

Une grande variété dans l'offre amiénoise en résidences dédiées

Publication n°2/

Les logements dédiés aux étudiants s'inscrivent dans quatre natures de programmes immobiliers aux caractéristiques particulières, tant dans le montage opérationnel que dans le positionnement marché.

1/ LES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

Le CROUS gère un parc de 18 résidences¹ réparties sur Amiens et sur Salouël (immeubles du Bailly et du Thil). Si on y ajoute la résidence universitaire Artemis, gérée par le bailleur social Habitat Hauts-de-France, le parc universitaire correspond à 2 454 logements, soit 65 % des logements dédiés aux étudiants proposés sur la métropole amiénoise.

On distingue deux types de résidences du CROUS : les résidences traditionnelles, propriétés de l'État, initialement exclusivement composées de chambres, et les résidences universitaires conventionnées, propriétés des bailleurs sociaux, plus récentes, avec une offre essentiellement constituée de T1.

Toutes les résidences traditionnelles amiénoises ont été rénovées dans les années 2010, avec la transformation d'une partie des chambres en T1. Néanmoins, la typologie dominante reste la chambre de 9 m², proposant la redevance la plus basse du marché. En effet, l'amortissement de ces résidences permet au CROUS de proposer des loyers très accessibles, 254 € en 2019 pour une chambre, à la portée des étudiants les plus modestes. Ces habitations sont éligibles à l'Allocation Logement Social.

Les résidences universitaires conventionnées amiénoises ont toutes été construites à partir des années 90. Les redevances dans ces résidences sont très variables et dépendent de la situation, du type de logement, de l'ancienneté de la résidence et de la qualité des prestations proposées. Ainsi, il faut compter entre 256 € pour un T1 dans la résidence Vanmarcke et 561 € pour un T1 bis à la résidence de la Hotoie (voir localisations au verso).

2/ LES RÉSIDENCES SERVICES ÉTUDIANTES

L'offre en plein développement des résidences privées est constituée essentiellement de T1, de quelques T1 bis, et avec la timide arrivée des « kots », d'appartements partagés répondant à l'esprit colocation. L'atout de ces résidences, dont les investisseurs sont pour l'essentiel des particuliers attirés par la défiscalisation immobilière, réside dans l'offre de services hauts-de-gamme et dans l'animation des espaces communs. Les redevances, pour un T1, sont comprises entre 400 € et 575 € suivant le secteur géographique.



Résidence universitaire CROUS Delouard, mise en service pour la rentrée 2020

AMPLITUDE DES REDEVANCES* PAR TYPE DE RÉSIDENCE POUR UN T1



■ Résidences publiques (CROUS) ■ Résidences Services privées

*loyer avec charge en septembre 2019.

Sources : CROUS - Résidences privées - ADUGA

¹La résidence Moïse Delouard, ouvrant en septembre 2020, est comptabilisée.

²Jean-Michel CLINKSPOOR, Directeur Financier de l'APRADIS

3 / LES RÉSIDENCES HABITAT JEUNE (EX FJT)

Deux associations, Coallia et Accueil et Promotion, gèrent les résidences habitat jeune amiénoises. 25% des places sont réservées aux étudiants, représentant moins de 50 places sur l'agglomération. Les étudiants accueillis dans ces résidences sont en passe d'être des travailleurs à temps plein et leur accueil doit être temporaire pour permettre un roulement au sein de la résidence. Une résidence habitat jeune a une mission éducative afin d'aider ses locataires à s'insérer ensuite dans le parc locatif privé.

4 / LES RÉSIDENCES ÉCOLE ET LES INTERNATS

La proposition de logements détenus en propre ou la mise en relation avec des bailleurs via une cellule logement concourent à l'attractivité des écoles. Cependant, ce type de parc reste peu développé sur l'agglomération et se résume à l'offre proposée par

l'APRADIS et les deux Cités Scolaires, soit environ 175 places occupées en 2019.

Il n'y a pas de places réservées aux étudiants, par le rectorat, dans les internats, le choix des natures de public accueilli est laissé à chaque établissement. Les tarifs sont fixés par le Conseil Régional à l'échelle de l'ancienne région Picardie, il faut compter entre 178 € et 194 €, suivant le forfait, pour une chambre en internat en 2019. L'APRADIS, victime de son succès, n'arrive pas à honorer toutes les demandes avec 55 chambres prises d'assaut. Un projet de création d'une nouvelle résidence de 59 studios est à l'étude, pour remplacer les 38 chambres les plus vieillissantes. « Le projet est de continuer sur un vrai projet social, actuellement à 150 € la chambre et 300 € le T1 »².

Par le passé, le bailleur social SIP mettait à disposition une de ses résidences pour les étudiants de l'ESIEE et de l'ESC. Depuis la fin 2019, cet immeuble a rebasculé dans le parc social résidentiel.

PANORAMA AMIÉNOIS DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES AU 1^{ER} SEPTEMBRE 2019

