

L'inscription géographique du logement étudiant dans l'agglomération amiénoise

Publication n°1 /

1 / LA CRÉATION DU LOGEMENT ÉTUDIANT AMIÉNOIS : RETOUR SUR HISTOIRE

Dans un contexte progressif de massification de l'enseignement supérieur national et de l'arrivée de classes sociales nouvelles moins favorisées accédant à l'Université¹, les 1^{res} résidences amiénoises dédiées aux étudiants sont apparues dans la continuité de la création de l'académie d'Amiens. Les résidences d'État, Saint-Leu en 1965, puis du Castillon en 1966, toutes deux gérées par le CROUS, ont été bâties majoritairement sur le modèle national suivant : des sanitaires communs et des chambres individuelles de 9 m² équipées d'un lit, d'un bureau, d'un placard, d'un coin toilette avec lavabo et réfrigérateur².

La construction des résidences universitaires d'État se poursuit jusqu'en 1974 autour du nouveau campus, conçu pour accompagner la naissance officielle de l'Université de Picardie Jules Vernes en 1969. En tout furent bâties sept résidences dites « historiques », réparties autour des 2 zones d'enseignement supérieur de l'agglomération amiénoise. La situation géographique des 1^{res} résidences allait contribuer à affirmer la bipolarité durable de l'enseignement supérieur amiénois entre le centre-ville, pôle Cathédrale et le pôle scientifique Saint-Leu, et la périphérie sud-ouest avec le campus du Thil, les STAPS et les IUT (voir carte).

2 / LA REPRISE DE LA CONSTRUCTION DANS LES ANNÉES 90 : MÊME LOCALISATION MAIS ACTEURS DIFFÉRENTS

Malgré une hausse constante de l'effectif étudiant, il n'y eu aucune construction de nouvelles résidences dédiées durant les années 1980. La part-belle est alors laissée au parc locatif privé pour accueillir la population étudiante grandissante.

La reprise est amorcée en 1992 avec la construction des résidences du Beffroi et Drouot par l'OPAC d'Amiens pour le compte du CROUS Amiens Picardie. Par rapport aux résidences « historiques », le financement a changé et le mode d'occupation également. Le bailleur social s'est substitué à l'État et contracte un prêt conventionné auprès de la Caisse des Dépôts pour financer l'immeuble sur 35 ou 40 ans. La gestion est confiée au CROUS et le loyer hors charges est prévu dans la convention. On parle alors de résidence conventionnée. À la chambre étudiante de 9 m², succèdent des T1 et des T1 bis disposant d'une « kitchenette » et de sanitaire individuel.

L'essentiel des résidences conventionnées, y compris celles mises en service à partir des années 2000, sont localisées autour des pôles Saint-Leu et Cathédrale. Exception faite des résidences CROUS Friant (1 et 2) et du Coteau se situant dans les parties hautes d'Henriville et du quartier Saint Honoré. Une opportunité



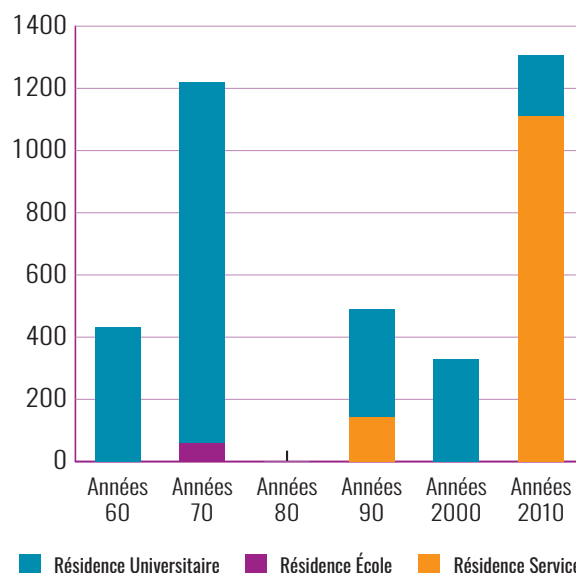
© C. Ciszek / ADUGA

La résidence Saint-Leu fut la 1^{re} résidence dédiée amiénoise



DÉFINITION : sont considérés comme des logements dédiés, les logements qui ont pour public cible, exclusivement ou majoritairement, les étudiants. Ce parc rassemble toutes les résidences étudiantes que l'on peut distinguer selon leur propriétaire (l'État, des organismes HLM, des SEM, des investisseurs privés uniques ou des investisseurs en copropriété de défiscalisation) ou bien selon leur gestionnaire (le Crous, des associations, des bailleurs sociaux, des gestionnaires privés). (ADULM)

CRÉATION DE PLACES EN RÉSIDENCE DÉDIÉE*



* Résidences dédiées aux étudiants hors résidences sociales, en activité au 1^{er} septembre 2020.

¹ « 5,7% des habitants d'âge actif (25-54 ans) avaient passé plus de deux ans en études supérieures en 1968, ils étaient 36% en 2011. » (Hervé Le Bras)

² À présent toutes les résidences historiques ont été rénovées, abandonnant leur typologie exclusive au profit d'un mix chambre / type 1 sauf la résidence Saint-Firmin transformée en résidence de T1.

de foncier abordable par le bailleur social peut expliquer ces emplacements « entre-deux ».

Ces années 90 sont aussi celles de l'apparition de la 1^{re} résidence service privée amiénoise, située dans le quartier Saint-Germain. Avec la création en 1988 d'Eurostudiomes, filiale dédiée de la Caisse des Dépôts, suivie par de nombreux exploitants concurrents, ce concept novateur entame alors son développement.

3 / ARRIVÉE MASSIVE DES ACTEURS PRIVÉS À PARTIR DE 2015 ET ÉMERGENCE D'UN 3^e SECTEUR D'IMPLANTATION AUTOUR DE LA GARE DU NORD

Les années 2010 marquent le grand retour de la construction du logement dédié. Le nombre de places créées dans cette dernière décennie est supérieur à celui des années 1970. Le volontarisme étatique d'après-guerre a laissé place au pragmatisme des acteurs privés, encouragé par les incitations fiscales.

Ce boom de l'immobilier dédié à l'étudiant s'inscrit dans un contexte amiénois à nouveau favorable à la défiscalisation à partir de 2014 (Pinel et Censi-Bouvard), et propice à la création de projets importants dans deux des ZAC opérationnelles : Intercampus et Gare La Vallée.



La résidence "Les Belles Années" mise en service en septembre 2019

PANORAMA AMIÉNOIS DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PAR DÉCENNIES

