

Genèse d'un observatoire participatif au service des acteurs du logement étudiant en métropole amiénoise



37^{ème} rencontre thématique Piver – Le logement et le foncier

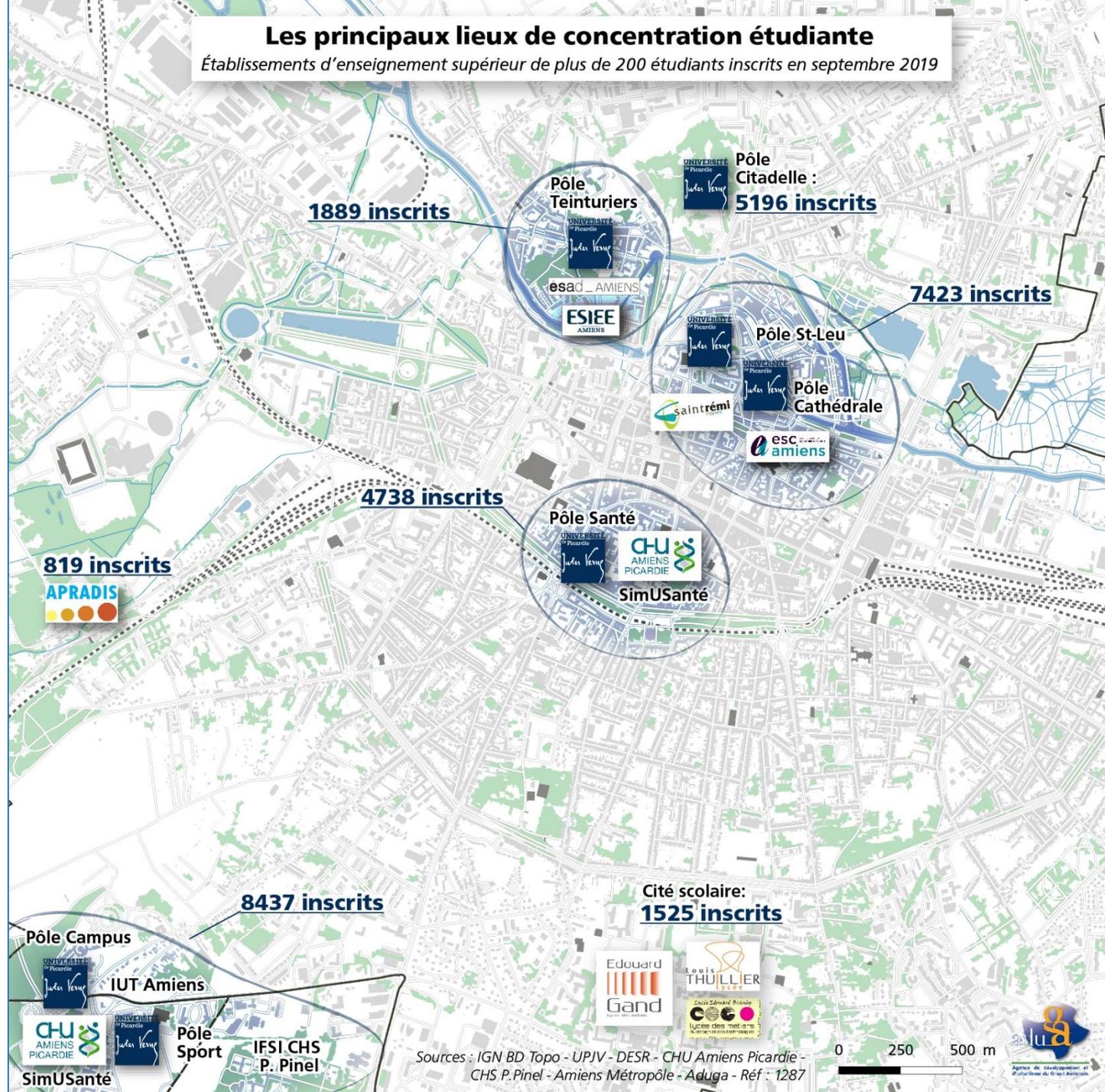
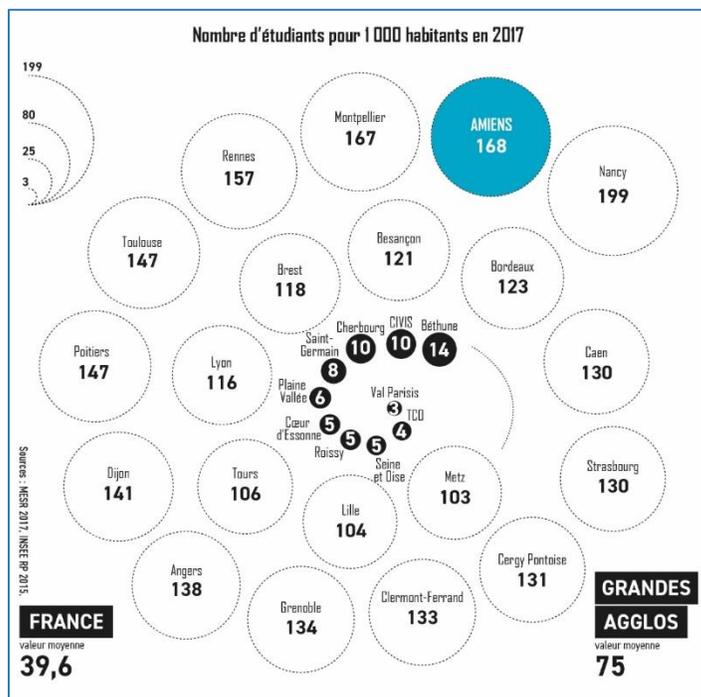




Amiens

Une grande ville étudiante riche de 31 000 étudiants

Une ville référence en matière de développement universitaire en centre-ville





2016



Plusieurs associations d'élus et la CPU jugent nécessaire de favoriser la création d'**Observatoire territoriaux du logement étudiant** pour:

- comprendre l'évolution des besoins et de l'offre et leur articulation avec ceux de l'enseignement supérieur et du territoire et les marchés du logement ;
- faire dialoguer des acteurs aux objectifs divers ;
- intégrer la problématique dans les politiques locales de l'habitat.

Dans un contexte national: ➡ Projection pour 2025 : **+ 300 000 étudiants** en France
➡ Poursuite du Plan 40.000 puis lancement du Plan 60.000



Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois



16 novembre 2021

Rencontre PIVER – Le logement et le foncier

Amiens
Amiens.fr





2018

En février 2018, lancement par la FNAU et l'AVUF d'un **Appel à Manifestation d'Intérêt national** pour la création d'**Observatoires Territoriaux du Logement Etudiant**.



Jugeant cette démarche essentielle, **Amiens Métropole** et l'**ADUGA** y répondent conjointement en avril 2018.



2019

Labellisation de l'OALE en janvier 2019
(1^{ère} vague avec 4 autres OTLE)

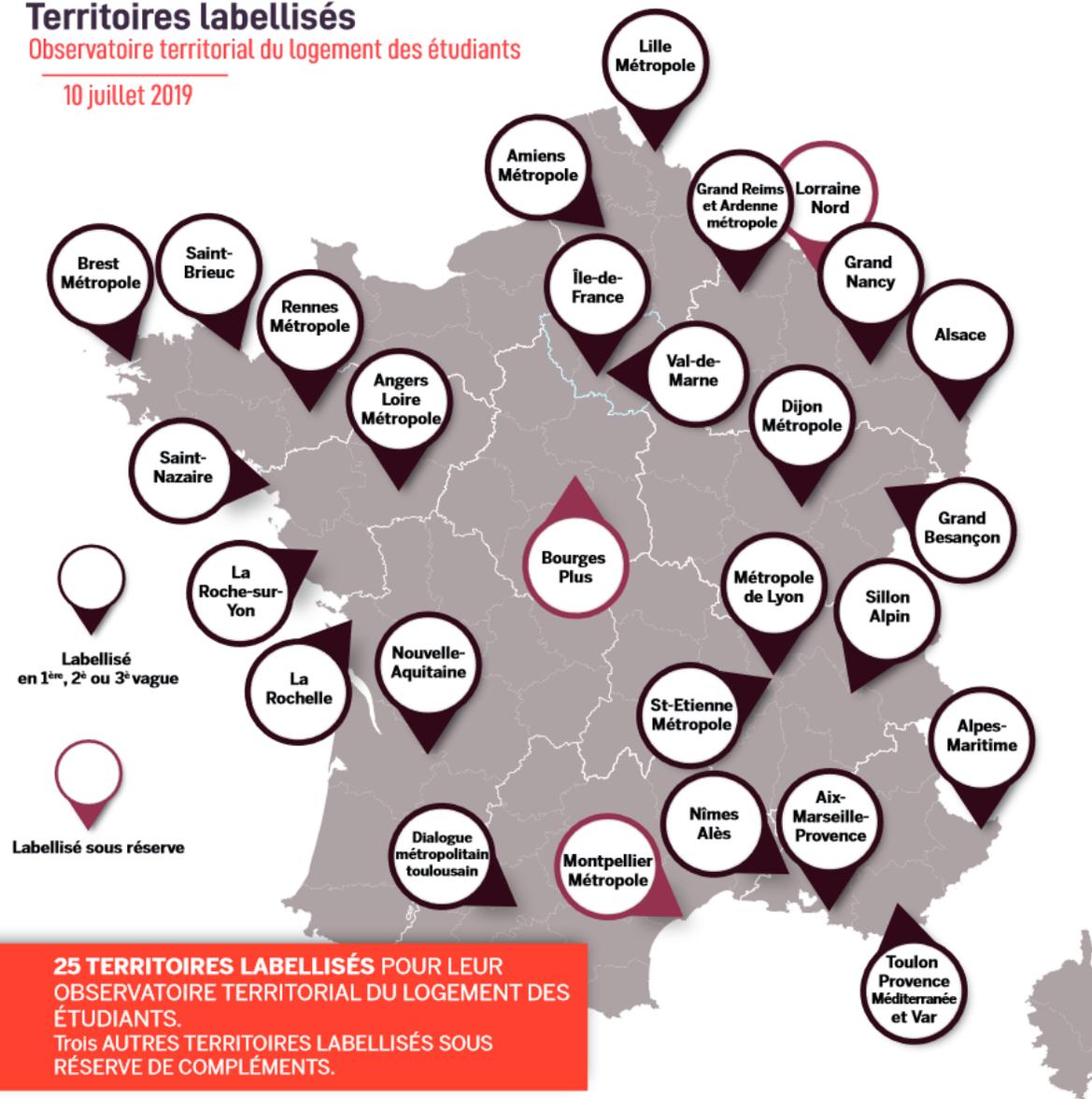
Depuis, 25 OTLE ont été labellisés →

La FNAU et l'AVUF pilotent la consolidation nationale des remontées d'indicateurs.

Territoires labellisés

Observatoire territorial du logement des étudiants

10 juillet 2019



Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois



Renc





Plus de 40 acteurs associés

Acteurs institutionnels

Amiens Métropole
Amiens Aménagement

Bailleurs sociaux

Clesence
Amsom
SIP

Acteurs sociaux

Apradis
Coallia
Accueil et promotion

Gestionnaires publiques

Crous Amiens Picardie
Habitat Hauts-de-France

Gestionnaires privés et investisseurs immobiliers

Colocaterre
Les Belles Années
Néméa
Néorésid
Odalys
Kaufman & Broad
Phileas Fogg
Sergic Twenty Campus
Studéa
AREF Stud'City Amiens

Acteurs de l'enseignement supérieur

Le rectorat
SimUSanté
IFSI CHS Pinel
Cité Scolaire Delambre Montaigne
Direction Diocésaine de l'Enseignement Catholique de la Somme
ESAD
ESIEE
Cité Scolaire Amiens sud
Lycée Saint-Rémi
Région Hauts-de-France
UPJV



Agences Immobilières

Agence Immo
HAP Immobilier
Foncia Goblet

Acteurs associatifs

Adil de la Somme
Afev
Ensemble2Génération
Campus Vert
Génération et Cultures

Promoteurs immobiliers et monteurs d'opérations

Alysse Immo
Edouard Denis Promotion
Linkcity Grand Ouest
Médicis Immobilier



Nos ressources :

Bases de données nationales :

l'INSEE et l'Open data du MESRI

Bases de données élaborées par l'ADUGA avec le concours :

- Des questionnaires des résidences dédiées
- Des promoteurs et bailleurs sociaux
- Des agences immobilières
- D'Amiens Métropole et du Rectorat
- De l'UPJV et des autres établissements d'enseignement supérieur

Avec un engagement : le secret statistique par consolidation des résultats.

Exemple d'un tableau à compléter transmis au CROUS :

The screenshot shows an Excel spreadsheet with the following structure:

Recensement du nombre de logements du parc CROUS suivant le conventionnement de la résidence au 27			
Résidences	Résidences conventionnées gérées par un CROUS	Résidences non conventionnées gérées par un CROUS	Nombre total de logements
1 Résidence Charles de Gaulle			96
2 Résidence de la Croix-Rouge			12
3 Résidence de la Maison			144
4 Résidence des Maisons			60
5 Résidence Duport			20
6 Résidence de Brully A			100
7 Résidence de Brully B			214
8 Résidence de Brully C			232
9 Résidence de Brully D			232
10 Résidence de Buffry			10
11 Résidence de Casticou			296
12 Résidence de Cotou			121
13 Résidence de Hognon			26
14 Résidence de Jardin des Phares			37
15 Résidence de Thi			233
16 Résidence Friauf			30
17 Résidence Saint-Firmin			55
18 Résidence Saint-Louis			10
19 Résidence Saint-Pierre			20
20 Résidence Valenciennes			12
21 TOTAL LOGEMENTS	0	0	2383

Recensement du nombre de logements dans les résidences du parc CROUS suivant la typologie du logement au 27 mars 2019								
Résidences	Chambres	Nombre de logements			Vérification	Doit être logé		Nombre de places
		T1	T2	T3		PMR	Non résidents	
32 Résidence Charles de Gaulle				96	FAUX			
33 Résidence de la Croix-Rouge				12	FAUX			
34 Résidence de la Maison				144	FAUX			
35 Résidence des Maisons				60	FAUX			60
36 Résidence Duport				20	FAUX			
37 Résidence de Brully A				100	FAUX			
38 Résidence de Brully B				214	FAUX			
39 Résidence de Brully C				232	FAUX			
40 Résidence de Brully D				232	FAUX			
41 Résidence de Buffry				10	FAUX			
42 Résidence de Casticou				296	FAUX			296
43 Résidence de Cotou				121	FAUX			
44 Résidence de Hognon				26	FAUX			
45 Résidence de Jardin des Phares				37	FAUX			
46 Résidence de Thi				233	FAUX			
47 Résidence Friauf				30	FAUX			
48 Résidence Saint-Firmin				55	FAUX			
49 Résidence Saint-Louis				10	FAUX			
50 Résidence Saint-Pierre				20	FAUX			
51 Résidence Valenciennes				12	FAUX			
52 TOTAL				2383	FAUX	0	0	360



Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois



16 novembre 2021

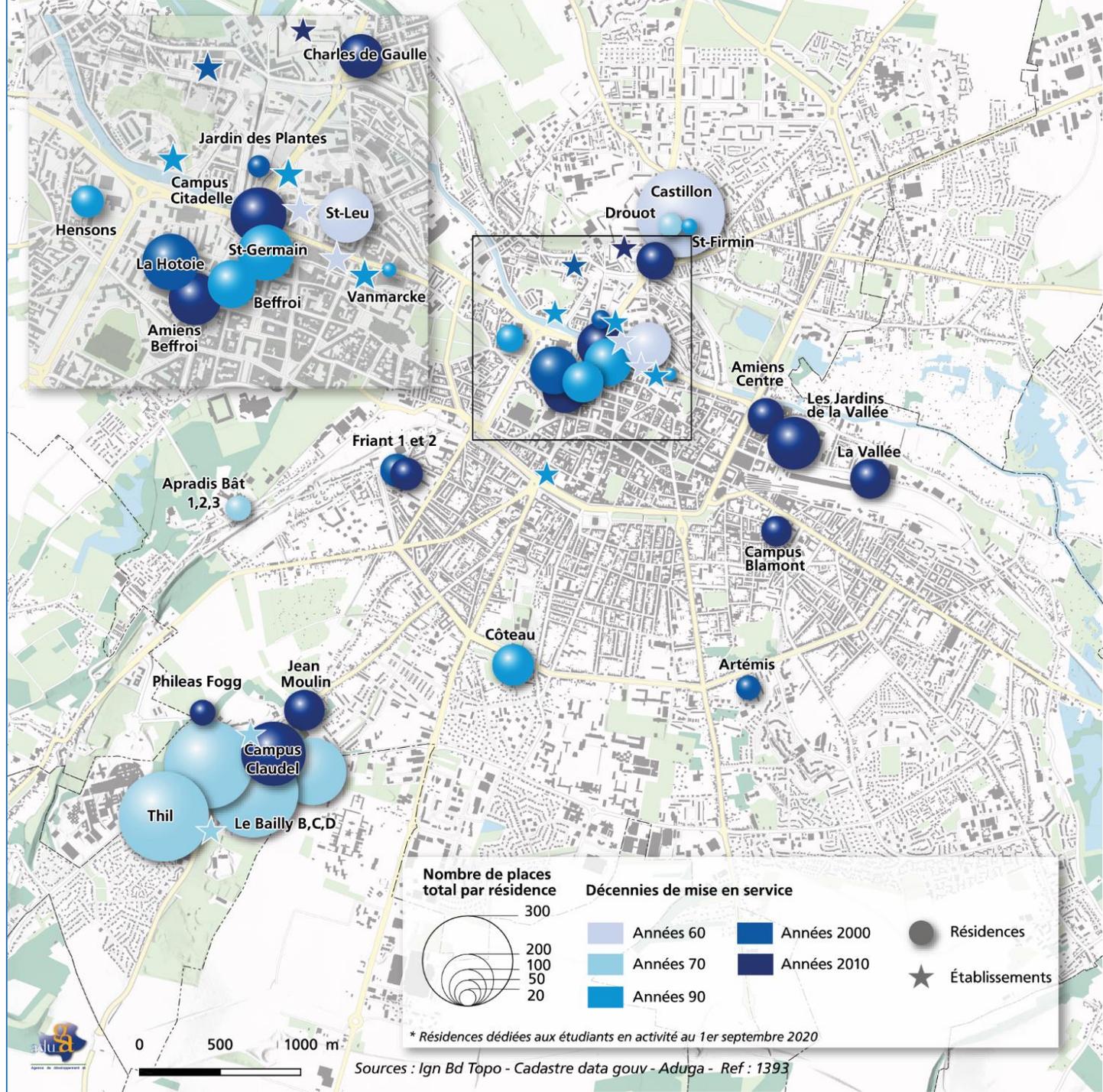
Rencontre PIVER – Le logement et le foncier





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

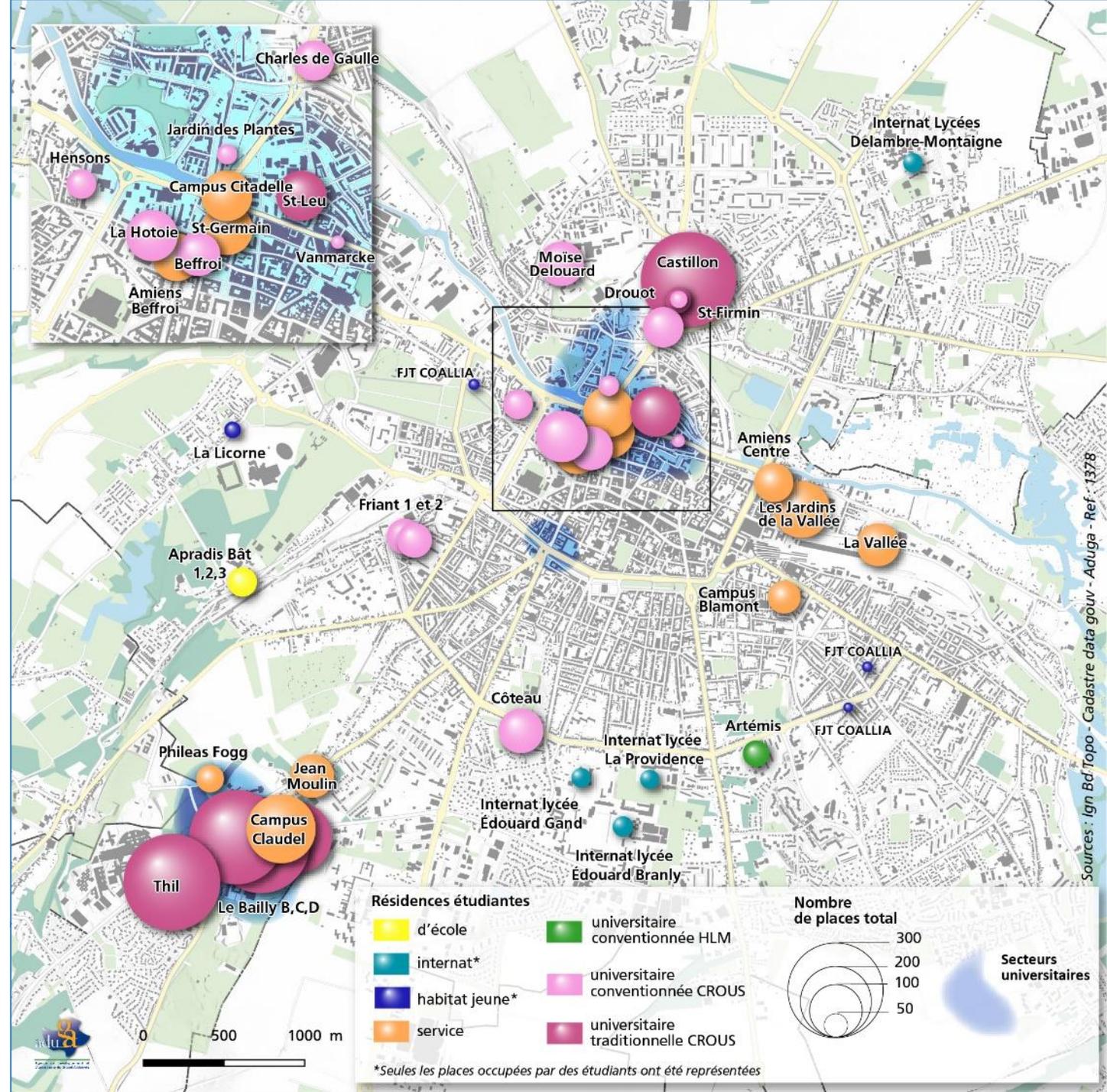
1. La création du logement étudiant amiénois : retour sur histoire
2. La reprise de la construction dans les années 90 : même localisation mais acteurs différents
3. Arrivée massive des acteurs privés à partir de 2015 et émergence d'un 3^{ème} secteur d'implantation autour de la gare du Nord





Une grande variété dans l'offre amiénoise en résidence dédiée

1. Les résidences universitaires
2. Les résidences services étudiantes
3. Les résidences habitat jeune (ex FJT)
4. Les résidences école et les internats



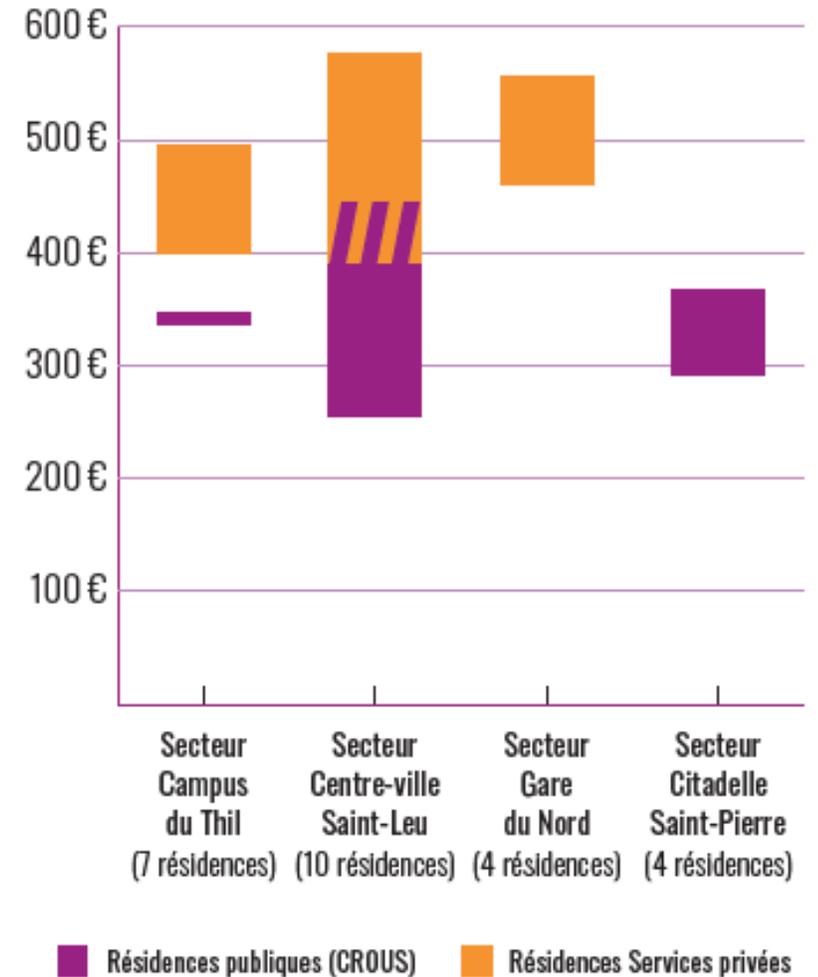


Une grande variété dans l'offre amiénoise en résidence dédiée

Niveau des redevances en résidence universitaire et en résidence privée : 4 secteurs identifiés



AMPLITUDE DES REDEVANCES* PAR TYPE DE RÉSIDENCE POUR UN T1



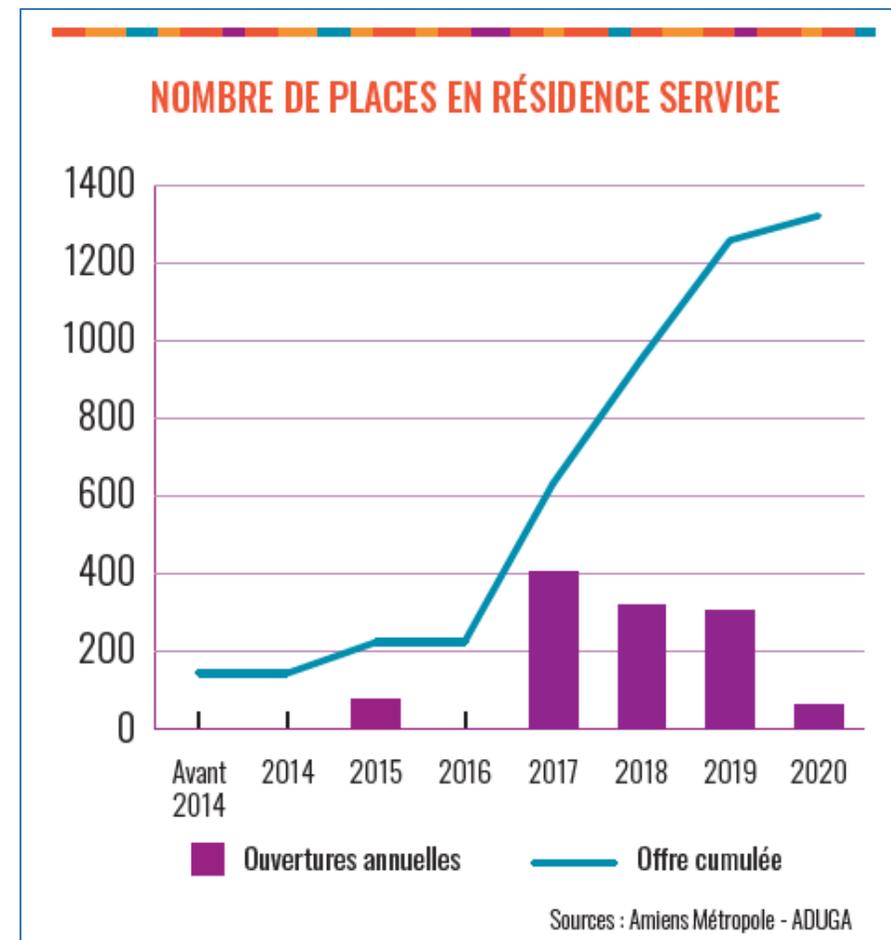
* loyer avec charge en septembre 2019.

Sources : CROUS - Résidences privées - ADUGA



Un marché dynamique : les résidences services privées

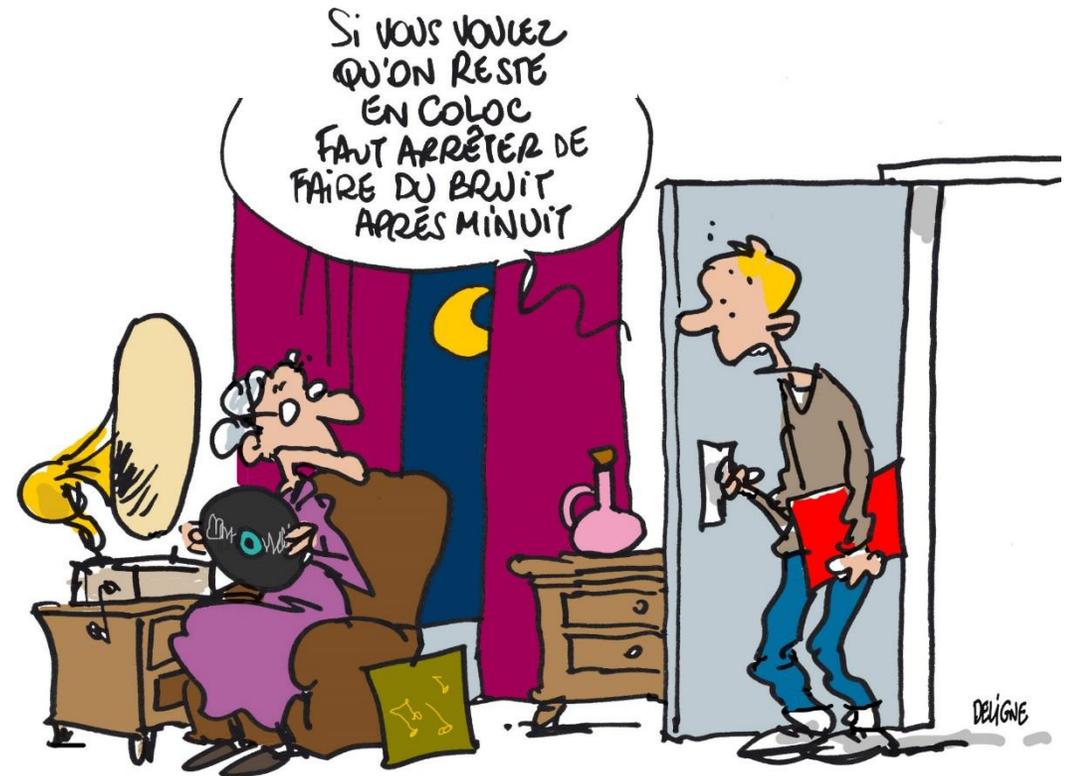
1. Une croissance récente et rapide soutenue par les incitations fiscales
2. Différents types de gestionnaires et de propriétaires
3. Une distinction par niveau d'offre de service





Le coliving

1. La colocation d'investissement
2. Les « kolocations » à projets solidaires (Kaps)
3. Le campus vert
4. La colocation intergénérationnelle





Les livrables de l'OALE :

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'Université, les 1^{ères} résidences amiénoises dédiées aux étudiants sont apparues dans la continuité de la création de l'académie d'Amiens. Les résidences d'État, Saint-Léon en 1955, puis du Castillon en 1956, toutes deux gérées par le CROUS, ont été bâties majoritairement sur le modèle national suivant : des sanitaires communs et des chambres individuelles de 5m² équipées d'un lit, d'un bureau, d'un placard, d'un coin toilette avec lavabo et réfrigérateur.

La construction des résidences universitaires d'État se poursuivait jusqu'en 1974 autour du nouveau campus, conçu pour accompagner la naissance officielle de l'Université de Picardie Jules Verne 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^{ères} résidences allait contribuer à affirmer la bipolarité durable de l'enseignement supérieur amiénois entre le centre-ville, pôle Cathédrale et le pôle scientifique Saint-Léon, et la périphérie sud-ouest avec le campus du Thié, 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 a aucune construction de nouvelles résidences dédiées durant les années 1990. La part-baie 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 du haut 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 contre un prêt conventionné auprès de la Caisse des Dépôts pour financer l'immobilier sur 35 ou 40 ans. La gestion est confiée au CROUS et le loyer hors charges est prévu dans la convention, et par ailleurs des résidences conventionnées. À la chambre étudiante de 9 m², succèdent des T1 et des T1bis disposant d'une « kitchenette » et de sanitaires individuels.

L'essor des résidences conventionnées, y compris celles mises en service à partir des années 2000, sont localisées autour des pôles Saint-Léon et Cathédrale. Exception faite des résidences CROUS Frant (1 et 2) et du Cateau se situant dans les parties hautes d'Hiverville et du quartier Saint-Hippolyte. Une opportunité

DEFINITION : ont considérées comme des logements dédiés, les logements qui ont pour public cible exclusivement ou majoritairement, les étudiants. Ce peut rassembler toutes les résidences étudiantes qui font soit bénéficier selon leur propriétaire l'État, des organismes HLM, des SEM, des investisseurs privés uniques ou des investisseurs en copropriété de délocalisation ou bien selon leur gestionnaire (le Crous, des associations, des bailleurs sociaux, des gestionnaires privés) (ADJEM)

CRÉATION DE PLACES EN RÉSIDENCE DÉDIÉE*

* +3,3% de habitants d'âge actif (25-54 ans) au sein du point plus de 100 ans en 2009 par rapport à 2008. Ce chiffre est de 26% en 2011. (Observatoire ALJSA)

*% présent toutes les données historiques ont été révisées, abajourant les données relatives au profit des chambres d'étudiants de la résidence Saint-François transformées en résidence de T1.

Observatoire Amiénois du Logement Étudiant / N°1 / Juin 2020 / Réalisation : ADJSA / adu

Une grande variété dans l'offre amiénoise en résidences dédiées

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 résidences réparties sur Amiens et sur Subiaco (immédiate du Beffroi et du Thié). Si on y ajoute la résidence universitaire Antenne, 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 parité 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 2000. Les redevances dans ces résidences sont très variables et dépendent de la situation, du type de logement, de l'aménagement de la résidence et de la qualité des prestations proposées. Ainsi, il faut compter entre 250 € pour un T1 dans la résidence Vainemont et 450 € pour un T1bis à la résidence de la Hobie (voir localisations en verso).

2/ LES RÉSIDENCES SERVICES ÉTUDIANTES

L'offre en plein développement des résidences privées est constituée essentiellement de T1, de quelques T1bis, et avec la récente arrivée des « flats ». Des appartements partagés répondent à l'esprit colocation. L'atout de ces résidences, dont les investisseurs sont pour l'essentiel des particuliers attirés par la délocalisation immobilière, réside dans l'offre de services hauts-de-gamme et dans l'amélioration des espaces communs. Les redevances, pour un T1, sont comprises entre 400 € et 575 € suivant le secteur géographique.

AMPLITUDE DES REDEVANCES* PAR TYPE DE RÉSIDENCE POUR UN T1

*voir une carte en page 2018.

Source : CROUS - Résidences privées : ADJSA

La résidence Minus Chateau, ouverte en septembre 2020, est complétée. Source : Michel LINCQPIER, Directeur Financier de l'OPACDC

Observatoire Amiénois du Logement Étudiant / N°2 / Août 2020 / Réalisation : ADJSA / adu

Un marché dynamique : les résidences services privées

Une résidence service est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Pour être qualifiée d'étudiante, une résidence doit être occupée par au moins 70 % d'étudiants (FNAU).

1/ UNE CROISSANCE RÉCENTE ET RAPIDE SOUTENUE PAR LES INCITATIONS FISCALES

Durant près de 20 ans, l'offre de résidence service amiénoise s'est résumée à la résidence Saint-Germain, construite en 1997, et proposant un total de 143 places*. Depuis 2015, la capacité d'accueil a été multipliée par sept, représentant 30 % de l'offre en résidences dédiées. D'après les professionnels de ce marché, ce rattrapage brutal témoigne d'un retard structurel non comblé par le parc locatif privé, notamment au travers de la division, en chambre d'étudiant, des grandes maisons traditionnelles. Ce développement figurant est porté par des mesures nationales d'incitation fiscale. En effet, l'État a mis en place plusieurs dispositifs permettant de récupérer la TVA sur l'investissement (LMNP) ou d'obtenir une réduction d'impôts (Casse-Bonnard) pour encourager la production de logements dédiés à l'étudiant. Un permis de construire a été déposé sur la ZAC Intercampus pour la construction d'une résidence service, représentant une création à minima de 250 places supplémentaires dans un avenir proche.

2/ DIFFÉRENTS TYPES DE GESTIONNAIRES ET DE PROPRIÉTAIRES

Pour la moitié d'entre elles, les résidences privées sont des copropriétés composées de particuliers investissant dans un ou plusieurs appartements et confiant la gestion à un professionnel, pour une durée de 9 ans, via la signature d'un bail commercial. L'autre moitié du parc a fait l'objet d'acquisition en bloc, à savoir : tout par des SA ILM, une par un organisme de placement collectif en Immobilier (Swiss Life) et une par une fondation.

En complément de la délocalisation, cet investissement séduit les particuliers pour la pérennité des revenus. En effet, il est systématiquement demandé aux étudiants un garant physique ou de type VSAIE pour sécuriser la maîtrise des loyers. Le gestionnaire s'engage auprès du propriétaire sur une rentabilité brute moyenne

DEFINITION : Le statut de Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) permet à l'investisseur de déduire les charges (intérêts d'emprunt, taxe foncière, jet d'annonci sur investissement ou 30 ans, dans, pendant toute la durée du prêt immobilier, ce mode opératoire peut permettre d'allier jusqu'à la suppression de la part imposable des revenus issus de la location. L'amortissement correspond à la perte de valeur du bien pour une période donnée et permet, chaque année, de déduire la quote-part de cette perte de valeur.

Dans le cadre d'une résidence service, ce statut peut être jumelé avec la délocalisation Casse-Bonnard. Ce dispositif permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à 11% de la valeur du bien répartie sur 9 ans. Pour y être éligible, une offre minimale de 2 ans d'annonces suivies doit être proposée (annonci, petit déjeuné, partage des locaux, fourniture de linge de maison).

* voir une présentation par la résidence Am-Ciel qui, depuis, est devenue un logement « classique ».

* La résidence Minus Chateau, ouverte en septembre 2020, est complétée.

Observatoire Amiénois du Logement Étudiant / N°3 / Octobre 2020 / Réalisation : ADJSA / www.adu.org / adu

3/ UNE DISTINCTION PAR NIVEAU D'OFFRE DE SERVICE

Les résidences privées se distinguent par une offre en service « haut-de-gamme » et par l'existence de leur espace commun. Certaines prestations de services sont systématiquement offertes : accès internet ou à une laverie, d'autres prestations vont permettre à une résidence de se démarquer : salle de sport, service ménage logement, espace catédrois...

PRESTATIONS DES RÉSIDENCES SERVICES

✓ Prestation existante payée avec la redevance
✗ Prestation existante payée en supplément de la redevance
✗ Prestation inexistante dans la résidence

	Amiens Centre	Amiens Centre	Campus Beffroi	Campus Castillon	Campus Chateau	Stm-Nicolas	Le Jardin de la Vallée	Palais Fagot	Saint Germain
ÉNERGIE	Gas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Electricité	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Chauffage	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
OCCUPATION	Individuel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Collectif	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Mais à part	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
SÉRÉNITÉ	Services d'entretien	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Services de conciergerie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ACCESSIBILITÉ	Accès handicapés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ascenseur	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Local 2 roues	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Parking	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Internet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Mobilier	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Fox (Phonocapteur)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Réfrigérateur	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lavabo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lavabo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Location TV	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Forçage d'air / de hot air	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Salle de sport	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Services Ménage Logement	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Services Petit-déj	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
CONVIVIALITÉ	Animations / événements	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Catédrois	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Salle commune	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* *Fourniture complète de linge de toilette : draps, serviettes de bain, serviettes de toilette, gant de toilette, brosse, brosse, tapis de bain.
** Mise à disposition gratuite de matériel de sport.

Observatoire Amiénois du Logement Étudiant / N°3 / Octobre 2020 / Réalisation : ADJSA / www.adu.org / adu



Les prochains numéros à venir :

OALE n°5 : L'évolution des résidences services

(taux de remplissage et taux de rotation)

OALE n°6 : Le parc locatif privé : l'offre dominante

(localisation géographique et niveaux de loyer)



Publications de l'OALE consultables sur le site internet de l'ADUGA

<https://www.aduga.org/>

Pour faire partie de la liste de diffusion de l'OALE,
merci d'envoyer un mail à c.ciszek@aduga.org

