

CHU GRAND PARIS NORD

DIAGNOSTIC DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS



SEPTEMBRE 2020

2.19.014



institutparisregion.fr



CHU GRAND PARIS NORD

DIAGNOSTIC DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Septembre 2020

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
www.institutparisregion.fr

Directeur général : Fouad Awada
Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département
Étude réalisée par Corinne De Berny et Anne-Claire Davy
Avec la collaboration de Lina Hawi
Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier
N° d'ordonnancement : 2.19.014

Crédit photo de couverture : Orbon Alija/ IStockphoto.com

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année

Remerciements :

Alexandre AUMIS, Directeur général, CROUS de l'Académie de Versailles

Didier DARTY, Chargé du Développement immobilier, CROUS de l'Académie de Créteil

Élodie JOSSET, Directrice du développement et du patrimoine de l'ARPEJ

Nadia NICOLLE, Chargée de projets habitat spécifique, et Karine HOLLE, responsable du service habitat neuf et social à l'EPT
Plaine-Commune

Alain PASTY, Directeur général des services, Ville de Saint-Ouen

Jean-Bernard VAULTIER, chargé de mission Hébergement au CROUS de l'Académie de Paris.

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Introduction..... | 5 |
| 1-Les futurs étudiants et leurs caractéristiques..... | 5 |
| Médecine et odontologie : des étudiants majoritairement enfants de familles favorisées..... | 5 |
| Des étudiants moins souvent logés en résidences ou internats..... | 5 |
| Plus du tiers des étudiants concernés par le transfert sont originaires du même département ou d'un département limitrophe..... | 6 |
| Des besoins diversifiés et spécifiques à prendre en compte..... | 7 |
| 2-Les capacités d'accueil du territoire en logements pour les étudiants..... | 8 |
| Une connaissance actualisée des capacités d'accueil en résidences universitaires..... | 8 |
| La prise en compte des effets de concurrence entre étudiants sur l'offre de résidences universitaires... | 10 |
| Accessibilité du site de Saint-Ouen aux résidences étudiantes et jeunes actifs existantes en 2018 et à l'horizon 2030..... | 12 |
| Potentiel d'accueil des jeunes dans le parc diffus..... | 15 |
| 3-Un territoire en très forte mutation..... | 17 |
| Un territoire fortement impacté par le Grand Paris Express..... | 17 |
| Les autres projets d'aménagement à proximité du site..... | 18 |
| Les projets d'aménagement accessibles à l'horizon 2030..... | 19 |
| Conclusion..... | 20 |

Introduction

Le projet de campus hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord vise à moderniser l'offre de formation et de soins de l'Université de Paris et de l'APHP en la rééquilibrant à l'échelle du Grand Paris au bénéfice des franciliens résidant au nord de la capitale. Validé par le comité interministériel de performance et de la modernisation de l'offre de soins le 13 décembre 2016, ce projet a été reconnu Projet d'intérêt général en juin 2019, et son volet universitaire labellisé Projet immobilier de l'État en janvier 2020.

Il rassemblera à l'horizon 2028 les étudiants de l'UFR Médecine de l'ex-université Paris Diderot et ceux des UFR Odontologie des ex-universités Paris Descartes et Paris Diderot au sein d'un nouveau site à proximité du centre-ville de Saint-Ouen. Plus de 12 000 étudiants ou stagiaires y seront accueillis au total, dont près de 10 000 étudiants, inscrits en médecine (6 400), odontologie (2 050) et en institut de formation en soins infirmiers (Ifsi, 1 230 étudiants).

L'arrivée massive d'étudiants sur le site pose la question de la capacité du territoire à accueillir ce nouveau public. À la demande de l'Epaurif, L'Institut Paris Region a engagé une étude des besoins en logements consécutifs au projet, en s'appuyant sur les travaux qu'il mène à l'échelle régionale sur le logement étudiant dans le cadre du groupe de travail dédié du Comité régional habitat et hébergement¹.

1-Les futurs étudiants et leurs caractéristiques

Quelques données de cadrage permettent de décrire certaines des caractéristiques des étudiants inscrits en médecine et en odontologie : origine sociale, logement, et origine géographique.

Médecine et odontologie : des étudiants majoritairement enfants de familles favorisées

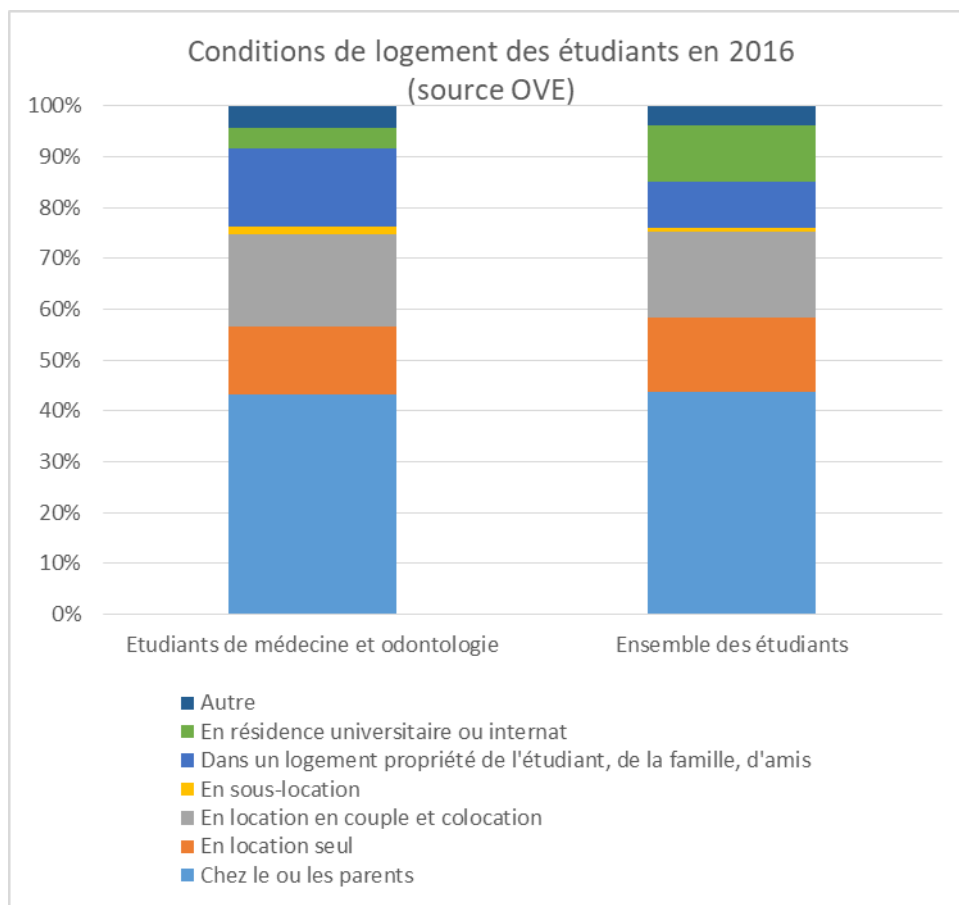
D'après la dernière édition de « Repères et références statistiques » publiée par le ministère de l'enseignement supérieur, 52% des étudiants de médecine et odontologie en France déclarent des parents exerçant une profession de cadre supérieur ou profession intellectuelle, pour une moyenne de 34% des étudiants inscrits dans une université. Ceux qui entament des études de médecine, odontologie ou pharmacie après avoir réussi le concours d'entrée en formation ne sont que 26% à bénéficier d'une bourse, et 6% aux échelons les plus élevés. Ce sont, au niveau national, les plus faibles taux observés parmi les étudiants inscrits à l'université.

Ces écarts s'expliquent en partie par le statut de salariés des hôpitaux qu'acquièrent les étudiants dès leur 4^{ème} année d'études lorsque débute leur externat. Ils perçoivent alors une rémunération qui, pour les étudiants de médecine, s'établit à un peu plus de 1500€ brut par mois en 4^{ème} année, et près de 3000€ en 5^{ème} année. C'est aussi le statut des internes à partir de leur 7^{ème} année d'études et jusqu'à la fin de leurs études.

Des étudiants moins souvent logés en résidences ou internats

D'après la dernière enquête Conditions de vie des étudiants menée en 2016 par l'Observatoire de la vie étudiante, les étudiants de médecine et odontologie en Île-de-France sont aussi nombreux que les autres étudiants à vivre encore chez leur(s) parent(s). En revanche, ils sont nettement moins nombreux à être logés dans une résidence universitaire ou en internat (à peine 4% contre 11% des étudiants des autres disciplines). Beaucoup habitent un logement dont ils sont propriétaires ou qui sont la propriété de la famille ou d'amis. La durée de leurs études étant sensiblement plus longue que celle des autres étudiants, les étudiants de médecine et d'odontologie ont ainsi des modes de cohabitation plus proches de ceux observés pour les jeunes actifs.

¹ La contribution apportée par l'Institut vise en particulier à réactualiser la géographie prioritaire de développement du logement étudiant dans la région. Une partie des travaux sont cofinancés par l'État dans le cadre d'une convention de partenariat.



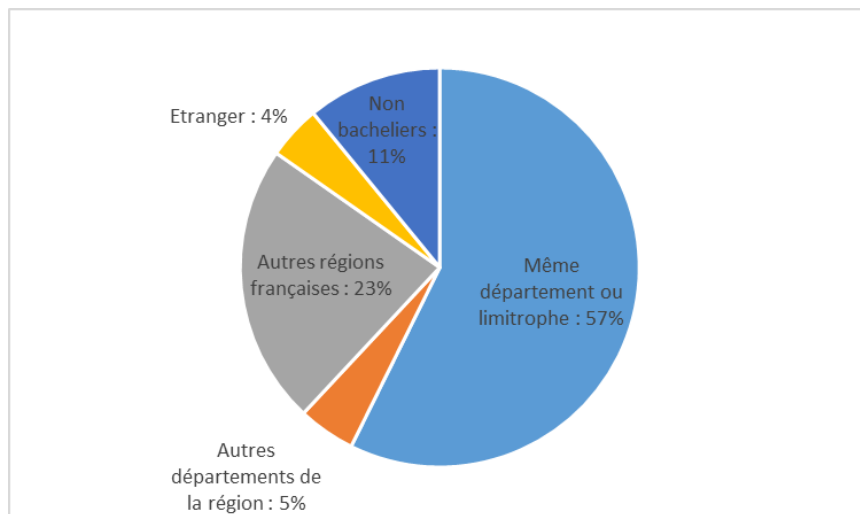
Source : OVE, Enquête Conditions de vie des étudiants 2016

Plus du tiers des étudiants concernés par le transfert sont originaires du même département ou d'un département limitrophe

La majorité des étudiants inscrits dans les facultés de médecine et d'odontologie de l'université Paris Diderot et la faculté d'odontologie de l'université Paris Descartes étaient scolarisés dans un lycée du même département que leur lieu d'inscription (Paris ou les Hauts-de-Seine pour l'UFR d'odontologie de l'université Paris Descartes) ou d'un département limitrophe durant l'année universitaire 2017-2018. Près de 1 sur 4 est originaire d'une autre région française et 4% d'un pays étranger. Ces derniers sont alors obligés de quitter le domicile familial et trouver un logement autonome pour suivre leur formation.

La part des inscrits recrutés à proximité du lieu d'enseignement est surtout importante en année préparatoire aux études de santé (82%) ; tandis que celle des étudiants originaires d'autres régions augmente en 2^{ème} et 3^{ème} cycle après les épreuves de l'internat notamment.

Lieu d'obtention du baccalauréat des inscrits dans les formations concernées en 2017-2018



Source : MESRI-SIES, SISE, 2017-2018

Sur 1281 néo bacheliers admis en année préparatoire aux études de santé à l'université Paris Diderot, 94% ont passé leurs épreuves du baccalauréat en Île-de-France et 31% à Paris. Parmi eux, 19% sont boursiers.

Des besoins diversifiés et spécifiques à prendre en compte

Données de cadrage du projet

| Composante | Effectif total | Taille promo |
|-------------|--------------------------------------|--------------|
| PACES | 2 400 | |
| Médecine | 2 ^e -5 ^e année | 400 |
| | Master | |
| | 3 ^{ème} cycle | |
| | F. continue | |
| Odontologie | 2 ^e -6 ^e année | 300 |
| | Master | |
| | 3 ^{ème} cycle | |
| | F. continue | |
| IFSI | 1 230 | 410 |
| Total | 12 510 | |

Source : évaluation des besoins du volet universitaire, universités Paris Diderot et Paris Descartes.

L'arrivée d'un nouveau pôle universitaire à Saint-Ouen va générer des besoins en logements pour étudiants estimés par les gestionnaires interrogés aux alentours de 10% du nombre total d'inscrits, mais avec des incertitudes. Les étudiants des filières médicales notamment poursuivent de très longues études au cours desquelles leur mode de logement évolue à la manière des jeunes actifs. Si l'on s'en tient aux cinq premières années d'études, hors master et 3^{ème} cycle, le nombre d'étudiants attendus sur le site s'établit à près de 7 200, générant un besoin potentiel de l'ordre de 720 places en résidences dédiées.

Le public à prendre en compte demeure très divers dans ses caractéristiques : étudiants des professions médicales ou paramédicales, internes, jeunes chercheurs ; originaires pour partie de province ou de l'étranger ... Du point de vue des gestionnaires, l'offre proposée devra donc être diversifiée pour correspondre à la diversité des populations logées : résidences très sociales financées en PLUS avec une redevance limitée à 350€ pour les catégories d'étudiants les plus modestes, en particulier en IFSI et école d'aides-soignants, résidences conventionnées PLS, et résidences privées. Elle devra satisfaire deux autres priorités spécifiques à ce public dont la formation inclue de nombreux stages et des horaires parfois atypiques : la proximité au lieu d'études et la sécurité du quartier.

2-Les capacités d'accueil du territoire en logements pour les étudiants

Les initiatives récentes concernant le logement étudiant (plan 60 000 logements impulsé et suivi par l'État, labellisation d'observatoires territoriaux sous l'égide de la FNAU, actualisation du schéma régional du logement étudiant en région Île-de-France), ont enclenché une mise à jour des connaissances sur l'offre disponible, le taux d'équipement des territoires, et les capacités d'accueil des étudiants dans le parc ordinaire.

Une connaissance actualisée des capacités d'accueil en résidences universitaires

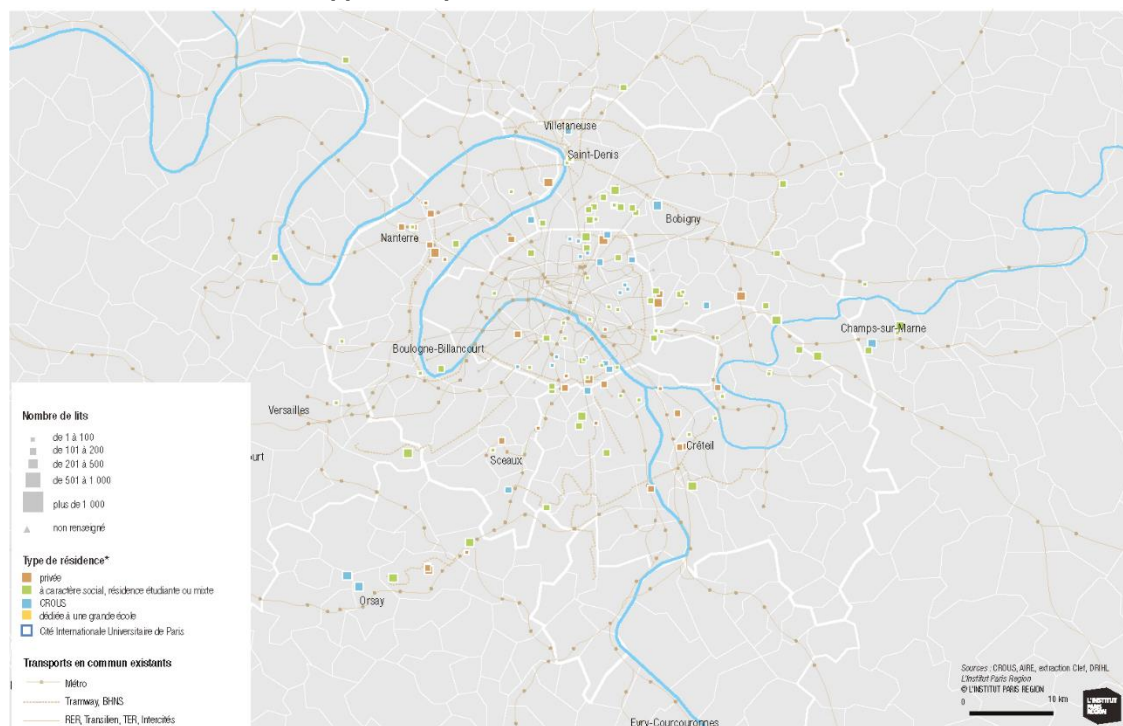
La mise en place des observatoires territoriaux du logement étudiant suite à l'appel à manifestation d'intérêt de l'AVUF et de la FNAU, en partenariat avec la mission « 60 000 » a donné lieu à un intense travail d'actualisation de la connaissance de l'offre spécifique à destination des étudiants. Des partenariats d'échange de données ont été engagés entre le ministère et les gestionnaires de résidences (CROUS, AIRE, bailleurs) pour constituer un recensement le plus exhaustif possible, via la plateforme « clef ». Ce premier recensement a été transmis pour expertise aux observatoires locaux labellisés dont celui de la région Île-de-France.

En parallèle, L'institut Paris Region alimente, depuis les travaux d'élaboration du premier schéma régional du logement étudiant de 2009, un fichier de suivi de l'offre étudiante avec des actualisations régulières par collecte des éléments disponibles sur les sites des gestionnaires. Ce fichier a permis d'expertiser la base clef et d'obtenir une vision actualisée de l'offre de logements étudiants. Au total, on estime connaître entre 80 et 90% de l'offre en résidences universitaires.

En juillet 2019, l'offre de logements étudiants s'établissait ainsi à près de 89 000 places en Île-de-France, dont 57% d'offre sociale. Plus de la moitié de cette offre sociale est gérée par des associations pour le compte de bailleurs (29 200 places), et le reste par les trois CROUS franciliens (21 700 places). À cette offre sociale s'ajoutent : les 6 800 places de la Cité Internationale, 9 200 places d'« offre dédiée », réservées ou gérées directement par des écoles, et enfin 21 900 places privées.

Des efforts de production très importants ont été menés ces dernières années dans la région, avec une offre qui a progressé de 88% au total au cours des 10 dernières années, et de 120% pour la seule offre sociale. Le niveau d'équipement de la Région est ainsi passé de 8 à près de 13 places pour 100 étudiants et de 4 à 7,2 places sociales, se rapprochant ainsi des moyennes nationales (12,4 places totales et 8 places sociales pour 100 étudiants). Cette progression a concerné toutes les académies mais a été plus rapide dans celle de Créteil, où les ratios s'établissent en 2019 à 18 places pour 100 étudiants (+140%) et 9,6 places sociales (+135%).

Les résidences étudiantes apparues après 2014



Sur le seul territoire de l'établissement public territorial de Plaine Commune, le ratio entre nombre de logements étudiants et nombre d'étudiants inscrits est passé de 7% en 2010 à 14,5% en 2018 (6900 logements), excédant les objectifs inscrits au PLH 2010-2015. Face à la croissance rapide de cette offre spécifique et à la forte pression de la part des opérateurs dans ce secteur, la collectivité s'est dotée en 2018 d'un schéma directeur du logement étudiant destiné à mieux encadrer cette production inédite, élaboré en partenariat avec les universités et les gestionnaires présents sur le territoire. Celui-ci fixe des règles précises d'instruction des projets prenant en compte la nature du bailleur, la dimension des résidences (150 logements maximum), le niveau des loyers de sortie et la localisation à proximité des transports en commun « lourds » ou des centre-ville ou polarités locales.

Cependant, avec 6 places pour 100 étudiants inscrits dont à peine 3 places « sociales », le déficit parisien chronique pèse sur les moyennes régionales. Le niveau d'équipement de tous les autres départements franciliens est supérieur aux moyennes nationales en offre totale et sociale, à l'exception des Hauts-de-Seine où l'offre sociale est encore sous le seuil des 8 places pour 100 étudiants inscrits.

Répartition de l'offre de logements étudiants par statut et par académie



À l'issue de cette importante phase de rattrapage de la région Ile-de-France, une mesure des besoins à une échelle plus fine a été proposée.

La prise en compte des effets de concurrence entre étudiants sur l'offre de résidences universitaires

Les exercices menés jusqu'à maintenant pour qualifier le taux d'équipement des territoires en résidences pour étudiants se sont fondés sur un ratio nombre de places disponibles / nombre d'étudiants inscrits à l'échelle de chaque territoire, qu'il s'agisse des académies, des bassins de formation (schéma régional du logement étudiant en 2015), des périmètres des établissements publics de coopération intercommunale (Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en 2017), ou des aires de recrutement des principaux sites universitaires (travaux de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement en 2019). Cette méthode présente l'inconvénient d'être peu indicative sur les territoires les plus propices à l'accueil de logements étudiants au sein de ces périmètres, avec des effets de frontières importants lorsque les sites d'enseignement se situent en périphérie.

La nouvelle méthode proposée dans le cadre du groupe de travail de l'ORHH permet de différencier le taux d'équipement de chaque site d'enseignement en s'affranchissant des limites administratives, autrement dit en prenant en compte les effets de concurrence entre étudiants pour la même offre de logements. Un indicateur d'accessibilité aux logements étudiants a été calculé pour tous les sites d'enseignement supérieur renseignés accueillant au moins 300 étudiants inscrits, en trois étapes successives :

1- Calcul de la disponibilité de l'offre de logements accessible dans un rayon de 30 minutes par les transports en commun

Exemple : la maille A regroupe 100 places en résidence étudiante et dessert 1500 étudiants dans un rayon de 30 mn par les TC. L'offre disponible pour chaque étudiant desservi = $100/1500$

2- Calcul de l'offre potentiellement disponible pour les étudiants dans chaque maille incluant un établissement d'enseignement supérieur

Exemple : les 1200 étudiants inscrits dans la maille B ont accès en moins de 30 minutes aux logements de la maille A et aux logements de la maille E dont l'offre disponible = $200/1200$.

L'offre potentiellement disponible pour les étudiants de la maille B = $100/1500 + 200/1200 = 0,167$; soit un peu moins de 17 places pour 100 étudiants inscrits.

3- Introduction d'une probabilité de recours décroissante en fonction de la distance, et de la disponibilité d'autres offres accessibles

Exemple 1 : un établissement ne compte qu'une résidence étudiante accessible en moins de 30 minutes par les transports en commun. Tous les étudiants de l'établissement recourront potentiellement à cette offre puisqu'ils ne disposent d'aucune autre offre accessible.

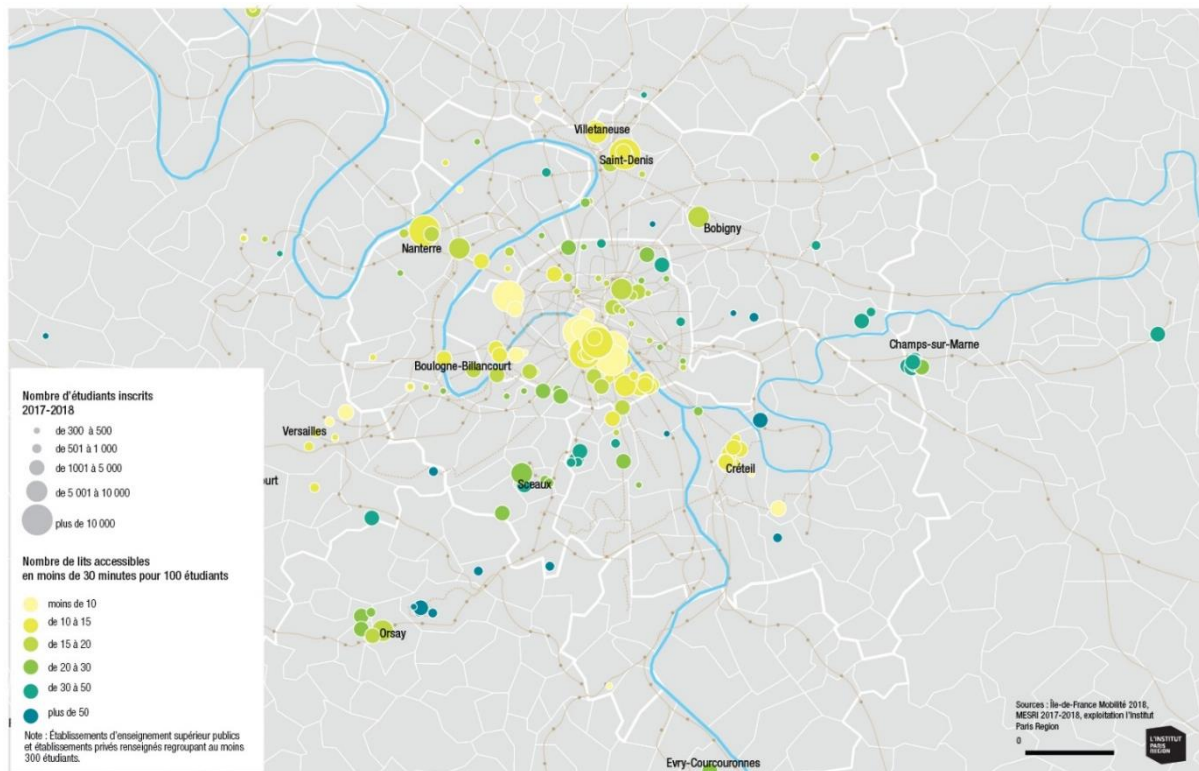
Exemple 2 : un autre établissement compte trois résidences étudiantes accessibles. La demande de logement pourra se répartir entre ces trois offres, après prise en compte des étudiants inscrits dans les autres établissements d'enseignement supérieur potentiellement desservis par ces trois résidences.

En procédant par itérations successives, les places disponibles sont ainsi progressivement allouées aux différents établissements d'enseignement.

Si l'on prend en compte l'ensemble de l'offre en résidences étudiantes, sociales, dédiées aux écoles et privées, les secteurs les plus en tension qui ressortent sont sans surprise le centre de Paris (5 et 6 arrondissement où se concentrent de très nombreux étudiants, mais aussi Dauphine dans le 16ème arrondissement), Créteil et Versailles.

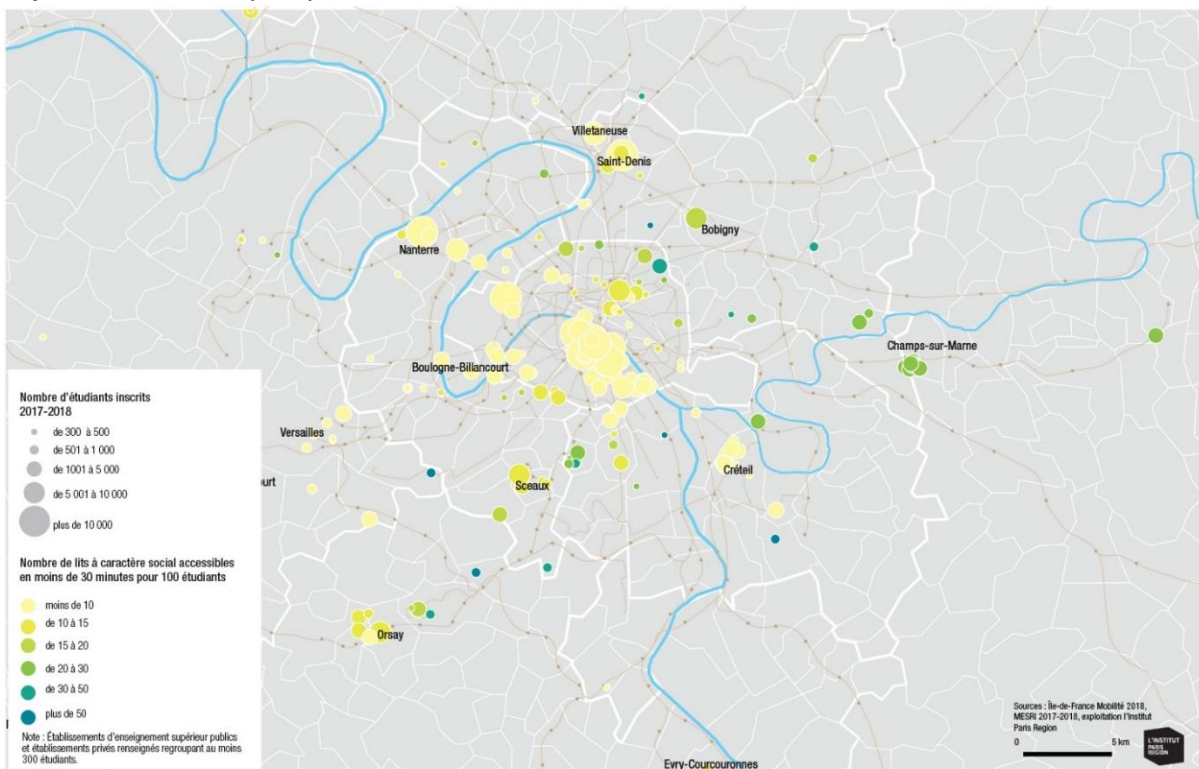
À l'inverse, le taux d'équipement des établissements situés au nord-est de Paris, la cité Descartes à Champs-sur-Marne et les établissements situés le long du RER A au sud de Paris apparaît plus satisfaisant avec au moins 20 lits disponibles pour 100 étudiants, tous secteurs confondus. Beaucoup des sites les mieux équipés sont en fait des écoles disposant de résidences pour étudiants sur leur campus ou très proches : c'est le cas notamment à Cachan, à Champs-sur-Marne, à Palaiseau autour de l'Ecole polytechnique, Jouy-en-Josas pour HEC Paris, etc.

Niveau d'accessibilité au logement étudiant des principaux sites d'enseignement supérieur franciliens (2018)



Le même exercice a été mené cette fois en ne prenant en compte que l'offre sociale, hors résidences dédiées, dont on sait qu'une partie peuvent être sociales mais pas toutes. Le taux d'équipement des principaux pôles d'enseignement supérieur apparaît d'emblée moins favorable, en particulier dans le sud et l'ouest de Paris, le Val de Marne le long de la ligne 7 du métro, les Hauts-de-Seine, et sur le site universitaire de Versailles. Au nord de Paris, les grands sites universitaires de Saint-Denis et Villetaneuse restent également carencés malgré une forte production de résidences au cours des dix dernières années.

Niveau d'accessibilité au logement étudiant à caractère social des principaux sites d'enseignement supérieur franciliens (2018)



De fait, les gestionnaires interrogés n'identifient pas le territoire d'implantation du futur CHU comme en tension. Le CROUS de Créteil par exemple, historiquement peu présent sur le territoire, projette de concentrer son effort de développement plutôt sur le département du Val-de-Marne, sur les sites de Créteil et Ivry et le long de la future ligne du Grand Paris Express. Deux projets peuvent néanmoins concerner le CHU Grand Paris Nord, à Saint-Denis, sur le site de l'IUT de l'université de Villetaneuse (120 logements) et dans la ZAC Village olympique et paralympique (400 logements proposés au prochain contrat de plan État-Région). Pour sa part, le CROUS de Versailles prospecte activement les communes du sud et du centre du département des Hauts-de-Seine.

Cependant, les gestionnaires interrogés observent toujours une forte demande des étudiants et un taux d'occupation des résidences récemment livrées très élevé, que confirme l'enquête menée par la Région en 2019 sur les résidences financées depuis 2013.

Accessibilité du site de Saint-Ouen aux résidences étudiantes et jeunes actifs existantes en 2018 et à l'horizon 2030

En 2018, on recense au sein des territoires accessibles en moins de 30 minutes au futur pôle universitaire de Saint-Ouen 8 337 places en résidence universitaire, dont près de 5 900 places conventionnées. Les gains d'accessibilité consécutifs à l'ouverture de nouvelles lignes de transport collectif ferré à l'horizon 2030 augmenteront le nombre de places existantes accessibles en résidences universitaires à 12 225 places au total (hors nouveaux programmes à venir), dont 9 086 places conventionnées.

Nombre de places existantes accessibles aux futurs étudiants

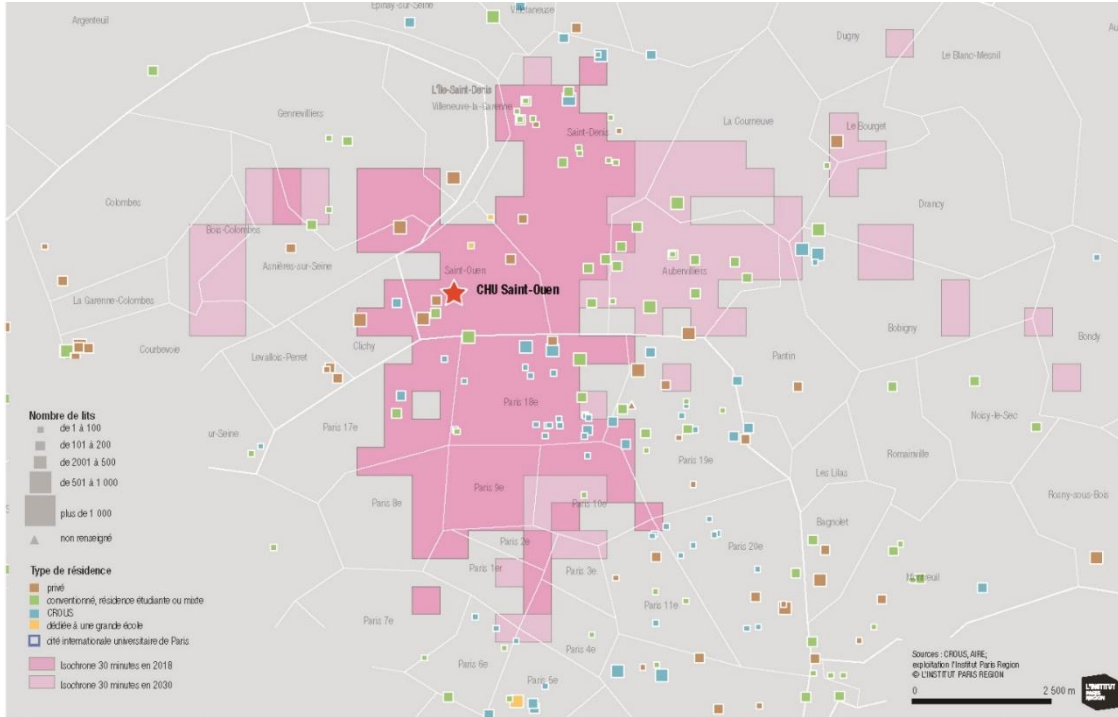
| | Isochrone 15 mn 2018 | Isochrone 30 mn 2018 | Isochrone 15 mn 2030 | Isochrone 30 mn 2030 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Places totales en résidences étudiantes : | 1282 | 8337 | 1672 | 12225 |
| Dont CROUS | 234 | 2975 | 430 | 3902 |
| Dont autres conventionnées | 324 | 2922 | 518 | 5184 |
| Dont dédiées | 42 | 129 | 42 | 129 |
| Dont privées | 682 | 2311 | 682 | 3010 |
| Places totales en résidences pour jeunes actifs | 379 | 3351 | 460 | 3351 |
| Nouvelles places à caractère social agréées entre 2016 et 2018 | 0 | 102 | 0 | 349 |

Sources : Île-de-France Mobilité 2018, CROUS, AIRE, URHAJ, Institut Paris Region

Aux places dédiées aux étudiants s'ajoutent dans ce périmètre géographique 3 351 places dans des résidences pour jeunes actifs et foyers de jeunes travailleurs.

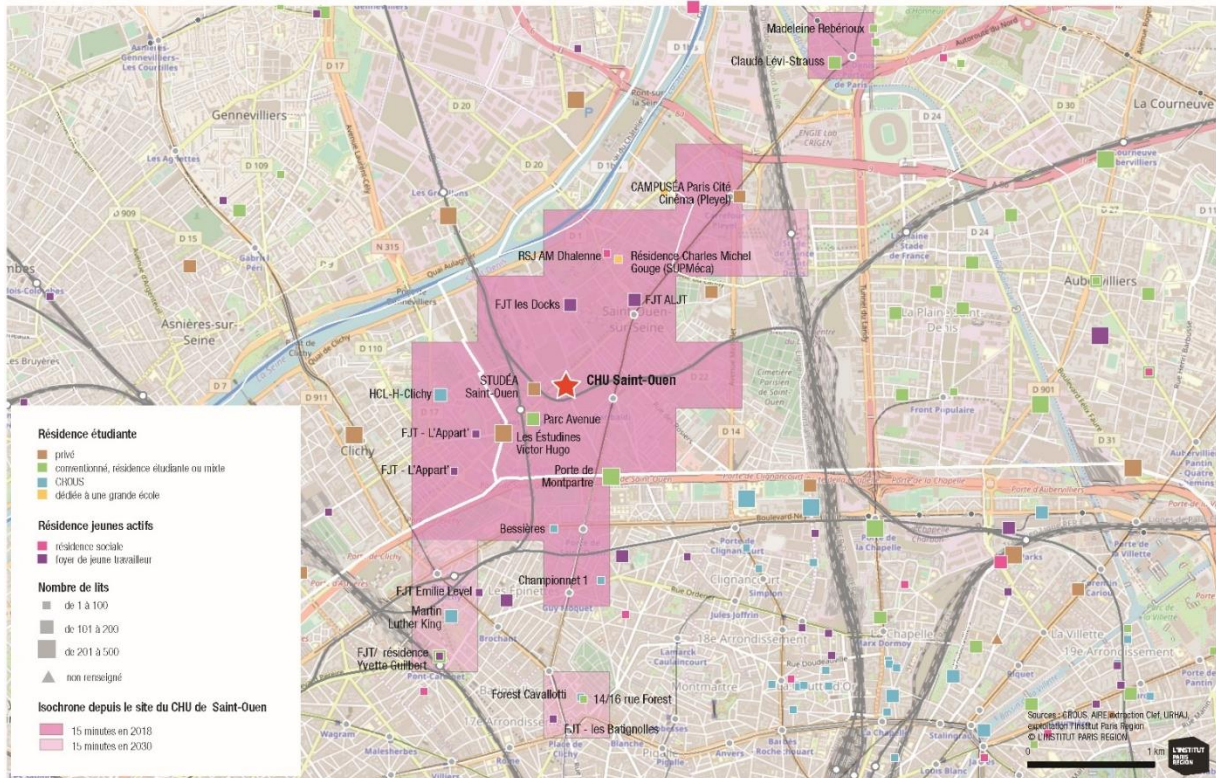
Les futures lignes de transports en commun projetées à l'horizon 2030 ne contribuent pas à augmenter ce stock de places accessibles aux étudiants salariés, et pour une part également à des étudiants non-salariés.

Le CHU de Saint-Ouen et les résidences étudiantes accessibles en 30 minutes en 2018 et en 2030



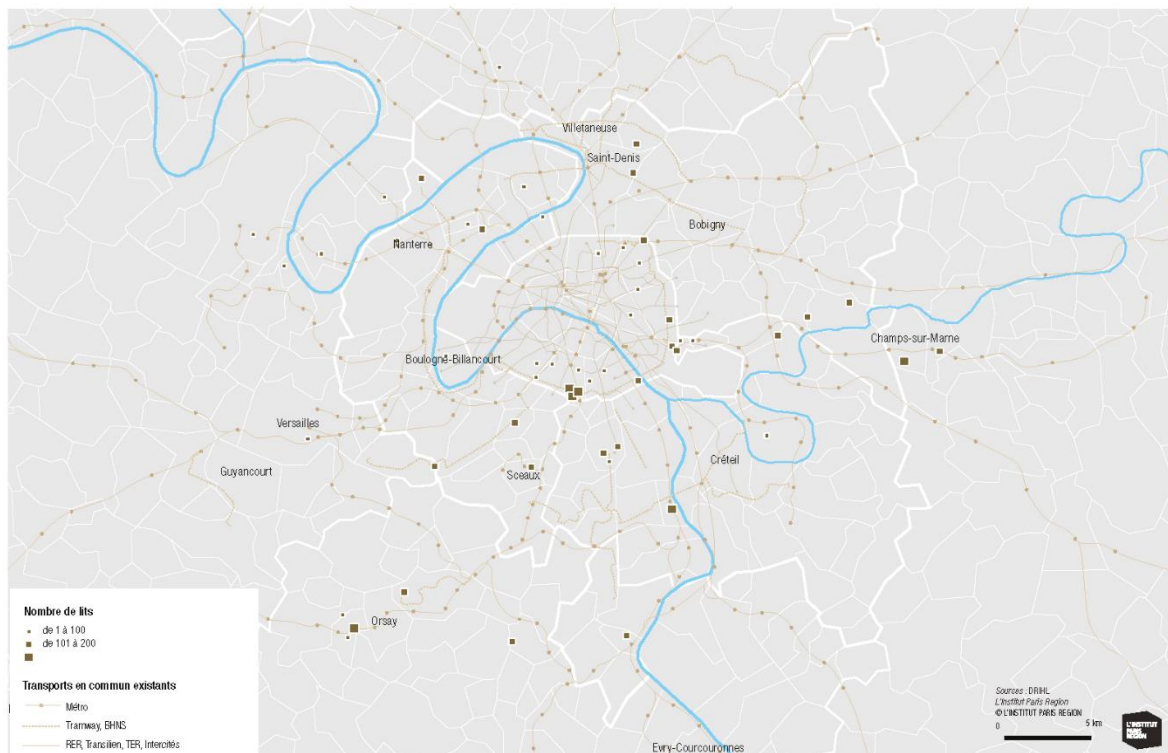
En restreignant le périmètre géographique d'accessibilité à 15 minutes autour du futur site universitaire, le nombre de places existantes en résidences universités se limite à 1 282 en 2018, dont 558 places conventionnées et 682 places en résidences privées, avec des loyers plus élevés. L'ouverture de nouvelles lignes de transport ferré portera ces chiffres en 2030 à 1 672 places, dont 948 conventionnées.

Les places accessibles dans des résidences pour jeunes actifs se réduisent alors à 379 en 2018, et 460 à l'horizon 2030.



Des projets de nouvelles résidences pour étudiants à caractère social ont été agréées entre 2016 et 2019 et devraient être ouvertes au cours des prochaines années. Parmi elles, aucune n'est située dans un rayon de 15 minutes du futur pôle universitaire, en 2018 comme en 2030. En revanche, ces projets apporteront un potentiel de 350 places supplémentaires à l'horizon 2030 dans un rayon d'accès par les transports en commun de 30 minutes, réparties sur 7 résidences nouvelles.

Résidences agréées 2026-2017-2018



Les gestionnaires interrogés ont cité plusieurs projets pouvant intéresser le futur pôle universitaire :

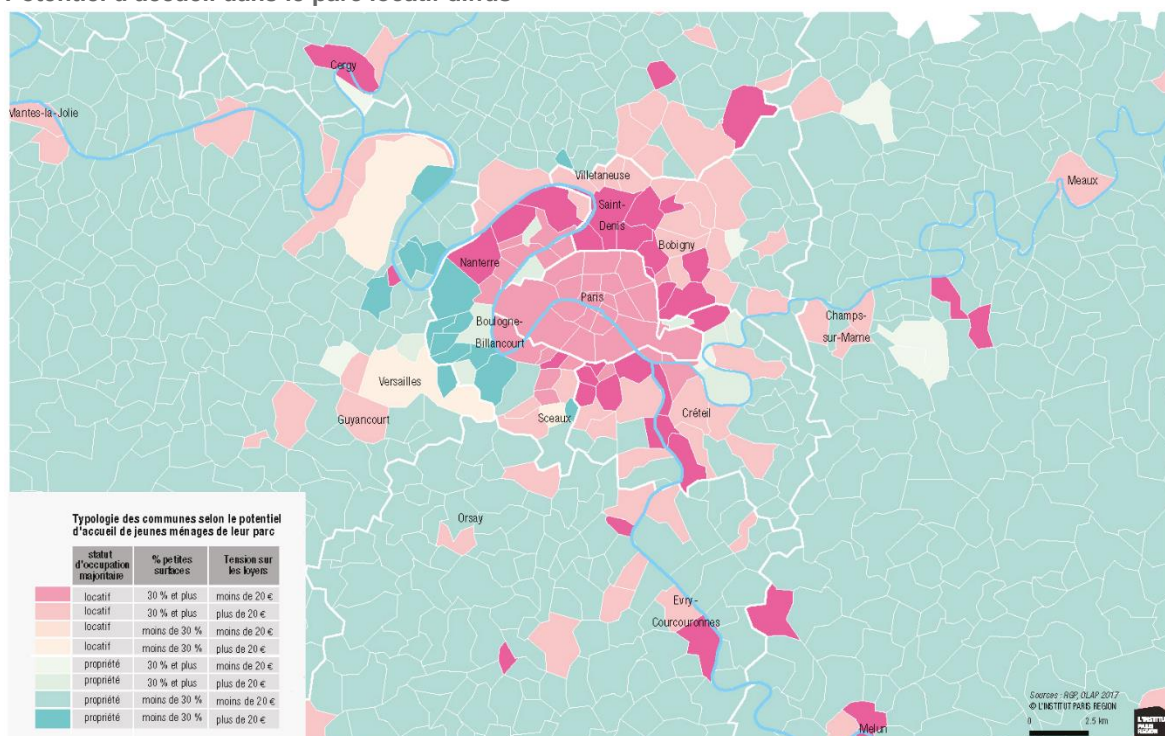
- Saint-Denis (site de l'IUT de l'université de Villetaneuse) et Saint-Ouen (ZAC village olympique et paralympique) pour le CROUS de Crétail,
- Porte des Poissonniers (réhabilitation d'un ancien bâtiment HLM de 180 logements), Porte des Batignolles (150 logements) et Porte d'Aubervilliers pour le CROUS de Paris,
- Clichy pour l'Arpej.

Potentiel d'accueil des jeunes dans le parc diffus

Les résidences dédiées ne peuvent répondre qu'à une fraction de la demande de logement émanant des étudiants. Les travaux de l'Observatoire des conditions de vie des étudiants (OVE) montrent ainsi que près du tiers des étudiants franciliens étaient locataires ou sous locataires d'un logement du parc ordinaire.

On peut donc s'interroger sur la capacité du parc de logements ordinaires à répondre à une partie des besoins émanant des futurs étudiants. Le croisement des indicateurs relatifs à la proportion de logements locatifs, la part des petits logements et le niveau des loyers des logements locatifs privés fait ainsi ressortir de nombreuses communes situées au nord de Paris comme potentiellement accessibles à de jeunes étudiants.

Potentiel d'accueil dans le parc locatif diffus



Le nombre de petits logements locatifs privés d'une et deux pièces s'établissait à près de 7 000 en 2016 dans la seule ville de Saint-Ouen, et plus de 93 000 en y ajoutant les principales communes adjacentes. Ce parc est particulièrement important dans les 18^{ème} et 17^{ème} arrondissements de Paris et à Saint-Denis.

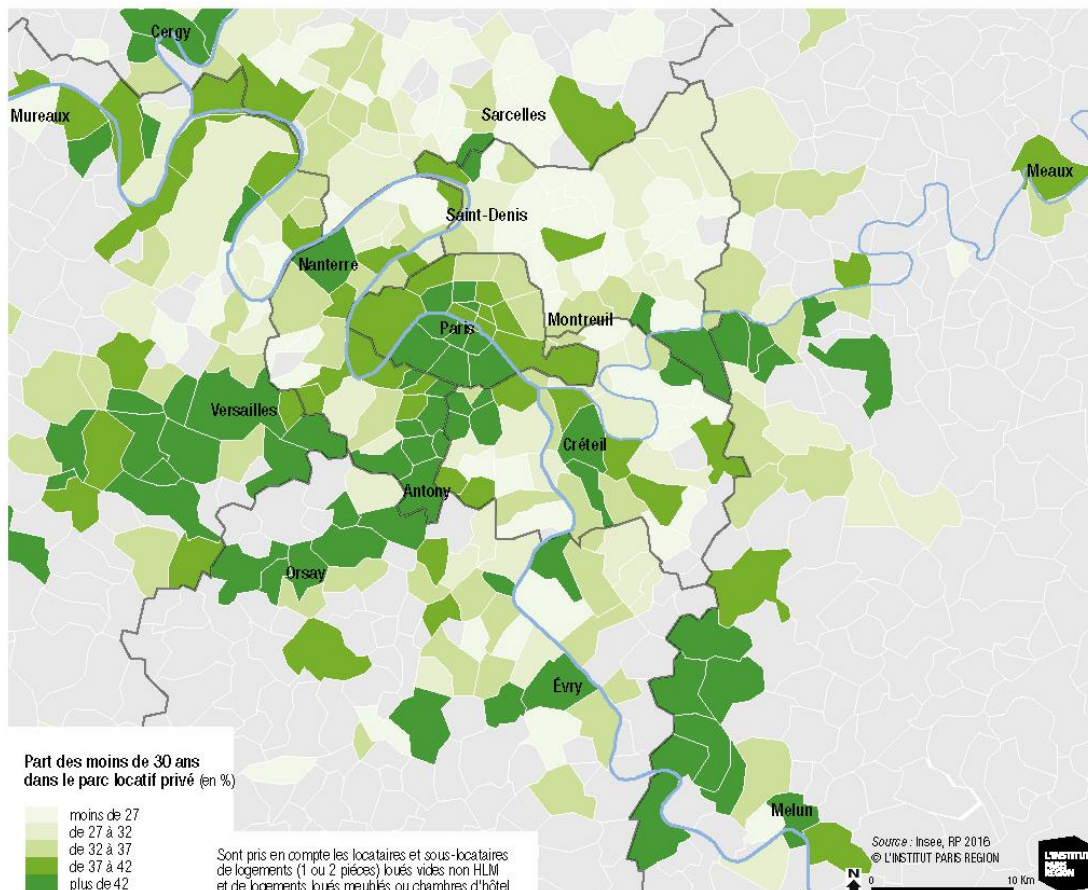
Caractéristiques du parc de logements des principales communes accessibles en moins de 30 minutes au futur pôle universitaire

| Commune | Nombre de petits logements locatifs privés | Dont occupés par des jeunes | Zone de loyer Olap |
|-------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
| Saint-Ouen | 6 960 | 34.2 | 5 |
| Saint-Denis | 10 370 | 29.7 | 5 |
| Paris 18 ^{ème} | 38 095 | 35.8 | 2 |
| Clichy | 7 969 | 31.5 | 4 |
| Paris 17 ^{ème} | 29 903 | 41.8 | 2 |
| Paris 10 ^{ème} | 17 581 | 37.4 | 2 |
| Paris 9 ^{ème} | 10 923 | 44.1 | 2 |
| Aubervilliers | 9 510 | 23.9 | 5 |
| La Courneuve | 2 633 | 25.1 | 5 |
| Gennevilliers | 2 448 | 24.0 | 5 |
| Bois-Colombes | 2 349 | 31.5 | 4 |

Sources : Insee, recensement 2016, Olap

Cependant, les petits logements locatifs privés dans ces secteurs sont aussi très convoités, non seulement par les nombreux étudiants inscrits à Paris, mais aussi par les jeunes actifs (on recensait en 2016 6 700 jeunes actifs en emploi à Saint-Ouen et plus de 72 000 dans l'ensemble comprenant Saint-Ouen et les principales communes limitrophes), ainsi que par d'autres types de ménages. Le tiers seulement des petits logements locatifs privés étaient occupés par des jeunes en 2016. La carte suivante montre ainsi que dans les arrondissements périphériques du nord-est parisien et plus généralement en Seine-Saint-Denis, les petits logements locatifs privés sont moins souvent occupés par des jeunes qu'en moyenne régionale (38%).

Les jeunes dans le parc locatif privé de petits logements



3-Un territoire en très forte mutation

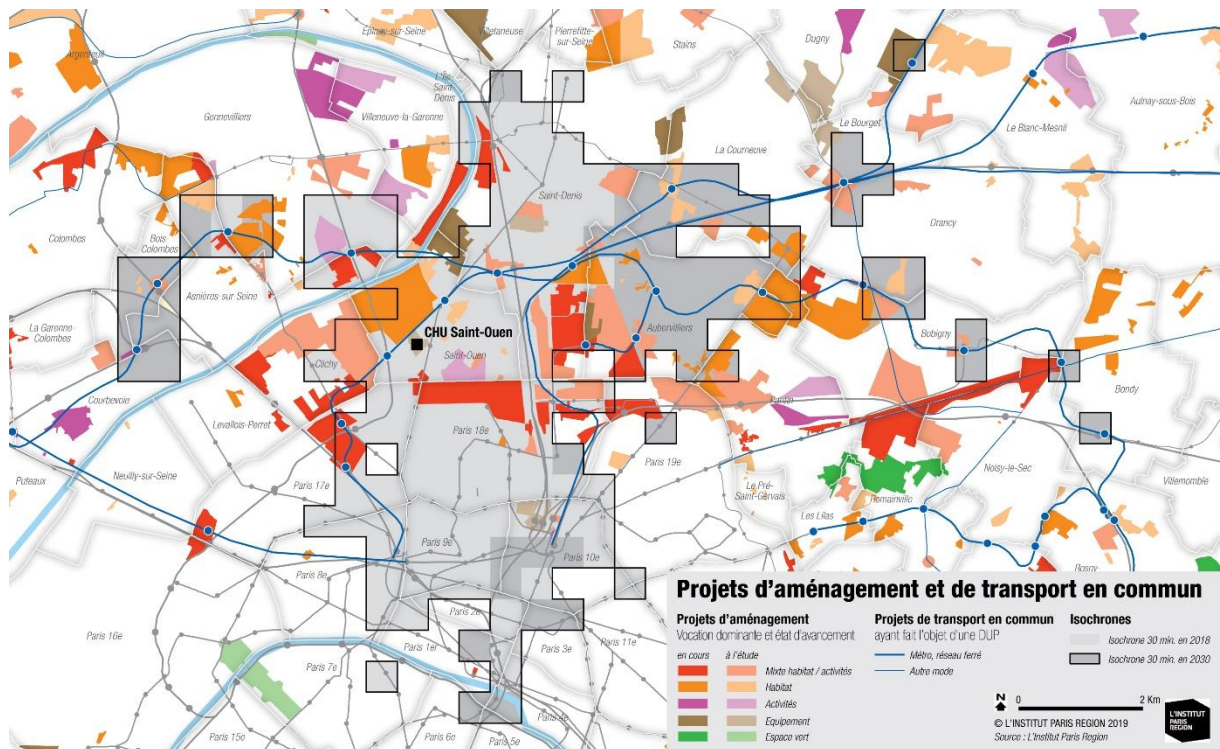
Le site choisi pour implanter le futur pôle hospitalo-universitaire du Grand Paris Nord s'inscrit dans un territoire en très forte mutation, avec des dynamiques de renouvellement urbain enclenchées depuis plusieurs années et d'autres qui se poursuivent, notamment en lien avec le projet de nouvelles lignes de métro du Grand Paris Express.

Un territoire fortement impacté par le Grand Paris Express

L'accessibilité du futur pôle hospitalo-universitaire, déjà desservi par la ligne 13 du métro et le RER C, sera sensiblement améliorée par l'arrivée de plusieurs nouvelles lignes de métro à proximité, convergeant vers la gare toute proche de Saint-Denis Pleyel :

- La ligne 16 est en provenance de Noisy-Champs
- La ligne 15 est en provenance de Champigny-sur-Marne qui desservira également les sites universitaires de Bobigny, Aubervilliers-Condorcet et Saint-Denis,
- La ligne 15 ouest en provenance de la Défense,
- Le prolongement de la ligne 14 au nord qui desservira directement le futur CHU et contribuera à délester une ligne 13 actuellement saturée.

On observe des gains d'accessibilité surtout à l'est du territoire, sur la commune d'Aubervilliers et autour des futures gares, ainsi qu'au sud au sein de Paris. Les gains sont un peu plus limités à l'ouest jusqu'à la future gare de Bois-Colombes.



Les autres projets d'aménagement à proximité du site

Une partie importante du territoire environnant le site est elle-même en cours de transformation. Ainsi, on recense 57 autres projets d'aménagement dans le périmètre accessible au site en moins de 30 minutes par les transports en commun en 2018, en majorité (49) dédiés au moins partiellement à la construction de nouveaux logements. Ces projets représentent une surface cumulée de 1108 ha répartis sur 9 communes, dont plus de 952 ha pour les opérations incluant des logements. Les quatre communes présentant les plus vastes territoires de projet sont le nord de Paris (10^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} arrondissements pour un total de 208 ha), Saint-Denis (190 ha), Clichy (147 ha) et Saint-Ouen (122 ha).

Parmi les 49 projets incluant des logements, 24 sont en cours de réalisation ; les programmes détaillés qui sont renseignés font alors ressortir 7 projets de résidences pour étudiants, chercheurs et/ou jeunes travailleurs, dont 5 sont situés à Paris, pour un total de 1 308 places nouvelles, 1 à Saint-Denis et 1 à l'Île-Saint-Denis . Les 25 autres projets demeurent au stade de l'étude, et peuvent représenter autant d'opportunités pour envisager d'y introduire des programmes de résidences pour étudiants.

Les projets d'aménagement situés à moins de 30 minutes du pôle universitaire par les transports en commun et incluant une résidence pour étudiant en 2018

| Commune | Nom du projet | Année de livraison | Porteur du projet | Programme |
|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|---|
| Paris 17 ^{ème} | Clichy-Batignolles | 2020 | Ville de Paris | 500 logements étudiants |
| Paris 18 ^{ème} | Campus Condorcet | 2022 | Fondation Campus Condorcet | 120 logements étudiants et chercheurs |
| Paris 18 ^{ème} | Chapelle International | 2023 | Ville de Paris | 240 logements pour chercheurs |
| Paris 18 ^{ème} | Montmartre-Clignancourt | nd | Ville de Paris | 153 logements étudiants Porte de Clignancourt |
| Paris 18 ^{ème} | MacDonald | 2020 | Ville de Paris | 275 places en foyers étudiants et jeunes travailleurs |
| L'Île-Saint-Denis | Ecoquartier fluvial | 2022 | EPT Plaine Commune | 1 résidence étudiante |
| Saint-Denis | ZAC Village Olympique | 2024 | Comité d'organisation des JO | 750 logements spécifiques |

Plusieurs projets de renouvellement se situent dans un voisinage très proche du futur pôle universitaire et présentent à ce titre un intérêt majeur pour l'implantation de programmes de logements spécifiques :

- Le plus important est **le projet urbain des Docks**, lancé par la Ville de Saint-Ouen sur un site de 100 ha au nord-est de la commune, historiquement occupé par des activités notamment industrielles. Les premières études ont été lancées par la ville en 2005, et la ZAC créée en 2007. Deux ans plus tard, le projet a reçu les soutiens respectifs de l'État au titre des écoquartiers d'Ile-de-France et de la Région avec le label « Nouveaux quartiers urbains ». Près de 2 500 logements ont déjà été livrés, 1 450 sont en cours et le même nombre restent à venir. Des logements spécifiques sont également programmés, en particulier pour les personnes âgées (674 logements), les jeunes actifs (un foyer de jeunes travailleurs de 150 places livré en 2015 et une résidence sociale de 150 logements en cours de construction), et les étudiants (1 résidence de 150 logements en cours de construction). Un certain nombre de programmes à venir sont encore à l'étude.
- **La ZAC du Village Olympique et Paralympique** au nord du site accueillera, autour de la Cité du Cinéma et le long de la Seine, 17 000 sportifs, une esplanade olympique de 2 ha et une zone opérationnelle de 8 ha à l'est. Une fois les JO terminés, le site comprendra 1900 logements familiaux, 750 logements spécifiques (sans précision à ce jour), 150 chambres d'hôtel (6000 m²) et 117 000 m² d'activités, bureaux et services, 2000 m² de commerces, 9000 m² d'équipements publics et 3 ha d'espaces verts. La déclaration d'utilité publique a été approuvée en 2019,
- **Le projet ex-Valéo** également tout proche du site mais plus modeste, inscrit au PLU en secteur d'OAP, porte sur environ 200 logements (15 000 m²),
- Enfin **le projet d'aménagement d'une friche industrielle ex usine Wonder**, également inscrit au PLU en secteur d'OAP, prévoit 60 000 m² de surface de plancher à vocation majoritairement résidentielle mais plutôt « haut de gamme » (70%) ainsi que des locaux d'activités et des commerces en continuité avec ceux du marché aux puces.

L'établissement public territorial de Plaine Commune a identifié plusieurs autres sites en projets comme propices à de nouvelles implantations de logements étudiants autour de la Porte de Paris, site qui accueillera le centre aquatique olympique, de la Zac des Tartres avec déjà 2 projets de résidence étudiante à Saint-Denis et Pierrefitte, et autour des futures gares du Grand Paris Express à Pleyel, Stade de France et Les « Six Routes » à La Courneuve.

Les projets d'aménagement accessibles à l'horizon 2030

Les gains d'accessibilité observés dans un rayon de 30 minutes par les transports en commun accroissent sensiblement le nombre de projets d'aménagement susceptibles d'inclure de nouveaux programmes de logements étudiants. Ce nombre atteint la centaine à l'horizon 2030, dont 86 projets à dominante habitat ou mixte représentant près de 1400 ha cumulés. Parmi eux, plus de la moitié sont encore à l'étude.

Les informations disponibles sur les projets d'aménagement accessibles au site en moins de 30 minutes à l'horizon 2030 ne permettent pas d'identifier de nouvelles opérations de logements étudiants.

Conclusion

L'arrivée d'environ 10 000 étudiants sur le site du futur CHU du Grand Paris Nord à Saint-Ouen va générer d'importants besoins en logements spécifiques, évalués aux alentours de 720. La diversité du public attendu, étudiants de médecine, en soins infirmiers, aides-soignants, internes, chercheurs, incite au développement d'une offre également diversifiée, qui devra concilier proximité au site universitaire et sécurité. A cet égard, l'idée de résidences dédiées à ce public, sur le modèle des résidences dédiées aux écoles, pourrait être creusée. Un des gestionnaires interrogés propose une résidence de ce type à Evry, adossée à l'hôpital Sud francilien. En partenariat avec les services de Plaine Commune, une actualisation du schéma directeur du logement étudiant pourrait utilement inscrire le site parmi les secteurs de développement prioritaire.

Le site s'inscrit dans un territoire ayant bénéficié d'un rattrapage considérable en matière de logements étudiants au cours des dix dernières années : le ratio nombre de places en résidence / nombre d'étudiants inscrits a plus que doublé sur le territoire de Plaine Commune pour atteindre 14,5% ; en outre les loyers de sortie des logements sont maîtrisés depuis la mise en œuvre du schéma directeur local du logement étudiant. Un autre avantage de situation réside dans le nombre très important de grands projets d'aménagement proches du site, qui constituent autant d'opportunités pour la création de nouveaux programmes. Enfin, le parc des logements « ordinaires » dans les communes se prête plutôt bien à l'accueil d'étudiants avec de nombreux petits logements locatifs privés dont les niveaux de loyer restent attractifs.

Cependant, la situation du territoire à proximité de Paris et la présence d'autres populations fragiles entraînent une forte concurrence sur l'offre de logement, non seulement entre les étudiants des différents pôles universitaires, notamment Paris où se concentrent beaucoup d'entre eux, mais aussi avec les jeunes actifs, nombreux à travailler sur le territoire ou à Paris, et plus généralement avec d'autres ménages modestes.

Au stade actuel du projet, l'enjeu pour l'université serait de rassembler autour d'elle les différents acteurs territoriaux à mobiliser, services aménagement et habitat de Plaine Commune, ville de Saint-Ouen, aménageurs locaux, sur la base de données plus précises concernant les futurs étudiants (lieux de résidence, de stages, horaires, etc.), afin de construire l'offre la plus adaptée à leurs besoins, tout en privilégiant des produits mixtes permettant de satisfaire aussi les besoins des jeunes actifs employés par l'hôpital.



L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49