



EL KASSAB Saad
MAIRE Ludivine
PONSARDIN Marie
PUEYO MOR Miguel
SOARES Sarah

GERARDIN Gauthier
GONZALEZ GOBARTT Fernando
HAJCZAK Nicolas
KAMBUROV Asan

BAJOLET Sylvain
CHRHARDT Thomas
GEORGETON Pierre-Nicolas
GINEFRI Guillaume
MARTINEZ ENRIQUEZ
Patricia
MEBCHOUR Mélissa
MERZ Enguerran

Rapport final projet GAIA MGEL



La résidence étudiante idéale



Responsables projets GAIA : Mme Danielle BARTH
et M. Mike REES

Tuteurs Pédagogiques : Mme Danielle BARTH, M.
Raphaël BARY et M. Tony PARADIS



Fonds d'Amélioration
de la **Vie Etudiante**
Une initiative MGEL



Remerciements

Nous tenons dans un premier temps à remercier nos tuteurs, Mike REES, Danielle BERTH et Tony PARADIS pour leur implication et leur participation active au projet, et leur disponibilité lorsque nous avons besoin de ses éclaircissements. Tous leurs conseils et outils nous ont été d'une grande aide dans l'avancé de nos travaux. Nous remercions également Raphael BARY, le tuteur pédagogique des étudiants de l'ENSGSI qui nous a aidés à organiser les séances de créativité et qui nous a apportés son soutien tout au long du projet. Enfin nous sommes reconnaissants envers Martine TANI d'avoir conseillé les étudiants de l'ENSGSI sur le management de notre groupe projet.

Nous souhaitons remercier de la même manière Laure MOREL qui a passé du temps à nous aider à accomplir l'analyse du marché, Manon ENJOLRAS de nous avoir été d'une grande aide dans la réalisation de notre analyse à composantes principales.

Dans cette même optique, nous voulons exprimer nos remerciements aux 1700 étudiants qui ont répondu à notre questionnaire et à Anne LEPREVOST pour l'avoir diffusé à tous les étudiants de l'Université de Lorraine.

Nous aimerions aussi exprimer notre gratitude envers les gestionnaires des résidences étudiantes qui nous ont accueillis et qui ont répondu à toutes nos questions lors des visites.

Nous ne pouvons pas oublier les étudiants de 2AI qui ont répondu à notre enquête KANO lors de l'analyse des besoins et les 1AP qui nous ont aidé à établir une liste exhaustive des avantages et des inconvénients des différents types de résidences étudiantes.

Enfin, nous ne pouvons pas terminer sans remercier les membres GAIA, les 2AP et les 1AI qui ont participé aux séances de créativité.

Table des matières

Remerciements	1
Introduction	3
I – Contexte	4
II- Etudes préliminaires	5
1) Analyse de l'existant	5
2) Analyse des besoins	6
3) Marketing.....	6
4) Questionnaire.....	9
5) Conclusions et Analyse en composantes principales (ACP).....	9
ANNEXE 1 : Résumé de l'analyse de l'existant	12
ANNEXE 2 : Conclusions sur les visites des résidences	18
ANNEXE 3 : Exemple d'une étude réalisée sur les échanges entre les différents acteurs : échanges sur la communication.....	20
ANNEXE 4 : Exemple d'un RARe → RARe présent et futur des résidents.....	20
ANNEXE 5 : Pestel « swoté »	24
ANNEXE 6 : Questionnaire	27
ANNEXE 7 : Exemples de diagrammes statistiques.....	30
.....	30
.....	30
ANNEXE 8 : Analyse en composantes principales (ACP)	31
.....	31
.....	31
ANNEXE 9 : Cartographie des sites d'implantation potentiels de la résidence	33
EVOLUTION DU CONCEPT	34
Séances de créativité.....	35
Fiches idées	35
Système carte à point.....	36
Principe :	37

Introduction

Le nombre d'étudiants dans l'enseignement supérieur en France augmente chaque année, atteignant un niveau record en 2014 avec 2,39 millions d'étudiants, selon les chiffres de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques). Toutefois, le nombre de logements uniquement dédiés aux étudiants n'a que très peu augmenté et aujourd'hui ce nombre n'est plus suffisant. En effet, seulement 340.000 logements sont destinés en particulier aux étudiants. La France a besoin d'augmenter son parc d'habitats étudiants, et c'est dans cette optique, que l'État français a lancé un programme spécial sur la politique du logement dont le but est de faciliter l'accès au logement pour les étudiants. Une des mesures les plus importantes prises par le gouvernement français est de doubler ce chiffre afin d'atteindre 680.000 logements étudiants d'ici 2020.

Actuellement, les étudiants ont le choix entre différents types de logement. En effet, en France, un étudiant peut vivre dans une résidence du CROUS (Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires) sur critères sociaux ou dans les résidences étudiantes privées qui proposent, pour la plupart d'entre elles, de nombreux services même certains services hôteliers. Ils peuvent partager leur logement dans une résidence de l'école, dans un pensionnat ou dans un foyer d'étudiants. Enfin, ils ont également la possibilité de vivre avec des colocataires en trouvant des logements dans le secteur privé. Néanmoins, certaines familles ne peuvent pas se permettre de payer un loyer à leurs enfants et cela rend impossible le départ du domicile familial de certaines personnes.

Pour répondre à ce problème, des sociétés sont présentes et offrent des solutions adaptées au quotidien des étudiants. Parmi ces sociétés on trouve la MGEL (Mutuelle générale des étudiants de l'Est). La MGEL propose depuis 1994 des logements dans ses résidences étudiantes pour les jeunes actifs et les étudiants. Elle essaie de répondre autant que possible aux besoins des jeunes en établissant ses résidences près des campus universitaires et des écoles et en proposant de nombreux services comme les buanderies, salles polyvalentes, gymnases et la présence d'animateurs.

Afin de se rapprocher au mieux des besoins des étudiants, la société MGEL a lancé cette année un concours intitulé "La résidence étudiante idéale". Ce concours permettra de mettre en avant de nouveaux concepts et idées pour les logements étudiants. Grâce à un projet GAIA (Gouvernance architecture ingénierie administration) réunissant des élèves de trois écoles de Nancy - ENSGSI (École nationale supérieure en génie des systèmes et de l'innovation), EEIGM (École européenne d'ingénieur en génie des matériaux) et ENSAN (École nationale supérieure d'architecture de Nancy)-, nous avons eu la chance de prendre part à ce concours et nous avons utilisé notre diversité et nos différentes façons de penser et de travailler pour proposer un projet innovant qui répondra aux besoins des étudiants, et aux demandes et attentes des parents et de la MGEL.

Dans ce rapport, nous allons vous exposer la démarche que nous avons suivie pour aboutir à la conception de notre résidence étudiante idéale. Pour ce faire, nous vous

présenterons le contexte du projet amenant à la problématisation. Puis, nous exposerons les études effectuées qui nous ont conduits à l'élaboration de la résidence idéale. Enfin, vous découvrirez notre concept ainsi que les perspectives que nous imaginons pour ce projet.

I – Contexte

1) Définition du projet et des partenaires

Comme dit précédemment, la MGEL (Mutuelle générale des étudiants de l'Est) est une sécurité sociale étudiante implantée en Alsace, Lorraine et Champagne-Ardenne. En juillet 2012, elle crée le FAVE (Fonds d'amélioration de la vie étudiante) et le dote d'un capital de 80 000 €. Le FAVE a pour objet de collecter et distribuer des fonds afin d'améliorer les conditions de vie, d'études et de santé des jeunes en formation dans les établissements d'enseignement supérieur d'Alsace, Champagne-Ardenne et de Lorraine.

Reconnu d'intérêt général, le FAVE est ouvert à tous les étudiants, et participe aux travers de ses différentes actions à améliorer les conditions de vie des étudiants mais aussi à rendre attractif les territoires. Dans ce contexte, le FAVE souhaite élaborer à travers un concours, une résidence confortable à destination d'une population jeune - étudiants, jeunes diplômés actifs - contribuant à la réussite universitaire et/ou à l'insertion professionnelle tout en s'inscrivant dans une démarche environnementale. Les étudiants sont les principaux acteurs de ce concours. En effet, le FAVE propose ce concours à l'intention des étudiants afin de proposer des pistes de réflexion quant à ce que pourrait être ce nouveau type de résidence.

Le principal objectif de notre projet est de produire un dossier de participation au concours conforme au règlement de ce dernier. Nous devons concevoir un bâtiment de 3000 m² maximum et comprenant au moins cent logements. Nous avons aussi à définir le lieu d'implantation de la résidence en Alsace, en Champagne-Ardenne ou en Lorraine.

2) Présentation de l'équipe

L'équipe GAIA est donc composée de cinq étudiants de l'ENSGSI, sept étudiants de l'ENSAN et des étudiants de l'EEIGM. La diversité de l'équipe obtenue par le mélange d'étudiants de différentes écoles nous a permis de mener à bien ce projet et de proposer un dossier unique pour le concours. En effet, les trois écoles nous forment à trois types de métiers complexes et spécifiques, et permettent aux étudiants de se spécialiser dans des domaines complémentaires. Grâce à cette complémentarité, nous avons construit notre projet et utilisé les savoir-faire de chacun selon les phases du projet. Par exemple, dans la phase de recherche, les étudiants de l'ENSAN ont pu

réaliser une analyse des références afin de s'inspirer des idées et projets architecturaux déjà existants pendant que les étudiants de l'ENSGSI ont effectué une analyse de l'existant sur les concurrents présents en France et dans les pays étrangers.

L'équipe GAIA se réunit une fois par semaine pour faire le point, choisir la direction à donner au projet, travailler en groupe et se répartir le travail. Les exigences, besoins et attentes des membres de l'équipe GAIA sont variés. Cela engendre d'autres consensus de fonctionnement et de travail et explique une organisation différente.

II- Etudes préliminaires

1) Analyse de l'existant

Durant les premiers mois de notre projet, nous avons en grande partie travaillé sur l'analyse de l'existant afin d'observer ce qu'il se faisait dans le domaine du logement étudiant que ce soit en France ou à l'étranger. Nous avons pu constater qu'en fonction des pays, les modes de logements variaient relativement. Grâce à cela, nous avons également réussi à déterminer des points clés pour notre résidence. Ces derniers représentent les domaines dans lesquels nous pouvons être meilleurs que nos concurrents. Ensuite, les visites de résidences effectuées en France (Nancy, Reims) et à l'étranger (Espagne, Russie) ont permis d'appréhender l'environnement des résidences étudiantes et de se familiariser avec le fonctionnement de la MGEL et de ses concurrents. Nous avons alors pu comparer les anciennes résidences MGEL aux nouvelles afin d'observer les nouvelles tendances, à savoir des résidences modernes, avec un grand nombre de services et des espaces communs (salle polyvalente, salons...). Enfin, lorsque nous nous sommes intéressés aux concurrents directs à Nancy, nous avons relevé les points fondamentaux à prendre en compte pour la conception notamment concernant les services proposés.

Les principales observations de l'analyse de l'existant et des visites des résidences peuvent se résumer en quelques points. Tout d'abord, dans la plupart des cas, les moyens de sécurité des résidences sont efficaces et l'implantation est choisie pour la proximité des écoles/campus et également des moyens de transport. De plus, les nouvelles résidences ont généralement du mal à gérer l'hétérogénéité des résidents alors que les anciennes résidences ont du mal à gérer les locaux (entretien, sécurité etc.). Enfin le point fort de la MGEL par rapport à ses concurrents directs semble se situer en niveau des espaces communs tels que la salle de sport, en revanche, son point faible se trouve dans l'absence de lieu pour la restauration.

Pour finir, lors de cette première phase de projet nous avons été intrigués par les différences de discours entre les acteurs gérant, MGEL, et étudiants. Il semblerait que les priorités ne soient pas les mêmes pour tous. Il en est de même pour la définition du logement idéal étudiant. En effet, les voies d'amélioration proposées par les acteurs, pour une future résidence idéale, diffèrent et ne se concentrent pas autour des mêmes problématiques.

Comment satisfaire tous les acteurs d'une résidence étudiante idéale alors que leurs besoins diffèrent et parfois s'opposent?

L'orientation choisie, pour répondre à cette question, se porte sur le choix de satisfaire les étudiants tout en tenant compte des besoins des autres acteurs (MGEL et parents des étudiants). Nous avons pris cette décision parce que les étudiants sont les principaux concernés car ils vivent dans la résidence et il est pour nous plus aisé d'obtenir des informations variées à leur sujet.

2) Analyse des besoins

Dans un projet d'innovation, il est crucial d'analyser les besoins du consommateur afin de créer un produit qui lui correspond au maximum et surtout pour justifier l'investissement auprès des financeurs du projet. Notre analyse consiste à identifier les manques du consommateur pour comprendre son besoin fondamental. En effet, il est plus que préférable de travailler sur les besoins du client que sur sa demande. Cette dernière peut-être mal comprise et mal analysée. Ainsi nous n'avons répondu à aucune demande, mais nous avons plutôt cherché à satisfaire les besoins des acteurs ciblés. Cette analyse nous a permis de dresser la liste des services à proposer à nos futurs clients en fonction des manques que nous avons décelés. Elle a ensuite servi aux membres de l'ENSAN pour établir une cartographie de Nancy avec les zones potentielles qui pourraient accueillir notre résidence.

Le modèle RARe permet d'identifier dans un premier temps les activités actuelles en lien avec la fonction étudiée, les résultats qui en découlent et les ressources qui permettent cette activité.

Pour la première fonction étudiée - *Être en relation avec l'extérieur de la résidence* - nous avons recentré l'étude sur trois acteurs qui sont le résident, les commerçants et la mairie, tandis que pour la deuxième fonction - *Vivre dans la résidence* - un seul de ces acteurs a suffi (le résident). Nous avons donc réalisé les RARe actuels et futurs de ces acteurs majeurs. Vous pouvez les retrouver en.

Dans un premier temps, nous avons utilisé nos recherches documentaires pour répertorier tous les résultats. Pour rappel, nos recherches se sont appuyées sur un et nous avons également consulté des rapports de sociologie sur la vie des étudiants et leur manière de se loger.

Afin de répondre à ces nouveaux besoins, nous avons donc pensé à quelques services innovants à proposer dans notre résidence. De plus, nous avons défini les ressources internes nécessaires à l'entreprise pour être capable de proposer un système d'amélioration continu de ces innovations..

3) Marketing

L'étude marketing permet d'identifier les règles d'entrée et de progression sur le marché. Elle comprend donc une analyse de marché quantitative destinée à évaluer plus ou moins précisément la taille du marché, et puis, la détermination des cibles de ce marché.

Le PESTEL est un outil qui permet d'évaluer les menaces et opportunités pour un projet en observant le macro-environnement. Cette étude réalisée peut être trouvée dans. Les conclusions qui en découlent sont les suivantes:

Dans le domaine socio-culturel, il existe une tendance d'émancipation de plus en plus tôt des étudiants.

D'un point de vue légal et politique, nous observons une tendance en faveur de la construction de logements étudiants par part de l'État, mais ils subventionnent uniquement les logements CROUS (concurrence)

L'évolution des technologies concernant les matériaux dans le bâtiment nous donne une opportunité pour concevoir une résidence écologique, économique et pratique pour les étudiants.

Cependant, le contexte économique n'est pas favorable à l'augmentation des dépenses d'un foyer. Il est donc nécessaire d'être vigilant en matière de tarifs des loyers à appliquer

Nous avons utilisé la méthode de la segmentation de marché pour répondre mieux aux besoins des clients visés et justifier le retour des investissements. Les critères pris en compte ce sont les revenus des parents, le niveau d'étude visé par l'étudiant et les villes avec plus de 20 000 étudiants.

Nous visions des étudiants qui font des études de niveau Master (Écoles d'ingénieur, école de commerce, masters divers ...), dont les parents gagnent à eux deux entre 38 000 et 65 000 €. Ces étudiants entre dans ce type de cursus au niveau Bac +1 (Cible 1) ou au niveau Bac +3 (Cible 2) après une classe préparatoire ou un DUT, de cette manière, nous avons donc établi deux cibles potentielles.

Un mix-marketing a aussi été réalisé pour contrôler les 4 variables suivants:

Le produit ce sont des logements entièrement équipés, d'une surface de 17m2 minimum, et éligibles aux aides au logement (APL ou ALS).

Le prix (315€ à 544€) sera plus élevé que les logements sociaux, mais il restera inférieur au prix des résidences privées du type services hôtelier.

Ce produit profite du réseau MGEL pour la distribution, il est nécessaire d'être affilié à la MGEL pour bénéficier d'un logement. La demande de logement peut se faire dans un centre ou sur internet.

Pour la promotion, la « MGEL Logement » profite aussi du réseau MGEL. La stratégie à suivre c'est du type pull, en différenciant les deux marchés ciblés. En ce qui concerne la Cible 1, une communication sur le lieu de formation nous intéresse car la

poursuite des études se fait souvent dans une nouvelle ville. En ce qui concerne la Cible 2, il serait également nécessaire de faire une campagne de communication dans les lycées pour les futurs bacheliers, et donc futurs étudiants à loger.

4) Questionnaire

Nous avons décidé de mener une enquête afin d'interviewer plus d'étudiants et de vérifier nos résultats. Il s'agissait de connaître les opinions des étudiants sur leurs logements, leurs façons de vivre et de vérifier si leurs besoins étaient les mêmes que ceux soulignés lors de l'analyse des besoins. L'obtention de plus de 1600 réponses des étudiants de l'Université de Lorraine que nous avons traités et interprétés nous a donc permis de compléter et valider nos conclusions hypothétiques de l'analyse de besoins et de l'analyse marketing. Avant de traiter nos résultats par une Analyse en Composantes Principales (ACP), les réponses récoltées ont été présentées sous forme de diagrammes statistiques. Grâce à cela, nous avons pu faire quelques observations :

- Les réponses obtenues sont représentatives du marché que l'on souhaite visé (68% des personnes sondées ont un niveau d'étude entre bac+1 et bac+3 inclus).
- Il est important de se concentrer sur les points forts des appartements pour concevoir la résidence puisque 60,3% des sondés vivent en appartement que ce soit seul ou en colocation.
- Pour l'aménagement de notre résidence, nous devons être attentifs sur les espaces tels que la chambre, la salle de bain, l'espace de travail et l'espace de rangement. En effet, les étudiants ne souhaitent pas partager ces espaces avec d'autres.
- Concernant le choix d'implantation de la résidence, les points clés selon le sondage sont la proximité du logement avec un supermarché, avec le lieu d'étude, avec des moyens de transport et avec des places de stationnement.
- Les différents problèmes rencontrés par les étudiants dans leur logement concernent l'isolation phonique et thermique, le mauvais agencement, le principe de chauffage, l'accès à un lieu de stationnement, et l'absence de lit deux places (pour les résidences étudiantes). Il est donc important que notre résidence réponde à ces problèmes.

5) Conclusions et Analyse en composantes principales (ACP)

Grâce à l'obtention de nombreux résultats au questionnaire sur un échantillon de la population étudiante nancéienne, nous avons donc pu réaliser une ACP (Analyse en composantes principales) afin de tirer des hypothèses précises en vue de la conception de notre résidence étudiante.

L'objectif de l'ACP est de représenter plusieurs variables quantitatives sur un plan de dimensions réduites afin d'obtenir des graphiques sur lesquels apparaîtront des corrélations entre ces variables et les ressemblances entre les individus.

Nous avons donc effectué quatre analyses en confrontant à chaque fois différentes variables afin d'obtenir un cercle de corrélation et un graphique mettant en évidence des groupes homogènes d'observations, ou au contraire des observations atypiques.

La première analyse s'est portée sur les quatre variables suivantes : *le type de logement, le choix du logement pour le mobilier, pour la luminosité et pour l'agencement.*

Suite aux observations, nous pouvons dire que les personnes qui choisissent leur logement pour la luminosité ne le choisissent généralement pas pour le mobilier, et inversement. Ainsi pour la réalisation de notre résidence étudiante, nous pouvons cibler une certaine population d'étudiants; soit nous choisissons de viser des étudiants souhaitant de la luminosité et nous misons tout sur cet aspect et accordons moins d'attention au mobilier. Ou à l'inverse, nous préférons viser une autre population d'étudiants qui souhaitent un beau mobilier et nous nous préoccupons peu de l'aspect luminosité. Une dernière solution serait de partager la résidence en deux, en réalisant ces deux types de logements pour satisfaire ces deux types de populations.

De la même manière, nous pouvons dire que les personnes qui choisissent un certain type de logement ne font pas ce choix pour l'agencement. Ainsi, si nous décidons de mettre des appartements destinés à de la colocation dans notre résidence ils ne devront pas forcément être différemment agencées par rapport aux studios, et inversement.

La deuxième analyse effectuée s'est portée sur trois autres variables qui sont *l'âge des individus, le nombre de personnes vivant en plus du sondé dans le logement et l'interaction avec les voisins.* D'après les résultats, il n'est pas nécessaire de favoriser l'interaction des étudiants avec leurs voisins en fonction de leur âge pour la conception de notre résidence.

De plus, l'analyse des deux variables *nombre de personnes vivant en plus du sondé dans le logement et interactions avec les voisins* révèle que plus on est nombreux dans un appartement et moins on a envie de contacts avec nos voisins. Nous pourrions alors favoriser le contact entre voisins au niveau des studios et faire attention à ne pas faire de colocations avec beaucoup de colocataires pour qu'ils aient envie d'échanger avec leurs voisins et non de rester qu'entre eux.

La troisième ACP effectuée présente les résultats des variables *âge, niveau d'études et superficie.* Les résultats ont montré que nous pouvons avoir un petit appartement en étant jeune ou plus âgé. Dans notre résidence nous ne concevons donc pas des logements en fonction de l'âge des étudiants. Par exemple, les plus jeunes n'auront pas forcément que des studios ou que des colocations et vice-versa pour les plus âgés. Un jeune actif peut très bien être en colocations dans la résidence.

Enfin, grâce à notre dernière analyse sur les variables *nombre de personnes vivant dans le logement en plus, type de logement, et le choix du logement pour le prix,* nous pouvons tirer la conclusion qu'il va falloir définir les prix de nos logements en résidence de sorte à ce qu'ils ne dépassent pas les prix des appartements en ville, colocations comprises.

Pour conclure cette analyse en composantes principales, voici le récapitulatif des hypothèses formulées à prendre en compte dans l'élaboration de la résidence :

- Réaliser des appartements avec un beau mobilier plutôt que lumineux et des appartements lumineux en mettant moins l'accent sur le mobilier utilisé.
- L'agencement de nos studios et de nos colocations peut être fortement ressemblant.
- Favoriser plus particulièrement l'interaction avec les voisins pour les individus logeant dans les studios et s'assurer de ne pas faire de colocations avec trop de personnes à l'intérieur pour encourager les échanges entre voisins.
- Ne pas concevoir de logement en fonction de l'âge des individus.
- Définir les prix de nos logements en résidence de sorte à ce qu'ils ne dépassent pas les prix des appartements en ville, colocations comprises.

ANNEXE 1 : Résumé de l'analyse de l'existant

Les logements étudiants en France

- Résidences CROUS
- Résidences étudiantes privées
- Appartements privés
- Résidences gérées par les Grandes Ecoles
- Internat
- Logements sociaux hors CROUS
- Foyers

Nom	Avantages	Inconvénients
Résidence privée classique type « Espace 88 »	Proximité lieu d'étude Proximité commerces/transports Système de sécurité avec badge Relation avec les étudiants	Pas d'accès internet Absence d'accueil/Agence d'entretien Facture d'électricité à part Semi-meublé : absence de matelas, vaisselle Aucun service : laverie, salle de gym Mal isolé : perte de charge, nuisance sonore
Résidence privée avec haut niveau de services type « Les Estudines »	Nombreux services : laverie, accueil, cafétéria Proximité lieu d'étude Proximité des commerces/transports Animations/Activités Service de sécurité Choix de la superficie du logement	Prix élevé Connexion Internet lente Pas de salle de sport Mauvaise isolation : thermique ou sonore Mauvaise qualité du chauffage Facture d'électricité en supplément
Les résidences privées du réseau Fac-Habitat	Nombreux services : accueil, vidéo-surveillance, local deux roues, salle fitness, ménage, laverie, parking, internet fibre optique... Mobilier, micro-onde, vaisselle Aspirateur, linge, fer à repasser Tout compris dans le prix	Prix élevé Mauvaise situation environnementale Faible présence sur le marché : par exemple pour le nord-est à 2 résidences, une à Strasbourg et une

		à Nancy
Les résidences universitaires CROUS	Prix faible Mobilier Proximité lieu d'étude/Transports Exonération taxe d'habitation Facteur d'intégration sociale	Accès limité par la situation familial Pas de services : ménage, petit déjeuner Accès limité pour les personnes extérieures à la résidence Mauvais accès internet Sanitaires communs Mauvaise isolation : sonore/thermique Manque d'hygiène
Foyers étudiants	Plein de services à disposition : babyfoot, salle de théâtre, bibliothèque, laverie, ... Mobilier Prix tout compris (électricité, eau, loyer...) Service de surveillance Service d'accueil Prix faible	Espace personnel petit Sanitaires communs Mauvaise connexion internet Mauvaise isolation sonore
Appart 'hôtels	Sans préavis Nombreux services Mobilier	Prix élevé
Appartements privés	Autonomie Large choix de superficie et de localisation Possibilité de colocation Personnalisation du lieu d'habitation	Prix fort Charges en plus du prix du loyer
Internats	Proximité du lieu d'étude Meublé Nourri Bonne condition de travail Ménage fait Pas de solitude Tarif moins élevé qu'un studio (avec repas)	Repas en cantine Partagé les sanitaires (être organisé) Pas d'intimité (Pas de moyen de se retrouver seul) Couvre-feu : pas sortir quand tu veux Pas moyen d'inviter des amis de l'autre sexe
Résidences des Grandes Ecoles I (Mines)	Proximité du lieu d'étude Moyen de colocation (2 par chambres) Literie, draps fournis Foyers, salle de réunion	Chambre et non appartement Cuisine pour plusieurs chambres
Résidences des Grandes Ecoles II	Proximité Studios ou appartements pour 4 personnes "unité de vie" : 4 chambres	

	articulées autour d'un espace à vivre, cuisine, 2WC, 2SDB.	
--	--	--

Logements étudiants à l'étranger

Allemagne (interroger Pascal et Jesko)

Espagne (Miguel)

Maroc (Saad)

Portugal (Sarah)

Asie

Amérique du Sud

Royaume-Uni

<http://www.rightmove.co.uk/student-accommodation/housing-options.html>

+ voir pealtress pour les différentes résidences étudiantes privées.

University Halls of Residence	Appartient à l'université Pour les premières années souvent. Colocation. Sanitaires et cuisine partagés. Places limitées Salles communes pour jouer, regarder la TV, travailler et se faire des amis lorsqu'on est nouveau.
Private Halls of Residence/ Communal Blocks	Appartements partagés (cuisine et espace de vie) ou studios. Très haute qualité. Proximité des sites universitaires, commerces.. Chambre meublée. Compromis entre logements universitaires et le privé traditionnel. Salle de bain non partagée. Plus cher mais charges comprises. Souvent relativement luxueux, design, moderne. Salles polyvalentes. Espaces de partages, salle de sports Services type estudines (prêts, parkings, garage vélo) Ménage fait dans la cuisine par les femmes de ménages. Possibilité de payer pour que le ménage soit fait dans les chambres.
Private renting	Indépendance Attention aux agences, aux propriétaires ... Comme en France
Living in a parent-owned house	Les parents achètent 1 maison et la louent à 1 groupe d'étudiants dont leur enfant.

Québec :

<http://www.residences-uqam.qc.ca/univ/accueil-est/?residence=est>

<https://www.residences-etudiantes.com/index.php>

<p>Logement sur le campus (UQAM)</p>	<p>Studio OU Appartements en colocation meublés (Pour 2, 3, 4, 8 ou pour un couple) Chambre, espace travail, kitchenette (ou cuisine) SDB/WC, espace de vie. Tarif tout charges comprises Cuisine communautaire OU cuisine dans l'appartement A côté station de métro, centre-ville (spectacles ...) Proximité du lieu d'étude (bibliothèque) Intégrée au complexe sportif Proximité café, cafétéria de l'UQAM Bon prix Sécurité Règlement stricte PMR Bail de 9 mois Prêt de matériel, Laverie Resto-café sur place</p>
<p>Logement hors campus</p>	<p>Appartement en colocation Espace de vie spacieux Vie communautaire En ville, éloigné du campus Frais de transport Plus cher que la résidence universitaire</p>
<p>Résidence étudiante (Laval) A coté de la cité universitaire.</p> <p>Louent des appartements inoccupés en été pour les stages. Bail de 6 ou 12 mois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Studio 30m² ! Coin cuisine, table, espace nuit avec bureau à l'écart de la cuisine, salon avec TV face à cuisine. Meublé. 270€ avec charges. - Appartement seul meublé ou semi. Jusqu'à 655€ - Appartements partagés, meublés, plusieurs chambres (2à6, simple ou double), avec une cuisine, salle à manger, salle de bain avec 2 WC et 2 cabines de douches. Balcon pour certaines chambres. Moins de 270€ la chambre + 60€ de charges <p>Résidences proposent des services mais payant. Espaces communs</p>

Etats-unis

http://www.internationalstudent.com/study_usa/way-of-life/accommodation/

<http://www.universitiesintheusa.com/university-accommodation.html>

University residence hall	<p>Accès facile au campus Rencontres faciles Obligé d’y vivre durant les 2 premières années Filles/garçons séparés Chambres le long d’un couloir et sanitaires communs sur chaque étage OU Appartements partagés (plusieurs chambres et SDB) Chambre partagée avec 2ou3 étudiants (lit, bureau, rangements, connexion internet, TV) Espaces communs (jouer, TV, sociabiliser, salle d’étude), laverie et espaces de cuisines 4600€ par semestre (15-16 semaines) ou 1150€ / mois</p>
Private student housing (off-campus)	<p>Plus d’indépendance Souvent en colocation Cuisine des fois dans une famille ou en immeuble, résidence étudiante En coloc : entre 265 et 665€. Plus cher pour un appartement/studio seul. Démarches administratives à faire. Besoin d’une assurance habitation</p>
Homestay accommodation	<p>Dans une famille près du campus Confort, sécurité, soutien Seul ou avec 1 ou 2 autres étudiants Entre 20 et 45min du campus (transports publics) Nourri</p>

Danemark

Kollegier ou logements universitaires	<p>Dépendent de l’université mais en dehors du campus. Bon service de transports en commun. Pas majoritaires Pas assez de logements Moins cher qu’un logement privé</p>
Logements privés ou “Privat vaerelse”	<p>Résidences privées ou appartements de particuliers Sites pour trouver colocataires “Find roommate” Appartements partagés</p>

Suède

<https://studyinsweden.se/life-in-sweden/accommodation/>

Residence halls / dormitories	10/15 chambres par couloirs avec 1 salle TV commune et cuisine commune. Sanitaires partagés, parfois toilettes dans la chambre. Filles et garçons au même étage. Laverie gratuite
Shared flats	2 à 4 chambres. Partagent la cuisine, le salon et les toilettes. Laverie gratuite ou pas Les étudiants font le ménage de leurs chambres et de la cuisine. Serviettes, draps et ustensiles de cuisines non fournis.
Private accommodation	Agences Etudiant s'inscrit sur une liste et l'agence lui donne un appartement libéré en fonction de sa place dans la liste.

Russie

http://sunucampus.com/index.php?option=com_content&view=article&id=144:russie&catid=59:europa&Itemid=205

<http://www.studyRussian.com/fr/cours-russe/moscou/logement.html>

Logements universitaires sur le campus	Financés par l'université (l'Etat). Coût dérisoire (40 à 60€ par mois) Chambres partagées avec 2 ou 3 étudiants. Cuisine, salle de bain, salles polyvalentes à partager avec les autres locataires de la résidence. Apporter ses casseroles. Pas d'intimité. Réception ouverte 24h/24, 7j/7. Sécurité maximale. Présenter sa carte étudiante et une carte clé pour pénétrer dans la résidence. Caméras + tourniquets pour entrer. Parfois des étudiants sont employés de 22h à 2h pour maintenir l'ordre le soir. Difficile d'inviter des extérieurs.
Logements étudiants privés	Sous loués par des particuliers Colocation (3 à 8 étudiants de nationalité différente) Toutes les pièces sont partagées sauf la chambre. 100 à 200€ / mois. Draps, linge fournis. Tv + internet
Famille d'accueil	Chambre individuelle Horaires de repas fixés par la famille 150 à 250€ / mois

ANNEXE 2 : Conclusions sur les visites des résidences

Les nouvelles résidences ont du mal à gérer l'**hétérogénéité** des résidents alors que les anciennes résidences ont du mal à gérer les **locaux**.

Pour les concurrents de la MGEL, il manque des **espaces communs** tels qu'une salle de sport et pour la MGEL il manque un endroit de **restauration**.

De manière générale, les moyens de sécurité des résidences sont **efficaces** et l'implantation est choisie pour la **proximité des écoles/campus** et également du tram.

Pour les concurrents de la MGEL les services ne doivent pas être **trop nombreux** de manière à récupérer la TVA, notamment pour le CROUS où **le confort est minimal**.

Les Estudines utilisent des **études statistiques** et le CROUS les **informations** et chiffres des **universités**.

Pour la cible visée, les Estudines s'adressent essentiellement à **des enfants de cadres**, le CROUS à des enfants issus de la classe populaire (**boursiers**) et la MGEL visent des étudiants de toute catégorie avec le **pack MGEL** et des **jeunes actifs**.

Les Estudines (550-600€) sont environ 150 euros **plus cher** que la MGEL (400€) pour la même superficie et les résidences CROUS (352€) sont 100euros **moins cher** mais pour un confort minimal.

Le T1 fait généralement 18-20 m² pour toutes les résidences.

Pour les résidences leur **originalité** par rapport à leurs concurrents se situe au niveau des **services** proposés : all inclusive, animation, avantage fidélité...

Les Estudines pratiquent peu le **tri sélectif** par rapport aux résidences MGEL et CROUS.

Les Estudines n'ont **aucun logement adapté au P.M.R** alors que leurs concurrents en ont mais l'accès à ces logements n'est pas toujours présent.

Pour gérer les résidences il y a généralement **une personne** soit à l'accueil, soit à la direction, soit à l'animation, ...

Les logiciels utilisés par les résidences pour la gestion sont **variés** et regroupent généralement **beaucoup d'informations** différentes.

Les étudiants étrangers ont généralement la possibilité d'avoir des avantages et des aides à leur arrivée comme l'accompagnement Easyflat.

Pour la communication les résidences privée utilisent les **forums, les écoles, les panneaux publicitaires** alors que les résidences CROUS font leur promotion lors **du DSE et de l'inscription des étudiants**.

Pour la MGEL les étudiants choisissent leurs résidences car les **parents** adhèrent à la **facilité** du système, pour les Estudines c'est **la notoriété** et la localisation.

La MGEL est locataire de leur résidence, les Estudines n'ont pas reçu de subvention et le CROUS semble en avoir reçu mais la provenance n'est pas clairement précisée.

Aucune des résidences visitées n'est gérée par une agence immobilière.

Toutes les résidences sont équipées d'une **connexion internet** mais de mauvaise qualité.

Pour les résidences privées, il est possible de réserver un logement par **téléphone et par internet**, pour la MGEL plus précisément également via le **réseau MGEL** et pour le CROUS via le **DSE**.

Pour le CROUS et les Estudines il est possible d'effectuer la réservation via internet en **anglais et en français** mais pas pour les autres résidences.

Les résidences MGEL ont plusieurs partenaires, ce sont surtout **des écoles**. Les Estudines ont pour partenaires Columbus, Luch et le CROUS dépend uniquement de **l'état**.

Les résidences privées proposent un **accompagnement administratif** et des **avantages** aux résidents alors que les résidences CROUS ne proposent rien.

De même, les résidences privées proposent quelques **animations** comme des soirées à thème alors que les résidences CROUS ne proposent **pas d'animation** directement dans la résidence.

Remarques :

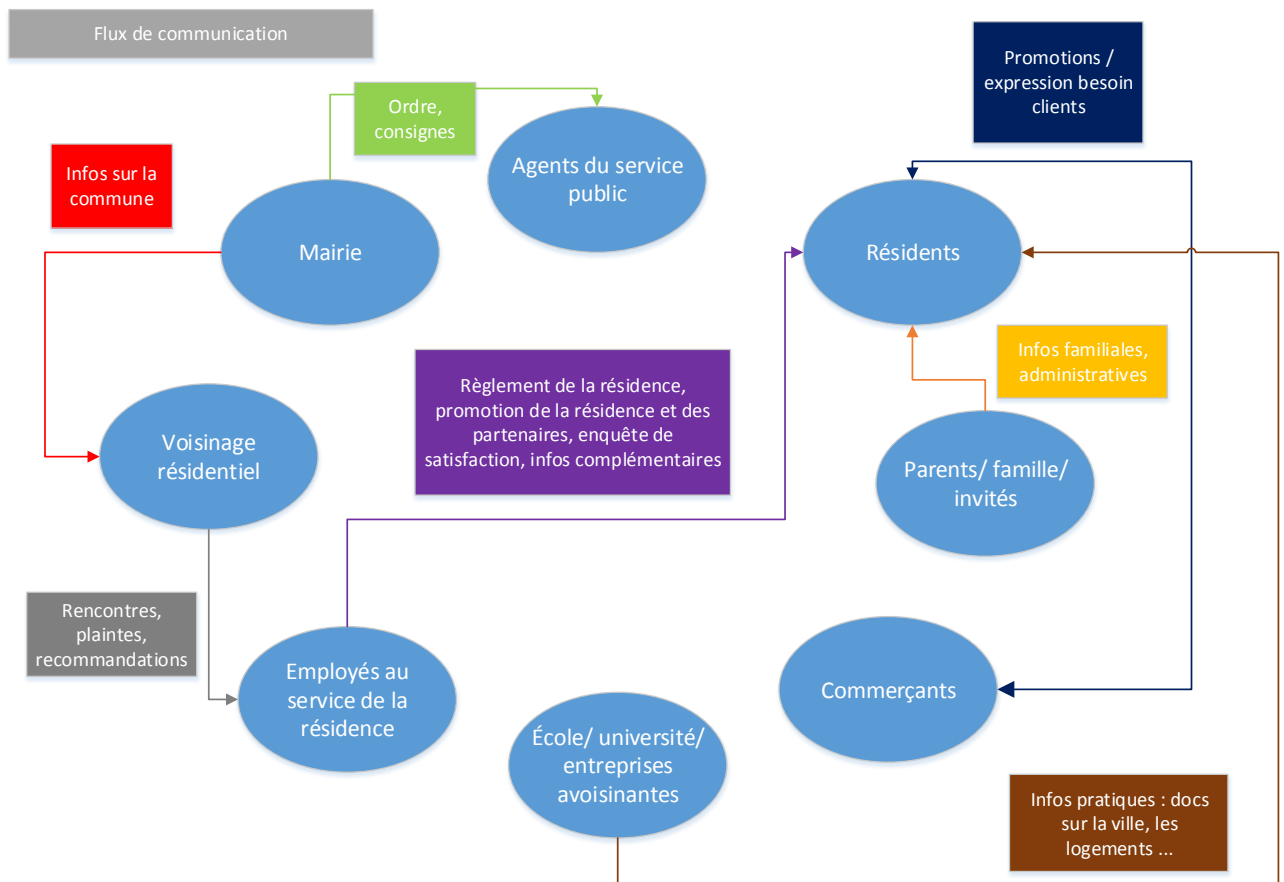
ESTUDINES : Service hôtelier, taux de remplissage élevé 95-97%.

MGEL : les vues, l'insonorisation, espaces communs généreux, passerelle pour fumer, multiplicité des accès, les étudiants sont chez eux (ils font ce qu'ils veulent comme dans un appart). La MGEL est vigilante sur l'implantation de la résidence, l'organisation du logement (cuisine dans l'entrée, chambre à part). Mauvais point : non-respect des espaces verts et des espaces communs par les étudiants, pas de représentation ou d'association des locataires auprès de la MGEL.

CROUS : pas de taxe d'habitation. Vieux bâtiments.

ANNEXE 3 : Exemple d'une étude réalisée sur les échanges entre les différents acteurs : échanges sur la communication

For more information, you can read our report about needs analysis entitled *Analyse de besoin du projet MGEL « La résidence étudiante idéale »*, part II.1.



ANNEXE 4 : Exemple d'un RARe → RARe présent et futur des résidents

For more information, you can read our report about needs analysis entitled *Analyse de besoin du projet MGEL « La résidence étudiante idéale »*, part II.2.

RARe « Le résident dans le cadre des relations de la résidence avec l'extérieur »			
	Résultats	Activités	Ressources
Matériel	Absence de produits volés	Surveiller la résidence	Vidéosurveillance
	Biens de consommations achetés (améliorer)	Faire ses courses	Argent des parents Distributeur de boissons ouvert de minuit à 5h (améliorer) Supermarchés
		Commander - Réceptionner	Zone de réception (ajouter)
	Chéquier	Aller chercher son chéquier	Guichet multi banques (ajouter)
	Accessibilité Papier administratif	Aller refaire ses papiers	Relais administration (ajouter)
	Papiers administratifs en règle	Être en règle avec les administrations	
Immatériel	État de santé (physique + mentale)	Faire du sport	Coach sportif (ajouter)
	Résident connecté avec l'extérieur	Recevoir son courrier	Boîte aux lettres
		Utiliser les transports	Moyens de transports
		Surfer sur le net	Câblage optique wifi, TV
		Emménager/ Déménager	Location de véhicules
	Bruit nuisance	Faire la fête	Bars dans et à proximité de la résidence (améliorer)
	Argent utilisés – Activités économiques	Payer le loyer	Argent des parents
		Faire ses courses	
	Variation du pourcentage d'étudiants sur 3 mois de référence	Contrôler le nombre d'étudiants résidents	Logiciel de gestion
	Nouvelle coupe de cheveux	Aller chez le coiffeur	Coiffeur (améliorer à proximité)
Animation – Ambiance (améliorer)	Faire la fête	Bars dans et à proximité de la résidence (améliorer)	

		Organiser une soirée dans la résidence	Salle de loisir louée et ouverte aux soirées (substitution)
	Réussite scolaire	Étudier - Travailler	Annales (ajouter) Contacts des membres de l'école (améliorer)
	Proximité des commerces (améliorer)	Faire ses courses	Argent des parents Distributeur de boissons Supermarchés
Affectif	Sentiment de responsabilité et d'implication (ajouter)	Accueillir des extérieurs	Parking
		Organiser une soirée dans la résidence	Salle de loisir louée et ouverte aux soirées (substitution)
	Sentiment de communauté (ajouter)	Communiquer avec ses voisins	e-Page communautaire (ajouter)
	Entraide (améliorer)	Échanger des ustensiles	
	Liberté et autonomie	Accéder/quitter la résidence n'importe quand	Clé – Code – Vigik
	Confiance <-> employés de la résidence	Surveiller, nettoyer, s'inquiéter du bien-être des étudiants	Agents d'entretiens
			Caméras
			Équipements de nettoyage
	Confiance <-> commerçants (améliorer)	Proposer des services supplémentaires pour les résidents Faciliter l'accès des résidents aux produits Conseiller les résidents pour l'achat de produit	Carte avantage résidence (améliorer)
			Zone de réception (ajouter)
			Flyers (améliorer)
	Confiance <-> voisinage extérieur (améliorer)	Communiquer et partager avec les voisins extérieurs Organiser une soirée dans la résidence	Fête des voisins améliorée (améliorer)
			Salle de loisir louée et ouverte aux soirées
	Confiance <-> voisinage interne (améliorer)	Communiquer avec ses voisins	Fête des voisins améliorée (améliorer)
			e-Page communautaire (ajouter)
		Organiser une soirée dans la résidence	Salle de loisir louée et ouverte aux soirées (substitution)

Rare de la fonction vivre dans la residence

Resultat	Activité	Ressources
Repos (ameliorer)	Dormir	Un bon lit (ameliorer) Isolation sonore/thermique (ameliorer)
Réussite scolaire (ameliorer) Épanouissement (ameliorer)	Reviser pour sa formation S'instruire S'ouvrir	Isolation sonore/thermique (ameliorer) Zone de travail Ressources types annales/poly/media/livres (ajouter) Bonne connection internet (ameliorer)
Divertissement (ameliorer)	Faire la fete S'amuser	Réseau social (ameliorer) Zone de fete (ajouter) Ambiance (Musique) (ajouter) Boissons et nourritures (ajouter)
Chambre propre (ameliorer) Zone commune propre	Nettoyer	Personnel d'entretien (ajouter) Produits d'entretien (ajouter)
Plat cuisiné/pret à manger	Cuisiner Se preparer a manger	Matiere premiere (ingredients) Cuisine prete à l'emploi Restauration rapide a proximité ou en livraison
Absence de faim	Manger	Plat cuisiné/pret à manger Zone pour manger Vaisselles prete a l'emploi
Absence d'isolation sociale (ameliorer)	Recevoir	Espace supplémentaire pour dormir (ou lit 2 places) (ajouter) Zone de partage (type salon) (ajouter)

Resources internes necessaries aux innovations.

Innovations	Ressources internes
Annales et polys à disposition de l'étudiant	<u>Si bibliotheque:</u> Local (moyen financier) 1 personne pour gérer et contrôler (moyen humain)
Livres à disposition de l'étudiant (Bibliotheque)	<u>Sans bibliotheque:</u> Base de données pour références (moyen technique) Système carte (moyen technique)
Films à disposition de l'étudiant (Mediatheque)	Annals/poly de chaque formation disponible Films et livres à partager
Zone de fête	Investissement locale pour la zone (moyen financier) Personne pour gérer l'attribution/ non attribution (moyen humain) Système de réservation informatisé avec chate responsabilité et système de caution(moyen technologique)
Boissons et nourritures	Distributeur fonctional sur période pré-choisie (moyen technique) Livret avec partenaire à proximité
Personnel et produit d'entretien pour les chambres	Personnel d'entretien (moyen humain) Produits (moyen financier)
Espace supplémentaire pour dormir	Lit de 1 place->2 places (moyen financier) Lit sous 1 autre lit (moyen financier) Achat meubles modulables Chambre partagé pour accueillir
Zone de partage dans l'appartement	Mobilier modulable(moyen financier) Salon partagé pour accueillir (moyen financier)
Bonne connection internet auto-financée	Plus de sensibilisation MGEL au partenaire avant chaque connection

ANNEXE 5 : Pestel « swoté »

PESTEL : Hébergement des étudiants en France		Opportunités		Menaces	
		ST	MT	ST	MT
Politique	<ul style="list-style-type: none"> - Promesse du gouvernement à construire 40 000 logements CROUS sur 5 ans - CPER 2015/2020 : logement étudiant devient une priorité - Financement de 13 campus à hauteur de 1.3 millions € (03/02/2014) - Augmentation de 20 millions € du budget CROUS - Favoriser les éco-quartiers - Favoriser la construction de logements et l'accès au logement - Protection sociale avancée (sécurité sociale pour tous, mutuelle étudiante obligatoire, SUMPPS) 				
Économique	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'intérêt bas des emprunts - Prêt étudiants remboursable à partir du 1^{er} emploi - Peu d'augmentation des salaires des parents - risque de chômage des parents -> incapacité de payer les loyers + difficulté à trouver des jobs étudiants. - Endettement de plus en plus lourd des parents - Faible inflation du coût de la vie des étudiants (1.6%) - (Inflation faible des logements en France (0.9%)) - Faible croissance : baisse des loyers, de la solvabilité des locataires (ou garants), baisse de la rentabilité locative - 34% du PIB consacré aux dépenses pour la protection sociale - CLE (Caution Locative Étudiant) [Si loyer inférieur à 600€ en IDF ou à 500€ en province Âgé de moins de 28 ans sauf doctorants Si pas de caution bancaire/familiale] - CAF : aide au logement 				

Socioculturel	<ul style="list-style-type: none"> - IDH élevé : accès au soin facilité par le SUMPPS (pour un environnement sain dans la résidence), 25^{ème} du classement PISA (niveau d'éducation), 5^{ème} puissance mondiale - De plus en plus de bacheliers, facilite l'accès à l'enseignement supérieur → niveau d'éducation augmente en France croissance - Recherche de mobilité, étudiants changent facilement d'études ou de logements - Mobilité sociale accrue - augmentation de 2.8% du nombre d'étudiants étrangers : mixité sociale accrue - Augmentation du nombre d'étudiants dans les établissements privés - tendance à vivre à plusieurs (colocations, apparition de la tendance pour la cohabitation intergénérationnelle) - depuis années 70, étudiants quittent de plus en plus tôt et facilement la famille → tendance à l'émancipation 	<ul style="list-style-type: none"> + ++ + + + + + ++ 	<ul style="list-style-type: none"> + + + + + + - + 	<ul style="list-style-type: none"> - - - - - - - - 	<ul style="list-style-type: none"> - - - - - - - -
Technologique	<ul style="list-style-type: none"> - chambre préfabriquées en usine ossature bois et noyau béton - amélioration de la technologie d'accès internet (Wi-Fi, fibre optique) - technologie de vidéosurveillance plus performante - Innovation dans l'aménagement et le mobilier de petits espaces par exemple Ikea - VMC double flux pour le traitement de l'air dans les logements - Double vitrage, laine verre, vitre Glass Tech pour les pertes d'énergie - Développement assistance à distance - Brique isolante - Logiciel de gestion type Hexalog - Utilisation d'« éco matériaux » 	<ul style="list-style-type: none"> + + ++ ++ + + + + + + 	<ul style="list-style-type: none"> + + + ++ + + + + + + 	<ul style="list-style-type: none"> - - - - - - - - - - 	<ul style="list-style-type: none"> - - - - - - - - - -
Écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Transition énergétique 	<ul style="list-style-type: none"> + 	<ul style="list-style-type: none"> - 	<ul style="list-style-type: none"> - 	<ul style="list-style-type: none"> -

	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des coûts de l'énergie - Constitution de 2005 visant la promotion du développement durable - Loi Grenelle II article 195 : redevance sur les déchets, leur nature et leur poids - Consommation d'énergie réduite - Recyclage des déchets obligatoire - Subvention des rénovations énergétiques - Conception de logement respectueux de l'environnement (faible émission de GES, éco-matériaux, tri des déchets facilité, chantier à faibles nuisances) - Campagnes publicitaires pour favoriser les éco-geste 	<ul style="list-style-type: none"> + ++ + + + 		<ul style="list-style-type: none"> - - - - 	<ul style="list-style-type: none"> -
Légal	<ul style="list-style-type: none"> - Loi Bouvard : Défisicalisation des investissements dans les résidences de services. (70% d'étudiants au minimum + services obligatoires) - Loi Scellier devenue Loi Pinel : Réduction d'impôts de 25% de l'investissement dans les résidences de service - Loi Alur (02/2014) : <ul style="list-style-type: none"> Frais d'agence plafonnés Encadrement des loyers renforcé dans les zones tendues Garantie Universelle des Loyers Délais préavis diminué à 1mois au lieu de 3 dans les zones tendues - Loi Duflot 18/01/2013 : favoriser la construction de logements sociaux - Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent - Loi d'accessibilité des personnes à mobilité réduite 	<ul style="list-style-type: none"> + + + + ++ + ++ + + + 	+	<ul style="list-style-type: none"> - - - - 	<ul style="list-style-type: none"> -

ANNEXE 6 : Questionnaire

Disponible en ligne en français et en anglais.

https://docs.google.com/forms/d/1RcJ0sX3qBmqhf2aWvsjIWzjt4JVaS_m_0dOGNCLMie4/edit#

- 1) Voulez-vous répondre en français ou en anglais ? Do you want to answer in English or in French?
- 2) De quelle nationalité êtes-vous ?
- 3) Quel âge avez-vous ?
- 4) Êtes-vous : un homme // une femme
- 5) Quelle est la profession de vos parents ?
- 6) Quelles études faites-vous ? (BTS, DUT, Licence, Master, Ecole)
- 7) À quel niveau d'étude êtes-vous ? (BAC +1,2,3 ...)
- 8) Dans quelle ville étudiez-vous ?
- 9) Dans quel type de logement résidez-vous ? RESIDENCE CROUS ; RESIDENCE ETUDIANTE ; FOYER ; APPARTEMENT INDIVIDUEL ; APPARTEMENT EN COLOCATION ; DOMICILE FAMILIAL
- 10) Combien de personnes vivent en plus de vous dans votre logement ?
- 11) Quelle est la superficie de votre logement si vous êtes seul ?
 - Moins de 10 m²
 - Entre 10 et 20 m²
 - Entre 21 et 30 m²
 - Entre 30 et 40 m²
 - Plus de 40 m²
- 12) Quelle est la superficie de votre logement si vous êtes à plusieurs (colocation, concubinage) ?
 - Moins de 40 m²
 - Entre 40 et 60 m²
 - Entre 60 et 80 m²
 - Entre 80 m² et 100 m²
 - Entre 100 m² et 120 m²
 - Plus de 120 m²
- 13) Est-ce un logement meublé ?
- 14) Pourquoi avez-vous choisi votre logement ? (1 le moins important et 5 le plus important)
 - Pour le prix du loyer
 - Pour la superficie proposée
 - Pour la luminosité
 - Pour le mobilier à disposition
 - Pour l'agencement
 - Pour les services proposés
 - Pour la proximité avec le lieu d'étude
 - Pour la proximité des commerces et lieux de divertissement (bar, boîtes, cinéma ...)
 - Pour la facilité d'accès

- Sur recommandation
- Pour rejoindre une connaissance

15) Jugez l'importance de ces différents espaces dans un lieu de résidence étudiant sur une échelle de 1 à 5 (1 le moins important et 5 le plus important)

- Chambre
- Séjour
- Coin cuisine
- Espace de travail
- Salle de bain
- Espaces de rangement
- Balcon
- Cellier

- Garage / parking
- Laverie
- Salle polyvalente
- Salle de fitness
- Cafétéria
- Jardin

16) Parmi ces espaces, lesquels pourriez-vous partager avec vos voisins ? (Précisez à chaque fois avec combien de personnes au maximum?)

- Chambre
- Séjour
- Coin cuisine
- Espace de travail
- Salle de bain
- Espaces de rangement
- Balcon
- Cellier

- Garage / parking
- Laverie
- Salle polyvalente
- Salle de fitness
- Cafétéria
- Jardin

- Aucun

17) Aimerez être davantage en contact avec vos voisins ?

OUI NON

18) Jugez l'importance de ces différents services disponibles à proximité de votre logement sur une échelle de 1 à 5 (1 le moins important et 5 le plus important)

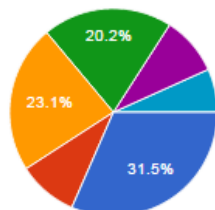
- Moyens de restauration (Restaurants, fastfood, RU)
- Supermarchés
- Autres commerces
- Transports
- Places de stationnement
- Bars / Boîtes de nuit
- Cinéma
- Lieu d'étude
- Salle de sports / Piscine
- Services administratifs
- Services médicaux
- Pharmacie

19) Votre logement est-il fonctionnel (bien aménagé et agencé, espace bien utilisé, mobilier utile, bonne isolation phonique et thermique,...) Oui/Non ? Pourquoi ?

20) Si vous pouviez améliorer votre logement et/ou votre résidence, que proposeriez-vous ?

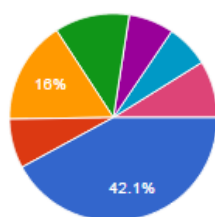
ANNEXE 7 : Exemples de diagrammes statistiques

Diagrammes représentant la superficie des logements en fonction du type de résidents



Je n'habite pas seul	458	31.5 %
Moins de 10 m ²	135	9.3 %
Entre 10 et 20 m ²	335	23.1 %
Entre 21 et 30 m ²	293	20.2 %
Entre 31 et 40 m ²	133	9.2 %
Plus de 40 m ²	98	6.7 %

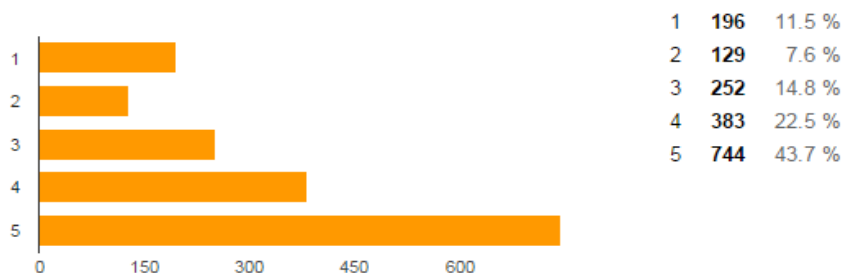
Quelle est la superficie de votre logement si vous êtes à plusieurs (colocation, concubinage) ?



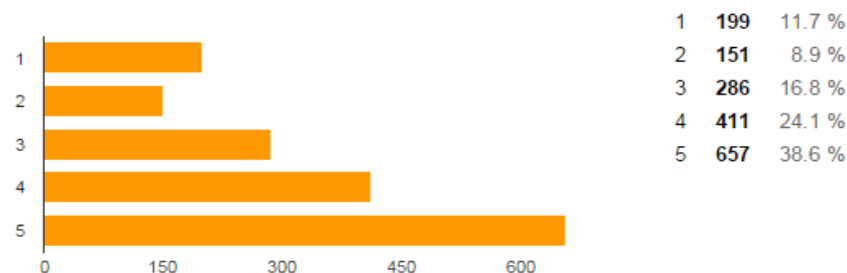
J'habite seul	498	42.1 %
Moins de 40 m ²	91	7.7 %
Entre 40 et 60 m ²	190	16 %
Entre 60 et 80 m ²	138	11.7 %
Entre 80 m ² et 100 m ²	83	7 %
Entre 100 m ² et 120 m ²	79	6.7 %
Plus de 120 m ²	105	8.9 %

Diagrammes représentant la part d'étudiants ayant fait le choix de leur logement en fonction de la proximité avec le lieu d'étude ou du prix du loyer

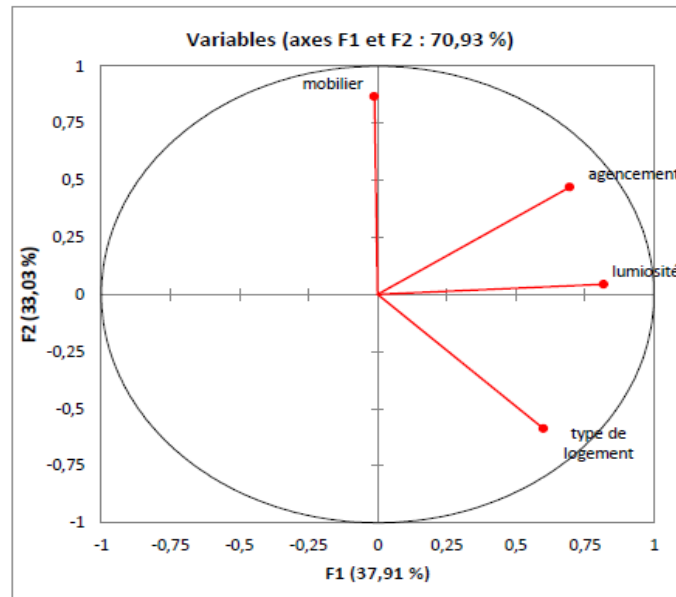
Pour la proximité avec le lieu d'étude [Pourquoi avez-vous choisi votre logement ?]



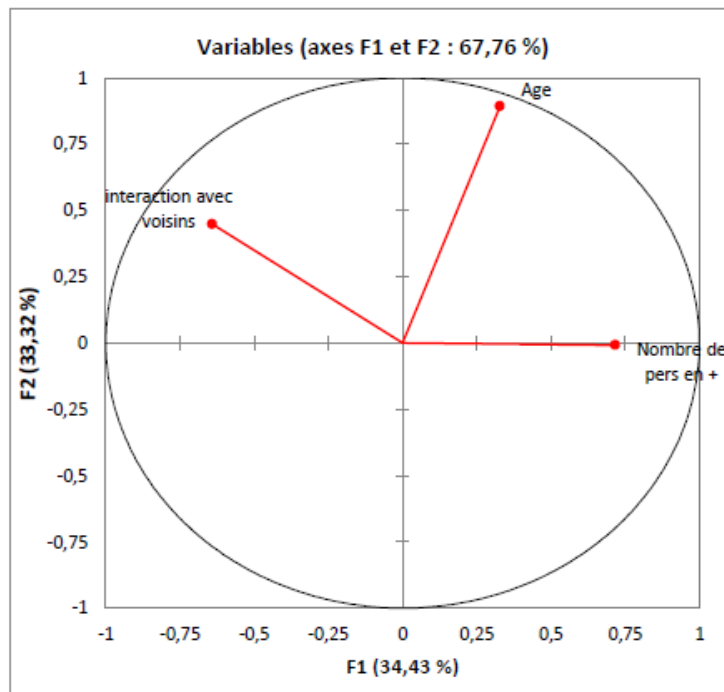
Pour le prix du loyer [Pourquoi avez-vous choisi votre logement ?]



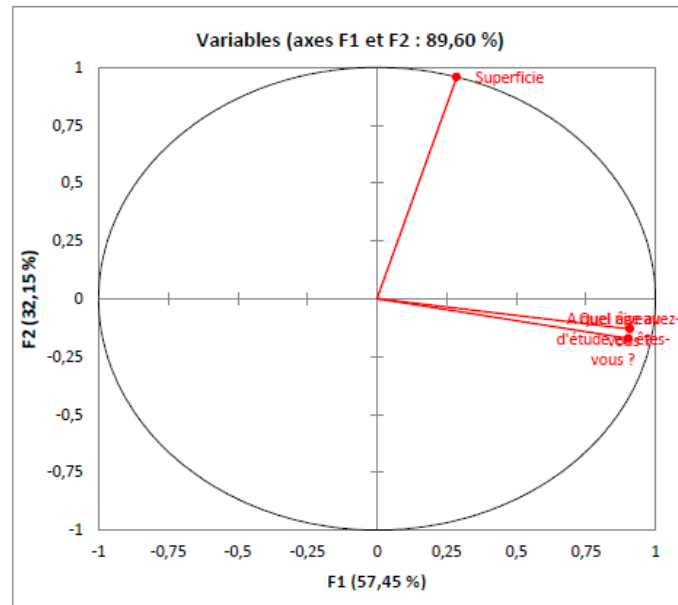
ANNEXE 8 : Analyse en composantes principales (ACP)



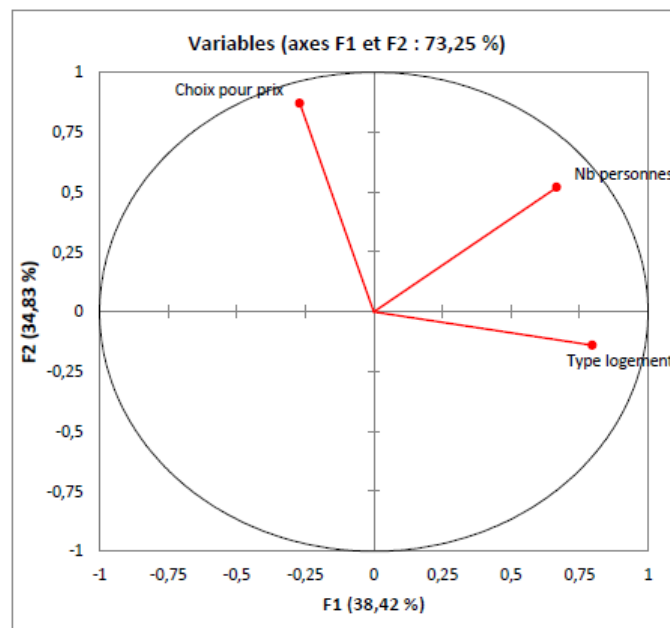
Cercle de corrélation représentant les variables : *type de logement, le choix du logement pour le mobilier, pour la luminosité et pour l'agencement.*



Cercle de corrélation représentant les variables : *âge des individus, le nombre de personnes vivant en plus du sondé dans le logement et l'interaction avec les voisins.*

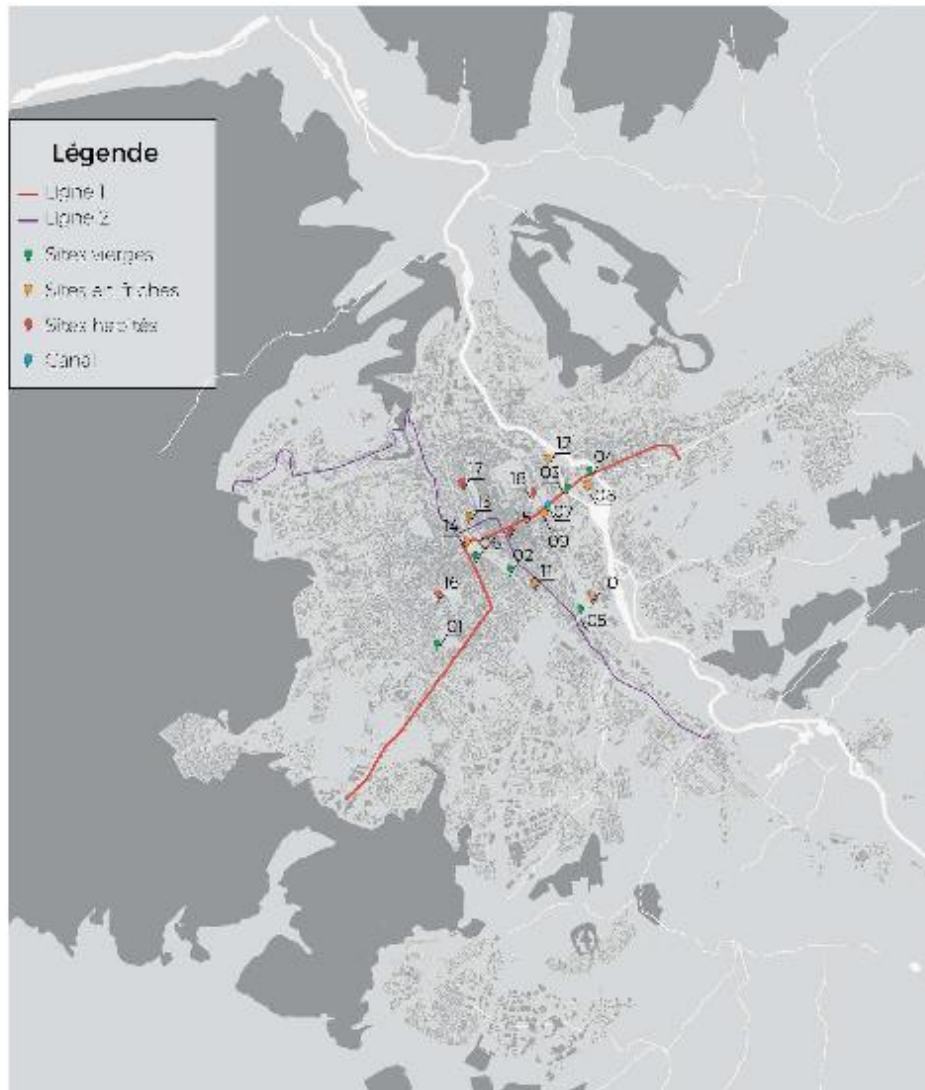


Cercle de corrélation représentant les variables : *âge, niveau d'études et superficie.*



Cercle de corrélation représentant les variables : *nombre de personnes vivant dans le logement en plus, type de logement, et le choix du logement pour le prix*

ANNEXE 9 : Cartographie des sites d'implantation potentiels de la résidence



BILAN : Zones potentielles de projet

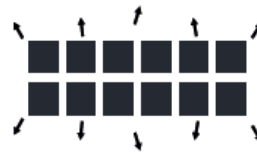
En conclusion, ce début d'analyse nous a permis de détacher des zones à potentiel que l'on a détaillé dans une seconde phase. Cette analyse, couplé à l'analyse des besoins des GSI nous a permis de déterminer des sites idéales pour ce projet.

EVOLUTION DU CONCEPT

Notre manière de procéder afin d'obtenir un concept original et idéal d'une résidence pour les étudiants s'est déroulée de la manière suivante. Dans un premier temps nous nous sommes renseignés à l'aide de références de projets qui avaient déjà été faits sur divers types de résidences. Grâce à ces références nous avons défini quelques critères indispensables à notre projet.

Ensuite, pour avoir notre propre concept nous avons décidé d'organiser un « mini-concours » au sein de notre groupe. Nous avons donc divisé notre groupe en mini-groupes de 4 et chacun a eu pour mission de trouver un concept avec des plans et des idées. A l'issue de ce concours, nous avons choisi un concept et rassemblé les idées de tous les résultats obtenus.

Dans un premier temps nous étions partis sur un logement de type « barre verticale » avec des logements traversant. Puis s'est posé le problème des couloirs, coursives et du voisinage. Nous avons donc pensé à éclater ces logements. Cela nous a amené au concept de village fait d'une multitude de blocs organisés de façon à valoriser l'échange et le partage ainsi que la communication entre les locataires. Chaque bâtiment serait constitué de plusieurs logements, incluant l'administration ainsi que les services disponibles. Les logements comprennent un lit, un bureau, une kitchenette et une salle de bain.



Schémas conceptuels du projet



Séances de créativité

Afin de trouver des idées qui donneront un plus dans notre projet, afin de trouver un caractère à la fois pratique et innovant à notre résidence. Les élèves de l'école ENSGSI ont mis en place des séances de créativité qui ont eu lieu à des moments stratégiques lors de notre projet. A deux reprises pendant une durée d'environ 4h nous avons tenté de trouver des idées qui apporteraient de la valeur à notre projet.

Ces séances ont été très importantes dans l'avancée de notre projet du fait du caractère « innovant et idéal » que notre résidence doit présenter. Les principales idées, celles que nous avons jugées les plus importantes seront expliquées ci-dessous.

Pour le déroulement de ces séances, nous avons fait appel à des élèves qui ne faisaient pas partis de notre groupe de projet, ce qui a permis d'avoir un élément de recul par rapport à nous, et par ce biais trouver des idées auxquelles nous n'aurions pas pensé.

Le concept de notre résidence est donc apparu au cours de ces séances. D'un point de vue physique, l'idée de modularité dans les logements est ressortie, certaines idées sont ressorties comme la valorisation des espaces communs visant à rendre le site plus convivial. D'un point de vue service, de nombreuses idées ont émergées comme la conception d'une carte à point pour chaque locataire.

Dans ce tableau nous résumerons les fiches idées qui sont ressorties de ces séances. Une chose à noter est que toutes ces idées n'ont pas été retenues, cependant elles ont toutes eu un rôle primordial dans la conception de celles que nous avons gardées.

Fiches idées

Idée	Description	Valeur ajoutée
Village Amazonie	Faire de notre résidence un « écosystème » qui contient des modules (logements) sur plusieurs étages (toit, sous terrain, liaisons,)	Originalité, diversité, dépaysement, intimité,
Voir l'horizon	l'idée est de délimiter les espaces par des petits éléments pour garder une vue sur tout ce qui entoure la résidence	Impression d'espace
Arbre-Apesanteur	avoir des logements suspendus qui s'ajusteraient selon l'ensoleillement	mobilité, luminosité
Passerelles / filets	Mise en place de passerelles et de filets entre les blocs de logements avec des installations sportives comme des anneaux ou des barres	mobilité, ludique, sport, originalité, optimisation de l'espace
Toits-terrasse	Utiliser l'espace inutilisé comme les toits pour permettre de créer un espace de détente pour chacun	détente, espace de rencontre, convivialité

Projection sur mur blanc	Permet de raconter l'histoire de la vie de la résidence, permet aux locataires de s'exprimer	liberté d'expression, créativité, convivialité, liens sociaux, vie de résidence
Murs habités	L'idée est de creuser des niches dans les murs afin de pouvoir les aménager en espaces de travail ou autre	Optimisation de l'espace
Murs mobiles	Au sein des logements, mettre à disposition des murs mobiles pour que l'étudiant puisse les disposer comme il le souhaite	Personnalisation du logement
Traitement du sol	Grâce à différents matériaux, les sols seront fragmentés sans mur pour éviter de bloquer la lumière ni l'espace	organisation de l'espace, esthétique
Mobilier modulable	Permet d'utiliser l'espace inutilisable à cause du mobilier : par exemple suspendre un lit lorsque l'on ne dort pas	Gain d'espace



Système carte à point

Après avoir effectué deux séances de créativité une idée est ressortie du lot. C'est un système de **carte à point** pour les locataires de la résidence.

Principe :

Point de vue social

Chaque étudiant dispose d'une carte (ou autre support tel que bracelet, badge magnétique, téléphone portable) sur laquelle il peut gagner et dépenser des « unités, crédits ». Le but étant de rapprocher les habitants de la résidence, les responsabiliser et maximiser le temps dans les parties communes de la résidence.

Pour gagner des points beaucoup de services sont envisageables comme par exemple :

- Cultiver un jardin : s'occuper d'un potager pendant une heure
- Assurer une « permanence » dans un espace commun comme la cafétéria
- Faire des tâches ménagères dans les espaces communs
- Parrainage d'un nouveau locataire

- Donner un cours à un autre étudiant qui le rémunère en crédits

Pour dépenser ces crédits gagner :

- Laver son linge (machine à laver, sèche-linge)
- Utiliser les machines à la disposition dans la résidence (aspirateur, table à repasser,..)
- Possibilité de payer les produits d'un distributeur contenant (boisson, fourniture scolaire, nourriture, matériel de première nécessité)
- Réduction sur le loyer
- Payer des options telles que le wifi, chaîne câblé, ..)

Point de vue énergétique

Sur le principe des cartes que l'on insère dans un boîtier pour avoir l'électricité dans les hôtels cette carte fonctionnerait de la même manière.

Lorsque le locataire sort de sa chambre il prend sa carte, ce qui coupe le courant dans le logement et permet de belles économies d'énergie. On peut ainsi envisager de récompenser en

offrant des crédits aux habitants les plus économes d'énergie. Cela inciterait les gens à sortir de leur logement pour être dans les espaces communs plus conviviaux.

On peut également imaginer dans une salle de sport un vélo qui accumulerait de l'énergie pour fournir un petit peu d'électricité à la pièce. La personne qui accumulera beaucoup d'énergie se verrait offrir quelques crédits.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"> - Impliquer les habitants dans l'entretien de la résidence - Eviter les dégradations - Responsabiliser les locataires - Rassembler les gens dans les espaces communs - Economie d'énergie - Favoriser la pratique de sport - Eviter les transferts d'argent - Garder l'argent dans la résidence - Favoriser l'achat, le lavage, etc. dans la résidence plutôt qu'ailleurs - Rassembler - 	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de triche - Désintéressement du locataire - Concurrence entre locataires - Jalousie -