

Hébergement des étudiants et des chercheurs de CY Campus

Comité de pilotage

28 novembre 2022



➤ Ordre du jour

Cadre de la mission	3
Restitution du diagnostic	6
Enjeux pour la programmation	19

1. Cadre de la mission

↳ **espacité** ↗

Objectifs du diagnostic

Recenser l'offre existante et la qualifier

Analyse de l'offre existante : typologie, occupation, niveaux de prix, services associés, acteurs (gestionnaires et propriétaires) impliqués...

Etude des projets en cours et de leur positionnement

Qualifier les conditions de vie des étudiants

Analyse de la situation résidentielle actuelle des étudiants et chercheurs du campus

Identification des besoins en termes de parcours résidentiel

Cibler des besoins insatisfaits

Identification des principaux freins à l'accès à un logement autonome pour les étudiants du campus

Qualification des besoins émergents et/ou insatisfaits

Méthodologie du diagnostic



Analyse documentaire

Etude sur le logement étudiant (IPR, OVE)

Etudes CY Campus

PLH 2016-2021

Etudes territoriales sur l'habitat



Entretiens

Opérateurs

EESR

Collectivités territoriales

Acteurs associatifs



Enquête auprès des étudiants

Questionnaire bilingue

1 500 réponses



Analyse statistique et cartographique

Données sur l'offre

Données Insee

Questionnaire bilingue

2. Restitution du diagnostic



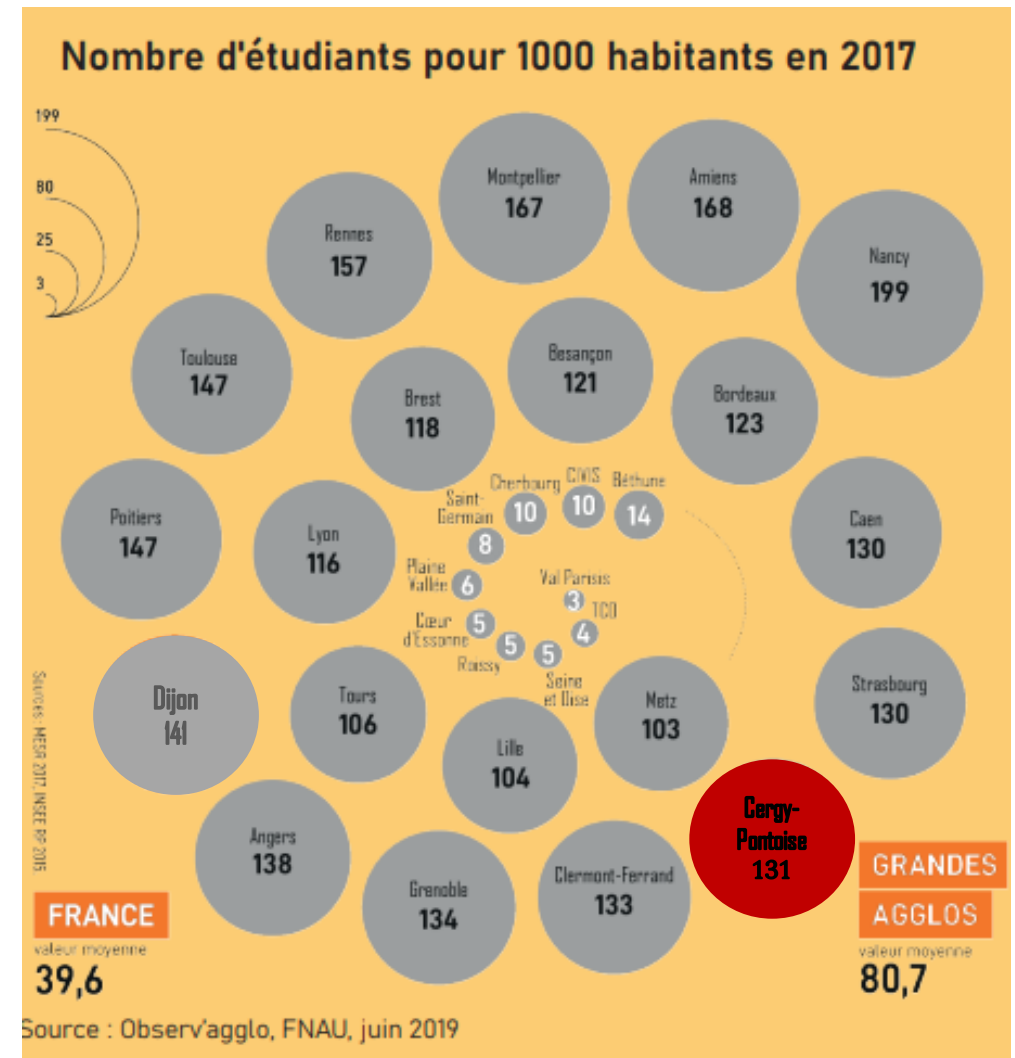
Un pôle d'enseignement supérieur

En 2021, 28 000 étudiants inscrits dans un
Etablissement d'Enseignement Supérieur et de
Recherche (EESR) de Cergy-Pontoise

Dont 27 000 étudiants dans un EESR CY Alliance

36 000 étudiants à l'horizon 2030
(donnée CY Cergy Paris Université)

131 étudiants pour 1 000 habitants à Cergy-Pontoise
(FNAU, 2019)



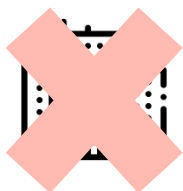
Différents types d'étudiants



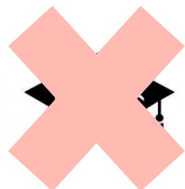
28 000 étudiants qui étudient à Cergy-Pontoise, dont 27 000 inscrits dans un établissement CY Alliance = population cible de cette étude (source : MESRI, 2018, CY Campus, 2021)



Parmi eux, 13 000 étudiants, soit 46 %, habitent à Cergy-Pontoise (INSEE 2018)



Et 15 000 étudiants, soit 54 %, n'y habitent pas (INSEE 2018)



Par ailleurs, **2 000 étudiants habitent à Cergy-Pontoise, sans être inscrits dans un établissement du territoire**

L'offre dédiée aux étudiants

2021	26 résidences	5 033 lits	Cergy : 4 050 Pontoise : 803 Neuville : 180	18,6 % de capacité d'accueil des étudiants en résidence (27 000 étudiants inscrits)
2022	29 résidences	5 591 lits	Cergy : 4 608 (+558) Pontoise : 803 Neuville : 180	20 % de capacité d'accueil des étudiants en résidence (28 000 étudiants inscrits)
2025	33 résidences	6 752 lits	Cergy : (+ 1 161) Pontoise : 803 Neuville : 180	22,5 % de capacité d'accueil des étudiants en résidence (30 000 étudiants inscrits)

Source : Données sur l'offre disponible et en projet en 2021 (CY Campus, CACP)

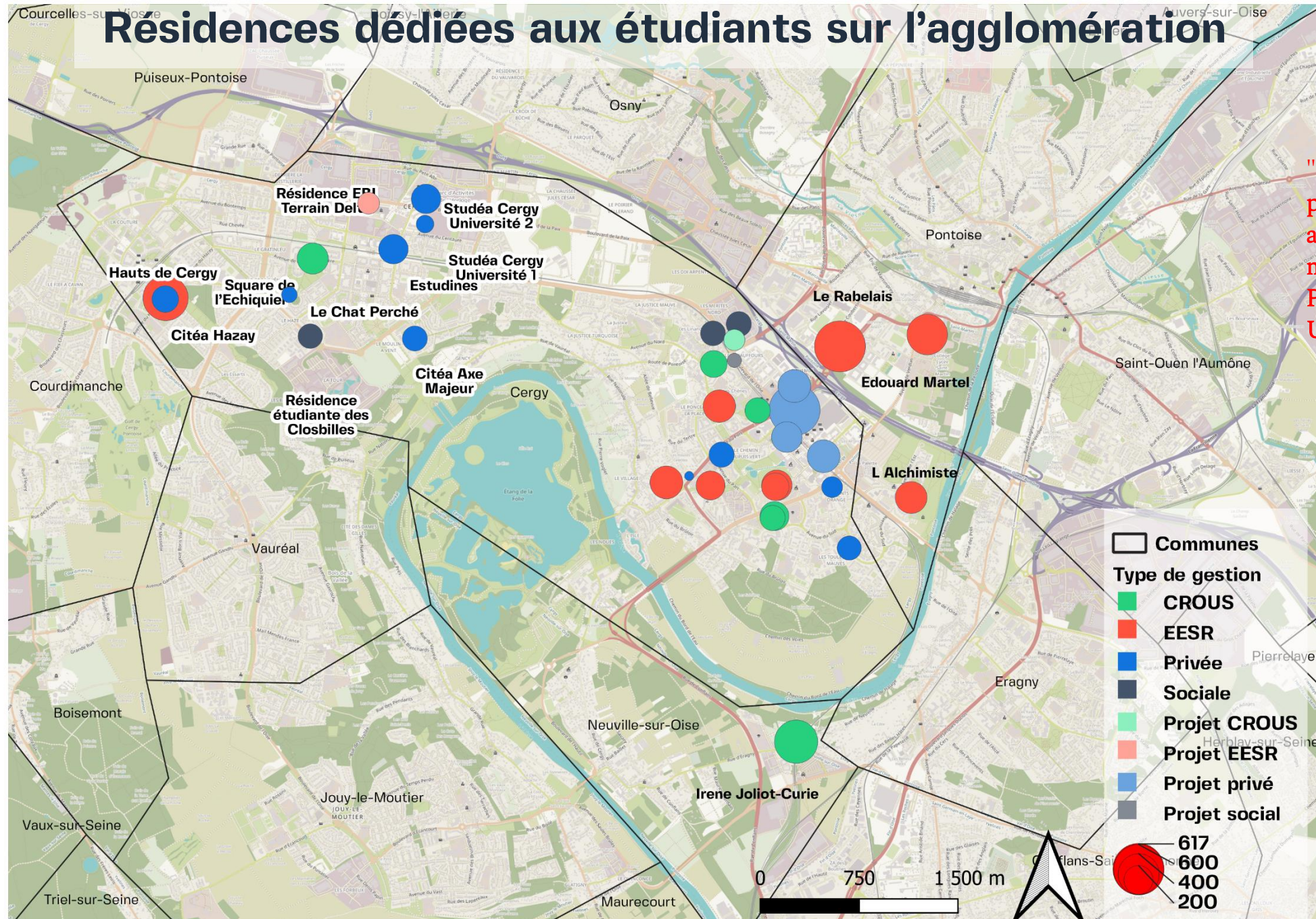
En comparaison...

Capacité d'accueil en résidences dédiées des villes étudiantes en France : **16%**

Capacité d'accueil en résidences dédiées dans des agglomérations de même taille : Amiens **12%** ; Angers **17%** ; Dijon **16%**

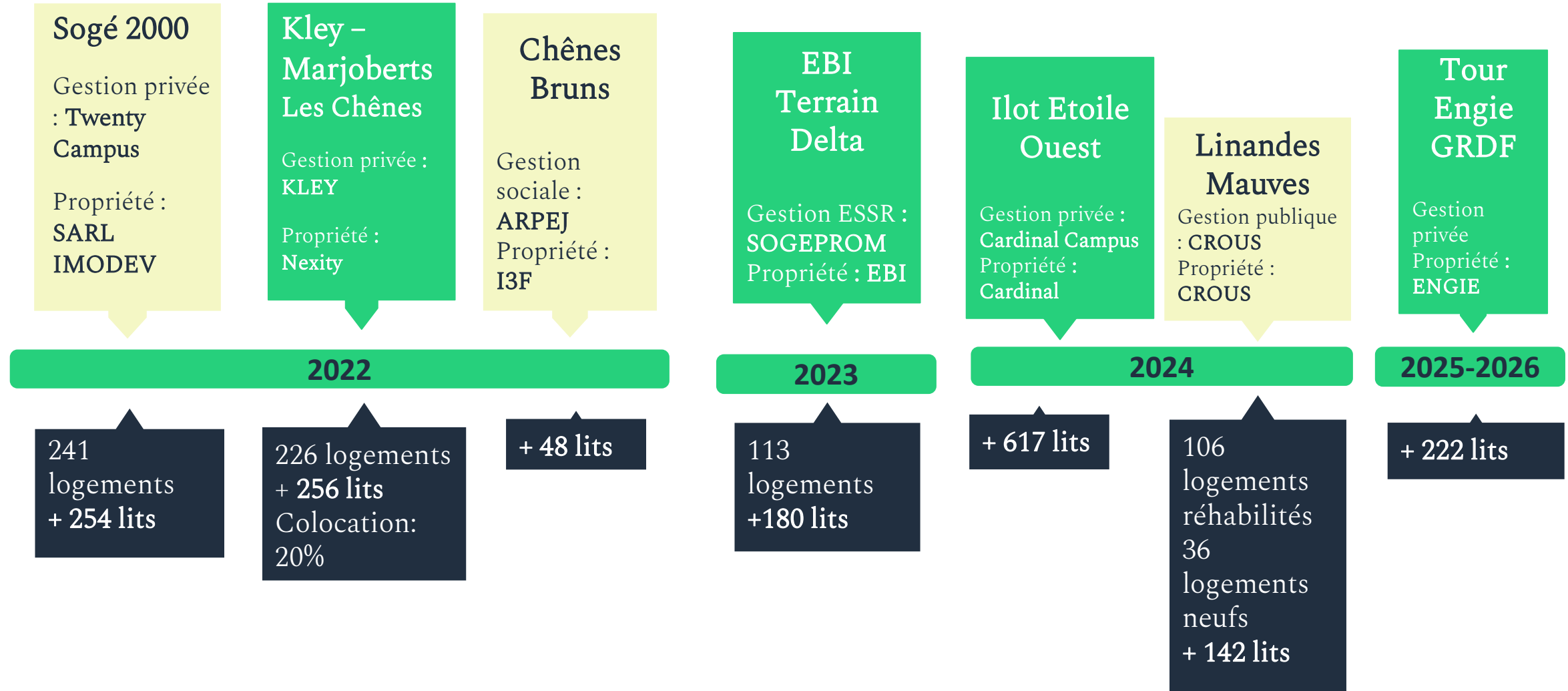
(Source : Agences d'urbanisme des agglomérations concernées)

Résidences dédiées aux étudiants sur l'agglomération



"Mise à jour à prévoir (2023) : ajouter les résidences manquantes à Pontoise (Pissarro et Uxco Galerie)

Une offre en développement



Source : Données CACP, 2022

Des loyers plutôt élevés

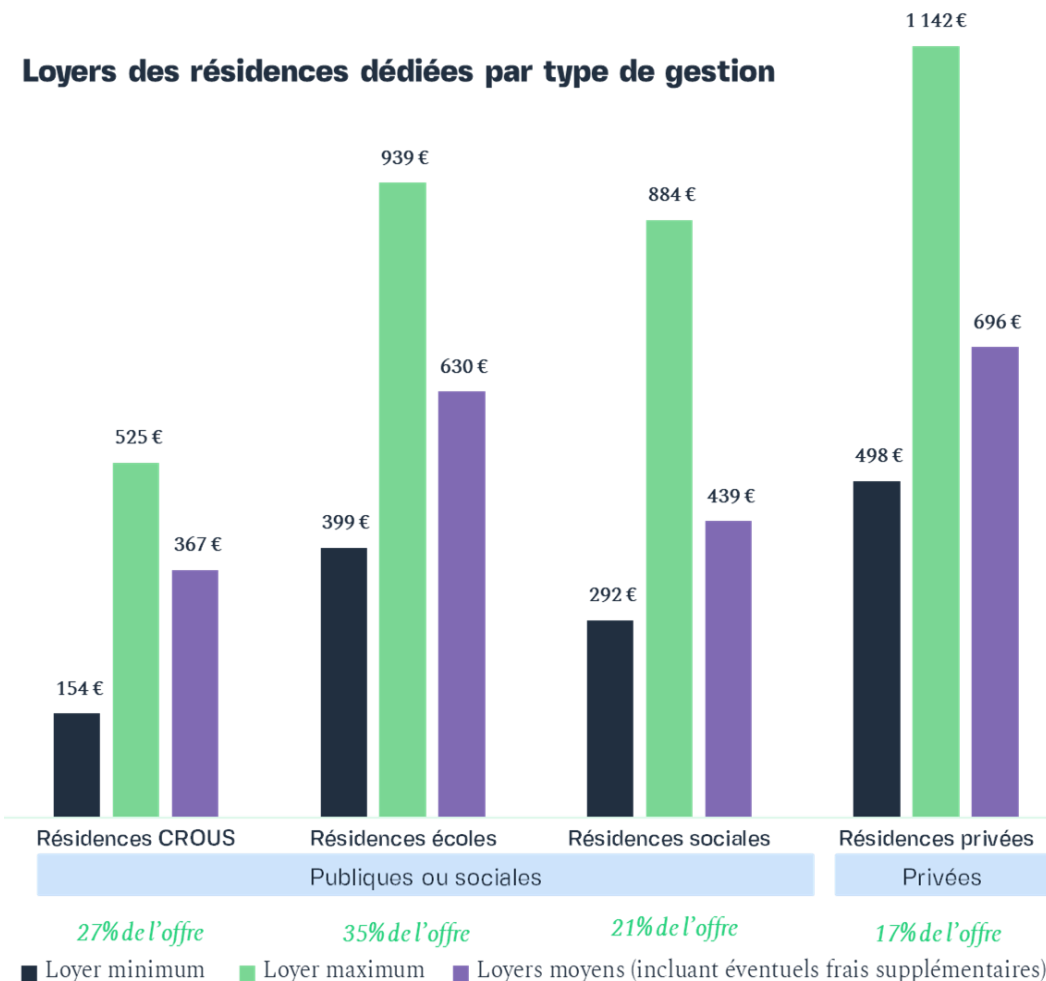
Une offre chère, amenée à se développer

- En 2021 : un étudiant ayant un budget inférieur à 450 € par mois (charges comprises) a accès à 40 % des logements.
- En 2025 : plus de 60 % de l'offre sera supérieure à 600 € par mois (charges comprises).

Des résidences « écoles » aux loyers quasiment équivalents à ceux pratiqués par les opérateurs privés

Un poids des charges difficile à estimer, mais celles-ci tendent à être inférieures dans les résidences sociales

- Selon l'enquête : environ 55 €/ mois en résidence dédiée (par rapport à une médiane de 70 €/ mois)



Source : Traitement des loyers moyens en libre accès sur les sites des résidences

Une augmentation conséquente de l'offre privée



D'ici 2025, plus de 40% de l'offre gérée par des opérateurs privés

- 2 751 lits en résidences privées, sur un total de 6 752 lits.

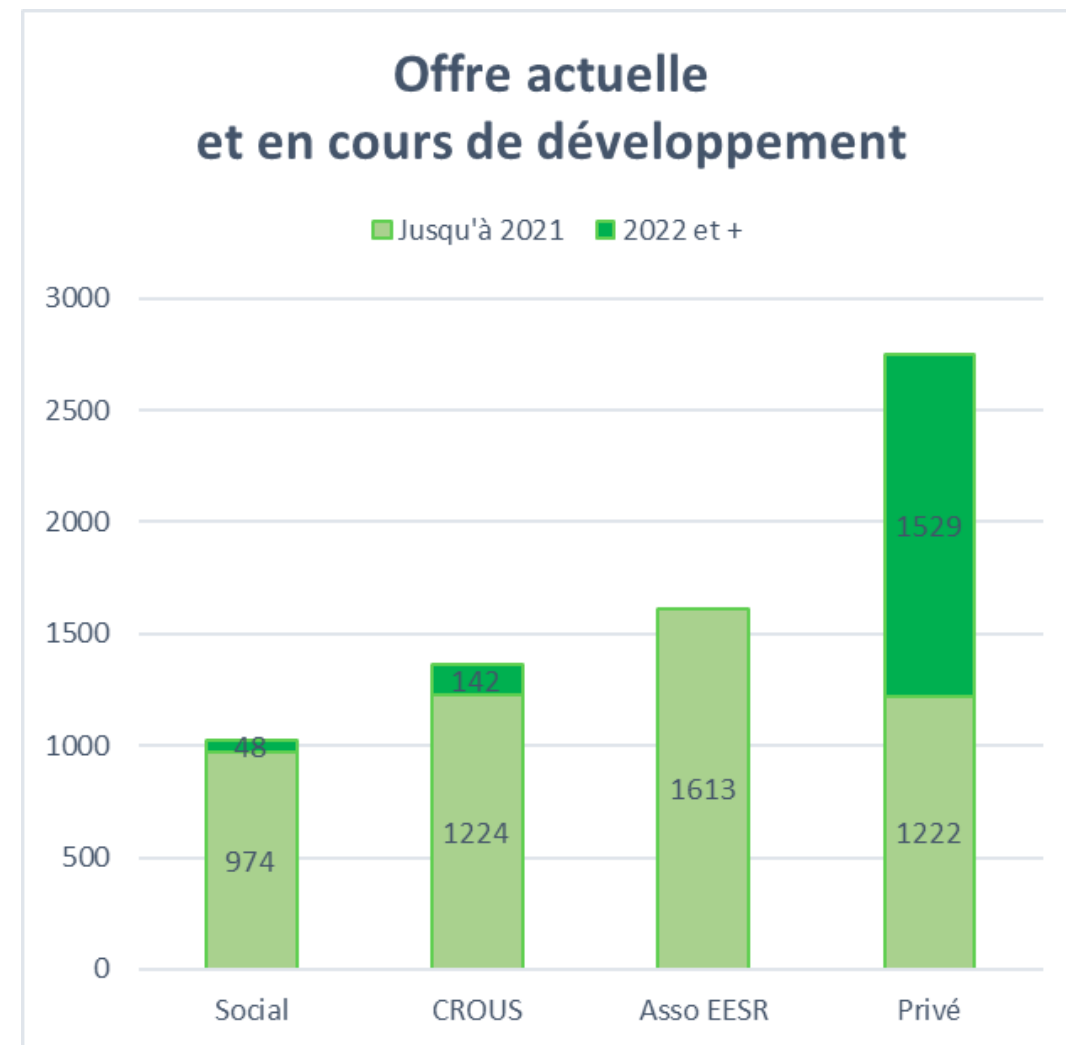
D'ici 2025, + de deux fois plus d'offres privées

- Offre en cours de développement : 95 % gestionnaires privés et 5 % gestionnaires sociaux

En conséquence, des loyers de plus en plus élevés pour des étudiants au budget limité

- Aujourd'hui, env. 750 €/mois en résidence privée vs 450 €/mois en résidence sociale.
- Rappel : budget moyen des étudiants = 850 €/mois dont environ 550 €/mois dédiés au logement, soit 65%.

Source : enquête



Source : CACP 2022 (nombre de lits)

Une offre dédiée aux chercheurs peu développée

Une offre dédiée aux chercheurs très limitée

100 % gérée par CY Cergy Paris Université :

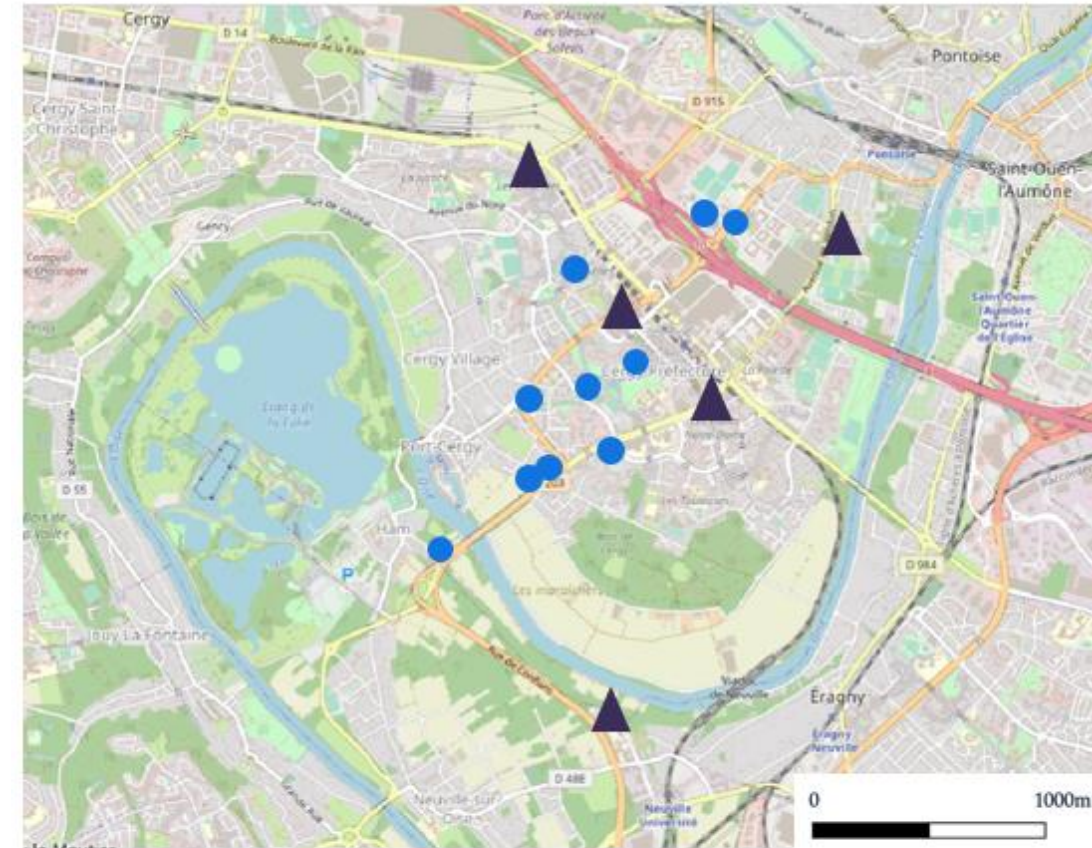
- 16 appartements à la MIR de Neuville-sur-Oise
- 2 studios sur le site des Chênes à Cergy

Certaines résidences proposent quelques logements pour les chercheurs

- Les Linandes, ALEGESSEC (6 appartements)
- Edouard Martel, Fac Habitat (18 lits chercheurs),
- Livrée en septembre 2022 : Twenty Campus (partenariat avec Access Paris Nord)

Des structures hôtelières permettent de répondre à l'offre de très courte durée

Offre dédiée aux chercheurs à Cergy-Pontoise



- ▲ Offre dédiée partiellement ou totalement aux chercheurs
- Structures hôtelières

Source : Données sur l'offre disponible et sites (CY Campus, CACP)

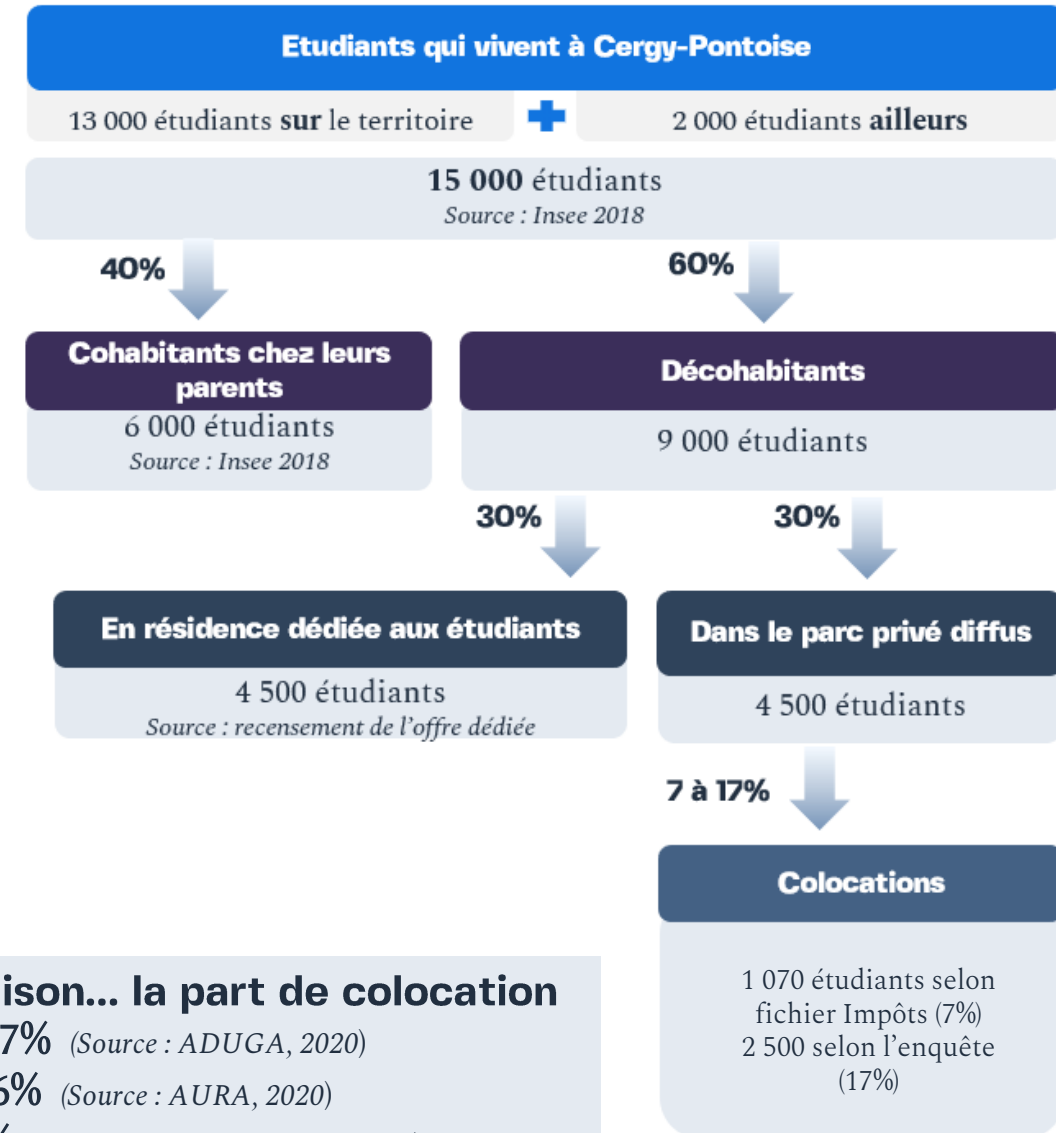
Les situations résidentielles des étudiants

Une part importante de décohabitants sur l'agglomération

- 60% de décohabitants, également répartis entre résidences dédiées et parc privé diffus

La colocation : un choix de mode de vie et des loyers attractifs

- 78 % des étudiants enquêtés se disent satisfaits de vivre en colocation
- Une attractivité qui repose sur des loyers plus bas dans le parc privé diffus
 - ✓ T3 : loyer moyen de 880 € HC, soit 440 € HC / personne
 - ✓ T4 : loyer moyen de 1 100 € HC, soit moins de 400 € HC / personne



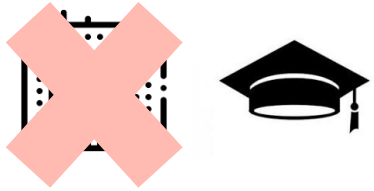
En comparaison... la part de colocation

A Amiens : **17%** (*Source : ADUGA, 2020*)

A Angers : **26%** (*Source : AURA, 2020*)

A Dijon : **20%** (*Source : Dijon Métropole, 2021*)

Les étudiants inscrits n'habitant pas sur le territoire (15 000)



Où habitent ils ?

- 15 % à Paris
- 20 % dans le Val d'Oise
- 65 % en Ile-de-France
- En moyenne 1 heure de temps de transport domicile / lieu d'étude

Comment ?

- 68 % habitent dans le parc privé diffus, chez leurs parents ou chez un proche
- 20 % en résidence étudiante
- 12% dans un autre type de logement

Source : enquête Espacité

Des profils spécifiques à prendre en compte

Etudiants boursiers

Plus de 20% de boursiers sur le campus de Cergy-Pontoise

Besoin d'une offre sociale très abordable

Tous les boursiers n'ont pas accès au CROUS :
sur 5 échelons ouverts, l'offre CROUS loge les 2
échelons les plus précaires

(Source : CROUS Versailles, 2018)

Etudiants apprentis

Environ 4 500 apprentis

(Source: données CY Campus, 2021)

Besoin d'une offre à proximité de leur lieu
d'étude et leur lieu de travail

Des profils spécifiques à prendre en compte

Etudiants et chercheurs internationaux en mobilité

Des étudiants et chercheurs internationaux en nombre

25 % étudiants internationaux accueillis dans un établissement de CY Alliance (6 750 internationaux)
300 chercheurs internat./an

Besoin d'informations et d'accueil sur l'offre à distance

Non maîtrise de la langue française

Nécessité d'anticiper la question du logement & impossibilité de visiter

Des freins particuliers

Des garants étrangers moins/peu acceptés par les gestionnaires et propriétaires bailleurs

Des séjours de courte durée moins/peu acceptés par les gestionnaires et propriétaires bailleurs

Accès aux logements familiaux difficile pour les chercheurs en mobilité

Besoin d'une offre bas loyer et d'un accompagnement pour les étudiants hors programme

Hors parcours programme (type Erasmus), peu d'étudiants internationaux remplissent les critères d'accès aux bourses et de fait au parc CROUS (être domicilié depuis 2 ans en France, statut de réfugié ou protection temporaire)

3. Enjeux de programmation



Enjeu 1 : Permettre un développement du parc en résidences dédiées ^{capacité} qui réponde aux enjeux de développement du campus tout en préservant les équilibres sociaux et fonctionnels du territoire

Propositions soumises à discussion

1. **Maintenir la capacité d'accueil en résidences dédiées à l'horizon 2030**
Pour maintenir le taux de couverture de 22,5 % avec 36 000 étudiants en 2030, cela implique une production d'environ 1 300 places supplémentaires
2. **Décliner ces objectifs programmatiques selon les capacités des communes, en maintenant la proximité entre les résidences et les lieux d'études**
Réalisation de 1 000 places environ sur Cergy, dont environ 400 sur Hirsch
Réalisation des 300 places sur une ou plusieurs autres communes de l'agglomération, soit 1 ou 2 opérations

Selon l'enquête la priorité des étudiants porte pour :

- 36% sur la proximité au lieu d'étude ;
- 29% sur le coût du logement
- 15% sur la taille et l'agencement du logement
- 13% sur le quartier
- 4% sur la proximité avec Paris
- 3% sur la recommandation d'un proche

Enjeu 2 : Assurer l'accessibilité financière des résidences dédiées en rééquilibrant l'offre entre social, intermédiaire et privé

Propositions soumises à discussion

1. Flécher l'intégralité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire, avec une clé de répartition à définir entre social et intermédiaire.
Par exemple, prévoir 70% de l'offre neuve en social et 30% en logement intermédiaire permettrait de maintenir la part de résidences dédiées sociales
2. Ré-ouvrir les échanges avec les gestionnaires des résidences écoles dites « sociales » existantes pour s'assurer que les résidences répondent bien à leur fonction : loger les étudiants les plus modestes

Enjeu 3 : Renforcer la qualité du logement et du cadre de vie

Propositions soumises à discussion

1. Lancer l'élaboration d'une charte pour les résidences étudiants-chercheurs à destination des opérateurs et à l'échelle de l'agglomération
2. Réaliser des actions pour sensibiliser les EESR et les étudiants aux « enjeux du bien vivre ensemble »

Enjeu 4 : Améliorer l'accueil des étudiants et des chercheurs internationaux

Propositions soumises à discussion

1. Proposer systématiquement la garantie VISALE pour les étudiants hors Europe
2. Prévoir un contingent réservé aux internationaux dans toutes ou quelques résidences
3. Développer 1 résidence dédiée aux internationaux :
 - Offre avec loyer abordable,
 - Personnel d'accueil international,
 - Communication adaptée (bilingue, sur les dispositifs existants),
 - Animation à la rentrée et tout au long de l'année pour éviter les situations d'isolement

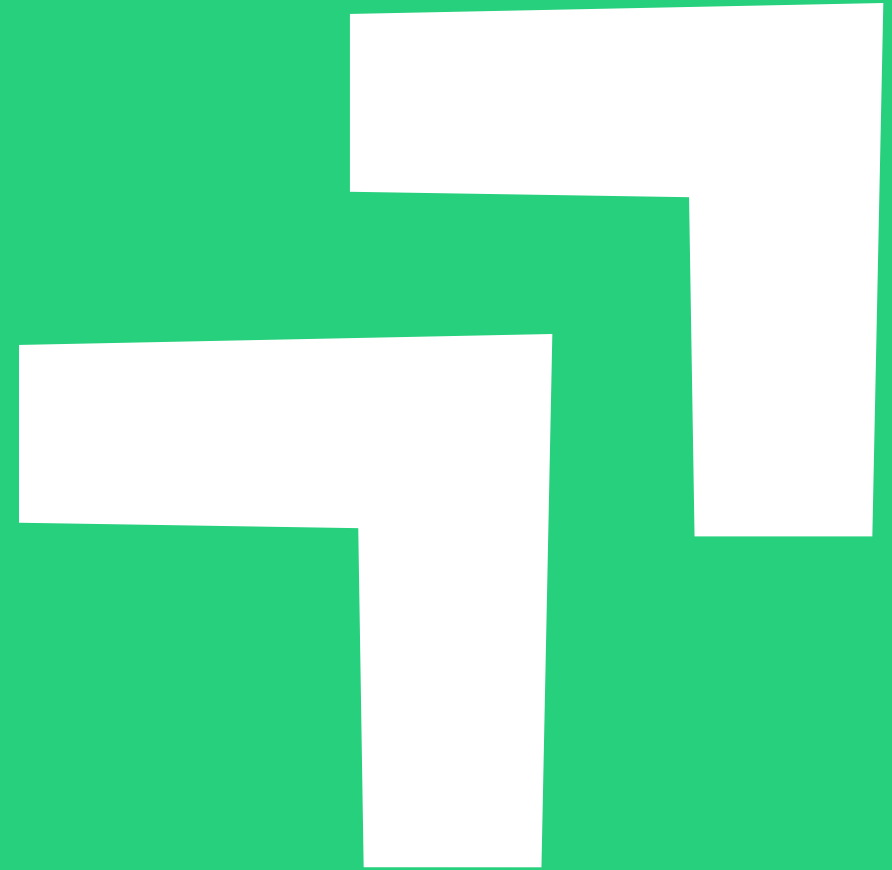
Enjeu 5 : Gouvernance et outils de suivi

Propositions soumises à discussion

1. Mettre en place un groupe de travail ou tout autre instance partenariale sur le logement étudiant (étendu au CROUS, CIJ, CY Alliance, AFEV...)
2. Participer démarche proposée par l'AVUF consistant à mettre en place un Observatoire du logement étudiant
3. Réfléchir à l'opportunité de mettre en place un guichet unique pour accompagner les étudiants dans leur parcours résidentiel

↳ espace

Merci



Annexe

