

ARC

---

## Suivi du logement étudiant

---

### Exploitation du fichier de l'ALESC

Association pour le Logement des Etudiants de Compiègne - UTC

---

Note de travail – juillet 2010

---

Agence d'urbanisme et de développement Oise-la-Vallée



Oise-la-Vallée

## **Le suivi du logement étudiant de l'Agglomération de la Région de Compiègne par Oise-la-Vallée.**

560 étudiants, soit environ 11% des étudiants de l'agglomération compiégnaise, ont répondu sur internet à l'enquête lancée par les services de l'ARC au cours du 1er trimestre 2009. Oise-la-Vallée a exploité cette enquête portant sur les conditions de logement des étudiants, leur niveau de satisfaction et les difficultés rencontrées pour trouver un logement. Les résultats de l'enquête ont conforté l'intérêt d'un projet de résidence étudiante, aujourd'hui en cours à Margny-lès-Compiègne, tout en lui fournissant des pistes et orientations.

L'offre de logements en résidences collectives est connue, tandis que le logement étudiant dans le parc privé est plus difficile à cerner.

Toutefois, grâce à l'ALESC qui tient à jour un fichier de plus de 1200 logements remis à jour chaque année, il paraît possible de suivre une partie de l'offre privée de logements proposés aux étudiants dans l'agglomération.

« L'ALESC propose un fichier de logements répartis dans Compiègne. Il s'agit de logements indépendants ou non, proposés par des particuliers. Ces logements sont des chambres, studios/F1 ou appartements plus grands à partager avec d'autres locataires. »<sup>1</sup>

Les services de l'ARC ont demandé à Oise-la-Vallée, dans le cadre du suivi du logement étudiant, lui-même un volet du suivi du PLH, d'exploiter sommairement le fichier ALESC, afin d'en faire ressortir les caractéristiques en quelques grands chiffres : répartition en fonction du type de logement, de sa superficie, de son coût et de sa localisation.

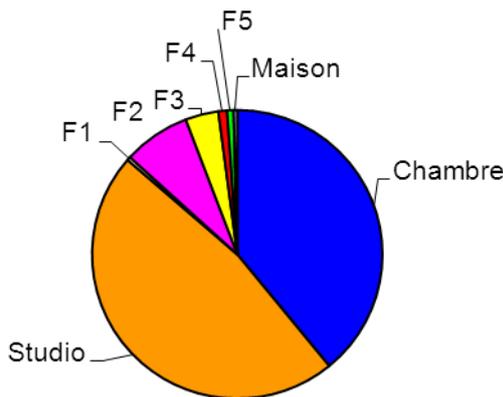
---

<sup>1</sup> Tiré du feuillet d'information de l'ALESC destiné aux étudiants.

## Répartition de l'offre par type de logement

Le fichier comprend une majorité de chambres et studios (87%) et donc de meublés (68%), mais il faut souligner, compte tenu du succès de la colocation auprès des étudiants (cf. enquête sur le logement étudiant), que parmi les logements recensés par l'ALESC, la colocation est possible dans 165 logements (du F2 au F5 et maisons), soit 13 % de l'offre proposée par l'ALESC.

Répartition des logements par type



Type	Logements	%	Meublés	%
Chambre	487	39	444	53
Studio	589	47	332	39
F1	5	0,4	3	0
F2	93	7	38	4
F3	46	4	18	2
F4	12	1	2	0
F5	9	0,7	5	1
Maison	5	0,4	3	0
<b>Total</b>	<b>1246</b>		<b>845</b>	

Sur la base de cette répartition, voici une estimation du nombre de places dans ce parc de logements privés proposés aux étudiants, dans l'hypothèse où au-delà du F1, la colocation est possible. L'estimation se fera sur la base de la capacité d'accueil maximale des logements : F2 = 2 personnes, F3 = 3 personnes, etc.

Il s'agit bien d'une estimation théorique, la capacité d'accueil réelle étant variable et parfois sous-utilisée ; ou à l'inverse, comme les enquêtes l'ont montré, la colocation existe aussi dans des F1.

Type	Logements	capacité d'accueil par logt (nb de personnes)	capacité d'accueil totale
Chambre	487	1	<b>487</b>
Studio	589	1	<b>589</b>
F1	5	1	<b>5</b>
F2	93	2	<b>186</b>
F3	46	3	<b>138</b>
F4	12	4	<b>48</b>
F5	9	5	<b>45</b>
Maison	5	5	<b>25</b>
<b>Total</b>	<b>1246</b>		<b>1523</b>

Une capacité d'accueil théorique de 1523 places au total, dont 442 dans les F2, F3, F4, F5 et maisons.

Ces résultats sont à rapprocher des grands chiffres suivants :

- Environ 5000 étudiants dans l'ARC
- 1200 places en résidences collectives
- + 1520 places estimées dans chambres et logements privés proposés par l'ALESC
- ➔ soit environ 2700 places en logements étudiants recensées, dont la majorité se situe à Compiègne
- 71150 habitants dans l'ARC, dont 41 700 habitants à Compiègne (Insee – RP 2007)
- 30 361 résidences principales dans l'ARC, dont 18 778 RP à Compiègne (Insee – RP 2006)

## Montant des loyers par type de logement

### Loyer moyen

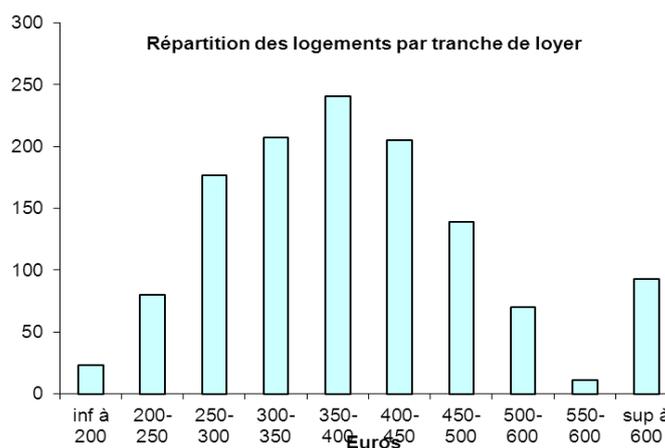
	Rappel nb de logements	Surface moy. (en m <sup>2</sup> )	Prix moyen. des loyers (en €)	Prix moyen. des charges (en €)
Chambre	487	14,8	284,5	18,2
Studio	589	24,5	367,3	31,2
F1	5	33,8	428,0	39,0
F2	93	43,7	500,4	31,4
F3	46	62,0	701,6	63,0
F4	12	93,7	951,5	68,4
F5	9	94,9	1153,3	94,8
Maison	5	91,2	1104,4	54,2

**1246**

### Répartition des logements par tranche de loyer

Tranche de loyer (en €)	nb logts	%
inf à 200	23	1,8
200-250	80	6,4
250-300	177	14,2
300-350	207	16,6
350-400	241	19,3
400-450	205	16,5
450-500	139	11,2
500-600	70	5,6
550-600	11	0,9
sup à 600	93	7,5

**Total 1246**



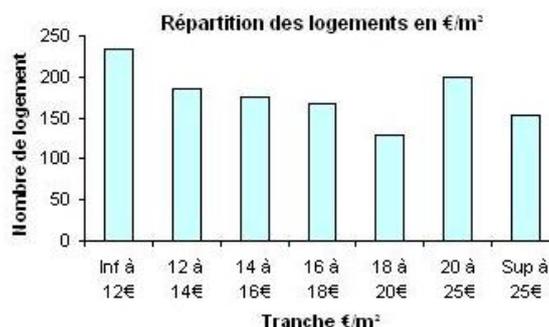
La majorité des logements ont un loyer qui se situe entre 250 € et 450 €, des prix qui peuvent être mis en relation, au moins en partie, avec la répartition des logements selon leur type et leur taille (voir le diagramme sur la répartition des logements selon leur taille page suivante).

Toutefois, le prix n'est pas systématiquement proportionnel à la superficie des logements, notamment lorsqu'il s'agit de petits logements. En effet, on relève 26% de petits logements (9 à 14 m<sup>2</sup>) pour 8,2% de logements dont le loyer est inférieur à 250 €. Le loyer moyen des chambres et studios se situe d'ailleurs entre 280 et 370 € (voir tableau en haut de page). Un grand nombre de petits logements, studios, doivent se retrouver dans les tranches 300 à 400 €, affichant un coût au m<sup>2</sup> très élevé.

### Répartition des logements selon le prix du loyer au m<sup>2</sup>

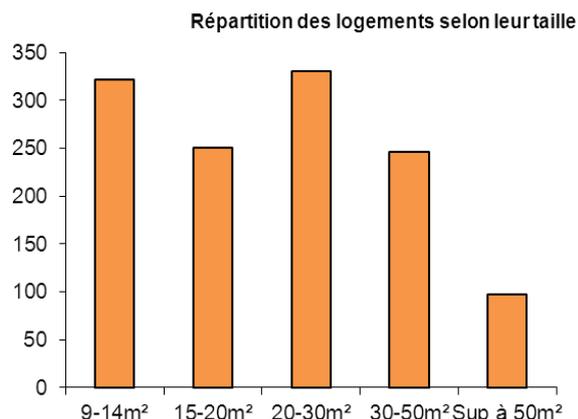
loyer en €/m <sup>2</sup>	nb logts	%
-12€	234	18,8
12 à 14€	186	14,9
14 à 16€	175	14,0
16 à 18€	168	13,5
18 à 20€	130	10,4
20 à 25€	200	16,1
Sup à 25€	153	12,3

**Total 1246**



## Surface des logements

Surface	Nb logts	%
9-14m <sup>2</sup>	322	25,8
15-20m <sup>2</sup>	251	20,1
20-30m <sup>2</sup>	330	26,5
30-50m <sup>2</sup>	246	19,7
Sup à 50m <sup>2</sup>	97	7,8
<b>Total</b>	<b>1246</b>	



## Localisation des logements et prix moyen

Communes	Nbre de logements	Prix moyen au m <sup>2</sup>
Compiègne	1093	19,4
Margny-lès-Compiègne	67	17,4
Venette	23	17,2
Clairoix	12	16,8
Choisy-au-Bac	9	16,3
Jaux	8	13,9
Le Meux	5	12,7
Morienvil	5	9,7
Autre	24	17,04

Les logements se trouvent pour l'essentiel (88%) à Compiègne et plus particulièrement dans le centre, secondairement à Margny-lès-Compiègne et Venette, dans une proximité relative par rapport au centre urbain et aux établissements d'études.

Le prix moyen du loyer sans charge est de 19.40 €/m<sup>2</sup> à Compiègne.

Le fichier de l'ADESC comprend aussi des logements qui se situent en dehors de l'ARC. Dans le cas d'une très faible représentation (moins de 5 logements), le calcul du prix moyen au m<sup>2</sup> n'ayant pas de valeur, la commune concernée a été intégrée à la catégorie AUTRE. Pour information, les communes concernées sont les suivantes :

- ARC : Bienville, Jonquières, La Croix-Saint-Ouen, Lachelle ;
- hors ARC : Caisnes, Canly, Chevincourt, Coudun, Cuise la Motte, Longueil-Annel, Margny-sur-Matz, Morienvil, Pierrefonds, Remy, Ressons-sur-Matz, Rethondes, Ribecourt, Dreslincourt, Verberie.