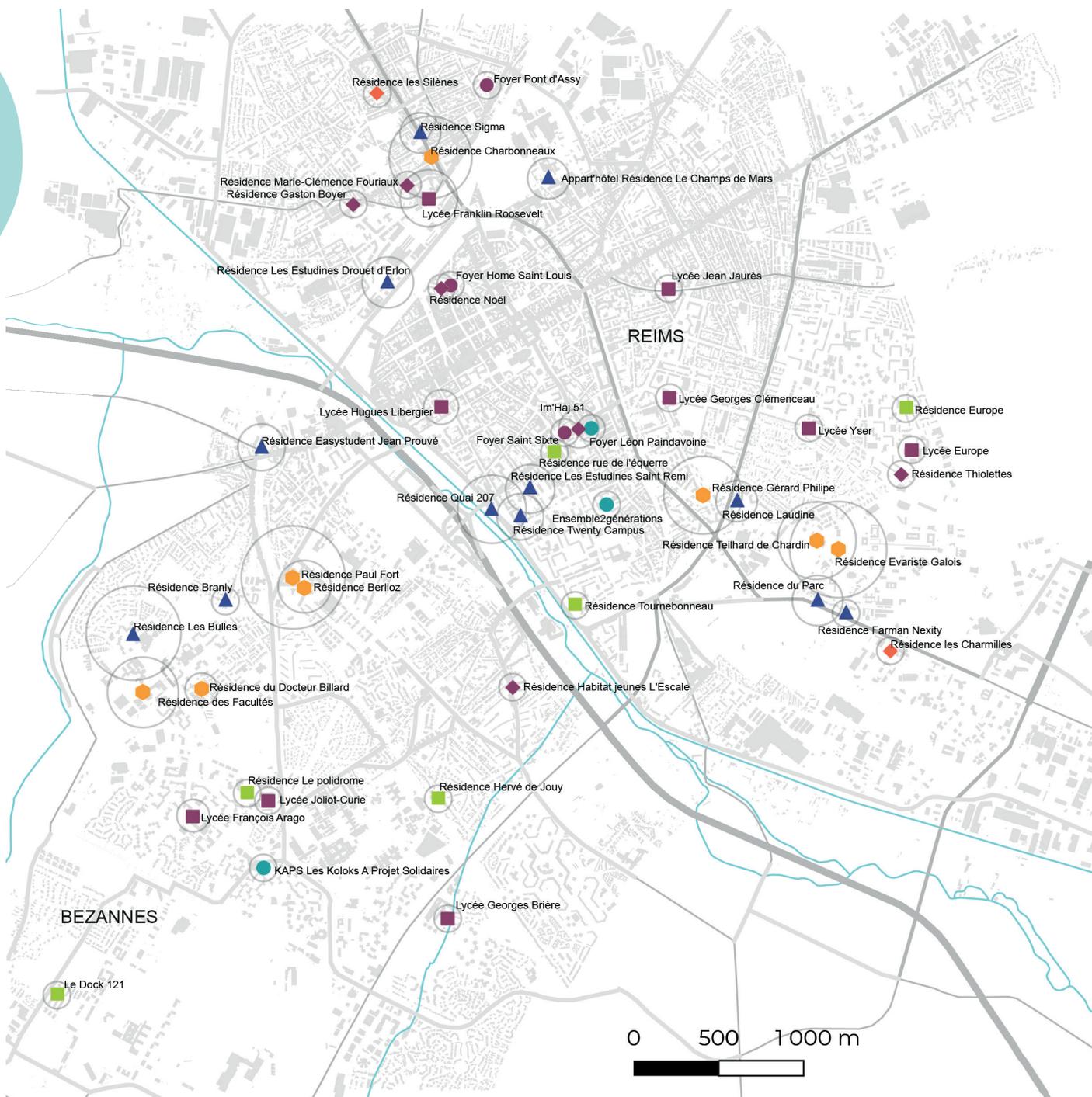


Source : INSEE, RP 2017



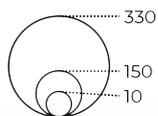
Source : INSEE, RP 2017

# L'OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS



Source : AUDRR - OTLE 2021

## NOMBRE DE PLACES



## TYPES DE RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

- RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES GÉRÉES PAR LE CROUS
- RÉSIDENCES GÉRÉES PAR UN BAILLEUR SOCIAL
- ◆ RÉSIDENCES HABITAT JEUNES (EX FJT)
- FOYERS
- INTERNATS
- ◆ RÉSIDENCES D'ÉCOLES
- ▲ RÉSIDENCES PRIVÉES
- DISPOSITIFS SOLIDAIRES ÉTUDIANTS ET JEUNES

# DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS AUX CARACTÉRISTIQUES HÉTÉROGENES

## Une offre concentrée vers les secteurs d'enseignement

Les logements dédiés aux étudiants se localisent principalement au sein ou à proximité directe des quartiers qui accueillent des établissements d'enseignement supérieur et qui disposent d'une offre de formation importante. Dans un ordre croissant, les quartiers Barbâtre – Saint-Rémi - Verrerie, Croix-Rouge et Europe concentrent le plus grand nombre de logements avec respectivement **26%** de l'offre dédiée pour **Barbâtre – Saint-Rémi – Verrerie**, **20%** pour **Europe**, et **14%** pour **Croix-Rouge**.

Il ressort que les résidences privées sont installées à proximité du centre-ville tandis que les résidences CROUS sont proches des secteurs d'implantation des établissements d'enseignement supérieur. La localisation des foyers et des structures sociales « jeunes » est quant à elle plus diffuse sur le territoire mais reste néanmoins concentrée en centre-ville. Quant à l'offre de logements sociaux, elle est essentiellement présente dans les quartiers Europe et Croix-Rouge.

## Une offre diversifiée

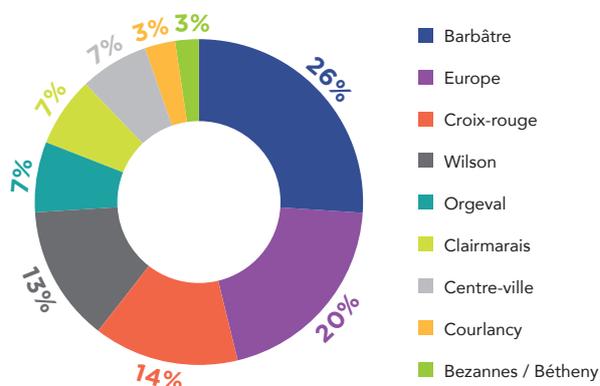
L'offre en logement étudiant sur le territoire est diversifiée, avec une certaine polarisation sur la ville centre. En termes d'offres en logements dédiés, la CUGR compte en son sein : **8 résidences CROUS**, **12 résidences privées**, **9 résidences habitat jeunes/foyers**, **9 internats**, **7 résidences gérées par des bailleurs sociaux** et **2 résidences écoles**.

A cela s'ajoutent des **dispositifs de logements solidaires** (Kaps, Ensemble2générations, Imaj'51), ou encore les internats rattachés aux lycées.

L'offre de logements dédiés, c'est-à-dire occupés majoritairement (voire exclusivement) par des étudiants, représente **plus de 4 700 logements** dans la CUGR. Elle se compose de résidences universitaires (1 796 logements), de résidences étudiantes privées (1 717 logements), de foyers et de résidences habitat jeunes (640 logements), d'internats (539 places), de résidences écoles (123 logements) ainsi que de résidences gérées par les bailleurs sociaux (383 logements). A cela s'ajoutent des dispositifs solidaires tels que KAPS, ensemble2générations, IMaj'51 qui proposent plus de 70 places.

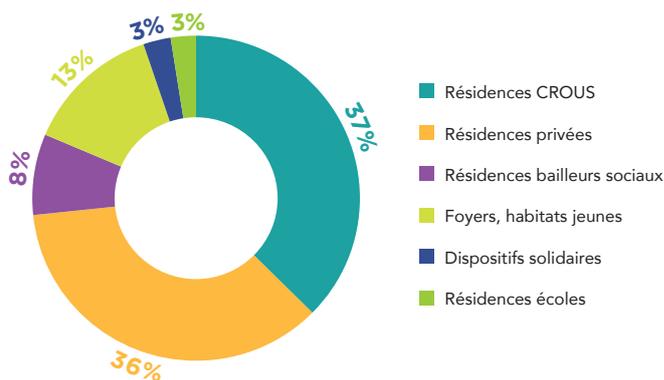
**L'offre privée** est également présente dans le diffus. La part des étudiants vivant dans le parc privé diffus sur le Grand Reims est estimée à **71,7%** (sont exclus les étudiants logés gratuitement, les propriétaires).

La répartition par quartier de l'offre en logements dédiés aux étudiants



Source : OTLE Grand Reims 2021

La répartition des logements dédiés par type d'opérateurs au sein de la CUGR



Source : OTLE Grand Reims 2021

## Quelle définition pour le logement étudiant ?

Le logement étudiant est un type de logement dédié au public jeune poursuivant des études d'enseignement supérieur. Cette offre peut exclusivement être dédiée aux étudiants, ou bien en partie. Plusieurs acteurs du logement se partagent ce marché : les résidences historiques du CROUS, les résidences privées services, les foyers, les bailleurs sociaux ainsi que tous les propriétaires privés avec les petites surfaces non dédiées dans le parc diffus privé.

Source : INSEE

<sup>2</sup> Ces données sont issues de la campagne de collecte lancée en 2020-2021. Il s'agit de données relatives à l'offre dédiée c'est-à-dire des logements destinés exclusivement ou majoritairement à des étudiants. L'offre existante dans le diffus (publique et privée) n'est pas intégrée dans les chiffres ci-dessus.

## Une offre composée majoritairement de chambres et de T1

Au sein de la CUGR, **33%** des logements dédiés aux étudiants sont des **T1**, **31%** des studios et **23%** des chambres.

La typologie diffère selon la structure porteuse de l'offre et sa vocation. En effet, le CROUS propose 56% de chambre et 33% de studio. A l'inverse, les bailleurs sociaux sont davantage tournés vers une offre en T1 (73%). Le constat est le même au sein des résidences privées puisque 58% de l'offre y est composée de T1.

A titre de comparaison, le Grand Reims semble mieux doté que le Grand Nancy en termes de T1, T1 bis et plus, avec +8 points concernant la proportion de T1. Sur le Grand Nancy, l'offre est davantage tournée vers les chambres, puisqu'elles représentent près de 44%. L'offre de studios est similaire au sein des deux villes.

## Une superficie diversifiée et dominée par les moins de 30 m<sup>2</sup>

Le parc de logement dédié sur le territoire du Grand Reims est composé à **47%** de logements de **moins de 18 m<sup>2</sup>**. Les logements d'une surface comprise **entre 19 m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup>** représentent **38%** des logements dédiés. La part restante s'établit à **15%** et correspond à des logements **supérieurs à 30 m<sup>2</sup>**.

L'offre est donc majoritairement axée sur des surfaces de moins de 30 m<sup>2</sup>. Cette répartition est en lien avec la demande des étudiants qui se tournent davantage vers des petites surfaces, adaptées à leurs besoins et revenus.

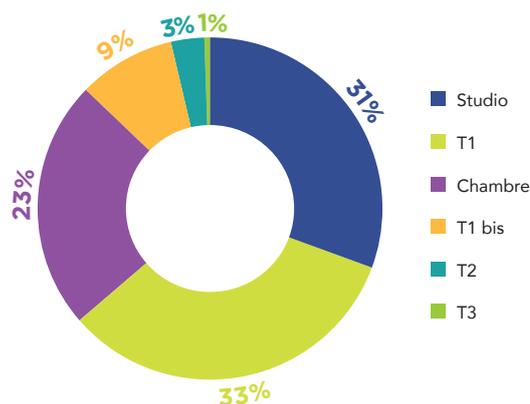
Comme le montre le graphique, les surfaces de logement proposées par les gestionnaires diffèrent les unes des autres.

Le CROUS, les résidences privées et les résidences écoles proposent une offre élargie en termes de superficie, allant de **9 m<sup>2</sup> à 77 m<sup>2</sup>**. Plus précisément de **18 m<sup>2</sup> à 77 m<sup>2</sup>** pour les résidences privées, de **9 m<sup>2</sup> à 67 m<sup>2</sup>** pour le CROUS et de **13 m<sup>2</sup> à 69 m<sup>2</sup>** pour les résidences écoles. Il est à noter que la majorité de l'offre est composée de logements disposant d'une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

Les foyers ont, quant à eux, une offre plus restreinte, avec des logements allant de **13,4 m<sup>2</sup> à 30 m<sup>2</sup>**, pour une superficie médiane de **15 m<sup>2</sup>**. Les bailleurs sociaux disposent d'une offre qui s'établit entre **18,5 m<sup>2</sup> et 50,5 m<sup>2</sup>**, avec une superficie médiane de **20 m<sup>2</sup>**.

Le CROUS et les Résidences Habitat Jeune sont les structures qui proposent majoritairement de très petites surfaces avec respectivement **9 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup>**, et des surfaces médianes allant de **9 m<sup>2</sup> et 22,5 m<sup>2</sup>**.

Répartition des logements dédiés au sein des villes étudiantes intermédiaires comparables à Reims dotées de l'OTLE



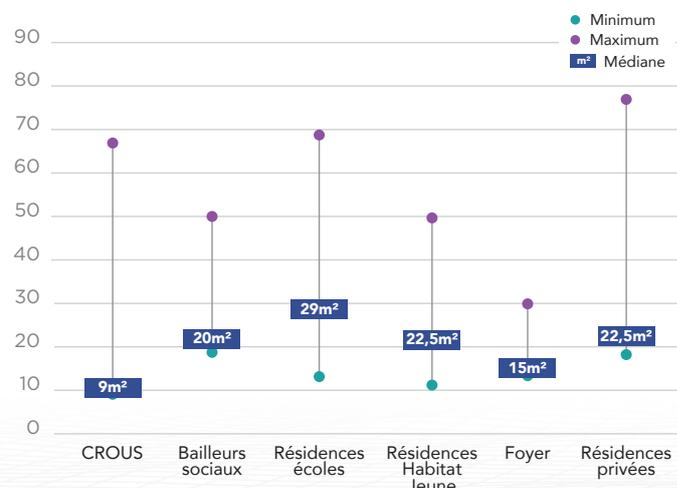
Source : OTLE Grand Reims 2021

### Définition de la typologie des logements

En France, chaque logement est catégorisé en fonction de son nombre de pièces (Loi Carrez 1997). Ainsi, un studio correspond à un logement d'une pièce avec une cuisine non séparée. Un logement T1, est doté d'une pièce principale (faisant office chambre et/ou de salon) ainsi qu'une cuisine, et une salle d'eau. Le T1 bis, reprend les caractéristiques du T1 mais il est estimé que dans l'espace de vie, deux espaces distincts peuvent être aménagés. Quant aux T2, c'est un logement de deux pièces où la pièce de vie est distincte de la chambre, avec une cuisine et une salle d'eau.

Source : FNAU

### La superficie des logements étudiant selon le gestionnaire



Source : OTLE Grand Reims 2021

\*Note de lecture : « Les foyers proposent des logements allant d'une surface minimale de 12 m<sup>2</sup> à 30 m<sup>2</sup>. La médiane s'élève à 15 m<sup>2</sup>. »

<sup>3</sup> Une médiane correspond à la valeur qui sépare la moitié inférieure de la moitié supérieure d'un ensemble statistique, dans le cas présent : les surfaces en m<sup>2</sup>.



## SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT ÉTUDIANT AU SEIN DE LA CUGR

TOUTES TYPOLOGIES CONFONDUES

**22,4 m<sup>2</sup>**  
pour un bailleur social

**13,5 m<sup>2</sup>**  
au sein du CROUS

**26,8 m<sup>2</sup>**  
au sein des  
résidences privées

**24,4 m<sup>2</sup>**  
au sein des  
résidences écoles

**17,6 m<sup>2</sup>**  
au sein des foyers

**22,8 m<sup>2</sup>**  
au sein des résidences  
habitat jeune

### Un loyer médian qui oscille entre 346 € et 429 € pour un T1

Le CROUS, les foyers et les bailleurs sociaux sont ceux qui proposent l'offre en logements étudiants la moins onéreuse. Les résidences privées qui proposent de nombreux services en sus du logement sont les plus chères, avec des loyers médians compris entre 429 € et 524 €.

Les foyers et les résidences habitat jeune, proposent des loyers allant de 396 € (<18 m<sup>2</sup>) à 446 € (entre 18 m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup>). Les bailleurs sociaux, ont des loyers médians qui sont compris entre 348 € et 387 €.

Cette différence de loyer médian est la résultante d'une offre et de prestations qui diffèrent sensiblement d'un opérateur à l'autre.

### Le loyer mensuel médian selon les gestionnaires

	Loyers mensuels médians Pour un studio/T1 dont la surface est inférieure ou égale à 18 m <sup>2</sup>	Loyers mensuels médians Pour les T1 dont la surface est supérieure à 18 m <sup>2</sup> et inférieure à 30 m <sup>2</sup>
Résidences CROUS	346 €	355 €
Résidences Privées	429 €	524 €
Résidences Habitat Jeunes, Foyers	396 €	446 €
Résidences Bailleurs Sociaux	348 €	387 €
Résidences écoles	374 €	488 €
Dispositifs solidaires	/	215 €

Source : OTLE Grand Reims 2021

### Reims dans le top 15 des loyers moyens les plus attractifs

Reims fait partie des villes les plus attractives en termes de coûts de la vie du quotidien et du logement. Selon le classement annuel proposé par l'UNEF, sur 47 villes, Reims fait partie du top 15, puisqu'elle se positionne comme étant la 15<sup>ème</sup> ville la plus abordable (coût de la vie) et en 13<sup>ème</sup> place (coût du logement).

À Reims, entre 2019 et 2021, le loyer a progressé de 0,5%, au même titre que Nancy, mais dans une proportion moindre que celle observée dans d'autres villes (Lyon + 5,4%, Strasbourg + 2,7%, ou encore Nantes + 3%).

Ville	Loyers 2019-2020	Loyers 2020-2021	ÉVOLUTION
REIMS	399 €	401 €	0,50%
BORDEAUX	542 €	565 €	4,24%
LYON	535 €	564 €	5,42%
NANTES	429 €	442 €	3,03%
AIX-EN-PROVENCE	537 €	548 €	2,05%
TOULOUSE	472 €	481 €	1,91%
MONTPELLIER	488 €	495 €	1,43%
PARIS	878 €	885 €	1,37%
NANCY	399 €	401 €	0,50%
DIJON	401 €	404 €	0,75%
STRASBOURG	472 €	485 €	2,75%
ANGERS	369 €	380 €	2,00%

Source : UNEF 2021

# BILAN ET PERSPECTIVES

## Un OTLE pour accompagner la dynamique du logement étudiant

L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), initié par la FNAU et ses partenaires est une démarche nationale pour laquelle les territoires du Grand Reims et d'Ardenne Métropole ont été labellisés.

Outil d'aide à la décision, l'OTLE ambitionne de comprendre et d'éclairer l'évolution des besoins et de l'offre en matière de logement étudiant, leur articulation avec les besoins de l'enseignement supérieur, du territoire et enfin d'intégrer la problématique dans les politiques locales de l'habitat.

Il est le fruit d'un dispositif d'observation piloté par l'Agence d'urbanisme de Reims depuis 2018, en partenariat avec la CUGR du Grand Reims, Ardenne Métropole, le CROUS, le Rectorat, les établissements d'enseignement supérieur et l'ensemble des acteurs locaux impliqués dans le logement étudiant.

Depuis sa création, de nombreux travaux ont été engagés dans le cadre de l'OTLE du Grand Reims et d'Ardenne Métropole :

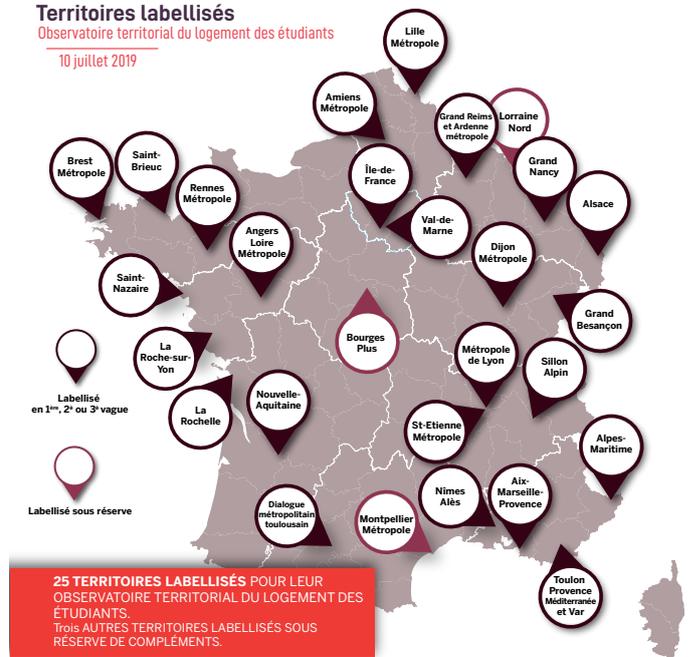
- La rencontre et la mise en réseau des multiples acteurs du logement étudiant;
- La collecte de données ciblées sur le logement étudiant;
- La publication de l'atlas du logement étudiant 2021;
- La publication de chiffres clés;

- La participation à une démarche expérimentale relative à la labellisation qualité des logements étudiants;
- Le lancement d'une enquête auprès des étudiants prévu pour début 2022.

### Territoires labellisés

Observatoire territorial du logement des étudiants

10 juillet 2019



## Une dynamique qui tend à se poursuivre

L'évolution des effectifs étudiants est amenée à poursuivre sa croissance dans les prochaines années avec le développement de nouvelles formations et l'arrivée de nouveaux établissements tels que :

- La création d'une formation d'ingénierie en Génie Urbain par l'URCA
- La création de Prépa Talent par Science Po
- L'implantation de l'ICP qui va proposer trois nouvelles licences (sciences sociales, sciences de l'éducation, information et communication)

Concernant l'offre de logements dédiés, elle est également amenée à évoluer et à se développer avec des projets de résidence en cours tels que :

- Résidence Hoppid'Home pour 2022 : 130 résidents en cœur de ville;
- Résidence du Groupe Kley pour 2022 : 304 résidents à Clairmarais.



Source : Kley immobilier



Source : kp-france

Président de l'AUDRR  
Cédric CHEVALIER

Directeur de publication  
Christian DUPONT

Rédaction  
Amel BENCHERNINE / Thomas GUTH

Conception graphique  
Mélanié TERRISSE / Léa ROUSSEAU

AGENCE  
D'URBANISME  
Développement & Prospective  
www.audrr.fr

Région  
de Reims