



# LE LOGEMENT DÉDIÉ AUX ÉTUDIANTS DANS LE GRAND REIMS

CHIFFRES 2023

## EN RÉSUMÉ

Au cœur de la démarche d'attractivité du Grand Reims, l'enseignement supérieur et l'accueil des étudiants constituent un véritable levier de développement territorial et de différenciation. La richesse des formations et leur diversité participent à renforcer notre positionnement à l'échelon national mais ne constituent pas les seuls leviers d'actions pour renforcer l'attractivité. En effet, les aménités du territoire et les conditions d'accueil offertes aux étudiants se révèlent être également essentielles dans l'attraction de ces nouveaux publics. Parmi ces conditions d'accueil, le logement occupe une place importante dans le parcours des étudiants et en ce sens est un des axes primordiaux de la stratégie estudiantine d'une collectivité. Il s'agit d'œuvrer pour le développement d'une offre de logements étudiants qualitative, suffisante, accessible à tous les étudiants. L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE) mis en place depuis 2019 sur le territoire Grand Rémois est un observatoire partenarial et partagé entre de nombreux acteurs du logement étudiant mais également de l'enseignement supérieur. Cet Otle constitue un outil prospectif et d'aide à la décision permettant de caractériser l'offre et la composition du marché du logement étudiant à l'échelle locale.

Ces chiffres clés découlent de cet observatoire partenarial et proposent une description et une cartographie de l'offre existante en matière de logements étudiants, de sa typologie et de sa composition. Ils visent à fournir des éléments de connaissance et d'aide à la décision aux acteurs locaux. Quelques éléments de compréhension sur l'émergence des nouveaux modes d'habiter ainsi que la caractérisation du diffus privé viennent alimenter cette production de chiffres clés.

# UN RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES EFFECTIFS ETUDIANTS

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

Avec près de 29 415 étudiants en 2022-2023 référencés par le Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI), le Grand Reims se positionne au 3<sup>ème</sup> rang des villes étudiantes de la Région Grand Est. Elle se situe derrière Strasbourg et Nancy qui dominent le paysage régional avec respectivement 66 985 et 50 868 étudiants.

A l'échelle nationale en matière d'effectifs étudiant, le Grand Reims se classe juste derrière Tours Métropole (32 991), Amiens Métropole (30 394) et juste devant Poitiers (29 337), selon les données MESRI 2022-2023.

## Un gain de 250 étudiants par an en moyenne sur le Grand Reims

Au cours de cette dernière décennie, l'effectif étudiant a globalement progressé, mais il ralentit. Une dynamique qui est amenée à s'atténuer avec l'arrivée de nouvelles écoles telles que l'Institut Catholique de Paris (ICP) et le développement de l'offre de formation au sein du campus Eductive. Ce phénomène se reflète dans l'effectif étudiant enregistré pour la rentrée 2022-2023 qui atteint les 35 300 étudiants (chiffres non exhaustifs issus de la collecte de données locale), contre environ 38 000 l'an passé.

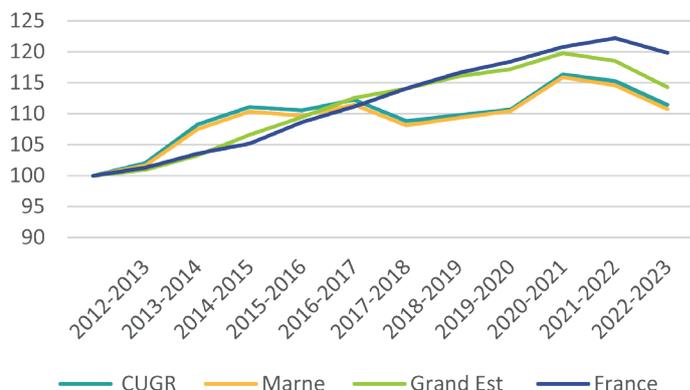
Cette tendance est également observable à l'échelle nationale du fait de la démocratisation des études supérieures et des effets des booms démographiques qui ont porté les effectifs étudiants vers le haut (un pic est atteint en 2018 avec un nombre de bacheliers généraux d'au moins 350 000).

## Une offre de formation dominée par l'Université

L'offre d'enseignement supérieur est largement dominée par les formations universitaires, avec près de 68,5% des étudiants qui sont inscrits à l'URCA (une part en hausse de 2 points par rapport à 2012).

L'université regroupe près de 21 500 étudiants localisés sur les campus Croix-Rouge et Moulin de la Housse. Suivent NEOMA Business School avec 4 350 étudiants et Sciences Po avec 1 800 étudiants (recensement local), qui voient également leurs effectifs progresser avec respectivement +7,5% et +20% depuis la rentrée 2019 (recensement local).

Évolution comparée des effectifs étudiants entre 2012 et 2023 (Base 100)



L'évolution des effectifs étudiant entre 2001 et 2019

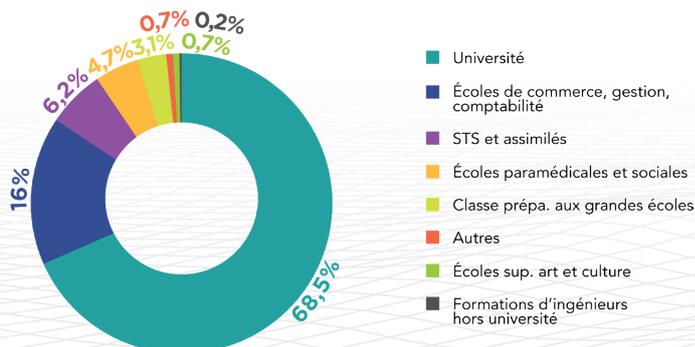


Données : MESRI

### Repères prospectifs :

Un ralentissement du nombre de bacheliers va s'affirmer pour les dix prochaines années selon la note d'information du SIES, portant sur les projections des effectifs dans l'enseignement supérieur pour les rentrées de 2022 à 2031. Ainsi le nombre d'étudiants n'explosera pas mais rencontrera une croissance modérée (+1,5% en dix ans à l'échelle de la France), alors que sur le territoire Grand Rémois pour les dix années venant de s'écouler, cette hausse représentait près de 9,2%. Cette hausse ne sera pas portée par la démographie mais par l'évolution de la structuration de l'offre d'enseignement supérieur et notamment le développement de l'apprentissage en formations Section Technicien Supérieur (STS) et la bonne dynamique des écoles de commerce.

Répartition des effectifs étudiants 2022-2023 selon les types de formations (MESRI)



# LE PROFIL D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DES ÉTUDIANTS

## Près de 2 étudiants sur 3 n'habitent plus chez leurs parents

Plus de 62% des étudiants du Grand Reims ont décohabité du domicile familial (proportion qui est déterminée à partir du dernier recensement de l'INSEE 2020).

A titre de comparaison, la part d'étudiants décohabitant s'élève respectivement pour Nancy, Strasbourg, Troyes et Metz à 64%, 58%, 55% et 45%.

Ainsi plus d'1 étudiant sur 3 est déclaré comme habitant chez leurs parents ou chez un autre membre de leur famille.

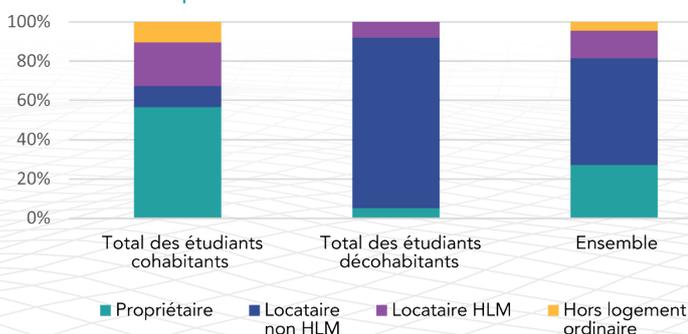
## Une occupation majoritairement tournée vers la location

Près de ¾ des étudiants décohabitant habitent seul, 1 étudiant décohabitant sur 10 occupe son logement en couple. 9% sont en colocation étudiante. Néanmoins la variable du mode d'occupation de l'INSEE ne définit pas de manière exhaustive les étudiants en colocation, ce chiffre peut être minimisé.

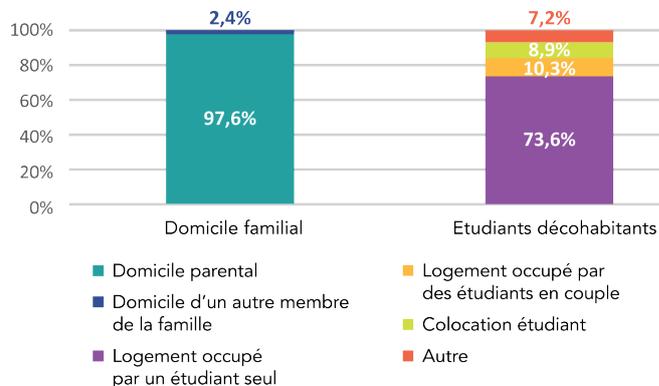
## Plus de la moitié des étudiants logent dans un logement de diffus privé

En s'appuyant sur les données relatives au statut d'occupation de l'ensemble des étudiants (cohabitants et décohabitants), il ressort qu'une grande majorité d'entre eux logent dans la parc privé diffus (agences immobilières, propriétaires privés, plateforme type Leboncoin,...). Une tendance qui se veut plus contrastée en fonction du profil de l'étudiant. En grande majorité les étudiants décohabitant logent dans le diffus pour 86% d'entre eux, puis 8% vivent au sein de logement social. À l'inverse les étudiants qui vivent chez leurs parents au sein de la communauté urbaine, habitent dans le logement dont sont propriétaires leurs parents ou proches (57%). Et près de 39% vivent dans un logement social loué par leurs parents ou proches. Proportion qui chute pour les étudiants décohabitants. Cela peut s'expliquer par la capacité financière limitée des familles ne permettant pas aux étudiants de décohabiter.

## Le statut d'occupation des étudiants du Grand Reims en 2020



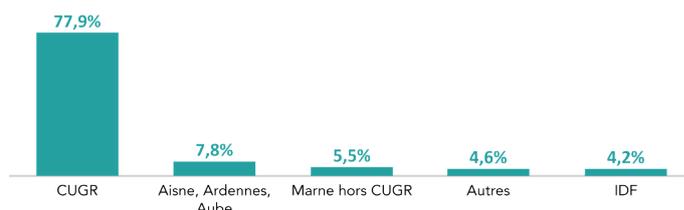
## Répartition des étudiants en fonction de leur mode d'occupation



## Une très grande majorité des étudiants réside au sein du pôle territorial de Reims Métropole

Près de 8 étudiants sur 10 déclarent résider au sein de la Communauté Urbaine du Grand Reims. Parmi ces étudiants, 93% vivent sur l'une des communes du pôle territorial de Reims Métropole. Près de 8% des étudiants du territoire résident majoritairement dans les départements limitrophes (Aisne, Ardennes et Aube), 5,5% résident dans la Marne (hors CUGR) ainsi que 4,2% en Ile-de-France.

## Lieu de résidence des étudiants à Reims

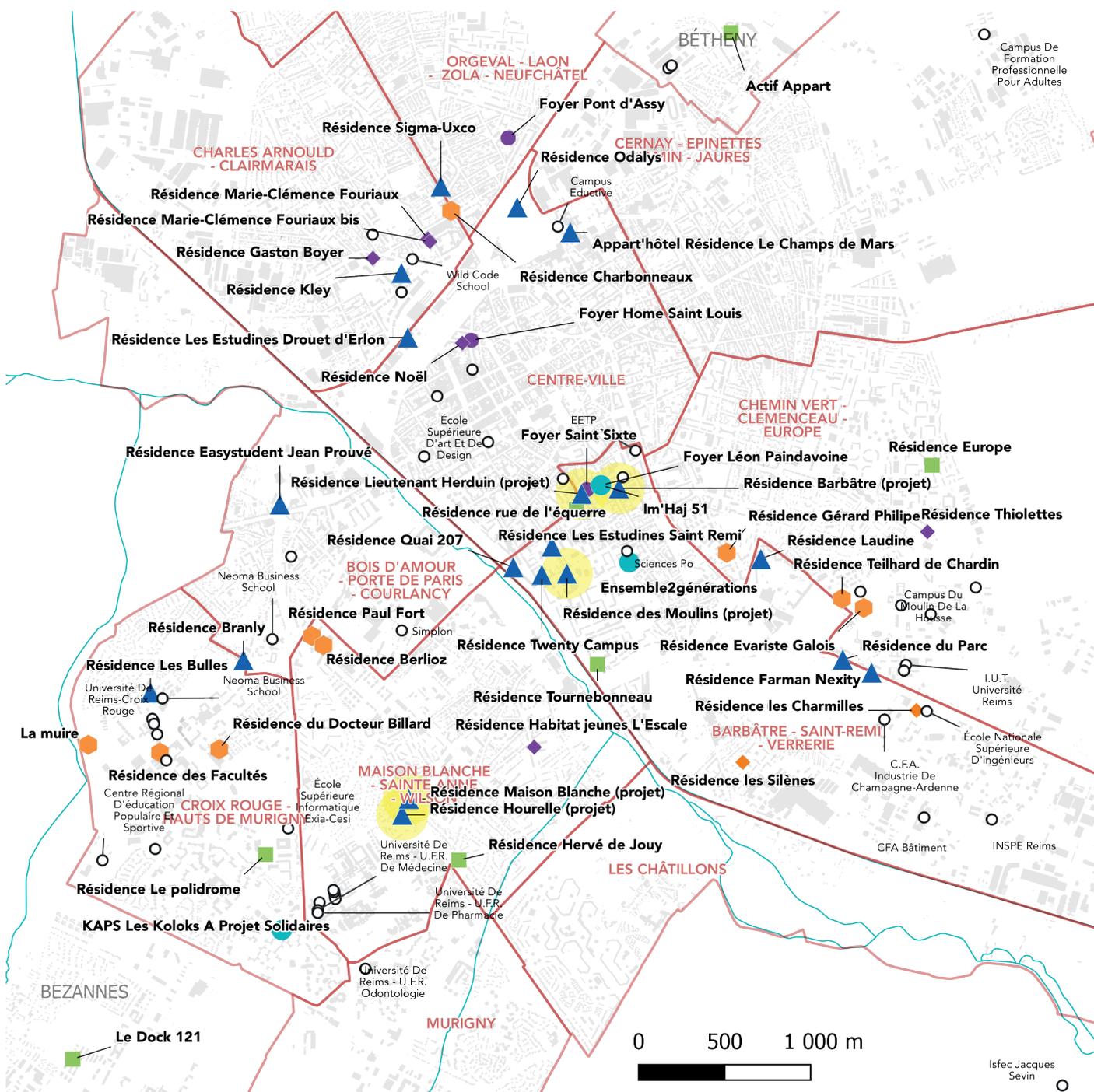


### Point définition :

- 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

# L'OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS AUX ÉTUDIANTS



○ Etablissements d'enseignement supérieur

● Résidences en projet

## Types de résidences étudiantes

● Résidences universitaires gérées par le CROUS

■ Résidences gérées par un bailleur social

◆ Résidences habitat jeunes (ex FJT)

● Foyers

◆ Résidences d'écoles

▲ Résidences privées

● Dispositifs solidaires étudiants et jeunes

# UNE OFFRE EN LOGEMENT ÉTUDIANT LARGE ET DIVERSIFIÉE

## Une offre dédiée dominée par le CROUS et les résidences privées

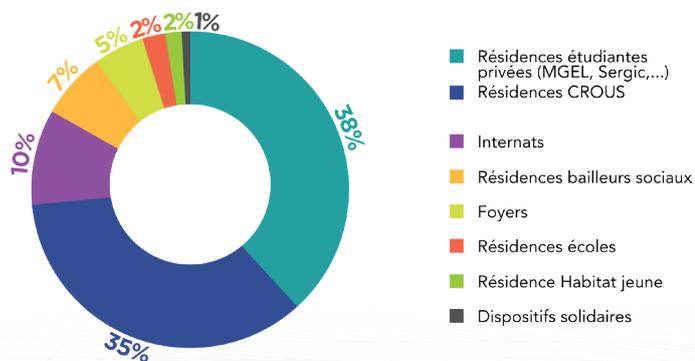
L'offre de logements dédiés c'est-à-dire occupés majoritairement (voire exclusivement) par des étudiants représente plus de 5 550 logements dans la CUGR.

Type de résidence	Nombre de résidences	Nombre de places
Opérateurs privés	15	2 126
CROUS	9	1 952
Bailleurs sociaux	7	383
Résidences Habitat Jeunes/Foyers	10	379
Résidences école	2	124
Internats	9	536
Dispositifs solidaires (KAPS, Ensemble2Génération, Ima'51) :		Plus de 70 places

Au cours de ces trois dernières années, le territoire a connu un développement de l'offre en résidence étudiante dédiée avec l'ouverture de 2 nouvelles résidences privées (Kley et Odalys) représentant ainsi 434 places, soit 20% de l'offre actuelle de cette catégorie. Mais également, un développement de l'offre du CROUS et du Foyer Paindavoine qui ont ouvert deux nouvelles résidences proches de leurs implantations actuelles : à Croix-Rouge pour le CROUS et à Clairmarais pour Noël Paindavoine. Ces deux nouvelles constructions ont permis l'ouverture de 180 places.

En plus de cette offre dédiée, il existe une offre dans le parc privé diffus où plus des deux tiers des étudiants se logent.

## Répartition des logements dédiés par type d'opérateurs au sein de la CUGR

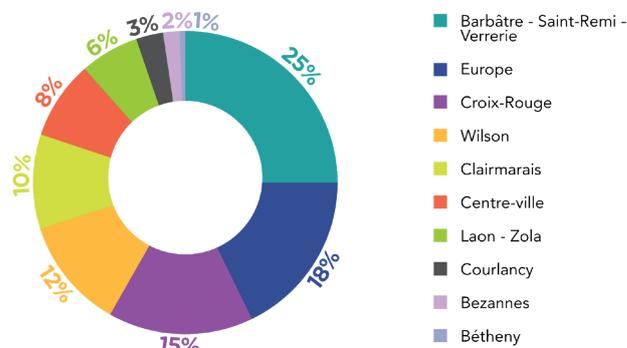


## Une offre concentrée dans les lieux d'enseignement et le centre-ville

Les logements dédiés aux étudiants se localisent principalement au sein ou à proximité directe des secteurs géographiques qui accueillent des établissements d'enseignement supérieur et qui disposent d'une offre de formation importante. Dans un ordre croissant, les quartiers Barbâtre-Saint Remi-Verrerie, Europe, Croix-Rouge concentrent le plus grand nombre de logements en regroupant respectivement 25% de l'offre dédiée pour le quartier Barbâtre, 18% pour Europe et 15% pour Croix-Rouge.

Du point de vue de leur répartition spatiale, il ressort que les résidences privées sont installées à proximité du centre-ville tandis que les résidences CROUS sont implantées à proximité des lieux d'enseignement. La localisation des foyers et résidences habitat jeunes est quant à elle plus diffuse mais reste néanmoins concentrée dans le centre-ville de Reims. Enfin, l'offre des bailleurs sociaux se localise dans les quartiers Europe et Croix-Rouge, ce dernier voyant d'ailleurs son offre encore progresser d'un point depuis 2022, alors même qu'elle est déjà très présente.

## Répartition par quartier de l'offre dédiée en 2023



## Définition du 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

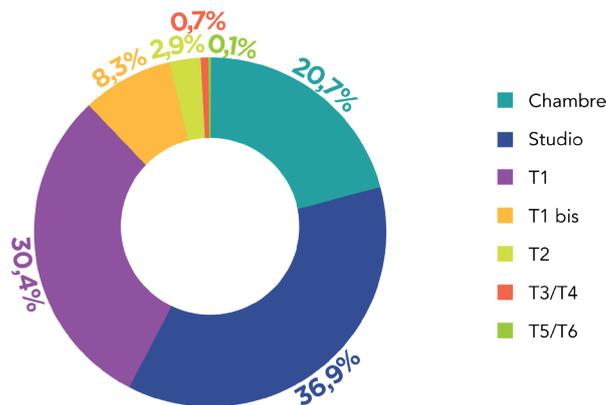
## Une offre composée majoritairement de studios et de T1

L'offre en logement étudiant est principalement composée de studios, à hauteur de 40%, de T1 pour 30% et de 21% de chambres. Ces typologies correspondent aux standards que recherchent les étudiants. La typologie diffère selon la structure porteuse de l'offre et de sa vocation.

En effet, le CROUS propose de manière majoritaire des chambres (51%) et des studios (38%). Quant aux résidences privées, elles sont davantage tournées vers les studios (46%) et les T1 (48%). Enfin, les bailleurs sociaux proposent pour près de 75% des T1.

Les dernières constructions réalisées sur le territoire vont dans le sens du développement de résidences majoritairement composées de studios et de T1. A titre d'exemple, le CROUS, propose dans sa nouvelle résidence « Source de Muire », 150 studios – 16m<sup>2</sup>.

## Répartition des logements dédiés dans le Grand Reims en fonction de leur typologie



## Une superficie de moins de 18m<sup>2</sup> qui domine

Le parc de logement dédié sur le territoire du Grand Reims est composé pour plus de la moitié 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 43% de logements dédiés. La part restante s'établit à 4% et correspond à des logements supérieurs à 30 m<sup>2</sup>. L'offre est donc en quasi totalité axée sur des surfaces de moins de 30 m<sup>2</sup>. Cette répartition est en adéquation avec la recherche et les besoins des étudiants.

Comme l'illustre le graphique, les surfaces de logement diffèrent selon la nature du gestionnaire.

## La superficie des logements selon les gestionnaires en 2023



Les résidences privées, les résidences écoles, les résidences CROUS et les bailleurs sociaux proposent les plus grandes superficies de logement allant de 9 m<sup>2</sup> à 94 m<sup>2</sup>. Plus précisément de 17 m<sup>2</sup> à 94 m<sup>2</sup> pour les résidences privées, de 17 m<sup>2</sup> à 69 m<sup>2</sup> pour les résidences écoles, de 9 à 67 m<sup>2</sup> pour le CROUS et de 18 à 50 m<sup>2</sup> pour les bailleurs sociaux. Il est à préciser que la majorité de cette offre se compose de logements de moins de 30 m<sup>2</sup>.

Les foyers et les résidences Habitat Jeunes disposent des superficies médianes les plus faibles au regard des structures citées précédemment. Leurs superficies de logement vont de 15 m<sup>2</sup> à 48,5 m<sup>2</sup>.

## Définition de la typologie des logements

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

**SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT ÉTUDIANT AU SEIN DE LA CUGR**  
TOUTES TYPOLOGIES CONFONDUES

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

**13,7 m<sup>2</sup>**  
au sein du CROUS

**22,4 m<sup>2</sup>**  
au sein des résidences privées

**17,7 m<sup>2</sup>**  
au sein des foyers

**24,8 m<sup>2</sup>**  
au sein des résidences écoles

**23 m<sup>2</sup>**  
au sein des résidences habitat jeune

## Des loyers moyens qui oscillent entre 369€ et 506€ pour un logement de moins de 18 m<sup>2</sup> en 2023

	Bailleurs sociaux (charges comprises, hors eau)	CROUS (toutes charges comprises)	Foyers (toutes charges comprises)	Résidences gérées par des opérateurs privés (toutes charges comprises)	Résidences gérées par des opérateurs privés (charges comprises dont la nature diverge selon les structures)	Résidences écoles (toutes charges comprises)	Résidences Habitat Jeunes (toutes charges comprises)
Loyer moyen - de 18m <sup>2</sup>	364 €	343,2 €	489 €	401,5 €	506 €	388 €	364 €
Loyer moyen 18m <sup>2</sup> -30m <sup>2</sup>	379,2 €	394,5 €	541 €	536 €	570,5 €	525 €	483 €

NB : La comparaison des loyers entre les gestionnaires prend en compte les loyers avec les charges comprises. Pour les résidences habitat jeunes et les foyers, le loyer toutes charges comprises inclut un service d'accompagnement.

Le coût du loyer est un poste de dépense majeur pour les étudiants. Celui-ci progresse d'année en année, avec une hausse nationale généralisée pour 2023. Le loyer moyen observé à Reims varie de 343€ à 506€ pour un logement de -18 m<sup>2</sup>. Pour les surfaces comprises entre 18 et 30 m<sup>2</sup> ce loyer moyen est compris entre 379€ et 570€. Par rapport à 2022 le loyer moyen (toutes surfaces confondues) a progressé de 1,4%. Ce sont les surfaces de -18 m<sup>2</sup> qui ont subi la plus forte hausse avec +4% en moyenne.

Le CROUS, les foyers et les bailleurs sociaux sont ceux qui proposent l'offre en logements étudiants la moins onéreuse. Les résidences privées qui offrent une gamme de services en sus du logement proposent un loyer plus cher, avec des loyers moyens qui oscillent entre 506€ et 570€.

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

### Reims dans le TOP 20 des loyers moyens les plus attractifs

Reims se positionne parmi les 20 villes universitaires les moins coûteuses en termes de vie quotidienne et de logement parmi les 47 villes retenues. Elle se situe au même niveau qu'Avignon, Metz, Angers, Dijon, Amiens Nancy, Tours ou encore Nîmes. Reims enregistre un loyer moyen de 433€ pour 2023 soit une légère hausse de +1,88% (+8€) contre +1,89% à l'échelle des 47 villes étudiées.

UNEF (2023)	UNEF (2022)	UNEF (2021)
<b>REIMS</b> <b>433 €</b> Loyer moyen	<b>REIMS</b> <b>425 €</b> Loyer moyen	<b>REIMS</b> <b>419 €</b> Loyer moyen
<b>NATIONAL</b> <b>570,8 €</b> Loyer moyen	<b>NATIONAL</b> <b>558 €</b> Loyer moyen	<b>NATIONAL</b> <b>551 €</b> Loyer moyen

## EXPLORATIONS

### Premières réflexions autour de nouvelles sources de données : La caractérisation du diffus privé

#### Les petites annonces en ligne : réelle source d'informations

Une démarche prospective portant sur l'analyse de 500 annonces a été réalisée en juillet 2023 sur une période de deux mois, en se basant sur les critères suivants : une superficie de 9 m<sup>2</sup> à minima et une typologie allant du studio au T2. Cette analyse a permis de disposer d'informations sur les loyers, les surfaces, le quartier et les étiquettes DPE. Cela permet de dégager une tendance plus que des chiffres précis du fait de la volatilité des informations déclarées renseignées.

#### Le conventionnement avec la CAF

L'Agence d'Urbanisme a signé en juin 2023 une convention avec la Caisse d'Allocations de la Marne permettant un accès aux données relatives au profil des allocataires étudiants. Celle-ci a pour but d'appréhender d'une manière plus claire la caractérisation du diffus privé. Les indicateurs clés qui en découlent sont liés au loyer et à la surface des appartements loués par les allocataires étudiants.

À partir des annonces Leboncoin :

UN LOYER MOYEN DE

**450 €**

POUR

**22,33 m<sup>2</sup>**

PRÈS DE



**9 808**

ALLOCATAIRES CAF  
DE -30 ANS

**28%**



SONT ALLOCATAIRES  
ÉTUDIANTS, BOURSIERS

UN LOYER MOYEN  
CONSTATÉ DE

**352,8 €**

AIDE AU LOGEMENT  
MOYENNE DE

**176,96 €**

# BILAN ET PERSPECTIVES

## La poursuite du développement de l'offre dédiée

Au cours des trois dernières années, l'offre nouvelle s'est principalement développée dans les résidences gérées par les bailleurs privés. Cette tendance se poursuit sur les prochaines années avec le projet de résidence MGEL (190 logements) rue des Moulins qui est en phase de finalisation et devrait ouvrir au printemps 2024. S'ajoute à cela l'ouverture prochaine de la résidence Sharies, un projet basé sur le co-living, qui sera situé non loin du quartier gare.

## L'émergence de nouvelles façons d'habiter

L'après-covid a été révélateur de nouveaux besoins dans la manière de se loger et particulièrement chez les étudiants. Une offre flexible, conviviale et partagée est parfois la solution pour des étudiants qui souhaitent retrouver du lien social, disposer d'espaces plus grands et disposer de tarifs parfois plus compatibles avec leurs capacités financières. Le contexte tendu des logements de petites surfaces avec des prix bas ainsi que l'inflation élevée de ces derniers mois sont des facteurs financiers qui permettent le développement de cette offre de colocation, de cohabitation et de co-living.

Des opérateurs privés tels que Sharies en font leur identité, en développant des résidences de co-living à travers la France et notamment à Reims, avec l'ouverture prochaine de leur résidence Gotham et ses 4 000m<sup>2</sup> pour 166 résidents.

Colocatère, une agence immobilière spécialisée dans la colocation et l'accompagnement des bailleurs privés dans le développement de cette offre, propose en gestion près de 90 logements et 350 chambres à Reims.

Sous une autre forme, plutôt de la cohabitation que de la colocation, l'association Ensemble2Génération, est une association proposant de la cohabitation intergénérationnelle via la constitution d'un binôme entre un jeune et une personne âgée.

## Brève rétrospective de la démarche OTLE



Les bailleurs sociaux et notamment Reims Habitat portent des réflexions dans le développement de co-living sur d'anciennes cellules commerciales au sein des quartiers prioritaires de la ville.

Ces prochaines années semblent donc s'orienter vers le développement structuré de l'offre dédiée, avec la prise en compte des nouveaux besoins.

### Colocation :

La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur/ LOI ALUR, 27 mars 2014

### Coliving :

Le coliving se traduit par « co » ensemble et « living » vivre et se définit comme une forme hybride d'habitat partagé où le locataire bénéficie d'espaces privatifs (allant d'une chambre à un studio) ainsi que d'espaces partagés pour travailler, vivre...