



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**RÉGION ACADÉMIQUE
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

État des lieux et besoins quantitatifs et qualitatifs en logements étudiants en Occitanie

Sommaire

I. État des lieux du logement étudiant en Occitanie.....	4
A) <u>Un recensement quantitatif : nombre d'étudiants et de logements qui leur sont destinés.....</u>	4
1) <u>Le logement Étudiant en nombre.....</u>	4
a) Logements locatifs sociaux.....	4
b) Nombre de logements en résidences universitaires et dédiées au logement des étudiants (données des OTLE).....	5
c) Nombre de logements en résidences universitaires (données du CROUS de Montpellier – Occitanie et de Toulouse – Occitanie).....	7
d) Plan 60 000 et mobilisation du foncier.....	8
2) <u>Les étudiants en nombre.....</u>	9
a) Différentes définitions existent.....	9
• Définition INSEE	
• Définition de l'atlas régional 2019-2020 du MESR	
b) Données de l'INSEE 2019	9
c) Données des OTLE (3M, TM, Nîmes-Alès).....	10
d) Données CROUS de Montpellier – Occitanie et Toulouse – Occitanie 2022	10
e) Données du rectorat de région académique.....	11
B) <u>État des lieux qualitatif du logement étudiants.....</u>	13
1) <u>Le mode de logement des étudiants en 2019 source INSEE.....</u>	13
2) <u>Taux de rotation et de vacance du parc locatif social (sources Source infocentre GéoKit3 - Parc locatif social - document actualisé le 09 juin 2023).....</u>	14
3) <u>La tension sur le logement locatif social et pression sur la demande de logement locatif social en Occitanie.....</u>	16
4) <u>DPE (Diagnostic de performance énergétique) : la part des passoires énergétiques par départements d'Occitanie.....</u>	17
5) <u>Le loyer moyen dans le parc public et privé. (Source PICTO-STAT).....</u>	19
6) <u>Synthèse des remontées dans le cadre des concertations pour la définition du Schéma Régional des Formations Sanitaires et Sociales et des Schémas Locaux Enseignement Supérieur Recherche et Innovation.....</u>	24

II. Focus territorial : quantitatif et qualitatif.....	25
A) SLESRI-Schémas Locaux Enseignement Supérieur Recherche et Innovation (source Conseil Régional DSSOL-DIRES – juin 2023) - Remontées par V.U.E	25
B) Montpellier Méditerranée Métropole – 3M (source OTLE 3M complété par 3M).....	29
1) L’offre de logement dédiée aux étudiants (revue n°2 observatoire étudiant OTLE 3M septembre 2022 + ERRATUM octobre 2022).....	29
2) La population étudiante au sein de la Métropole de Montpellier : (Source OTLE 3M).....	30
3) Répartition géographique (Source OTLE 3M et 3M).....	31
4) Les principaux constats mis en exergue par l’OTLE 3M.....	31
5) Principaux points mis en avant par les CROUS de Montpellier – Occitanie et Toulouse – Occitanie sur le besoin en logements (sources CROUS Montpellier - Occitanie et rectorat).....	32
C) Toulouse Métropole	33
1) Observatoire territorial du logement étudiant synthèse des résultats 2020-2021.....	33
2) La plaquette sur le diagnostic sur le schéma d’amélioration de la vie étudiante 2021-2026	35
D) Nîmes – Alès : Observatoire territorial du logement étudiant Nîmes-Alès.....	36
E) Auch (32) (source DDT32 – COPIL le logement des jeunes en Gascogne Toulousaine).....	37
F) DTVE (Les Dialogues territoriaux de la vie étudiante) : les enjeux « Logement » (Secrétariat général de région académique).....	37
III. Un besoin quantitatif et qualitatif confirmé.....	43
A) Quantitativement.....	43
1) Une estimation comparant nombre de logements dédiés et nombre d’étudiants.....	43
2) Si on recentre le besoin sur les logements pour les CROUS de Montpellier – Occitanie et Toulouse – Occitanie (source CROUS de Montpellier et Toulouse – Occitanie).....	43
B) Concernant le besoin qualitatif.....	44
Les DTVE (Dialogues territoriaux de la vie étudiante) ont permis d’évoquer les enjeux « Logement » (sources rectorat)	
IV. Conclusion pour l’Occitanie.....	45

I. État des lieux du logement étudiant en Occitanie

A) Un recensement quantitatif : nombre d'étudiants et de logements qui leur sont destinés

1) Le logement Étudiant en nombre

- a) Au 1^{er} janvier 2022, en Occitanie, on comptabilise **12 361** logements sociaux à destination des étudiants, soit environ 4 % du parc régional de 318 185 logements locatifs sociaux.

Part du logement étudiant dans le parc locatif social au 01/01/2022 Région Occitanie

Source infocentre GéoKit3 - Parc locatif social - document actualisé le 09 juin 2023

Type de logement	Nb total lgt du parc
Collectif	251 085
Étudiant	12 361
Individuel	54 739
Ensemble	318 185
TX logement étudiants	3,88 %

En 2022, 580 logements en plus à destination des étudiants ont été programmés et financés en PLS.

En 2023, 2 opérations de résidences universitaires sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole sont programmées, pour respectivement 130 et 163 logements. (Source infocentre SISAL 3).

Programmation LLS étudiants

Etudiants -Source infocentre SISAL 3 - Univers consolidé avec programmation - Document actualisé le 03 avril 2023 **2022**

Gestionnaire	MOA	Nom opération	Commune	Nature opération	Type opération	Etat d'avancement	PLS
CA de Nîmes Métropole	S.A.E.M. IMMO DEPART DU GARD	NIMES 24 Rue Baudin 5 rue d'Orléans 48 PLS SEMIGA	Nîmes	ACQUISITION-AMELIORATION	Hors opération spéc	Financée	48
CA de Nîmes Métropole	S.A. PROMOLOGIS S.A. M.A.I HLM	Nîmes-Résidence Universitaire-123 PLS-Promologis	Nîmes	ACQUISITION-AMELIORATION	Hors opération spéc	Financée	123
Toulouse Métropole	TOULOUSE METROPOLE HABITAT	TOULOUSE_157RueLouisPlana_93PLS étudiant_AA	Toulouse	ACQUISITION-AMELIORATION	Hors opération spéc	Financée	93
Montpellier Méditerranée Métropole	ACM HABITAT	Rés. Universitaire STUDENT FACTORY_Mpt_ACM_6 PLS	Montpellier	NEUF	Hors opération spéc	Financée	6
Montpellier Méditerranée Métropole	ACM HABITAT	Rés. Universitaire KAELIS BOUTONNET_Mtp_ACM_20PLS	Montpellier	NEUF	Hors opération spéc	Financée	20
CROUS Montpellier - Occitanie	CROUS MONTPELLIER	Résidence Etudiante Voie Domitienne	Montpellier	NEUF	Hors opération spéc	Financée	290
TOTAL							580

2023

Nb op.	Dept	Gestionnaire	MOA	Nom opération	Commune	Nature logement	Etat d'avancement	PLS
1	34	Montpellier Méditerranée Métropole	CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	Les jardins de l'Empereur	Baillargues	Résidence universitaire	TRANSMISE	130
2	34	Montpellier Méditerranée Métropole	CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	Résidence Universitaire du Parc	Montpellier	Résidence universitaire	TRANSMISE	163
Total								293

- b) Nombre de logements en résidences universitaires et dédiées au logement des étudiants (données des OTLE observatoires territoriaux du logement étudiant).

En Occitanie 3 OTLE ont été mis en places en 2019 : OTLE 3M (Montpellier Méditerranée Métropole), OTLE Nîmes-Alès et OTLE de l'aire métropolitaine toulousaine (TM).

Pour la réalisation du présent document, les OTLE de 3M et de Nîmes-Alès nous ont fourni des données et les données de l'OTLE de TM résultent de celles figurant dans le rapport d'activités de 2022.

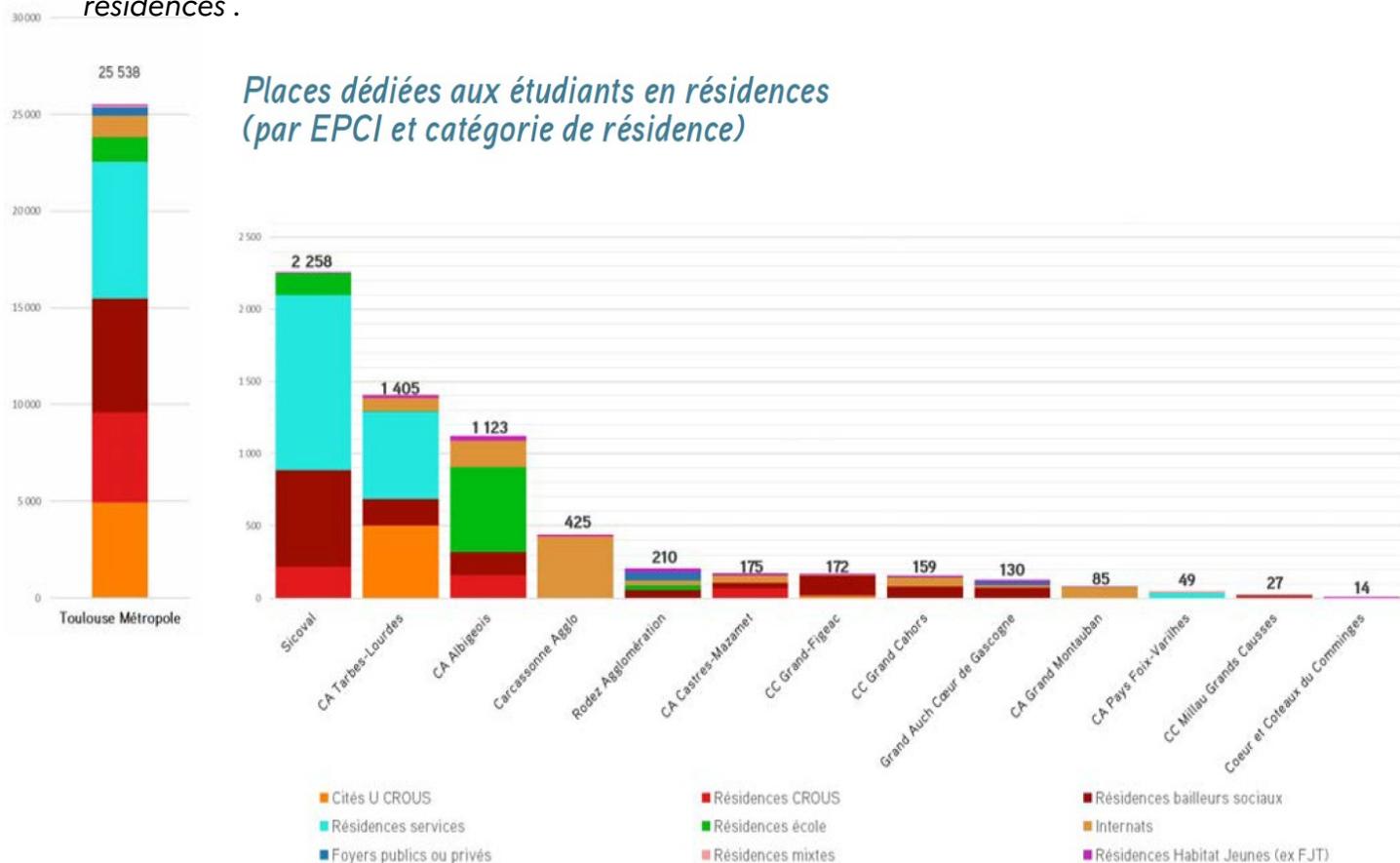
Bien que les OTLE de Nîmes-Alès et de TM nous aient informé de l'arrêt de leur activité en 2023, celui de 3M a confirmé poursuivre son activité.

- Au 31/12/2021, Montpellier Méditerranée Métropole comptait **15 775** logements dédiés aux étudiants (Crous, résidences services privées, résidence parc social, résidence école et internat) et 4 961 logements non dédiés (sources OTLE 3M et 3M) dont 5016 chambres en cités universitaires et 3170 chambres en résidences universitaires soit **8186** logements **CROUS** au total et **6672** logements dédiés aux étudiants (résidences services privées, écoles et internet).

L'offre en logement dédiée aux étudiants	
Nombre total de résidences	81
Nombre total de logements dédiés	15775
dont cité universitaire (CROUS)	5016
dont résidence universitaire (CROUS)	3170
dont résidences services privées	5829
dont résidences services parc social	917
dont résidences écoles	644
dont internet (chambres)	199

L'offre en logement "non dédiée"	
Foyer jeunes travailleurs*	454
Résidences sociales jeunes actifs	345
Résidence parc privé sans services	4010
Résidences Mixtes	152

➤ Sur les **14 intercommunalités de l'OTLE de l'aire métropolitaine Toulousaine** (source bilan 2022 de l'AUAT Observatoire territorial du logement étudiant portant sur la synthèse des résultats 2020-2021) on comptabilisait en 2020-2021, 31 700 places, dont 10 600 en résidences « CROUS », 7300 en résidences sociales ou bailleurs sociaux, 8900 en résidences services privées, 2000 en résidences écoles et près de 3000 places en autres types de résidences .



Toulouse Métropole compte à elle seule 25 538 logements sur les 31 700 des 14 intercommunalités de l'OTLE de l'aire métropolitaine Toulousaine (source bilan 2022 de l'AUAT Observatoire territorial du logement étudiant portant sur la synthèse des résultats 2020-2021)

Le logement étudiant en résidences dédiées

Toulouse Métropole	nombre de résidences	nombre de places	nombre moyen de places	moyenne redevance min.	moyenne redevance max.
Cités U CROUS	6	4 947	825	230 €	313 €
Internats*	8	1 109	139	273 €	305 €
Résidences CROUS	23	4 654	202	287 €	365 €
Résidences école	3	1 256	420	338 €	
Résidences bailleurs sociaux	22	5 891	268	342 €	436 €
Résidences Habitat Jeunes (ex FJT)*	9	74	8	363 €	
Foyers publics ou privés	10	442	44	435 €	522 €
Résidences services	48	7 071	147	498 €	560 €
Résidences mixtes	6	94	16		
TOTAL	135	25 538	192		

* **Précision méthodologique** : les capacités retenues en internats et résidences Habitat Jeunes ne prennent en compte que les places pouvant être dédiées aux étudiants. Sources : rectorat pour les internats, URHAJ pour les résidences Habitat Jeunes (sur la base d'un plafond théorique de 15 % de la capacité totale pour ces résidences).

➤ Sur le pôle métropolitain Nîmes-Alès, en 2020 on comptabilisait 4 631 logements dédiés aux étudiants et 1 075 logements en résidence universitaire. (sources : publication OTLE Nîmes-Alès septembre 2020).

c) Nombre de logements en résidences universitaires (données du CROUS de Montpellier – Occitanie et de Toulouse – Occitanie).

➤ *CROUS de Montpellier – Occitanie : Le bilan du nombre de logements universitaires disponibles/existants – juin 2023 est de 10 120 logements « CROUS ».*

	Actuel	En cours	Programmé	Total
Cités	5 454			5 454
Montpellier	4 854			
Nîmes	-			
Perpignan	590			
Mende	10			
Résidences	4 666	440	148	5 254
Montpellier	3 299	440		
Nîmes	856		148	
Perpignan	511			
Total	10 120	440	148	10 708
<i>En cours : résidences Boutonnet (150) et Voie Domitienne (290)</i>				
<i>Programmé : Résidence Sully (126) Meynier de Salinelles (22)</i>				

440 logements sont en construction : 150 sur le site Boutonnet et 290 sur le site Voie Domitienne. La construction de 148 logements est envisagée sur Nîmes. À Nîmes, une convention de mise à disposition d'une résidence de 124 logements pour 16 ans ainsi que la construction de 22 logements sur le site de l'ancien restaurant universitaire

Dans le centre-ville de Montpellier, quartier Boutonnet, la transformation en logements étudiant d'un bâtiment du site anciennement occupé par l'école nationale supérieure de chimie constitue un projet dont la faisabilité technique est avérée et dont le plan de financement reste à confirmer. 104 logements pourraient être mis à disposition notamment d'un public international et de deuxième et troisième cycle des études supérieures.

- *Crous de Toulouse – Occitanie : Le bilan du nombre de logements universitaires disponibles/existants et programmés – septembre 2023 est de 11 102 logements « CROUS »*

Logements étudiants gérés par le Crous de Toulouse – Occitanie au 1er septembre 2023 : 11 102, dont 10 323 sur la métropole toulousaine.

		Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027
Nb de logements initial		11 102	10 503	10 555	10 670	10 786
Construction	CIUT	263				
Rénovation	INSA	221				
Rénovation	CVRH	48				
Construction	Déodat de Severac	331				
Construction	Cœur de tripodes	0	52			
Construction	Chapou B8	0		115		
Construction	Humanités 3	0			116	
Transformation	Duportal D	0				160
Nb de logements final		11965	10 555	10 670	10 786	10 946

Information supplémentaire pour 2023 :

Cité internationale UT (CIUT) : 143 logements sociaux pour étudiants plus 120 logements dédiés aux chercheurs (mise en service en mars 2023).

→ **22 085 logements CROUS au 1^{er} septembre 2023**

- d) Plan 60 000 et mobilisation du foncier (sources : réponse du préfet et de la rectrice à la demande de mise à jour du plan 60 000 et de la mobilisation du foncier – circulaire 13-03-2023)

Concernant les suites du « plan 60 000 », de 2018 à 2022, en Occitanie, 1 115 logements en résidence universitaire ont été mis en services dont 428 en 2022. Il est prévu de 2023 à 2025 la mise en service de 1 208 logements supplémentaires.

Sur la même période, c'est 2855 logements qui ont été remis en service après réhabilitation de logements étudiants déjà existants.

De plus, dans le cadre des circulaires du 25 mai 2020, du 5 juillet 2021, du 3 janvier 2022 et du 13 mars 2023 ce sont 16 projets de mobilisation de foncier appartenant à l'État pour la création d'environ 1 735 logements étudiants sur les années à venir qui ont été identifiés.

Dans le centre-ville de Toulouse, la poursuite de la transformation de l'ancienne cité administrative en logements étudiants constitue un point d'attention majeur. Dans le cadre d'une première tranche, 161 logements gérés par le Crous ont été créés (la résidence « Armand Duportal ») et sont occupés par les étudiants depuis la rentrée universitaire 2021. La mise à disposition d'un autre bâtiment pour créer 160 logements permettrait de poursuivre cette opération qui participe à répondre à un besoin important sur le site de Toulouse et dans une logique de campus du fait de la proximité de l'université Toulouse Capitole.

2) Les étudiants en nombre

a) Différentes définitions existent.

- Définition INSEE :

Toute personne ayant déclaré au recensement de la population, être :

- x âgée de 15 à 29 ans
- x détentrice d'un baccalauréat ou d'un diplôme d'accès aux études universitaires
- x et inscrite dans un établissement d'enseignement
- x Et dont le lieu d'études est une commune abritant un établissement d'enseignement supérieur ou un CFA

- Définition de l'atlas régional 2019-2020 du MESR (Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche):

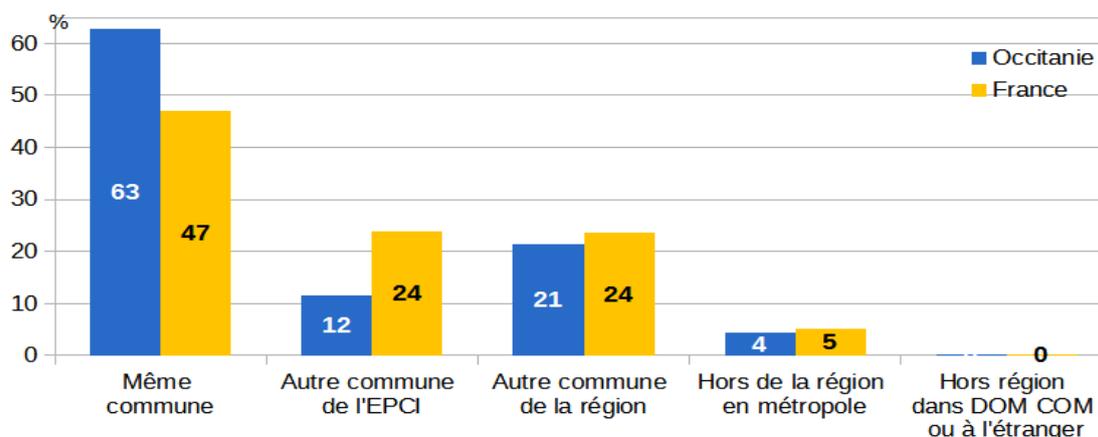
Étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur, recensés dans les systèmes d'information et enquêtes du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, du ministère de l'Éducation nationale, de la Jeunesse et des Sports, des ministères en charge de l'Agriculture, de la Santé, des Affaires sociales et de la Culture.

b) Données de l'INSEE 2019

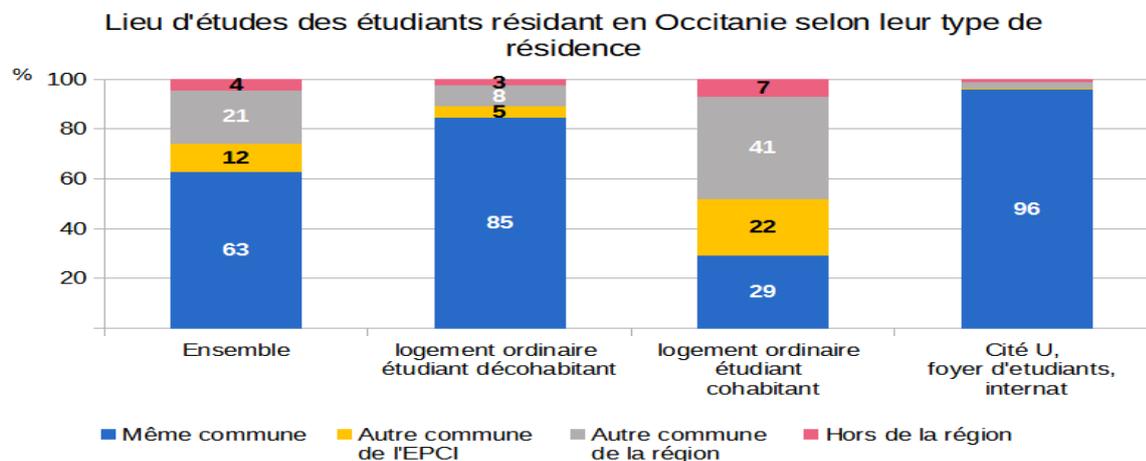
L'INSEE en 2019 dénombrait **250 074** étudiants dont **136 624 décohabitants en Occitanie** ;

63 % de tous les étudiants (cohabitants et décohabitants) résident et étudient dans la même commune (chiffres INSEE 2017)

Lieu d'études des étudiants résidant sur le territoire



Pour les **étudiants cohabitants** (avec leurs parents ou membre de leur famille), en 2017, 29 % vivent là où ils étudient, la majorité des étudiants cohabitants (41 %) étudient dans une autre commune de leur région.



source INSEE 2017

c) Données des OTLE (3M, TM, Nîmes-Alès)

Sur **Montpellier Méditerranée Métropole**, en 2020-2021, **81 823** étudiants étaient inscrits (Sources OTLE 3M et 3M).

En Haute-Garonne sur les 14 intercommunalités de l'OTLE de l'aire métropolitaine toulousaine, on comptabilisait en 2018-2019 **140 000** étudiants (source rapport OTLE TM – 2022).

Sur le pôle métropolitain Nîmes-Alès, en 2020, on comptabilisait **17 000** étudiants inscrits (sources : publication OTLE Nîmes-Alès septembre 2020).

d) Données des CROUS de Montpellier – Occitanie et Toulouse – Occitanie rentrée universitaire 2022

Sur l'académie de Montpellier à la rentrée universitaire 2022 on comptabilisait **122 569** (chiffres DEPP Direction de l'évaluation, de la prospective et de la performance) (rentrée universitaire 2022)

Sur l'académie de Toulouse à la rentrée universitaire 2022 on comptabilisait **145 082** étudiants.

e) Données du Rectorat de région académique

	Inscrits dans l'enseignement supérieur				dont inscrits dans les établissements universitaires			
	Effectifs 2020-21	Évolution 2020-21 / 2018-19	Part nationale	Rang	Effectifs 2020-21	Évolution 2020-21 / 2018-19	Part nationale	Rang
Occitanie	259 440	3,3%	9,3%	3	171 661	3,5%	9,8%	3
France	2 792 406	3,8%	100%	/20	1 744 410	3,8%	100%	/20

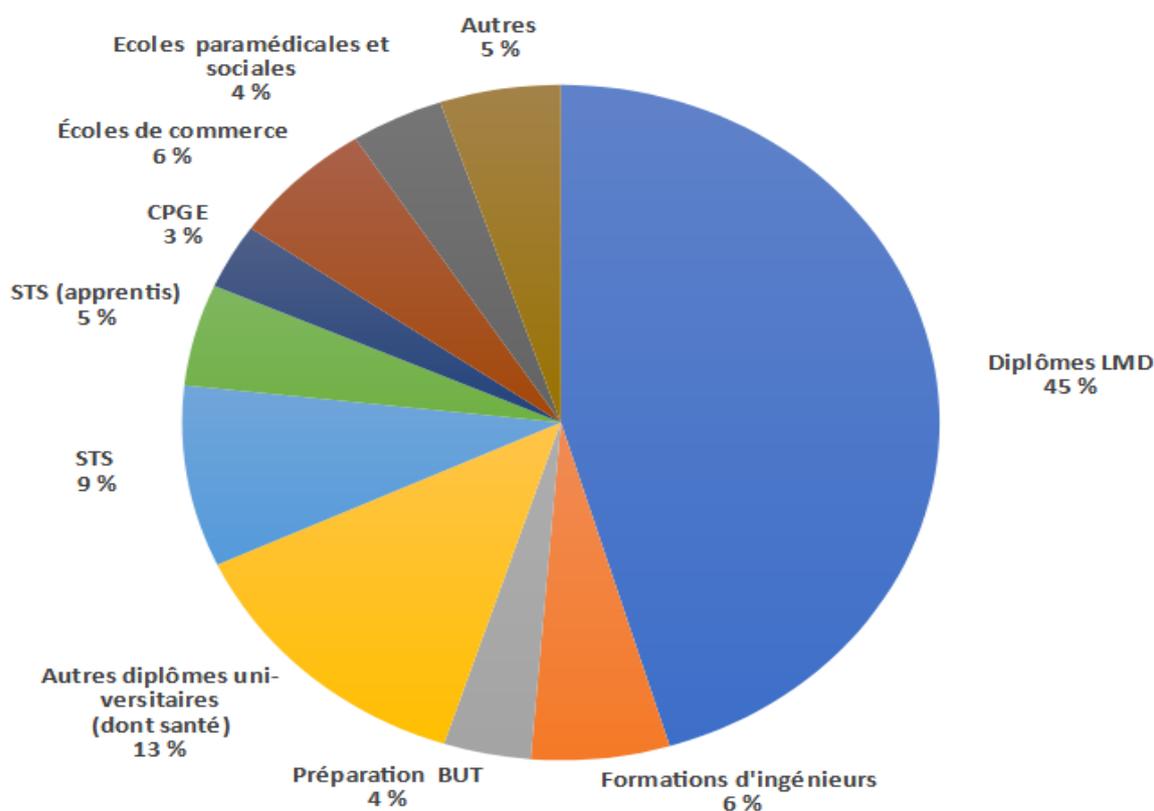
Toulouse (47,6%) et Montpellier (32,7%) concentrent à elles seules plus de 80% des étudiants de la région. Il est à noter que Toulouse concentre plus de 60% des élèves-ingénieurs devant Montpellier (17%).

En 2022 on comptait en Occitanie 267 651 étudiants (rentrée universitaire 2022) soit - 1,4 % d'étudiants en moins en comparaison à la rentrée universitaire 2021. Combinées à une lecture statistique des « néobacheliers » (ci-dessous) eux-mêmes en voie de stabilisation et aux tendances connues concernant les effectifs de l'enseignement scolaire, il est possible de conclure plutôt à une stabilité globale des effectifs qui serait permise par l'attractivité des formations proposées en Occitanie et l'apport des étudiants internationaux. La pression qui peut exister notamment dans les métropoles devrait donc se maintenir.

Année de rentrée	Effectifs		Evolution du nombre d'étudiants (n+1/n)
	Terminales	Sup Total	
R18	43565	254000	
R19	43701	260000	+ 2,4 %
R20	41469	260000	0,0 %
R21	41500	270000	+ 3,8 %
R22	42000	267600	-1,40 %

Source : MESR (Note d'information SIES décembre 2022 et Note flash SIES juillet 2023)

**Répartition des effectifs étudiants par type de formation Occitanie
Rentrée 2021 (source: note d'information SIES-décembre 2022)**



Rentrée Universitaire 2020 – où étudient les étudiants ?

Effectifs	Form. universitaires	Form. d'ingénieurs	CPGE	STS	Commerce	Art et culture	Para-médical et social	Autres	Total
Etablissements publics	167 062	13 174	5 599	15 766		2 264	6 785	4 271	214 921
Etablissements privés	3 336	2 602	1 435	9 452	14 595	3 339	4 101	5 659	44 519
Part des étudiants en établissements publics dans la région	98,0%	83,5%	79,6%	62,5%		40,4%	62,3%	43,0%	82,8%
Part des étudiants en établissements publics en France	97,4%	67,1%	83,7%	69,1%	0,6%	33,4%	58,1%	38,2%	78,9%

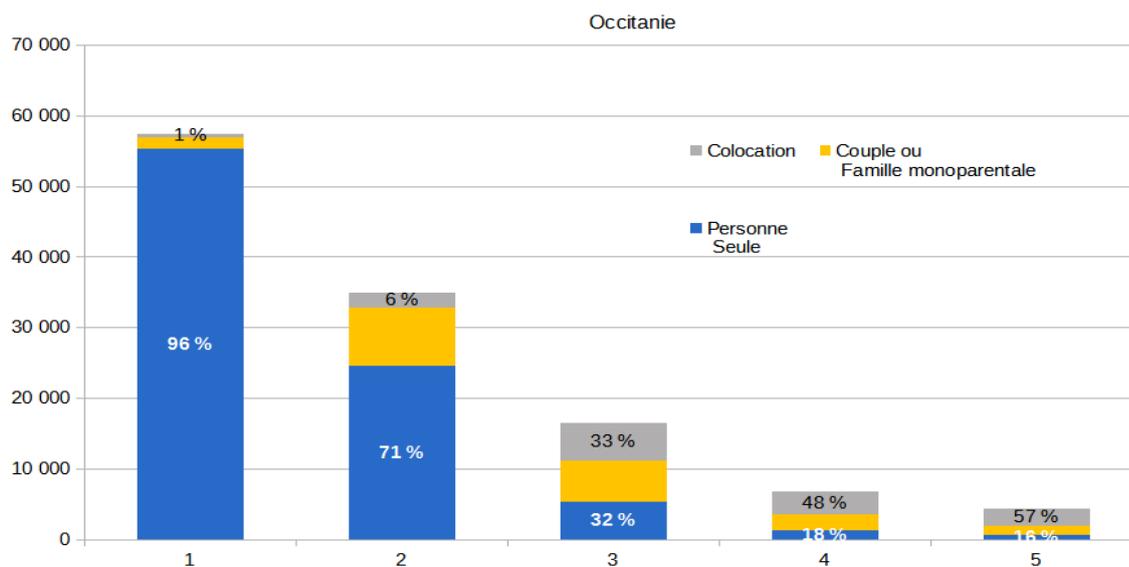
Étudiants	issus de la même région	provenant d'une autre région	ayant obtenu leur bac à l'étranger	dont la région d'origine est inconnue	Total	Effectif total
Occitanie	53,4%	29,4%	2,9%	14,3%	100,0%	176 358
France	60,3%	22,7%	2,1%	14,9%	100,0%	1 783 542

B) État des lieux qualitatif du logement étudiants

1) Le mode de logement des étudiants en 2019 (source INSEE)

Les étudiants décohabitants pour un logement ordinaire (hors Cité U, en « logement CROUS », foyer d'étudiants, internat, communauté hors établissement étudiants et habitation mobile), occupent 120 160 logements, en majorité seuls (87 398 logements) et ce logement est, pour majorité, composé d'une seule pièce (55 417 logements)

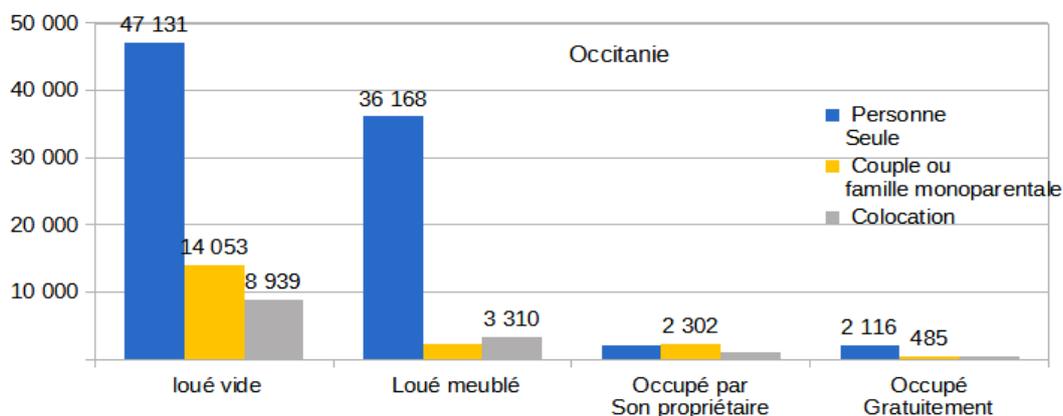
Répartition des logements ordinaires décohabitants selon le nombre de pièces et le mode de cohabitation



Source : Insee, recensement de la population 2019

La majorité des logements ordinaires est louée vide mais près de 35 % des logements sont loués meublés.

Nombre de logements des décohabitants selon le statut d'occupation et le mode de cohabitation



Selon les données de 2019, sur 211 184 logements ordinaires occupés par des étudiants la majorité n'accueille qu'un seul étudiant.

2) Taux de rotation et de vacance du parc locatif social

- Au 1^{er} janvier 2022, en Occitanie, le taux de rotation pour les logements locatifs sociaux à destination des étudiants est de 43,3 %, Ce taux est bien supérieur au taux de rotation de l'ensemble des logements locatifs sociaux (collectifs, étudiants et individuels) qui est de 10,3 %
- À la même date, sont identifiés 248 logements, locatifs sociaux à destination des étudiants, vacants ce qui représente un taux de vacance **5,1 %**. Ce taux est supérieur au taux de vacance de l'ensemble des logements locatifs sociaux (collectifs, étudiants et individuels) qui est de 3,5 %.

Taux de vacance et de rotation du parc locatif social au 01/01/2022 Région Occitanie

Source infocentre GéoKit3 - Parc locatif social - document actualisé

Type de logement	Taux de vacance	Taux de rotation
Collectif	3,9%	10,2%
Etudiant	5,1%	43,3%
Individuel	1,7%	7,9%
Ensemble	3,5%	10,3%

- Focus sur 3M (sources 3M et OTLE):

Taux de remplissage des logements du CROUS sur 3M au 31/12/2021 :

Logements CROUS au 31/12/2021

	Chambre en cité universitaire	Résidences universitaires
Taux de remplissage sept 2021	90 %	
Taux de remplissage jan 2022	99 %	
Taux de remplissage avril 2022	94 %	

Taux de remplissage service privées sur 3M au 31/12/2021 :

Residences Services privées au 31/12/2021

Taux de remplissage sept 2021	95 %
Taux de remplissage jan 2022	95 %
Taux de remplissage avril 2022	88 %

- Données du CROUS de Montpellier (sources CROUS de Montpellier – Occitanie)

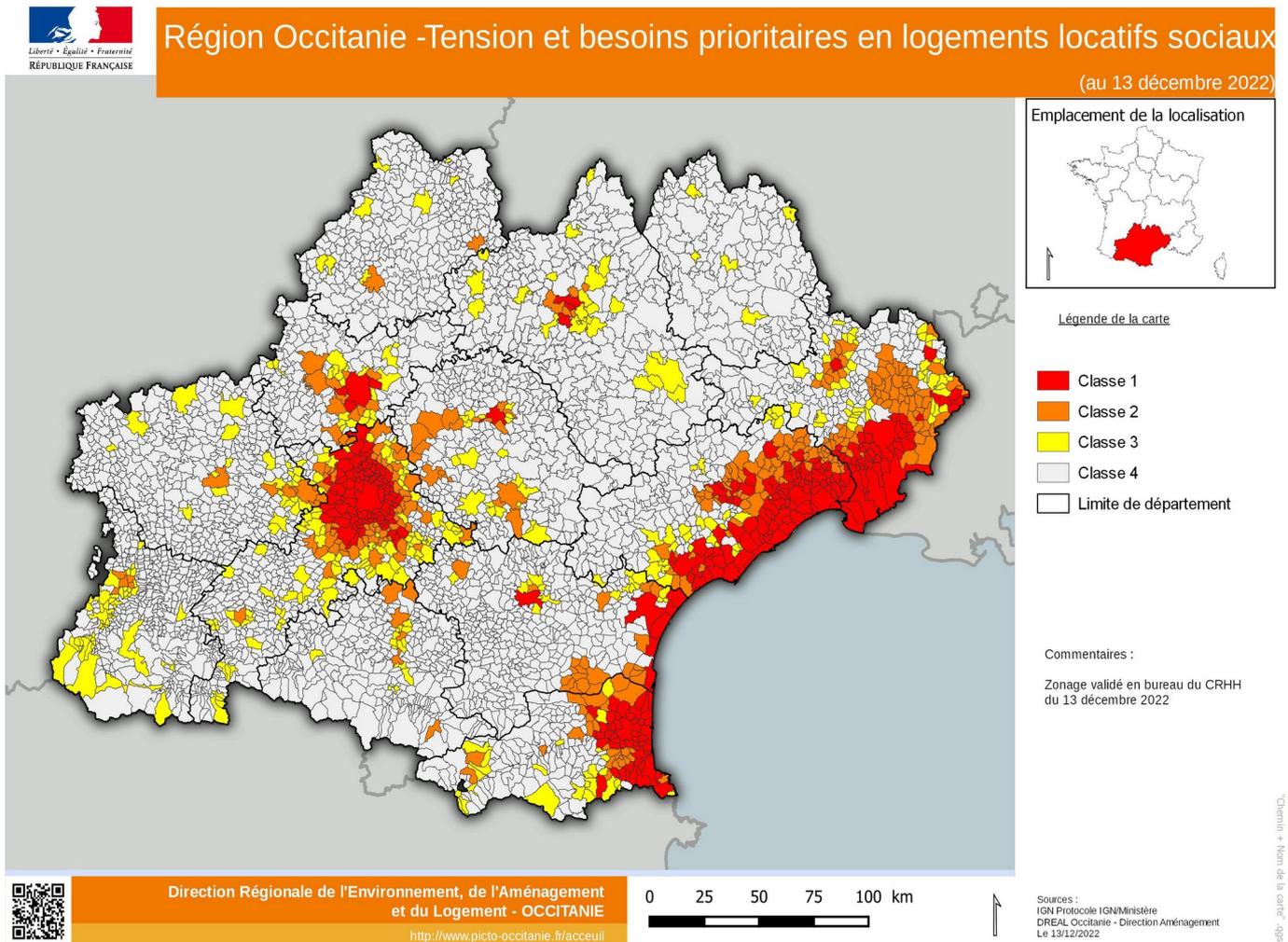
Taux d'occupation des résidences universitaires :

Taux d'occupation des résidences 2022	
Montpellier	92,76 %
Nîmes	89,01 %
Perpignan	82,36 %
Tout	91,02 %

- Focus sur académie de Toulouse (sources CROUS de Toulouse – Occitanie)

Taux de rotation 2022	1,49%
------------------------------	--------------

3) La tension sur le logement locatif social et pression sur la demande de logement locatif social en Occitanie

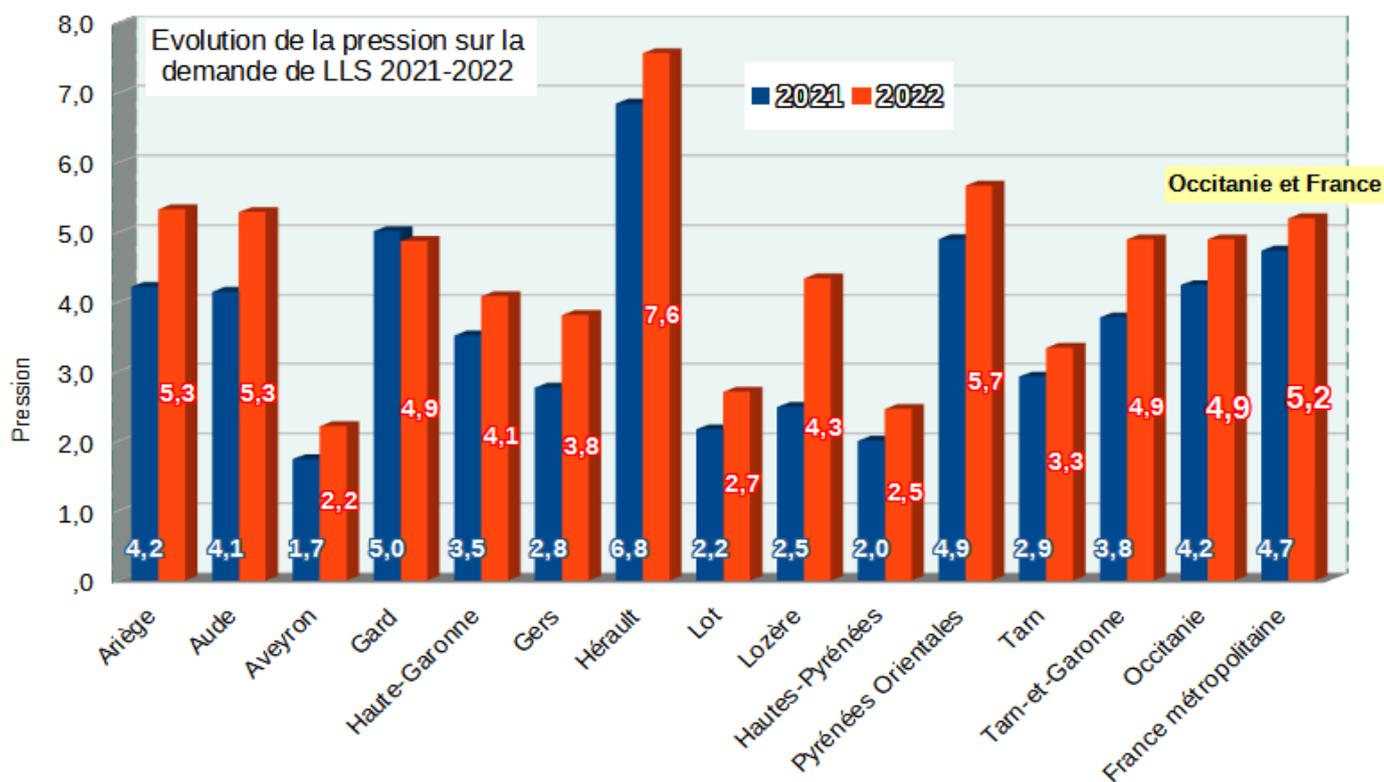


- Pour la tension : La DREAL Occitanie a mené en 2022, un travail d'actualisation de la cartographie régionale de la tension et des besoins prioritaires en logements locatifs sociaux.

Cette révision est apparue nécessaire au regard de l'évolution depuis 6 ans, des paramètres et des situations locales. Le nouveau zonage a pour but de rester cohérent avec les données observées sur les territoires.

La cartographie régionale 2022 a été validée en Comité Régional Habitat et Hébergement du 13 décembre 2022. Cette cartographie nous indique qu'en Occitanie la tension sur le logement locatif social est concentrée principalement sur 2 zones : Toulouse Métropole avec un déploiement en étoile et tout autour de l'arc méditerranéen. Cette tension sur les logements locatifs sociaux en général concerne aussi le logement locatif social destiné aux étudiants.

- Pour la pression : En 2022 en Occitanie, la pression sur la demande de logements locatifs sociaux (hors mutation) est élevée avec 1 attribution pour près de 5 demandes et particulièrement élevée dans l'Hérault avec près de 8 demandes pour 1 attribution et une augmentation de 0,7 point sur la période 2021-2022. Cette pression sur les logements locatifs sociaux en général impacte également les logements à destination des étudiants.



- 4) **DPE (Diagnostic de performance énergétique) : La part des logements très économes par départements d'Occitanie (source Pictostat – Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES (service départemental études statistiques) - INSEE)**

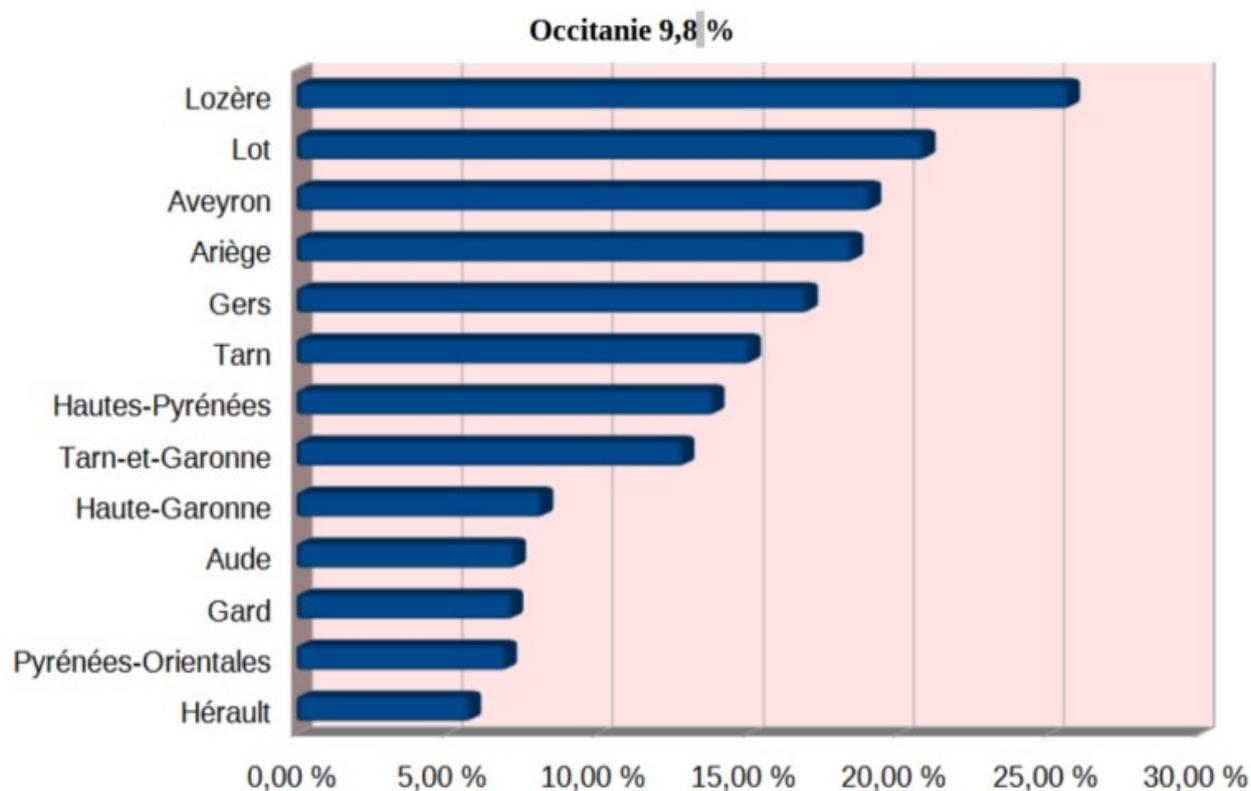
Les logements très économes dits « passoires énergétiques » sont les résidences principales dont le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est classé F ou G dans le modèle d'estimation du SDES – Service des données et études statistiques.

En Occitanie, le taux de passoires énergétiques est de 9,8 %

Il ressort de cette analyse que les logements très économes sont plus nombreux dans les petits départements ruraux et les V. U. E (Ville Universitaires d'Équilibres)

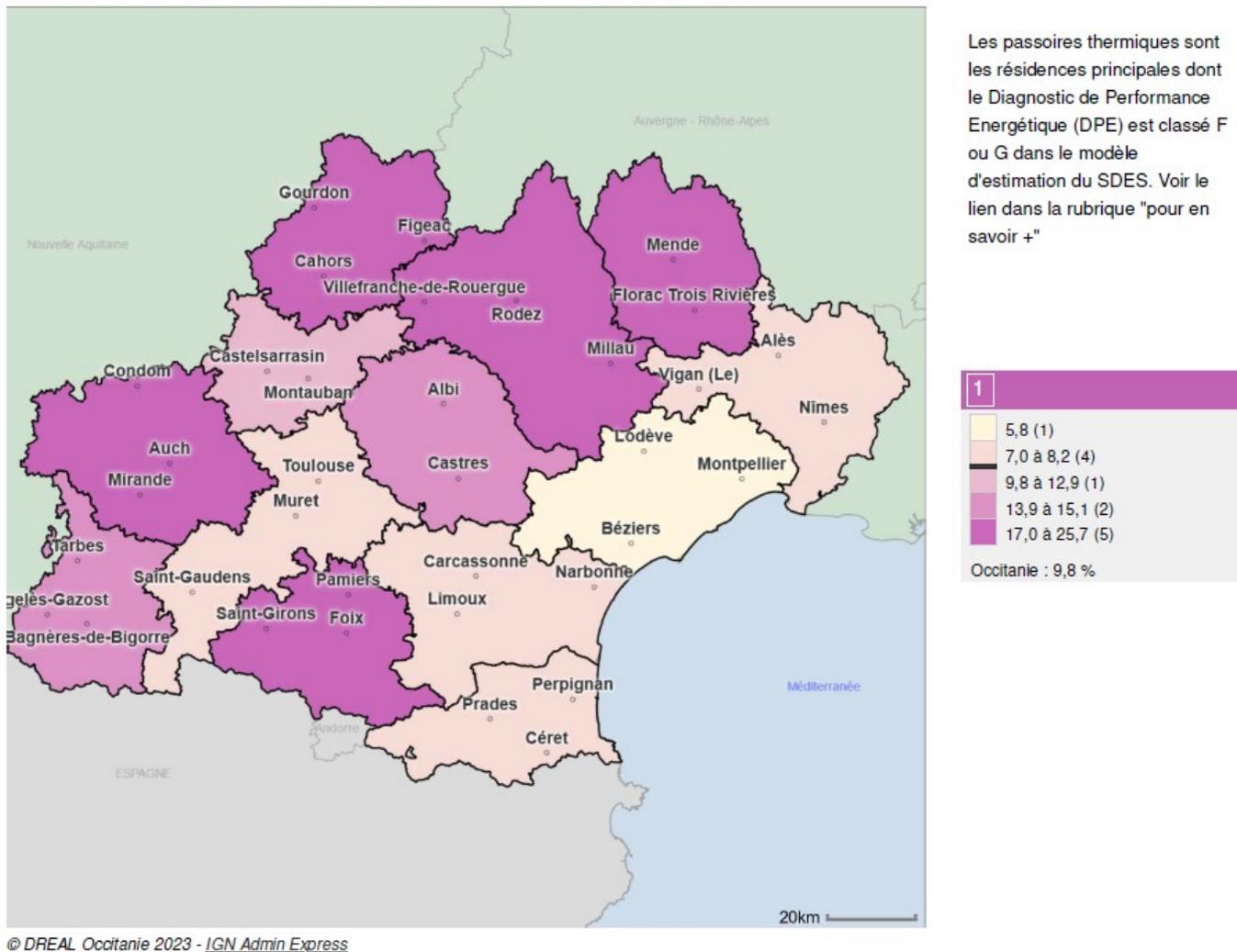
PICTO - Stat		
Référentiel géographique : Départements		
Code	Libellé	Taux de passoires énergétiques 2022
9	Ariège	18,50 %
11	Aude	7,30 %
12	Aveyron	19,10 %
30	Gard	7,20 %
31	Haute-Garonne	8,20 %
32	Gers	17,00 %
34	Hérault	5,80 %
46	Lot	20,90 %
48	Lozère	25,70 %
65	Hautes-Pyrénées	13,90 %
66	Pyrénées-Orientales	7,00 %
81	Tarn	15,10 %
82	Tarn-et-Garonne	12,90 %

Part des logements très énérgivores parmi les résidences principales au 01/01/2022 – sources SDES



1 Part des passoires énergétiques parmi les résidences principales au 01/01/2022 - source SDES (%)

Source : Fidéli 2020 ; base des DPE décembre 2021-mars 2022 de l'Ademe. Calculs SDES



5) Le loyer moyen dans le parc public et privé (Source PICTO-STAT)

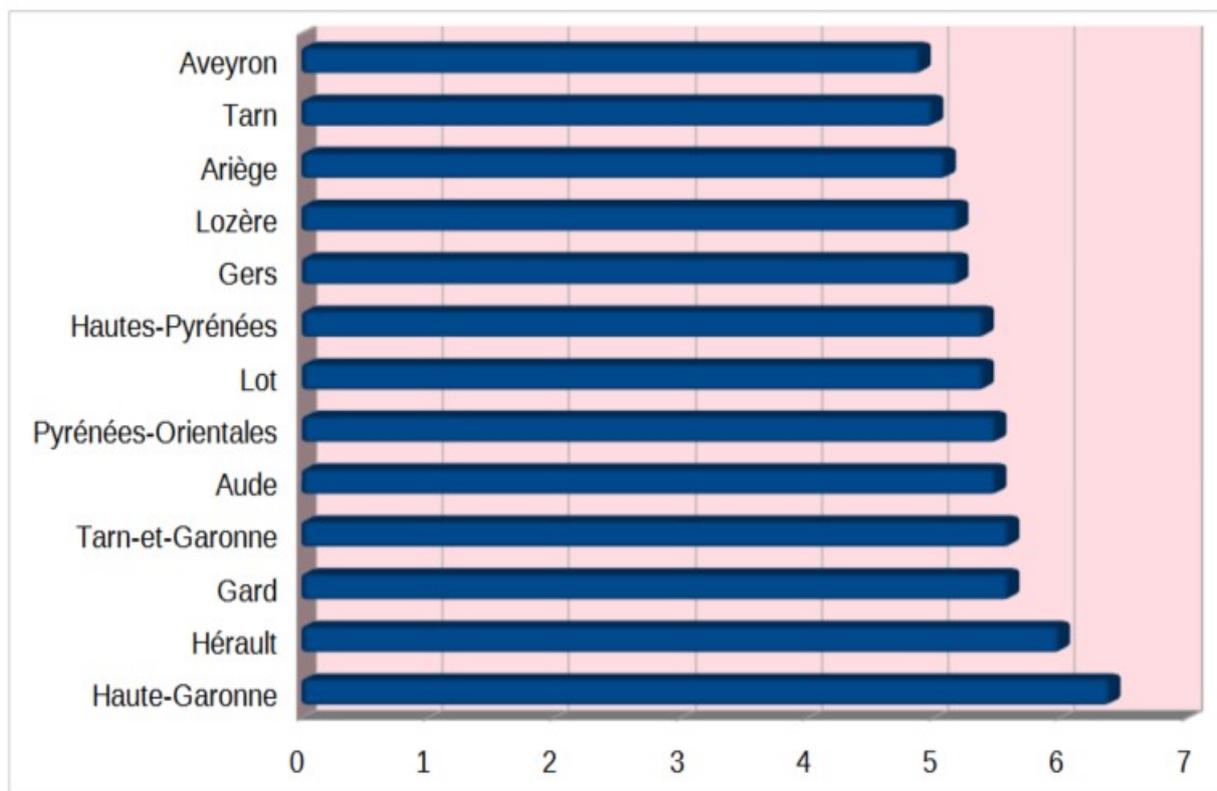
a) Parc public : (source RPLS – répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)

En Occitanie en 2022, le coût moyen du loyer d'un logement locatif social est de 5,8 €/m². Les loyers les plus élevés sont dans le département de Haute-Garonne suivi de près par l'Hérault avec respectivement un prix moyen du m² de 6,4 €/m² et 6 €/m². C'est dans les départements les plus ruraux comme l'Aveyron et le Tarn que les loyers sont les moins élevés (moins de 5,1 €/m²)

Il ressort que les loyers les plus élevés sont situés dans des villes à forte concentration d'étudiants comme Toulouse et Montpellier : Montpellier est la 3^e ville de France au ratio d'étudiants le plus important : 28,2 % de la population (source OTLE 3M) et Toulouse la 4^e ville étudiante de France (source OTLE TM).

loyers parc public au 01/01/2022 – sources SDES

Occitanie 5,8 €/m²

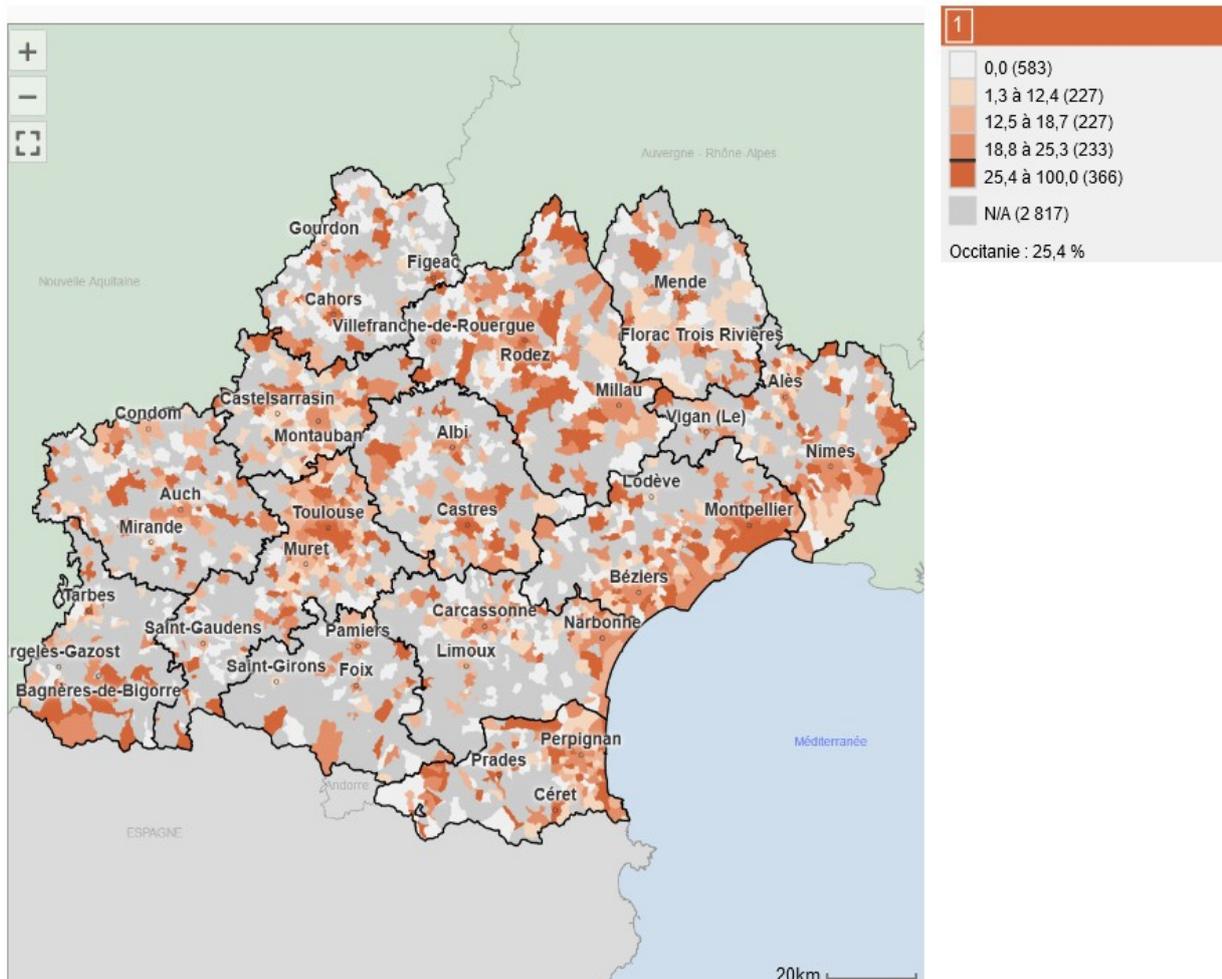


b) Part des logements de 1 et 2 pièces dans le parc social (%) en 2022 (source répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux)

En 2022 en Occitanie, les petits logements (1 et 2 pièces) représentent 25,4 % du parc social, 37,1 % du parc social à Toulouse et 31,8 % du parc social à Montpellier.

1 Part des logements de 1 et 2 pièces dans le parc social (%) 2022

Source : RPLS



© DREAL Occitanie 2023 - IGN Admin Express

c) Parc Privé (Source : ANIL, Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE), à partir des données de Groupe SeLoger et leboncoin):

- Loyer d'annonce par m², charges comprises, pour un appartement type du parc privé locatif (€/m²) en 2022

Les données de loyer du parc locatif privé sont issues de données d'annonces parues sur les sites « leboncoin » et « SeLoger » sur la période 2018-2022.

Les indicateurs de loyers proviennent ici de prédictions de loyers charges comprises calculées pour un appartement type (surface de 52 m² et surface moyenne par pièce de 22,2 m²) mis en location au 3^e trimestre 2022.

Les indicateurs de loyers sont calculés sur des données d'annonces, donc mesurent des loyers de flux uniquement.

Pour certaines communes, aucune annonce n'a été observée ; l'indicateur de loyer correspond alors à celui estimé dans des communes voisines présentant des caractéristiques similaires.

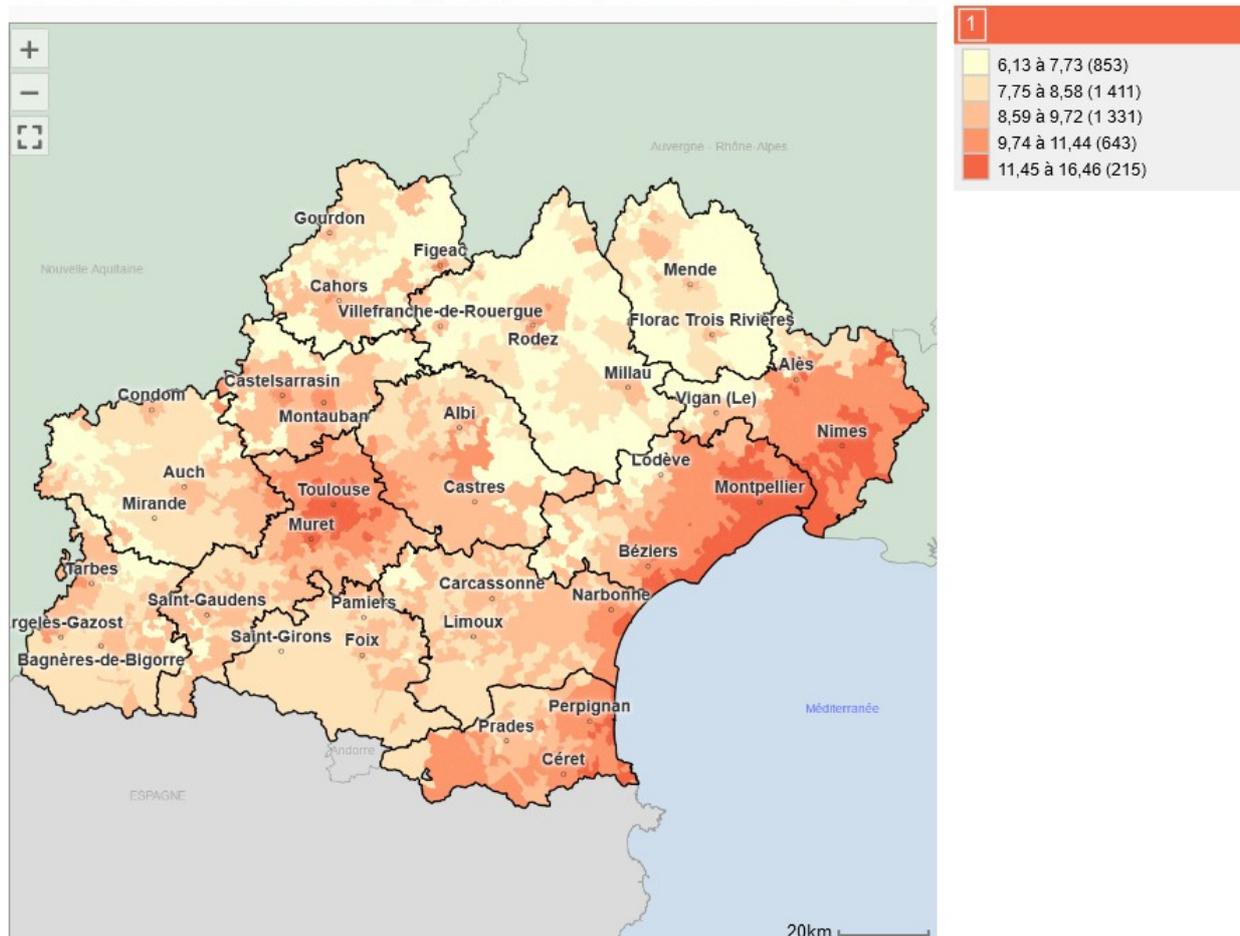
Le loyer moyen en Occitanie s'étend de 6,13€/m² à 16,46€/m². A titre d'exemple, le loyer moyen dans le parc privé à Toulouse est de 13,48€/m². A Montpellier il est de 14,3€/m² et 11,67€/m² à Nîmes.

- Loyers d'annonce appartement type 1 à 2 pièces – parc privé (€/m²) (€/m²) 2022

Le loyer moyen en Occitanie pour les petits logements, (les plus recherchés par les étudiants) s'étend de 8,3 €/m² à 17,91 €/m². A titre d'exemple, le loyer moyen dans le parc privé à Toulouse est de 16,748 €/m², à Montpellier il est de 17,21 €/m² ou à Nîmes 13,31 €/m².

1 Loyer d'annonce par m², charges comprises, pour un appartement type du parc privé locatif (€/m²) 2022

Source : ANIL, Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE), à partir des données de Groupe SeLoger et leboncoin



© DREAL Occitanie 2023 - IGN Admin Express

d) Focus sur Nîmes et Montpellier : montant des redevances

Redevance des logements résidences parc social **sans service sur Nîmes** (source 3M 2021) :

Redevance (€/mois)	Campus du Moulin (78 logts)		Le Corinethe (93 logts)	
	T1	T2	T1	T2
Maximum	319	495	391	563
Médiane	253	469	300	524
Minimum	246	321	222	506

Redevance des logements résidences **services privées sur Montpellier** (source 3M 2021) :

Redevance (€/mois)	Studio/T1	T2
Maximum	626	775
Médiane	585	766
Minimum	532	727

e) Focus sur l'académie de Montpellier (CROUS de Montpellier – Occitanie)

Le tableau ci-dessous présente le montant moyen du loyer ou de la redevance en résidence universitaire par typologie et en logements locatifs sociaux réservés aux étudiants par typologies : (source CROUS de Montpellier – Occitanie – juin 2023)

Loyers + Charges ou redevance au 01/09/2023	Montpellier	Nîmes	Perpignan
Chambre	242,35 €	- €	240,91 €
T1	356,46 €	360,61 €	353,05 €
T1bis	445,53 €	415,64 €	376,61 €
T2	545,22 €	417,05 €	411,47 €

f) Focus sur l'académie de Toulouse (CROUS de Toulouse – Occitanie)

Le tableau ci-dessous présente le montant du loyer moyen par logement selon la typologie :

	Nb logements	% du total	Loyer / logement *
Chambre	4 210	40%	255,08 €
T1	5 549	53%	362,68 €
T1 bis	356	3%	463,87 €
T2	268	3%	564,19 €
T3	44	0,4%	605,52 €
T4	21	0,2%	796,50 €
T5	7	0,1%	1 088,33 €
T6	1	0,0%	1 229,00 €
Hôtes non étudiants	47	0,4%	
Total	10 503		433,73 €

* hors déduction aides au logement

6) Synthèse des remontées dans le cadre des concertations pour la définition du Schéma Régional des Formations Sanitaires et Sociales et des Schémas Locaux Enseignement Supérieur Recherche et Innovation : (sources Conseil Régional d'Occitanie)

- **SRAS – Schéma Régional des Formations Sanitaires et Sociales**

Le premier bilan de la concertation relative à la définition du prochain schéma régional des formations sanitaires et sociales (SRFSS 2023-2027) indique que la problématique majeure liée au logement pour ces étudiants résulte de la question du double loyer, entre les lieux de stage (nombreux dans les FSS) ou d'alternance et le lieu de formation, à laquelle s'ajoute une problématique de rareté de logements à la location et/ou de petite surface dans les territoires ruraux.

- **SLESRI-Schémas Locaux Enseignement Supérieur Recherche et Innovation**

Les rencontres autour des schémas locaux de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation font remonter les besoins et remarques des acteurs locaux à l'échelle du territoire, par V.U.E (Villes Universitaires d'Équilibre : communes moyennes qui accueillent des sites universitaires) .

Dans ce cadre, tout comme dans celui du SRFSS, le thème du logement des alternants et des stagiaires est abordé de manière récurrente, avec un modèle économique qui reste à trouver.

II. Focus territorial : quantitatif et qualitatif

A) SLESRI-Schémas Locaux Enseignement Supérieur Recherche et Innovation (source Conseil Régional DSSOL-DIRES – juin 2023)

Remontées par V.U.E (Villes Universitaires d'Équilibre : communes moyennes qui accueillent des sites universitaires):

1) Albi

Difficultés des étudiants à trouver un logement, notamment à cause de la réticence des bailleurs privés vis-à-vis de la garantie Visale. Le parc comprend 2 FJT (Foyers de Jeunes Travailleurs) avec 116 logements au total.

2) Alès

Présence surtout des étudiants de l'IMT Mines d'Alès.

L'agglomération essaie depuis longtemps d'obtenir la création de logements par le CROUS. Il y a environ 2 000 étudiants à Alès. L'agglomération mène un projet de restructuration de logements et souhaite être accompagnée pour ramener les étudiants en cœur de ville et accroître la mixité sociale.

La Maison des élèves de l'IMT Mines Alès dispose d'une offre d'hébergement gérée par les Alumni – association d'anciens élèves bénévoles : 777 chambres accordées en priorité aux nouveaux entrants, les autres élèves se logeant dans le parc privé.

Les apprentis ont besoin de deux logements et beaucoup d'entre eux n'ont pas de résidence familiale à proximité. Il y a donc un véritable intérêt à les loger à la Maison des élèves. Les tarifs pratiqués par la Maison des élèves sont équivalents à ceux du parc privé en centre-ville. Il y a des offres assez nombreuses à des prix accessibles. Il est cependant difficile de se loger en dehors de l'École si l'on ne dispose pas d'une voiture.

L'internat du lycée Jean-Baptiste Dumas de 200 places est réservé en priorité aux postbac étudiants Alès et décohabitants. Cet internat permet l'accès à l'enseignement supérieur à moindre coût.

3) Auch

Aucune résidence CROUS mais 3 résidences dévolues aux étudiants, dont un FJT (Foyer Jeunes Travailleurs) (Le Noctile – 80 logements) et une résidence étudiante gérée par le bailleur social Toit de Gascogne.

Une plateforme collaborative « J'Loge » et la Maison du logement (Ville d'Auch) proposent des conseils et des offres de logements.

Pas de pression particulière sur le marché locatif.

4) Béziers

Le CROUS n'est pas propriétaire ou gestionnaire de résidences universitaires. Les offres de logement privé et celle de l'habitat jeune (1 FJT – 174 logements) répondent majoritairement à la demande de logement étudiant

Le Point Info Jeunesse de la Ville de Béziers dispose d'un listing d'offres de location de propriétaires et des professionnels de l'immobilier.

Le marché locatif n'est pas vraiment sous tension. L'appart-hôtel Zénitude propose des chambres à un tarif avantageux (420 €) par rapport à l'offre privée. La résidente étudiante Palo Alto n'offre pas non plus de conditions optimales. L'offre privée permet aux étudiants de se loger sans grande difficulté et les loyers sont moins élevés que ceux de Montpellier notamment. Les appartements sont néanmoins souvent d'une qualité médiocre, excentrés et mal desservis par les transports en commun.

5) Cahors

Pas de pression sur le marché locatif. Résidence privée et CROUS absent mais présence de 3 résidences habitat jeune (FJT) avec 120 places au total et 4 résidences étudiantes gérées par un bailleur social (ESH Polygone) avec 90 logements au total.

Dispositifs d'accompagnement : « Permis de louer » politique de certification des logements (Ville de Cahors) et Lokaviz (service du CROUS qui met en relation des jeunes et des propriétaires pour du logement à destination des étudiants) .

6) Carcassonne

Le CROUS n'est pas propriétaire ou gestionnaire de résidences universitaires. Les offres de logement privé et celle de l'habitat jeune (FJT) répondent à la demande de logement étudiant.

Il y a une forte demande de petits logements. La colocation est courante dans les métropoles mais pas à Carcassonne. L'absence de résidence universitaire accroît la pénurie. Une résidence Habitat Jeunes propose, depuis l'été 2023, 80 logements desservis par un arrêt de bus.

Dispositifs d'accompagnement : « Permis de louer » politique de certification des logements (Ville de Carcassonne). Il est difficile de répertorier/localiser des logements corrects à des prix abordables mais le « permis de louer » mis en place en lien avec la CAF, fonctionne bien et permet d'avancer dans ce sens.

Il faut étudier la piste d'un maillage territorial avec des maires de petites communes qui ont des biens disponibles. La question du logement est d'autant plus importante pour les étudiants qui viennent de loin. À l'issue du travail mené avec des étudiants, il est ressorti que le problème ne venait pas d'une pénurie de l'offre mais d'un manque de logement à tarif CROUS. Le problème est d'autant plus aiguë pour les étudiants en alternance qui doivent souvent s'acquitter de deux loyers. Des projets immobiliers sont à l'étude du côté du parc privé qui devraient permettre d'élargir l'offre.

7) Castres

Une résidence CROUS pour un total de 72 logements (18 m²) au tarif de 343 €. Pas de tension entre l'offre et la demande malgré une proportion très importante d'étudiants originaires d'autres départements.

Un FJT de 80 logements.

Dispositifs d'accompagnement : « Permis de louer », politique de certification des logements (agglomération). Problématique identifiée sur le manque de logement pour les alternants et point d'attention sur les logements pour les étudiants étrangers, notamment en termes de formalités administratives.

8) Figeac

Une résidence CROUS (22 places). Studios et T1 gérés par un bailleur social (137 places). 2 FJT (71 logements au total).

Point info Jeunes accompagne les étudiants dans leurs recherches de logement. Pas de tension sur le marché locatif mais absence d'une structure pour loger les alternants.

9) Millau-St Affrique

Résidence CROUS Pierre Douzou avec un total de 24 logements dont 2 aménagés PMR. Le CROUS propose également des logements pour des moyens séjours à Millau.

Un certain nombre d'étudiants est logé via les internats des structures de formation (lycées, Amio-2ISA). La Cité Cap vert (hors champ CROUS) propose une offre d'hébergement pour Saint – Afrique adaptée.

Il existe un réel besoin d'une offre de logements flexibles notamment pour les stagiaires et alternants. Autres offres de logement : Aveyron Habitat et Sud-Massif Central Habitat (SMCH). Développer le logement intergénérationnel – coliving. Valoriser l'offre de logements existante privée de qualité et travailler avec les bailleurs sociaux.

10) Montauban

Aucune résidence CROUS. Malgré la présence d'un FJT et de bailleurs sociaux, une certaine tension existe. Début 2023, l'État a lancé un AAP(Appel à Projet) pour la création d'un deuxième FJT (Foyer de jeunes Travailleurs).

Des solutions sont à l'étude : développer l'agrément du CROUS sur les logements dont il n'est pas gestionnaire ? Aménager une résidence universitaire ? L'internat d'excellence propose 75 places pour les étudiants sur un effectif post bac de 350. L'offre est donc très réduite et de plus, l'internat est fermé le week-end. Le futur centre d'excellence sportive du Ramiérou devrait intégrer 45 places d'hébergement (projet porté par la ville).

11) Narbonne

Le CROUS n'est pas propriétaire ou gestionnaire de résidences universitaires sur Narbonne. Le logement privé et l'Habitat Jeunes (50 logements) répondent à la demande.

Dispositifs d'accompagnement : « Permis de louer » : politique de certification des logements (Ville de Narbonne). Le relais CROUS dans le cadre de la Maison des étudiants, promeut auprès des propriétaires la possibilité de proposer aux étudiants des logements en location.

12) Nîmes

Un parc de logement CROUS à neuf avec notamment la résidence St-Césaire livrée en septembre 2022 avec une capacité d'accueil de 803 lits.

Il y a un projet en cours de réflexion pour élargir le parc immobilier – transformation en logements de l'ancien restaurant universitaire.

7 résidences Habitat Jeunes (400 logements au total) – réflexions en cours pour des restructurations / mutualisations.

13)Perpignan

6 résidences CROUS pour un total de 1 140 lits soit 12 % du total des étudiants. Pas de tension entre l'offre et la demande.

Du côté des étudiants : a été soulignée la difficulté à se loger (poste budgétaire le plus important), les prix ayant augmenté avec l'inflation. Des étudiants peuvent se trouver en difficulté de logement ou partagent à plusieurs des chambres de 10 m². Il a été question de la vétusté de certains bâtiments de résidences universitaires.

14)Rodez

Rodez agglomération Habitat propose des logements T1 et T2 conventionnés avec le CROUS dans la résidence Maréchal Leclerc.

4 autres résidences dédiées aux étudiants : 2 gérées par Habitats Jeunes du Grand Rodez, 1 par l'INSPE et 1 par la Maison diocésaine.

Enjeu de développer le logement étudiant dans un marché en tension. Point Info Jeunes Saint-Pierre et le CLAJ accompagnent les étudiants dans leur recherche de logement.

15)Sète

Aucune résidence CROUS.

2 résidences sociales FJT : Louis Blanc avec 38 logements et Le Sévigné avec 15 logements.

Les étudiants bénéficient de logements de locations saisonnières, en louant des appartements de septembre à juin, sur une fourchette de prix comprise entre 350 € et 450 € par mois environ. Certains logements présentent des situations d'insalubrité, de mauvaise isolation et de faible niveau de confort. Pas encore de tension particulière mais la hausse prévisionnelle des effectifs doit être anticipée.

16)Foix

1 résidence universitaire CROUS Robert Naudi pour une capacité totale de 39 places gérée par l'Université de Toulouse (COMUE).

2 résidences étudiantes privées avec une capacité de 18 places au total.

1 résidence Habitat jeunes FJT, 10 places au total, gérée par l'association Léo Lagrange.

Présence de l'association Campus & Toits (L'association devient locataire et sous-loue aux jeunes en colocation avec l'accord du propriétaire. Le loyer est garanti par l'association, quel que soit le taux d'occupation).

17)Mende

Pas de résidence CROUS, ni de résidences étudiantes privées.

Présence d'une auberge de jeunesse appartenant à la Société d'Économie Mixte de la Ville de Mende et gérée par « Le Chapitre Vacances » qui dispose de 38 places, pour le public étudiant de septembre à mai.

Présence d'une antenne du CROUS : Relais du CROUS Occitanie-Montpellier.

La mission locale intervient dans l'insertion sociale et professionnelle des jeunes dans tous les domaines : orientation, formation, emploi, logement, santé, mobilité, citoyenneté, sports, loisirs, culture.

B) Montpellier Méditerranée Métropole – 3M.

En 2022, la Métropole 3M c'est 31 communes ; 481 276 habitants, + 1,7 % taux de variation annuel moyen 2013-2018 ; 23 % de moins de 30 ans ; 262 337 logements +2,36 % taux de variation annuel moyen 2013-2018.(Source OTLE 3M et 3M)

1) L'offre de logement dédiée aux étudiants (revue n°2 observatoire étudiant OTLE 3M septembre 2022 + ERRATUM octobre 2022):

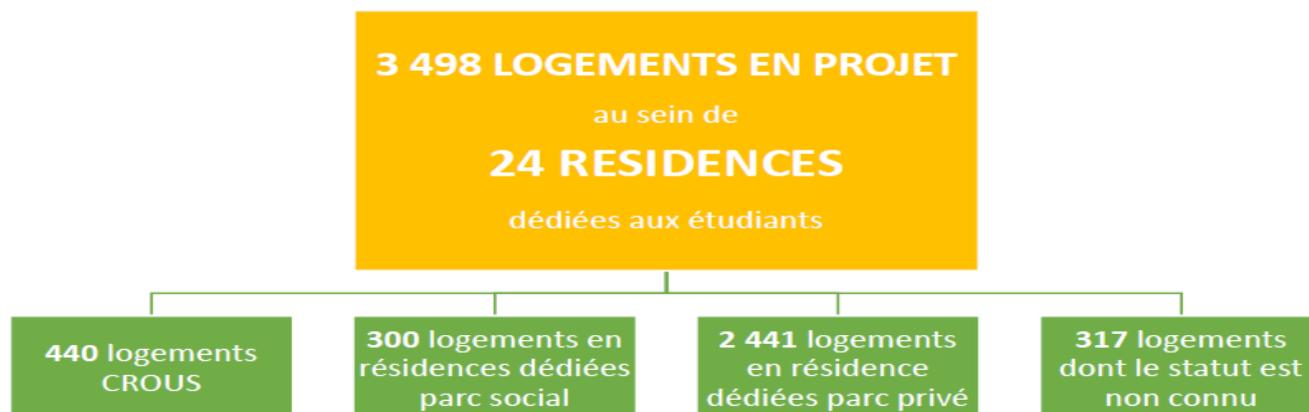
→ L'offre existante permet de loger un potentiel de 45 719 étudiants. Elle se décompose en :

- Une offre dédiée => 15 775 logements (Crous, résidences services privées, résidence parc social, résidence école et internat). On dénombrait 5829 logements en résidences privées (43 résidences en 2021).
- Une offre non dédiée =>799 logements en FJT (foyers de jeunes travailleurs) et résidence sociale et 4162 logements en Résidence parc privé sans services (4010) et résidences Mixtes (152) (sources 3M)
- Une offre en « diffus » privé non connue

→ Les logements dédiés en projet (revue n°2 observatoire étudiant OTLE 3M septembre 2022 + ERRATUM octobre 2022) :

➤ **Les logements dédiés en projet** (page 15 du rapport)

Des données plus précises ont été communiquées à 3M postérieurement à la publication du rapport maqueté. Aussi, cet ERRATUM vise à communiquer les chiffres effectivement constatés au 12/10/22.



L'offre de logements pour les étudiants continue de croître sur la métropole de Montpellier, avec 3 498 logements en projets. Ces projets seront livrés entre 2022 et 2024 et certains correspondent notamment avec la mise en service de la ligne 5 de tramway.

L'évolution la plus marquée concerne les produits développés au sein de résidence dédiée privées, avec 2 441 logements en projet ; ajoutés aux 5 829 logements existants, le parc de logements dédiés privés devrait compter 8 270 unités, au moins, d'ici à 2024, soit une progression de près de 42% de ce parc dédié.

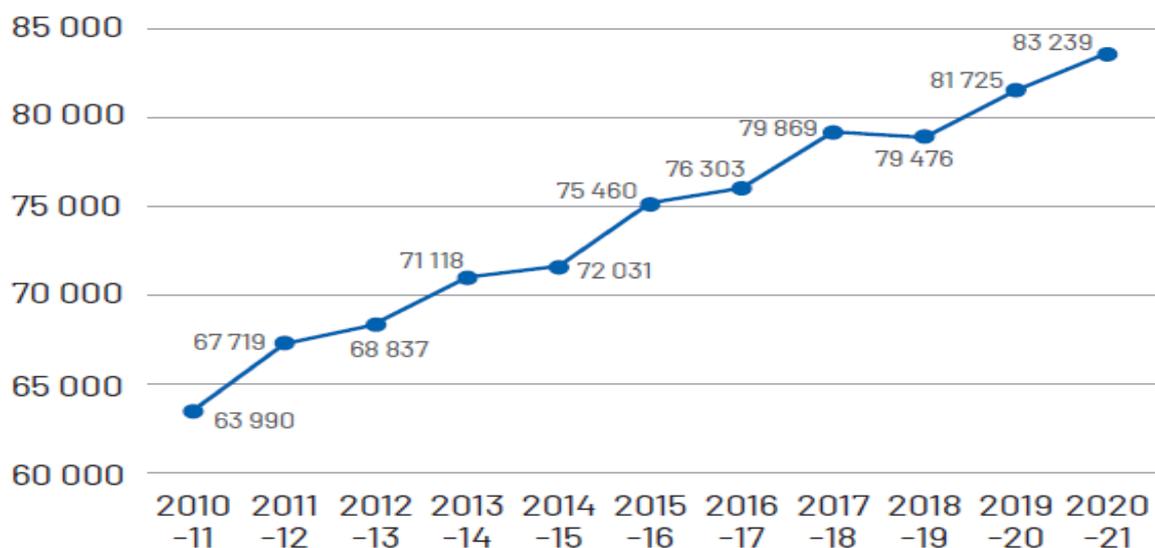
Le parc dédié en résidence social, comprenant la part du CROUS et la part portée par les bailleurs sociaux, représente 740 logements en projets ; ajoutés aux 9 103 logements existants sur ces deux segments, le parc de logements dédiés social devrait compter 9 843 unités, au moins, d'ici à 2024, soit une progression de l'ordre de 8%.

Il est à noter que 317 logements dédiés aux étudiants en projet n'ont pour le moment pas de statut connu au sein de 3M.

2) **La population étudiante au sein de la Métropole de Montpellier : (Source OTLE 3M)**

- 81 823 étudiants (effectifs étudiants dans l'enseignement supérieur) au sein de la Métropole à la rentrée 2020 – 2021.
- + 30 % en 11 ans (+22 % en France sur la même période), soit près de + 2 000 étudiants inscrits par an.
- 66 % des étudiants sont « décohabitants » soit 44 674 étudiants, dont 56 % constituent des ménages composés d'une seule personne.

Évolution des effectifs étudiants dans l'enseignement supérieur pour la Métropole (rentrée 2020-2021, doublons compris)



3) Répartition géographique (Source OTLE 3M complété par 3M):

3 quartiers de Montpellier regroupent la majeure partie des lieux de formation :

- Hôpitaux facultés
- Montpellier Centre
- Port Marianne

Les étudiants « décohabitants » se logent, d'après les données Insee (recensement de la population), comme suit :

- 50 % d'entre eux résident dans le parc locatif privé => 22 000
- 32 % d'entre eux résident dans le parc privé meublé => 14 000
- 4 % hors logements ordinaires : CROUS, FJT, résidences sociales actifs
- 2 % dans le parc HLM

4) Les principaux constats mis en exergue par l'OTLE 3M :

- Une grande partie des étudiants se logent dans le parc locatif en diffus (marché locatif parmi les plus élevés en France)
- Enjeu de continuer à produire une offre adaptée (résidences CROUS, parc social) aux faibles capacités budgétaires d'une part importante de ce public.

Le tableau ci-après récapitule les données portant sur l'offre (et les projets) en logements dédiés aux étudiants recensés sur la Métropole de Montpellier avec le montant moyen du loyer

Logements CROUS au 31/12/2021

	Chambre en cité universitaire	Résidences universitaires
Nb de résidences	7	20
Nb de logements	5016	3170
Taux de remplissage sept 2021	90 %	
Taux de remplissage jan 2022	99 %	
Taux de remplissage avril 2022	94 %	

*Deux résidences pour 440 logements seront livrées sur 2023-2024
En cours : résidences Boutonnet (150) et Voie Domitienne (290)*

Redevance (€/mois)	Chambre en cité universitaire	Résidences universitaires	
		T1	T2
Maximum	259	535 (T1 bis)	617
Médiane	247	316	543
Minimum	153	284	387

Residences Services privées au 31/12/2021

Nb de résidences	43
Nb de logements	5829
Taux de remplissage sept 2021	95 %
Taux de remplissage jan 2022	95 %
Taux de remplissage avril 2022	88 %

2441 logements supplémentaires livrés sur 2022-2024

Redevance (€/mois)	Studio/T1	T2
Maximum	626	775
Médiane	585	766
Minimum	532	727

5) Principaux points mis en avant par les CROUS de Montpellier et Toulouse sur le besoin en logements (sources CROUS Montpellier - Occitanie et rectorat):

→ Crous de Montpellier – Occitanie :

La pression est forte sur Montpellier qui comptait 84 000 étudiants en 2019 (année choisie comme référence, avant la crise sanitaire)

La situation est plus favorable que dans certains grands centres universitaires, toutefois il n'est pas possible de donner satisfaction aux boursiers des échelons les plus bas, ni de

répondre aux besoins particuliers rencontrés par certaines populations : les étudiants internationaux ne sont accueillis qu'au niveau master.

Il est à préciser que l'offre publique de logement social du Crous est complétée par les 640 logements du parc de l'école d'agronomie Montpellier Supagro (qui ne sont pas gérés par le CROUS – source rectorat).

En 2021, le Crous de Montpellier disposait de 8 653 places permettant de loger 10.9% de la population étudiante. Le bailleur ACM a décidé de reprendre la gestion de deux résidences en 2022.

→ Capacité d'accueil des CROUS (source rectorat)

L'objectif national vise à loger 10 % du total des étudiants en logement CROUS.

Sur le plan national, 5,8 % du total des étudiants sont logés dans des logements gérés par le CROUS, ce chiffre s'élève à 21,3 % pour les étudiants boursiers.

En Occitanie, les deux CROUS affichent des ratios supérieurs aux moyennes nationales avec :

La capacité d'accueil au Crous de Toulouse-Occitanie :

- par rapport au nombre d'étudiants dans l'académie : 7,1 % des effectifs de l'académie tous ministères confondus (Agriculture, Culture, Armée, Finances, transition écologique, enseignement supérieur et recherche) (146 229 étudiants) chiffres au 31/12/2022.
- par rapport au nombre d'étudiants boursiers : 23,6 % (44 207 boursiers) tous ministères confondus (Agriculture, Culture, Armée, Finances, transition écologique, enseignement supérieur et recherche).

La capacité d'accueil au Crous de Montpellier-Occitanie :

- par rapport au nombre d'étudiant de l'académie : 8.3 % des effectifs de l'académie tous ministères confondus (124 177 étudiants) chiffres au 31/12/2022
- par rapport au nombre d'étudiants boursiers : 25.6 % (40 373 boursiers) tous ministères confondus

C) Toulouse Métropole

1) Observatoire territorial du logement étudiant synthèse des résultats 2020-2021(sources AUAT OTLE TM mars 2022)

En avril 2022, l'AUAT publie les enseignements tirés de la première mise en œuvre de l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE). Cet exercice a été mené à l'échelle de 14 intercommunalités de l'aire métropolitaine de Toulouse.

L'attractivité des sites universitaires et l'insertion des étudiants dans la société représentent aujourd'hui des enjeux clés pour les collectivités. Dans ce contexte, les besoins d'expertise sur le logement étudiant ont conduit à la création des OTLE au niveau

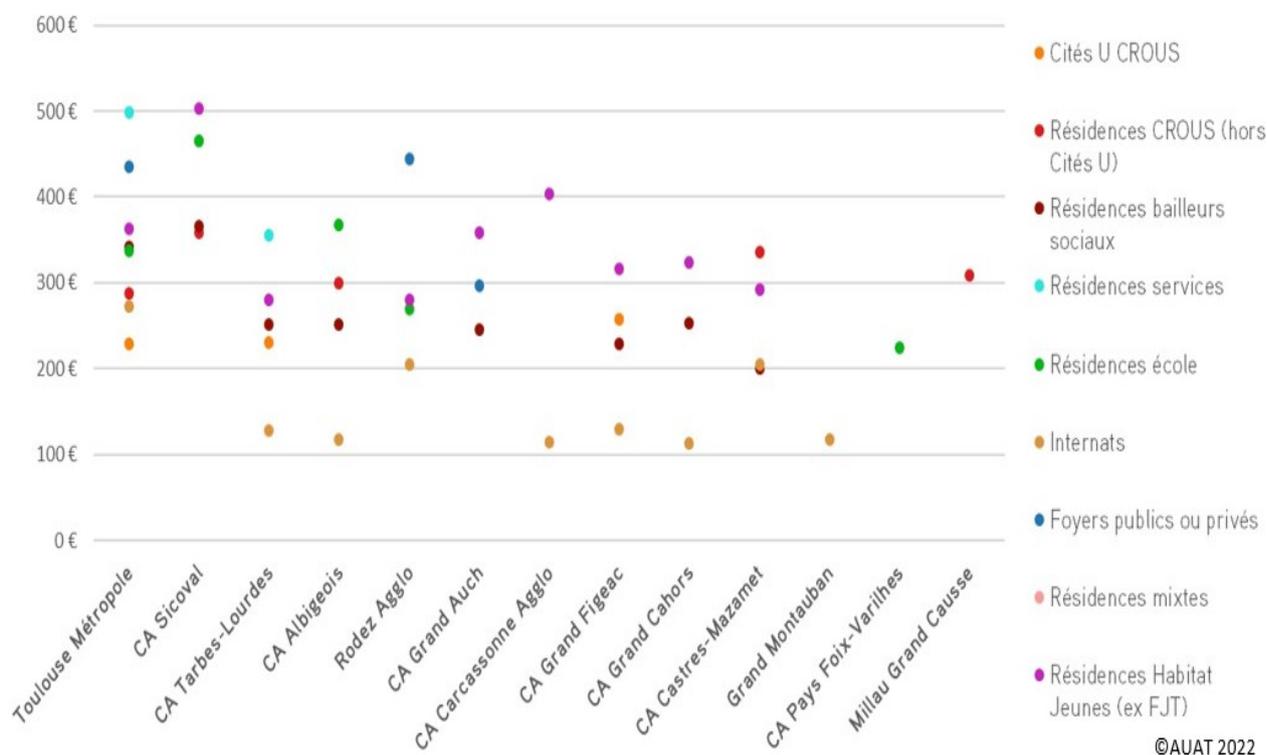
national et ceci sous l'impulsion du réseau des associations de collectivités pour l'enseignement supérieur et la recherche : AVUF (Association des Villes Universitaires de France), AdCF (Assemblée des communautés de France), France Urbaine, Fnau (Fédération nationale des agences d'urbanisme), Conférence des présidents d'université).

Il ressort de cette synthèse que l'OTLE de l'aire métropolitaine toulousaine s'étend sur un vaste périmètre d'étude comprenant 14 intercommunalités qui comptabilisent au total près de **140 000** étudiants inscrits dans des établissements d'enseignement supérieur.

32 000 places dédiées ont été recensées sur les 14 intercommunalités dont 10 600 logements en résidences universitaires classique (5460) et résidences Crous conventionnées (5160).

À l'échelle toulousaine, l'OTLE a été initié par l'Université Fédérale Toulouse Midi-Pyrénées (UFTMIP) désormais « Université de Toulouse » et l'AUAT (coordinateur technique de l'observatoire). Il est accompagné par différents partenaires dont l'association du Dialogue métropolitain de Toulouse, le Crous ou encore la Caisse des Dépôts

32 000 logements étudiants recensés pour Toulouse Métropole dans plusieurs catégories de structures: les résidences traditionnelles – cité U, les résidences Crous, les résidences gérées par les bailleurs sociaux, les résidences services privées, les foyers publics / privés, les résidences école, les internats et les FJT – Résidences habitat jeunes. Pour chacune de ces catégories, le recensement, de l'offre, est complété par un renseignement du coût du logement via un inventaire des niveaux de redevances. **Pour 115 000 étudiants inscrits sur Toulouse métropole**



2) La plaquette sur le diagnostic du schéma d'amélioration de la vie étudiante 2021-2026 (plaquette du CROUS de Toulouse)

Ce diagnostic est fondé notamment sur une grande enquête auprès de toute la communauté étudiante des établissements toulousain début 2020 conduite par le CROUS de Toulouse – Occitanie et Université fédérale Toulouse Midi-Pyrénées Il ressort de ce diagnostic que le nombre d'étudiantes et d'étudiants croît d'année en année, cependant moins d'un quart peut être logé dans une résidence étudiante ou jeunes.

Pourtant une diversité d'acteurs publics et privés développent et facilitent l'accès au logement de ce public.

Les chiffres clés :

- 88,5 % des étudiants interrogés dans le cadre de l'enquête sur les conditions de vie des étudiants, sont satisfaits de leur logement.
- 87 % sont décohabitants
- – 1/4 Peut être logé dans des résidences étudiantes ou jeunes

- 45 % des étudiants ont fait face à des difficultés pour trouver un logement
- 11 % des étudiants interrogés ne se sentent pas en sécurité par rapport à leur logement

Un diagnostic autour de 5 axes pour le logement étudiant :

- Des acteurs et politiques variés au service de l'offre de logement;
- Une offre de logement à la fois privée et publique ;
- Un accompagnement à la recherche de logement et un appui à la demande d'aides financières ;
- Un niveau de satisfaction élevé, modéré par des difficultés lors de la recherche du logement ;
- Un sentiment d'insécurité aux abords des résidences étudiantes.

D) Nîmes – Alès (source OTLE Nîmes – Alès) : Observatoire territorial du logement étudiant Nîmes-Alès - Article pour le guide national des OTLE 2022

Les communautés de l'agglomération de Nîmes et Alès, dans le Gard, fortes de plus de 5 ans de coopération, se sont groupées en 2013 dans le cadre d'un pôle métropolitain.

Concernant les logements (on en dénombre 4500 répartis sur 55 structures d'hébergement), on constate un rééquilibrage des modes d'habiter au profit de l'autonomie des étudiants, alors que la part des non – décohabitants était plus élevée en 2019 que dans la plupart des territoires étudiants (du fait notamment d'une offre de formation pour bonne partie à destination d'étudiants gardois pouvant effectuer des trajets de relative proximité entre le logement parental et l'établissement). On constate aussi une augmentation de la demande en internat et Résidences Habitat Jeunes. Mais le constat le plus important est celui d'une tension nouvelle sur le marché du logement étudiant nîmois, notamment pour les logements les plus accessibles, à savoir les logements CROUS. Alors que jusqu'en 2019-2020, l'offre multiple publique et privée permettait de répondre globalement à la demande. C'est lié en bonne partie à un changement structurel sur l'offre CROUS (nîmoise exclusivement) avec la fin de l'hébergement à la cité universitaire Matisse et l'ouverture de la résidence St-Césaire (du nom du quartier dans lequel sont établis une part importante des établissements de formation post-BAC nîmois : campus Santé, IUT, 2 lycées, École hôtelière Vatel et d'autres formations privées, mais aussi le restau U, jouxtant la résidence).

La cité Matisse, avec sa « tour des Étudiants » construite dans les années 70, n'était plus adaptée aux besoins des étudiants (douches et sanitaires collectifs, chambres de 9 m², pas de colocation...) et ne pouvait être rénovée, du fait notamment d'une présence importante d'amiante et d'autres problèmes techniques. En outre, sa localisation, sans établissement de formation à proximité immédiate, et dans un quartier ANRU, posait des problèmes de sécurité. Pour autant, ce sont 320 logements (380 places) que la nouvelle

résidence, très appréciée, offre, contre les 600 de la Cité U précédente (même si une partie de l'offre avait déjà été réorientée vers une autre résidence acquise par le CROUS en 2019, avec 60 studios). Le différentiel est donc important, et il n'est pas étonnant que le remplissage deux mois après la rentrée soit de 96 % (d'autant plus que les loyers, avec APL – 100 % de boursiers – équivalent à ceux de Matisse). 3 autres résidences CROUS sont prévues, représentant en tout une centaine de logements, mais elles ne devraient pas pouvoir se réaliser avant 1 ou 2 ans.

Et, au-delà de la question quantitative, l'implantation de la résidence St-Césaire, si elle satisfait les étudiants de l'Ouest nîmois, reste problématique pour les 20 % d'étudiants d'Unîmes, car malgré l'implantation récente d'une ligne de TCSP, l'amplitude horaire de la desserte du tram-bus est insuffisante pour les besoins des étudiants. L'implantation des 3 projets CROUS étant en centre-ville, ils pourraient contribuer à résoudre ce problème. Pour autant, Unîmes poursuit sa croissance et générera une demande croissante, et les étudiants des établissements non situés au centre apprécieraient de pouvoir accéder au cœur de ville en TC et de pouvoir rentrer en soirée.

E) Auch (32) (source DDT32 – COPIL le logement des jeunes en Gascogne Toulousaine)

Effectifs en nombre d'étudiants POST-BAC : (source : Document de travail SLESRI – Version V0)

Année 2014-2015 : 1 515

Année 2015-2016 : 1 573

Année 2020-2021 : 1 691

Année 2021-2022 : 1 620

Au vu des opérations financées, le parc LLS compte 75 logements étudiants répartis comme suit:

- AUCH – Rue Darwin : 40 logements
- AUCH – Rue Embaquès : 30 logements
- FLEURANCE – La Pépinière : 5 logements
- La Résidence sociale Habitat Jeunes/FJT « Le Noctile » à AUCH offre également des chambres et logements aux Jeunes entre 16 et 30 ans, dont d'éventuels étudiants selon la demande (<https://www.lenoctile.fr/hebergement-habitat-jeune/>).

F) Les DTVE (dialogues territoriaux de la vie étudiante) : les enjeux « Logement » évoqués (Secrétariat général de région académique)

Lors de la crise sanitaire, des mesures inédites ont été mises en œuvre par l'État pour venir en aide aux étudiants. Le rectorat de région académique s'est alors fortement engagé en

Occitanie pour appuyer et coordonner la mobilisation de l'ensemble des acteurs en vue de leur mise en œuvre.

L'organisation des dialogues territoriaux de la vie étudiante s'est inscrite dans cette dynamique tout en approfondissant considérablement le spectre des champs traités : logement, transport-mobilité, alimentation, précarité, santé, sport, culture...

Désireux de couvrir l'ensemble d'un territoire régional vaste et contrasté, la démarche a concerné l'ensemble des villes universitaires d'Occitanie. Ainsi, les dialogues territoriaux organisés suite à la circulaire de Madame la ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche du 3 novembre 2022, ont été présidés systématiquement, soit par la rectrice de région académique, soit par le recteur délégué pour l'ESRI et se sont tenus dans 21 villes de novembre 2022 à mai 2023.

Chaque dialogue territorial a réuni les établissements d'enseignement supérieur, les élus locaux et les services, le CROUS, les coordinations territoriales et enfin les représentants des étudiants.

Au total, près de 400 participants différents ont participé aux échanges.

Pour réaliser cet important travail de préparation, d'animation et de coordination, la région académique a pu s'appuyer sur les deux CROUS, la coordination territoriale Occitanie-Est (CTOE) et la communauté d'universités et d'établissements expérimentale Université de Toulouse (UT). La Région Occitanie a également été un partenaire privilégié de cette démarche.

L'ensemble de ces partenaires ont été réunis dans un comité projet qui pilote les différentes étapes de la démarche DTVE (dialogues territoriaux de la vie étudiante).

En conclusion de chaque dialogue territorial, les thématiques majeures étaient clairement identifiées et pour chacune d'entre elles un acteur territorial était désigné afin d'animer un groupe de travail pour instruire et avancer des pistes de solutions. La philosophie de ces travaux était de circonscrire et de traiter des problématiques rapidement et localement opérationnelles.

Les restitutions des groupes de travail ont alimenté le **schéma territorial de la vie étudiante** qui articule et synthétise l'ensemble des projets d'actions ainsi remontés. Sa diffusion **a été réalisée** au mois de juillet 2023.

La question du logement qui est un élément structurant de la vie étudiante a naturellement été discutée dans l'ensemble des DTVE.

Le manque de logements CROUS a été soulevée principalement lors des DTVE des 2 métropoles là où la pression du marché locatif est particulièrement forte.

Dans quelques V.U.E (Ville Universitaires d'Équilibre : Sète, Béziers, Montauban), l'idée avancée par les acteurs a été, moins de créer des logements CROUS, que de tisser des partenariats avec des bailleurs sociaux ou privés afin de proposer des résidences adaptées aux étudiants.

Pour le reste, la question du logement a été travaillée à partir de questions plus qualitatives et spécifiques, un certain nombre d'exemples peuvent être avancées.

→ **Les garanties loyer**

Montpellier : Logement : mieux faire connaître le dispositif Visale aux bailleurs privés (pilote : CROUS)

La démarche DTVE (dialogues territoriaux de la vie étudiante) a fait émerger l'objectif de faciliter l'accès au logement de tous les étudiants y compris les étudiants en prise avec la difficulté de trouver un garant et, ce, par une promotion de la garantie Visale à l'ensemble des bailleurs accueillant les étudiants.

Ainsi, après une présentation du dispositif effectuée par Action Logement, différents freins au déploiement de Visale vers les propriétaires privés, les administrateurs de biens et les bailleurs sociaux ont été identifiés :

- Méconnaissance du dispositif par les propriétaires particuliers, peur des contraintes administratives et techniques liées à la dématérialisation complète des procédures malgré une antenne sur Montpellier.
- Résistance au changement des équipes des services de gestion des agences immobilières malgré l'adhésion des dirigeants
- Frein des 600 € de loyer atteint dans certains logements, malgré le passage de 400 € à 600 €
- Beaucoup de bailleurs souscrivent une Garantie Loyer Impayé avec la possibilité de cumuler la caution des parents pour le public étudiant.
- Les agences sont rémunérées par les assureurs pour vendre la GLI.

Le Crous s'est engagé d'ores et déjà à communiquer le pack de prise en main de Visale aux propriétaires qui mettent des annonces sur le site dédié au logement : Lokaviz.

En complément, **deux actions** ont été retenues :

- Exploitation du fichier des logements vacants de la Métropole afin de communiquer aux propriétaires toutes les informations utiles relatives au dispositif Visale. (dernier trimestre 2023)
- Mise en place portée en commun d'un évènement rassemblant à la fois les agences, les bailleurs privés et les particuliers propriétaires ainsi que les propriétaires de logements vacants identifiés. Cette rencontre en présentiel permettrait de rassurer les propriétaires et d'améliorer l'image de Visale par des témoignages choisis.

→ La recherche de logement et la question de la communication

Toulouse : Faciliter la recherche de logement (pilote : UT)

L'exercice de la démarche DTVE (dialogues territoriaux de la vie étudiante) s'inscrit dans le cadre du Schéma d'Amélioration de la Vie Étudiante (S.A.V.E) porté par l'université de Toulouse qui a permis d'établir un diagnostic et de mettre en avant trois objectifs stratégiques :

- Faciliter la recherche de logement et éviter que des étudiantes ne se retrouvent en situation d'urgence
- Développer des logements étudiants adaptés à leurs besoins
- S'assurer que tous les étudiants se sentent en sécurité aux abords des résidences

Le premier objectif a ainsi concentré les efforts du DTVE. Les pistes d'actions qui ont émergé après un travail de concertation avec une grande variété d'acteurs locaux sont les suivantes :

- **Centraliser l'information hors campus sur un site internet à jour : Welcome Desk** (pilote : Université de Toulouse)
Mise à jour annuelle des pages logement du Welcome Desk, du Guide du logement (*a minima* la version dématérialisée en français/anglais) et traduction des pages logement en anglais.
- **Développer un outil d'identification des résidences étudiantes privées** (pilotes : Université de Toulouse et mairie de Toulouse)
Élargir donc la cartographie des résidences étudiantes, qui intègre non seulement les résidences du CROUS et bailleurs sociaux (Guide du logement et le site du Welcome Desk) mais aussi les bailleurs privés.
L'objectif de l'UT, *in fine*, est de compléter le recensement des offres de logements dans le parc public (présent dans le Guide du Logement) en y intégrant la liste (la plus exhaustive possible) des bailleurs privés. L'**Université de Toulouse** va s'appuyer sur le travail en cours de la **Mairie de Toulouse** (porter par l'Association des Villes Universitaire de France) concernant la création d'un « **Label Habitat étudiant** » qui vise à différencier aux yeux des étudiants et de leurs familles, les résidences qui font le plus d'effort de qualité dans les logements et la vie sociale. Ce label sera ouvert à l'ensemble des bailleurs public et privés.
- **Diffuser auprès des lycées un pack d'information sur le logement étudiant** (pilote : Université de Toulouse et rectorat)
Développer la diffusion des informations dédiées à la recherche et à l'installation dans un logement en amont de l'entrée dans l'enseignement supérieur, auprès des lycées (dont le dispositif "La boussole des jeunes d'Infos Jeunes Occitanie")

Calendrier prévisionnel des actions sur Toulouse :

Mars-Août 2023

- Améliorer la diffusion de l'information sur les sites internet des établissements, et au niveau de Campus France.
- Centraliser l'information hors campus sur un site internet à jour : Welcome Desk
- Informer en amont les primo-arrivants
- Diffuser de l'information sur le logement auprès des lycées

Septembre 2023

- Relance du recensement des étudiants sans solution de logement.

Année universitaire 2023/2024

- Recherche de solutions complémentaires aux dispositifs existants (après le recensement des étudiants sans solution de logement)
- L'UT, en collaboration avec la Mairie de Toulouse, étend le recensement des offres de logements aux bailleurs privés et le rend visible via le Guide du Logement et sur leur site dès le déploiement du label.

Mende :

Une difficulté à identifier des offres de logement adaptées aux étudiants.

Le guide de la Vie Étudiante édité par le Mission Locale et le Crous oriente vers les différentes structures et sites. Le site internet de la communauté de communes Cœur de Lozère intègre des éléments généraux dans sa rubrique « Se Loger ».

Néanmoins, on constate une méconnaissance des possibilités d'habitat étudiant, ainsi que leur relative inadaptation (configurées pour la colocation) et une offre diffuse et peu lisible dans le parc HLM.

Les acteurs locaux se sont réunis et se sont entendus pour la mise en œuvre des actions suivantes :

- Amélioration de la communication autour de l'offre publique et collective avec un référencement **sur le site Lokaviz**.
- **Proposition d'une rubrique "étudiante – vie pratique"** dédiée sur le site internet de la Mairie et de la Communauté de Communes Cœur de Lozère.
- Rapprochement avec Lozère Habitation pour mettre en place **une offre dédiée séparée du public familial** : dans la résidence Saint-Jean ou autre selon les disponibilités.
- **Rapprochement avec l'auberge de jeunesse** pour affiner l'offre et renforcer la communication.

Enfin, **une large promotion de Lokaviz** est à engager auprès propriétaires privés afin de les convaincre de louer leurs biens aux étudiants.

Le Crous, la Mission Locale, l'OPH et les collectivités assureront la mise en œuvre de ces actions.

→ Logement des étudiants en alternance

Castres : Logement des alternants

Les étudiants en alternance sont confrontés à la nécessité d'un double logement, sur leur site de formation et là où se trouve leur entreprise, quand ces lieux sont éloignés, ce qui soulève des difficultés économiques et pratiques.

En l'état actuel, la plupart recherchent pour leur deuxième logement des solutions informelles de dépannage, non pérennes, sans sécurité juridique (prêt de logement, sous-location non déclarée etc) Sur les 2200 étudiants du site de Castres-Mazamet, 30 % étudient en apprentissage et près de 500 sont concernés par cette problématique.

L'objectif est donc de constituer et de promouvoir une offre locative novatrice qui réponde aux besoins des alternants, en partenariat entre le CROUS et de l'OPH, au sein de leur offre respective de logements étudiants

Ainsi le projet est aujourd'hui **d'augmenter la capacité d'accueil sur le campus** en utilisant un bâtiment de 20 studios et un T3 et de créer une offre locative spécifique pour les étudiants sous statut d'apprentissage

Les acteurs impliqués dans l'action : partenariat CROUS de Toulouse – Occitanie et Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de Castres – Mazamet, avec le

soutien du Syndicat mixte pour le développement de l'enseignement supérieur dans le Sud du Tarn.

La mise en œuvre pourra faire l'objet de 2 conventions, l'une pour la gestion opérationnelle entre le CROUS et l'OPH, l'autre, entre les 3 partenaires, pour le suivi et l'évaluation en vue d'un éventuel transfert d'expérience.

L'échéance est prévue pour **septembre-octobre 2023** sous réserve de la signature des conventions et de la réalisation des marchés de travaux d'ici là.

→ **la qualité des logements**

La question de la vétusté et de la qualité de l'isolation des habitations a été régulièrement évoquée.

Les DTVE ont permis de mettre l'accent sur des dispositifs de labellisation de logement « **Permis de louer** » pilotés par les collectivités locales (Carcassonne par exemple) qui permettent ainsi d'impulser une montée en gamme des logements proposés.

Mende :

Sur la question de la qualité des logements, une piste d'action a été également avancée : Rapprochement avec la Mairie dans le cadre de la politique de l'amélioration du bâti ancien (action Cœur de Ville) et de la mise en place d'un éventuel dispositif de "permis de louer".

III. Un besoin quantitatif et qualitatif confirmé

A) **Quantitativement :**

1) Une estimation comparant nombre de logements dédiés et nombre d'étudiants :

Le nombre de logements en résidences et cités universitaires en Occitanie en 2023 selon les CROUS de Toulouse – Occitanie et Montpellier – Occitanie est de 22 085 **logements (11 965+10 120)**, le nombre de logements dédiés aux étudiants dans le parc social au 01/01/2022 est de **12 361 logements** ; si on ajoute les logements dédiés tels que : résidences service privées, résidences école, internat, foyers (publics/ privés / FJT) et résidences mixtes et autres résidences (chiffres des OTLE de Toulouse, Montpellier et Nîmes 2018-2019 : 6672+13 900+ 4631) on atteint en peu plus de **59 649 logements** à destination des étudiants. À ce chiffre s'ajoute le parc privé « diffus » que l'on peut estimer (selon les chiffres de l'INSEE sur le mode de logement des décohabitants) à 50 000 logements soit environ **109 649 logements occupés ou destinés à des étudiants**.

Le nombre d'étudiants inscrits en Occitanie est à la rentrée universitaire 2022, selon le rectorat de région académique, de **267 651**. Avec une baisse totale de 1,4 % du nombre d'étudiants, il conviendra d'être attentif au volume d'inscrits qui succéderont à l'année universitaire 2022.

Selon l'INSEE on comptait en 2019 : 136 624 décohabitants .

La mise en parallèle du nombre de décohabitants avec le nombre de logements du parc privé et public dédié aux étudiants on constate un besoin quantitatif approximatif de **26 951 logements** (136 624 – 109 649).

2) Si on recentre le besoin en logements pour les CROUS de Montpellier – Occitanie et Toulouse – Occitanie (source CROUS de Montpellier et Toulouse – Occitanie)

Le besoin quantitatif en logements « CROUS » (accessible selon des conditions de ressources) sur 5 ans est de 1400 places pour Montpellier, de 220 places pour Nîmes et de 2000 places pour Toulouse.

Pour évaluer ce besoin sur les 5 prochaines années, il faut rappeler que l'objectif national vise à loger 10 % du total des étudiants en logement CROUS et que sur le plan national, 5,8 % du total des étudiants sont logés dans des logements gérés par le CROUS, ce chiffre s'élève à 21,3 % pour les étudiants boursiers, qu'en Occitanie, les deux CROUS affichent des ratios supérieurs aux moyennes nationales :

Capacité d'accueil au Crous de Toulouse-Occitanie de : 7,1 % des effectifs de l'académie tous ministères confondus (Agriculture, Culture, Armée, Finances, transition écologique, enseignement supérieur et recherche) (146 229 étudiants) chiffres au 31/12/2022 et 23,6 % (44 207 boursiers) des étudiants boursiers tous ministères confondus.

Capacité d'accueil au Crous de Montpellier-Occitanie de : 8.3 % des effectifs de l'académie tous ministères confondus (Agriculture, Culture, Armée, Finances, transition écologique, enseignement supérieur et recherche) (124 177 étudiants) chiffres au 31/12/2022 et 25.6 % (40 373 boursiers) des étudiants boursiers tous ministères confondus.

B) Concernant le besoin qualitatif

Ce besoin concerne à la fois les villes universitaires des grandes métropoles et les V.U.E (Villes Universitaires d'Équilibre : communes moyennes qui accueillent des sites universitaires).

La tension et la pression sur le logement locatif social sont importantes sur le territoire des villes universitaires qui ont une forte concentration d'étudiants : Toulouse et Montpellier. Ce qui dénote un besoin de production plus important sur ces zones.

Les passoires thermiques (résidences principales dont le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est classé F ou G) sont dans les petits départements ruraux et les V.U.E (Ville Universitaires Équilibres).

Un besoin en logement de classe DPE A, B, C est nécessaire sur ces territoires (rénovations énergétiques et production)

Il ressort des bilans réalisés par les OTLE que les ressources des étudiants sont faibles et que le parc privé n'est pas toujours adapté, un besoin en logement à prix adapté aux faibles capacités budgétaires d'une part importante de ce public est nécessaire (résidences CROUS, parc social...).

Les DTVE (Dialogues territoriaux de la vie étudiante) ont permis d'évoquer les enjeux « Logement » (sources rectorat)

- **Les garanties loyer**

Montpellier : Logement : mieux faire connaître le dispositif Visale aux bailleurs privés (pilote : CROUS)

- **La recherche de logement et la question de la communication**

Toulouse : Faciliter la recherche de logement (pilote : UT)

Mende : Une difficulté à identifier des offres de logement adaptées aux étudiants.

- **Logement des étudiants en alternance**

Castres : Logement des alternants

- **la qualité des logements**

La question de la vétusté et de la qualité de l'isolation des habitations a été régulièrement évoquée.

Les DTVE ont permis de mettre l'accent sur des dispositifs de labellisation de logement « Permis de louer » pilotés par les collectivités locales (Carcassonne par exemple) qui permettent ainsi d'impulser une montée en gamme des logements proposés.

- **Deux enjeux forts au moins pour le MESR (Ministère Enseignement Supérieur et Recherche)**
 - Le soutien au projet de création d'une résidence étudiante à vocation internationale sur le site de l'ex ENSCM à Montpellier : CROUS Montpellier – Occitanie 100 logements.
 - L'enjeu que constitue la mise à disposition du bâtiment de la cité administrative en continuité de la réalisation de la résidence Armand Duportal : CROUS Toulouse – Occitanie

IV. Conclusion pour l'Occitanie

Concernant les besoins quantitatifs, sur les 268 000 étudiants en Occitanie à la rentrée universitaire 2022, l'INSEE comptabilise près de 137 000 étudiants décohabitants (soit plus de 50 %). Aussi, la mise en parallèle du nombre de décohabitants avec le nombre de logements du parc privé et public dédiés aux étudiants, près de 110 000, fait apparaître un besoin quantitatif approximatif de près de 27 000 logements.

Concernant les logements « CROUS » (accessible selon des conditions de ressources), actuellement près de 8 % des étudiants y sont logés, ce chiffre s'élève à près de 25 % pour les étudiants boursiers, ce ratio est supérieur au niveau national de près de 6 % des étudiants logés et 21 % des étudiants boursiers. Aussi, afin de se rapprocher, à terme, de l'objectif national de 10 % de la population étudiante logée en CROUS, on comptabilise un besoin quantitatif sur les 5 ans à venir de 1400 places à Montpellier, 220 places à Nîmes et 2000 places à Toulouse.

Concernant les besoins qualitatifs, en termes de territorialisation, c'est essentiellement à Toulouse et Montpellier qu'existe un besoin de production. Ailleurs, et notamment dans les villes universitaires d'équilibre, le besoin est essentiellement un besoin de rénovation énergétique des logements.

Des bilans réalisés par les observatoires, il ressort qu'un besoin en logement à prix adapté aux faibles capacités budgétaires de ce public est nécessaire (résidences CROUS, parc social...).

Enfin, les dialogues territoriaux de la vie étudiante confirment un besoin de logements à loyer adapté, de meilleure qualité énergétique et moins vétustes. De plus, des réponses aux besoins spécifiques des alternants (double logement) sont à rechercher.