



HAL
open science

Les contours d'un processus de studentification dans un quartier de Lille

Alexis Alamel

► **To cite this version:**

Alexis Alamel. Les contours d'un processus de studentification dans un quartier de Lille. revue Urbanités, 2022, A l'école de la ville, 16. hal-04748394

HAL Id: hal-04748394

<https://hal.science/hal-04748394v1>

Submitted on 22 Oct 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NoDerivatives 4.0 International License

Urbanités

#16 / À l'école de la ville

Septembre 2022

Les contours d'un processus de studentification dans un quartier de Lille

Alexis Alamel



Couverture : les conditions sélectives affichées du marché locatif privé pour les étudiants de Lille (Alamel, 2021)

Pour citer cet article : Alamel A., 2022, « Les contours d'un processus de studentification dans un quartier de Lille », *Urbanités*, #16 / À l'école de la ville, septembre 2022, [en ligne](#).

La période estivale, propice aux chassés-croisés des vacanciers sur les routes, l'est également sur le marché du logement des étudiants. La forte hausse des effectifs étudiants en France, équivalente à 26 % entre 2000 et 2019 (MESRI, 2020a), coïncide avec une offre résidentielle limitée pour cette population qui s'élève à 2,7 millions de personnes en 2021. Le rapport Lafon (Sénat, 2021) évalue l'offre de logements en résidences étudiantes, privées et publiques, à 350 000 places, et dont la moitié est gérée par le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS). Sachant qu'un tiers des étudiants habitent chez au moins un de leurs parents, que 45 % des étudiants louent un logement dans le parc diffus¹ et que 12 % des étudiants vivent en résidences dédiées (OVE, 2020), l'association AIRES (Association interprofessionnelle des résidences étudiantes et de services) estime qu'il manquerait au moins 250 000 logements étudiants pour répondre à la demande.

Alors que la pénurie de logements pour étudiants est récurrente dans certaines métropoles de province (par exemple à Lille, Strasbourg, Nice ou Toulouse), des villes telles que Le Havre et Angers, notamment, sont désormais confrontées à une demande en logements étudiants bien supérieure à l'offre du marché. Si Jean-Claude Driant (2011) soutient que la pénurie de logements n'est pas exclusive qu'à la population étudiante, il apparaît évident que la massification de l'accès à l'enseignement supérieur, conjointement aux fortunes diverses des différents plans nationaux établis pour pallier cette pénurie (par exemple, les plans « Anciaux 1 » (2004) et « Anciaux 2 » (2008), et les plans visant à la construction de « 40 000 logements » (2013) et « 60 000 logements » (2018)), n'ont pas permis de résorber le fort déséquilibre entre l'offre et la demande en logements pour étudiants (Driant, 2016).

Depuis le milieu des années 2000, la foisonnante littérature des géographies étudiantes (ou *student geographies*) qui s'intéresse aux différents enjeux associés aux populations étudiantes (conditions de vie, logement, mobilité, identité étudiante, situation financière, etc.) s'est rapidement développée. Ce champ de recherche s'est d'abord déployé dans des contextes anglophones, notamment, au Royaume-Uni (Munro *et al.*, 2009 ; Smith, 2009 ; Holton et Riley, 2013), en Australie (Fincher et Shaw, 2009), en Irlande (Kenna, 2011) et au Canada (Revington, 2021), et progressivement dans d'autres cas d'études internationaux tels qu'en Espagne (Garmendia *et al.*, 2012), en Chine (Gu et Smith, 2020) et au Zimbabwe (Matamanda *et al.*, 2021). L'essor de la littérature des *student geographies* peut être associé à l'étude des processus de *studentification* (Alamel, 2018).

Ce concept, connexe à celui des théories de gentrification², tel que défini par Darren Smith (2005), est multidimensionnel. En premier lieu, l'afflux de populations étudiantes dans des quartiers résidentiels a des répercussions économiques. Celles-ci peuvent se traduire par une hausse des prix des logements (Miessner, 2021) ou par le développement d'offres commerciales ciblant les populations étudiantes (Ackermann et Visser, 2016). La deuxième dimension induit une recomposition socio-démographique du quartier résidentiel causée par l'arrivée de populations plus jeunes ayant entraîné le déplacement résidentiel des habitants / familles (Allinson, 2006). Par exemple, dans certains quartiers « studentifiés » de la ville universitaire de Loughborough (Royaume-Uni), la part des individus âgés de 18 à 24 ans sur la population totale oscille entre 40 % et 58 % (Alamel, 2019). Également, la concentration résidentielle d'étudiants dans un quartier permet de dynamiser la vie culturelle locale (Chatterton, 2000), tout comme la diffusion de nouveaux modes de vie, comme observé à Lisbonne avec les étudiants internationaux (Malet Calvo, 2018). Enfin, la dernière dimension imbriquée dans le processus de studentification a trait aux transformations physiques, à la fois du logement, mais aussi du quartier. Chloe Kinton *et al.* (2018) démontrent comment des bailleurs privés ont converti, dans le but d'accroître leurs revenus, des maisons autrefois occupées par des familles, pour en faire des biens à destination d'étudiants plutôt aisés. Ainsi, les dimensions intégrées dans le processus de studentification sont analogues à celles des processus de

¹ Le parc diffus comprend les logements du parc privé voués à la location ou à la colocation, et qui ne sont pas exclusivement réservés à la seule population étudiante.

² Inventé par la sociologue britannique Glass en 1964, le concept de gentrification décrit les transformations physiques et sociales des quartiers anciens populaires produites par l'installation de nouvelles populations issues des classes moyennes. Proposant une lecture moins linéaire et séquentielle du phénomène, Marie Chabrol *et al.* (2016) pluralisent le terme « gentrifications » en déclinant les complexités locales des réalités urbaines imbriquées dans ces processus.

gentrification (Lees *et al.*, 2013). Toutefois, Takashi Nakazawa (2017) souligne, à juste titre, la diversité sociale croissante des populations étudiantes et le choix résidentiel d'un public jeune qui répond souvent davantage à l'impératif de se loger plutôt qu'à celui de se construire une identité sociale. Il faudrait selon lui étendre le concept de studentification, en se détachant progressivement des théories de gentrification, et ce, afin de mettre en exergue l'hétérogénéité des populations étudiantes et leurs trajectoires résidentielles passées et futures.

En France, la question du logement étudiant a été principalement abordée, dans la littérature scientifique, par les biais des mobilités et trajectoires résidentielles des étudiants (Alamel et Santana, 2020 ; Dietrich-Ragon, 2021 ; Olympio et Germain, 2020 ; Pinto Baleisan, 2014), des pratiques quotidiennes de cette population (Alamel et Santana, 2021) ou encore de l'évolution des conditions de logement étudiantin (Driant, 2016). Si le terme de « studentification » est mentionné par Pierre Blavier *et al.* (2011), il a été souligné que les recherches portant sur ce processus restent, à ce jour, inexistantes dans le contexte français (Alamel, 2018).

De par sa dimension exploratoire, notre recherche vise à appréhender les causes et les conséquences de la présence résidentielle des étudiants sur le marché locatif privé du quartier Vauban à Lille. Pour ce faire, notre analyse s'appuie à la fois sur des données statistiques et des études produites localement par l'agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (ADULM) et l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL), et sur un matériau qualitatif issu de 11 entretiens semi-directifs. Ces entretiens, effectués entre avril 2020 et janvier 2022, ont ciblé divers acteurs locaux impliqués sur les problématiques étudiantes et de logements tels que la Métropole Européenne de Lille (MEL), la Ville de Lille et l'université de Lille. De plus, quatre agences immobilières du quartier Vauban ont été interrogées afin de mieux saisir leur perception de la présence estudiantine sur le marché immobilier local. Le choix assumé ne pas avoir interrogé des étudiants et/ou résidents du quartier se justifie par l'angle d'analyse privilégié de cette étude qui s'intéresse au regard que porte les acteurs institutionnels et territoriaux, notamment les agences immobilières, sur le développement d'un processus supposé de studentification.

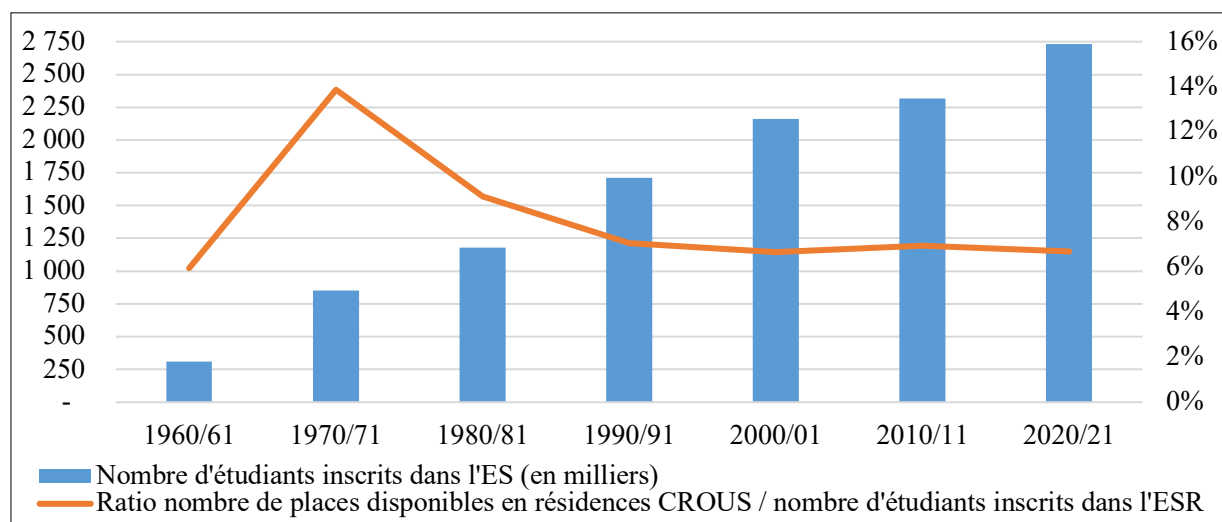
Après une mise en contexte de l'évolution nationale du nombre d'étudiants en France depuis 1960 et de l'offre de logements en résidences sociales, nous décrirons les fractures spatiales de l'offre résidentielle dans la métropole lilloise. Dans un troisième temps, nous établirons les causes et les conséquences de la présence résidentielle estudiantine dans le parc locatif lillois. Enfin, nous aborderons les projets de régulation mis en place ou à l'étude par les institutions afin de réguler les effets de la forte présence résidentielle des étudiants dans un marché locatif lillois tendu.

Les contours d'une studentification en cours à Lille

L'évolution du déséquilibre entre le nombre d'étudiants en France depuis 1960 et les besoins en logements

S'intéresser au processus de studentification, et plus globalement à la question du logement étudiantin, nécessite de remettre en contexte l'évolution des effectifs étudiants inscrits dans un établissement de l'enseignement supérieur (ES). La France a connu différentes vagues de massification de la participation dans l'ES (fig. 1). En 1960, l'ES français comptait 310 000 étudiants inscrits. Stimulée par l'expansion du développement de la scolarisation, de l'allongement des cursus universitaires et d'un dynamisme démographique soutenu, les effectifs étudiants explosent pour atteindre 851 000 en 1970. Cette hausse considérable s'est accompagnée d'une augmentation du nombre de places disponibles en résidences CROUS, soit 100 000 en 1970, c'est-à-dire l'équivalent de 14 % de la population étudiante (Zilloniz, 2009). Dans les années 1980, une deuxième vague de massification des effectifs étudiants, notamment liée à la féminisation des effectifs et la présence croissante des étudiants de catégories ouvrières, a généré une hausse de 600 000 étudiants en dix ans alors que, dans le même temps, le nombre de logements en résidences CROUS n'a crû que de 20 000 places.

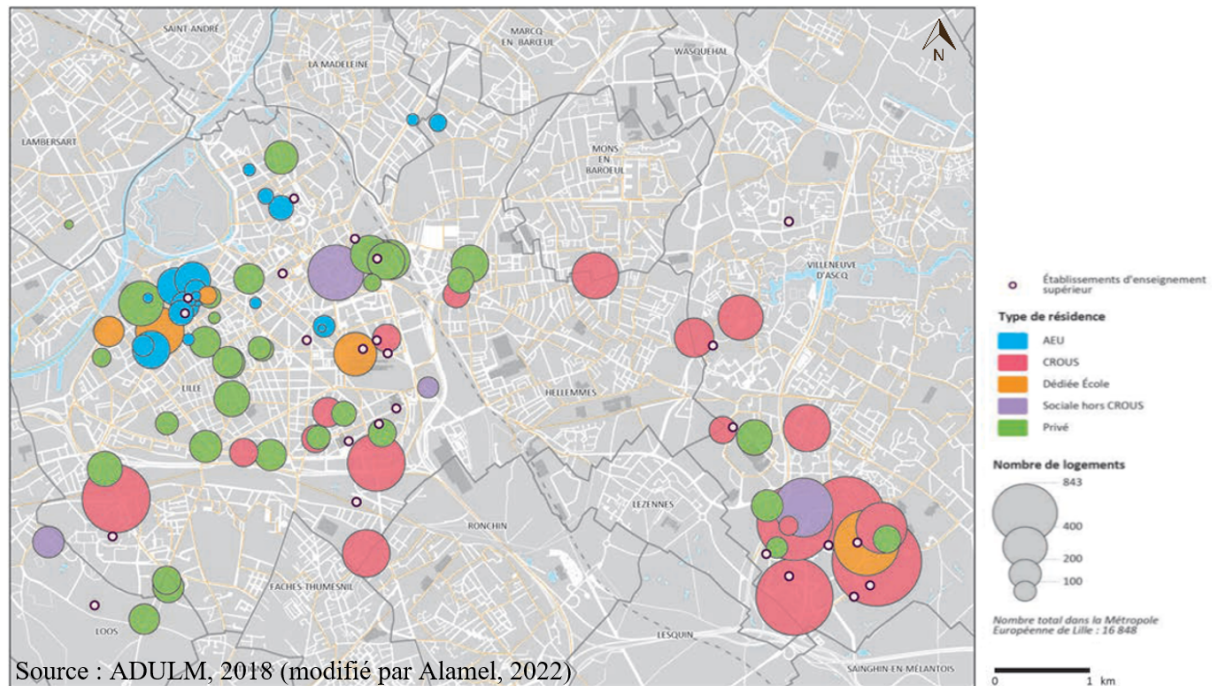
Dans les années 1990, la création de nouveaux établissements et antennes de l'ES a permis à de nombreux étudiants de s'inscrire à l'université (+ 400 000 inscrits entre 1990/91 et 1995/96). Enfin, au cours des deux dernières décennies, la croissance des effectifs étudiants (+ 587 000 individus) s'est poursuivie. Malgré la hausse du nombre de places disponibles en résidences CROUS, le ratio logements CROUS / nombre d'étudiants stagne depuis plus de trente ans. C'est ainsi que, depuis les années 1990, nous pouvons observer une forte absorption de la demande résidentielle estudiantine par le secteur locatif privé, notamment liée à « la mise en place d'un véritable marché du logement étudiant privé » (Erllich, 2009 : 151).



1. Évolution du nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur depuis 1960 et part du nombre de places disponibles sur le total de la population étudiante (MESRI, 2020a ; Zilloniz, 2009)

Fractures spatiales de l'espace résidentiel à Lille et dans sa métropole

Forte de 122 500 étudiants sur son territoire en 2020 (+ 20 000 étudiants depuis 2010/11), soit un habitant sur dix, la MEL est le 3^e pôle étudiant national derrière Lyon et Paris (MESRI, 2020b). La métropole lilloise se caractérise également par une part d'étudiants boursiers importante, équivalente à 28 % des effectifs inscrits. En conséquence, les besoins en logements abordables sont prégnants dans un territoire où les logements pour étudiants sont inégalement répartis.



2. La spatialisation des offres en résidences étudiantes à Lille et Villeneuve d'Ascq.

La géographie résidentielle des étudiants dans la MEL est marquée par une forte concentration sur deux communes : Lille et Villeneuve d'Ascq. À Lille, où 21,2 % de la population totale est étudiante (ADULM, 2018), l'offre de logements pour étudiants repose considérablement sur le parc privé locatif (80 % des étudiants à Lille y habitent), notamment dans les quartiers du Vieux-Lille, de Vauban, de Moulins et de Wazemmes. À Villeneuve d'Ascq, l'offre résidentielle sociale provenant du parc de logements CROUS est considérable et répond davantage aux besoins d'un public étudiant plus modeste. Cette inégale répartition est liée à la fois à la faible offre en logements sociaux (CROUS et autres bailleurs sociaux) à Lille, mais aussi à la concentration importante de résidences estudiantines privées dans cette ville (fig. 2). En 2018, l'ADULM recensait un peu moins de 17 000 logements disponibles répartis au sein de la métropole dans 106 résidences étudiantes dédiées. Si la ville de Lille en accueillait 63, le nombre de places disponibles représentait seulement 45 % de l'offre en résidences sur le territoire métropolitain. Les résidences étudiantes lilloises sont petites, en moyenne 121 places par résidence, en comparaison avec les résidences estudiantines de Villeneuve d'Ascq, dont le nombre moyen de logements proposés dans ses 16 résidences est égal à 390 places. La rareté du foncier disponible pour construire des résidences dans la capitale des Flandres constitue un frein majeur à un rééquilibrage, pourtant nécessaire, de l'offre résidentielle.

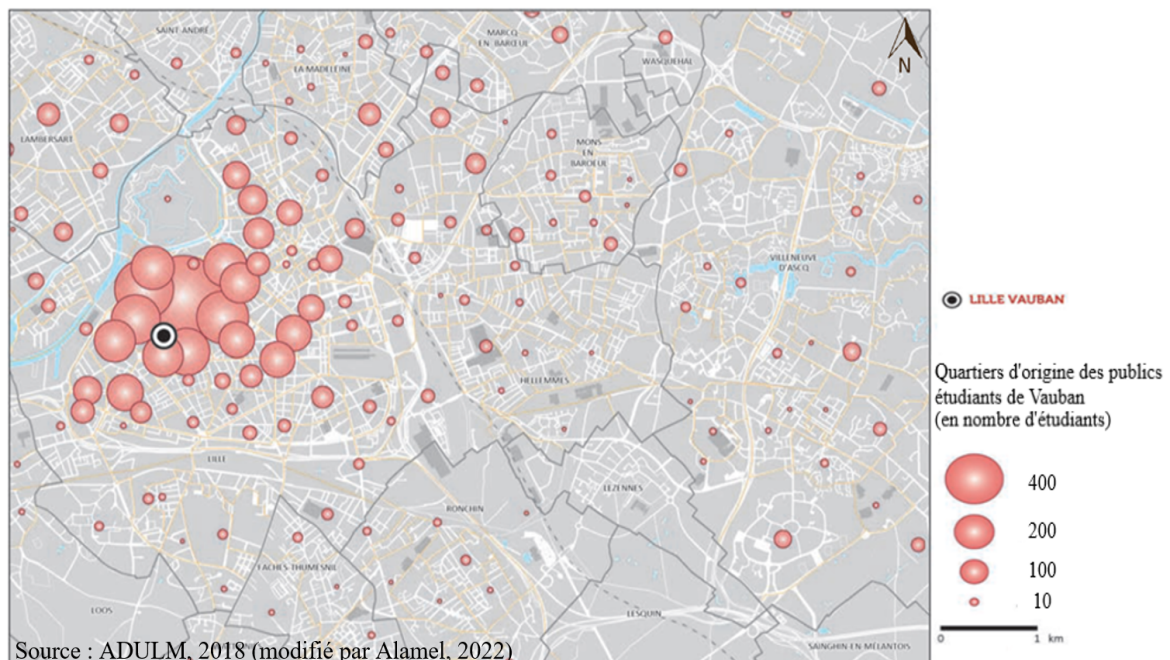
Le quartier Vauban : l'entre-soi résidentiel d'une population étudiante aisée

Situé dans le secteur sud-ouest de Lille, le quartier Vauban accueille l'université Catholique de Lille (aussi appelée la « Catho »), établissement privé qui fédère plusieurs facultés (de médecine et de droit, par exemple) et de nombreuses écoles (EDHEC, IJTM, etc.) pour un effectif de 33 000 étudiants répartis principalement dans la métropole lilloise. Fondée en 1875 et sise sur le boulevard Vauban, la Catho est reconnaissable par son imposant bâtiment à l'architecture néo-gothique. Si, selon son site internet, la Catho est « la plus grande université privée à but non lucratif de France », ses frais de scolarité très élevés³ ne sont pas à la portée de toutes les bourses. La Catho dispose également d'un parc de résidences étudiantes dédiées de 1 400 places (en bleu sur la fig. 2), de la chambre de 10 m² au studio, auparavant

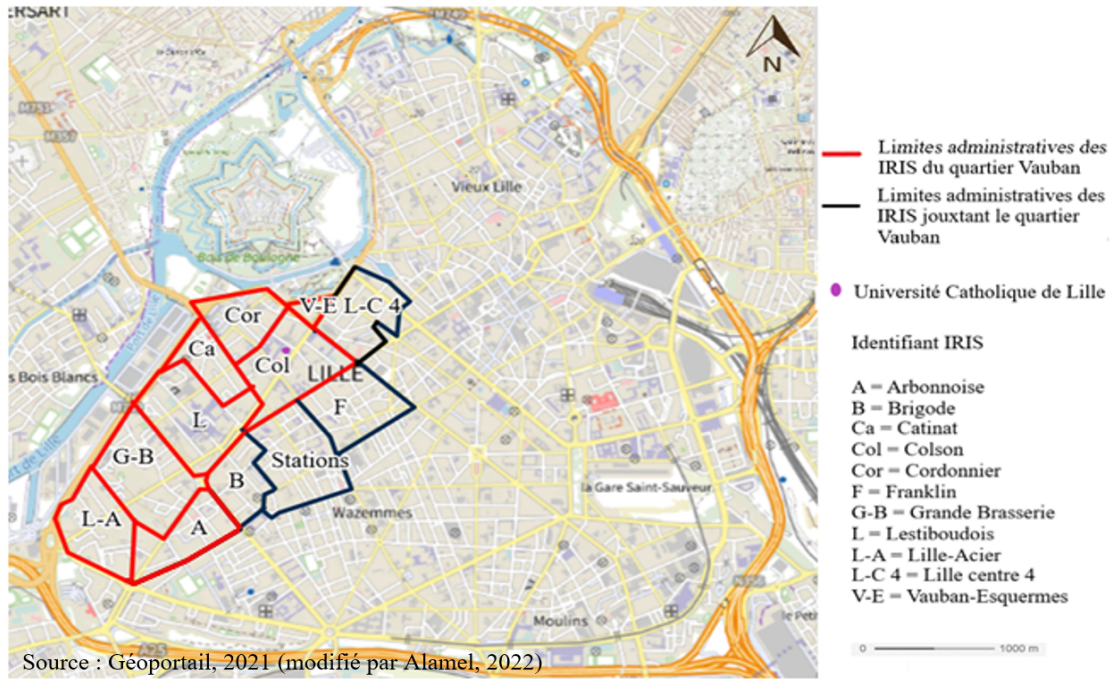
³ Par exemple, pour la faculté de droit, les prix annuels oscillent entre 2 750 € et 8 510 €, en fonction des ressources et de la composition du foyer. En comparaison, Campus France évalue les frais d'inscription à l'université publique à 170 € pour une année en cycle de Licence et 243€ pour une année en cycle de Master.

gérées par l'Association d'Entraide Universitaire (AEU), devenue le « All » en 2020. 65 % de l'offre résidentielle se situent dans le quartier Vauban pour un loyer moyen d'environ 400 € (hors charges telles que l'électricité ou l'eau). De toute évidence, l'offre proposée en résidences est largement insuffisante pour tous les étudiants décohabitants inscrits à la Catho. En conséquence, le choix résidentiel des étudiants s'oriente vers le parc diffus. Dans son enquête sur le logement des étudiants dans la métropole lilloise, l'ADULM (2018) illustre la très forte présence résidentielle des étudiants du pôle d'études de Vauban dans ce même quartier (fig. 3).

L'analyse de la composition démographique des ilots regroupés pour l'information statistique (IRIS), découpage infra-communal à une échelle fine, permet de mieux illustrer la part des populations jeunes, principalement étudiantes, dans ces secteurs. Dans la commune de Lille qui est découpée en 110 IRIS, dont 7 constituent le quartier Vauban (fig. 4), la part des individus âgés de 18 à 24 ans représente 22 %. Cette proportion est comparable à la part d'étudiants résidant dans la ville, bien que tous les individus appartenant à cette catégorie ne soient pas nécessairement étudiants. Nous pouvons toutefois observer que certains IRIS du quartier Vauban tels que Catinat, Colson et Cordonnier, sont majoritairement composés d'une population jeune, âgée de 18 à 24 ans, et qui tend à correspondre à l'âge d'étudiants entre la licence et le master. Cependant, cette classification exclurait *de facto* les étudiants plus âgés, tels que les doctorants.

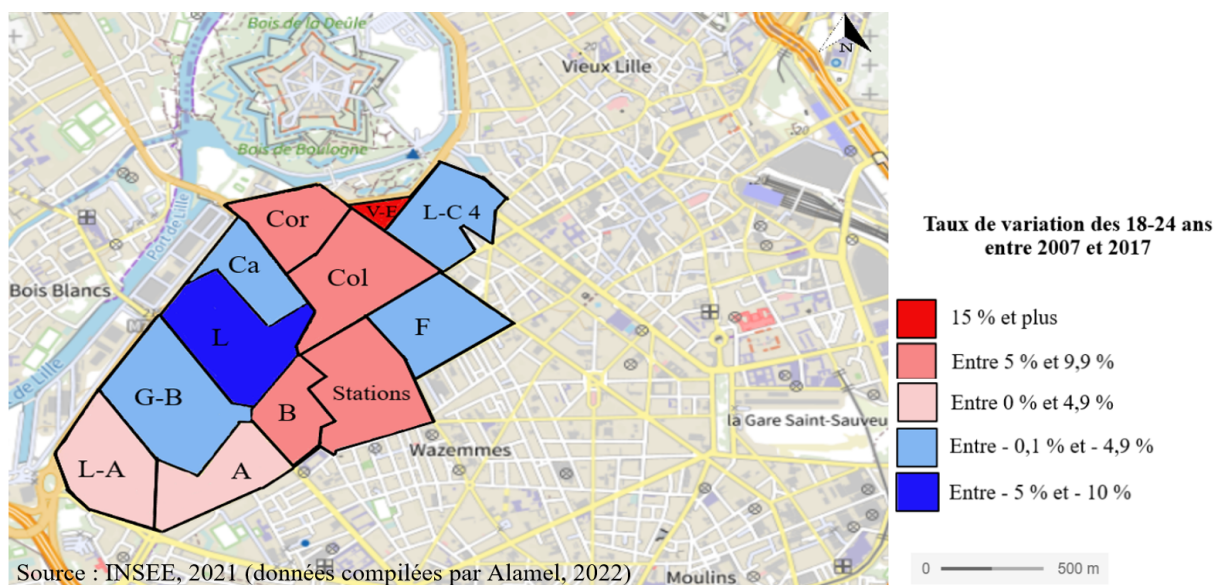


3. La forte concentration résidentielle des étudiants de la Catho et des établissements associés dans le quartier Vauban



4. Les IRIS du quartier Vauban à Lille

La figure 5 montre qu’entre 2007 et 2017, dans le quartier de Vauban, la part des 18-24 ans sur la population totale s’est accrue dans les secteurs de Cordonnier (+ 9,1 %), de Colson (+ 8,4 %) et d’Arbonnoise (+ 4,3 %), tout comme à Vauban-Esquemmes (+ 15,5 %), malgré un nombre d’étudiants très limité. En dehors du quartier Vauban, le secteur de Stations a également connu une hausse significative (+ 9,7 %) de sa population âgée de 18 à 24 ans. Cet afflux de résidents jeunes, principalement des étudiants, a entraîné le départ d’habitants plus âgés. Par exemple, dans le secteur de Colson où se situe la Catho et où deux habitants sur trois (n = 2 116) sont âgés de 18 à 24 ans, la part des habitants âgés de 25 à 39 ans a diminué de 28 % en dix ans. Ainsi, les recompositions sociodémographiques liées au remplacement des populations locales par une population étudiante représentent un marqueur incontournable du processus de studentification (Hubbard, 2008 ; Munro *et al.*, 2009).



5. Évolution de la présence résidentielle des 18-24 ans dans les IRIS du quartier Vauban et ceux limitrophes entre 2007 et 2017

Le processus de studentification vu par les agences immobilières

Les étudiants de Vauban perçus comme une clientèle exigeante

Au printemps 2018, la MEL a conduit une concertation citoyenne portant sur la question du logement des étudiants dans la métropole. Il ressort de cette enquête⁴ que la localisation du logement dans l'hypercentre lillois, ainsi que les proximités aux transports, aux lieux d'études et aux commerces sont des critères résidentiels déterminants. Ces résultats sont corroborés par les données collectées suite aux entretiens menés auprès de quatre agences immobilières du quartier Vauban :

« La localisation du bien est très importante dans leur [celui des étudiants de la Catho] choix résidentiel. Ils veulent être quartier Vauban mais pas trop près de Solférino [rue animée de par la forte présence de lieux nocturnes comme des bars et des boîtes de nuit], car à cet endroit-là, c'est bruyant et pour dormir, c'est compliqué. Donc, ça se joue à une ou deux rues dans le quartier. Il ne faut pas que ce soit trop proche de la « rue de la soif » [rue Masséna]. Ils veulent également être à 10 minutes maximum à pied de leur école. Quand on leur dit qu'on n'a plus d'appartement dans le secteur et qu'il faudra marcher 20 minutes, pour eux c'est trop loin. Ils peuvent utiliser les transports publics, mais quand il y a un changement de métro, pour eux, c'est inenvisageable. Je vous dépeins un portrait très sombre, mais aujourd'hui c'est vraiment la réalité. On est devant une jeunesse très exigeante et très compliquée. » (Entretien avec agence immobilière 2, juillet 2021)

La proximité au lieu d'étude est donc un impératif dans le choix résidentiel tout comme le cadre de vie et la tranquillité des étudiants-résidents. Se concentrant sur quelques rues du quartier Vauban, le périmètre de recherche de logement est donc spatialement limité. À proximité de Vauban, certains quartiers avec une plus grande mixité sociale comme Wazemmes et Moulins proposent des biens locatifs moins coûteux. Néanmoins, dans les discours des agences immobilières, l'attrait de l'hypercentre pour les étudiants semble traduire un entre-soi résidentiel :

« Sur le secteur Vauban, c'est un secteur étudiant bourgeois, on va dire, avec des parents ayant de très bons revenus. En général, les étudiants de l'EDHEC et de la Catho ne veulent pas aller dans le secteur de Wazemmes ou dans le quartier Lille-Sud. Ils cherchent un appartement dans l'hypercentre. On est sur une clientèle très exigeante. » (Entretien avec agence immobilière 1, juillet 2021)

⁴ Les résultats de cette consultation sont disponibles [en ligne](#).



6. Jusqu'à fin juillet, les signes « à vendre » et « à louer » ornent aussi bien les balcons que les vitrines des agences immobilières. En août, la quasi-totalité des locations est prise (Alamel, 2021).

Par ailleurs, la compétition pour obtenir un logement dans les secteurs les plus prisés par les étudiants est exacerbée par un *turnover* résidentiel faible. Selon les agences immobilières interrogées, l'offre de logements dans le parc locatif privé de Vauban est saturée :

« Actuellement, on a une offre très pauvre parce qu'on a très peu de préavis et énormément de demandes. Dès qu'on a une offre, on a 200-300 e-mails à traiter pour un seul appartement [...] En moyenne, la vacance locative, après ça dépend des périodes, mais, en été, on a des appartements qui partent dans la journée. On n'a pas vraiment de vacances locatives. » (Entretien avec agence immobilière 2, juillet 2021)

« Ils [les étudiants] s'engagent, dans certains domaines d'études, entre 3 et 8 ans. Donc, ils louent 12 mois sur 12. Ils ne vont pas risquer de perdre leur location en ne prenant pas les mois où ils ne sont pas présents. En médecine, un étudiant va vouloir garder son appartement pour ses 8 ans d'études. C'est aussi pour ça que les bailleurs proposent de meilleures prestations. Ils ont compris qu'ils avaient tout à gagner. » (Entretien avec agence immobilière 3, juillet 2021)

Ainsi, sur le marché lillois du logement locatif privé, et notamment dans les quartiers de Vauban et du Vieux-Lille, les particuliers se sont emparés d'un segment délaissé par les acteurs publics en investissant dans des biens à destination exclusivement des étudiants (fig. 6) :

« La plupart des bailleurs, les trois-quarts sont des particuliers, des personnes lambda qui s'achètent un petit pécule pour la retraite. Au moment d'acheter par ici, ils savent que c'est pour un public étudiant, car c'est beaucoup de petits logements. On part sur du 20-30 m². » (Entretien avec agence immobilière 1, juillet 2021)

Le rôle primordial des parents pour obtenir un logement à la location

Bien que la règle du « premier arrivé, premier servi » soit une condition *sine qua non* pour sécuriser un logement dans le quartier Vauban, le dossier locatif doit aussi être des plus solides. En ce sens, le rôle des parents dans le processus d'obtention d'un bail apparaît prépondérant, selon les agences

immobilières rencontrées : « Les parents sont très importants dans l'obtention du bien locatif. Quand on voit qu'ils ont des revenus importants, ça offre des garanties pour le bailleur » (Entretien agence immobilière 3, juillet 2021). Toutefois, nous manquons d'informations sur les stratégies d'évaluation des dossiers des parents par les agences immobilières. Des travaux d'approfondissement sur ces processus de sélection contribueraient significativement à enrichir la littérature des géographies étudiantes.

Illustrée par la photo de couverture, la présence des parents est parfois requise par les propriétaires afin d'effectuer des visites de logement. De ce fait, ce procédé inéquitable et discriminatoire tend à exclure les étudiants ne disposant pas de la structure familiale adéquate (absence de parents, indisponibilité, éloignement, etc.). En participant financièrement à la sécurisation d'un logement pour leur enfant étudiant, par exemple en servant de garants, les parents participent à ce processus de ségrégation sociale où les étudiants dont les parents disposent de ressources financières élevées⁵ ont une plus grande probabilité d'obtenir un logement dans le secteur Vauban :

« En général, les étudiants ne sont pas tous pareils, mais c'est papa-maman qui gèrent le portefeuille de son enfant. Ils couvent très fortement leurs enfants. C'est eux qui avancent les dépôts de garantie. C'est très fréquent dans les secteurs Vauban et du Vieux-Lille » (Entretien agence immobilière 2, juillet 2021).

Ainsi, le rôle du capital social, notamment de la parenté, peut s'avérer déterminant sur le marché résidentiel. Dans son travail de thèse sur la gentrification à Paris, Marie Chabrol (2011) soulignait déjà le rôle, parfois décisif, des parents dans l'obtention d'un logement pour les locataires, tout comme d'une aide financière mensuelle de la part des parents pour pouvoir y rester.

Les réponses institutionnelles pour réguler la spéculation du marché locatif privé lillois et la concentration résidentielle des étudiants

Au cours des vingt dernières années, le marché locatif lillois a connu une hausse généralisée des loyers du parc privé lillois. Selon la préfecture du Nord (2016), les loyers privés ont crû de 70 % entre 2000 et 2012, soit une augmentation supérieure de 20 % à celle de la moyenne nationale. En réponse à cette spéculation du marché locatif, la Ville de Lille a mis en place, après Paris en 2015⁶, un plafonnement des loyers avec comme ambition de permettre aux ménages modestes de se loger à Lille de façon plus abordable tout en préservant la rentabilité des investisseurs dans le parc locatif privé. Instauré au 1^{er} mars 2020, le dispositif d'encadrement des loyers concerne tous les logements vides ou meublés du parc privé de Lille (étendu aussi aux communes voisines de Hellemmes et Lomme) et s'applique à l'ensemble des baux signés ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi. Celle-ci stipule que le loyer d'un bien à la location ne peut excéder de 20 % un loyer de référence, calculé annuellement par l'observatoire local des loyers, en prenant en compte la localisation du logement, son année de construction, son nombre de pièces, et de son caractère meublé ou non. Si cette mesure ne cible pas spécifiquement la population résidentielle étudiante, ce sont dans les secteurs populaires parmi les étudiants tels que le Vieux-Lille et Vauban que les loyers sont les plus élevés, selon l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL, 2019). Pourtant, selon les quatre agences immobilières investiguées, l'encadrement des loyers n'a que très peu de répercussions sur le marché locatif des étudiants de Vauban :

« Les loyers dans le quartier Vauban ne sont pas forcément les plus chers de Lille pour les étudiants, notamment si on compare avec les appartements du Vieux-Lille. Pour nous, l'encadrement des loyers n'a pas de réelles incidences sur le loyer des biens qu'on propose

⁵ En 2018, une étude nationale de l'observatoire de la vie étudiante (OVE) révélait que l'aide financière parentale équivalait en moyenne à 38 % des ressources des étudiants.

⁶ Le communiqué de presse de la préfecture de Paris établissant l'introduction de l'encadrement des loyers à Paris est consultable [en ligne](#).

à la location, car nous sommes sur des surfaces davantage restreintes. » (Entretien avec agence immobilière 4, janvier 2022)

Dans le quartier Vauban, la part des logements de deux pièces et moins représente plus des deux tiers des biens locatifs du secteur. Néanmoins, selon l'ADIL (2019) plus le logement est petit, plus le loyer au mètre carré est élevé. Alors que dans l'ensemble de la métropole lilloise le loyer médian au mètre carré des logements est de 11,2 €/m², il est compris entre 12,7 € et 13,4 € dans le quartier Vauban et pour ce qui concerne les loyers des appartements d'une pièce à Vauban, ils dépassent les 16 € au m². Une agence immobilière nous confia que si les petits logements de Vauban étaient assez peu touchés par le dispositif d'encadrement des loyers, c'est surtout les colocations qui étaient visées. Selon l'ADULM (2018), si la plupart des étudiants résidant à Lille vivent seuls, une hausse des pratiques de colocation, induisant une offre de logements plus spacieux, a pu être observée depuis 2008. Cependant, au début des années 2000, Leo van den Berg et Antonio Russo (2004) signalaient déjà la conversion de maisons anciennes du centre-ville de Lille en appartements pour attirer la population étudiante locale. Ces transformations physiques de logements spacieux morcelés en logements individuels, un autre indicateur du processus de studentification, contribuent aux mutations profondes du marché immobilier local. Cela pourrait être le cas pour les colocations lilloises⁷, particulièrement dans les quartiers de Wazemmes et Moulins, selon un des acteurs interrogés :

« On voit aussi se développer des propriétaires peu scrupuleux. Le prix d'une collocation à Lille est absolument « ha-llu-ci-nant ». Pour les propriétaires privés, louer leur appart où il y a 3-4 chambres à 4 étudiants, c'est infiniment plus rentable que le louer à n'importe quel ménage. Ça créé une inflation des prix qui est dramatique et ça a un impact sur la vie en ville, sur la manière de vivre l'espace public. Cela relègue les ménages plus loin. Je pense que c'est absolument catastrophique. C'est ce contre quoi il faut lutter à tout prix. » (Entretien avec VP2, Université de Lille – juin 2020)

La « crise du logement étudiant lillois » telle que qualifiée par une personne à la vice-présidence de l'université de Lille, résulte, selon certains acteurs rencontrés, à la fois d'une volonté insuffisante de la Ville de Lille de construire sur sa commune de nouveaux logements dédiés aux étudiants les plus modestes et d'un manque de foncier disponible pour le faire. Les effets structurels de la présence des étudiants dans le marché locatif lillois, notamment à travers la concentration résidentielle des étudiants de la Catho dans le quartier Vauban et, en conséquence, le déplacement des populations plus âgées, s'apparentent fortement à un processus de studentification.

Conscientes de la gravité du problème du logement étudiant à Lille, même si le terme « studentification » n'est pas (encore) mentionné, les collectivités territoriales telles que la MEL, qui en tant que chef de file de la politique de l'habitat sur la métropole lilloise, met en place des stratégies pour mieux se saisir des enjeux du logement des étudiants sur son territoire. Par exemple, en 2019, la MEL a formalisé une feuille de route du logement des étudiants comprenant sept grands axes d'intervention sur : la gouvernance métropolitaine, le développement de l'offre résidentielle, le maintien de l'offre de logements sociaux pour les étudiants modestes, les besoins des étudiants en termes de services dans les résidences, l'animation des campus, les dispositifs d'information et d'accompagnement des étudiants sur le marché locatif et l'observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE). Créé en 2018 à l'échelle nationale, ces OTLE ont vocation à produire des diagnostics locaux avec des indicateurs communs sur les questions liées au logement des étudiants, ainsi que de mettre en place une dynamique partenariale sur les enjeux prioritaires (pénurie de logements, précarité étudiante, nouveaux modes d'habiter, etc.). La MEL a confié le pilotage de son OTLE à l'ADULM. De plus, la question du logement des étudiants est également intégrée dans la préparation du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH3) de la MEL.

⁷ Selon l'ADULM (2018), 80 % des étudiants en colocation résident à Lille.



7. Dans le quartier Vauban, un panneau d'affichage promouvant la vie étudiante... à Saint-Etienne (Alamel, 2022)

Départ des familles, marché locatif saturé, ségrégations sociales et spatiales : le quartier Vauban présente des caractéristiques communes à celles d'un quartier studentifié. Cette formation d'enclaves étudiantes semble dessiner ce que Smith et Hubbard (2014 : 99) considèrent comme de « nouvelles frontières de la ségrégation étudiante ». Au-delà des effets résidentiels des étudiants sur le marché locatif privé tels qu'abordés dans cet article, c'est l'ensemble des transformations du paysage urbain produites par la concentration résidentielle estudiantine qui doit être plus largement exploré : des activités commerciales et culturelles aux reconfigurations de l'espace urbain (fig. 7). En France, Lille est loin d'être un cas isolé. Il apparaît donc pressant de se pencher sur les transformations urbaines causées par la forte présence résidentielle des étudiants.

ALEXIS ALAMEL

Alexis Alamel est maître de conférences en géographie à Sciences Po Rennes et membre du laboratoire ARENES (CNRS UMR 6051). Ses recherches portent notamment sur les questions du logement des étudiants, leurs choix résidentiels, les habitats non-ordinaires, la précarité énergétique, et ce sur des terrains français comme européens (Royaume-Uni, Suède, etc.).

alexis.alamel@sciencespo-rennes.fr

Bibliographie

Ackermann A. et Visser G., 2016, « Studentification in Bloemfontein, South Africa », *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, vol. 31, n° 31, p. 7-17.

- ADIL, 2019, Observatoire Local des Loyers de l'Agglomération lilloise, 20 p., [en ligne](#).
- ADULM, 2018, *Le logement des étudiants dans la métropole lilloise*. 120 p., [en ligne](#).
- Alamel A., 2018, « L'émergence des géographies étudiantes : une littérature anglophone substantielle, une recherche francophone à bâtir », *Belgeo. Revue belge de géographie*, n°1, 64-81.
- Alamel A., 2019, « Les transformations du secteur du logement étudiant au Royaume-Uni depuis la Seconde Guerre mondiale », *Espace populations sociétés*, n° 3, p. 1-20.
- Alamel A. et Santana-Bucio C., 2020, « "Je voulais tester de vivre dans un conteneur": motivations et satisfactions résidentielles des étudiants dans une résidence en conteneurs », *Géo-Regards*, n° 13, p. 5-27.
- Alamel A. et Bucio C. S., 2021, « Comportements et pratiques écologiques des étudiants : retours d'expérience dans une résidence étudiante « all-inclusive » en conteneurs », *Développement durable et territoires*, vol. 12, n° 2, p. 1-21.
- Allinson J., 2006, « Over-educated, over-exuberant and over here? The impact of students on cities », *Planning, Practice & Research*, vol. 21, n° 1, 79-94.
- Blavier P., Solignac M. et Weymuller L., 2011, « L'offre de logement étudiant », *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, p. 198-202.
- Chabrol M., 2011, *De nouvelles formes de gentrification ? Dynamiques résidentielles et commerciales à Château-Rouge (Paris)*, Thèse de doctorat, Université de Poitiers, 405 p., [en ligne](#).
- Chabrol M., Collet A., Giroud M., Launay L., Rousseau M. et Ter Minassian H., 2016, *Gentrifications*, Éditions Amsterdam, Paris, 357 p.
- Chatterton P., 2000, « The cultural role of universities in the community: revisiting the university - community debate », *Environment and planning A*, vol. 32, n° 1, 165-181.
- Dietrich-Ragon P., 2021, « Les étudiants des catégories populaires face à la décohabitation familiale », *Terrains travaux*, vol. 38, n° 1, p. 121-146.
- Driant J.C., 2011, Pourquoi manque-t-il des logements en France ?, *Métropolitiques*, [en ligne](#).
- Driant J.C., 2016, « Les étudiants face à la crise du logement dans les territoires », in Giret J.-F., Van de Velde C., Verlet E. (dir.) *Les vies étudiantes, tendances et inégalités*, Paris, La Documentation française, p. 191-209.
- Erlich V., 2009, « La transition des années 1970-1980 : un monde étudiant renouvelé, une Université inadaptée dans un contexte de récession économique », in Gruel L., Galland O. et Houzel G. (dir.), *Les étudiants en France. Histoire et sociologie d'une nouvelle jeunesse*, Rennes, PUR, 427 p.
- Fincher R. et Shaw K., 2009, « The unintended segregation of transnational students in central Melbourne », *Environment and Planning A*, vol. 41, n° 8, p. 1884-1902.
- Garmendia M., Coronado J.M. et Ureña J. M., 2012, « University students sharing flats: When studentification becomes vertical », *Urban Studies*, vol. 49, n° 12, p. 2651-2668.
- Gu H. et Smith D.P., 2020, « "Living off the campus": urban geographies of change and studentification in Beijing, China », *Urban Geography*, vol. 41, n° 2, 205-224.
- Holton M. et Riley M., 2013, « Student geographies: Exploring the diverse geographies of students and higher education », *Geography Compass*, vol. 7, n° 1, 61-74.
- Hubbard P., 2008, « Regulating the social impacts of studentification: a Loughborough case study », *Environment and Planning A*, vol. 40, n° 2, 323-341.
- Kenna T., 2011, « Studentification in Ireland? Analysing the impacts of students and student accommodation on Cork City », *Irish Geography*, vol. 44, n° 2-3, p. 191-213.

- Kinton C., Smith D.P., Harrison J. et Culora A., 2018, « New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change », *The Geographical Journal*, vol. 184, n° 3, p. 242-254.
- Lees L., Slater T. et Wyly, E., 2013, *Gentrification*, London, Routledge, 339 p.
- Malet Calvo, D., 2018, « Understanding international students beyond studentification: A new class of transnational urban consumers. The example of Erasmus students in Lisbon (Portugal) », *Urban Studies*, vol. 55, n° 10, p. 2142-2158.
- Matamanda A.R., Dube T. et Campbell M., 2021, « Studentification and Its Interplay on Urban Form and Urban Policy: Reflection from Bulawayo, Zimbabwe », in Matamanda A.R., Nel V. et Chirisa I. (dir.) *Urban Geography in Postcolonial Zimbabwe*, Springer, p. 57-75.
- Miessner M., 2021, « Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation », *European Urban and Regional Studies*, vol. 28, n° 2, 133-154.
- MESRI, 2020a, *L'état de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation en France*, 148 p., [en ligne](#).
- MESRI, 2020b, *Atlas régional – Effectifs d'étudiants en 2018-2019*, 212 p., [en ligne](#).
- Munro M., Turok I. et Livingston M., 2009, « Students in cities: a preliminary analysis of their patterns and effects », *Environment and Planning A*, vol. 41, n° 8, 1805-1825.
- Takashi N., 2017, « Expanding the scope of studentification studies », *Geography Compass*, vol. 11, n° 1, p. 1-13.
- OVE, 2020, *Repères conditions de vie 2020*, 36 p., [en ligne](#).
- Olympio N. et Germain V., 2020, « La démocratisation des parcours étudiants à l'aune de l'autonomie résidentielle et du type d'études », *Formation emploi*, vol. 4, n° 152, p. 7-27.
- Pinto Baleisan C., 2014, « Se loger à Paris. L'expérience des étudiants étrangers », *Hommes et migrations. Revue française de référence sur les dynamiques migratoires*, n° 1308, p. 129-136.
- Préfecture du Nord, 2016, *Encadrement des loyers à Lille – Dossier de presse*, [en ligne](#).
- Revington N., 2021, « Post-studentification ? Promises and pitfalls of a near-campus urban intensification strategy », *Urban Studies*, vol. 59, n°7, p. 1-19.
- Sénat, 2021, *Accompagnement des étudiants : une priorité et un enjeu d'avenir pour L'État et les collectivités*, Rapport Lafon, 283 p., [en ligne](#).
- Smith D., 2005, « Studentification: the gentrification factory? », in Atkinson R. et Bridge S. (dir.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, Londres, Routledge, p. 72-89.
- Smith D.P., 2009, « 'Student geographies', urban restructuring, and the expansion of higher education », *Environment and Planning A*, vol. 41, p. 1795-1804.
- Smith D.P. et Hubbard P., 2014, « The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification », *Area*, vol. 46, n° 1, 92-100.
- Van Den Berg L. et Russo A., 2004, *The student city: strategic planning for student communities in EU cities*, Londres, Ashgate, 336 p.
- Zilloniz S., 2009, « Évolution du monde étudiant en chiffres depuis 1960 », in Gruel L., Galland O. et Houzel G. (dir.), *Les étudiants en France. Histoire et sociologie d'une nouvelle jeunesse*, Rennes, PUR, p. 177-191.