

AU SOMMAIRE

LA RECHERCHE DU LOGEMENT	p4
LE CHOIX DU QUARTIER	p6
LE CHOIX DU LOGEMENT	p7
CINQ PROFILS D'ÉTUDIANTS	p10
LE REGARD DES ÉTUDIANTS	p11
EN CONCLUSION	p14

LES DONNÉES DU TERRITOIRE

| Logement des étudiants stéphanois : enquête qualitative |



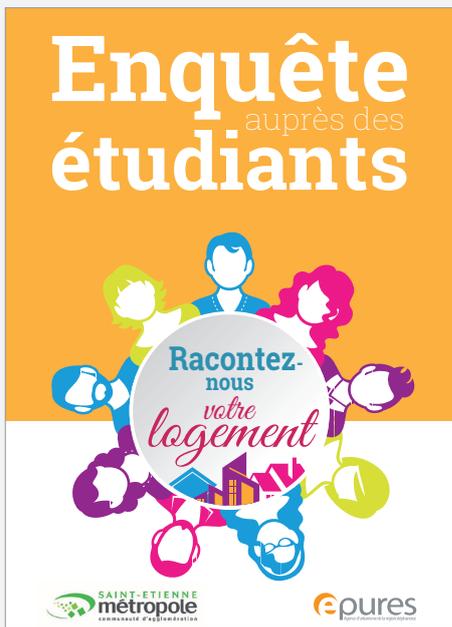
"SELON LES DONNÉES DU MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE, ON COMPTE PRÈS DE 23 000 ÉTUDIANTS AU SEIN DE SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE, SCOLARISÉS DANS 44 ÉTABLISSEMENTS. ILS REPRÉSENTENT 53% DES 18-25 ANS RÉSIDANT AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE."

Depuis 2014, dans le cadre de ses compétences enseignement supérieur et habitat, Saint-Etienne Métropole a mis en place, en s'appuyant sur epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise, une démarche de suivi et d'analyse du logement des étudiants. Les étudiants représentent plusieurs enjeux pour le territoire : l'attractivité et le rayonnement de la ville de Saint-Etienne, d'où l'importance de les accueillir et de les loger dans de bonnes conditions, et l'animation

du centre-ville, de ses commerces et services, d'où l'importance de leur offrir des logements adaptés dans ce secteur.

En 2015, les partenaires (la Ville de Saint-Etienne, la DDT de la Loire, AMOS 42, le CROUS, l'UJM, ...) ont demandé une enquête sur le logement des étudiants. Il s'agissait de comprendre comment les étudiants font leurs choix résidentiels et de repérer les problématiques de logement propres à ce public.

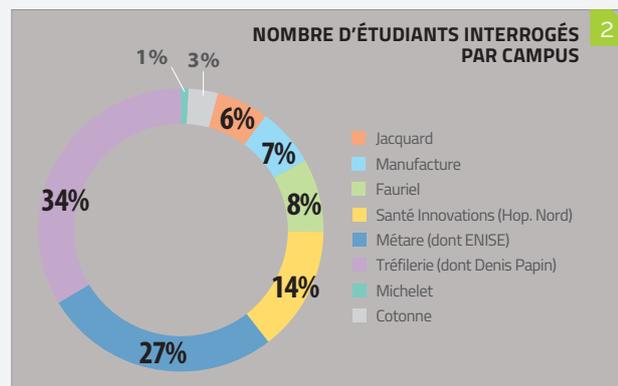
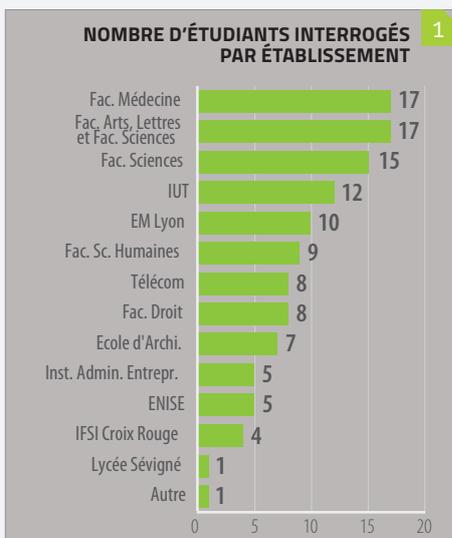
Le panel : **119** étudiants de formations diversifiées



L'enquête s'est déroulée entre fin août et début octobre 2015, au sein même des établissements d'enseignement supérieur, dans le cadre de l'évènement « Saint-étienne accueille ses étudiants ». 119 étudiants ont été interrogés en face-à-face, pendant une durée moyenne de 15 min d'entretien par étudiant. Ont été interrogés uniquement les étudiants qui n'habitaient pas chez leurs parents.

L'échantillonnage s'est construit en fonction du poids des différents établissements et de chaque campus, ainsi que du niveau d'étude. Le poids important d'étudiants inscrits à l'Université explique la forte représentativité des campus Tréfilerie, Métare et dans une moindre mesure Santé Innovation. 40% des étudiants interrogés sont en licence 1, 40% sont en licence 2 et licence 3 et moins de 20% sont en master, niveau d'étude minoritaire au sein de l'ensemble des effectifs.

Comme ils n'habitent pas chez leurs parents, la plupart des étudiants interrogés ne sont pas originaires de la Loire, mais des départements voisins (32%). Beaucoup viennent aussi du reste de la France (25%), voire de l'étranger (20%). Cette répartition montre l'attractivité des établissements d'enseignement supérieur de Saint-Etienne.



1 et 2. graphiques : Source : Enquête auprès des étudiants, epures 2015

LA RECHERCHE DU LOGEMENT

Pour tous les étudiants qui quittent le domicile familial, l'arrivée dans le logement représente l'expérience inédite du premier "chez-soi". C'est une étape fondatrice dans la prise d'autonomie et l'entrée dans la vie adulte.

« Le départ du domicile des parents constitue aujourd'hui l'une des principales étapes à franchir en vue de devenir adulte. Les titulaires du baccalauréat sont de moins en moins nombreux à résider chez leurs parents au fil des années qui suivent l'obtention de ce diplôme : 47% habitent chez leurs parents trois ans après, mais sept ans après, ils ne sont plus que 23%. » *

UNE DÉMARCHE D'ABORD ACCOMPAGNÉE PUIS DE PLUS EN PLUS AUTONOME

Les étudiants qui recherchent un logement pour la première fois sont avant tout des "novices" : face au marché du logement, ils ne savent pas vraiment comment s'y prendre et se font accompagner. Dans l'enquête, plus de 50% des étudiants (dont beaucoup en 1ère année) ont été aidés par leurs parents. Ceux-ci orientent le choix du logement à travers des critères à la fois objectifs (financiers, pratiques) et subjectifs.

Avec les années et l'expérience, les étudiants s'affirment et s'autonomisent dans leurs recherches : ils cherchent seuls, en couple ou avec leurs futurs colocataires.

LES MOYENS : LE SITE DU BON COIN EST LE PREMIER RÉFLEXE MAIS DE MULTIPLES STRATÉGIES SONT MOBILISÉES

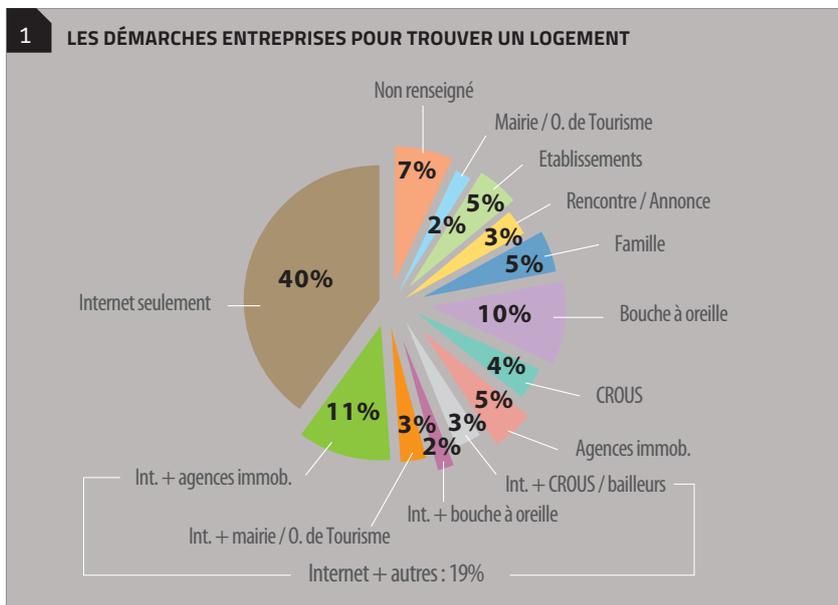
Pour entreprendre la recherche d'un logement, les étudiants commencent par aller sur Internet : 40% ont trouvé par ce seul moyen et 19% ont combiné les recherches par Internet avec d'autres démarches. Le site www.leboncoin.fr a été cité par 50 étudiants.

La montée en puissance de la colocation renforce le recours à Internet : les sites dédiés à ce mode de cohabitation se multiplient sur la toile : www.macoloc.fr, www.appartager.com, etc.

Les étudiants qui n'ont ciblé que les agences immobilières sont minoritaires -5%- mais 11% ont associé cette démarche à des recherches sur Internet. Les agences sont désormais nombreuses à publier leurs offres sur le site du Bon Coin. 7% des étudiants interrogés ont fait une demande de logement au CROUS.



* « L'entrée dans la vie adulte des bacheliers sous l'angle du logement », de Romain Despalins et Thibaut de Saint-Pol, DREES Etudes et résultats, n°813 (octobre 2012).



“SELON LES DONNÉES DE LA CAISSE D'ALLOCATION FAMILIALE DE SAINT-ETIENNE (FICHER CAF AU 31-12-2014), SEULEMENT 9% DES ÉTUDIANTS ALLOCATAIRES SONT HÉBERGÉS DANS DES RÉSIDENCES DU CROUS, FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS OU RÉSIDENCES SOCIALES. LES AUTRES SE LOGENT À 26% DANS LE PARC DE LOGEMENTS MEUBLÉS (DONT LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES) ET À 66% DANS LE PARC LOCATIF NON MEUBLÉ (QU'IL SOIT PUBLIC OU PRIVÉ).”

Enfin, un quart des étudiants ont choisi des démarches alternatives :

- Le bouche-à-oreille entre étudiants, les annonces ou rencontres faites par hasard : "Je me suis baladé dans Saint-Etienne", "J'ai vu une annonce dans le casino à côté de chez moi", "Je n'avais pas encore commencé à chercher quand j'ai rencontré par hasard, à la banque, une personne qui louait un appartement

à côté de Tréfilerie."

- La famille : un appartement acheté par les parents, ou par une connaissance
- L'établissement : des annonces sont relayées sur les panneaux d'affichage ou sites Internet de certaines écoles ou facultés
- L'office de tourisme ou l'Espace Infos Jeunes de la Ville de Saint-Etienne.



UNE LARGE PRÉFÉRENCE POUR LE PARC PRIVÉ DIFFUS

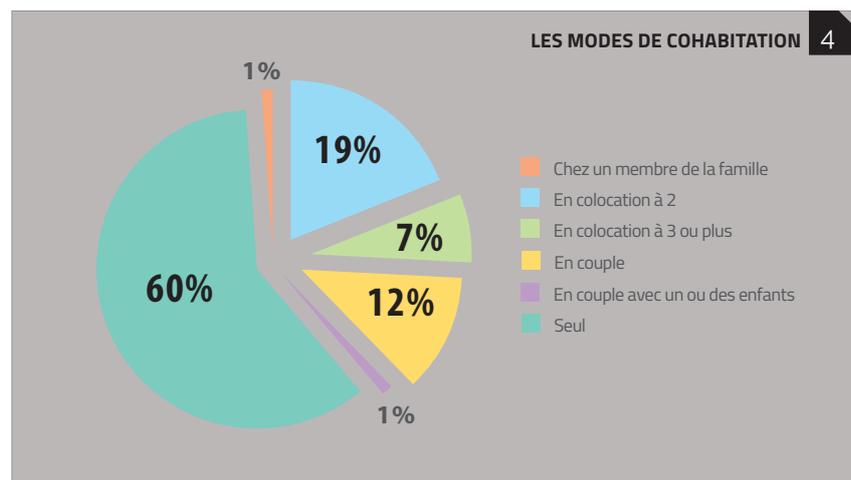
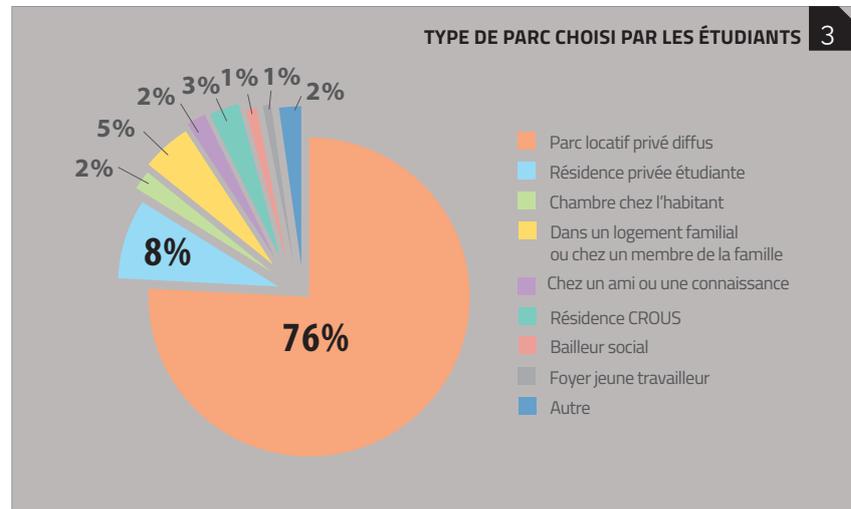
3

Plus des trois-quarts des étudiants interrogés ont choisi un logement du parc locatif privé diffus, c'est-à-dire non dédié aux étudiants. C'est à la fois une conséquence du mode de recherche (Internet, agences immobilières, bouche-à-oreille) et des atouts de ce parc : loyers peu élevés, surfaces, offre importante.

3% des étudiants interrogés habitent dans une résidence CROUS. L'offre est, de fait, limitée à 1 000 places à Saint-Etienne. La demande est forte en 1^{ère} année, où les jeunes bacheliers ne connaissant ni la ville ni les autres étudiants cherchent à vivre en résidence collective, avec des services proposés et des possibilités de rencontres. A partir de la 2^e année, ils aspirent à un logement plus grand, moins cher et (pour certains) plus calme et ils quittent le CROUS pour le parc privé diffus. Pour les mêmes raisons, les résidences étudiantes privées (8% étudiants interrogés) sont recherchées en première année puis délaissées pour le parc privé diffus.

Seulement 1% des étudiants ont choisi le parc social : celui-ci est très peu connu de ce public. Seuls les étudiants dont les parents vivent déjà en logement social pensent à s'adresser aux bailleurs pour trouver un logement.

Enfin, 9% des étudiants habitent dans une chambre louée par un particulier, chez un ami ou une connaissance (situation de plusieurs étudiants étrangers en attente de trouver un logement à eux) ou encore dans un logement dont leurs parents sont propriétaires.



UN ESSOR DE LA COHABITATION

4

38% des étudiants interrogés cohabitent avec d'autres étudiants : 26% sont en colocation et 12% vivent en couple. Malgré le niveau modéré des loyers, la montée de la colocation est bien une réalité à Saint-Etienne. Bien qu'on ne puisse généraliser les

chiffres de l'enquête qui concernent un petit panel, on note qu'au niveau national 18% des étudiants sont en colocation et 16% en couple*. Ce mode de vie à plusieurs nécessite un lieu de vie radicalement différent du studio ou de la chambre étudiante : grand logement, pièces communes, parc privé diffus...

1. graphique : Source : Enquête auprès des étudiants, epures 2015 / 2. photo : illustration ©epures
3 et 4. graphiques : Source : Enquête auprès des étudiants, epures 2015

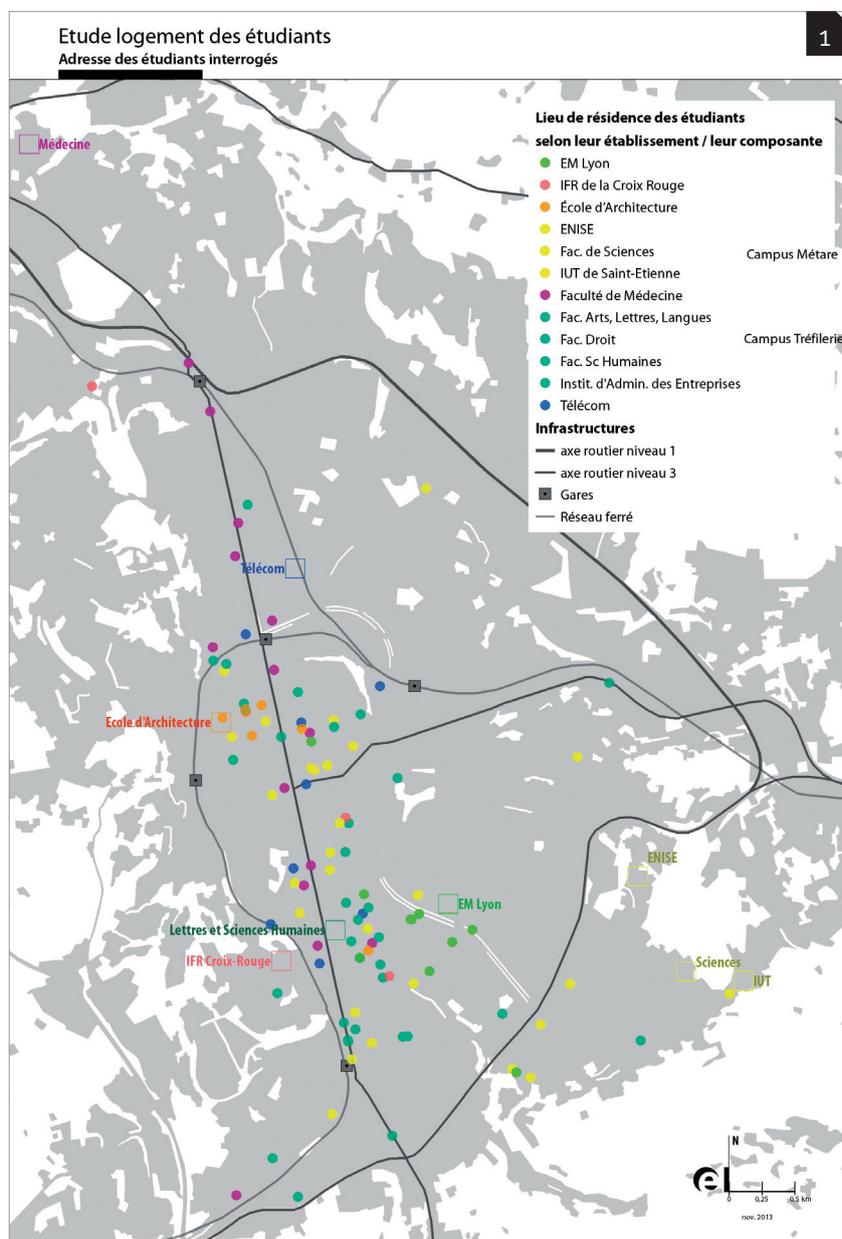
* Enquête nationale Conditions de vie des étudiants 2013, Observatoire national de la vie étudiante.

LE CHOIX DU QUARTIER

**Être à côté
du lieu d'étude,
du tramway
et des services**

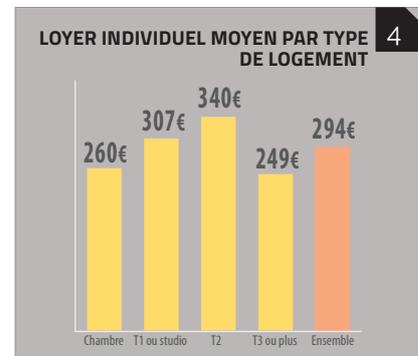
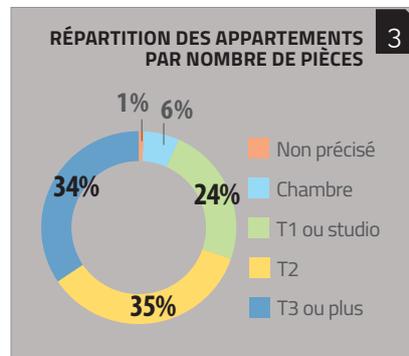
65% des personnes interrogées ont affirmé avoir choisi leur quartier en fonction de leur lieu d'étude. Cette tendance est particulièrement forte chez les étudiants de la Faculté de Médecine et de l'École d'Architecture : en raison de leur charge de travail, ils se montrent soucieux d'optimiser leur temps de déplacements quotidiens. 72% des étudiants ont cherché à être proche des transports en commun, et plus précisément d'un arrêt de tramway. Sont enfin cités les commerces : bars de l'hypercentre, commerces alimentaires (dont le Centre Commercial Centre Deux), cinémas, ainsi que certains services tels que les bibliothèques ou les gymnases.

Dans les faits, les 119 étudiants interrogés habitent en majorité en centre-ville : les deux-tiers des adresses se situent à l'intérieur du boulevard urbain. L'hypercentre, de Peuple à Jean Jaurès, et le secteur Tréfilerie / Centre Deux, sont les deux quartiers les plus prisés.



LE CHOIX DU LOGEMENT

| du confort minimum à des critères plus précis |



Par rapport à un ménage actif ou retraité, l'étudiant est peu exigeant quant au logement où il souhaite vivre. Il arrive qu'il n'ait aucun critère : « Je veux juste trouver un endroit pour vivre, c'est tout ! ». Cependant, dès le deuxième logement, les souhaits sont plus précis. Ceux-ci touchent à la fois à l'aménagement intérieur du logement et à son environnement urbain et social.

LES CRITÈRES DE BASE

La taille et le prix : des aspirations diverses

La taille du logement et son niveau de loyer sont les deux critères le plus évoqués par les étudiants interrogés. Ceux qui vivent seuls recherchent généralement un logement d'au moins 20 m², le minimum, pour les colocataires, est de 50 m². Outre le niveau de loyer, beaucoup d'étudiants accordent de l'importance aux

charges (eau, électricité, gaz) ; ils préfèrent quand celles-ci sont directement intégrées au loyer, car ils ont ainsi une meilleure vision de leur budget logement.

Dans les faits, les logements occupés par les étudiants interrogés sont particulièrement grands, avec 35% de T2 et 34% de T3 et plus, et se caractérisent par des loyers individuels faibles, allant de 250 à 340€ en moyenne.



1. cartographie : Localisation des logements des étudiants interrogés / **2. photo** : Intérieur de logement étudiant, Saint-Etienne © L-M Kzink epures / **3. graphique** : Source : Enquête auprès des étudiants, epures 2015 / **4. graphique** : (pour les colocations est indiqué le loyer payé par chaque colocataire) - Source : Enquête auprès des étudiants, epures 2015/ **5. photo** : intérieur confortable d'une chambre d'étudiant © epures

1. photo : Intérieur d'un T2 meublé à Saint-Etienne © epures / **2. photo :** disposition des pièces © epures / **3. photo :** le chauffage pris en compte par seulement 6 étudiants pour le choix de leur logement © adobestock / **4. photo :** emménager en colocation permet de ne pas vivre seul © epures / **5. photo :** logement sécurisé © epures

Un engouement pour les logements meublés

1

Plus d'un tiers des étudiants interrogés a recherché un logement meublé, qui permet un emménagement immédiat et un départ rapide (préavis d'un mois). Cette solution est particulièrement adaptée pour ceux qui viennent pour un semestre d'échange international ou pour un stage, mais aussi pour les "primo-locataires" qui ne sont pas encore prêts à investir dans du mobilier.

Une attention à la disposition des pièces et à l'état du logement

2

A surface égale, la disposition des pièces est un critère de choix : les étudiants préfèrent avoir une chambre séparée de l'espace salon / cuisine et dans les cas de colocation, la présence d'une chambre par personne est indispensable. Concernant l'état du logement, la plupart des étudiants cherchent un logement "rénové" ou "propre" mais

quelques-uns, au contraire, auront une préférence pour un logement "ancien" qu'ils puissent arranger à façon : peinture, décoration, etc.

LES CRITÈRES DE CONFORT

Une préoccupation a posteriori pour le mode de chauffage et l'isolation

3

Pour les étudiants, l'isolation et le mode de chauffage doivent permettre de limiter les charges. Le chauffage collectif est apprécié.

Seulement six étudiants disent avoir pris en compte la question du chauffage pour le choix de leur logement mais plusieurs s'en plaignent après coup.

Une sensibilité à la luminosité

La luminosité du logement a été évoquée par une quinzaine d'étudiants comme critère de choix et par 24 étudiants comme un atout de leur appartement a posteriori.



Des critères plus rares : l'extérieur, le stationnement et l'ascenseur

– Le jardin ou la terrasse est un luxe rarement envisagé. Quelques étudiants vivant en couple ou en colocation, ont néanmoins réussi à trouver une location abordable avec un extérieur.

– Alors que 79 étudiants ont cherché un logement à proximité des transports en commun, seulement sept ont retenu le stationnement comme critère. Cela s'explique par le faible de taux de motorisation des étudiants qui ont quitté le domicile familial

– Certains étudiants préfèrent les logements de plain-pied ou avec ascenseur, en donnant l'argument du déménagement et de la fatigue quotidienne.

LES CRITÈRES RELATIONNELS

L'âge des études supérieures est celui d'une nouvelle vie sociale. Mais lors des premiers mois passés au sein d'une ville et d'un établissement, les étudiants

peuvent être confrontés à l'isolement. D'où la recherche de rencontres mais aussi d'une sécurité vis-à-vis d'un monde extérieur inconnu.

Le logement, lieu de rencontres

Les rencontres via le logement sont facilitées dans trois types de parc ou de modes de cohabitation :

– vivre en résidence étudiante (publique ou privée) permet de côtoyer d'autres étudiants dans les espaces communs en sympathisant de manière informelle ou en participant aux activités proposées (cours de danse, soirées jeux, repas partagés...)

– emménager en colocation, avec des personnes connues ou non, permet de ne pas vivre seul et de créer des liens.

– louer une chambre chez un particulier est un choix plus rare, souvent fait par des étudiants étrangers qui souhaitent connaître une famille française et apprendre la langue.

Le calme et la sécurité

5

Dix étudiants ont recherché un logement calme. Pour ces étudiants, il s'agit d'habiter dans une rue peu bruyante et d'avoir des voisins discrets : « je ne voulais pas habiter rue des martyrs ! » ou encore : « je voulais être dans une résidence de papis mamies ». Cette tendance est forte chez les étudiants qui viennent du milieu rural (Haute-Loire, Loire, Ardèche...). Cinq étudiants ont exprimé leur besoin d'être dans un logement sécurisé. Ils ont choisis des copropriétés avec interphone et badge d'entrée, situées dans un quartier réputé « sûr ».

La confiance dans le propriétaire

Les étudiants attachent de l'importance à l'interlocuteur à qui ils ont affaire en cas de problème dans le logement (fuite, panne de chauffage, etc). Aussi, l'impression donnée par le propriétaire ou le gestionnaire de la résidence peut jouer dans le choix du logement.



CINQ PROFILS D'ÉTUDIANTS

1. photo : Etudiants Faculté de Médecine
© epures



Le choix du logement est finalement assez variable d'un étudiant à l'autre. Il n'y a pas un logement étudiant idéal. On peut en revanche établir des grands profils d'étudiants par rapport à leurs aspirations résidentielles.

LES ÉTUDIANTS "SPONTANÉS"

Ce sont ceux qui n'ont presque aucune préférence pour leur logement, sinon une taille suffisante et un prix abordable. Ce sont souvent des étudiants en première année, accompagnés par leurs parents dans leurs démarches.

LES ÉTUDIANTS "CLÉS EN MAIN"

Ils recherchent un logement avec tous les services possibles et le minimum de démarches à faire : logement meublé, Wifi, charges comprises dans le loyer, etc. Ce sont souvent des étudiants de première année ou des étudiants étrangers qui viennent d'arriver à Saint-Etienne.

LES ÉTUDIANTS "PRUDENTS"

Ils cherchent un environnement calme, propice au travail, sécurisé et un logement neuf ou refait à neuf. Ce sont des étudiants qui doivent beaucoup travailler ou qui sortent de classe préparatoire : 1ère année de médecine, d'école d'architecture, 1ère année à l'EM Lyon... Ou encore des jeunes issus de territoires ruraux.

LES ÉTUDIANTS "SOCIALES"

Ce sont soit des étudiants de première année qui désirent faire des rencontres parce qu'ils ne connaissent personne à Saint-Etienne soit des étudiants plus âgés qui se mettent en une colocation avec leurs connaissances. Ces étudiants préféreront un quartier animé : l'hypercentre, le quartier Tréfilerie, etc.

LES ÉTUDIANTS "EXIGEANTS"

Ce sont ceux qui ont de multiples critères de confort (lumière, agencement, extérieur, stationnement, isolation...). Plus âgés, ils s'appuient sur leur première expérience de location pour définir ce qu'ils recherchent.

LE REGARD DES ÉTUDIANTS...

| ... sur leur logement et le marché stéphanois |

UNE FACILITÉ GÉNÉRALE À TROUVER UN LOGEMENT

52% des étudiants ont trouvé un logement en moins de quinze jours et 76% en moins d'un mois. La plupart des étudiants expriment un sentiment de facilité à trouver, mais certains ont relaté des obstacles :

- demande au CROUS non acceptée
- moins de disponibilités au-delà de septembre
- mauvais fonctionnement du site du Bon Coin (pas de mises à jour).

LA SITUATION PARTICULIÈRE DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS

Les étudiants étrangers ont plus de difficultés à trouver leur logement :

- ils n'arrivent pas à Saint-Etienne avant début septembre
- ils s'expriment difficilement en français et ne connaissent pas les démarches (état des lieux, ouverture d'un compteur d'eau et d'électricité, etc).
- ils peuvent être victime de discriminations

– pour ceux qui ne sont pas originaires d'Europe, leurs parents ne peuvent se porter garant.

Ils ont donc recours à des solutions développées par les établissements et les collectivités ou à leur réseau personnel :

– s'ils sont en échange international (Erasmus par exemple), leur établissement les aide généralement à trouver un logement, en passant des accords avec le CROUS, des résidences privées, la Maison des Elèves de l'École des Mines, etc

– s'ils sont des « free movers », c'est-à-dire qu'ils viennent en France par leurs propres moyens, ils doivent se débrouiller seuls. Ils s'adressent à l'Espace Accueil des Etudiants Etrangers, se font aider par une connaissance ou doivent accepter d'emménager dans des logements de mauvaise qualité.

2 et 3. photos : Espace accueil des étudiants étrangers à Saint-Etienne © zoomdici 42

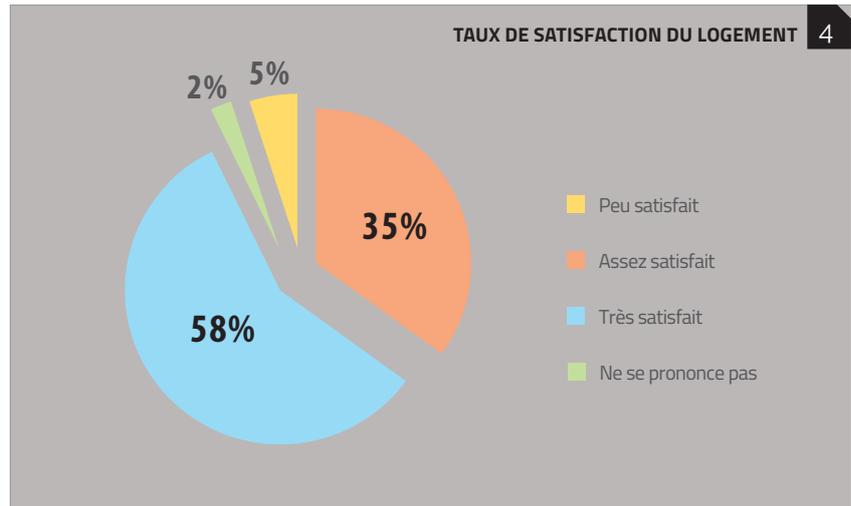


UNE RÉELLE SATISFACTION PAR RAPPORT AU LOGEMENT

Une grande majorité des étudiants se montre "très satisfaite" de son logement. Plusieurs soulignent l'avantage d'un parc à faibles loyers quand d'autres villes étudiantes sont hors de prix.

Enfin, concernant la ville de Saint-Etienne, les étudiants ont des regards très variés. Ceux qui viennent d'une commune rurale mettent en avant son caractère urbain, dense et dynamique alors que les étudiants étrangers issus de grandes villes des pays du Sud sont plutôt surpris par sa taille modeste et son calme.

L'ambiance chaleureuse et les évènements culturels (Sainté Accueille ses Etudiants, Fil, Comédie...) sont régulièrement mis en avant.



1. graphique : Source : Enquête auprès des étudiants, epures 2015 / **2. illustration :** Affiche en direction des étudiants pour l'obtention des bourses @etudiant.gouv.fr / **3. photo :** Activité rémunérée parmi d'autres pour les étudiants @fotolia / **4. graphique :** Source : Enquête auprès des étudiants, epures 2015 / **5. photo :** Le FIL @EPASE / **6. illustration :** Sainté Accueille Ses Etudiants 2015



EN CONCLUSION

Cette enquête montre la grande diversité des aspirations des étudiants concernant le logement, qui varie selon leur âge, leur expérience, leur sociabilité, leur type de formation... Seule tendance de fond, la colocation prend de l'ampleur ; avec les étudiants qui vivent en couple, c'est un tiers d'entre eux qui choisissent un mode de vie collectif. Les autres, encore majoritaires, choisissent une chambre ou un logement individuel, dans une résidence étudiante ou dans le parc diffus. Pour répondre aux attentes, il n'y a donc pas un logement étudiant idéal à développer, mais plusieurs types de produits.

Les logements du parc locatif privé ancien stéphanois présentent la spécificité d'être très abordables en termes de loyer et très grands en termes de surface. D'où leur forte attractivité auprès des étudiants. L'enjeu est de réhabiliter ce parc et de le maintenir en état, pour garantir une certaine qualité des logements.

Le parc des bailleurs sociaux est à l'inverse peu attractif auprès des étudiants. Il s'agit à la fois de communiquer davantage sur les logements disponibles, mais aussi d'adapter les produits aux attentes des étudiants. De même, il y a un

enjeu à diversifier l'offre du CROUS, parc social dédié à ce public : colocations, grands logements, etc.

De manière générale, les étudiants se logent très facilement à Saint-Etienne, grâce au niveau des loyers, à la présence d'un parc locatif partiellement vacant et à l'offre des résidences étudiantes publiques et privées. Seuls certains publics – étudiants étrangers, étudiants en situation de précarité, étudiants en alternance...- rencontrent des difficultés. Les dispositifs portés par les collectivités et les établissements tels que l'espace d'accueil des étudiants étrangers, portent leurs fruits. La recherche de solutions innovantes pour ces publics est une priorité et représente un enjeu pour l'attractivité de Saint-Etienne.

Enfin, les étudiants recherchent un logement proche à la fois de leur lieu d'étude et des transports en commun. La plupart d'entre eux habite aujourd'hui à l'intérieur du boulevard urbain, ce qui représente un atout pour l'animation des espaces publics et la mixité sociale de ce secteur. L'enjeu est de maintenir les étudiants dans le centre-ville, en assurant des liaisons en transports en commun performantes avec les campus.



LES DONNÉES DU TERRITOIRE

| Logement des étudiants stéphanois : enquête qualitative |

ON RETIENDRA

Le parc locatif stéphanois permet aux étudiants de trouver rapidement un logement pour un loyer modéré. Cependant, certains publics comme les étudiants étrangers ou les étudiants à faibles revenus se heurtent à divers obstacles (langue, niveau de loyer, garant...) ; ceux-ci ont besoins d'être accompagnés vers des solutions.

Si, en première année, les étudiants ont peu de critères pour le choix de leur logement, leurs aspirations se construisent ensuite : logement spacieux, confortable, en co-location... Avec des stratégies qui varient selon l'âge, la formation, l'origine géographique, etc.

Enfin, le choix du quartier se fait selon la proximité au lieu d'étude, au tramway et aux lieux d'animation, d'où l'attractivité du centre-ville.



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com
web : www.epures.com

