

À Dijon Métropole, la croissance du nombre d'étudiants génère des besoins en logements

Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté • n° 87 • Juillet 2021



Dijon Métropole est la 17^e intercommunalité de France métropolitaine pour le nombre d'étudiants. Près de 35 000 jeunes y sont inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur en 2017. Parmi eux, 32 000 ont entre 16 et 29 ans. Ils résident pour les trois quarts dans la métropole, le plus souvent dans la commune de Dijon.

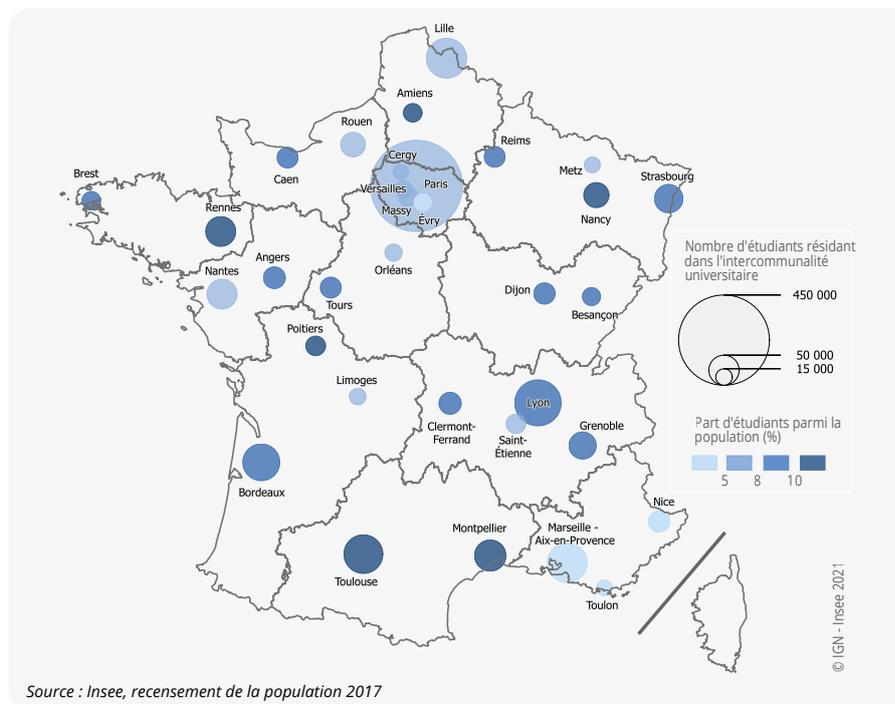
Le nombre d'étudiants a augmenté de 10 % en dix ans. Ils vivent de moins en moins chez leurs parents. Cela induit une augmentation de la demande en logements adaptés à leurs contraintes budgétaires. Il peut s'agir de résidences universitaires, ou de logements propices à la colocation. La grande majorité des étudiants ayant quitté le foyer familial vivent néanmoins seuls. Dans ce cas, ils habitent principalement dans de petits appartements de moins de 30 m², souvent meublés, à proximité des facultés ou dans les quartiers du centre-ville bien desservis par les transports en commun.

Près de 35 000 jeunes font leurs études à Dijon Métropole en 2017. Parmi eux, 32 000 ont entre 16 et 29 ans. Ces nombres d'étudiants sont comparables à ceux de la communauté urbaine de Caen la mer, dont la population est équivalente ► **figure 1**.

Dijon Métropole compte plus d'étudiants que Tours Métropole Val de Loire, et que la Métropole Nice Côte d'Azur, plus peuplées mais qui ne sont pas des chefs-lieux de région. Comme dans l'ensemble des intercommunalités disposant d'un important pôle d'études supérieures, le nombre d'étudiants est en hausse depuis dix ans.

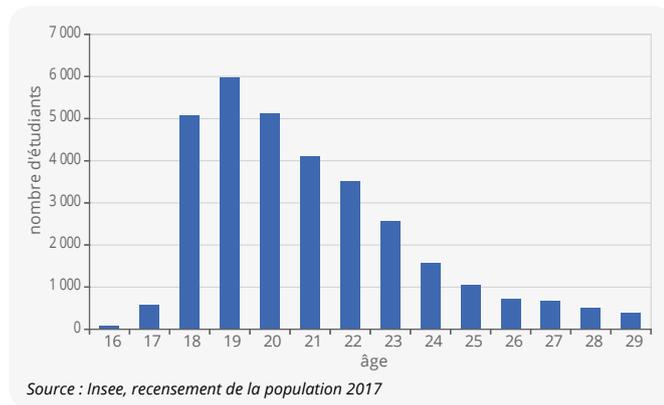
Depuis 2007, il a augmenté de 10 %, ce qui représente 3 000 **étudiants** supplémentaires. Cela en fait actuellement la 17^e intercommunalité de France métropolitaine pour le nombre d'étudiants. Parmi eux, les deux tiers ont entre 18 et 21 ans ► **figure 2**. Ils sont plus souvent inscrits dans des filières liées à la santé que dans les autres pôles universitaires.

► 1. Nombre et part d'étudiants parmi la population des principales intercommunalités universitaires



En partenariat avec :

► 2. Répartition par âge des étudiants à Dijon Métropole



À Dijon Métropole, 40 % d'étudiants parmi les 16-29 ans

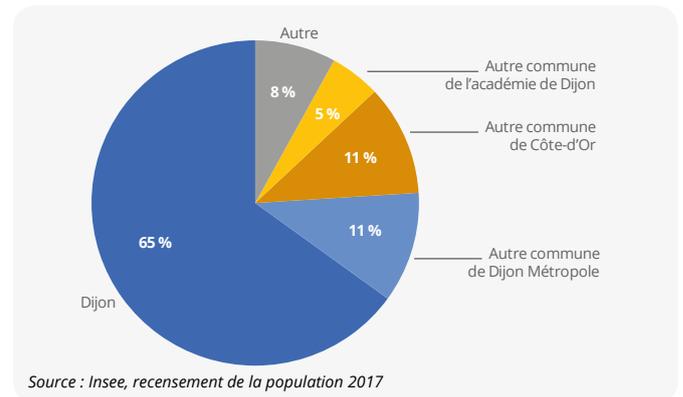
Les trois quarts des étudiants inscrits à Dijon Métropole y résident également ► **figure 3**. Ils y représentent 8 % de la population, et 40 % des jeunes de 16 à 29 ans. Derrière Nancy, Poitiers, Montpellier et Rennes, c'est l'une des intercommunalités où la proportion d'étudiants parmi les jeunes de cette tranche d'âge est la plus élevée. À Orléans ou encore Saint-Étienne, les étudiants ne représentent qu'un quart des 16-29 ans.

Outre les huit Unités de Formation et de Recherche (UFR en sciences humaines, santé, lettres et philosophie, etc.), où sont inscrits la majorité des étudiants, Dijon Métropole possède également dix lycées avec des enseignements post-bac, ainsi que des écoles et des formations spécifiques. L'école Supérieure de Commerce, l'institut national supérieur des sciences agronomiques de l'alimentation et de l'environnement (AgroSup), l'école de gendarmerie, l'école nationale des greffes, l'école des Beaux-Arts ou l'antenne de Sciences Po sont autant de structures spécifiques qui attirent les étudiants.

Plus de 85 % des étudiants habitant l'agglomération résident à Dijon. Ils choisissent alors de s'installer au plus près des facultés où de nombreux logements leur sont proposés, dans les **quartiers** Université, Champmaillot et Mansart ► **figure 4**. Ils sont également nombreux à habiter en centre-ville, dans les quartiers Jean-Jacques Rousseau et Grangier, à proximité du tramway qui mène à l'université. Ils choisissent aussi souvent le quartier Monge, relié directement aux facultés par une ligne de bus.

Parmi les étudiants résidant à Dijon, seulement 13 % vivent chez leurs parents. Ils habitent alors davantage dans des quartiers plus éloignés de

► 3. Lieu de résidence des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur à Dijon Métropole



l'université, comme Balzac, le Lac ou Providence.

Un pôle universitaire attractif au-delà du département

Sur l'ensemble de l'agglomération dijonnaise, huit étudiants sur dix ne vivent plus chez leurs parents. Les étudiants qui viennent habiter dans l'agglomération dijonnaise sont souvent ceux dont les parents résident le plus loin. Ils quittent le domicile familial pour loger à proximité de leur lieu d'études.

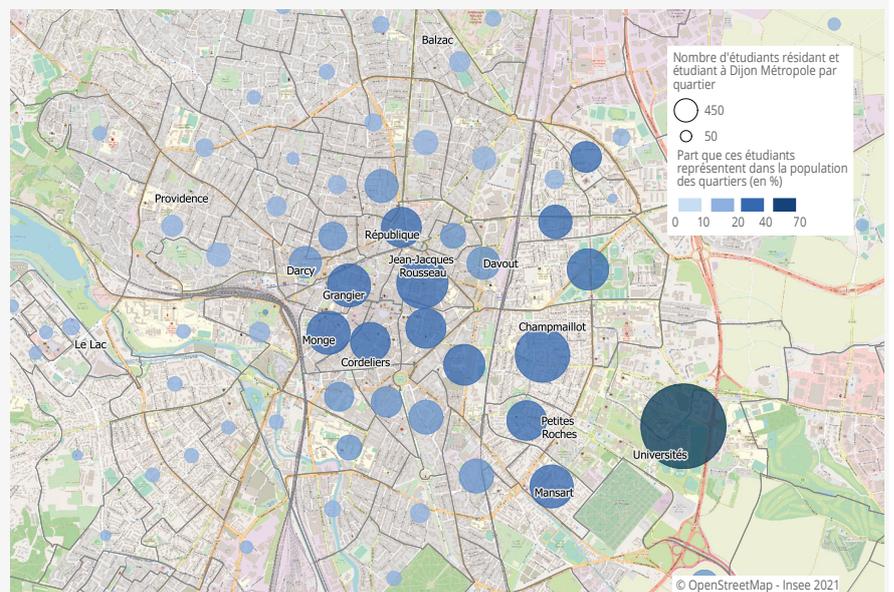
Les plus concernés sont ceux qui poursuivent leur cursus au-delà de la licence. Leur nombre a très fortement augmenté partout en France métropolitaine depuis 2007. Ces étudiants ont souvent la contrainte

d'être mobiles pour continuer leurs études. Les enseignements de niveau master ou doctorat, plus spécialisés, ne sont pas nécessairement implantés dans l'université où ils ont débuté leur formation.

Au même titre que les intercommunalités de Poitiers, Nancy et Clermont-Ferrand, Dijon Métropole attire des étudiants au-delà du département. Seuls 29 % des étudiants ont obtenu leur bac en Côte-d'Or.

En moyenne annuelle, 6 000 étudiants sont venus s'installer à Dijon Métropole entre 2014 et 2018. Ils représentent près de 40 % des nouveaux habitants de l'agglomération. Celle-ci entretient des liens privilégiés avec les autres départements de son académie. Elle attire beaucoup d'étudiants originaires de Saône-et-Loire et de l'Yonne. À leur sortie du lycée, et à distance équivalente,

► 4. Nombre et part de jeunes étudiant et résidant à Dijon Métropole selon leur quartier de résidence



ces derniers se dirigent bien plus vers Dijon Métropole que vers Lyon ou Paris. Même si l'offre universitaire de l'agglomération dijonnaise est moins diversifiée en 2^e ou 3^e cycle, la taille de la ville, plus petite, peut être plus sécurisante pour ces jeunes quittant le foyer familial. Le parc de logements, plus abordable, peut également être un des éléments influençant ce choix.

Parallèlement, 2 800 jeunes de 16 à 29 ans ont quitté chaque année Dijon Métropole entre 2014 et 2018 pour étudier ou poursuivre leur cursus dans une autre ville. 3 400 se sont également installés ailleurs, notamment pour faire leur entrée dans la vie active. Ces départs de jeunes expliquent en partie la forte proportion d'étudiants parmi les 16-29 ans dans l'agglomération dijonnaise.

Un quart des étudiants inscrits à Dijon Métropole vivent en dehors de l'agglomération

Un étudiant sur quatre vit en dehors de Dijon Métropole. Parmi ces 8 000 étudiants qui font leurs études à Dijon Métropole sans y résider, 3 500 habitent en Côte-d'Or, généralement dans une intercommunalité limitrophe (à Gevrey-Chambertin, Genlis ou encore Arc-sur-Tille). Au sein de celles-ci, ils continuent le plus souvent à vivre chez leurs parents.

Les 4 500 étudiants qui ne logent pas en Côte-d'Or résident pour la plupart dans un département limitrophe qui ne possède pas de grande structure universitaire. Il s'agit en particulier d'étudiants effectuant des stages sur un lieu plus éloigné (internes de médecine, etc.). Ils vivent principalement dans les autres départements de l'académie de Dijon, plus particulièrement en Saône-et-Loire, et notamment à Chalon-sur-Saône, reliée directement à Dijon par le train et l'autoroute, ainsi que dans l'Yonne.

Une hausse de la demande de logements

L'attrait croissant des étudiants pour Dijon Métropole génère une hausse de la demande en logements adaptés à leurs besoins, que ce soit dans le parc privé ou en résidence étudiante.

Dans les quartiers les plus proches des facultés, le nombre de logements vacants est ainsi très faible. Il a diminué ces dix dernières années, alors que le nombre d'appartements y a augmenté de plus de 20 %. Parallèlement, le nombre de places en résidence étudiante est également amené à croître. 670 logements étaient en projet à la fin 2020. Une fois achevés, ils viendront s'ajouter aux 5 600 déjà

présents sur le territoire de la métropole, auxquels s'ajoutent plusieurs centaines de places pour les post-bac dans les internats des lycées.

Le logement : une contrainte budgétaire qui influence le mode de vie des étudiants

Le **prix du loyer**, en moyenne de 11,4 € par m² pour les logements de petite taille, est moins élevé à Dijon que dans des très grandes villes comme Paris, Marseille, Lille, Bordeaux ou Strasbourg. Il est également moins élevé que dans certaines villes plus petites comme Amiens, Rouen, Limoges ou Nancy. Malgré cela, une forte contrainte budgétaire pèse sur les étudiants qui ne vivent plus chez leurs parents.

Ces derniers ne disposent que de trois types de ressources : le soutien familial, un éventuel salaire lorsqu'ils sont en emploi, et les aides financières versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF). Plus précisément, l'**allocation de logement sociale** permet de diminuer le coût du loyer. À Dijon Métropole, les étudiants en sont moins souvent bénéficiaires que dans la plupart des autres intercommunalités universitaires. Parmi l'ensemble des étudiants qui ne vivent pas chez leurs parents et qui résident dans l'intercommunalité, environ 14 000 étudiants touchent une allocation.

Cette contrainte budgétaire influe sur le mode de vie des étudiants. Lorsqu'ils quittent le foyer familial, 55 % des étudiants vivent seuls. Ils vivent également plus souvent que le reste de la population en colocation (17 %) ou en communauté, c'est-à-dire en résidence universitaire. Ces modes de vie leur

permettent de réduire les frais liés au logement, qui est leur principal poste de dépense. Les loyers sont ainsi bien moins élevés dans les logements du centre régional des œuvres universitaires et scolaires (Crous), et la colocation permet aux étudiants de réduire le poids du logement dans leur budget.

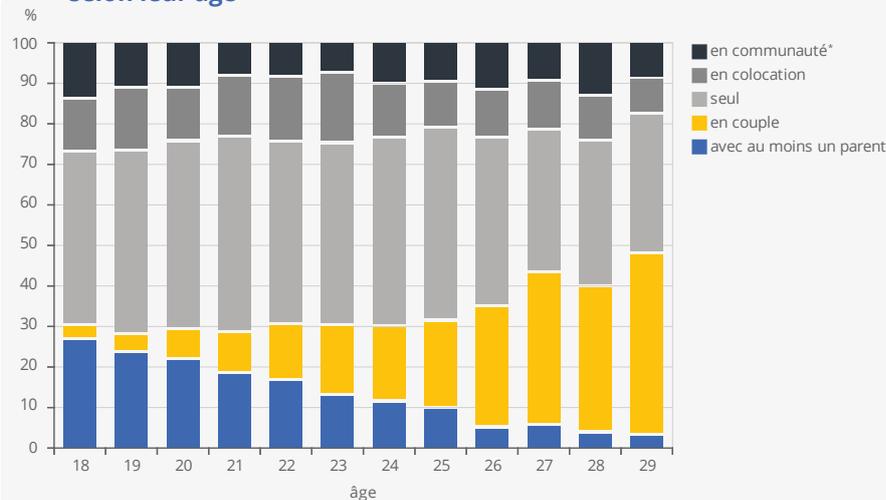
La part d'étudiants adoptant l'un de ces trois modes de cohabitation est relativement stable entre 18 et 29 ans ► **figure 5**. Toutefois, lorsqu'ils avancent en âge, les étudiants vivent de plus en plus en couple. Ils disposent alors d'une plus grande autonomie financière, en ayant plus souvent un emploi que les autres étudiants ou un conjoint qui dispose d'un revenu.

Les petits appartements meublés de plus en plus prisés

Lorsqu'ils ne vivent pas chez leurs parents, l'immense majorité des étudiants vit dans un appartement, qu'ils occupent le plus souvent depuis moins de deux ans. Près de 20 % résident dans un meublé, une tendance qui a augmenté de 50 % en dix ans, et qui est bien plus marquée chez les étudiants que pour le reste de la population. Ce type d'habitation est avantageux pour ces derniers, qui sont souvent amenés à occuper leur logement pour une courte période. Les baux de meublés sont plus souples, et n'impliquent qu'un préavis de départ d'un mois, contre trois mois pour les logements loués vides.

À Dijon Métropole, les deux tiers des étudiants qui vivent seuls habitent dans un appartement de moins de 30 m² ► **figure 6**. C'est plus que dans certaines grandes villes, comme Bordeaux, Lyon ou Marseille, où l'immobilier est moins accessible.

► 5. Mode de cohabitation des étudiants de Dijon Métropole selon leur âge



* communauté : ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun (internats de lycées pour les post-bac, foyers, cités U...).

Source : Insee, recensement de la population 2017

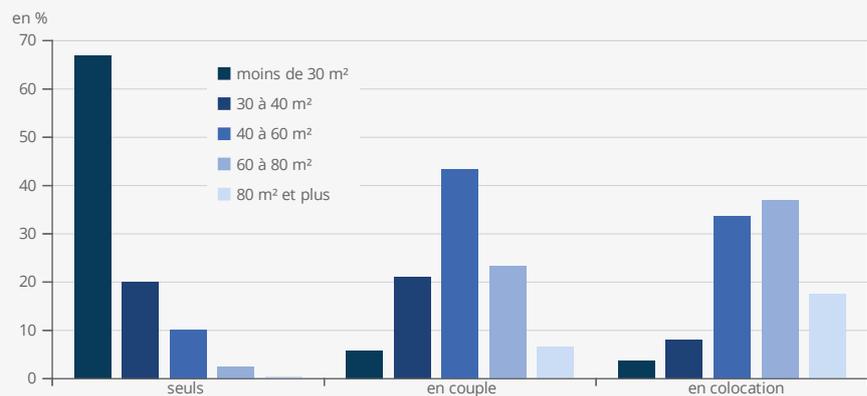
► Un étudiant sur cinq déclare occuper un emploi

Près de 20 % des étudiants de Dijon Métropole déclarent occuper un emploi en 2017, c'est-à-dire exercer une profession, être apprenti, stagiaire rémunéré ou aider un membre de la famille dans son travail. C'est encore davantage quand ils vivent en couple (45 %), souvent parce qu'ils sont plus âgés.

Parmi les étudiants en emploi, près d'un quart travaille dans le cadre de ses études, sous le statut de stagiaire rémunéré ou d'apprenti. Cela concerne notamment les étudiants en médecine. Lorsqu'ils exercent un emploi sans rapport avec leurs études, les étudiants travaillent majoritairement à temps partiel. Ils occupent le plus souvent les professions de surveillant en collège ou lycée, d'animateur culturel et sportif, de vendeur, d'employé dans l'hôtellerie ou la restauration ainsi que de caissier. Depuis le début de la crise sanitaire liée à la Covid-19, les étudiants sont particulièrement touchés. Ils doivent suivre à distance tout ou partie de leurs enseignements. Une partie d'entre eux ne peut plus compter sur l'apport budgétaire des emplois qu'ils occupent habituellement puisqu'il s'agit souvent de métiers fortement affectés par les mesures de fermeture administrative prises pour juguler l'épidémie.

Dès lors que les étudiants vivent en couple ou en colocation, ils s'installent dans des logements plus grands, souvent d'au moins 40 m². La surface et le nombre de pièces sont mieux adaptés au nombre d'occupants. Dijon Métropole est ainsi l'une des intercommunalités où les étudiants sont les moins concernés par la suroccupation.

► 6. Répartition des étudiants selon le mode de vie et la surface du logement



Source : Insee, recensement de la population 2017

À proximité de l'université, une forte densité de petits logements

L'offre de logement pour les étudiants diffère selon le quartier de Dijon. Plus de la moitié des étudiants logeant dans le quartier de l'Université et 20 % de ceux habitant dans celui de Grangier vivent en résidence étudiante. C'est dans ces deux quartiers que sont principalement localisés les logements gérés par le Crous.

À Mansart et Champmaillot, et donc à proximité directe de l'université, les étudiants vivent le plus souvent seuls. Dans ces quartiers, les appartements ont un profil de « logement étudiant ». Avec plus de 30 % de logements de moins de 30 m², ils font partie des quartiers de Dijon où la part de petits logements est la plus importante. La vacance y est également faible sur les petits

appartements. Moins de 5 % d'entre eux sont inoccupés, contre 11 % en moyenne sur l'ensemble de la ville de Dijon.

À Petites Roches, et aussi à Davout, plus loin des facultés, les appartements plus grands sont relativement plus nombreux. Les étudiants y vivent davantage en colocation.

Enfin, ceux qui résident dans le centre-ville, à Jean-Jacques Rousseau, Monge, Grangier, Darcy, République ou encore Cordeliers sont ceux qui habitent le plus souvent en couple. ●

David Brion, Hélène Ville (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Définitions

Les **étudiants** désignent les personnes de 16 à 29 ans inscrites dans un établissement de scolarisation et titulaires au moins du baccalauréat. Sont compris des jeunes adultes en formation dans les écoles des greffes ou de gendarmerie.

Les **quartiers** correspondent aux Iris (Îlots Regroupés pour l'Information Statistique) qui constituent la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Ils respectent des critères géographiques et démographiques et ont des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps.

L'**allocation de logement sociale (ALS)** est une aide financière destinée à réduire le montant du loyer ou de la redevance dans le cas d'un logement en foyer. Elle est notamment versée pour une résidence principale si la personne ne peut bénéficier de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation de logement familiale. Elle est attribuée seulement si le logement répond à des critères de décence et de conditions minimales d'occupation.

Les **prix des loyers** sont issus des estimations de l'UMR1041 (AgroSup Dijon-Inrae) et sont calculés grâce à l'utilisation des données d'annonces parues sur leboncoin, SeLoger et PAP sur la période 2015 - 2019. Les indicateurs de loyers sont fournis charges comprises avec comme caractéristique de référence pour un appartement une surface de 49 m² et une surface moyenne par pièce de 22,1 m².

► Pour en savoir plus

- **Ville H., Bordet-Gaudin R.**, « Attractivité résidentielle : des ressorts pas toujours suffisants dans les grands pôles urbains, des atouts dans certaines petites centralités », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n°75, octobre 2020.
- **Bourriez M., Pilarski C.**, « La Côte-d'Or, dynamisme métropolitain à l'est et petites centralités essentielles à la population en décroissance à l'ouest », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n°73, juillet 2020.
- **Ulrich A., Ville H., Brion D.**, « Les étudiants s'installent à Dijon, les familles dans sa couronne », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n°26, décembre 2017.

