



## OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ETUDIANT

MARS 2022

# OTLE Métropole de Lyon

## La mise en place d'un outil d'observation dédié au logement étudiant depuis 2019

### PREMIERS CHIFFRES CLÉS

#### SOMMAIRE

- Un réseau d'outil  
d'observation aux échelles  
nationale et locales 2
- Une population  
étudiante croissante à  
l'échelle métropolitaine 3
- L'offre de logements  
étudiants en chiffres clés 5

Les Observatoires territoriaux du logement des étudiants ont été créés suite à un appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé en 2018 par la Fédération nationale des Agences d'urbanisme (Fnau), l'Association des villes universitaires de France (Avuf), l'Assemblée des communes de France (ADCF) et France urbaine. Ces mêmes acteurs s'étaient réunis un an auparavant afin de constituer un groupe de travail national dédié aux logements des étudiants. L'objectif de l'AMI était d'impliquer les territoires locaux et de renforcer la connaissance sur le sujet.

C'est en s'inscrivant dans cette dynamique que l'OTLE de la Métropole de Lyon a été labellisé en 2019 puis en 2020 pour une durée de 3 ans. Il couvre le périmètre des 59 communes de la Métropole de Lyon et bénéficie de l'appui de cette dernière ainsi que de l'Etat et des acteurs universitaires (Crous, COMUE Université de Lyon). L'observatoire se donne pour objectif de stabiliser la connaissance locale sur les besoins et l'offre de logements des étudiants et de partager ces informations auprès des acteurs locaux concernés. En complément d'études thématiques, il vise également à contribuer à l'alimentation des réflexions techniques et des décisions politiques.

De manière opérationnelle, la mise en œuvre de l'OTLE est assurée par l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise (Urbalyon) où il est intégré à l'Observatoire partenarial de l'Habitat.



# Un réseau d'outil d'observation aux échelles nationale et locales

## Membres du Comité de pilotage national des OTLE



Les OTLE s'inscrivent dans une double démarche. Ils participent à une dynamique nationale animée par la Fédération nationale des Agences d'urbanisme (Fnau) qui favorise le partage de connaissances. Pour cela, chaque OTLE renseigne des indicateurs nationaux communs à tous les observatoires de France et permettant une observation et des comparaisons à l'échelle nationale. Au niveau local, il permet de fédérer les collectivités territoriales, les établissements d'enseignement supérieur et les acteurs du logement des étudiants autour de la consolidation de chiffres partagés sur le logement étudiant, et d'alimenter les réflexions territoriales sur cette question.

Actuellement, 25 OTLE couvrent le territoire national. Leur objectif est d'anticiper les évolutions des formations, des effectifs et des projets des établissements d'enseignement. La coordination de l'ensemble des OTLE de France est assurée par un comité de pilotage national cf. ci-contre.

## Gouvernance de l'OTLE de la Métropole de Lyon

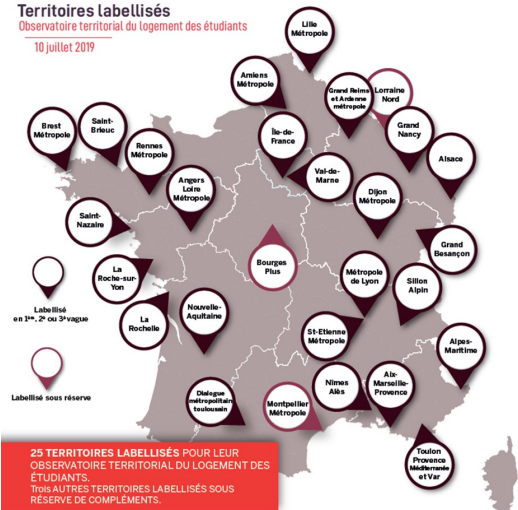
La gouvernance de l'OTLE Métropole de Lyon s'appuie sur les instances de pilotage « logement étudiant » déjà existantes.

Celles-ci sont organisées en deux instances. Le **comité de pilotage « Logement étudiant »** coordonné par l'Etat et dont les membres sont : Métropole de Lyon, DDT, DREAL, Rectorat, Région Auvergne Rhône Alpes, COMUE Université de Lyon, Banque des territoires, CROUS, ABC HLM, Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. Il se réunit une fois par an. Le **comité technique « Logement étudiant »** coordonné par la Métropole de Lyon et la DDT. Il rassemble les mêmes membres et se réunit régulièrement. Deux fois par an, les activités de l'OTLE sont inscrites à son ordre du jour.

## Les activités de l'OTLE Métropole de Lyon depuis 2019

Depuis sa labellisation en 2019, l'OTLE Métropole de Lyon collabore avec les autres observatoires et participe au travail de

## Territoires labellisés Observatoire territorial du logement des étudiants 10 juillet 2019



définition des indicateurs nationaux. La sélection de ces indicateurs repose sur la définition des solutions de logements des étudiants, sur les bases de données mobilisables pour chaque observatoire et sur les principes de calcul et de représentation des résultats. En suivant cette méthode, chaque OTLE avance progressivement.

Depuis 2019, l'OTLE Métropole de Lyon s'est principalement mobilisé pour consolider la connaissance du parc de logements dédié aux étudiants à l'échelle des 59 communes du territoire. En croisant plusieurs sources d'informations et complété par un travail de terrain, les données donnent à voir une « photographie » de l'offre et permettent d'observer son évolution.

En complément de ce recensement, les activités de l'OTLE consolident la connaissance sur les niveaux de loyers des différents segments de parc observés, en s'appuyant sur l'Observatoire Local des Loyers (OLL) et en collectant les données via des relevés et des contacts auprès des partenaires locaux (Crous, bailleurs sociaux, gestionnaires privés). Par ailleurs, un partenariat national avec l'Insee pour l'exploitation spécifique du « fichier individu » du recensement permet d'estimer les pratiques de logement dans le parc privé : nature du parc, mode de cohabitation ou colocation. Ces champs sont actuellement en cours d'étude et feront l'objet d'une communication ultérieurement.

L'OTLE MÉTROPOLE DE LYON—CHIFFRES CLÉS 2021

# Une population étudiante croissante à l'échelle métropolitaine

## Méthode

Les données open data du Ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation (Mesri) recensent les effectifs étudiants relevant de l'ensemble des Ministères.

Elles ne comptabilisent pas les étudiants inscrits dans les établissements privés.

UrbaLyon réalise donc un travail complémentaire de recensement auprès de ces établissements privés afin d'estimer au plus juste le nombre d'étudiants présents sur la Métropole de Lyon.

## Plus de 180 000 étudiants<sup>1</sup>

Le nombre d'étudiants ne cesse de progresser à l'échelle de la Métropole de Lyon : +39% entre les rentrées universitaires de 2008 et 2019.

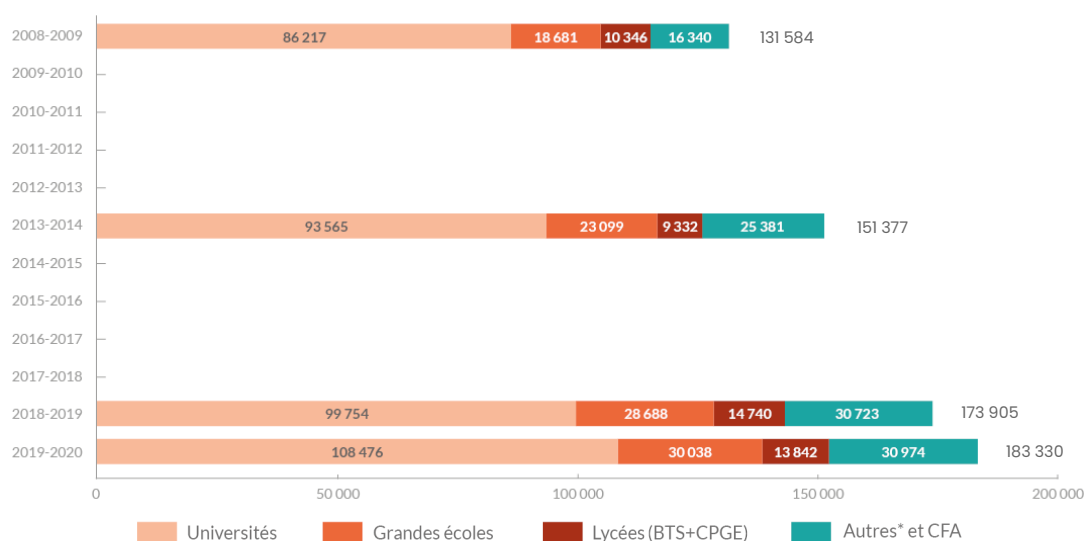
183 300 étudiants étaient comptabilisés lors de la rentrée 2019-2020. Le cap des 190 000 pourrait être franchi en 2025, d'après les projections<sup>2</sup>.

Si les Universités concentrent encore près de 60% des inscrits, le développement de formations relevant du secteur privé est remarquable (+90% depuis 2008). Leur essor conduit à la multiplication de petits sites à effectifs variables dans la ville, notamment sur Part-Dieu et Confluence.

<sup>1</sup> Les effectifs et projections présentés ici résultent des données du Ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation et d'UrbaLyon dont la méthode est présentée ci-contre.

<sup>2</sup> Sources : Mesri et UrbaLyon, novembre 2021.

## Évolution des effectifs étudiants à l'échelle de la Métropole de Lyon (entre les rentrées universitaires de 2008 et 2019)



Source : MESRI et UrbaLyon, 2021.

\* La catégorie « Autres » regroupe essentiellement de l'enseignement privé hors grandes écoles.



## Déplacements des étudiants : entre flux domicile/lieu d'étude et décohabitation variable selon les territoires

Les étudiants ne résident pas toujours dans la commune de leur lieu d'étude.

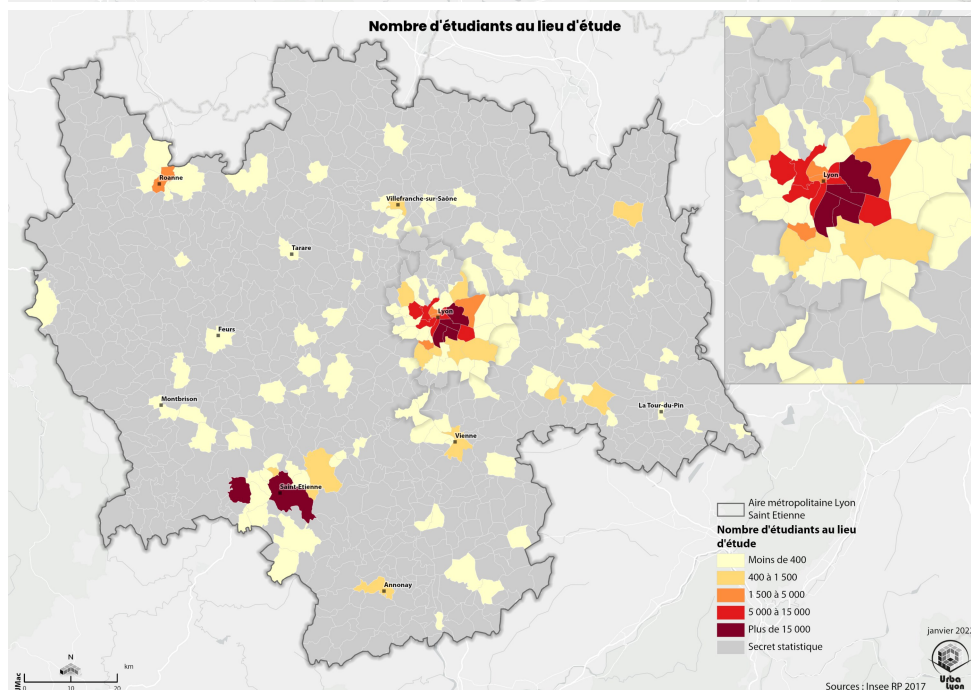
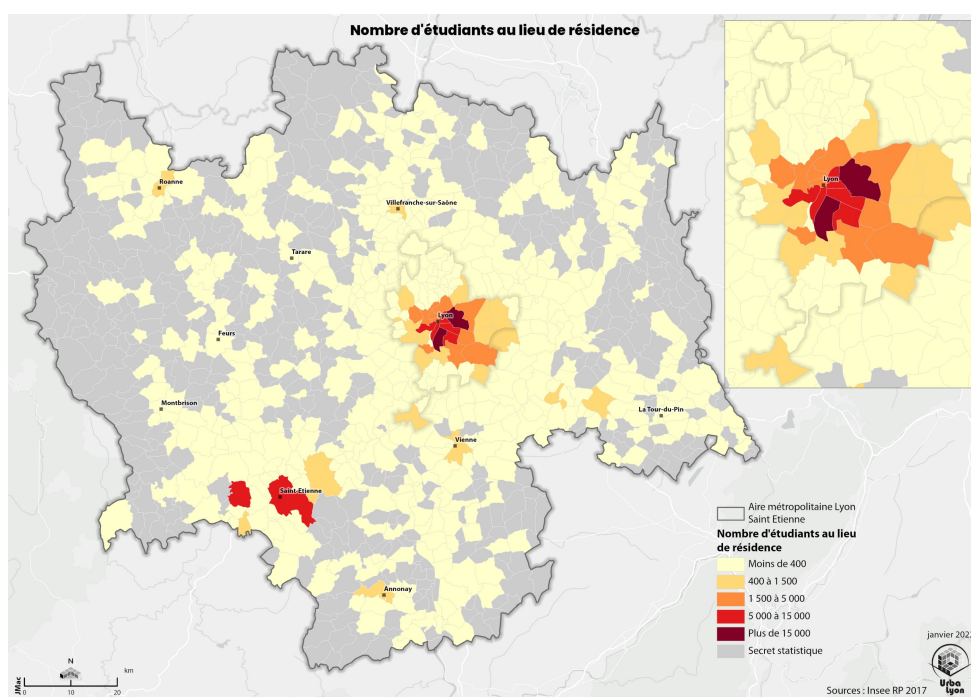
Les lieux de résidence correspondent à des aires géographiques beaucoup plus larges que les lieux d'étude : près de 500 communes de l'aire métropolitaine lyonnaise accueillent des étudiants « résidents » (carte 1), contre seulement 130 qui accueillent au moins un établissement d'enseignement supérieur (carte 2). Ce décalage génère des flux de déplacements et esquisse l'existence d'un vaste système universitaire à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne.

Plus l'agglomération représente un pôle universitaire important, plus la part d'étudiants décohabitants<sup>1</sup> est élevée. Cette tendance s'explique par la capacité des territoires à attirer une population étudiante extérieure au territoire, mais aussi par l'âge des étudiants et le niveau d'études.

La part des décohabitants<sup>1</sup> est très variable selon les territoires : très importante dans les grandes villes, 76% à Saint-Etienne et jusqu'à 82% à Lyon-Villeurbanne, elle est moindre - dans les villes moyennes : 44% à Annonay, 40% à Vienne et 34% à Bourg-en-Bresse ; où une majorité des étudiants résident encore chez au moins un parent.

<sup>1</sup> La décohabitation est définie comme le fait de ne plus résider chez ses parents.

### Etudiants au lieu de résidence et au lieu d'études à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise - Insee RP 2017



L'OTLE MÉTROPOLE DE LYON—CHIFFRES CLÉS 2021

# L'offre de logements étudiants en chiffres clés

## Méthode

Cette exploitation spécifique réalisée par l'Insee pour l'ensemble des OTLE de France permet d'isoler la population étudiante.

L'INSEE définit comme étudiant une personne entre 15 et 29 ans qui détient le baccalauréat ou équivalent et qui est inscrite dans un établissement d'enseignement supérieur.

Ces exploitations étant soumises au secret statistique, les analyses sont proposées en proportion plutôt qu'en valeurs absolues.

## Près de 7 étudiants sur 10 décohabitent

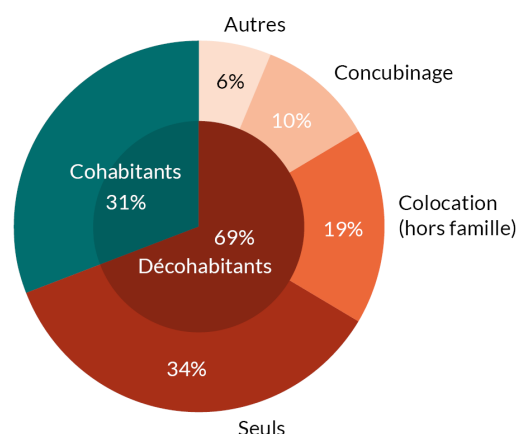
D'après les données INSEE, près du tiers des étudiants résidant au sein de la Métropole de Lyon habitent encore chez leurs parents (31%), proportion similaire à l'échelle nationale.

Une grande majorité des étudiants inscrits dans les établissements de la Métropole de Lyon décohabitent : ils sont 69%. Ils décohabitent principalement pour habiter seuls (34% des étudiants), en colocation (19%) ou partager un logement avec leur concubin (10%).

En cœur d'agglomération (Lyon-Villeurbanne), la part des étudiants vivant seuls (40%) et les pratiques comme la colocation (24%) y sont surreprésentées.

Cela vient renforcer la demande de logements de petite typologie, mais aussi celles des moyens à grands logements dans le cas de la colocation.

Mode de logement des étudiants



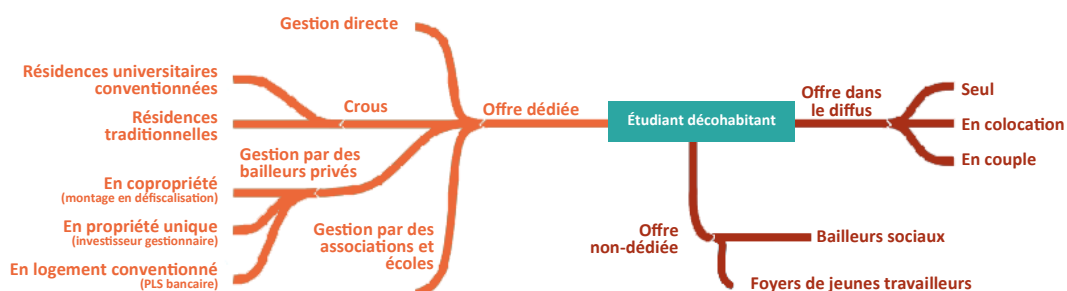
Source : Insee RP, Exploitation spécifique sur la population étudiante, 2017

## Méthode

La connaissance des logements occupés par des étudiants est difficile à appréhender dans sa globalité car il n'existe pas de base de données dédiée.

Un travail de recensement a donc été privilégié par l'Agence. Il repose sur plusieurs sources d'informations dont : une base de données plan « 60 000 » fournie par l'Etat, le recensement de Latitude / ID Territoire réalisé en 2017 et le tableau de suivi du comité technique logement étudiant.

Ces données sont consolidées par un travail de terrain et une prise de contact auprès des principaux gestionnaires présents sur le territoire.



Source : Logement étudiant : observer pour décider – Guide pour construire les observatoires locaux du logement étudiant – FNAU 2017

## Plus de 36 000 places dédiées aux étudiants comptabilisées en 2021

Le logement pour les étudiants se divise en deux grandes catégories : offre non dédiée (qui correspond au parc ordinaire) et offre dédiée (exclusivement réservée au public étudiant).

C'est dans l'agglomération lyonnaise que le parc de logements dédiés est le plus développé avec 36 108 places. Ce parc est en capacité de loger 20% de l'effectif étudiant observé dans la Métropole. Ces places sont réparties au sein de 326 résidences en service fin 2021.

Ce parc dédié se décompose en quatre grandes catégories :

- En premier lieu, les résidences service gérées par des opérateurs privés immobiliers, avec 44,5% de l'offre dédiée existante ;
- Ensuite, viennent les résidences sociales étudiantes gérées par le Crous, les bailleurs sociaux ou les associations, elles représentant 36,6% des places disponibles. Ces résidences constituent le parc social dédié aux étudiants et loge 7% des effectifs de la Métropole ;
- Les résidences école représentent 14,9% des places recensées ;
- Enfin, les autres résidences à caractère social représentent 4,1% des places étudiantes de la Métropole lyonnaise.

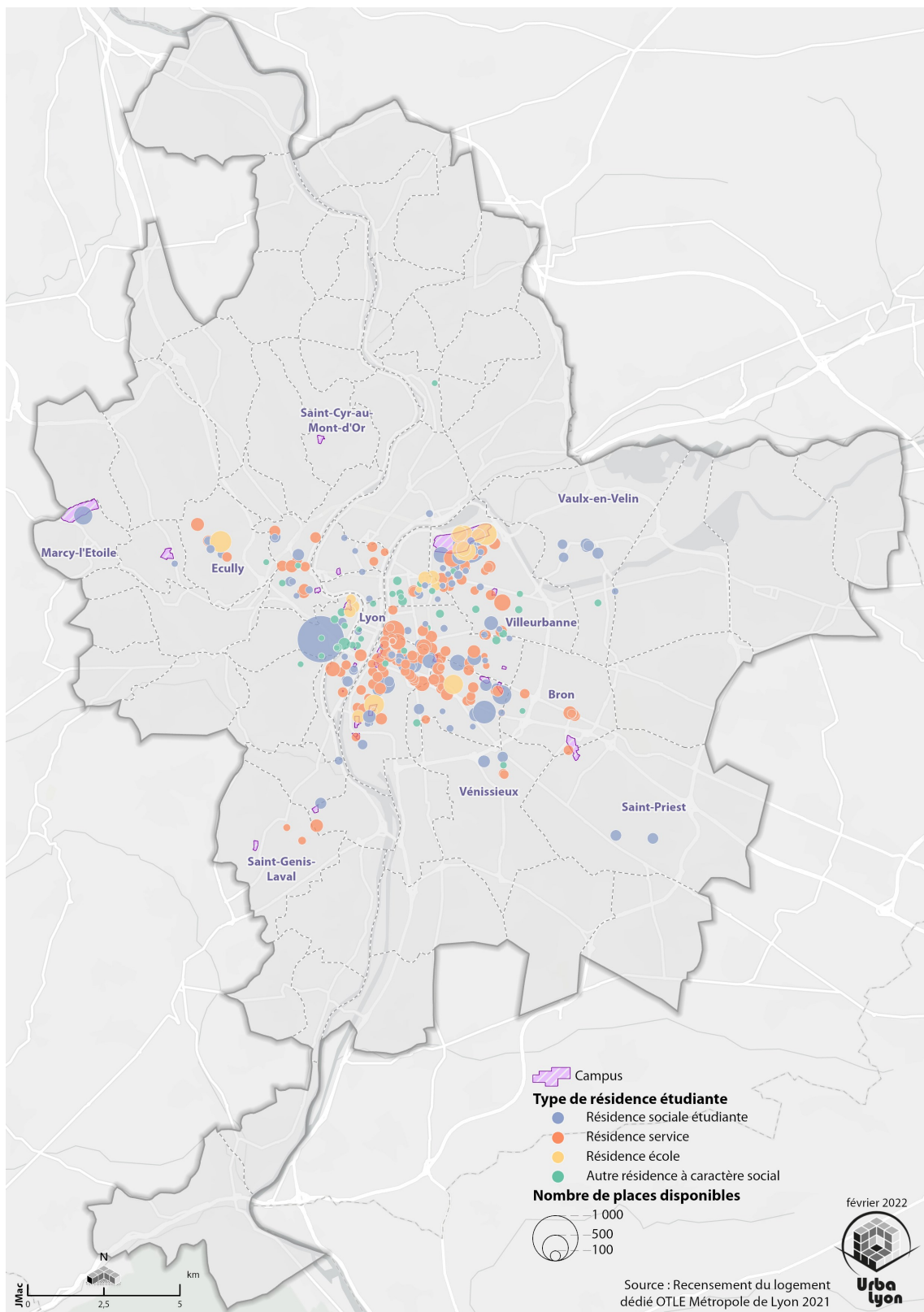


## Un parc dédié fortement concentré sur Lyon et Villeurbanne

Lyon concentre à elle seule 64% de l'offre en résidences étudiantes et 59% des places. Avec Villeurbanne, elles totalisent 87% de la capacité de logements étudiants dans la Métropole lyonnaise (en nombre de résidences comme en places). Si les résidences CROUS et les rési-

dences école sont largement implantées autour des campus (la Doua-Villeurbanne, par exemple), les résidences service, en général de plus petite taille, sont davantage diffusées sur le territoire lyonnais.

### Localisation des résidences étudiantes dédiées dans la Métropole de Lyon (2021)





**Définitions**

**Les résidences gérées par le CROUS**

Elles se composent des résidences historiques appelées « cités universitaires » construites sous maîtrise d'œuvre de l'Etat et gérées par le CROUS. Elles proposent en général des chambres de 9m<sup>2</sup>. Ce parc tend à se reconfigurer lors des programmes de réhabilitation actuellement en cours. Le parc du Crous se compose également de résidences construites par les bailleurs sociaux et dont la gestion est assurée par le CROUS.

**Les résidences bailleurs sociaux**

Ce sont des résidences produites et gérées directement par les bailleurs sociaux. Elles sont spécifiquement dédiées aux étudiants. Les bailleurs sociaux peuvent aussi loger des étudiants dans le parc social classique, non inclus ici.

**Les résidences service**

Elles sont gérées par des opérateurs privés le plus souvent spécialisés (Cardinal Campus, Studéa, etc.). En termes de loyers, c'est l'offre qui se rapproche le plus du marché libre.

**Les résidences école**

Résidences dont les modalités de gestion peuvent être diverses, les logements sont exclusivement destinés aux étudiants fréquentant l'établissement.

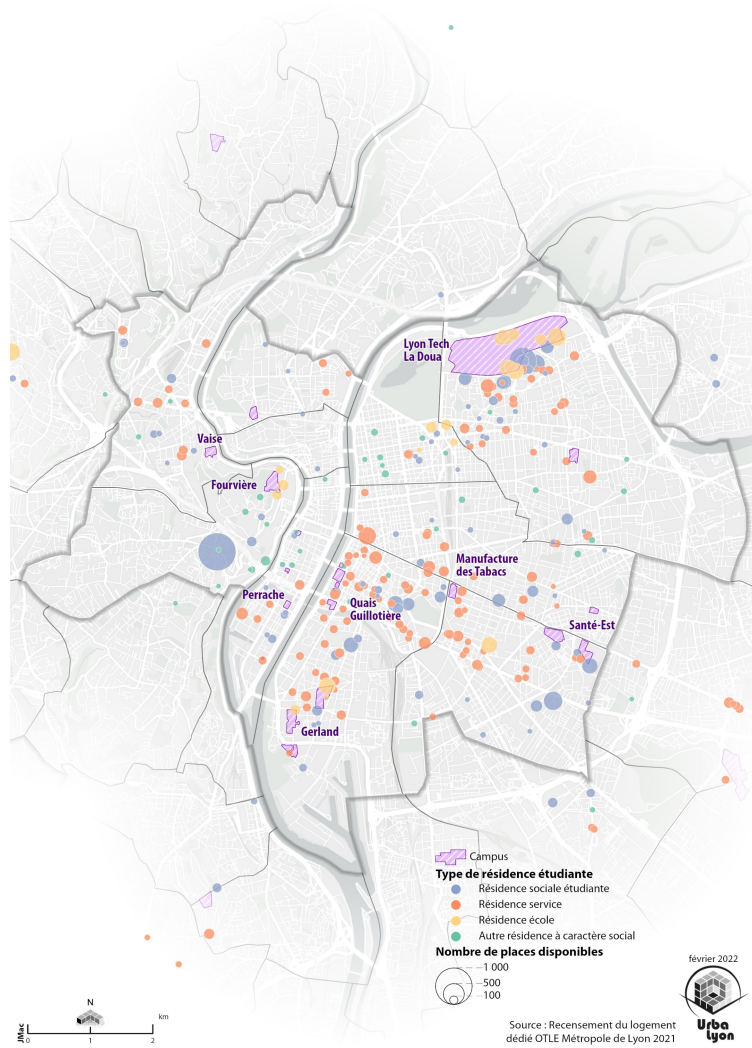
**Les autres résidences à caractère social**

Cette catégorie inclut les organismes confessionnels et les foyers jeunes travailleurs notamment.

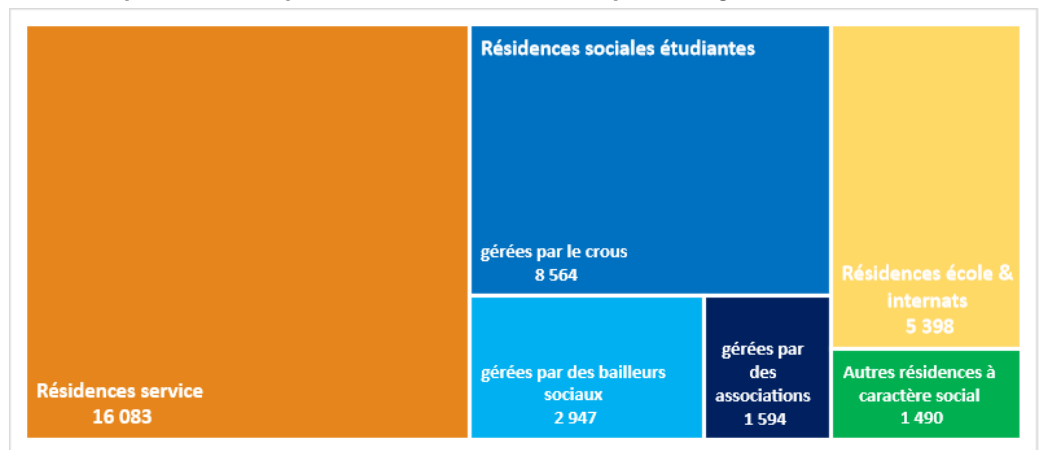
**Les foyers jeunes travailleurs**

Aussi nommés Résidences Habitat Jeunes, les FJT logent principalement des jeunes de moins de 30 ans. Ils sont la possibilité de réserver 30% des places à des étudiants.

**Localisation des résidences étudiantes dédiées à Lyon-Villeurbanne (2021)**



**Répartition des places étudiantes dédiées par catégorie de résidences**



**Parc dédié aux étudiants en projet à horizon 2026 à l'échelle de la Métropole de Lyon**

Le développement du parc dédié se poursuit. L'OTLE a identifié plus de 60 projets de résidences (en phase opérationnelle ou en « idée de faire ») représentant un potentiel de plus de 5 100 places supplémentaires.



**61**  
Résidences en projet

**5 100**

Places potentielles

Directeur de la publication : **Damien Caudron**

Référent : **Nicolas Chausson** - [n.chausson@urbalyon.org](mailto:n.chausson@urbalyon.org)

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers  
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation  
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme