



OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ÉTUDIANT

VADEMECUM

QUELS ENJEUX POUR LES PROJETS DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS ?



SOMMAIRE

PAGE 3
LE PRÉAMBULE

1.

UNE ADÉQUATION AVEC LES BESOINS EN LOGEMENTS INSCRITS DANS LE PLH4

Corréler l'offre nouvelle aux projections démographiques	4
Répondre au redéploiement spatial des effectifs.....	4
Proposer une mixité résidentielle	5

2.

UNE LOCALISATION À PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES « ESSENTIELS »

Garantir une proximité avec les aménités du quotidien et les établissements d'enseignement supérieur	8
--	---

3.

UNE OFFRE ADAPTÉE AU TISSU SOCIO-ÉCONOMIQUE

Évaluer les effets sur la cohabitation intergénérationnelle.....	9
Évaluer la cohérence de « standing » du projet dans son environnement.....	9

4.

DES PROJETS INTÉGRÉS DANS LE TISSU URBAIN ET ARCHITECTURAL

Garantir une implantation en phase avec les enjeux d'aménagement à l'échelle du quartier et de l'îlot.....	10
Développer une programmation source de mutabilité.....	10

5.

ANNEXES	11
---------------	----



DIRECTRICE DE LA PUBLICATION : Géraldine DUVALLET.
CHEF DE PROJET : ELIOT BOUZY.
CONCEPTION GRAPHIQUE : Katsiaryna LIAUKOVA.
Date de publication : novembre 2022.

PHOTO DE COUVERTURE :
Photo créée par freepic.diller - fr.freepik.com
PHOTOGRAPHIES :
P.4 ; P.5 : Designed by Freepik

UNE MULTIPLICATION DES PROJETS FACE À UNE DEMANDE CROISSANTE

La demande dans le parc de logements étudiants, qu'ils s'agissent de studios /T1 dans le parc privé diffus ou de logements dans les résidences dédiées, ne cesse d'augmenter au fil des années. Partant de ce constat, de plus en plus de porteurs de projets immobiliers souhaitent créer de nouvelles résidences étudiantes sur la métropole.

Réhabilitation ou construction nouvelle, immeuble d'habitation ou programme mixte, gestionnaire privé ou social..., une diversité de projets sont envisagés témoignant d'un véritable attrait pour le marché du logement étudiant.

UN DOCUMENT SUPPORT POUR ACCOMPAGNER L'INSTRUCTION DES PROJETS

L'Observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) produit un vadémécum qui pose les enjeux d'aménagement et de gestion liés aux projets de logements étudiants. Ce document met en avant une série de principes et objectifs vers lesquels les projets

doivent tendre au regard des enjeux socio-économiques et urbains du territoire. Il s'accompagne de cartes qui sont disponibles sur le portail cartographique de la métropole.

1.



UNE ADEQUATION AVEC LES BESOINS EN LOGEMENTS INSCRITS DANS LE PLH4

CORRÉLER L'OFFRE NOUVELLE AUX PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Maintenir une offre dédiée avec une capacité d'accueil d'un étudiant déshabitant sur deux.

Conserver une offre résidentielle à l'équilibre entre le parc privé diffus et le parc dédié.

Prévenir une sur-offre source de désintérêt et de vacance.

PROJECTIONS À L'HORIZON 2026	NOMBRE DE PLACES À CRÉER DANS LE PARC DÉDIÉ À L'HORIZON 2026	NOMBRE DE PLACES À CRÉER DANS LE PARC SOCIAL DÉDIÉ(CROUS ET BAILLEURS SOCIAUX)	NOMBRE DE PLACES À CRÉER DANS LE PARC DÉDIÉ RESTANT (PRIVÉ, FJT, INTERNATS ET CFA)
Projection basse	990	560	430
Projection haute	1 650	910	740

RÉPONDRE AU REDÉPLOIEMENT SPATIAL DES EFFECTIFS *(carte 4, p.12)*

Développer une offre de logements proportionnée à la répartition des effectifs.

Concentrer l'offre nouvelle dans le secteur Centre /Val.

L'arrivée de nouveaux établissements et l'ouverture de places dans certains établissements existants sont deux dynamiques qui accentuent la tension résidentielle. Le Centre/Val est particulièrement concerné pour ce qui est de son offre dédiée aux étudiants.

Au regard des projections ci-dessous, le déploiement d'une offre nouvelle de logements étudiants doit se concentrer en priorité sur ce secteur.

On constate en 2020 que le nombre de lits en résidence dédiée est de 20 lits par 100 étudiants dans le Centre/Val. Les projections d'effectifs étudiants prévoient 13 lits pour 100 étudiants en 2026, d'où la nécessité de prioriser ce secteur pour les futurs projets.

CENTRE /VAL		LA SOURCE	
2020	2026	2020	2026
20 lits/100 étudiants	13 lits/100 étudiants	28 lits/100 étudiants	30 lits/100 étudiants



PROPOSER UNE MIXITÉ RÉSIDENTIELLE (cartes 1 et 2, pages 6-7)

Développer une offre résidentielle mixte à proximité des pôles d'enseignement supérieur.

Appuyer le développement d'une offre sociale dans le Centre / Val.

Le secteur Centre / Val concentre une part importante de logements privés (53 % des places) tandis que la Source concentre une part importante de logements sociaux (71 % des places). Au regard de cette situation, le développement d'une offre nouvelle dans le Centre / Val doit s'appuyer de préférence sur des projets à vocation sociale.

L'arrivée d'une Faculté de Médecine qui ambitionne d'accueillir entre 800 et 1000 étudiants à l'horizon 2026 pose également la question de la diversification de l'offre résidentielle à la Source. La temporalité des études de médecine va conduire à voir apparaître à terme une part non négligeable d'étudiants plus âgés que la moyenne. Ces derniers vont en grande partie vouloir se tourner vers des typologies autres que celles proposées majoritairement sur place (chambres et studios en résidences Crous).

Le déploiement généralisé de l'apprentissage, le renforcement des considérations liées au confort (effet Covid) et le contexte budgétaire vu précédemment sont autant de tendances qui justifient la production complémentaire d'une offre de T2 / T3 à celle des studios / T1. Ces biens peuvent être ouverts à la colocation pour garantir un accès au logement à « moindre » coût. La colocation est également un mode d'habiter qui permet aux étudiants de se loger sur une temporalité plus courte qu'à l'accoutumée.

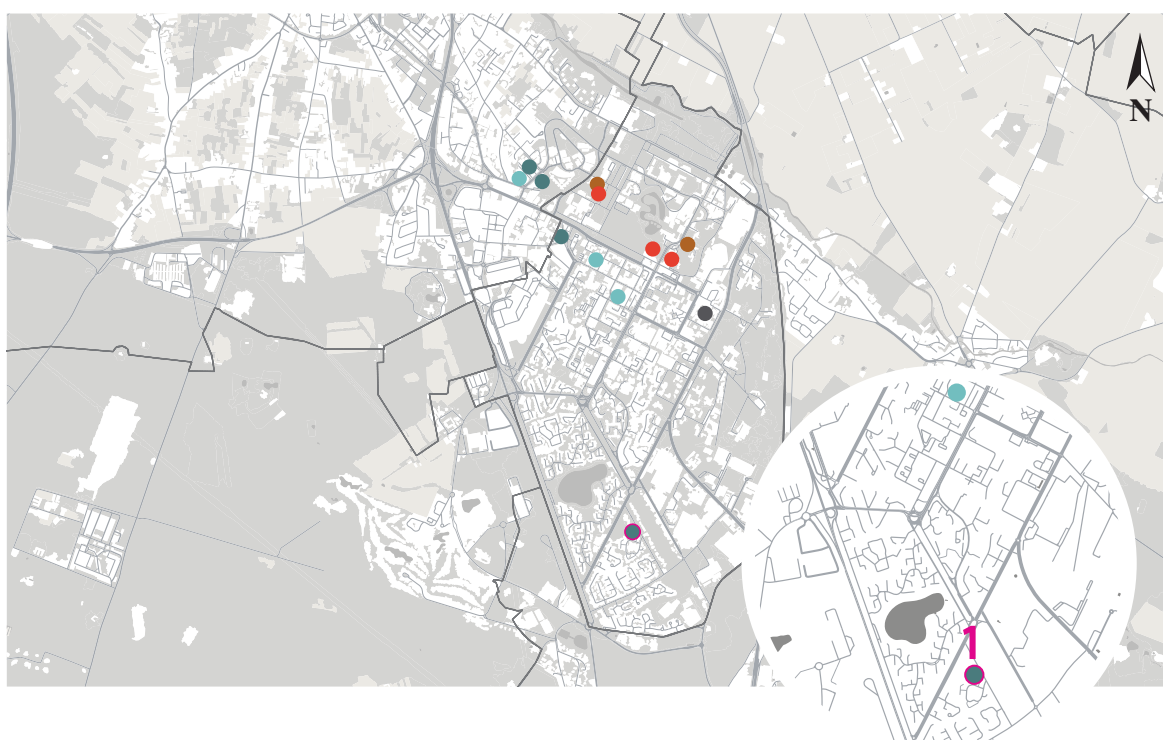


OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS EN 2022

L'offre dédiée de la métropole se répartie en 36 résidences pour un volume total de 5 378 lits répartie dans 4 595 logements. Quatre projets de résidences ont récemment été autorisés pour un volume total de 194 logements :

- **La Source (carte 1) :**
 - Les Ombrages, résidence services (1)
- **Centre/Val (carte 2) :**
 - 5 Impasse du Coq, résidence services (2)
 - 14 rue Saint-Anne, résidence services (3)
 - 23 rue Croix de Bois, résidence HLM (4)

Carte 1
LA SOURCE



RÉSIDENCES ÉTUDIANTES ET PROJETS EN 2022

- Résidences HLM
- CFA
- Cités U
- Résidences CROUS
- Internats
- FJT
- Résidences services
- Projets

FOND DE CARTE

- Tramway
- Limites communales
- ▨ Quartiers d'Orléans
- Tache urbaine (en blanc)
- Loire
- Voirie

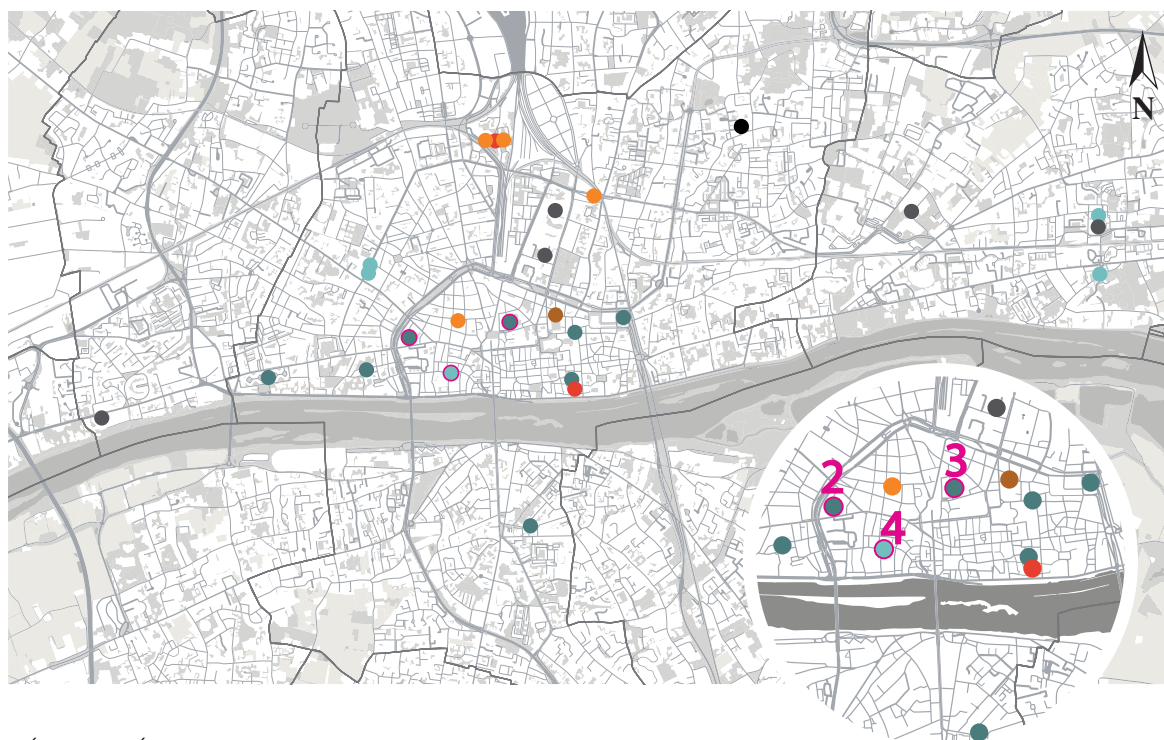


Sources : recensement auprès des gestionnaires de résidences étudiante en 2021.

Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

Réalisation de la cartographie : TOPOS - novembre 2022.

Carte 2
CENTRE/VAL



RÉSIDENCES ÉTUDIANTES ET PROJETS EN 2022

- Résidences HLM
- CFA
- Cités U
- Résidences CROUS
- Internats
- FJT
- Résidences services
- Projets

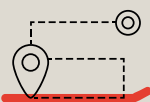
FOND DE CARTE

- Tramway
- Limites communales
- ▨ Quartiers d'Orléans
- Tache urbaine (en blanc)
- Loire
- Voirie



Sources : recensement auprès des gestionnaires de résidences étudiante en 2021.
 Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.
 Réalisation de la cartographie : TOPOS - novembre 2022.

2.



UNE LOCALISATION À PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES « ESSENTIELS »

GARANTIR UNE PROXIMITÉ AVEC LES AMÉNITÉS DU QUOTIDIEN ET LES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

(Annexes : carte 3, p.11; carte 4, p.12; carte 5, p.13; carte 6, p.14; carte 7, p.15)

Encourager les modes actifs.

Réduire la congestion automobile (Centre-ville / La Source).

Désengorger les transports en commun (Centre-ville / La Source).

Diminuer le budget transport des étudiants.

Le choix d'un logement étudiant s'effectue sur la base de critères qui tiennent aux services et aux équipements à proximité. Les arrêts de transports en commun, les établissements d'enseignement supérieur et les commerces d'alimentation peuvent être considérés comme « essentiels » auprès des étudiants car pratiqués presque quotidiennement. D'autres services et équipements participent dans une moindre mesure au choix de localisation du logement (équipements sportifs, culturels, des bars-tabac, des laveries...).

La notion de proximité renvoie ici à différents temps de trajets définis selon le modèle de la « Ville des proximités ». Les cartes en annexe donnent à voir les secteurs préférés d'implantation au regard de ces critères de localisation.

3.



UNE OFFRE ADAPTÉE AU TISSU SOCIO-ÉCONOMIQUE

ÉVALUER LES EFFETS SUR LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

(Annexes : carte 8, p.16; carte 9, p.17; carte 10, p.18)

Encourager la mixité intergénérationnelle.

Prévenir un dimensionnement source de nuisances et de conflits d'usage.

Les logements étudiants peuvent s'implanter dans des secteurs où la population de 18-29 ans est sous-représentée voire absente afin notamment d'encourager la mixité intergénérationnelle.

Dans ce cas de figure, une attention doit être portée sur le dimensionnement de l'offre pour éviter un déséquilibre démographique qui pourrait être source de nuisance et de conflits d'usage.

ÉVALUER LA COHÉRENCE DE « STANDING » DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

(carte 10, p.19; carte 12, p.20)

Garantir des niveaux de loyers abordables.

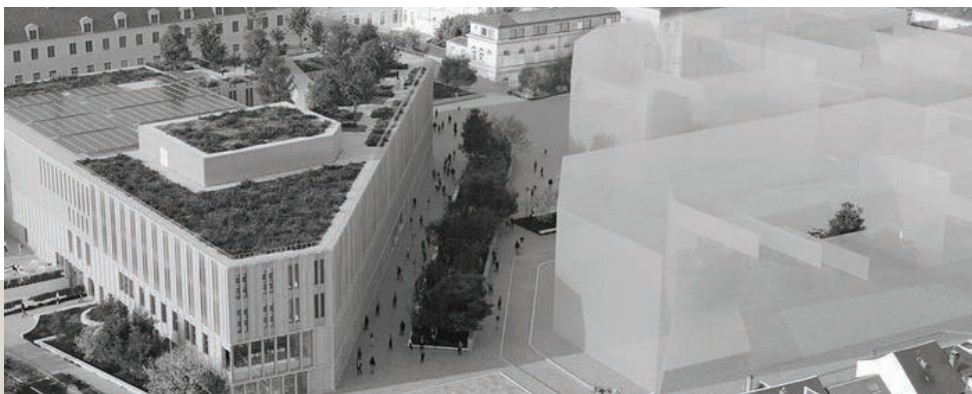
S'appuyer sur le logement social pour garantir un accès généralisé au logement.

Maintenir des niveaux de loyers en adéquation avec les prix du marché pour une localisation et des prestations équivalentes.

Le budget logement représente le premier poste de dépense des étudiants. Alors qu'il stagne voir diminue depuis quelques années (crise sanitaire, inflation...), les niveaux de loyers ont eu tendance à augmenter notamment dans le parc privé diffus. L'offre du Crous et des bailleurs sociaux restent les plus accessibles sur la métropole.

Les disparités qui existent tiennent au type de logement, à sa localisation et aux prestations proposées (internet, ménage, salle de sport...). Ces dernières expliquent en partie la différence de plus de 100 € entre la redevance minimum moyenne dans une résidence Crous (345 € charges comprises) et le loyer minimum moyen dans une résidence privée (451 € charges comprises).

4.



DES PROJETS INTÉGRÉS DANS LE TISSU URBAIN ET ARCHITECTURAL

GARANTIR UNE IMPLANTATION EN PHASE AVEC LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT À L'ÉCHELLE DU QUARTIER ET DE L'ÎLOT

Développer des formes urbaines dans le respect des typologies environnantes.

Appuyer la rénovation et la requalification du bâti.

Participer à la densification des espaces existants.

Garantir une qualité environnementale.

Appuyer le développement et/ou la revitalisation de certains secteurs.

Les projets qui s'appuient sur le bâti existant doivent être encouragés face aux enjeux de rénovation urbaine et de limitation de l'artificialisation. Dans cette optique, les bâtiments à usage autre que l'habitation peuvent être sollicités selon leur potentiel de changement de destination (ex Carsat).

Plus largement, les projets de résidences étudiantes doivent s'insérer dans le tissu existant en respectant les prescriptions posées dans le PLUm.

Vecteur de vitalité et d'attractivité urbaine/économique, les résidences étudiantes peuvent appuyer le développement de nouvelles centralités et la revalorisation de secteurs « en perte de vitesse ».

DÉVELOPPER UNE PROGRAMMATION SOURCE DE MUTABILITÉ

Mutualiser les équipements, les services et les communs à proximité.

Prévoir un potentiel de mutabilité.

Une implantation dans des quartiers et/ou îlots mixtes (habitation/tertiaire/commerce) est encouragée à l'image du projet de résidence Crous dans la ZAC Carmes-Madeleine. Cette intégration vise à mutualiser les services et équipements pour favoriser les économies d'échelle (gestion, entretien). Elle vise également à renforcer la mixité sociale selon le programme de l'opération.

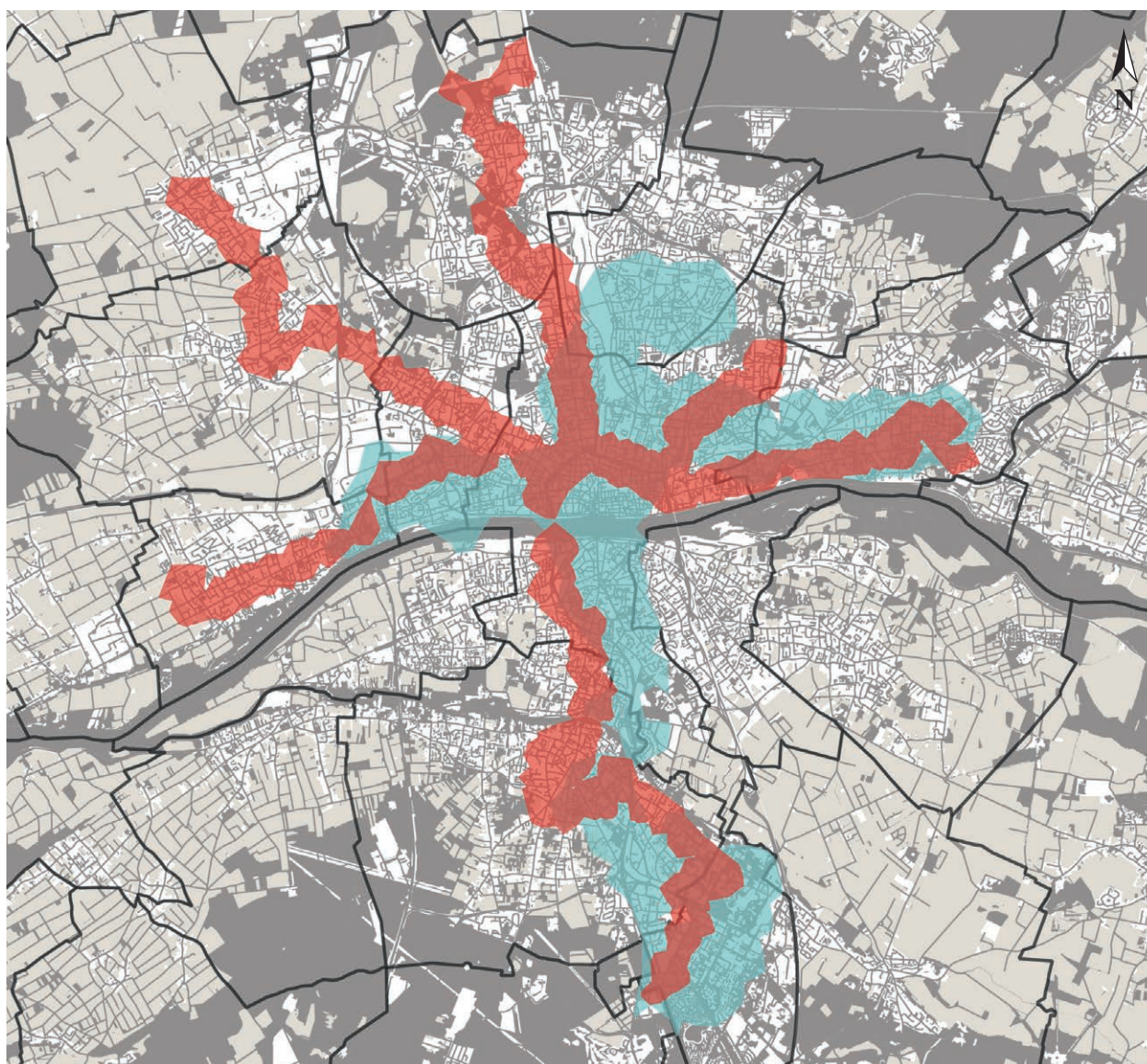
Un logement qui peut évoluer dans le temps permet de fluidifier les parcours résidentiels en répondant à des publics et des besoins différenciés dans le temps (étudiants, jeunes actifs, retraités...). La mutabilité des logements doit être regardée sur le plan technique (évolution de la structure du logement) et le plan administratif (conditions d'accès élargies). Sur ce dernier point, une capacité d'ouverture à des publics hors-étudiants peut être envisagée pour garantir une occupation pérenne des logements (exemple des saisonniers lors des vacances scolaires).


5.


ANNEXES

CARTE 3

UNE LOCALISATION À PROXIMITÉ DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS ESSENTIELS



 Secteurs avec un ou plusieurs arrêts de tramway à moins de 11 minutes à pieds

 Secteurs avec un ou plusieurs arrêts de bus à moins de 6 minutes à pieds

FOND DE CARTE

 Limites communales

 Espace agricole

 Espace aménagé

 Espace de nature



Sources : Base Permanente des Équipements 2020, TAO.
Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

CARTE 4

LES SECTEURS AVEC LES ÉTABLISSEMENTS À MOINS DE 26 MINUTES À PIEDS

Le temps de trajet moyen domicile-lieu études s'élève à 33 minutes d'après la dernière enquête « Conditions de vie des étudiant.e.s » portée par l'Observatoire de la Vie Étudiante (OVE). Cette durée moyenne varie selon les échelles géographiques et les aménités de transports. Pour un territoire comme la métropole orléanaise, le temps de trajet moyen est de 26 min.



ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

- Établissements existants en 2020
- Déménagements à l'horizon 2026
- Nouveaux établissements à l'horizon 2026

SECTEURS AVEC UN OU PLUSIEURS ÉTABLISSEMENTS À PROXIMITÉ

- Moins de 26 minutes à pieds

FOND DE CARTE

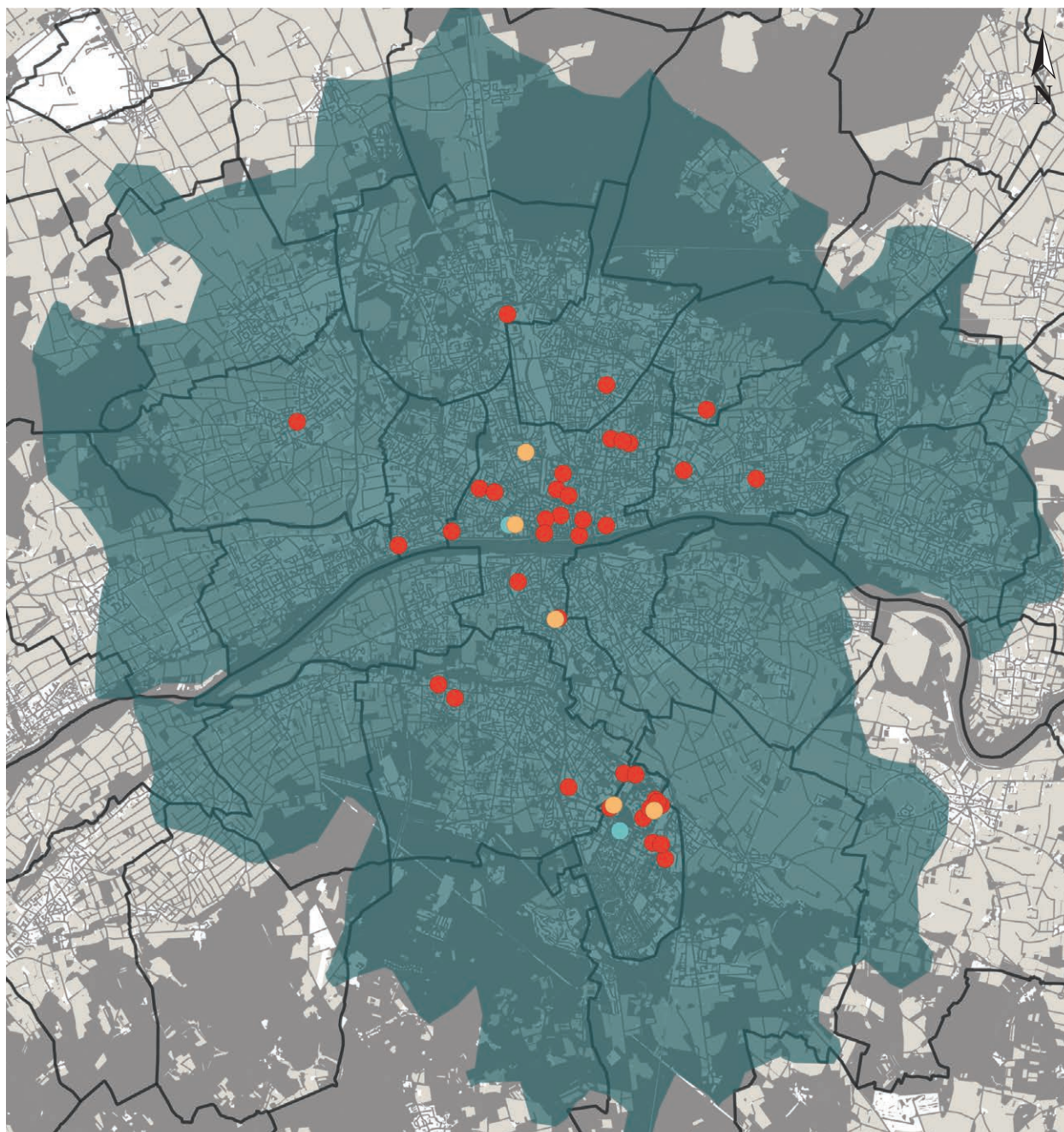
- Limites communales
- Espace agricole
- Espace aménagé
- Espace de nature



Source : OTLE Orléans Métropole.
Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

CARTE 5

LES SECTEURS AVEC LES ÉTABLISSEMENTS À MOINS DE 26 MINUTES EN VÉLO



ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

- Établissements existants en 2020
- Déménagements à l'horizon 2026
- Nouveaux établissements à l'horizon 2026

SECTEURS AVEC UN OU PLUSIEURS ÉTABLISSEMENTS À MOINS DE 26 MINUTES EN VÉLO

- Moins de 26 minutes à pieds

FOND DE CARTE

- Limites communales
- Espace agricole
- Espace aménagé
- Espace de nature

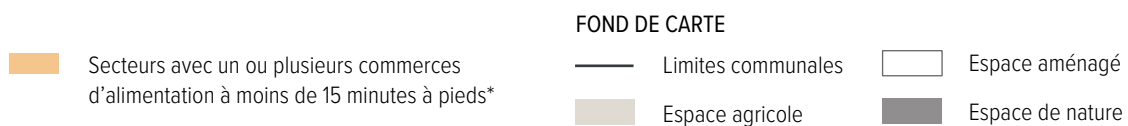
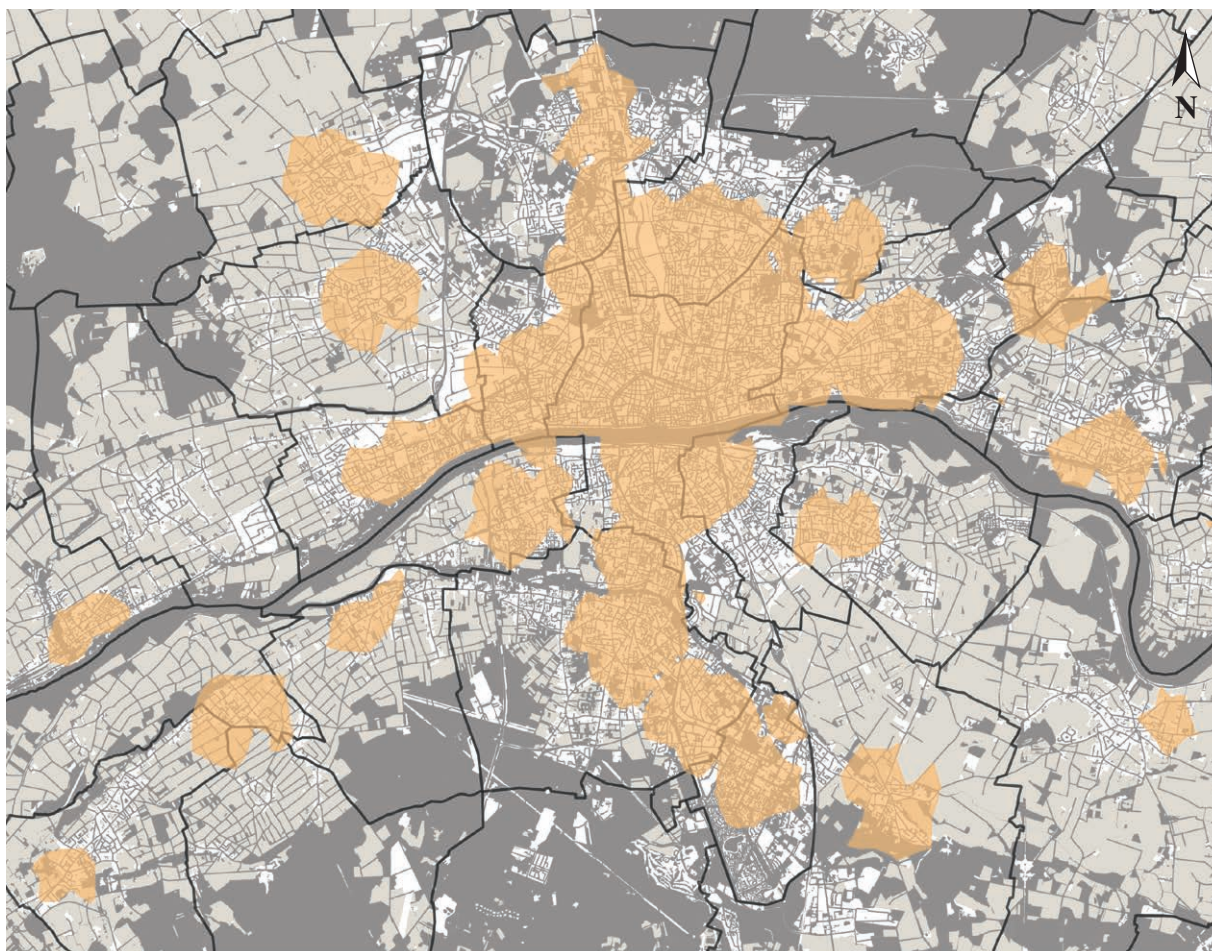


Source : OTLE Orléans Métropole.

Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

CARTE 6

LES SECTEURS À PROXIMITÉ DES COMMERCE D'ALIMENTATION

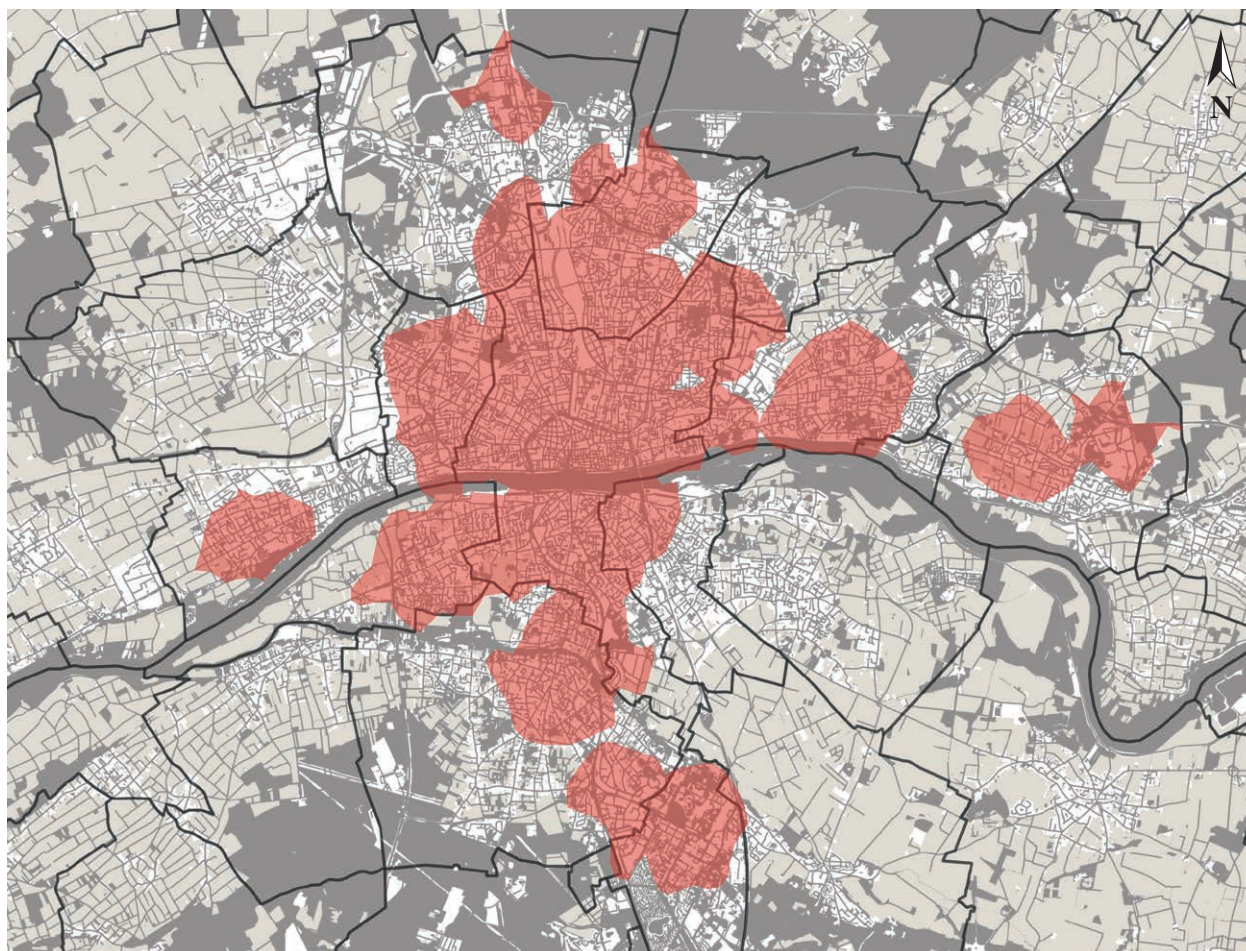







Sources : OTLE Orléans Métropole, base permanente des équipements.
 Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

* Durée de déplacement piéton défini dans la Ville des Proximités du SCoT d'Orléans Métropole.

CARTE 7

LES SECTEURS À PROXIMITÉ DES LAVERIES



FOND DE CARTE			
	Secteurs avec une ou plusieurs laveries à moins de 15 minutes à pieds*		Limites communales
			Espace agricole
			Espace de nature
			Espace aménagé

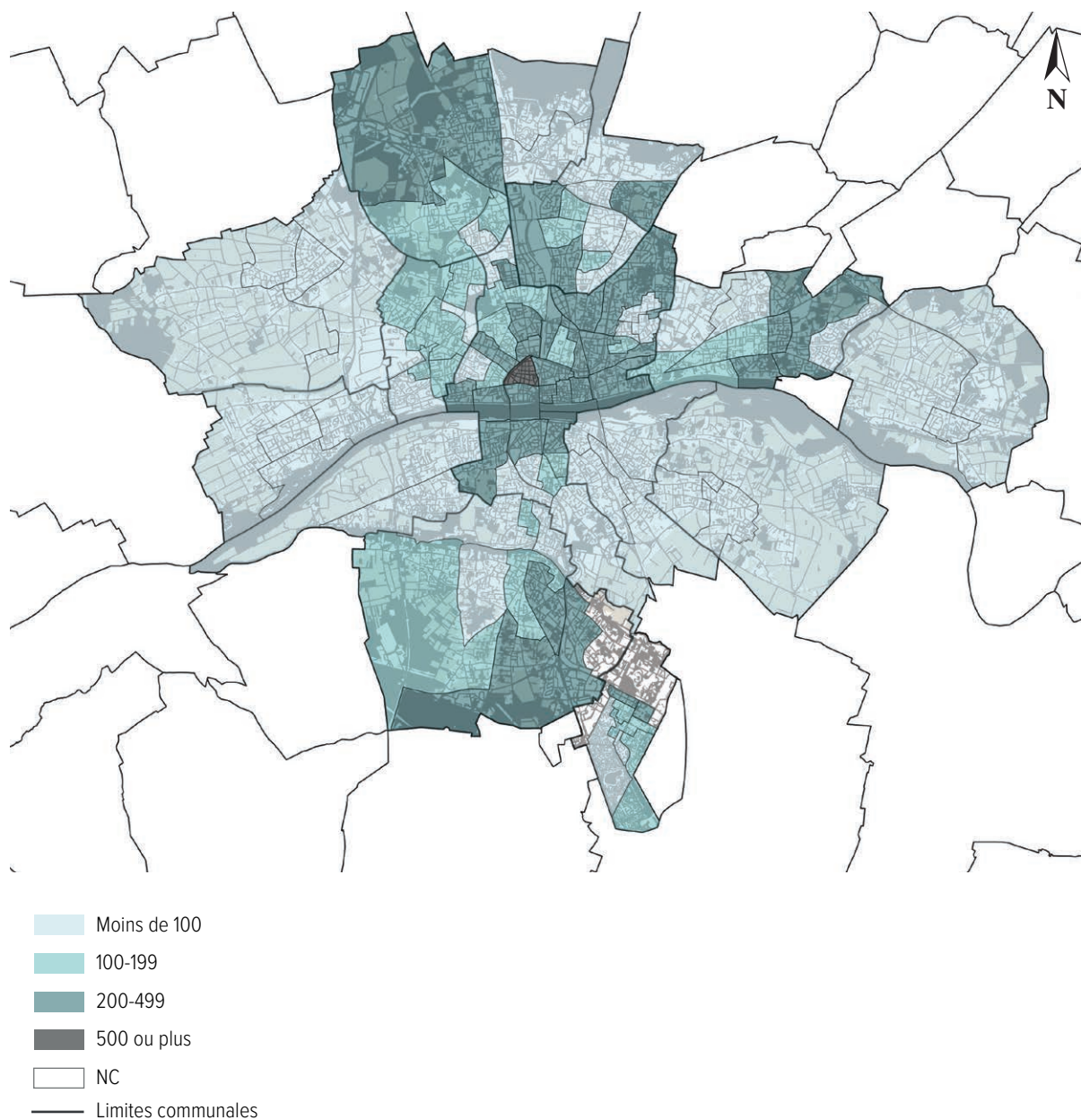


Sources : OTLE Orléans Métropole, base permanente des équipements.
Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

* Durée de déplacement piéton défini dans la Ville des Proximités du SCoT d'Orléans Métropole.

CARTE 8

**UNE OFFRE ADAPTÉE AU TISSU SOCIO-ÉCONOMIQUE :
NOMBRE DE 18-29 ANS DOMICILIÉS À L'IRIS EN 2018**

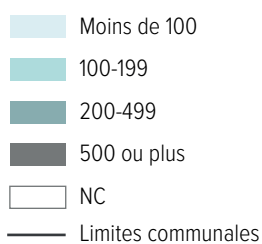
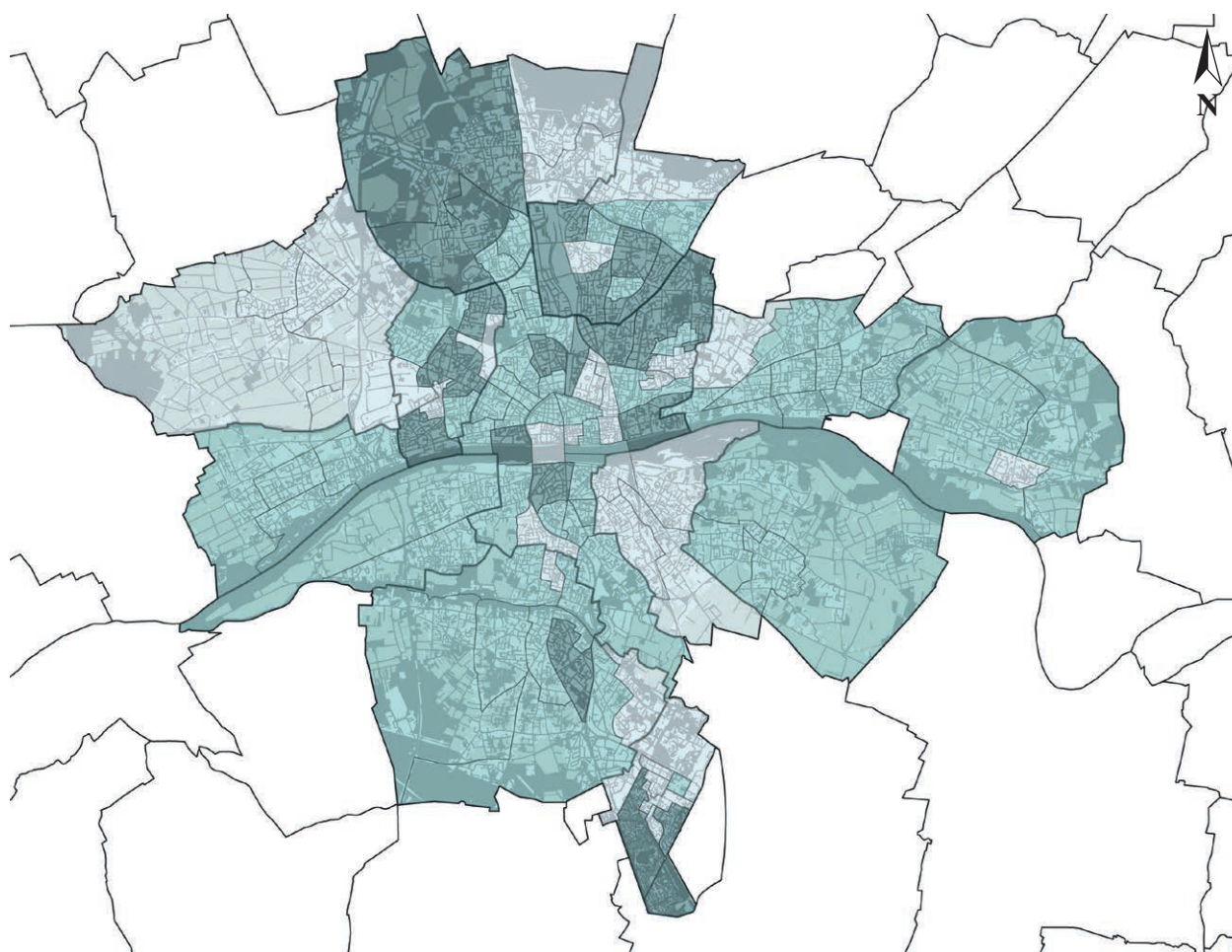


Source : Insee, RP2018.

Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

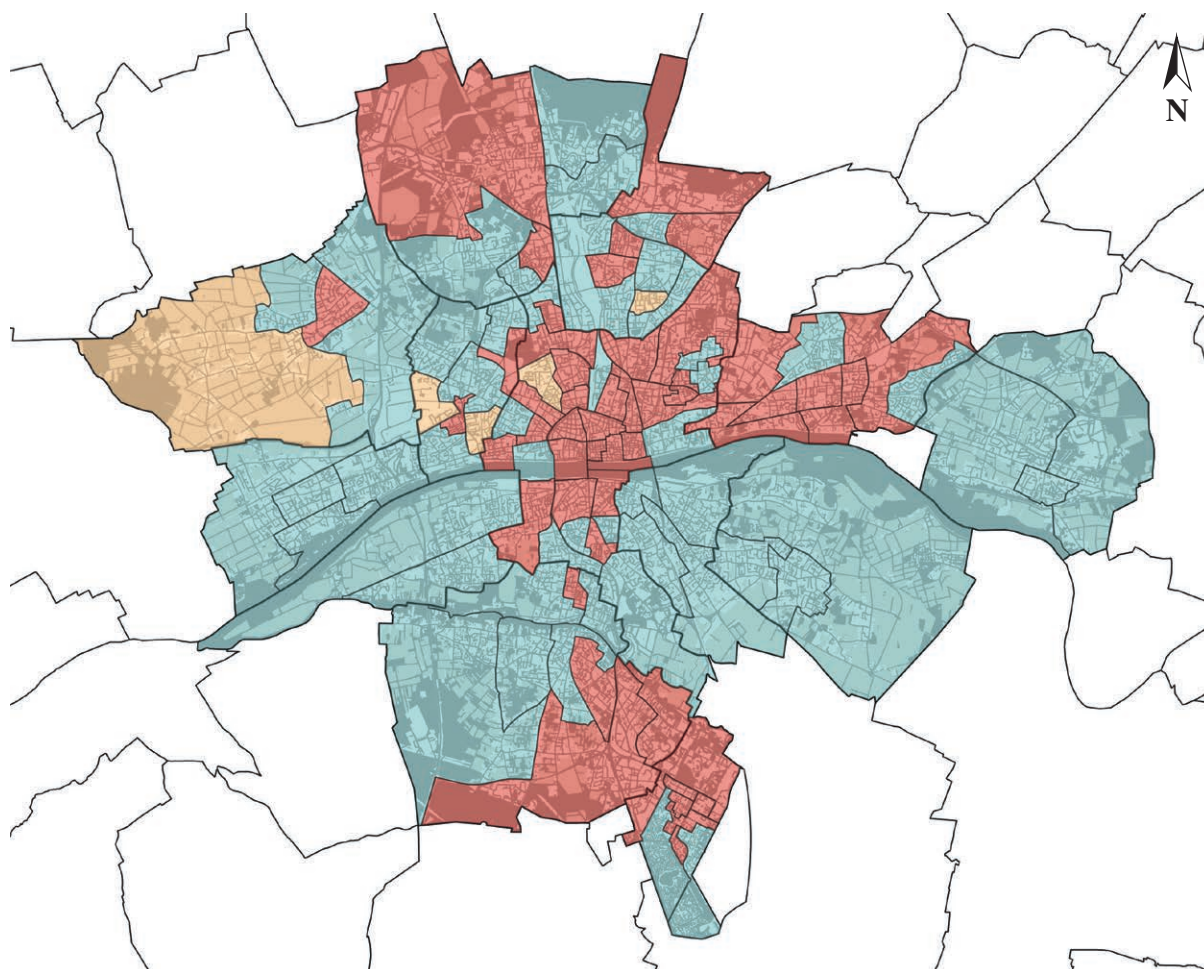
CARTE 9

UNE OFFRE ADAPTÉE AU TISSU SOCIO-ÉCONOMIQUE : NOMBRE DE 65 ANS OU PLUS DOMICILIÉS À L'IRIS EN 2018



Source : Insee, RP2018.
Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

CARTE 10
RÉPARTITION DES 18-29 ANS PAR RAPPORT AUX 65 ANS
OU PLUS DOMICILIÉS À L'IRIS



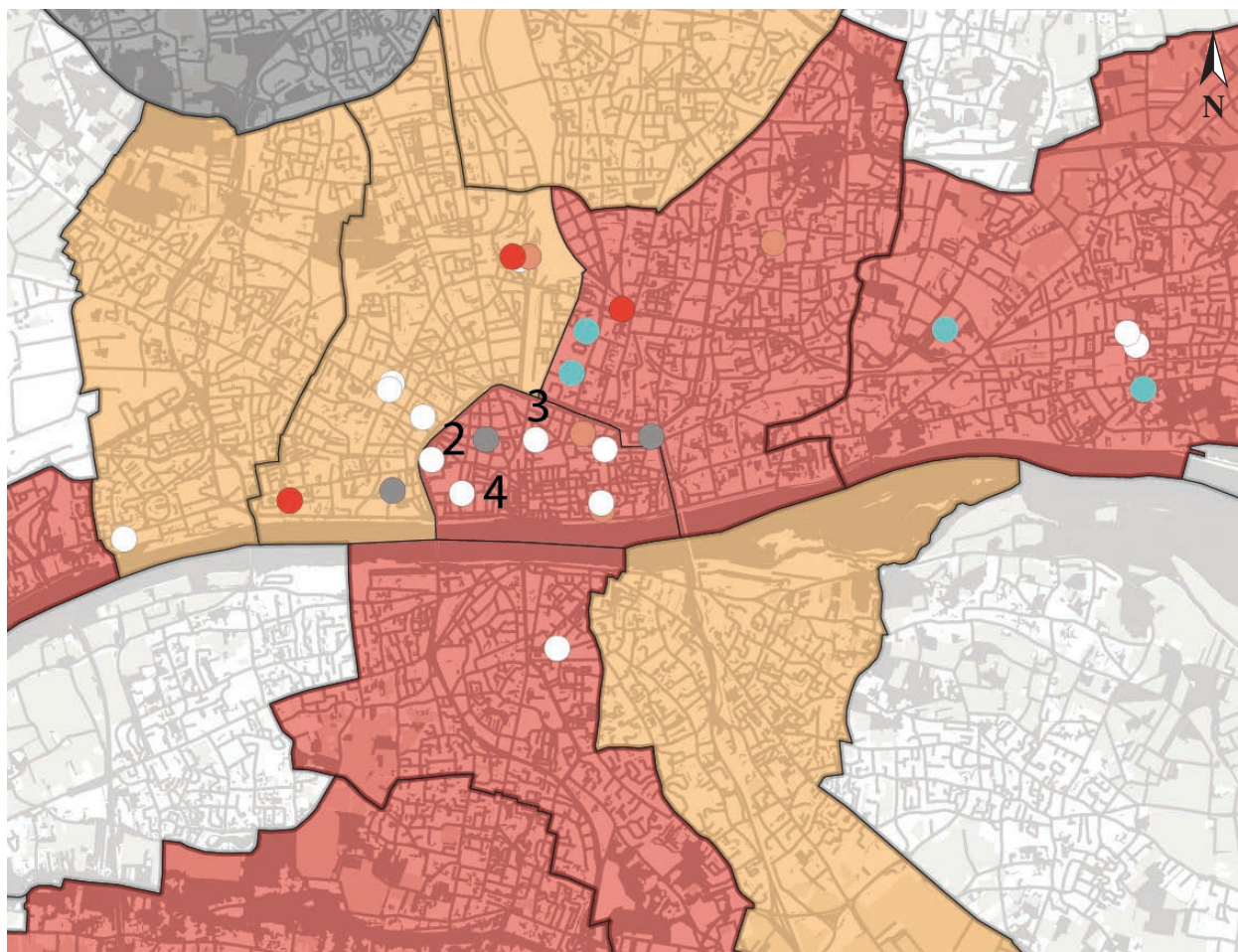
- Part de 18-29 ans > 65 ans ou plus
- Part de 18-29 ans < 65 ans et plus
- Part de 18-29 ans = 65 ans et plus
- Limites communales



Source : Insee, RP2018.
Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

CARTE 11

LOYER / REDEVANCE MINIMUM POUR UN LOGEMENT D'UNE PIÈCE



LOYER / REDEVANCE MINIMUM POUR UN LOGEMENT D'UNE PIÈCE
DANS LE PARC PRIVÉ DIFFUS (QUARTIERS D'ORLÉANS ET COMMUNES
PÉRIPHÉRIQUES)

- 300-399 € / charges comprises
- 400-450 € / charges comprises
- plus de 450 € / charges comprises
- Limites communales

LOYER / REDEVANCE MINIMUM POUR UN LOGEMENT D'UNE PIÈCE
DANS UNE RÉSIDENCE DÉDIÉE

- NC
- Moins de 300 € / charges comprises
- 300-399 € / charges comprises
- 400-450 € / charges comprises
- plus de 450 € / charges comprises

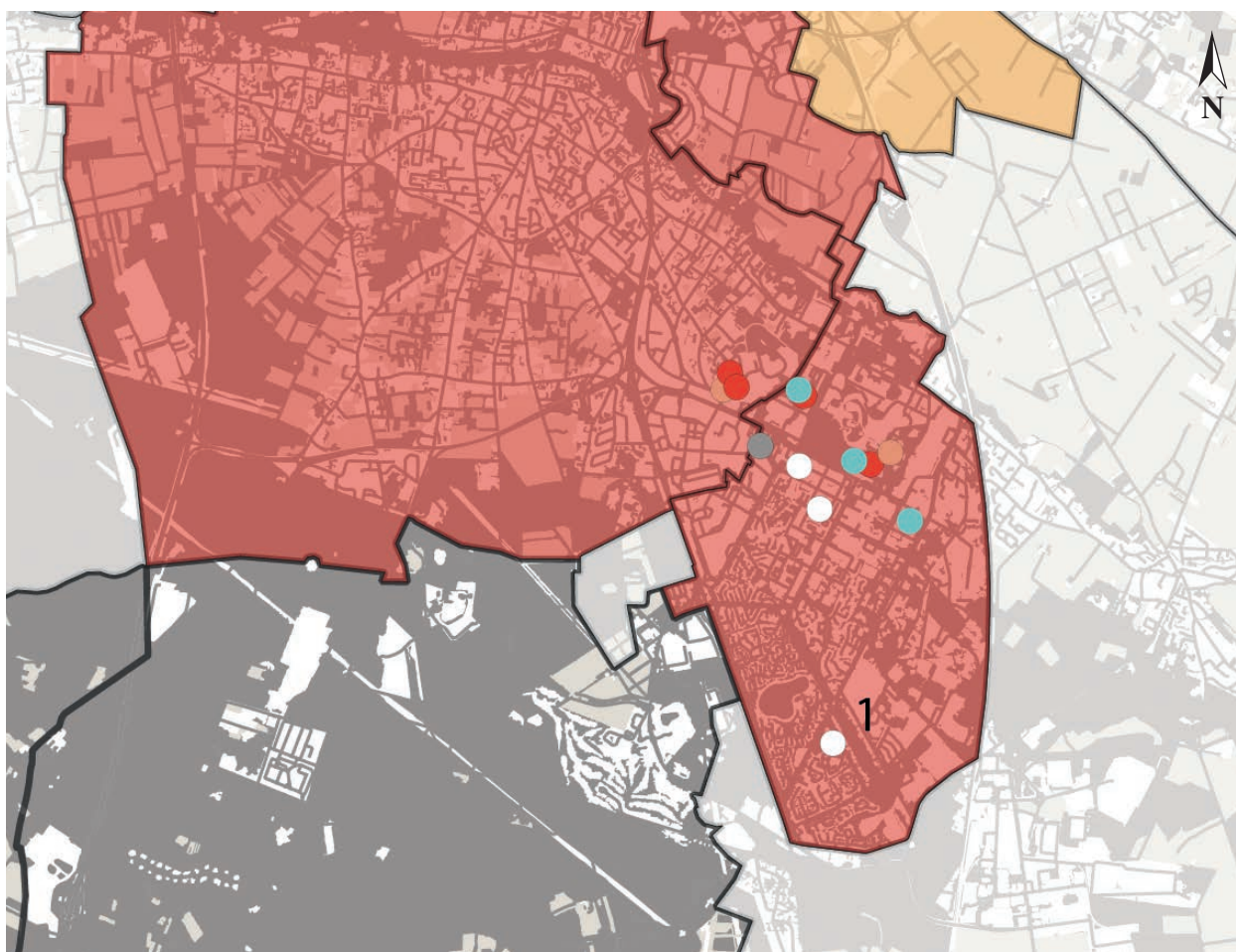


Source : Gestionnaires de résidences étudiantes, Leboncoin T2 2021.
Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

Projets de résidences 2, 3 et 4 détaillés page 6.

CARTE 12

LOYER / REDEVANCE MINIMUM POUR UN LOGEMENT D'UNE PIÈCE



LOYER / REDEVANCE MINIMUM POUR UN LOGEMENT D'UNE PIÈCE
DANS LE PARC PRIVÉ DIFFUS (QUARTIERS D'ORLÉANS ET COMMUNES
PÉRIPHÉRIQUES)

- 300-399 € / charges comprises
- 400-450 € / charges comprises
- plus de 450 € / charges comprises
- Limites communales

LOYER / REDEVANCE MINIMUM POUR UN LOGEMENT D'UNE PIÈCE
DANS UNE RÉSIDENCE DÉDIÉE

- NC
- Moins de 300 € / charges comprises
- 300-399 € / charges comprises
- 400-450 € / charges comprises
- plus de 450 € / charges comprises



Source : Gestionnaires de résidences étudiantes, Leboncoin T2 2021.
Traitement et exploitation de données : TOPOS - 2022.

Projet de résidence 1 détaillé page 6.



NOTES

Handwriting practice area with horizontal dotted lines.



NOTES

NOVEMBRE 2022



www.topos-urba.org

TOPOS

AGENCE D'URBANISME
DES TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS

6 bis Avenue Jean Zay

« Le Millénium »

45000 ORLÉANS

Tél. : 02 38 78 76 76

Mail : agence.urbanisme@topos-urba.org



ORLÉANS
MÉTROPOLÉ

topos PROSPECTIVE OBSERVATION STRATÉGIE

AGENCE
D'URBANISME
TERRITOIRES
DE L'ORLÉANAIS