

# Diagnostic sur le logement étudiant en Région Normandie

## DREAL Normandie



DREAL Normandie

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

**François PLANTARD**

Consultant Associé - Cabinet Latitude

07.61.86.62.99

francois.plantard@cabinet-latitude.fr

**Pascale BONNETON**

Consultante confirmée et gérante - ID Territoires

06.75.86.16.27

idterritoires@orange.fr

Rapport final consolidé – novembre 2024

# Sommaire

I - Préambule méthodologique et éléments de contexte.....	3
II – Approche régionale de la demande étudiante.....	11
III – Approche régionale de l’offre rapportée à la demande.....	23
IV – Focus sur les principales agglomérations.....	46
V – Benchmark.....	71
VI – Bilan prospectif des effectifs étudiants .....	92
VII – Identification territorialisée des besoins à 2031-2032.....	107
VIII –Préconisations de production globale.....	112
IX – Préconisations qualitatives.....	117
Annexes.....	124

# I. Préambule méthodologique et éléments de contexte

## Définition de la demande étudiante et des méthodes pour l'appréhender

L'évaluation des besoins en matière de logement pour la présente étude est prévue par le recensement et l'analyse des données disponibles et des études récentes sur les effectifs étudiants. La notion d'effectifs étudiants doit donc être précisée :

- Il s'agit du nombre d'étudiants préparant un diplôme de l'enseignement supérieur reconnu par l'Etat dans des établissements d'enseignement secondaire (BTS ou CPGE) ou supérieurs (universités, instituts, grandes écoles ou écoles spécialisées, publiques ou privées) voire dans des centres de formation en apprentissage dès lors qu'il s'agit de formation initiale (exclusion de la formation professionnelle continue). Certains de ces étudiants peuvent suivre tout ou partie de leurs enseignements à distance, et ne sont donc pas concernés par le besoin de logement.
- En principe tous ces étudiants sont recensés par la Sous-direction des systèmes d'information et des études statistiques (SIES) du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, mais il est pertinent (lorsque ces effectifs sont connus) d'ajouter des étudiants préparant des diplômes non reconnus par l'Etat, mais inscrits au Répertoire national de la certification professionnelle (RNCP) au sein d'établissements privés ou consulaires. D'autant plus lorsqu'on cherche à appréhender les étudiants effectuant leur cursus en alternance puisqu'avec la mise en place de politiques d'aides au recrutement d'apprentis à destination des entreprises en 2020, ce sont justement les étudiants préparant ces titres RNCP qui connaissent la progression la plus importante parmi les effectifs en alternance.

Le besoin de logement peut être affiné au vu de 3 éléments :

- Les différents profils d'étudiants au regard de leur type d'études, de leur mobilité, locale, régionale, nationale ou internationale ;
- La tendance à rester vivre au domicile familial et/ou en dehors de son agglomération d'étude ;
- La situation sociale des étudiants, avec la proportion de boursiers sur critères sociaux, notamment pour les échelons élevés.

# Préambule méthodologique sur la demande - 2/5

## Profils-types et caractéristiques de la demande de logement étudiant

Typologies d'étudiants	Caractéristiques	Typologie de logement visée	Niveau de mobilité	Durée de location
<b>Etudiants inscrits en CPGE</b>	Etudiants inscrits dans un cursus nécessitant un rythme soutenu pendant 2 ans, à la recherche d'un logement calme et à proximité immédiate	Internat (si proposé par le Lycée) Chez les parents (si à proximité immédiate) En résidence étudiante	Local : départemental voire régional	Septembre à juin pendant 2 ans
<b>Etudiants inscrits en cycle court professionnalisant (BTS, IUT, Licence Pro, Bachelor, DE sanitaire ou social)</b>	Choix de l'établissement à proximité du domicile familial pour les BTS et Bachelors. Mobilité régionale pour les étudiants inscrits en IUT, IFMS	Chez les parents pour les BTS En résidence pour les IUT	Très local pour les BTS Régional pour les IUT (voire national si IUT très spécialisé)	Septembre à juin, mais départ fréquent en mars ou avril
<b>Etudiants inscrits en Licence, écoles d'art, d'architecture, etc..</b>	Choix de l'établissement en fonction de la proximité avec le domicile familial (jusqu'au niveau régional)	Chez les parents ou en résidence	Régional	Année universitaire (septembre à mai)
<b>Etudiants inscrits en Master</b>	Choix de l'établissement en fonction de la spécialité du Master	Parc diffus, plutôt en centre-ville si l'étudiant connaît la ville. Dans le cas contraire en résidence	Régional, National et International (si Master très renommé ou bilingue)	Année universitaire (septembre à mai)
<b>Etudiants inscrits en Doctorat</b>	Etudiants rattachés pour au moins 3 ans à un laboratoire de recherche (parfois éloigné du domicile)	Parc diffus : T2 voire T3 (couple parfois avec enfant)	National et International	A l'année durant au moins 3 ans
<b>Etudiants inscrits en Ecole (hors Université)</b>	Etudiants choisissant leur établissement en fonction de la renommée, accès sur concours pour les Grandes Ecoles	Résidence d'école si disponible (surtout pour les 1ères années), résidence étudiante ou parc diffus	National et International	Année universitaire (septembre à mai)

# Préambule méthodologique sur la demande – 3/5

## Typologies d'étudiants aux besoins spécifiques

Typologies d'étudiants	Caractéristiques	Typologie de logement visée	Niveau de mobilité	Durée de location
Étudiants boursiers	Étudiants ne disposant que de faibles revenus pour financer leur vie étudiante	Domicile familial si établissement à proximité / Selon échelons et disponibilité des logements : chambre Crous, résidence Crous ou parc HLM (dédié ou diffus)	Régional	Année universitaire (septembre à mai)
Étudiants internationaux en mobilité individuelle	Étudiants en mobilité internationale rencontrant régulièrement des difficultés pour se loger (notamment pour la Caution)	Résidences services ou résidences Crous si ressources financières faibles ou Foyers religieux, logt intergénérationnel	International	Année universitaire ou semestre
Étudiants en apprentissage	Étudiants qui doivent jongler entre lieu d'études et entreprise	Séjour de très courte durée : résidence services proposant ce type de séjour, Appart'hôtel, AirBnb, RHJ / FJT	Régional voire national	A la nuitée ou à la semaine
Étudiants en stage	En mobilité régionale ou nationale (voire internationale) durant plusieurs mois	Résidence étudiante proposant des séjours de courte durée, Appart'hôtel, AirBnb, RHJ / FJT	Régional voire national	1 à 6 mois en fonction de la durée du stage

# Préambule méthodologique sur la demande - 4/5

## La tendance à rester vivre au domicile familial et/ou en dehors de son agglomération d'étude

A l'échelle nationale, un tiers des étudiants réside au domicile parental, les autres présentent différents modes de décohabitation.

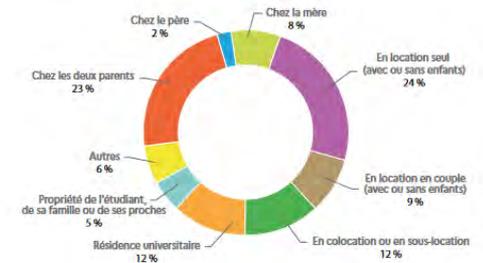
Indépendamment du type d'étude et du degré de mobilité que cela impose, la décohabitation des étudiants progresse avec :

- L'âge et donc le niveau d'étude ;
- La distance entre le lieu d'étude et le domicile habituel, ainsi que le rapport qualité/prix des moyens de transport ;
- L'existence d'une offre de logement adaptée et à proximité immédiate du lieu d'étude; au contraire une carence d'offre ou des prix élevés amènent à privilégier les allers-retours avec le domicile parental.

**Mais la part d'étudiants qui ne résident pas dans leur agglomération d'étude, qui peut approcher 50%, ne se résume pas aux cohabitants car elle inclut :**

- Les étudiants exerçant une autre activité ailleurs, notamment en apprentissage ;
- Les étudiants en mobilité pour leur fin de cursus, qui restent vivre dans l'agglomération où ils ont fait l'essentiel de leurs études (fréquent sur Caen et Rouen) ;
- Les étudiants contraints de suivre l'essentiel de leurs cours à distance (parents isolés, handicapés, détenus, terrain de recherche pour doctorants, etc.).

### TYPE DE LOGEMENT PENDANT LA PÉRIODE UNIVERSITAIRE



Lecture : 24 % des étudiants habitent seuls en location durant une semaine normale de cours (du lundi au vendredi).

Champ : ensemble des répondants (n = 60 014).

Trajet moyen domicile-lieu d'études selon le type de logement (en minutes)



Source : enquête nationale OVE « Conditions de vie des étudiants » 2020

## La situation sociale des étudiants et la proportion de boursiers

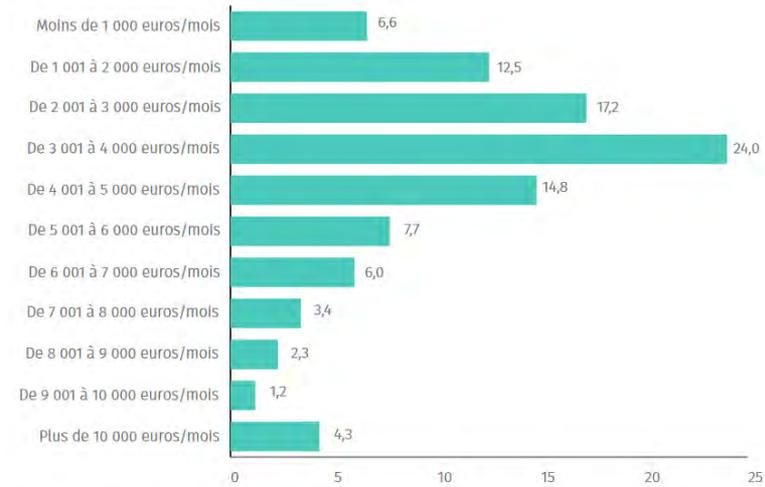
La situation sociale des étudiants dépend, pour la très grande majorité d'entre eux, des revenus de leurs parents.

La demande de logement, et surtout les capacités contributives des étudiants pour accéder à chaque segment d'offre de logement, présente ainsi une forte hétérogénéité.

La proportion de boursiers au sein de chaque agglomération est un élément important pour estimer le besoin de logement social dédié :

- La proportion sur le total des effectifs étudiants (pas seulement les éligibles) est de 23% sur le plan national et de 26,7% en Normandie (29,5% en intégrant les bourses versées par la région aux étudiants inscrits dans des cursus sanitaires et sociaux), pouvant varier de 13% à 27% selon les territoires (23% à 49% en intégrant les boursiers région);
- Le niveau d'échelon de bourse, calculé par un système de points liés à la distance, à l'importance de la fratrie, et aux revenus parentaux, est un indicateur encore plus fin, soit par exclusion de l'échelon O bis (étudiants qui peuvent généralement accéder au parc diffus) ou par focus sur les échelons 5, 6 et 7 qui ont besoin de l'offre la plus sociale.

Répartition des étudiant-e-s selon les revenus mensuels de leurs parents (en %)



Enquête **Conditions de vie des étudiants 2020** - OVE

**Champ :** Ensemble des étudiant-e-s ayant renseigné un revenu pour les deux parents (n = 41 356)

**Lecture :** Les étudiant-e-s dont les parents gagnent moins de 1 000 euros par mois représentent 6,6 % des inscrites dans l'enseignement supérieur interrogé-e-s et ayant renseigné un revenu pour les deux parents.

**Note :** Le revenu des parents est la somme des revenus des deux parents.

# Préambule méthodologique sur l'offre - 1/2

## Les différents types de catégories de résidences étudiantes, leur montage, leur gestion

	Public	Maître d'ouvrage	Propriétaire	Gestionnaire	Présence Normandie
<b>Cités universitaires du Crous (chambres 9 m<sup>2</sup>)</b>	Étudiants boursiers des échelons élevés et étudiants étrangers dans le cadre de programmes d'échanges universitaires	État	État	Crous	✓✓ en ↘
<b>Résidences universitaires du Crous</b>	Tout étudiant boursier et étudiants étrangers dans le cadre de programmes d'échanges universitaires	État ou bailleurs sociaux dans le cadre d'AOT	État	Crous	✓✓✓ →
<b>Résidences universitaires bailleurs en gestion Crous</b>	Tout étudiant boursier et étudiants étrangers dans le cadre de programmes d'échanges universitaires	Bailleurs sociaux dans le cadre d'AOT	Bailleurs sociaux	Crous	✓✓✓ →
<b>Résidences bailleurs conventionnées en gestion directe ou confiées à des associations</b>	étudiants, apprentis et jeunes actifs sous conditions de ressources	Bailleurs sociaux (en général Action Logement)	Bailleurs sociaux	Bailleurs sociaux ou associations agréées	✓✓ →
<b>Résidences écoles</b>	Souvent réservées aux étudiants de l'établissement / de l'école	Établissements supérieurs / grandes écoles	Établissements supérieurs / grandes écoles	Établissements supérieurs / grandes écoles	✓ →
<b>Foyers dédiés (hors FJT)</b>	Étudiants souvent modestes ou étrangers	Association / diocèse	EPCI / Association / diocèse	Association / diocèse	✓ →
<b>Résidences Habitat Jeunes RHJ (ex FJT)</b>	Apprentis et jeunes actifs étudiants et autres publics (limité à 30%)	Bailleurs	Bailleurs	associations	✓✓✓ En ↗
<b>Résidences services étudiantes privées</b>	Étudiants sans conditions de ressources	Promoteurs ou investisseurs (Société Foncière)	Investisseurs particuliers ou institutionnels (Société Foncière)	Exploitants privés spécialisés	✓✓✓ en ↗↗
<b>Résidences privées sans services (parc diffus) (parfois) anciennes rés. services</b>	Tous publics mais majorité d'étudiants	Promoteurs	Investisseurs particuliers	Syndic ou agences immo. ou SCI de copropriétaires	✓✓ →

# Préambule méthodologique sur l'offre - 2/2

## La problématique de l'équilibre économique

Deux données essentielles doivent être prises en compte en ce qui concerne le logement étudiant afin de comprendre le fonctionnement de l'offre dédiée et les contraintes auxquelles les résidences sont confrontées quel que soit le segment d'offre qu'elles représentent (Crous, résidences privées, bailleurs, foyers, etc.).

La saisonnalité du logement étudiant – taux d'occupation à l'année universitaire :

Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août
100%	100%	100%	100%	→↘	→↘	→↘	↘	↘	↘	↘↘	↘

Quel que soit le niveau de tension du marché, **le logement étudiant dédié affiche des taux de remplissage maximaux de septembre à décembre**. Sur les marchés tendus, cela peut inclure le mois d'août.

- Les 1ers départs interviennent dès les mois de janvier / février (départ en stage, Erasmus, abandon d'études, etc.).
- Puis les départs s'accroissent à partir d'avril / mai.
- La vacance peut être particulièrement importante en juillet et août, notamment sur les marchés détendus où l'étudiant ne ressent pas le besoin de conserver son logement l'été. En revanche, sur les marchés tendus les étudiants ne dénoncent pas leur bail et sous l'influence de Parcoursup, la relocation intervient de plus en plus tôt, notamment en août.

**En deçà de 85% de remplissage à l'année, l'équilibre d'exploitation est précaire voire impossible quel que soit le segment, public ou privé.**

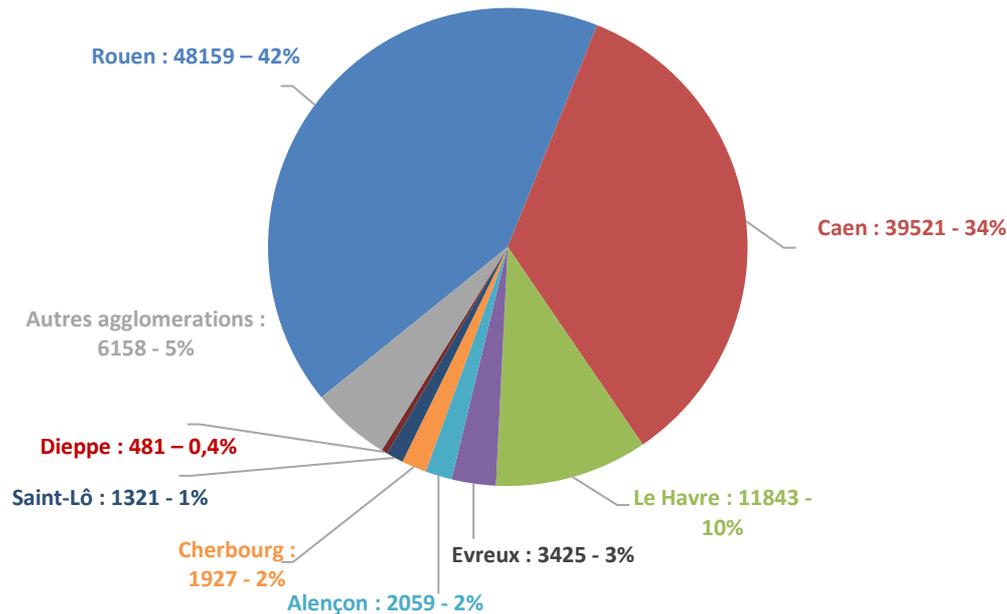
Les résidences privées ont la possibilité de cibler d'autres publics (jeunes actifs par exemple) pour compenser la vacance en cours d'année mais l'objet social du Crous lui permet difficilement d'accueillir d'autres publics en dehors des étudiants et publics assimilés.

- **La prise en compte de ces données est essentielle avant de décider de programmer des résidences dédiées supplémentaires qui nécessitent une jauge minimale d'environ 80 logements pour couvrir la part de frais fixes**, voire au-delà pour les résidences récentes intégrant une offre croissante de services et la présence d'un animateur.

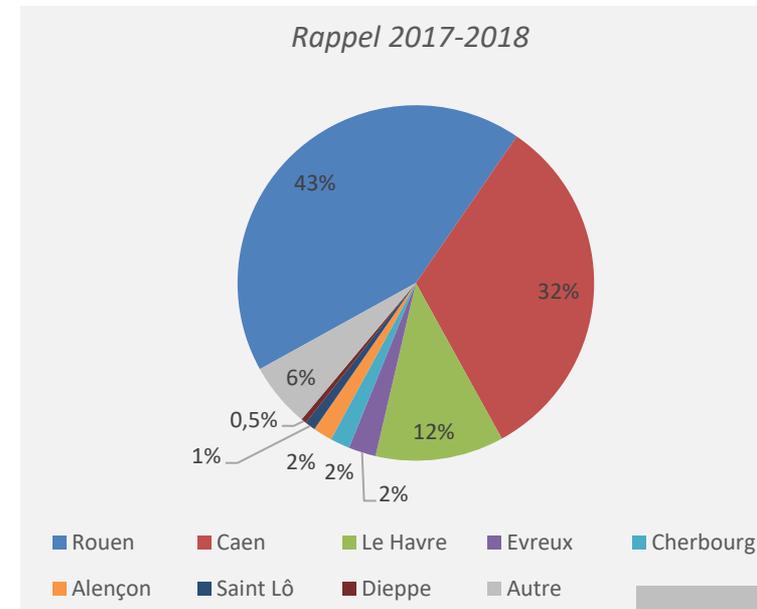
## II. Approche régionale de la demande étudiante

# Effectifs en Normandie estimés pour l'année 2022

- 114 894 étudiants inscrits au sein des établissements d'enseignement supérieur en Normandie
- Dont 108 736 au sein des 8 EPCI étudiés (soit 95% des effectifs)
- Une croissance de 10% des effectifs entre les rentrées 2022 et 2017 au sein de l'académie normande

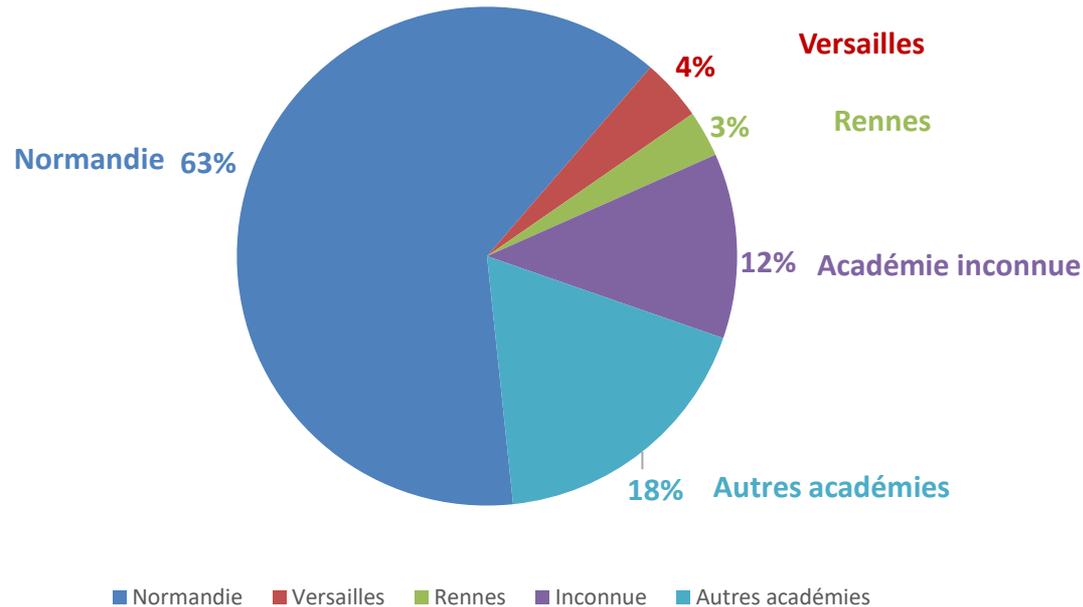


Source : Effectifs étudiants, Rectorat Normandie, 2022



# Origine des étudiants normands selon l'académie d'obtention du baccalauréat

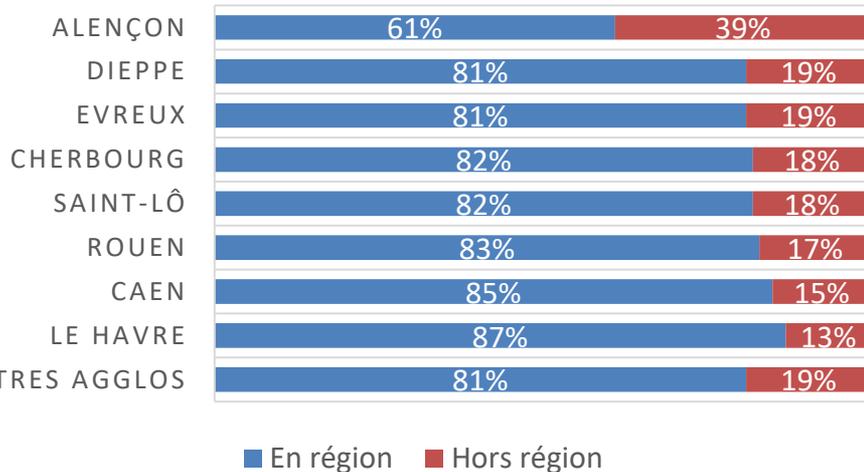
Selon les données du Rectorat, à la rentrée 2022-2023, 63% des étudiants normands ont obtenu leur baccalauréat en Normandie.



# Taux de fuite et taux d'attractivité des néo-bacheliers

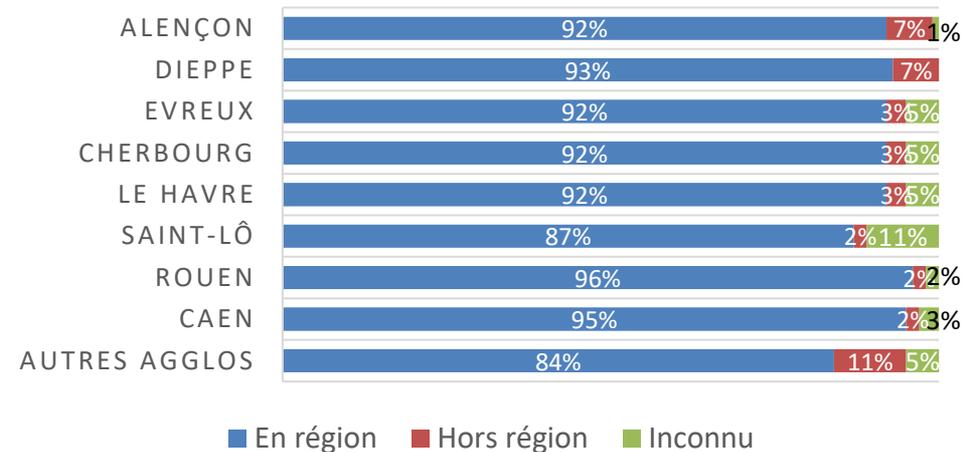
Aux rentrée 2021 et 2022, près d'1 bachelier normand sur 5 souhaitant poursuivre ses études le fait en dehors de la région, soit un taux de fuite de 18%. C'est plus fortement le cas à Alençon mais cela est dû à sa position géographique en lisière de région et à sa proximité avec Le Mans.

## BACHELIERS NORMANDS EN POURSUITE D'ÉTUDES HORS DU TERRITOIRE NORMAND A LA RENTRÉE 2022



L'attractivité de néo-bacheliers issus d'autres régions demeure très limitée : 3% à l'échelle de l'ensemble de la Normandie mais jusqu'à 7% dans les agglomérations d'Alençon et de Dieppe. Cette faible attractivité en début de parcours dans le supérieur n'est cependant pas étonnante, la mobilité des étudiants étant plus forte à partir de Bac +3.

## NOMBRE DE NÉO-BACHELIERS ARRIVÉS EN RÉGION NORMANDIE EN 2022 AYANT OBTENU LEUR BAC DANS UNE AUTRE RÉGION



# Zoom sur les alternants (1/2)

Les étudiants en alternance ont des besoins spécifiques de logement du fait des caractéristiques de leur cursus mixant périodes en entreprise et périodes sur le site d'études.

Pour se loger, les étudiants se retrouvent généralement dans 3 grands types de cas (hors situation spécifique) :

- **Un logement en location ou logé au domicile familial** car l'entreprise d'accueil et le site d'études sont à proximité même si cela peut parfois engendrer des temps de trajet importants ;
- **Un logement en location à proximité du site d'études et un recours au domicile familial** pour se loger lors des périodes en entreprise et vice-versa ;
- **Deux logements à louer**, parfois avec des baux au mois. Pour contourner cette contrainte, les étudiants ont recours à de la sous-location ou des solutions de logement temporaires de type Airbnb.

Cette dernière situation bien que marginale est difficilement estimable en dehors de dispositifs d'enquêtes déclaratives. Mais elle place ces étudiants dans des situations financièrement complexes avec la possibilité de toucher les aides au logement de la CAF pour un seul logement uniquement.

Avec le développement des formations en alternance qui continue de se poursuivre, il s'avère primordial d'estimer le plus précisément possible le nombre d'étudiants concernés par agglomération afin de savoir s'il est ou non nécessaire de développer des offres de logement dédiées (ou du moins adaptées) pour ces publics. Mais ce recensement se heurte à 2 freins :

- **L'un mineur** : les étudiants en alternance en contrat de professionnalisation ne sont pas pris en compte. Toutefois, depuis la mise en place d'une politique d'aides des entreprises au recrutement d'apprentis en 2020, la part d'étudiants en contrat de professionnalisation a très fortement diminué avec un recours privilégié des entreprises à l'apprentissage ;
- **L'autre majeur** : les rectorats et services du MESR comptabilisent uniquement (ou quasi-uniquement) les étudiants en apprentissage préparant un diplôme d'Etat. Or, cela met de côté les étudiants des écoles supérieures privées (hors contrat) qui préparent des titres RNCP (Répertoire national de la certification professionnelle) relevant du Ministère du travail. Ces étudiants également en alternance, et au même titre que les étudiants préparant des diplômes d'Etat, peuvent avoir des besoins de logement similaires en fonction de leur lieu d'étude, de la ville d'implantation de leur entreprise d'accueil et du domicile familial.

# Zoom sur les alternants (2/2)

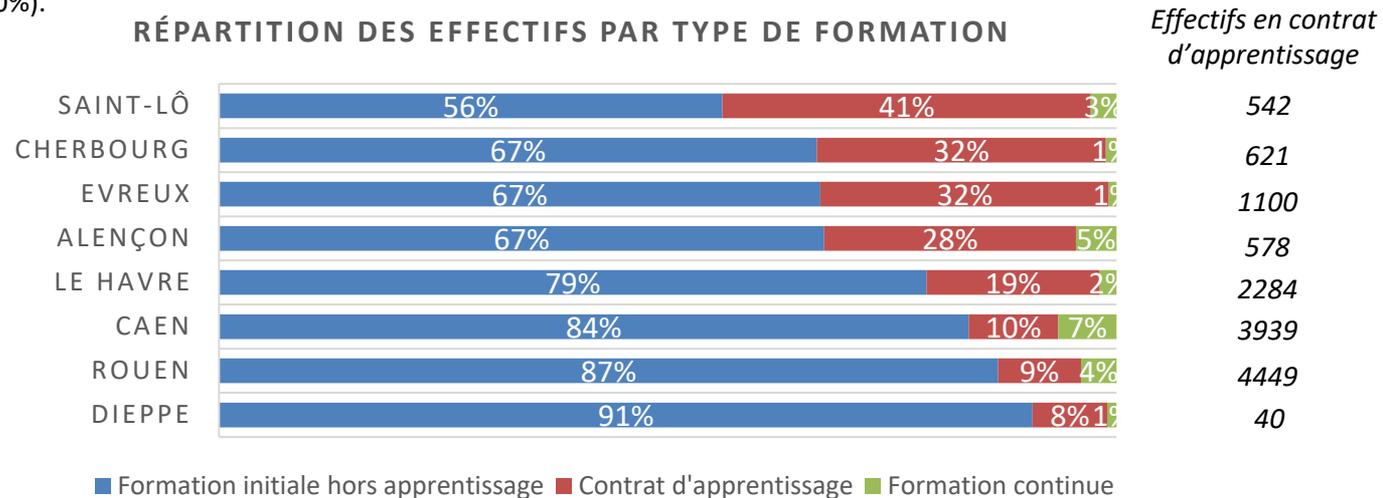
## Focus sur les étudiants en apprentissage

En Normandie, 13% des effectifs (soit 15 000 étudiants) poursuivent une formation en apprentissage à la rentrée 2022-2023. Le développement de l'apprentissage, boosté par les politiques d'aides aux entreprises pour recruter des apprentis en alternance, se poursuit depuis 2020 et se traduit entre les rentrées 2021 et 2022 par une hausse de 14%.

Le taux d'apprentis à la rentrée 2022 reste cependant en-deçà de celui relevé au niveau national où désormais 1 étudiant sur 5 effectue sa formation en apprentissage (20%).

Dans le détail, Saint-Lô, Cherbourg, Évreux et Alençon accueillent les plus fortes proportions d'étudiants inscrits dans une formation en apprentissage. A noter qu'au Havre, près d'1 étudiant sur 5 est également en apprentissage.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE FORMATION

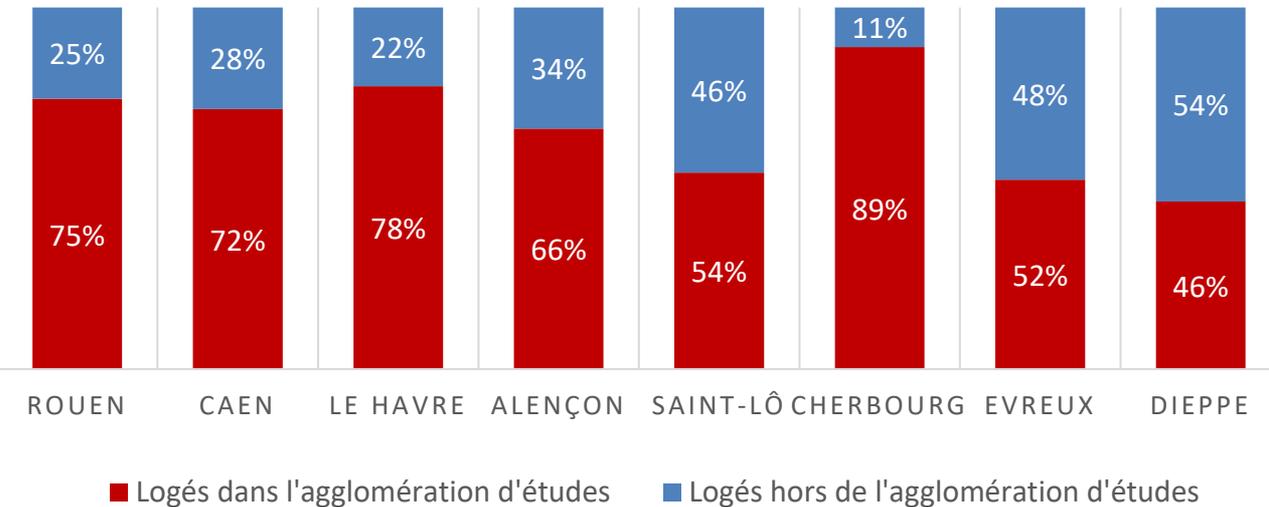


Sur ces communes particulièrement, mais aussi sur les autres, compte-tenu du développement des formations en apprentissage, il apparaît nécessaire de s'interroger sur l'adéquation (ou non) des solutions de logements existantes, les publics apprentis ayant des besoins particuliers notamment en termes de durée d'occupation du logement alternant les périodes de cours et les périodes en entreprise.

# Lieu d'habitat des étudiants inscrits dans les 8 agglomérations

En 2020, l'INSEE recensait environ 97 210 inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur des 8 agglomérations étudiées (chiffre très en-deçà des 108 736 étudiants recensés par le Rectorat à la rentrée 2022) dont 73% résidaient dans la même agglomération (très similaire au taux de 72,8% relevé lors de la précédente étude) et 27% ailleurs (dont 5,8% hors région contre 5,5% précédemment).

LIEU DE RÉSIDENCE DES ÉTUDIANTS INSCRITS DANS LES ÉTABLISSEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION

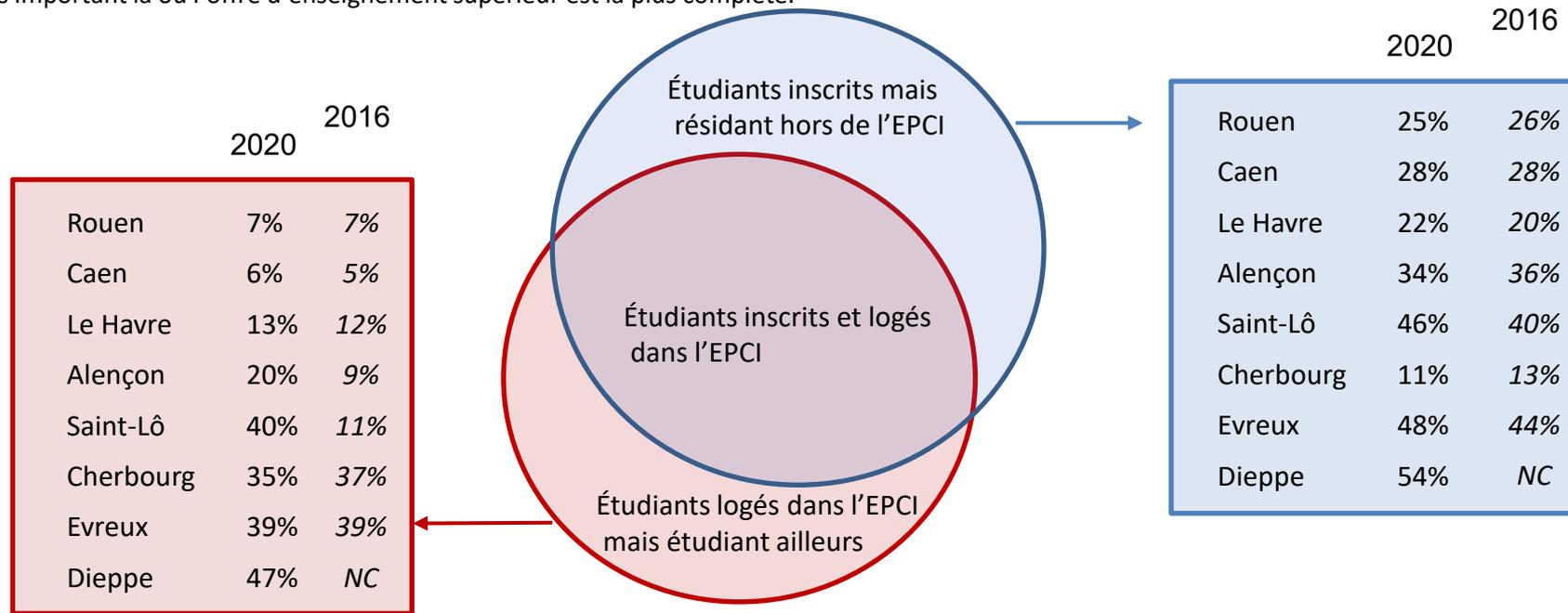


Les agglomérations de Cherbourg et du Havre concentrent toujours la plus forte proportion d'étudiants habitant sur place ; soit du fait d'un recrutement très local, soit du fait d'un relatif enclavement ou encore du souhait (et d'une plus grande possibilité des étudiants) de pouvoir résider dans leur agglomération d'études.

C'est l'inverse sur les agglomérations de Saint-Lô et Évreux, en raison d'une forte proportion d'étudiants suivant leur cursus en alternance, avec une entreprise d'accueil hors de l'agglomération. À Dieppe, la part d'étudiants logés hors agglomération est même plus importante que celle d'étudiants logés dans l'agglomération.

# Lieu d'habitat des étudiants inscrits ou non dans les 8 agglomérations

Comme lors de l'étude précédente, les données transmises par l'INSEE indiquent par ailleurs que sur chacune des 8 agglomérations du périmètre d'étude, il y a un nombre important d'étudiants résidant mais étudiant ailleurs. Le taux d'études sur place est naturellement le plus important là où l'offre d'enseignement supérieur est la plus complète.

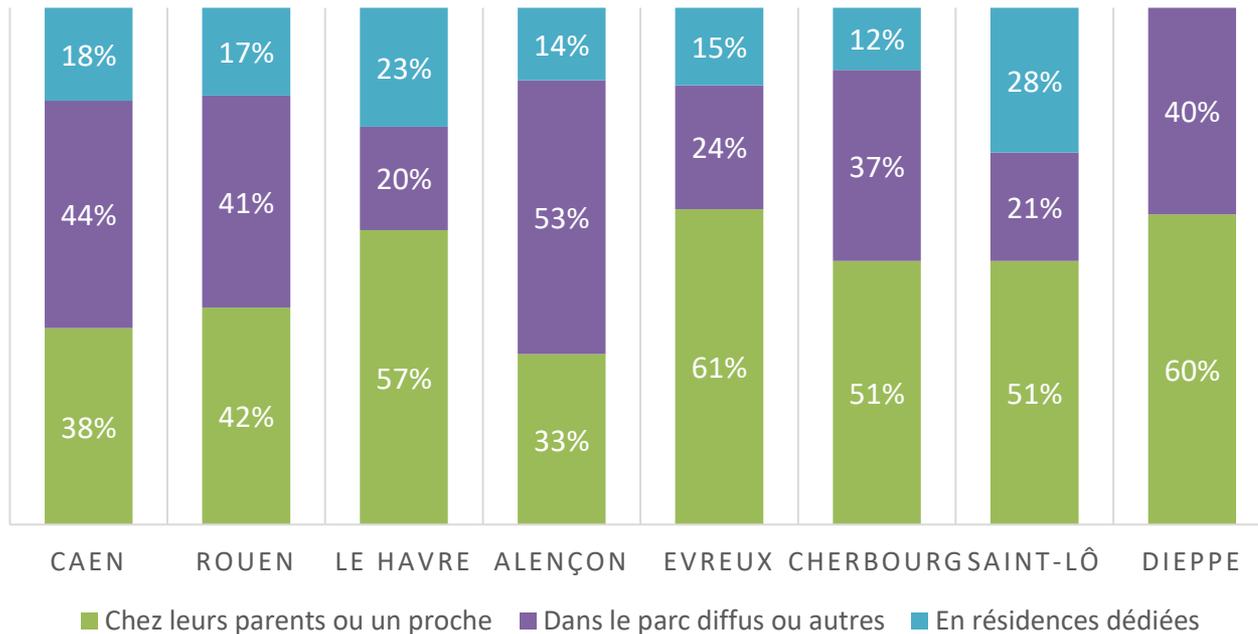


Parmi les étudiants qui étudient ailleurs, la plus grosse partie est logée au domicile parental, mais certains peuvent avoir leur propre logement y compris en résidences dédiées.

# Mode d'habitat des étudiants inscrits dans les 8 agglomérations

Les données du recensement 2020 de l'INSEE indiquent un taux de cohabitation des étudiants (chez leurs parents ou un proche) de 49% en moyenne sur les 8 agglomérations étudiantes, avec un maximum de 61% à Évreux et un minimum de 38% à Caen.

## MODE D'HABITAT DES ÉTUDIANTS PAR AGGLOMÉRATIONS

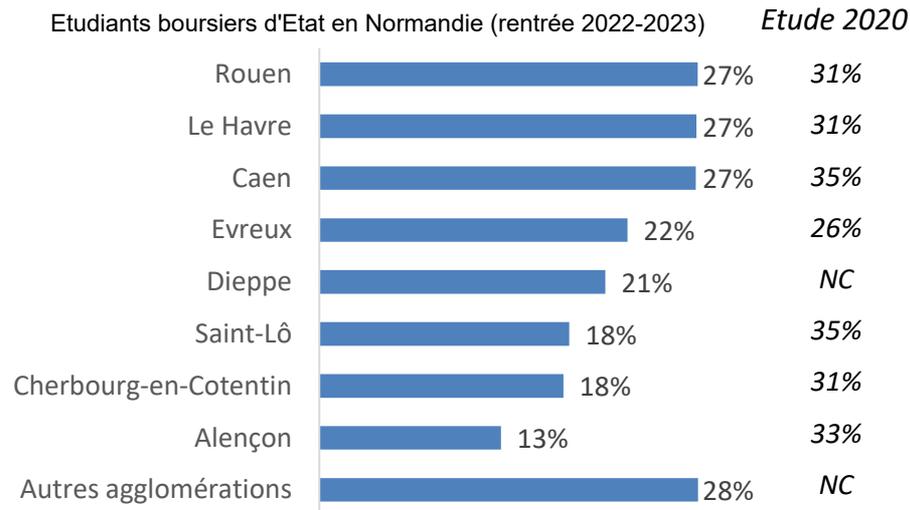


La part des étudiants en résidences dédiées est une estimation à la rentrée 2022, sur la base d'une occupation à 100% des résidences par des étudiants.

La part des étudiants logés dans le parc diffus est calculée par différence.

# La proportion de boursiers dans les 8 agglomérations (1/3)

En Normandie, le taux d'étudiants titulaires d'une bourse sur critères sociaux versée par le CROUS a significativement diminué passant de 34,3% lors de l'étude de 2020 à 26,7% (soit -7,6%). Cette baisse s'inscrit dans la tendance nationale mais qui reste plus mesurée : 23% de boursiers à la rentrée 2022-2023 contre 25% à la rentrée 2019-2020. L'écart de la Normandie avec le niveau national reste présent mais se resserre considérablement.



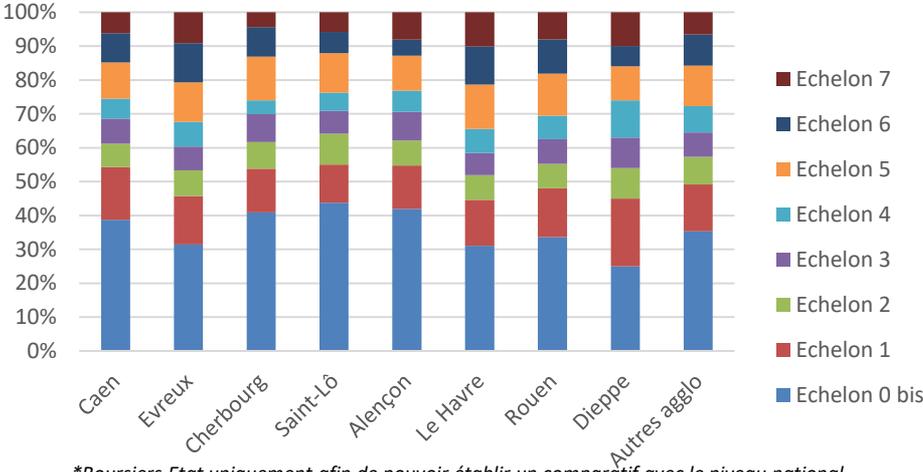
Le nombre d'étudiants boursiers a fortement baissé sur l'ensemble des agglomérations étudiées, en partie du fait du développement de formations en alternance. C'est notamment le cas à Saint-Lô (-17%), Alençon (-20%), Cherbourg (-13%) mais aussi à Caen (-8%).

# La proportion de boursiers dans les 8 agglomérations (2/3)

Comparativement au niveau national, il y a moins de boursiers d'échelons dits « élevés » (soit les échelons 5, 6 et 7) en Normandie. Ces derniers représentent 29% des boursiers en Normandie contre 33% au niveau national.

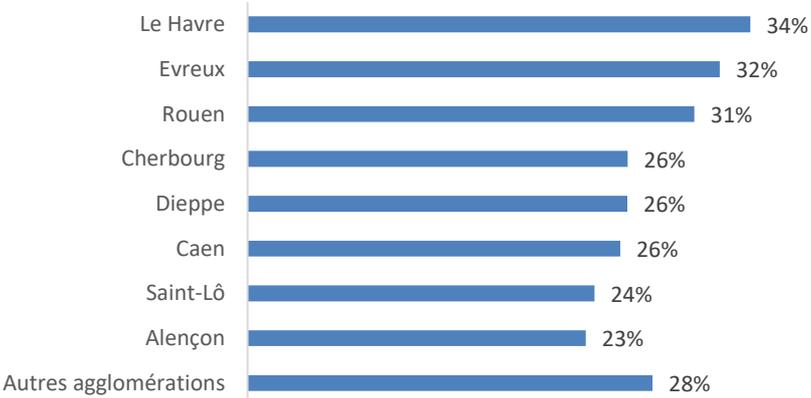
Les boursiers d'échelons élevés se concentrent notamment au Havre, à Évreux, et à Rouen avec près d'un étudiant boursier sur 3, où des solutions de logements accessibles à loyer (très) social s'avèrent indispensables.

Répartition par échelons de bourse\*



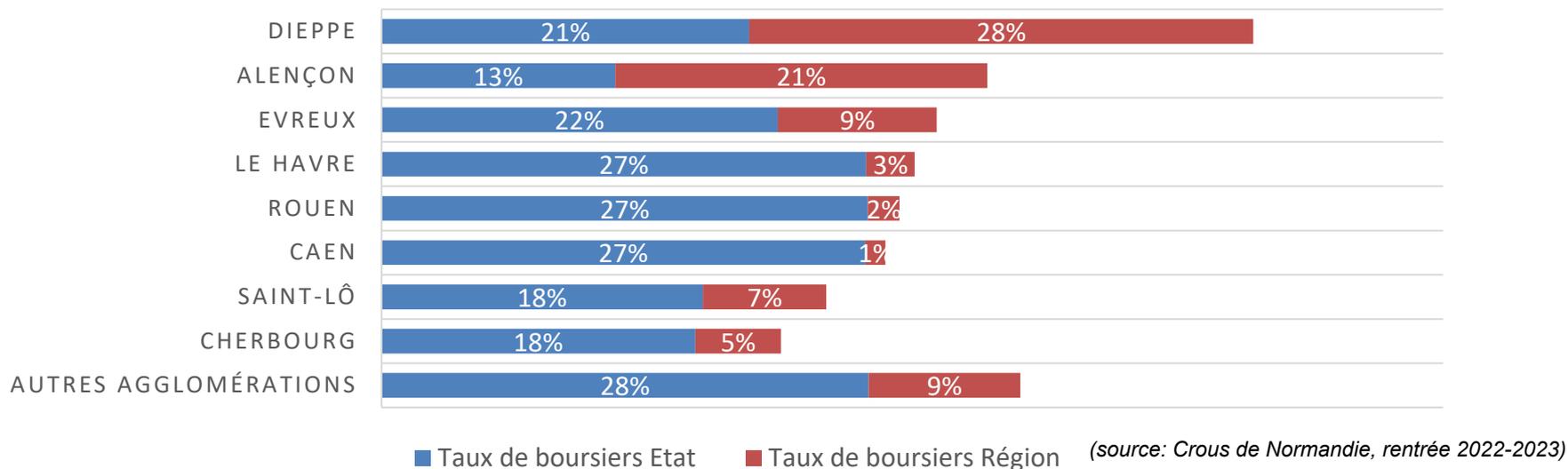
\*Boursiers Etat uniquement afin de pouvoir établir un comparatif avec le niveau national

Part des échelons 5, 6 et 7 parmi les boursiers\*



# La proportion de boursiers dans les 8 agglomérations (3/3)

Aux titulaires d'une bourse d'Etat, il faut ajouter les bénéficiaires d'une bourse attribuée par la Région aux étudiants des cursus sanitaires et sociaux augmentant la part de boursiers à 29,5%

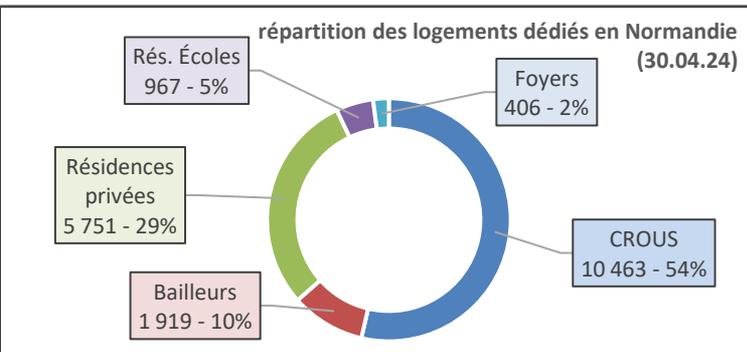


Dans ce cas, c'est très largement Dieppe qui présente la part la plus importante d'étudiants boursiers avec près d'un étudiant sur 2 (49,3%). Seules Saint-Lô (25,1%) et Cherbourg (22,6%) présentent des taux bien inférieurs à la moyenne, puisqu'une forte proportion des étudiants sont en contrat d'apprentissage (ou préparant un diplôme consulaire) et donc non éligibles.

Rapporté au nombre total d'étudiants par agglomération, c'est à Dieppe que la part de boursiers à échelons élevés est la plus importante représentant 14% de l'ensemble des étudiants. À Évreux et au Havre, 10% des étudiants sont boursiers des échelons 5, 6 ou 7.

### III. Approche régionale de l'offre rapportée à la demande

# Récapitulatif des segments dédiés dans la Région Normandie



Le **logement étudiant dédié** recouvre plusieurs segments d'offre qui répondent à une palette de besoins en termes de niveaux de loyer, conditions d'accessibilité, modes d'habiter tout en offrant une certaine homogénéité en termes de produits (T1 et T2 meublés le plus souvent).

Ces segments sont issus de modes de montage différents selon les opérateurs qui les gèrent : Crous, bailleurs sociaux, gestionnaires privés, foyers, résidences écoles.

Ils font l'objet d'une étude détaillée dans les pages suivantes.

Les segments d'hébergement dédiés aux étudiants sont tous présents en Normandie sans que la distribution soit équitable sur la région.

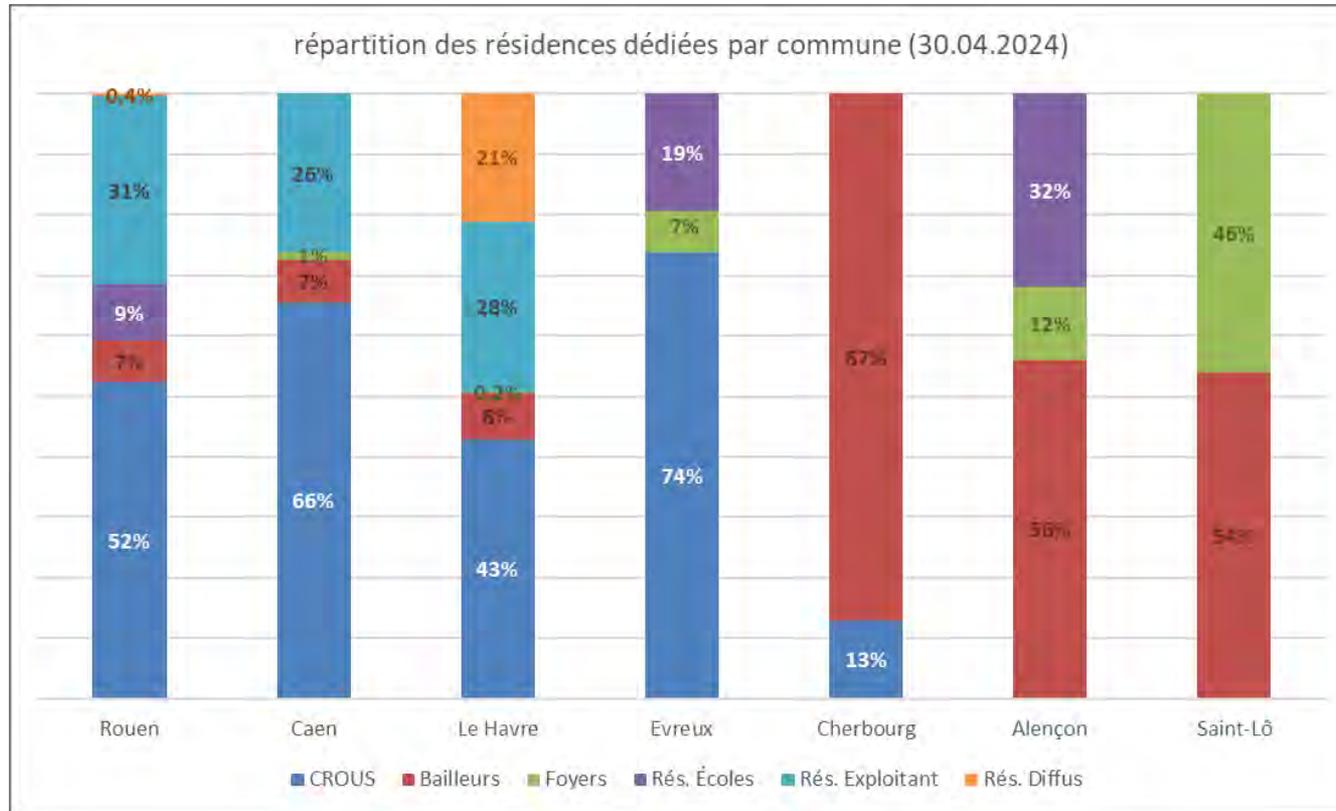
- **Le logement Crous**, dont les premières implantations normandes remontent aux années 1970, s'est également concentré sur ces mêmes villes étudiantes tout en affirmant une forte présence à Évreux. Il s'est récemment positionné à Cherbourg. Sa part relative baisse de 4 % et **représente 54 % des logements dédiés aujourd'hui contre 58 % en 2020**.
- **Les opérateurs privés** continuent à concentrer leurs implantations sur les principales agglomérations qui dépassent les 10 000 étudiants (Rouen, Caen, Le Havre). **Les résidences privées constituent le segment qui a le plus fortement augmenté depuis 2020, en valeur absolue (+1 410 lits) comme en part, +5 % pour passer de 24 % à 29 % des logements dédiés en Normandie**.

La part des autres segments, logements bailleurs, résidences écoles, foyers, est stable. Ils s'inscrivent en complément de l'offre du Crous et des résidences privées. Sur certaines agglomérations normandes, ils constituent la seule offre présente.

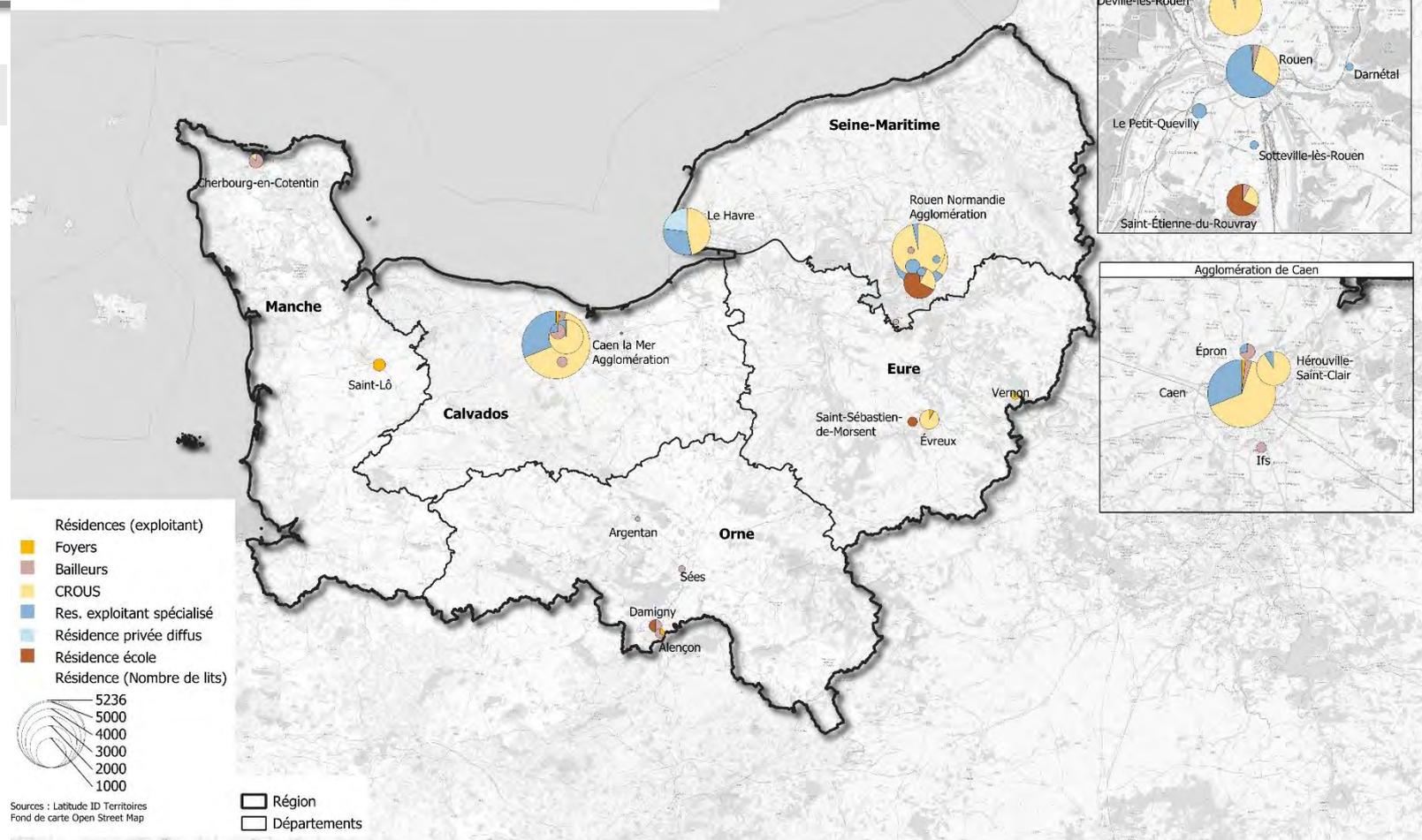
- Les **logements dédiés des bailleurs sociaux** sont ceux présents sur le plus grand nombre de villes et de manière relativement homogène en valeur absolue. En part relative, ils offrent la particularité de couvrir une part importante des effectifs sur les villes où les autres segments d'offre sont absents ; c'est le cas à Cherbourg (10,5%) et Saint-Lô (15,1%).
- Les **résidences écoles** sont présentes ponctuellement et dépendent étroitement de l'appréciation du besoin en logement de l'établissement de formation dont elles dépendent ou de sa volonté à proposer une offre globale attractive (formation + logement).
- Quant aux **foyers**, nous avons uniquement sélectionné ceux qui sont dédiés aux étudiants ou partiellement réservés à cette population. Les foyers jeunes travailleurs qui n'en accueillent que par défaut ne sont pas retenus dans le décompte des logements.

# Répartition des segments dédiés dans la Région Normandie

La Normandie rassemble tout le panel des segments traditionnels d'hébergement étudiant, mais malgré les changements enregistrés depuis 2020, leur répartition reste très disparate d'une agglomération à l'autre.



Région Normandie : Localisation communale des résidences étudiantes par type d'exploitant



# Répartition géographique des segments du parc dédié

(30.04.24)

Effectifs 2022 : Rectorat Région Normandie

Agglomération	Part effectifs Normandie	Effectif 2022	évol./ 2018-19	Taux de couverture											
				CROUS		Bailleurs		Résidences privées		Rés. Écoles		Foyers		Total logement dédié	
Rouen	42%	48 159	7,0%	4 300	8,9%	567	1,2%	2 585	5,4%	765	1,6%			17,1%	
Caen	34%	39 521	16,2%	4 566	11,6%	486	1,2%	1 818	4,6%			92	0,2%	17,6%	
Le Havre	10%	11 843	-6,7%	1 176	9,9%	211	1,8%	1 348	11,4%			6	0,1%	23,1%	
Évreux	3%	3 425	-4,9%	391	11,4%					102	3,0%	37	1,1%	15,5%	
Cherbourg	2%	1 927	-12,4%	30	1,6%	202	10,5%							12,0%	
Alençon	2%	2 059	-10,5%			158	7,7%			90	4,4%	34	1,7%	13,7%	
Saint-Lô	1%	1 321	-26,6%			200	15,1%					170	12,9%	28,0%	
Dieppe	0,4%	481	nd											0,0%	
Autre	5%	6 158	-7,3%			95	1,5%			10		67	1,1%	2,8%	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>114 894</b>	<b>6,1%</b>	<b>10 463</b>		<b>1 919</b>		<b>5 751</b>		<b>967</b>		<b>406</b>		<b>19 506</b>	
taux de couverture par segment d'offre et évolution / 2018-2019					9,1%	↘-0,6%	1,7%	↗+0,1%	5,0%	↗+1%	0,8%	↘-0,2%	0,4%	↗+0,1%	17,0%

% en baisse

% en hausse

**Total logement dédié**

**19 506**

+ 1 571 logements dédiés depuis 2020

**Taux de couverture en logement dédié**

**17%**

dont +1 410 lits en rés. privées

*rappel taux de couverture étude 2021*

*16,6%*

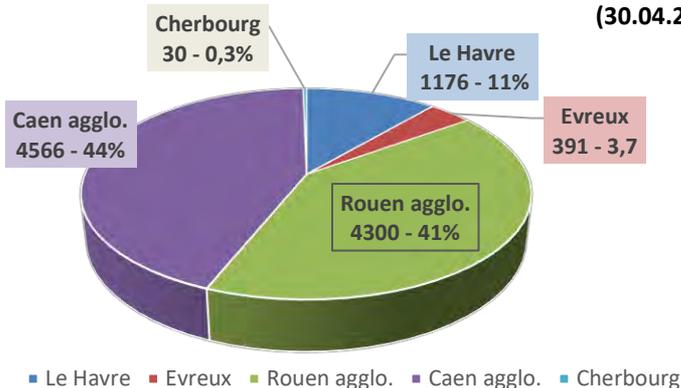
Les effectifs étudiants normands ont progressé de **6% entre 2018 et 2022**. Mais cette progression est portée par la **forte croissance des effectifs de Caen (16,2%)** et, dans une moindre mesure, **de Rouen (7%)**. Toutes les autres agglomérations voient leurs effectifs baisser, selon les données issues du Rectorat.

**Le taux de couverture en logement dédié à l'échelle de la Normandie a légèrement progressé pour atteindre 17% tous segments confondus.** Cependant, cette progression est essentiellement due à celle des résidences privées dont le taux de couverture passe de 4% à 5%. La part relative du Crous baisse de 0,6% et celle des résidences écoles de 0,2%. La baisse du taux de couverture du Crous est particulièrement importante à Caen (-2%)

Le taux de couverture global des bailleurs est relativement stable malgré la forte baisse à Cherbourg : 10,5% au lieu des 20,6% constatés précédemment.

En dehors de Dieppe qui ne possède aucune offre dédiée, les petites agglomérations universitaires ont des taux de couverture globalement élevés, notamment si l'on considère qu'elles n'accueillent ni logement Crous, ni résidence privée.

## Répartition des lits CROUS en Normandie au (30.04.24)



# Les résidences du Crous (1/2)

Le Crous est l'opérateur social dédié au logement étudiant. Il est historiquement présent sur la plupart des agglomérations universitaires françaises.

Son parc comporte des cités universitaires traditionnelles avec des chambres rénovées (cabine tri-fonctions) ou non (sanitaires et douches sur le palier) et des résidences récentes composées de studios d'au moins 16 à 18m<sup>2</sup> incluant kitchenette et sanitaires.

**En Normandie, le Crous compte 10 463 places. Le taux de couverture des effectifs du Crous a légèrement baissé à 9,1%** car le parc est situé sur des agglomérations où les effectifs sont en forte progression ; il atteint les 11,6% à Caen et les 11,4% à Évreux.

En Normandie, le Crous est historiquement présent sur 4 agglomérations et a récemment signé une convention de gestion à Cherbourg :

- Rouen et Caen accueillent à parts égales 42 % des logements Crous et cumulent ainsi 83 % de son parc,
- Les 17 % restant se partagent entre Le Havre (11 %), Évreux (3,70 %), et plus récemment Cherbourg (0,3 %) où une trentaine de logements de la résidence Lebas (HLM Cotentin) ont été pris en gestion par le Crous.

Le Crous est également présent sur d'autres communes et sites universitaires via des agréments signés avec certains foyers ce qui garantit une compensation supplémentaire pour le loyer (environ 25€/mois) aux boursiers (voire aux non boursiers sur demande).

- Foyer Althéa à Alençon, foyer Rabelais / St Sauveur à Saint Lô, résidence ADEN/Scholar Fab à Damigny, foyer Louise Michel à Lisieux, etc.

Par ailleurs, le Crous dispose de 10 places en chambres d'hôte dans son parc de Rouen et de Caen mises à disposition de publics spécifiques (thésards, chercheurs) et de 16 logements relais à Caen, Rouen, et au Havre disponibles à la nuitée, à la semaine ou au mois.

### Taux de remplissage

Toutes résidences confondues, à l'échelle régionale, les taux de remplissage annuels du parc Crous ont augmenté et dépassent les 90 %. Les résidences sont remplies à 97 % à la rentrée et les départs au 2<sup>nd</sup> semestre n'impactent les taux d'occupation qu'à partir d'avril (le taux d'occupation était de 94 % au 01.01.24).

La tension reste globalement équilibrée sur ce parc qui couvre 9,1% des effectifs étudiants normands et est en capacité de loger tous les boursiers qui font une demande à condition que ces derniers acceptent le logement proposé. Le Crous héberge également les étudiants internationaux en programme d'échanges.

Cependant, des points de tension croissante sont apparus depuis 2020 :

- Ainsi à Caen, où les effectifs progressent de 16,2% et où le marché de l'habitat privé est tendu, le Crous constate une augmentation de la tension et a mis en place une liste d'attente à la rentrée 2023.
- Dans un contexte de bouleversement du contexte économique, le marché du logement de Cherbourg s'est tendu et le Crous cherche une solution pour loger les boursiers.
- Le site du Crous d'Évreux s'est visiblement tendu par rapport à 2020 avec une nette amélioration des taux de remplissage.
- Au sein du parc Crous, un nombre croissant d'étudiants conserve son logement l'été de peur de ne pas en retrouver un à la rentrée suivante.

# Les résidences du Crous (2/2)

Le Crous continue à être la seule offre (avec les résidences écoles) où la redevance inclut l'ensemble des coûts sur la plupart des résidences.

- **À ce titre, son offre de studios et T1 est la plus abordable.**
- **Les redevances des chambres demeurent les moins chères du marché.**

Redevance Mini/maxi 1pers.	Charges	Frais de dossier	Préavis	Dépôt de garantie
<b>Ch. Simple</b> 161 à 270 / 351€ <b>T1</b> 329 à 436€	TCC (sauf 3 rés. à Rouen avec EDF en + sur certains types)	0€	1 mois	1 mois redevance HC

En termes **de projets**, le seul véritablement acté est une résidence de 83 logements à Rouen, au 63 avenue de Caen en partenariat avec Habitat 76 qui vient en remplacement du projet avec Quevilly Habitat.

Une réflexion est en cours concernant la création d'une résidence de 120 lits à Cherbourg (pas de foncier sécurisé, pas d'étude à ce stade).

- Le Havre - Caucriauville : la cité universitaire située à côté de l'IUT qui offraient en 2020 les loyers les plus bas de Normandie (148€, reste à charge < à 100€ après allocations) et, à ce titre, était particulièrement attractive auprès des étudiants modestes (31% de boursiers nationaux) et des étrangers (60% plutôt en mobilité individuelle) est aujourd'hui fermée pour une durée indéterminée afin de statuer sur son avenir et les travaux à y réaliser. Si on enlevait ses 238 lits du parc Crous, le taux de couverture au Havre chuterait à 7,9% et à l'échelle de la Normandie à 8,9%.

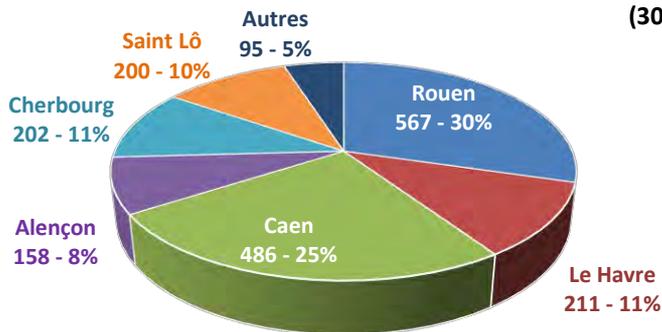
Le souhait du Crous est de conserver une part de chambres universitaires, logement le plus abordable.

- Sur l'agglomération de Rouen : la situation est inchangée à la suite du glissement des effectifs du campus de Mont-Saint-Aignan vers Rouen centre et vers Saint-Étienne-du-Rouvray ; si globalement le nombre de logements n'est toujours pas à remettre en question car la demande finit par se lisser à l'échelle de l'agglomération, le Crous est toujours en faveur d'un rééquilibrage au profit du secteur du Madrillet, la résidence qui sature le plus rapidement à la rentrée.

<b>Chambres traditionnelles et rénovées simples et doubles</b>	3 939 lits (dont tradi. 1 275 lits)	Réparties sur 7 résidences, chambres de 9 à 12 m <sup>2</sup> dont certaines réhabilitées pour inclure les sanitaires et une partie adaptée PMR (personnes à mobilité réduite). Y compris Caucriauville fermée pour une durée indéfinie (238 lits). Il s'agit de l'offre la moins chère du Crous.
<b>Rés. Nouvelles</b> <i>Projets</i>	6 498 lits 120 lits	Répartie sur 34 résidences, offre majoritaire de studios et T1 / T1 bis. Une minorité de T2 et d'appartements en colocation du T3 au T4. <i>120 lits à Cherbourg (projet très en amont).</i>
<b>TOTAL hors CH</b>	<b>10 437 lits</b>	
<b>Chambres d'hôte / relais</b>	26 lits	Courts séjours et public fléché : thésards, chercheurs, etc.
<b>TOTAL avec CH</b>	<b>10 463 lits</b>	<b>Au total 36 résidences sur 4 agglos : Rouen, Caen, Le Havre et Évreux + 30 lits à Cherbourg</b>
<b>Total avec projets à 2027</b>	<b>10 583 lits</b>	120 lits sur 1 projet

## Répartition des logements bailleurs en Normandie

(30.04.24)



# Les résidences des bailleurs sociaux (1/2)

Outre le fait que les bailleurs sociaux sont souvent partie prenante des montages dans la construction des logements du Crous, ils possèdent également leurs propres résidences étudiantes qu'ils gèrent en direct ou qu'ils confient à une tierce partie (association).

**En Région Normandie, le taux de couverture des effectifs par les résidences bailleurs est stable à 1,7% avec 1 919 logements dédiés (1 245 lits en résidences et 674 dans le parc diffus des bailleurs).**

Malgré ce taux de couverture global modeste, en Normandie les bailleurs sont présents sur davantage d'agglomérations que les autres segments d'offre et peuvent ponctuellement représenter la majorité des logements dédiés comme à Saint-Lô ou à Cherbourg.

Nous avons recensé 2 types de logements spécifiquement dédiés aux étudiants par les bailleurs :

- Soit le bailleur gère en régie des résidences dédiées aux étudiants,
  - C'est le cas sur plusieurs villes : Rouen (Logéal, Logeo Seine, Rouen Habitat, Le Foyer Stéphanois), Caen (Partelios, La Caennaise, Immobilière Basse Seine), Alençon / Damigny (Logissia, Orne Habitat), Cherbourg (HLM Cotentin).
  - Ce sont des résidences de 50 à 220 logements offrant des prestations diverses ; les logements incluent sanitaires et coin cuisine mais ne sont pas toujours meublés et les loyers incluent souvent – mais pas toujours - toutes les charges. Il n'y a pas de frais de dossier et les loyers restent parmi les plus abordables pour des logements de 18 à 20 m<sup>2</sup>. En revanche, les réservations se font sur le principe du « 1er arrivé, 1<sup>er</sup> servi » soit dès juillet quand la tension est pressentie forte.
- Soit il réserve une partie de son parc banalisé (studio, T1) à un public étudiant,
  - C'est toujours le cas de Logeo Seine, qui a augmenté son offre de colocation dans des T3 et T4 de leur parc diffus (483 chambres en tout sur 171 logements). Le dispositif est surtout développé à Rouen (248 places) et au Havre (211 places). Le bailleur vise un objectif de 1 % de leur parc dédié aux moins de 30 ans d'ici 2028 pour atteindre un total de 750 places sur 250 logements. Les locations se font via commission d'attribution.
  - C'est également le cas à Saint-Lô où Manche Habitat met à disposition 200 logements T1 dans son parc diffus.
  - En revanche, ce n'est plus le cas de Presqu'île Habitat qui a arrêté la convention avec la Communauté d'Agglomération du Cotentin par laquelle elle réservait 222 logements aux étudiants dans son parc diffus, le dispositif ayant perdu sa légalité dans le contexte réglementaire actuel. Ils s'interrogent sur la mise en place d'une dérogation art. 109 pour fléchir les logements vers les jeunes de -30ans.
- Les bailleurs accueillent également des étudiants dans leur parc de droit commun (Partelios, Presqu'île Habitat) par le biais de baux classiques et à condition que les dossiers passent en commission d'attribution. Ces logements sont rarement meublés et les charges sont à payer en sus du loyer. Les logements concernés sont des studios et T1 et demeurent éligibles à d'autres publics que les étudiants.
- La demande en petits logements (T1 et surtout T2) continue à progresser dans le parc des bailleurs entraînant une forte tension sur cette typologie et notamment les T1, historiquement moins présents dans le parc locatif social.

# Les résidences des bailleurs sociaux (2/2)

## Les résidences des bailleurs font partie de l'offre la plus abordable.

Toutefois, comme nous le verrons dans la partie consacrée au calcul de l'effort mensuel, elles ne donnent pas droit au même niveau d'allocation et à ce titre, le reste à charge peut être plus élevé que dans les logements Crous.

De plus, contrairement au Crous, les réservations se font sur le principe du « 1er arrivé, 1er servi » soit dès juillet quand la tension est pressentie forte.

Redevance Mini/maxi 1pers.	Charges	Frais de dossier	Préavis	Dépôt de garantie
Studio et T1 HC : 276 à 461 € T1 TCC : 233 à 485 € Coloc : 280 à 407 €TCC / chambre	Le plus souvent TCC (parfois Edf et Internet en sus)	0€	1 mois	1 mois loyer HC

## Le remplissage des résidences : le parc social est globalement plus tendu par une augmentation de la demande

Globalement, les résidences bailleurs sont complètes à la rentrée et se remplissent dès juillet - août sur certains secteurs (Rouen, Le Havre, Caen, Damigny) et présentent moins de difficultés qu'auparavant à relouer en cas de départ en cours d'année. Cherbourg paraît être une exception car Presqu'île Habitat enregistre moins de demande qu'auparavant dans un parc peu équipé, où la connexion Internet est à prendre par l'étudiant et où les loyers sont hors charges.

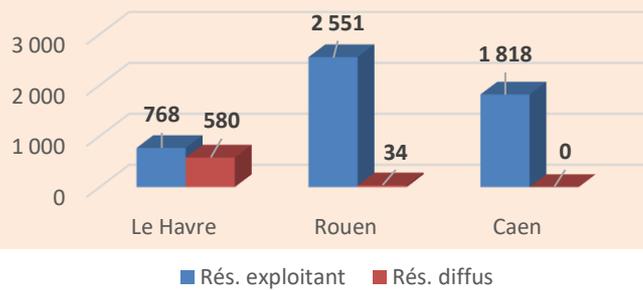
Orne Habitat à Damigny enregistre les 1ères demandes dès juin et la résidence est remplie en août. Partelios nous dit en revanche que leur parc dédié aux étudiants à Caen est rempli à la rentrée mais n'est pas plus tendu qu'auparavant. Logeo Seine loue très facilement ses locations de l'hyper centre de Rouen ainsi que sa résidence d'Elbeuf et maîtrise facilement la vacance sur l'année.

Les bailleurs déclarent constater une augmentation de la précarité des étudiants dont un nombre croissant avouent un budget logement mensuel inférieur à 300 € et certains notent une progression des impayés.

Nous avons recensé quelques projets de bailleurs incluant la volonté de Logeo Seine de poursuivre la mise à disposition de colocations étudiantes / jeunes de moins de 30 ans dans son parc diffus sur les agglomérations de Rouen et du Havre.

Logeo Seine développe également une résidence à Dieppe tandis que la Caennaise a un projet à Caen.

<b>Résidences dédiées</b>	1 245 lits	Répartis sur 19 résidences.
<b>Parc LLS diffus</b>	674 lits	Répartis sur le parc de 3 bailleurs Presqu'île Habitat, Logeo Seine et Manche Habitat.
<b>TOTAL</b>	<b>1 919 lits</b>	
<b>Projets</b>	(267 lits) <b>39 lits</b> <b>140 lits</b>	Extension de la colocation pour les jeunes de -30 ans sur le parc diffus de Logeo Seine pour atteindre 750 lits en 2028. Création à Dieppe d'une résidence Logeo Seine (18 lgts étudiants et 21 lgts moins de 30 ans). Projet sans PC de la Caennaise rue Becquerel à Caen proche de la Maison des Chercheurs
<b>Total avec projets à 2030</b>	<b>2 098 lits</b>	



## Les résidences privées dédiées (1/2)

Il s'agit de résidences privées issues de la promotion immobilière, vendues à investisseurs privés (institutionnels ou particuliers en Censi-Bouvard jusqu'en 12.2023 et LMP/LMNP) et confiées en gestion à des gestionnaires spécialisés (Néméa, Studélites, Studéa, etc.). Certains opérateurs cumulent 2 ou 3 fonctions (Groupe Résidétudes, Groupe Kley, Twenty Campus).

**Les résidences privées représentent 5 751 lits à l'échelle de la Normandie sur 3 agglomérations soit 1 410 lits de plus qu'en 2020 (+32%).** Leur taux de couverture est de 5% mais atteint 11,4% au Havre.

Elles sont présentes seulement sur les villes concentrant le plus grand nombre d'effectifs étudiants. Parce que leur taux de remplissage se fait, si nécessaire, en complément avec d'autres clientèles, les gestionnaires veillent aussi à ce que leur lieu d'implantation permette de cibler les touristes et les clientèles affaires. En Normandie, ce sont toujours les **seules agglomérations de Rouen, Caen, et le Havre** qui correspondent à ces critères.

Afin de bénéficier de la défiscalisation (sur 9 ans) et de la récupération de TVA (sur 20 ans) liées au statut de résidence services, la résidence doit être gérée par un exploitant qui, seul, peut assurer les 4 services obligatoires. En revanche, ce dernier peut décider de ne pas garder la résidence en gestion si le taux de remplissage n'est plus satisfaisant. Ce risque est plus fort dès la 9<sup>ème</sup> année, en fin de période de défiscalisation car il y a un risque de reprise des biens par les investisseurs quand le gestionnaire soumet la poursuite du contrat à une baisse de loyer par exemple. Ainsi, **certaines résidences perdent leur statut de résidences services et retrouvent un statut de résidence privée dans le parc diffus en copropriété ou en SCI.** C'est notamment le cas au Havre pour plus de la moitié des résidences car le parc est plus ancien. Cette mutation s'accompagne souvent d'une baisse du loyer.

Question : est-ce que l'arrêt du dispositif Censi-Bouvard depuis fin 2023 peut entraîner une diminution des créations de résidences privées ou bien un accroissement du nombre de résidences entièrement gérées par des investisseurs institutionnels ce qui pourrait être une garantie de longévité de la résidence comme lieu d'accueil d'étudiant ?

### Les taux de remplissage

Bien que les résidences se remplissent encore relativement facilement à la rentrée, les gestionnaires ne ressentent pas de tension particulière mais plutôt une stabilité générale de la demande étudiante à Caen et à Rouen, voire une détente au Havre où le taux de couverture est important (11,4%). Ils rencontrent des difficultés à relouer lors des départs en cours d'année et estiment qu'à la suite des nombreuses livraisons des dernières années, un seuil maximal pourrait être aujourd'hui atteint.

L'hétérogénéité du remplissage avec d'autres publics est assumée voire revendiquée notamment pour assurer le taux d'occupation minimal permettant l'équilibre du bilan d'exploitation et le paiement des rentabilités aux investisseurs.

Un grand nombre de projets a vu le jour depuis 2020 : 6 à Rouen, 3 au Havre, 3 à Caen. D'autres sont à venir.

Le reste de la Normandie demeure en dehors de leur zone d'intervention privilégiée, notamment à cause du volume limité d'effectifs et d'une plus grande difficulté à compléter avec d'autres clientèles.

# Les résidences privées dédiées (2/2)

Les résidences privées sont traditionnellement l'offre dédiée la plus chère.

Non seulement le loyer facial est plus élevé mais il n'inclut pas les charges ni certains autres coûts comme les frais de dossier, non récupérables.

L'offre est en très grande majorité composée de studios / T1, très rarement de T2.

Loyer Mini/maxi 1pers.	Charges	Frais de dossier	Préavis	Dépôt de garantie
T1 320 €HC à 595 €TCC voire 625 / 665	Le + souvent Hors Charges (au moins EDF en +)	Encadrés soit 11€/m <sup>2</sup> (dont 3€/m <sup>2</sup> pour l'état des lieux)	1 mois	1 mois loyer HC

Plusieurs livraisons ont eu lieu depuis 2020, **augmentant le nombre de lits de 40% au Havre, 25% à Rouen et 40% à Caen.**

Une partie des résidences privées ont également été transmises à d'autres gestionnaires ; UXCO a racheté des résidences Suitétudes, Twenty Campus a repris la MACSF de Rouen.

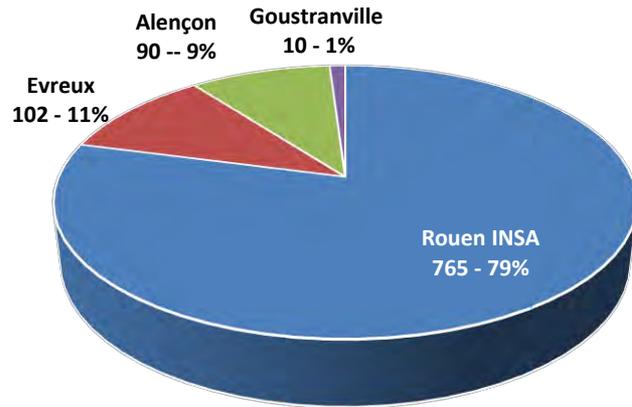
Alors même que les gestionnaires avouent n'être pas entièrement satisfaits des taux de remplissage, d'autres projets de résidences privées sont à venir. Ainsi, sur l'agglomération de Rouen, on recense 7 projets qui totalisent 498 logements, auxquels s'ajoutent 2 résidences au Havre qui représentent 337 logements :

- En cours de construction : Campus Agora (Kaufman & Broad / Néorésid) au Mont-Saint-Aignan, 149 logements ; StudHer (Groupe Cailleau) à Franqueville-Saint-Pierre, 165 logements ; UXCO au Havre, 153 logements ; une opération Lance Immobilier à Maromme, 88 logements.
- Permis en cours d'instruction : 3 résidences à Rouen de respectivement 14, 32 et 44 logements et une de 6 logements à Mont-Saint-Aignan.

<b>Le Havre</b>	1 348 lits	16 résidences dont seulement 6 gérées par des exploitants (ZénEtudes, Cosyandstudy, Twenty Campus, Odalys, All Suites, Student Factory) pour un total de 768 lits. Le solde étant des résidences dans le diffus, de type copro / SCI ou d'ex-résidences d'exploitants.
<i>projets</i>	337 lits	2 projets
<b>Rouen</b>	2 585 lits	21 résidences à Rouen, Sotteville-lès-Rouen, Darnetal, Mont-St-Aignan, le Petit-Quevilly.
<i>projets</i>	498 lits	Ce parc comprend 2 résidences dans le diffus regroupant 35 places, 1 ayant été sortie du parc des résidences dédiées depuis 2020. 7 projets
<b>Caen</b>	1 818 lits	13 résidences exploitants (Sphinx, Twenty Campus, Estudines, Néméa - Appart'études, Odalys, UXCO et Kley)
		0 projet
<b>TOTAL hors projets</b>	<b>5 751 lits</b>	
<b>Total avec projets à 2028</b>	<b>6 586 lits</b>	<b>835 lits en projets sur 7 résidences à Rouen et 2 au Havre</b>

# Les résidences écoles (1/2)

Répartition des lits en rés. école en Normandie  
(au 30.04.24)



Ce segment rassemble les résidences dont l'initiative de la création et/ou la gestion revient à un établissement d'enseignement supérieur ; ces résidences accueillent en principe uniquement les étudiants de la formation.

- Les établissements concernés sont souvent des grandes écoles dont l'accueil en résidences dédiées propres à l'établissement fait partie intégrante du cursus (hébergement sur le campus, accueil en chambres doubles la première année, tutorat, etc.).
- D'autres établissements mettent en place ces hébergements spécifiques face à l'absence de structures dédiées par ailleurs et aux difficultés de logement rencontrées par leurs étudiants.

**Les résidences écoles totalisent 967 logements sur 3 sites** : à Rouen / Saint-Étienne-du-Rouvray leur taux de couverture est de 1,6%, à Alençon / Damigny, il atteint 4,4% et à Evreux / Saint-Sébastien-de-Morsent, il est de 3%.

En Normandie, les 2 cas cités ci-dessus sont présents :

- L'INSA possède la seule vraie résidence école : 765 lits dans 7 bâtiments sur son campus de Saint-Étienne-du-Rouvray ; il s'agit de chambres simples ou de colocations (T1 et T2). Les baux démarrent quand les étudiants prennent possession de leur chambre à la rentrée.

Sur le reste du territoire, plusieurs formations situées en dehors des principales agglomérations et en territoire rural ont développé des hébergements spécifiques. Ils sont, de fait, dédiés aux étudiants de la formation mais, en cas de vacance, peuvent accueillir des étudiants extérieurs.

- L'Hôpital de la Musse a développé une résidence de 102 lits à Saint-Sébastien-de-Morsent à côté d'Evreux dédiée à ses seuls étudiants.
- Scholar Fab (ex-ISF d'Alençon) a repris la résidence de 90 lits agréée Crous sur le site de Damigny ; la résidence propose des chambres individuelles ainsi que des appartements et des maisons en colocation. La résidence cible en priorité les étudiants de Scholar Fab, notamment à la rentrée mais s'ouvre à tous les étudiants du pôle dès les premiers départs. La résidence fonctionne sur le principe du « 1<sup>er</sup> arrivé 1<sup>er</sup> servi » et le loyer est dû dès la signature du bail. Le centre de formation cherche un partenaire pour reprendre l'activité mais la résidence, dont les locaux appartiennent au Conseil Départemental, devrait perdurer sous la prochaine gestion.

# Les résidences écoles (2/2)

Ces résidences offrent l'avantage de se situer **parmi les hébergements les plus abordables, la redevance s'entendant toutes charges comprises et les frais de dossier étant absents.**

*NB : Nous avons choisi de retirer les CFA de la liste des résidences écoles bien qu'une partie d'entre eux propose un hébergement, notamment aux apprentis.*

Loyer Mini/maxi 1pers.	Charges	Frais de dossier	Préavis	Dépôt de garantie
287 à 415 €	Loyer TCC	0€	1 mois	1 mois loyer HC

En ce qui concerne les projets identifiés :

- À Goustranville (14), le Cirale - EnvA, centre vétérinaire équin, qui va étoffer son offre de formation vétérinaire, propose une première offre d'hébergement d'une dizaine de lits en attendant la création d'une résidence dédiée, actuellement en construction. La commune est excentrée à l'écart de tout tissu urbain pouvant proposer des logements locatifs privés dans le parc diffus. En cas de saturation à terme des logements en projet, il a été prévu une possibilité d'extension supplémentaire.
- Sur le campus de Mont-Saint-Aignan / Rouen, l'école d'ingénieur UniLaSalle dispose toujours d'un projet de création d'une résidence école afin d'augmenter l'attractivité de son établissement mais ce projet qui pourrait totaliser 200 lits (studios) n'a pas avancé depuis l'étude de 2020 et paraît aujourd'hui en stand-by.

<b>Rouen</b> <i>projet</i>	765 lits 200 lits	<i>La résidence école de l'INSA compose la totalité de l'offre en résidence école à Rouen / Mont-St-Aignan École d'ingénieur UniLaSalle : projet toujours dans les cartons sans délais annoncés</i>
<b>Goustranville</b> <i>projet</i>	10 lits 62 lits	1 pôle d'hébergement constitué de 2 maisons en colocation <i>1 projet de 62 lits en construction</i>
<b>Évreux</b>	102 lits	1 résidence La Musse
<b>Alençon</b>	90 lits	Résidence de l'ISF – Institut Supérieur de Formation
<b>TOTAL hors projets</b>	<b>967 lits</b>	
<b>Total avec projets à 2022</b>	<b>1 229 lits</b>	<b>Projets de 200 lits pour UniLaSalle et de 62 lits pour le centre équin de Goustranville</b>

# Les internats en EPLE et les hébergements en CFA

## Liste des EPLE avec internat pour étudiants en CPGE et en BTS

Source : Rectorat - enquête ICV, année 2023 – 24

Nombre de lits post-bac proposés			
	Filles	Garçons	Total Dpt
Calvados (14)	57	114	171
Eure (27)	32	50	82
Manche (50)	25	43	68
Orne (61)	16	51	67
Seine-Maritime (76)	97	167	264
<b>total Région</b>	<b>227</b>	<b>425</b>	<b>652</b>

Certains EPLE – établissement public local d'enseignement (lycées) – comprennent des internats destinés au jeune public résidant loin. Ces internats peuvent s'ouvrir pour partie à des étudiants post-bac quand le lycée propose des formations CPGE ou BTS.

Comme pour les internats des CFA, sans constituer des hébergements dédiés, ils contribuent à alléger la pression sur les autres types d'hébergement et dans le secteur rural représentent souvent la seule solution.

## CFA – centres de formation des apprentis

Comme indiqué précédemment, nous avons choisi de ne pas inclure les CFA dans notre recensement des résidences dédiées aux étudiants.

Cependant, ils intègrent souvent un internat dans leurs locaux car la plupart d'entre eux accueillent des mineurs en formation et que leur aire de recrutement est assez large pour justifier un hébergement sur place.

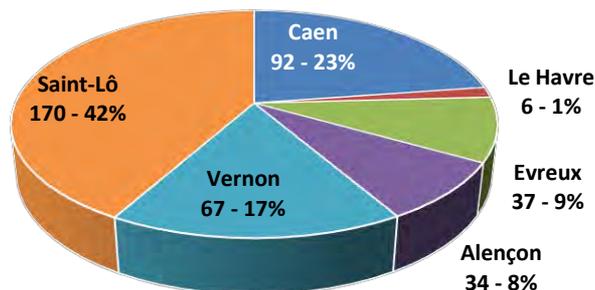
- Par exemple, le CFA d'Évreux dispose d'un internat réservé de 102 lits.

Proches des résidences écoles classiques, ces structures dédiées s'en distinguent par leur obligation d'encadrement et de présence inhérente à l'accueil de mineurs et au fait que, très souvent, elles incluent demi-pension et/ou pension complète mais ferment le week-end quand les stagiaires retournent dans leur famille. Elles peuvent également, mais plus rarement, proposer des hébergements pour les effectifs majeurs.

Parce que leurs spécificités représentent des contraintes vis-à-vis de publics extérieurs, ces hébergements ne servent qu'aux seuls effectifs du CFA mais contribuent largement à diminuer la pression sur d'autres types de logements et sur le parc locatif privé diffus.

Ils constituent l'offre la plus adaptée -sinon la seule adaptée- aux publics apprentis mineurs.

## Répartition des lits en foyers dédiés étudiants hors FJT en Normandie (au 30.04.24)



## Les foyers (hors RHJ - FJT)

Loyer Mini/maxi 1pers.	Charges	Frais de dossier	Préavis	Dépôt de garantie
250 à 466 €	Loyer TCC 1 ex. avec petit déj. inclus	0 à 12€	1 mois	1 mois loyer HC

Deux types de foyers prévalent :

- Les foyers dédiés aux étudiants créés ad hoc par d'autres structures (FJT, EPCI, associations) ou parfois issus d'instituts religieux ;
- Et les foyers jeunes travailleurs (FJT) qui accueillent traditionnellement une part de clientèle d'étudiants dans le cadre de la mixité obligatoire des publics (limitée à environ 25 à 30% de la capacité totale d'hébergement).

En Normandie, il n'existe que **quelques foyers dédiés aux étudiants** (recensés dans le tableau ci-dessous), que l'on retrouve souvent dans les communes où les autres segments d'offre dédiée sont absents ou sous-représentés, Saint-Lô, Alençon. Il existe plusieurs foyers religieux à Caen et un au Havre.

- Quand il n'y a pas d'autre alternative, ils sont complets en permanence.
- Ils représentent une offre relativement abordable, à des coûts d'efforts mensuels comparables à ceux du logement social ou du Crous et bénéficient tous des allocations logement. Sur certains foyers religieux, le loyer peut inclure le petit-déjeuner et la demi-pension.

En ce qui concerne les foyers dédiés, on note que l'agglomération de Saint-Lô, en collaboration avec la Région et le Département, a pris l'initiative de créer une résidence dédiée aux étudiants qui est gérée par le FJT adjacent. Cette résidence de 120 studios est réservée aux étudiants locaux (lycée agricole et classes préparatoires).

En dehors du petit foyer de l'Aumônerie catholique du Havre et des foyers religieux de Caen, les autres structures sont toutes gérées par des associations gérant des FJT.

Caen	92 lits	5 foyers religieux réservés aux filles ou aux garçons
Le Havre	6 lits	Foyer religieux
Évreux	37 lits	RHJ- Saint Louis accueille environ 30 étudiants / apprentis et dispose de 7 logements dédiés aux apprentis (expérimentation)
Alençon	34 lits	La résidence Althéa est un foyer réservé aux étudiants et agréé Crous
Saint-Lô	170 lits	La même association gère un foyer dédié de 120 lits et 50 lits dédiés aux étudiants dans la FJT
Autre	67 lits	Vernon (27) propose 67 lits (Campus de l'Espace) dont certains dans des colocations
<b>TOTAL hors projets</b>	<b>406 lits</b>	
<b>Total avec projets à 2022</b>	<b>433 lits</b>	RHJ - Saint Louis Évreux devrait proposer 15 lits supplémentaires en diffus, pas tous dédiés aux étudiants et 12 lits en mini rés.

# Focus sur les Résidences Habitat Jeunes (ex-FJT)

Les résidences habitat jeunes / foyers de jeunes travailleurs constituent un modèle d'hébergement social spécifique. Leur montage s'appuie sur un financement PLAI alors que celui des résidences Crous dépend de financements PLS. Au-delà de cette particularité, c'est surtout le public visé qui diffère.

Les FJT ont pour objet social **l'accueil des jeunes entre 16 et 30 ans** quel que soit leur statut. **Leur cœur de cible est cependant les jeunes actifs** (CDD, intérimaires), les alternants et apprentis, les stagiaires, les jeunes chômeurs, etc. Les autres publics -dont les étudiants- ne peuvent dépasser 30 % des personnes accueillies.

La mixité des publics étant au cœur de leur mode de fonctionnement, les FJT insistent sur la non-spécialisation de l'accueil mais peuvent également faire le choix de se concentrer plus spécifiquement sur les jeunes travailleurs au détriment des étudiants quand ces derniers disposent de résidences dédiées dans l'agglomération.

Les RHJ sont présentes sur chaque département du territoire normand selon un maillage géographique très serré et toutes accueillent une part d'étudiants en proportion variable. Mais selon l'URHAJ, la pression des publics cibles est telle qu'en Normandie, la part des étudiants accueillis est en baisse.

- Dans la Manche (50), leur part est de 18 % mais cela comprend l'espace Rabelais de Saint-Lô, une RHJ qui leur est dédiée.
- Dans l'Orne (61), la part des étudiants est de 14 % plutôt concentrée à Alençon.
- Dans le Calvados (14) où la pression des publics cibles est particulièrement forte, les étudiants représentent 10% des locataires.
- Dans l'Eure (27), en dehors du Campus de l'Espace à Vernon qui est dédié aux étudiants, la part dans les autres RHJ est de 8 %.
- La Seine-Maritime (76) est le département où la part est la moins importante à 3% des publics accueillis.

La demande étudiante est en augmentation sur les RHJ sans pouvoir être entièrement satisfaite faute de disponibilités. Les logements se vident de moins en moins au printemps et la rotation étant plus faible, les disponibilités pour les étudiants sont d'autant réduites. Certains gardent leur logement l'été pour ne pas effectuer de nouvelles recherches à la rentrée.

Parce que les RHJ ne constituent pas une réponse dédiée aux étudiants, nous ne les avons pas recensées ni incluses dans nos statistiques quantitatives ; en revanche, il est avéré qu'elles complètent ponctuellement mais régulièrement et opportunément l'offre dédiée, notamment en dehors des agglomérations ou en zone rurale où il existe peu d'alternative. Cependant, c'est sur ces mêmes zones que la demande des publics cibles est fortement concurrentielle car de nombreuses entreprises importantes sont implantées en zones rurales ou sur le littoral qui recherchent constamment de jeunes salariés.

Les RHJ constituent par ailleurs, une réponse plus adaptée aux jeunes travailleurs et donc aux apprentis et aux alternants qui font partie des publics cibles. Ils y bénéficient d'allocations plus conséquentes induisant un reste à charge minimal. Mais cela ne résout pas le problème du double logement puisque les allocations ne sont attribuées qu'au titre d'un seul logement (une expérimentation sur la possibilité d'accorder des allocations sur 2 logements au prorata de leur occupation serait en cours en Nouvelle-Aquitaine).

# Fonctionnement du marché locatif dans le parc privé diffus (1/3)

Le parc locatif privé diffus est traditionnellement un des segments majoritaires d'accueil des étudiants, entre 35 et 45% selon les agglomérations à l'échelle nationale. Sur la Région Normandie, **les agences et relais de l'offre immobilière continuent à signaler une présence importante d'étudiants dans les studios /T1** et sur quelques appartements en colocation. Cependant, la situation du parc locatif privé diffus a fortement évolué depuis 2020 tant en termes de structure que de fonctionnement. **La plupart des marchés locatifs des villes étudiées sont en tension croissante** ; Caen et ses communes périphériques sont ainsi passées en zone tendue au regard de la législation.

Plusieurs phénomènes sont responsables de cet état de fait ; on les retrouve tous, ou pour partie, sur les différents secteurs :

- La demande a fortement augmenté sur le parc de logement global soit grâce à l'attractivité accrue de la commune (Caen), soit par développement de l'offre d'emplois et du tourisme d'affaires (EPR Flamanville proche de Cherbourg et construction de l'EPR de Penly proche de Dieppe).
- Depuis 2022, les conditions d'accès à l'emprunt et au marché de l'acquisition se sont graduellement durcies et un grand nombre de ménages sont captifs de leur location ce qui diminue la rotation, y compris sur les petites typologies.
- Le nombre de demandes dans le parc social augmente tout comme les délais d'attribution et la tension y est particulièrement visible notamment sur les petites typologies.
- Sur les villes où le tourisme est important, le phénomène des locations saisonnières a pris une telle ampleur qu'il a visiblement réduit le parc des locations à l'année.

Les critères de choix des étudiants :

1. Le loyer toutes charges comprises ; il est devenu le 1<sup>er</sup> critère de choix sur des marchés où les valeurs sont en forte progression ;
2. L'emplacement et notamment la proximité du lieu de formation (surtout pour les 1<sup>ères</sup> années et si ce sont les parents qui décident) ainsi que la desserte en transports en commun ; les centres-villes des agglomérations animées restent également très demandés.
3. La qualité de l'offre ; les parents sont particulièrement attentifs au niveau des charges ainsi qu'à l'environnement qui doit être calme et sécurisant.

Il y a toujours une tendance à une préférence marquée des étudiants nationaux pour les logements meublés alors que les étudiants locaux / régionaux privilégient les non meublés. Il semblerait, cependant, que la demande pour les locations meublées soit en progression.

Même si on retrouve le phénomène de départs à partir de février qui s'accroissent à partir d'avril / mai, les étudiants choisissent de plus en plus souvent de conserver leur logement pendant l'été.

Deux plateformes-relais de l'offre interviennent en tant qu'intermédiaires entre les propriétaires et les étudiants via une plateforme Internet ; les logements sont visités en amont afin de garantir un niveau de qualité minimal.

- L'association Ahloet au Havre, mise en place par l'agglomération et les écoles, dispose maintenant d'un parc de 2 072 lits en croissance continue, non exclusivement réservé aux étudiants.
- L'agglomération de Saint-Lô référence une quarantaine de logements pour lesquels leurs services servent d'intermédiaire (dispositif autrefois géré par le CCLAJ).

On note que la commune d'Alençon a créé une liste indicative d'une quarantaine de logements de propriétaires privés qu'elle distribue aux étudiants demandeurs d'informations à la rentrée, mais sans visite préalable des appartements.

# Fonctionnement du marché locatif dans le parc privé diffus (2/3)

## Budgets étudiants

Les budgets généralement rencontrés par les agences se situent entre 400 et 450 € charges comprises ce qui permet de se loger sur la plupart des villes normandes, une fois les allocations logement déduites.

En revanche, quelle que soit la ville, certaines agences notent une augmentation des budgets inférieurs à 350 € de la part d'étudiants précaires qui rencontrent de grandes difficultés à trouver un hébergement notamment dans un contexte de forte augmentation des charges. Les étudiants étrangers en mobilité individuelle sont souvent parmi les plus précaires.

- Il semblerait que le fossé se creuse entre ceux qui ont de gros budgets et ceux qui ont de petits moyens.

## Temporalité de la demande

Même quand la demande est stable en volume, il semble que sa temporalité ait changé, probablement à cause de Parcoursup :

- Les premiers contacts avec les agences immobilières interviennent plus tôt, dès le mois de mai, dès les 1ers résultats de Parcoursup, sans forcément donner lieu à signature de bail ;
- Les premières locations peuvent intervenir dès juillet, ce qui implique de payer 1 à 2 mois supplémentaires de loyer, sans que l'on puisse toujours affirmer que la tension du marché justifie cette anticipation.

## DPE et qualité des logements

Selon la qualité du parc ancien, les agences s'attendent à un retrait temporaire de certains logements du marché (DPE) afin d'y réaliser des travaux d'amélioration, notamment dans les centres anciens qui comportent beaucoup de petits logements. Rares sont les professionnels vraiment inquiets d'un retrait massif qui pourrait soudainement diminuer l'offre disponible. En revanche, sur les secteurs les plus touristiques, ils estiment que la remise sur le marché après travaux de la part de nouveaux investisseurs pourrait s'accompagner d'un changement d'usage vers la location saisonnière.

## Colocation

La colocation étudiante, au sens où plusieurs étudiants se regroupent pour partager un appartement de type T3 à T5, est toujours minoritaire en Normandie, même si des bailleurs la proposent dans leur parc (Logeo Seine), et si l'AFEV organise des colocations solidaires à projets (dispositif Coloc 76).

- Selon les agences, l'augmentation des loyers peut provoquer ponctuellement une augmentation du recours à la colocation de la part des étudiants, même si cela reste un choix par défaut. Cependant, la tension du marché locatif et la captivité qu'elle implique pour les ménages, provoque en parallèle une raréfaction des grands appartements.

# Fonctionnement du marché locatif dans le parc privé diffus (3/3)

Marché locatif	Rouen	Le Havre	Caen	Évreux	Saint-Lô	Alençon	Dieppe	Cherbourg
<b>Tension globale</b>	Plutôt équilibré	Tendu	Agglo. en zone tendue	En tension croissante	En tension croissante	Augmentation sur les T3 T4 T5	En forte tension	En forte tension
<b>Tension studio / T1</b>	Tension en augmentation	Tension par diminution de l'offre	Forte tension par diminution de l'offre	Tension en augmentation	Plutôt équilibré	Plutôt équilibré	Tendu malgré peu d'étudiants	Tendu
<b>Prix moyen studio</b>	450 à 500 € /mois HC	450 € /mois HC	400 / 500 € /mois HC	400 € /mois HC	320 à 410 € /mois HC	400 € /mois HC	340 à 430 € /mois HC	450 € /mois HC
<b>Concurrence « Airbnb »</b>	En augmentation	Forte	Peu ressentie	Aucune	Aucune	Faible	Forte	Forte

Rouen : la demande est importante dès le mois de mai et jusqu'au mois d'octobre de la part des étudiants mais les agences sont encore capables de satisfaire les besoins de tous, y compris de ceux arrivant en octobre. La demande est stable en volume mais intervient plus tôt qu'auparavant, dès le mois de mai.

Le Havre : pas d'augmentation de la demande mais une diminution de l'offre (impact de la location saisonnière et diminution de la rotation) ce qui implique une tension croissante sur les logements locatifs et les petites typologies.

Caen : dans un marché locatif globalement tendu, la demande étudiante est plutôt stable mais la tension augmente par diminution du parc de petits logements. Les locations interviennent plus tôt et la rotation est en diminution.

Évreux : le marché locatif est globalement tendu par manque de produit, ce qui ne peut être expliqué par le phénomène des locations saisonnières plutôt rares mais plutôt par le blocage du marché locatif qui exacerbe la concurrence entre plusieurs segments de demande sur les petites typologies (jeunes actifs, célibataires récents, etc.).

Saint-Lô : le marché reste fluide malgré une tension en augmentation par diminution de l'offre sur le parc global. La relocation des logements est facile tout au long de l'année, la vacance est en diminution mais les agences parviennent à répondre à l'ensemble de la demande étudiante.

Alençon : globalement l'offre en petits logements est suffisante et la tension n'augmente pas même s'il manque de logements meublés de plus en plus demandés par les étudiants. La tension est davantage visible sur les grandes typologies destinées aux familles.

Dieppe : bien que la demande étudiante soit encore limitée, elle rencontre des difficultés à se loger par manque d'offre sur un marché locatif très tendu, sans rotation et où l'impact des locations saisonnières est important.

Cherbourg : le marché locatif est globalement tendu et les petits logements font l'objet d'une demande de la part de plusieurs segments de clientèles : jeunes actifs, professionnels en mobilité, touristes. Une grande part de ce parc a muté vers la location saisonnière et les étudiants rencontrent des difficultés croissantes à se loger.

# Loyers du parc locatif privé

En €/m <sup>2</sup> HC	Rouen	Le Havre	Caen	Évreux	Cherbourg*	Alençon	Saint-Lô	Dieppe*
T1 (17 à 25m <sup>2</sup> )	380 à 450 (300 à 350)	350 à 510 (350 à 460)	365 à 570 (250 à 365)	400 (325 à 375)	450 (275 à 330)	390 à 520 (240 à 290)	320 à 410 (205 à 300)	300 à 430 nd
T2 (>25m <sup>2</sup> )	590 à 640 (360 à 460)	470 à 680 (380 à 490)	520 à 670 (370 à 490)	480 à 510 (365 à 445)	500 à 650 (366 à 420)	400 à 440 (290 à 375)	330 à 450 (295 à 360)	470 à 600 nd

Références issues des sites Internet des agences immobilières – loyers 2024 (loyers étude 2020)

\* Peu de références

Les niveaux de loyers reflètent le niveau de tension du marché. À ce titre, **les loyers des villes étudiantes en Normandie ont fortement augmenté depuis 2 ou 3 ans**, tout comme les charges (coûts de l'énergie).

Les loyers sont maximaux sur les grandes agglomérations (Rouen, le Havre et Caen) et les secteurs tendus sur les villes côtières. Ils demeurent plus abordables dans les plus petites communes (Évreux, Alençon, Saint-Lô).

	Charges	Frais de dossier	Bail	Préavis	Dépôt de garantie
<b>Non meublé</b>	Chambre : TCC	Secteur tendu (Caen) : 13€/m <sup>2</sup> SU dont 3€ pour l'état des lieux Secteur détendu (autres villes) : 11€/m <sup>2</sup> SU dont 3€ pour l'état des lieux	<u>Mini</u> : 3 ans (3/6/9)	3 mois	1 mois loyer HC
<b>Meublé</b>	Sinon loyer HC (EDF, eau, Internet en sus)		<u>Mini</u> : 1 an reconductible si étudiant : 9 mois	1 mois	2 mois loyer HC

Comme pour le logement banalisé, la comparaison des seuls loyers ne suffit pas à appréhender quels sont les segments les plus chers pour l'étudiant. Notamment parce que certains types de logement comportent des frais fixes annexés (frais de dossiers par exemple) qui augmentent d'autant plus le budget global que l'étudiant occupe souvent son logement pour une durée de 10 mois maximum.

A côté de l'ensemble des coûts, il faut tenir compte des allocations de la CAF qui sont variables selon le type de logement (Crous, bailleur, foyer, résidences privées, parc locatif privé diffus, etc.) et la situation géographique.

Nous avons donc réalisé des simulations par type de logement afin d'afficher au-delà du loyer, **le coût global du logement ramené à un effort mensuel** pour chaque segment de logement.

NB : les frais de dossier sont encadrés et plafonnés par la loi ALUR ; en zone détendue, ils se calculent sur la base de 11€/m<sup>2</sup> pour le logement privé (dont 3€/m<sup>2</sup> pour l'état des lieux) et 13€/m<sup>2</sup> en zone tendue (agglomération de Caen en Normandie).



- **Les simulations ont été réalisées sur le simulateur du site de la CAF Normandie. Les résultats sont sujets à de possibles erreurs et sont donnés à titre purement indicatif.**
- **Elles sont basées sur les loyers pratiqués par les gestionnaires de résidences étudiantes et sur une collecte de références locatives fournies par des agences immobilières.**
- Les logements Crous demeurent parmi les moins chers du marché bien que ceux des bailleurs leur soient comparables en termes d'effort mensuel. En revanche, si les baux du parc Crous démarrent en septembre alors même que les attributions se font en juin, les logements des bailleurs sont payables dès la réservation qui peut intervenir dès juillet.
- Les résidences privées constituent le segment le plus cher du marché et sont parfois situées au-delà des loyers du parc locatif privé.

# Calcul de l'effort mensuel : résidences étudiantes

hébergement coûts (ramenés au mois soit /10)		loyer / redevance	APL / ALS boursier	APL / ALS non boursier	frais de dossier*	forfait charges	assurance (45 €/an)	total boursier	total non boursier
CROUS	chbre tradi Campus 1 Caen - Hérouville	162 €	52 €	29 €	0 €	0 €	4,5 €	114,2 €	137,2 €
	chbre confort Panorama Rouen	260 €	115 €	89 €	0 €	0 €	4,5 €	149,2 €	175,2 €
	Studio (18 m <sup>2</sup> ) Cauchoise Rouen	276 €	154 €	104 €	0 €	104 €	4,5 €	230,5 €	280,5 €
	Studio (20m <sup>2</sup> ) Cité Campus 1 Caen (seul)	450 €	244 €	191 €	0 €	0 €	4,5 €	210,0 €	263,0 €
	T2 (2 pers. 50 m <sup>2</sup> ) - Delavigne Le Havre (coloc)	150 €	71 €	24 €	0 €	129 €	4,5 €	212,5 €	259,5 €
	Studio (18m <sup>2</sup> ) - Malibrans Rouen	256 €	141 €	92 €	0 €	84 €	4,5 €	203,5 €	252,5 €
	T1 20 m <sup>2</sup> - Iton Evreux	196 €	102 €	54 €	0 €	116 €	4,5 €	214,5 €	262,5 €
	T3 (coloc 35 m <sup>2</sup> ) - Godehilde Evreux (coloc)	159 €	77 €	30 €	0 €	70 €	4,5 €	156,5 €	203,5 €
Scholar Fab agréé	T1 14m <sup>2</sup> Montfoulon Damigny - Alençon	305 €	115 €	89 €	0 €	0 €	4,5 €	194,5 €	220,5 €
INSA	T1 18m <sup>2</sup> - St Etienne du R.	415 €	115 €	89 €	0 €	0 €	4,5 €	304,5 €	330,5 €
	apprenti (si revenus = 450 €/mois)	470 €		380 €					90,0 €
FJT Horizon Habitat	L'Escale - Hérouville St C. - studio 18m <sup>2</sup> ét.	470 €	250 €	216 €	0 €	0 €	4,5 €	224,5 €	258,5 €
HLM Cotentin	T1 30 m <sup>2</sup> Rés. Lebas Cherbourg	297 €	154 €	125 €	0 €	0 €	4,5 €	147,5 €	176,5 €
Rouen Hab.	studio 18 m <sup>2</sup> Mac Orlan Rouen	340 €	184 €	153 €	0 €	0 €	4,5 €	160,5 €	191,5 €
Partelios	studio 25 m <sup>2</sup> Maison Ingénieur Epron	440 €	250 €	216 €	0 €	100 €	4,5 €	294,5 €	328,5 €
	T4 coloc 3 pers.	235 €	112 €	85 €	0 €	90 €	4,5 €	217,5 €	244,5 €
Logissia	Studio 18 m <sup>2</sup> Saint Blaise Alençon	330 €	177 €	147 €	0 €	40 €	4,5 €	197,5 €	227,5 €
La Caennaise	Coloc T3 Eurorésidence Caen	219 €	101 €	75 €	0 €	90 €	4,5 €	212,3 €	238,3 €
Estudines	T1 18 m <sup>2</sup> - Caen Côte de Nacre	554 €	244 €	191 €	20 €	50 €	4,5 €	384,5 €	437,5 €
	T1 18m <sup>2</sup> - Est. Petit Quevilly Rouen	505 €	244 €	191 €	20 €	50 €	4,5 €	335,5 €	388,5 €
	T1 25 m <sup>2</sup> - Est. Normandie Sotteville-lès-R.	580 €	244 €	191 €	20 €	58 €	4,5 €	418,5 €	471,5 €
Kley	T1 19 m <sup>2</sup> - Caen	559 €	244 €	191 €	21 €	0 €	4,5 €	340,5 €	393,5 €
Sphinx rés.	T1 21 m <sup>2</sup> - Les Doges/ Rialto Caen**	435 €	244 €	191 €	21 €	110 €	4,5 €	326,5 €	379,5 €
	T2 42 m <sup>2</sup> - Germes de Blé Epron (/pers.)**	395 €	230 €	178 €	23 €	65 €	4,5 €	257,5 €	309,5 €
UXCO	T1 18 m <sup>2</sup> - UPPEHALLS - Rouen	469 €	244 €	191 €	20 €	50 €	4,5 €	299,5 €	352,5 €
Appart'études	T1 18 m <sup>2</sup> - Stanford Caen	550 €	244 €	191 €	20 €	50 €	4,5 €	380,5 €	433,5 €
Odalys Campus	T1 22 m <sup>2</sup> - Les Docks Vauban Le Havre	539 €	244 €	191 €	20 €	51 €	4,5 €	370,5 €	423,5 €
Student Factory	T1 18 m <sup>2</sup> - Le Havre	470 €	244 €	191 €	15 €	50 €	4,5 €	295,5 €	348,5 €
Peltier Immo	T1 20 m <sup>2</sup> - Dauphine Le Havre	430 €	244 €	191 €	8 €	120 €	4,5 €	318,5 €	371,5 €
Particulier	T1 19 m <sup>2</sup> - Rés. Etud'arts Le Havre	450 €	244 €	191 €	0 €	25 €	4,5 €	235,5 €	288,5 €



Montant des  
allocations  
indicatif

<200€ 200 à 300 € >300 €

# Calcul de l'effort mensuel : parc locatif privé

hébergement coûts (ramenés au mois soit /10)		loyer / redevance	APL / ALS boursier	APL / ALS non boursier	frais de dossier*	forfait charges	assurance (45 €/an)	total boursier	total non boursier
Logement 1 personne	T1 22 m <sup>2</sup> non meublé Alençon	300 €	228 €	175 €	25 €	70 €	4,5 €	171,5 €	224,5 €
	T2 42 m <sup>2</sup> non meublé Alençon	432 €	228 €	175 €	25 €	60 €	4,5 €	293,5 €	346,5 €
	T1 32 m <sup>2</sup> non meublé - Caen	448 €	244 €	191 €	25 €	80 €	4,5 €	313,5 €	366,5 €
	T1 31 m <sup>2</sup> non meublé - Caen	500 €	244 €	191 €	25 €	70 €	4,5 €	355,5 €	406,5 €
	T2 47 m <sup>2</sup> non meublé - Caen	584 €	244 €	191 €	25 €	70 €	4,5 €	439,5 €	492,5 €
	T1 26 m <sup>2</sup> meublé - Dieppe	340 €	195 €	144 €	25 €	20 €	4,5 €	194,5 €	245,5 €
	T1 31 m <sup>2</sup> non meublé - Dieppe	430 €	228 €	175 €	25 €	20 €	4,5 €	251,5 €	304,5 €
	T2 37 m <sup>2</sup> meublé - Dieppe	500 €	228 €	175 €	25 €	30 €	4,5 €	331,5 €	384,5 €
	studio 23 m <sup>2</sup> - Le Havre	470 €	244 €	191 €	25 €	30 €	4,5 €	285,5 €	338,5 €
	T2 47 m <sup>2</sup> - Le Havre	650 €	244 €	191 €	25 €	40 €	4,5 €	475,5 €	528,5 €
	studio 20 m <sup>2</sup> meublé - Cherbourg	430 €	228 €	175 €	25 €	20 €	4,5 €	251,5 €	304,5 €
	T2 33 m <sup>2</sup> non meublé - Cherbourg	520 €	228 €	175 €	25 €	30 €	4,5 €	351,5 €	404,5 €
	T1 16 m <sup>2</sup> non meublé - Evreux	380 €	228 €	175 €	25 €	32 €	4,5 €	213,5 €	266,5 €
	T2 31 m <sup>2</sup> non meublé - Evreux	510 €	228 €	175 €	25 €	28 €	4,5 €	339,5 €	392,5 €
	studio 33 m <sup>2</sup> non meublé - Saint-Lô	408 €	228 €	175 €	25 €	45 €	4,5 €	254,5 €	307,5 €
T2 39 m <sup>2</sup> non meublé - Saint-Lô	450 €	228 €	175 €	25 €	20 €	4,5 €	271,5 €	324,5 €	
studio 13 m <sup>2</sup> meublé - Rouen	432 €	244 €	191 €	25 €	35 €	4,5 €	252,5 €	305,5 €	
T2 34 m <sup>2</sup> meublé - Rouen	643 €	244 €	191 €	25 €	30 €	4,5 €	458,5 €	511,5 €	



Montant des  
allocations  
indicatif

<200€ 200 à 300 € >300 €

Colocation	chambre meublée - Alençon	335 €	136 €	86 €	25 €	0 €	4,5 €	228,5 €	278,5 €
	T3 2 pers. 47 m <sup>2</sup> (620 €hc + 40 €ch) - Le Havre	320 €	149 €	99 €	25 €	20 €	4,5 €	220,5 €	270,5 €
	chambre 10 m <sup>2</sup> meublée - Le Havre	240 €	101 €	53 €	25 €	0 €	4,5 €	168,5 €	216,5 €
	chambre 10 m <sup>2</sup> meublée - Rouen	420 €	149 €	99 €	25 €	0 €	4,5 €	300,5 €	350,5 €
	chambre 10 m <sup>2</sup> meublée - Caen	470 €	149 €	99 €	25 €	0 €	4,5 €	350,5 €	400,5 €

## **IV. Focus sur les principales agglomérations**

# Fiche d'identité – Métropole Rouen Normandie (Seine-Maritime)

## Données générales :

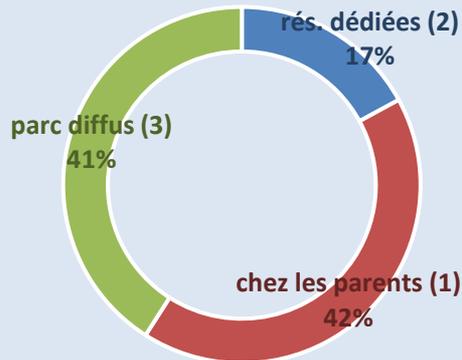
- Nom du territoire : *Métropole Rouen Normandie*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : 48 159 étudiants
- Part d'étudiants sur population totale agglomération\* : 9,7%

## Données relatives à la demande de logement :

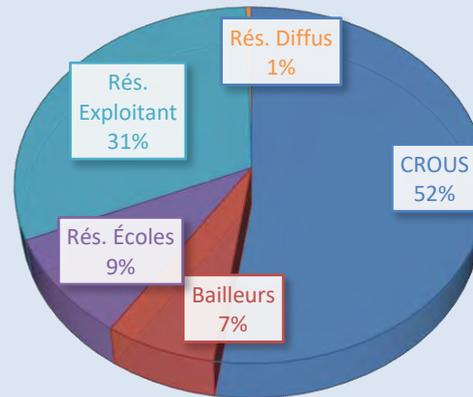
- Taux de boursiers : 29,3%
- Estimation de la part de cohabitants : 42%

## Données relatives à l'offre de logement :

Répartition théorique des 48 159 étudiants inscrits et dans la métropole par mode d'habitat :



- Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



\*à partir du recensement INSEE de 2020

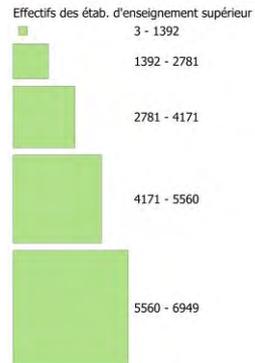
(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(2) Taux de couverture maximum, calculé sur un taux de remplissage à 100% hors FJT

(3) Par déduction

# Les résidences dédiées aux étudiants dans la Métropole Rouen Normandie

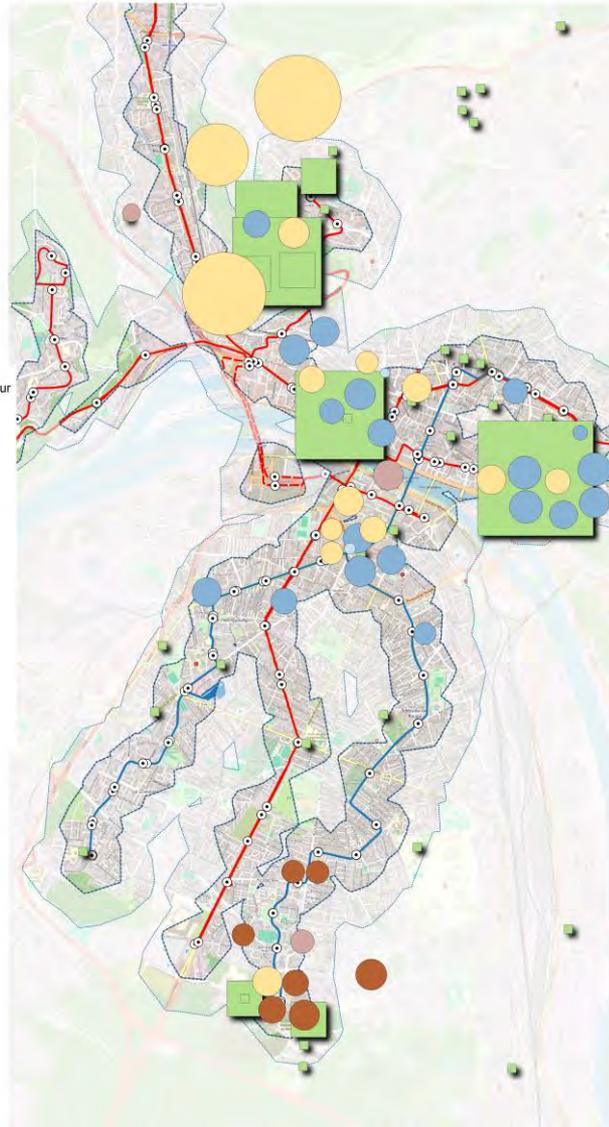
## Agglomération de Rouen Vue d'ensemble



Fond de carte Open street map

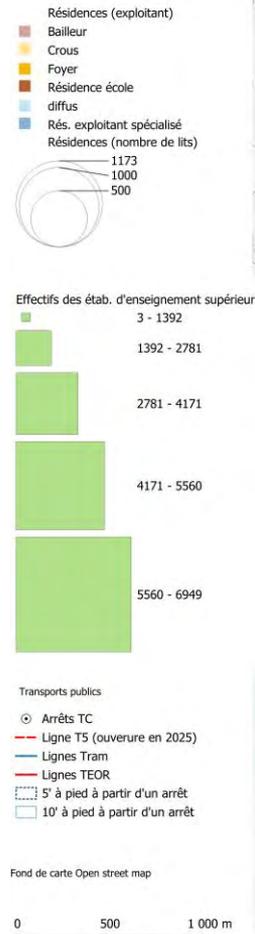


Sources : Latitude, ID Territoires,  
 Rectorat (établissements)  
 Métropole Rouen Normandie (transport)

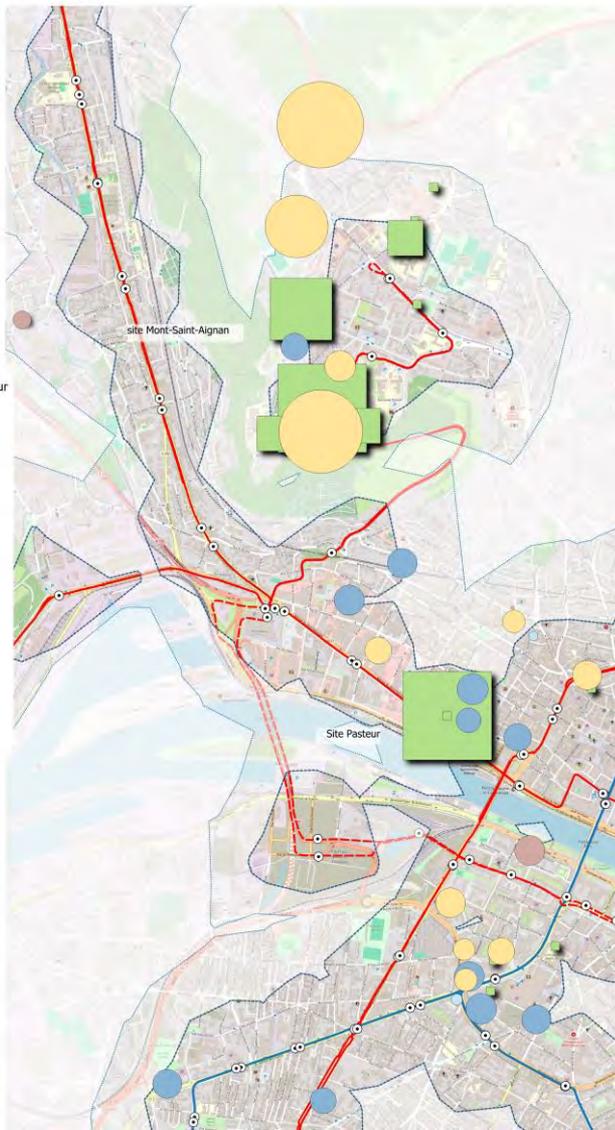


### Agglomération de Rouen

Partie Ouest

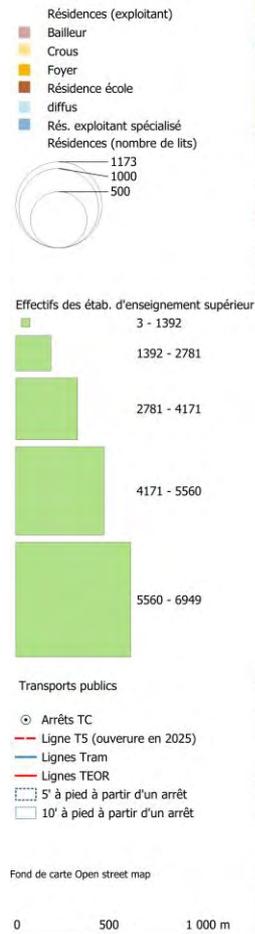


Sources : Latitude, ID Territoires, Rectorat (établissements), Métropole Rouen Normandie (transport)

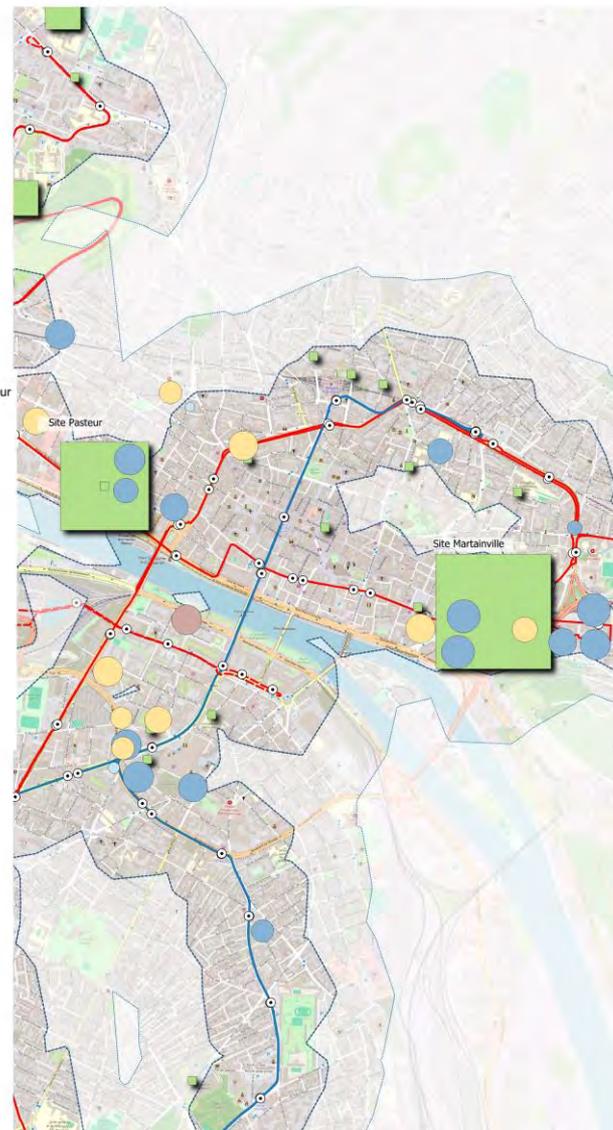


### Agglomération de Rouen

Partie Est



Sources : Latitude, ID Territoires, Rectorat (établissements), Métropole Rouen Normandie (transport)



# Éléments sur l'offre - Métropole Rouen Normandie (Seine-Maritime)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
48 159 (+7%)	15 résidences 4 300 lits <b>8,9%</b>	3 rés. dédiées, 1 mixte + logements LLS diffus 567 lits <b>1,2%</b>	23 résidences 2 585 lits dont 34 en diffus <b>5,4%</b>	1 rés. INSA (7 bât.) 765 lits <b>1,6%</b>	0



<b>tension</b>
Équilibre à tension ?
<b>besoins</b>
Logements abordables

Rouen demeure le 1<sup>er</sup> site universitaire de Normandie et le seul où l'ensemble des principaux segments du logement dédié étudiant est représenté, à défaut des foyers. **Le taux de couverture du logement dédié est de 17,1% avec 8 217 lits disponibles.**

- **15 résidences Crous** pour un total de 4 300 lits dont 1 200 chambres environ.
  - Les cités universitaires comportant des chambres sont à Mont-Saint-Aignan, les taux de remplissage sont satisfaisants. Le campus de Saint-Étienne-du-Rouvray (studios) est davantage demandé et celui qui sature le plus vite à la rentrée.
  - Le projet boulevard des Belges a été annulé et devrait être remplacé par un projet, avenue de Caen, de 83 logements (Habitat 76).
- **23 résidences privées** regroupant 2 585 lits : (depuis 2020, 5 livraisons – 2 changements de gestionnaire - 2 sorties du parc)
  - La majorité est à Rouen mais également à Sotteville-lès-Rouen, Le Petit Quevilly et Mont-Saint-Aignan. Celle de Darnetal est en cours de revente.
  - En dehors de 2 résidences en copropriétés (anciennes résidences services) ou en SCPI gérées par des agences immobilières, les autres sont gérées par des exploitants (Estudines, Studéa, UXCO ex-Suitétudes, Les Belles Années, Néorésid, Logifac, Student Factory, Twenty Campus, etc.).
  - 7 projets totalisant 498 lits ont été identifiés sur l'agglomération de Rouen, ce qui, à effectifs constants, porterait le taux de couverture des résidences privées à 6,4%.
- **4 résidences bailleurs** dont 3 dédiées aux étudiants totalisant 268 lits.
  - Une résidence mixte étudiants / jeunes travailleurs à Déville-lès-Rouen par Logéal de 51 lits,
  - Logéo Seine met à disposition 248 chambres (étudiants et jeunes de moins de 30 ans) dans des appartements en colocation dans son parc diffus,
  - Les 3 résidences dédiées sont à Elbeuf (Logéo Seine), Rouen Rive gauche (Rouen Habitat) et Saint-Étienne-du-Rouvray (Foyer Stéphanois).
- **La plus grande résidence école** de Normandie est sur le site de l'INSA à Saint-Étienne-du-Rouvray ; elle regroupe 765 lits sur 7 bâtiments.
  - Le projet très en amont de l'école d'ingénieur UniLaSalle pour une résidence école de 200 logements environ est toujours en stand-by.
- Les nombreux FJT de Rouen sont peu utilisés par les étudiants, la part des étudiants dans les RHJ de Seine Maritime est de 3%.

La tension sur le marché locatif dont le logement étudiant est en augmentation sans être aussi forte que sur d'autres agglomérations.

Les remplissages des résidences des bailleurs sociaux se sont améliorés, notamment à l'année et après janvier.

Il est probable que la livraison de 4 résidences privées ait contribué à atténuer la montée de la tension sur le logement étudiant mais **les 498 lits supplémentaires en projet ne correspondront peut-être pas à la demande en termes de budget.**

# Fiche d'identité – CU Caen-La-Mer (Calvados)

## Données générales :

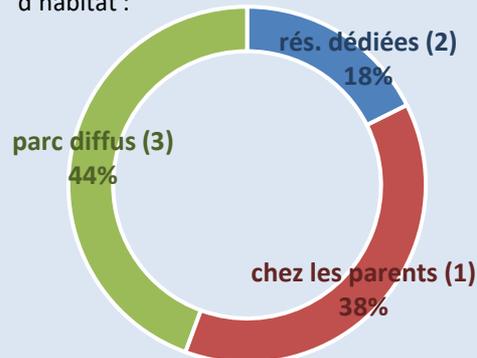
- Nom du territoire : *Communauté Urbaine Caen-La-Mer*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : *39 521 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération\* : *14,5% (36,8% sur la commune de Caen uniquement)*

## Données relatives à la demande de logement :

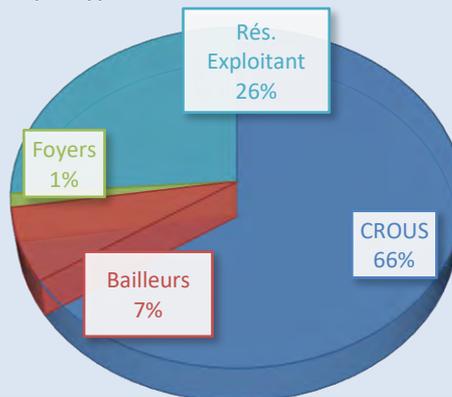
- Taux de boursiers : *28,5%*
- Estimation de la part de cohabitants : *38%*

## Données relatives à l'offre de logement :

Répartition théorique des 39 521 étudiants inscrits dans l'agglomération par mode d'habitat :



- Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



\*à partir du recensement INSEE de 2020

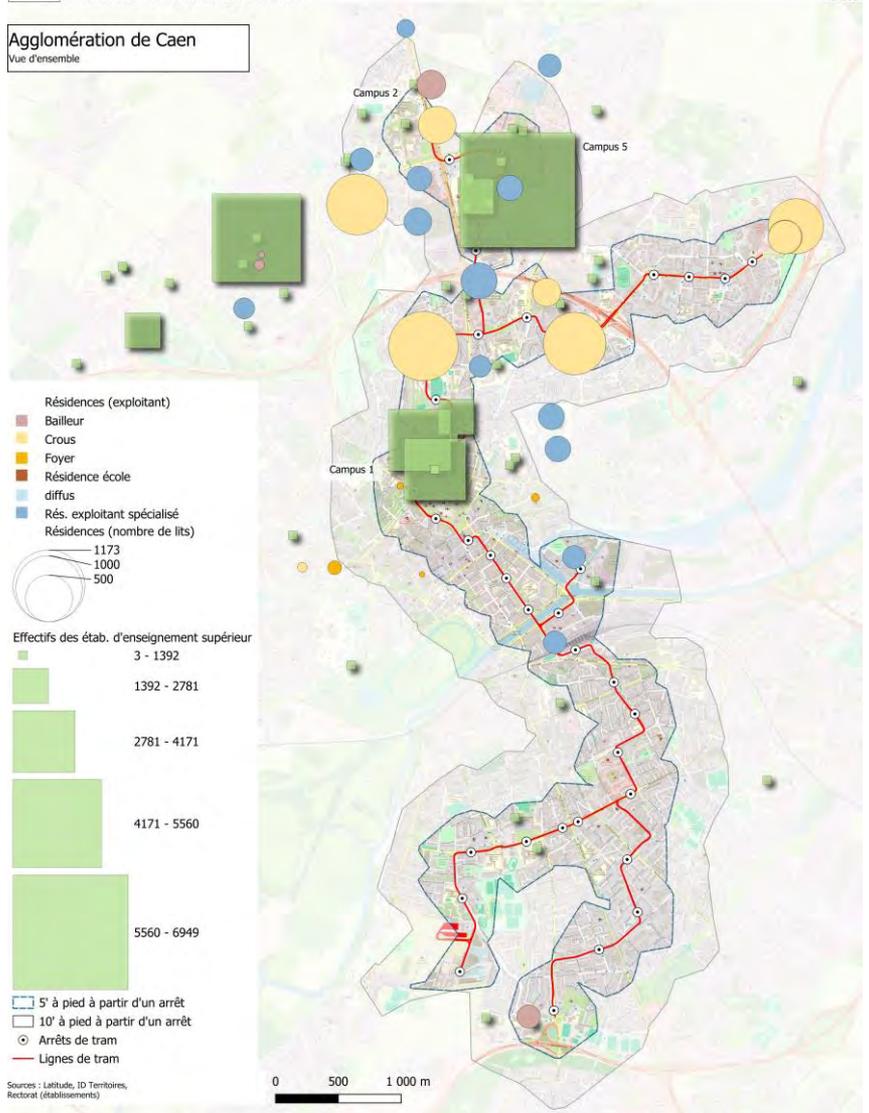
(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(2) Taux de couverture maximum, calculé sur un taux de remplissage à 100% hors FJT

(3) Par déduction

Agglomération de Caen  
 Vue d'ensemble

Les résidences  
 dédiées aux  
 étudiants  
 à Caen-La-Mer

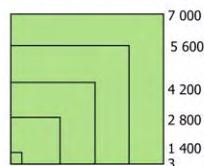


## Agglomération de Caen

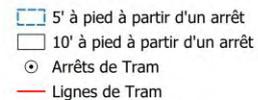
Partie Nord



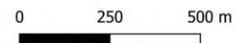
Effectifs des éab. d'enseignement supérieur



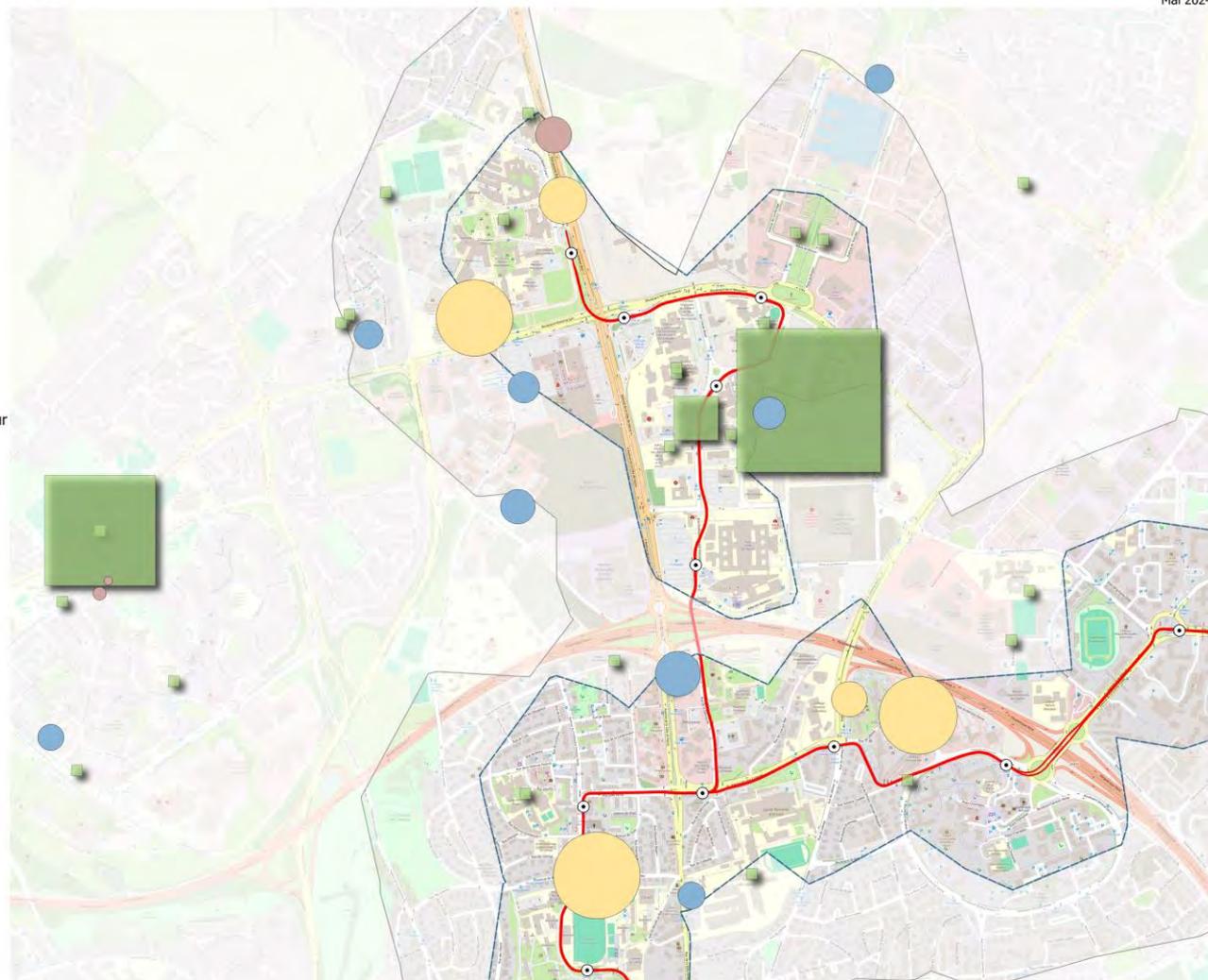
Transports publics



Fond de carte Open street map



Sources : Latitude, ID Territoires,  
Rectorat (établissements)  
OSM (transport)



# Éléments sur l'offre – CU Caen-La-Mer (Calvados)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
<b>39 521</b> <b>(+16,2%)</b>	9 résidences 4 566 lits <b>11,6%</b>	6 résidences 486 lits <b>1,2%</b>	13 résidences 1 818 lits <b>4,6%</b>	0	5 foyers religieux 92 lits <b>0,2%</b>



Sur ce site universitaire important et en forte croissance, le nombre de logements dédiés atteint 6 962 lits et couvre ainsi 17,6% des effectifs.

En l'absence de résidences écoles et de foyers, cette offre couvre 3 segments :

- **9 résidences Crous** pour un total de 4 566 lits dont 52 % en chambres de 9 m<sup>2</sup> traditionnelles et rénovées. À 11,6%, malgré une baisse, il s'agit du plus fort taux de couverture de Normandie. Les logements Crous se répartissent sur 3 grands pôles :
  - 2 183 (48 %) sur le campus 1 de Caen, 1 174 (26 %) sur le campus 2 de Caen, 1 209 (26 %) à Hérouville-Saint-Clair.
- **13 résidences privées** regroupant 1 818 lits ; un parc assez récent pour être seulement constitué de résidences d'exploitants :
  - 1 résidence Kley, 3 Appart'études de Néméa, 2 Estudines de Résidétude, 3 résidences Sphinx, 1 résidence Twenty Campus, 2 UXCO et 1 Odalys Campus.
  - 11 à Caen, 1 à Hérouville-Saint-Clair et 1 à Épron.
- **6 résidences bailleurs** pour 486 lits dont 1 à Épron et une à Ifs ; 3 résidences par le seul bailleur Partelios.
  - La Caennaise dispose d'un projet de 140 lits dont la livraison est prévue en 2027.
- **5 foyers religieux** rassemblent 92 lits.

Contrairement aux conclusions de la précédente étude, la tension a visiblement augmenté sur le logement étudiant :

- Les résidences privées seraient remplies à 100% à la rentrée.
- Les RHJ / FJT n'accueillent pas plus de 10% d'étudiants dans leur parc car la pression des publics cibles est importante.
- Immobilière Basse Seine n'a pas pu répondre à la demande sur sa résidence Athéna en septembre 2023 et les étudiants gardent de plus en plus leur logement en été. Partelios remplit plus facilement ses résidences dédiées aux étudiants mais ne reçoit pas plus de demandes dans son parc de droit commun. En revanche, La Caennaise a dû améliorer la qualité de son offre avant de parvenir à augmenter ses taux de remplissage.
- En ce qui concerne le Crous, malgré un taux de couverture de 11,6%, Caen apparaît comme une des agglomérations les plus tendues de Normandie.

Au titre de la loi, le marché de l'habitat est passé en zone tendue. Le marché de l'habitat global, privé ou social, s'est fortement tendu notamment sur les petites typologies.

- Les agences immobilières ne notent pas forcément une augmentation de la demande étudiante mais une baisse du nombre de biens disponibles (forte diminution de la rotation sur les logements locatifs en général). Les étudiants commencent leur recherche plus tôt (dès mai-juin) et rendent moins souvent leur logement en été. La relocation en cours d'année et après janvier, autrefois difficile, est aujourd'hui devenue facile et rapide.
- Les professionnels notent un nombre relativement important d'étudiants dont les budgets ne correspondent plus à l'offre disponible.

<b>tension</b>
tension
<b>besoins</b>
Logts peu chers dans le parc privé.
Logts bailleurs ? Crous ?

# Fiche d'identité – Le Havre Seine Métropole (Seine-Maritime)

## Données générales :

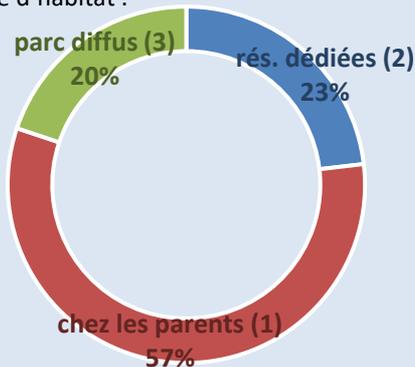
- Nom du territoire : *Le Havre Seine Métropole*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agгло (2022) : *11 843 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agгло\* : *4,5% (8% sur la commune du Havre uniquement)*

## Données relatives à la demande de logement :

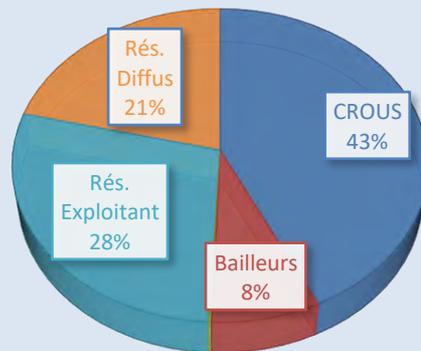
- Taux de boursiers : *30,1%*
- Estimation de la part de cohabitants : *57%*

## Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition théorique des 11 843 étudiants inscrits dans l'agglomération par mode d'habitat :



- Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



\*à partir du recensement INSEE de 2020

(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(2) Taux de couverture maximum, calculé sur un taux de remplissage à 100% hors FJT

(3) Par déduction

# Les résidences dédiées aux étudiants au Havre Seine Métropole



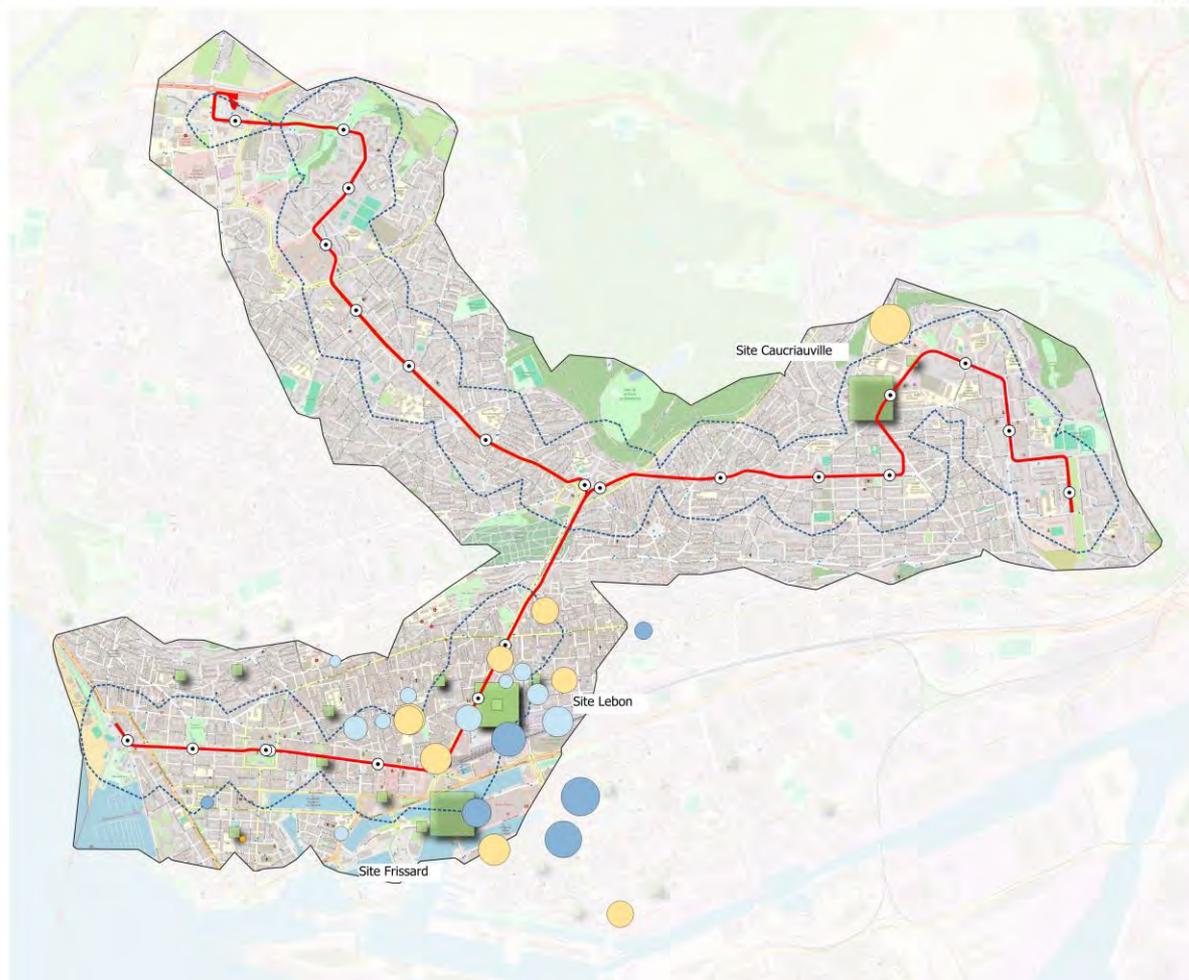
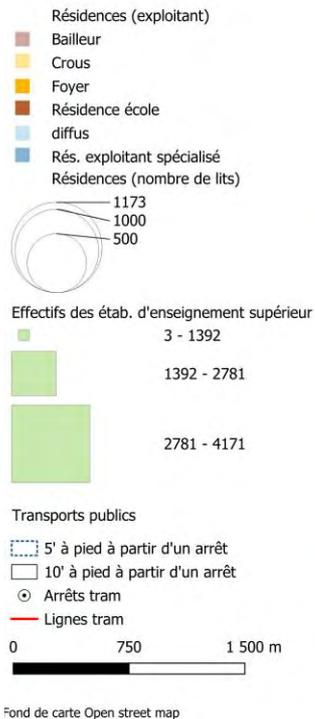
Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Normandie

Etude sur le logement étudiant  
Localisation des Résidences étudiantes

Mai 2024

## Agglomération du Havre

Vue d'ensemble

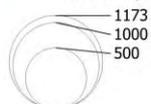


## Agglomération du Havre

Partie Sud

- Résidences (exploitant)
- Bailleur
- Crous
- Foyer
- Résidence école
- diffus
- Rés. exploitant spécialisé

Résidences (nombre de lits)



1173

1000

500

Effectifs des étab. d'enseignement supérieur  
3 - 1392



1392 - 2781



2781 - 4171



Transports publics

5' à pied à partir d'un arrêt



10' à pied à partir d'un arrêt



Arrêts tram



Lignes tram



0 250 500 m



Fond de carte Open street map

ources : Labtude, ID Territoires,  
ectorat (Établissements)



# Éléments sur l'offre - Le Havre Seine Métropole (Seine-Maritime)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
11 843 (-6,7%)	10 résidences 1 176 lits 9,9%	211 lits en parc diffus 1,8%	16 résidences 1 348 lits 11,4%	0	1 foyer religieux de 6 lits 0,1%



Troisième site universitaire de Normandie, **le Havre compte 2 735 lits en résidences dédiées couvrant ainsi 23,1% des effectifs**. En dehors des résidences écoles, tous les segments d'offre dédiée sont présents :

Les logements dédiés sont de 3 types :

- **Crous : 10 résidences** pour un total de 1 176 lits dont 339 chambres. Les 238 chambres situées dans la résidence Caucriauville Schuman sont aujourd'hui fermées pour une durée indéterminée, dans l'attente d'une décision concernant leur réhabilitation.
- **16 résidences privées** regroupant 1 348 lits dont 3 récemment livrées :
  - Des résidences services : Student Factory, All Suites Study et Odalys Campus sont les plus récentes et ont rejoint Cosy&Study, Zen'études et Twenty Campus.
  - Mais la plupart des résidences (10 sur 16) sont des copropriétés (anciennes résidences services ou copropriétés de petits logements non adossées à une loi de défiscalisation) ou des SCPI gérées par des agences immobilières ou des associations de copropriétaires.
  - 2 projets totalisant 337 logement -184 lits (Cardinal Campus) et 153 lits (UXCO)- disposent d'un permis de construire.
- **L'offre bailleur** se compose de 74 logements en colocation dans le parc diffus de Logeo Seine représentant 211 places dont le nombre pourrait être encore augmenté. L'attribution se fait sur dossier et par passage en commission d'attribution. Les bailleurs sociaux Alcéane, Logéal et 3F Normandie proposent également quelques colocations accessibles aux jeunes publics dont les étudiants.

La tension est en augmentation sur le marché de l'habitat global ainsi que sur le logement étudiant probablement davantage par diminution de l'offre disponible que par augmentation de la demande.

- Le remplissage des résidences privées serait un peu moins facile depuis que l'offre s'est éteffée, notamment au 2<sup>ème</sup> semestre universitaire après janvier. Il y aurait également des formations au calendrier particulier (ENSM) impactant le remplissage à la baisse.
- Pas de tension accrue ressentie par le Crous malgré la fermeture de Caucriauville à la rentrée 2023.

Les agences déclarent que sans constater de réelle augmentation de la demande qu'elles qualifient de stable, la tension augmente sur le logement étudiant par diminution de l'offre disponible.

L'association Ahloet, créée à l'initiative de la ville et des grandes écoles, labellise une offre croissante de studios et d'appartements (2 072 places) du parc locatif privé (via des visites systématiques) et sert d'intermédiaire entre les propriétaires et une demande strictement étudiante via un site Internet : l'analyse du fonctionnement de la plateforme ne permet pas d'identifier une augmentation de la demande mais met en exergue une paupérisation des étudiants et un fossé grandissant entre les budgets confortables et les étudiants précaires.



tension
En augmentation
besoins
Logements peu chers

# Fiche d'identité – CA Évreux Portes de Normandie (Eure)

## Données générales :

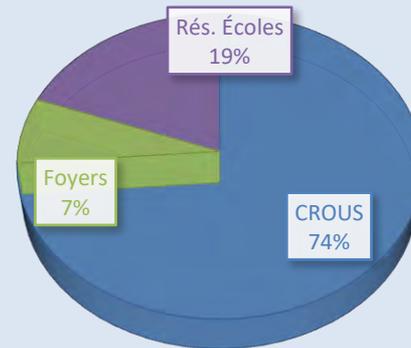
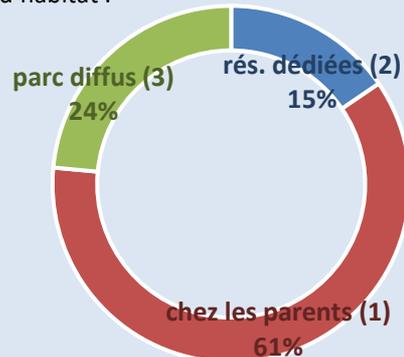
- Nom du territoire : *Communauté d'Agglomération Évreux Portes de Normandie*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglo (2022) : 3 425 étudiants
- Part d'étudiants sur population totale agglo\* : 3,1% (7,3% sur la commune d'Évreux uniquement)

## Données relatives à la demande de logement :

- Taux de boursiers : 31,4%
- Estimation de la part de cohabitants : 61%

## Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition théorique des 3 425 étudiants inscrits dans l'agglomération par mode d'habitat :
- Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



\*à partir du recensement INSEE de 2020

(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(2) Taux de couverture maximum, calculé sur un taux de remplissage à 100% hors FJT

(3) Par déduction

# Éléments sur l'offre - CA Évreux Portes de Normandie (Eure)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
3 425 (-4,9%)	2 résidences 391 lits 11,4%	6 places alternants	0	1 résidence 102 lits 3%	37 lits dans 1 foyer 1,1%



Sur le site universitaire d'Évreux, les **534 logements dédiés assurent une couverture importante de 15,5% des effectifs, en légère diminution mais jusqu'à présent suffisante.** Les segments absents :

- Pas de véritables résidences bailleurs ni de résidences privées.

Les logements dédiés couvrent 3 segments :

- **Le Crous : 2 résidences** pour un total de 391 studios, soit à 11,4%, un des plus forts taux de couverture des effectifs.
- Un foyer, la résidence Habitat Jeune Saint-Louis gérée par l'association l'Abri, qui accueille une grande part d'étudiants tout en ne leur étant pas spécifiquement dédié.
- **Une résidence école** regroupant 102 lits :
  - À l'Hôpital de La Musse à Saint-Sébastien-de-Morsent.
- **Le CCAS a récemment ouvert 6 places dédiées aux alternants** de l'UIMM dans 3 appartements au sein d'une résidence pour personnes âgées, dans le cadre d'une expérimentation sur l'amélioration de l'accueil des alternants.



La résidence Habitat Jeunes Saint-Louis a toujours le projet d'augmenter sa capacité totale pour faire face à la demande croissante de tous les publics jeunes.

Si, en 2020, le Crous avouait des difficultés de remplissage, ce n'est plus le cas aujourd'hui. La tension a visiblement augmenté, probablement due au passage du DUT (2 ans) au BUT (3 ans) et les taux de remplissage se sont nettement améliorés.

Le logement social commence à être globalement tendu. Concernant le marché locatif privé, dans un contexte de rareté des petites typologies, la concurrence augmente entre les jeunes travailleurs modestes et les étudiants.

Malgré une augmentation visible de la tension, tous les étudiants trouvent à se loger à la rentrée.

<b>tension</b>
En augmentation
<b>besoins</b>
Petits logements en locatif privé peu chers

# Fiche d'identité – CA du Cotentin (Manche)

## Données générales :

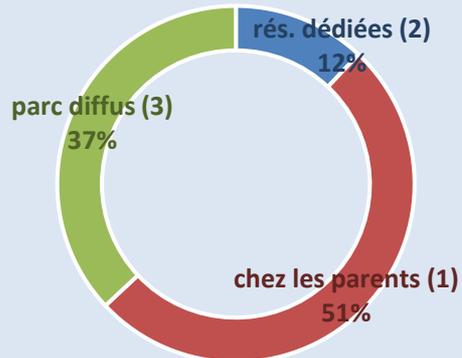
- Nom du territoire : *Communauté d'Agglomération du Cotentin*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : *1 927 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération\* : *1,1% (2,5% sur la commune de Cherbourg uniquement)*

## Données relatives à la demande de logement :

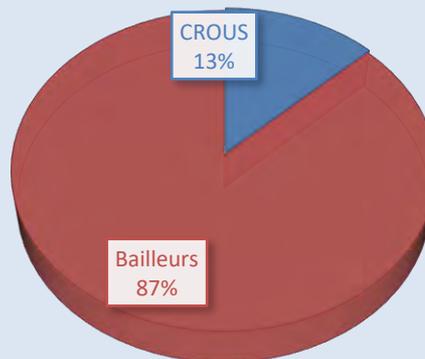
- Taux de boursiers : *22,6%*
- Estimation de la part de cohabitants : *51%*

## Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition théorique des 1 927 étudiants inscrits dans l'agglomération par mode d'habitat :



- Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



\*à partir du recensement INSEE de 2020

(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(2) Taux de couverture maximum, calculé sur un taux de remplissage à 100% hors FJT

(3) Par déduction

# Éléments sur l'offre – CA du Cotentin (Manche)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
1 927 (-12,4%)	30 logts en gestion 1,6%	1 résidence dédiée 202 lits 10,5%	0	0	0



Ce petit site universitaire au recrutement plutôt local devrait étoffer son offre de formation d'ici 2030. On recense peu de segments dédiés et **un taux de couverture des effectifs en forte baisse à 12% contre 20,6% en 2020.**

- Il n'y a pas eu de création nette de logements mais des changements dans le mode de gestion. Il n'y a toujours pas de résidence privée, ni de résidence école et peu d'étudiants dans le FJT local qui subit une pression importante des publics cibles.
- La collectivité travaille sur la création d'une résidence de 120 logements PLS dédiée aux étudiants et gérée par le Crous.

**Les seuls logements dédiés sont gérés par des bailleurs** et récemment par le Crous pour une part marginale :

- Depuis 2023, le **Crous a pris en gestion 30 logements** dans la résidence René Lebas du bailleur HLM Cotentin.
- **La SA HLM Cotentin conserve la gestion de 202 lits** sur cette résidence dédiée de 232 lits (chambre, T1 et T1bis).
- La convention de Presqu'île Habitat avec la CA du Cotentin qui réservait 222 logements du parc du bailleur pour les étudiants a dû être interrompue car elle n'était plus conforme à la réglementation actuelle. Si le bailleur peut toujours accorder des logements aux étudiants via la commission d'attribution, il ne peut plus spécifiquement les flécher. Il affirme cependant que la demande avait fortement diminué, probablement car les logements ne correspondaient plus aux attentes des étudiants (peu équipés et meublés à minima, charges et connexion Internet en sus du loyer).

Le contexte est celui d'un **fort développement économique** autour du nucléaire et de Naval Group. L'arrivée de nouveaux salariés et la création d'emplois exercent une forte pression sur le logement social, le marché de l'habitat privé en général et notamment son segment locatif. Les petits logements sont particulièrement impactés. La location à l'année est fortement concurrencée par la location saisonnière. Les étudiants recherchent dès le mois de mai et la relocation en cours d'année des logements qui se libèrent est immédiate grâce à des listes d'attente. Les loyers ont fortement augmenté.

Dans ce contexte tendu, il semblerait que les étudiants rencontrent plus de difficultés à se loger qu'auparavant et que la croissance attendue des effectifs laisse anticiper une augmentation de cette tension.

<b>tension</b>
Tendu
<b>besoins</b>
Studio / T1 abordables dans les parcs privé et social

# Fiche d'identité – CU d'Alençon (Orne)

## Données générales :

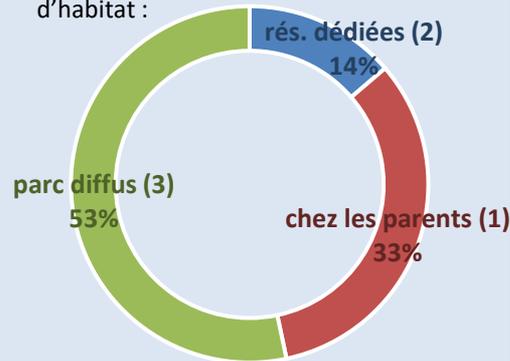
- Nom du territoire : *Communauté Urbaine d'Alençon*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : *2 059 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération\* : *3,7% (8% sur la commune d'Alençon uniquement)*

## Données relatives à la demande de logement :

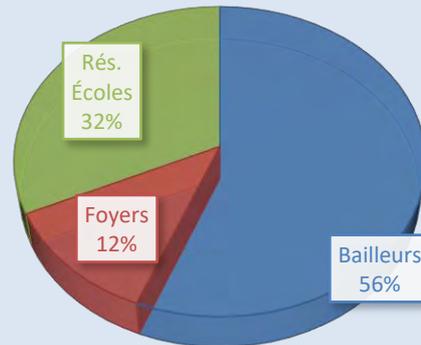
- Taux de boursiers : *34,2%*
- Estimation de la part de cohabitants : *33%*

## Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition théorique des 2 059 étudiants inscrits dans l'agglomération par mode d'habitat :



- Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



\*à partir du recensement INSEE de 2020

(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(2) Taux de couverture maximum, calculé sur un taux de remplissage à 100% hors FJT

(3) Par déduction

# Éléments sur l'offre – CU d'Alençon (Orne)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
2 059 (-10,5%)	0	3 résidences 158 lits <b>7,7%</b>	0	1résidence 90 lits <b>4,4%</b>	1 foyer env. 34 lits <b>1,7%</b>



tension
Équilibre
besoins
Logts peu chers et logts meublés

Le nombre de logements dédiés représente 282 lits soit une couverture de 13,7% des effectifs. Ce taux a fortement augmenté dû à la baisse des effectifs (-10,5%).

Les logements dédiés sont de 3 types :

- Pas de résidence Crous, ni de résidence privée.
- **Une résidence école de 90 lits** :
  - La résidence de Scholar Fab (ex-ISF - institut supérieur de formation), sur le pôle universitaire de Montfoulon à Damigny, agréée Crous
- **3 résidences bailleurs** (Logissia, (ex-Logis Familial) et Orne Habitat : 2 à Alençon (72 lits dont 30 pour le CHICAM) et 1 à Damigny (86 lits).
- Le foyer Althéa, agréé Crous, de 114 logements qui compte 30% d'étudiants soit environ 34 logements.

On note par ailleurs la présence d'une résidence AFPA pour stagiaires et apprentis qui capte ainsi une demande souvent difficile à satisfaire et évite un report sur les autres logements dédiés et le foyer FJT.

Le service logement de l'agglomération dispose d'une liste de 40 propriétaires privés qu'ils transmettent aux étudiants en recherche de logements (sans visite préalable).

Le  **marché privé de l'habitat de l'agglomération alençonnaise est globalement équilibré sur la plupart de ses segments**  dans un contexte de quasi-absence de locations Airbnb. En revanche, la tension prévaut toujours sur les petits logements du parc social (T1 et T2 surtout).

Concernant le logement des étudiants, ni la collectivité ni les agences ne relèvent de tension. Les professionnels immobiliers déclarent que l'offre est quantitativement suffisante même si les loyers dépassent de plus en plus souvent les budgets et qu'ils déplorent l'absence de petits logements meublés.

# Fiche d'identité – Saint-Lô Agglo (Manche)

## Données générales :

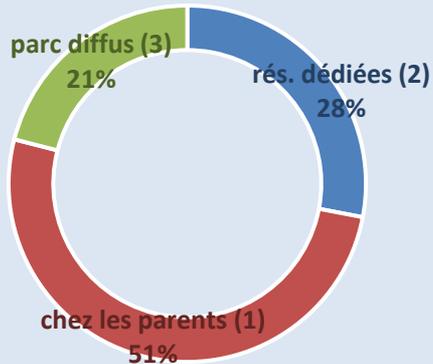
- Nom du territoire : *Saint-Lô Agglo*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglo (2022) : *1 321 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglo\* : *1,7% (6,9% sur la commune de Saint-Lô uniquement)*

## Données relatives à la demande de logement :

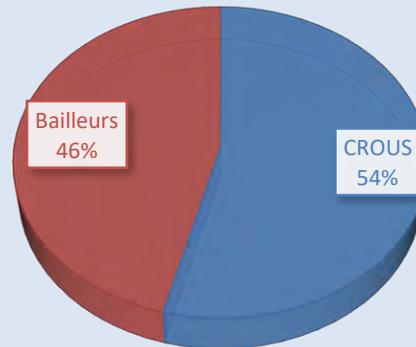
- Taux de boursiers : *25,1%*
- Estimation de la part de cohabitants : *51%*

## Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition théorique des 1321 étudiants inscrits dans l'agglomération par mode d'habitat :



- Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



\*à partir du recensement INSEE de 2020

(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(2) Taux de couverture maximum, calculé sur un taux de remplissage à 100% hors FJT

(3) Par déduction

# Éléments sur l'offre – Saint-Lô Agglo (Manche)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
1 321 (-26,6%)	0	200 logts en diffus <b>15,1%</b>	0	0	1 FJT et 1 foyer dédié 170 logts <b>12,9%</b>



Sur ce petit site universitaire, peu de segments présents en termes de logements dédiés étudiants mais les **370 lits dédiés assurent une couverture des effectifs de 28%**. Ce taux important est ici aussi probablement dû à une forte baisse des effectifs (-26,6%).

- Pas de résidence Crous, ni de résidence école, ni de résidence privée ;
- Pas de résidence bailleur dédiée mais des logements diffus dans le parc LLS ;
- L'agglomération, en intégrant le CLLAJ dans ses services, a de fait repris la gestion du foyer Michel Lelandais réservé aux étudiants et du FJT Espace Rabelais.

Les logements dédiés sont de 2 types :

- **La résidence Michel Lelandais regroupe 120 lits.** Elle est conventionnée avec 4 établissements et héberge les élèves du lycée agricole et de la classe prépa GPGE ainsi que les étudiants de l'IFSI.
- **L'Espace Rabelais** héberge également une cinquantaine d'étudiants chaque année dans ses locaux.
- Le **bailleur Manche Habitat** a réservé -à hauteur d'un maximum de 200 studios et T1- une partie de son parc aux étudiants et moins de 30 ans pour un prix abordable toutes charges incluses qui correspond aux besoins de la demande modeste. L'instruction des dossiers se fait par l'intermédiaire des services de L'agglomération.

Quant au marché privé, il répond globalement à la demande étudiante sur les petites typologies même si le marché locatif privé se tend graduellement.

L'agglomération intervient en tant qu'intermédiaire entre les propriétaires d'environ une quarantaine de logements et des étudiants via une plateforme sur leur site Internet.

L'agglomération de Saint-Lô signale que pour, la première fois, il y a eu une liste d'attente à la rentrée 2023 pour les logements étudiants.

Quand bien même l'offre disponible serait quantitativement suffisante pour satisfaire les demandes des étudiants, les prix pratiqués peuvent devenir rédhibitoires pour un nombre croissant d'entre eux.

<b>tension</b>
Équilibre
<b>besoins</b>
Petits logts peu chers

# Fiche d'identité – CA Dieppe-Maritime (Seine-Maritime)

## Données générales :

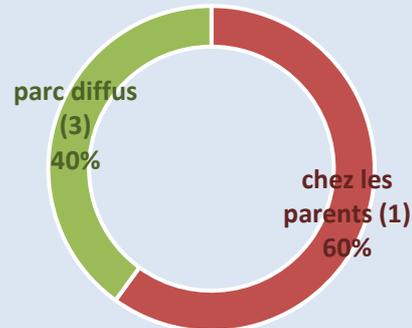
- Nom du territoire : *Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : *481 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération\* : *1,1% (1,7% sur la commune de Dieppe uniquement)*

## Données relatives à la demande de logement :

- Taux de boursiers : *49,3%*
- Estimation de la part de cohabitants : *60%*

## Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition théorique des 481 étudiants inscrits dans l'agglomération par mode d'habitat :



- Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :

Aucune résidence dédiée



\*à partir du recensement INSEE de 2020

(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(2) Taux de couverture maximum, calculé sur un taux de remplissage à 100% hors FJT

(3) Par déduction

# Éléments sur l'offre – CA Dieppe-Maritime (Seine-Maritime)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
481	0	0	0	0	0



Sur ce petit site universitaire, **aucun segment dédié n'existe à ce jour** mais 2 projets sont en cours :

- Pas de résidence Crous, ni de résidence école, ni de résidence privée, ni de foyer ;
- **2 projets de résidences bailleur** dédiés aux jeunes et aux étudiants.

Les projets de logements dédiés :

- Le bailleur Logéo Seine va ouvrir 2 résidences, aujourd'hui en cours de construction, une résidence étudiante de 18 logements et une résidence pour les jeunes de moins de 30 ans de 21 logements, rue Jules Porte à Dieppe.

Les agences immobilières voient passer peu d'étudiants sur cette petite ville universitaire. Cependant, elles alertent sur une tension croissante sur le marché locatif privé où l'offre se raréfie pour plusieurs raisons : changement d'usage vers les locations saisonnières, absence de rotation sur le parc locatif, demande importante de la part de salariés et de professionnels en mobilité en lien avec la centrale nucléaire en construction.

Si la demande étudiante venait à augmenter, non seulement le volume d'offre locative serait insuffisant mais les loyers pratiqués pourraient s'avérer prohibitifs pour cette population.

- Selon la collectivité, en lien avec la centrale nucléaire, environ 10 000 salariés pourraient être attendus dont 6 500 recrutements extérieurs à l'agglomération dieppoise. Par ailleurs, un centre de formation devrait être créé sur les métiers liés au chantier en cours (maçon, soudeurs, etc.) impliquant la présence d'un grand nombre d'apprentis et d'alternants. Puis un centre Vivalians devrait voir le jour concernant la formation dans les métiers liés au secteur nucléaire.

Tous ces publics devraient fortement peser sur le parc locatif privé.

<b>tension</b>
Tension malgré le peu d'effectifs
<b>besoins</b>
Petits logts peu chers

# Autres villes universitaires en Normandie

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
6 158 (-7,3%)	0	1 à Sées	0	? des projets 1 à Goustranville	De nombreux FJT qui accueillent tous quelques étudiants

Sur le reste du territoire normand, se répartissent 6 158 étudiants dans des formations post-bac diverses.

Ces formations se situent dans le tissu rural ou bien dans des villes moyennes qui regroupent rarement plus de 500 étudiants. Par ailleurs, les collectivités signalent une présence relativement importante d'apprentis et d'alternants dans un tissu dense d'entreprises industrielles et notamment agro-alimentaires.

Les effectifs étudiants sont trop peu importants pour que des résidences dédiées s'implantent car elles anticipent des taux d'occupation insuffisants et aucune possibilité de report sur d'autres clientèles.

Dans les petites villes, le parc locatif privé diffus prend le relais et accueille les étudiants dans les petits logements d'autant plus que la tension diminue dans les marchés immobiliers éloignés des grandes agglomérations et de la côte.

Dans le tissu rural, le marché immobilier, en majorité individuel, ne comporte que peu de logements de type studios ou T1 indépendants ; ce sont donc souvent des chambres ou des studios annexes dans des maisons qui sont proposés par des particuliers.

- Ces circonstances forcent souvent les formations excentrées à développer leur propre hébergement comme c'est le cas du CIRALE, centre équin de Goustranville qui construit une structure de 62 lits.

Quant aux RHJ/FJT, dont le maillage est plus serré que les résidences étudiantes sur le territoire régional, l'URHAJ confirme qu'elles accueillent toutes une part –même minoritaire- d'étudiants, constituant ainsi une offre de report intéressante et régulièrement utilisée. Cependant, comme vu précédemment, elles sont de plus en plus mobilisées par leur public cible, les jeunes salariés dont les apprentis et les alternants, ce qui réduit d'autant les possibilités d'accueil d'étudiants.

tension
équilibre
besoins
Logts peu chers

Depuis notre étude de 2020, **la situation a évolué dans le sens d'une augmentation de la tension** à l'échelle de la Normandie.

Cela est constaté alors même que la progression des effectifs normands de 6% n'est le fait d'une augmentation des effectifs que sur 2 agglomérations : Rouen (7%) et Caen (16,2%). Partout ailleurs, les effectifs sont en baisse.

Plusieurs constats :

- **La ville au marché le plus tendu est Caen** qui cumule la plus forte progression du nombre d'étudiants en Normandie avec une attractivité accrue auprès des ménages ce qui exerce une forte pression sur le marché locatif privé ; tous les segments d'offre sont tendus et même le Crous n'a pu loger tous les demandeurs en septembre 2023.
- Cependant des villes universitaires comme **Cherbourg et Dieppe, aux effectifs pourtant réduits**, sont également sous forte tension par manque de logements dédiés dont l'absence ne peut être compensée par le parc locatif privé sous-offreur.

Les conditions d'accès au parc locatif privé se sont durcies sur tout le territoire. Même quand la tension est peu présente, **les loyers ont nettement augmenté tout comme les charges**. Ce segment d'offre est donc une solution de report moins pertinente qu'auparavant pour ceux ayant été déboutés de l'offre Crous ou de celle des bailleurs.

Une des raisons derrière la tension sur les petits logements du parc locatif privé est la **progression des locations saisonnières** très visibles sur les agglomérations attractives, où le tourisme d'affaires est en augmentation.

En parallèle à cela, **le parc dédié a très peu progressé**, notamment sur les segments abordables et sociaux.

- **Le segment d'offre ayant fortement progressé est celui des résidences privées** qui, bien qu'elles aient certainement contribué à absorber une partie de la tension croissante des marchés, constituent l'offre la plus chère. Elles ne sont en mesure ni d'absorber la demande la plus modeste, ni de compléter l'offre en dehors des 3 agglomérations où elles se cantonnent.

**Parcoursup a entraîné une modification du comportement des étudiants et de leurs parents** qui se renseignent sur les conditions d'hébergement dès la constitution du dossier et l'émission des souhaits de cursus. Puis, les réservations se font souvent dès l'attribution d'une affectation par peur de ne pas trouver d'hébergement (sauf en cas de logement Crous) ce qui entraîne le paiement de mois supplémentaires. Or, cette précipitation paraît parfois artificiellement créée par ce processus alors qu'un contexte de tension du marché n'est pas toujours avéré.

Enfin, il nous a été souvent signalé **une part croissante d'étudiants qui ne parvient pas / plus à se loger aux conditions actuelles de marché**. Leur budget est devenu nettement inférieur aux loyers actuels pratiqués par les résidences privées et le parc locatif privé.

## V - Benchmark

# Benchmark de bonnes pratiques concernant le logement des étudiants et des apprentis

L'objectif de cette partie consiste en la collecte de bonnes pratiques en termes d'hébergement destiné aux étudiants et aux publics spécifiques comme les apprentis et les alternants, et en termes de mobilisation du parc locatif privé.

Ces bonnes pratiques sont de 2 types :

- **Exemples de résidences dédiées sortant de l'ordinaire** parce qu'elles facilitent l'hébergement de certains publics sur des territoires en carence d'offre ou bien parce qu'elles proposent un assouplissement des conditions d'hébergement afin d'aider certains publics particuliers.
  - Hébergements spécifiquement développés à l'attention des internes et des professionnels médicaux et paramédicaux,
  - Résidences dédiées aux alternants.
- **Actions visant à faciliter la mise en contact entre propriétaires bailleurs particuliers et étudiants ou apprentis.**
  - 1 projet 2 toits, plateforme récemment créée en Bourgogne-Franche-Comté qui s'inspire d'un concept développé en Région Rhône-Alpes (Le SIRA) et facilite la recherche d'hébergements pour les apprentis et jeunes actifs précaires.
  - Plateforme de labellisation et mise en relation de l'offre locative privée et de la demande étudiante.

# Maison des internes du Roannais (1/2)

## Maison des internes de la médecine générale– Centre hospitalier de Bonvert à Mably (42) - Roanne

<b>Bâtiment</b>	Maison en colocation de 154 m <sup>2</sup> avec jardin (1 670 m <sup>2</sup> ) et garage
<b>Hébergement</b>	4 Chambres individuelles et 2 salles de bain, salon et bureau
<b>Prestations</b>	Logement entièrement meublé et aménagé (à l'origine par les habitants), wi-fi, documents touristiques (dont liste de restaurants) dans la villa.
<b>Accompagnement / Services suppl.</b>	Rencontre apéro avec les médecins (très appréciée).
<b>Loyer / coût</b>	210 €/mois TCC ; pas d'assurance, pas de bail (signature d'une convention entre l'association et les internes pour les engagements respectifs dont le paiement de la prestation de services)
<b>Capacité / Publics cibles</b>	4 personnes hébergées au semestre en général ; des demandes d'hébergement ponctuel de plus en plus fréquentes qui tournent sur une chambre dédiée. Etudiants internes/externes en médecine générale en stage ou professionnels en remplacement temporaire qui viennent régulièrement sur le territoire et donc dans l'hébergement.
<b>Propriétaire / gestionnaire</b>	<u>Propriétaire</u> : Centre Hospitalier de Roanne sur le site de Bonvert (maison de fonction mise à disposition) <u>Gestionnaire bénévole</u> : AMGR (association de médecine générale du Roannais)
<b>Financement</b>	Mise à disposition gratuite par le CH de Roanne/ réhabilitation par les élus (le Pays Roannais, Syndicat de territoire) représentant 19cts/habitants du territoire du Roannais (Rural et Urbain) – estimation environ 19 000 €



# Maison des internes du Roannais (2/2)

Maison des internes de la médecine générale du Roannais	
<b>Objectifs</b>	<p>Faciliter la venue des internes ambulatoires en médecine générale en stage sur un territoire excentré (80 % des internes accueillis ne connaissent pas le territoire et certains ont refusé des stages par manque de logement) ; leur garantir un hébergement de qualité à un coût abordable.</p> <p>Lutter contre la désertification médicale ; bien les accueillir en espérant faire naître le désir de s'installer sur le territoire.</p>
<b>Historique du projet</b>	<p>En raison d'une situation géographique particulière, le terrain de stage est partagé par Lyon et Saint-Étienne, dont il est éloigné de plus d'une heure de trajet. Ouverture de la maison en 2012.</p> <p>Partenariat entre l'AMGR, les élus (le Pays Roannais, Syndicat de territoire) et le Centre Hospitalier de Roanne.</p>
<b>Financement / portage du projet</b>	<p><u>Convention tripartite</u> : Mise à disposition d'une maison de fonction par le CHR, frais de rénovation pris en charge par les élus du Pays Roannais représentant 19cts/ habitants du territoire Roannais (Rural et Urbains).</p> <p>Le CHR paie les charges et les redevances à l'association. La participation demandée aux étudiants couvre cette redevance, le Wi-Fi et la taxe sur les ordures ménagères.</p>
<b>Attribution des logements</b>	<p>L'AMGR gère l'attribution des chambres. Tout le reste est basé sur le bénévolat : l'entretien de la maison et des chambres est réalisé par les étudiants. L'entretien et les réparations sont réalisés par le CHR propriétaire de la maison.</p>
<b>Evaluation du projet</b>	<p>Les internes ont renseigné un questionnaire d'évaluation ; les résultats sont globalement positifs : toutes les notes sont au-dessus de 5/10, 22 sur 24 sont entre 7 et 10.</p> <p><u>Atouts</u> : l'accueil et l'apéro du terroir (unanimement apprécié), la taille et l'équipement de la villa, la facilité (pas de bail ni d'assurance), le prix juste et attractif, les documents touristiques; ils apprécient particulièrement la possibilité d'échanger entre eux lors des repas (temps de soutien, de confraternité et de partage d'expérience).</p> <p><u>Faiblesses</u> : EDF et Internet (pannes occasionnelles), froid, isolement de la villa, un seul apéro avec les médecins du territoire (en aimeraient plus), le peu de liens suivis avec les internes hospitaliers</p>
<b>Recul / taux de fidélisation</b>	<p>Au final, peu d'implantations définitives d'internes mais ce logement permet au territoire de disposer d'un stock de médecins remplaçants de longue durée ce qui constitue un réel soutien aux médecins installés.</p>

# Maison des internes de Tarn-et-Garonne (1/2)

Maisons des Internes du Tarn-et-Garonne : une livraison récente à Valence-d'Agen, 2 autres à venir à Saint-Nicolas-de-la-Grave et Caussade



Maison de Valence-d'Agen

<b>Bâtiment</b>	1 bâtiment neuf de 1 500 m <sup>2</sup> construit en extension de la MSP de Valence d'Agen (35 praticiens) et du CMP de l'hôpital de Montauban. 2 autres maisons à venir à Saint-Nicolas-de-la-Grave et Caussade (immeubles existants réhabilités).
<b>Hébergement</b>	La colocation est la règle pour favoriser le collectif : en chambre individuelle, entièrement meublée avec lit double et sanitaires privés.
<b>Prestations</b>	Espaces communs : cuisine équipée avec électro-ménager et ustensiles, salon, buanderie, Internet wi-fi, aide-ménagère.
<b>Services suppl.</b>	Espace extérieur à Saint-Nicolas-de-la-Grave : barbecue, terrasse, grande table, etc.
<b>Loyer / coût</b>	Loyer toutes charges comprises plafonné à 200 € /mois car correspond aux aides de l'ARS mobilisables sur leur territoire en zones ZIP/ZAC.
<b>Capacité / Publics cibles</b>	3 personnes à Valence d'Agen, 4 personnes à Saint-Nicolas-de-la-Grave et 6 personnes à Caussade Par priorité : <b>1.</b> internes en médecine générale <b>2.</b> médecins remplaçants <b>3.</b> étudiants en santé
<b>Propriétaire / gestionnaire</b>	<u>Propriétaire</u> : commune / EPCI, <u>Gestionnaire</u> : commune et/ou EPCI, sauf attribution = guichet unique du CD
<b>Financement</b>	<u>Maîtrise d'ouvrage</u> : commune / EPCI = apport foncier / bâtiment, voirie, gestion, paiement des charges, etc. <u>Conseil départemental (CD)</u> : co-financement à hauteur de 30-40% sur les dépenses éligibles (honoraires de MO, paysagiste, signalétique, coût des travaux et agencements intérieurs et extérieurs quand réservés aux locataires), dans la limite de 150 K€ par dossier sur un total maximal de 500K€ d'aides éligibles par dossier.

# Maison des internes de Tarn-et-Garonne (2/2)

## Maisons des Internes du Tarn-et-Garonne : une livraison récente à Valence-d'Agen, 2 autres à venir à Saint-Nicolas-de-la-Grave et Caussade

<b>Objectifs</b>	<p>Les maisons des internes sont un des aspects d'une politique globale de lutte contre la désertification médicale du territoire et le renforcement de l'accessibilité aux soins des usagers. L'objectif est de mieux accueillir les internes et professionnels de santé en les immergeant au cœur du territoire afin de pallier l'offre de soins manquante dans l'immédiat et de les fidéliser à terme. L'ancrage territorial doit être au cœur du projet de la collectivité candidate qui s'engage par ailleurs à établir un partenariat avec des médecins généralistes afin de créer de nouveaux MSU (maître de stage universitaire en médecine générale).</p> <p>Cette politique s'intègre aussi dans le dispositif « valorisation des bourgs-centres ».</p>
<b>Historique projet</b>	<p>Dans le cadre de la compétence « accompagnement des projets des collectivités locales » (loi NOTRe), le CD œuvre pour un développement équilibré du territoire. Il a impulsé ce projet d'accueil des internes et en assure le co-financement selon un cahier des charges décrivant les conditions techniques et en s'appuyant sur une charte de l'AIMG (association des internes en médecine générale) qui définit en détail l'hébergement, le niveau d'équipement et de services et le loyer maximal.</p>
<b>Financement / portage du projet</b>	<p>Le CD co-finance les projets par le biais d'un appel d'offres.</p> <p>Après acceptation du dossier de candidature, la MO est prise en charge par les collectivités, communes ou intercommunalités.</p>
<b>Attribution des logements- qui ?</b>	<p>En parallèle, le CD a mis en place un guichet unique pour les internes et les professionnels de santé (1/2 ETP) qui gère la problématique large de l'implantation des internes sur le territoire : aide logistique et administrative diverse, mise en contact avec le réseau de crèches et d'écoles s'il y a des enfants, aide à l'emploi du conjoint le cas échéant, proposition de sorties, d'activités festives ou sportives, découverte du Tarn-et-Garonne, places gratuites pour évènements sportifs ou culturels, PASS VIP pour internes, etc. en mobilisant les ressources et services internes du CD.</p> <p>Ce guichet unique centralise également les réservations des maisons des internes.</p>

# Résidence CROUS AZIYADE pour les alternants – La Rochelle

- **Contexte** : 33% des étudiants à La Rochelle sont en apprentissage et les logements sont chers, rares et peu adaptés aux alternants.
- **Description du projet** : La Résidence « appart'hôtel » AZIYADE située à La Rochelle compte des logements disponibles toute l'année permettant aux élèves en apprentissage qui n'ont pas besoin d'un studio à l'année de louer un logement sur leur seul temps de présence. Un projet conçu pour les jeunes en alternance mais qui peut aussi accueillir des étudiants à l'année. Cette résidence permet de favoriser l'amélioration des conditions de vie/ de travail des apprentis de l'enseignement supérieur et de développer/ moderniser le patrimoine immobilier de la ville.
- **Maîtrise d'ouvrage et gestionnaire** : Crous de Poitiers
- **90 logements fonctionnels (équipés et meublés) pour un total de 1 850 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec** :
  - 50 studios standards issus des usages traditionnels
  - 30 motels pour une occupation du logement fractionnée (à la semaine)
  - 10 courts séjours de 1 à 3 nuitées pour les apprentis du supérieur
- **Autres surfaces** : Parkings sécurisés pour voitures et vélo, bagagerie à casiers, salle de repos, salle de travail, sanitaires, locaux techniques (230 m<sup>2</sup>)
- **Services proposés** : Laverie, kit hôtelier, petit déjeuner, panier repas
- **Prix de revient global** : Estimation à 4 500 000 € TTC
- **Points forts** : Cet ouvrage original intègre tous les avantages de la construction en béton armé préfabriqué : confort thermique, acoustique, sécurité incendie et faible coût d'entretien, tout en bénéficiant d'un court délai de fabrication et de montage : moins de 7 mois.
- **Bilan** : La résidence comprend aujourd'hui 90 studios. Elle est située à proximité des divers lieux d'études et à 300 m du bord de mer. Le taux de remplissage moyen à l'année est estimé à 80% (en raison du turn over des étudiants sur les studios dédiés aux courts séjours).



# Résidence CROUS Sud'Alternant pour les alternants – Montpellier

- **Contexte** : La ville de Montpellier compte plus de 76 000 étudiants, se loger est donc très difficile surtout quand on est alternant et qu'il faut souvent trouver 2 logements.
- **Description du projet** : La Résidence « Sud'Alternant » située à Montpellier dans le quartier du Plan des Quatre Seigneurs proche de l'UFR STAPS compte des logements disponibles toute l'année permettant aux élèves en apprentissage qui n'ont pas besoin d'un studio à l'année de louer un logement sur leur seul temps de présence.
- **Maîtrise d'ouvrage et gestionnaire** : Crous de Montpellier-Occitanie
- **100 logements fonctionnels (équipés et meublés) de 19 m<sup>2</sup> pour un total de 3 000 m<sup>2</sup> de surface plancher avec les tarifs suivants** :
  - 18 € la nuitée
  - 90 € la semaine
  - 363 € le mois
- **Autres surfaces** : Parkings sécurisés pour voitures et vélos, salle de détente, salle de travail, salle de sport, restauration sur place
- **Services proposés** : Laverie, kit hôtelier, petit déjeuner, internet
- **Prix de revient global** : Estimation à 5 963 000 € TTC
- **Points forts** : Cet ouvrage situé en plein cœur du campus de l'IUT Montpellier-Sète dans un cadre verdoyant, fournit un environnement idéal pour les étudiants. Son emplacement permet de rejoindre le centre-ville de Montpellier en 30 minutes via la ligne 1 de tramway.
- **Bilan** : La résidence comprend aujourd'hui 100 studios et est située à proximité des divers lieux d'études. Ce genre de dispositif vient compléter l'offre de logement du CROUS de Montpellier-Occitanie. Ce dernier permet de loger 10% des étudiants de l'académie et 11,3% des étudiants de Montpellier, ce qui fait en fait l'un des premiers parcs immobiliers universitaires de France.



# Logement à la campagne – Association le Campus Vert – Hauts-de-France/Bretagne/Ile-de-France

- **Contexte** : Se loger dans de bonnes conditions n'est pas toujours simple quand on est étudiant. Le projet Campus Vert s'est développé avec l'objectif de proposer des logements de qualité aux étudiants dans un cadre de vie agréable. L'objectif second était la valorisation du patrimoine bâti par les agriculteurs.
- **Description du projet** : Campus Vert est une association qui propose des logements à la campagne à prix modérés mis à disposition des étudiants par des agriculteurs. Les logements à la ferme pour les étudiants sont situés à moins de 20 minutes de leurs sites universitaires. Les logements proposés sont spacieux, meublés et équipés avec Internet et place de parking.
- **Gestionnaire**: Fédération des Associations des Fermes d'Accueil en Chambres d'étudiants
- **Près de 400 T1 et T2 disponibles à bas prix à la campagne dans des exploitations agricoles**
- **Autres surfaces** : Place de parking individuelle, espaces extérieurs communs
- **Services proposés** : Laverie, Internet, repas avec les propriétaires
- **Prix de revient pour l'exploitant agricole** : Environ 54 000 € TTC par logement en Hauts-de-France
- **Points forts** : Le propriétaire peut bénéficier d'aides financières de l'Europe et de la région, notamment grâce au FEADER, à hauteur de 30 à 40 % du montant des travaux. Concernant les loyers, ils sont 20 à 30 % moins chers qu'un logement étudiant classique dans le même secteur. Cela n'est pas négligeable surtout pour les étudiants en alternance qui doivent payer 2 loyers.
- **Bilan** : Ces logements à la campagne ont continué à se développer et sont désormais présents dans toutes les villes universitaires de la région Hauts-de-France, à Rennes et en Ile-de-France. Le taux d'occupation des logements Campus Vert sur le Valenciennois était de 98 % en 2020.



# Résidence sociale – Association ARIAL– Bourgogne-Franche Comté

- **Contexte** : L'Association ARIAL s'est jointe à l'initiative du Département du Doubs en mettant en avant les besoins non-satisfaits de places supplémentaires en résidences sociales. Depuis 2020 et la pandémie du Covid, l'Association ARIAL multiplie le nombre de logements sociaux existants en BFC.
- **Description du projet** : L'Association ARIAL a été créée par les principaux employeurs locaux et les services publics. Elle a pour vocation la création et la gestion de moyens d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement au bénéfice d'un public en situation de mobilité professionnelle (formation ou étudiants en apprentissage) ou de précarité économique.
- **Gestionnaire**: Bureau de l'association situé à Montbéliard
- **477 logements T1 et T2 disponibles avec les tarifs suivants** :
  - 449 à 489 € pour un T1 de 22 à 30 m<sup>2</sup>
  - 509 € pour un T2 de 44 m<sup>2</sup>
- **Autres surfaces** : Espaces communs de détente et de travail
- **Services proposés** : Service de nettoyage pour le linge de lit, laverie, internet
- **Points forts** : Dans ces résidences sociales, les redevances forfaitaires incluent en plus du loyer, l'électricité, l'eau, le gaz, l'entretien des communs, la mise à disposition et le blanchissage de la literie et l'assurance locative incendie. De plus, aucune ouverture de compte auprès des fournisseurs d'énergie ne sera nécessaire. Tous ces services sont adaptés aux court-séjours des alternants.
- **Bilan** : L'association gère actuellement un parc en résidences sociales de 477 logements meublés (41 % de chambres et 59 % de studios) situé à Audincourt, Sainte Suzanne et Sochaux, ainsi que 56 logements pour étudiants et familles à Audincourt, Montbéliard et Mandeure (Pays de Montbéliard Agglomération).



# FJT « Hôtel de l'alternance » – Association Jeunesse et Habitat – Tours

- **Contexte** : L'Association Jeunesse et Habitat facilite la mobilité des jeunes et contribue à leur autonomie par des réponses souples et adaptées en termes de logement et de restauration.
- **Description du projet** : En 2017, le FJT « Hôtel de l'alternance » est inauguré à Tours par l'association Jeunesse et Habitat. Cette résidence propose une gamme de logements meublés de qualité, à loyer modéré, conventionnés à l'APL, pour des étudiants en mobilité.
- **Gestionnaire** : Association Jeunesse et Habitat, résidence Foyer de Jeunes Travailleurs. Mouvement de jeunesse et d'éducation populaire situé à Tours
- **45 logements allant du T1 au T3 en colocation pour un total de 1 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec les tarifs suivants** :
  - 18 € la nuitée
  - 65 à 95 € la semaine
  - 258 à 516 € le mois
- **Autres surfaces** : Espaces communs de détente et de travail, espace de restauration, local 2 roues
- **Services proposés** : Internet, laverie, gardiennage
- **Prix de revient global** : Estimation à 4 000 000 € TTC
- **Points forts** : Dans ces Foyers Jeunes Travailleurs, les étudiants peuvent profiter des avantages d'une vie en communauté tout en ayant leur propre logement avec salle d'eau et coin cuisine. **La possibilité de louer à la nuitée et à la semaine est un aspect essentiel** pour les alternants et apprentis ayant parfois à payer 2 logements.
- **Bilan** : Ce projet a été très bien accueilli par les étudiants de Tours. Le taux de remplissage moyen des 60 places proposées à l'année est estimé à 90% en raison du turn over sur les logements court-séjour.



# Résidence privée pour étudiants en alternance et jeunes travailleurs – Alter&Toit - Haguenau

- **Contexte** : Haguenau se situe à 40 kilomètres de Strasbourg, ville qui compte plus de 60 000 étudiants dont plus de 2 600 étudiants en alternance pour l'Université de Strasbourg.
- **Description du projet** : Amitel propose des logements meublés et équipés, conventionnés APL dans des résidences tout confort. La résidence Alter&Toit d'Amitel créée en 2016 à Haguenau dans l'écoquartier Thurot est une résidence pensée spécialement pour les jeunes en mobilité. L'attribution des logements est soumise à des conditions de ressources, d'âge et de statut.
- **Maîtrise d'ouvrage et gestionnaire** : Amitel
- **85 studios d'une superficie variant de 21 à 30 m<sup>2</sup> (meublés et équipés) pour un total de 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec les tarifs suivants** :
  - 421 € pour un studio T1 de 21 m<sup>2</sup>
  - 455 € pour un studio de T1 de 25 m<sup>2</sup>
  - 500 € pour un studio T1 bis de 30 m<sup>2</sup>
- **Autres surfaces** : Parkings sécurisés pour voitures et vélos, salle d'études, salle TV, salle de sport
- **Services proposés** : Laverie, kit hôtelier, restauration, Internet
- **Prix de revient global** : Estimation à 4 210 000 € TTC
- **Points forts** : Cette résidence se situe à 5 minutes à pied de la gare de Haguenau qui relie Strasbourg en moins de 25 minutes. Les façades remarquables de l'ancien bâtiment qui accueille la résidence ont été préservées, ce qui lui permet d'être bien intégrée à l'architecture de la ville.
- **Bilan** : La résidence compte aujourd'hui 85 studios louables à la semaine, au mois ou à l'année par les apprenants.



# 1 projet 2 toits (1/2)

<https://www.1p2t.fr/>



L'initiative « 1 projet 2 toits » vise à la mise en place d'un dispositif de mise en relation des jeunes de moins de 30 ans avec des logeurs potentiels. Les publics visés sont plus particulièrement les apprentis, les alternants et les stagiaires, voire les jeunes en 1<sup>er</sup> emploi.

Il s'inspire d'un dispositif, le SIRA, créé en Auvergne-Rhône-Alpes il y a 10 ans, qui traite aujourd'hui plus de 3 000 dossiers par an. « 1 projet 2 toits » est financé principalement par la région Bourgogne Franche-Comté (compétente sur l'apprentissage), mais également par Action Logement et par Pôle Emploi.

L'objectif est de rechercher des logements temporaires : par exemple des chambres chez l'habitant ou des petits studios disponibles à moindre coût pour un week-end, 15 jours par mois ou une semaine de temps en temps.

Le démarrage du projet date de septembre 2022 et n'a pas encore fait l'objet d'une diffusion importante.

Le fonctionnement est plus efficace en milieu rural qu'en milieu urbain même si l'association estime que des besoins existent sur tout le territoire.

# 1 projet 2 toits (1/2)

<https://www.1p2t.fr/>

<b>Intermédiation entre des réseaux de partenaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– institutionnels (collectivités, communes, communautés de communes, départements) qui cherchent à augmenter leur attractivité pour faciliter le recrutement des entreprises locales ;</li><li>– associations et établissements qui travaillent avec des jeunes et qui relaient l'information auprès des jeunes publics ;</li><li>– partenaires locaux qui font remonter les solutions d'hébergement : Maisons Familiales Rurales MFR (leur principal soutien) et également, Association des familles rurales, Mutualité MSA, les Jeunes Agriculteurs, établissements d'enseignement agricoles, etc.</li></ul>
<b>Fonctionnement</b>	<p>Les jeunes effectuent leur demande uniquement par le site Internet. Aujourd'hui, la solution est recherchée une fois la demande exprimée. À terme, ils espèrent disposer d'un parc d'offres dans lequel puiser.</p>
<b>Actions du dispositif</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Traiter la demande et trouver un logement adéquat ;</li><li>– Apporter des conseils sur le type de bail selon si le logement est meublé ou non ;</li><li>– Rassurer les propriétaires quant à l'accueil de jeunes mineurs ;</li><li>– Donner un cadre par le biais d'une convention tripartite signée par le propriétaire, les parents du jeune mineur et le jeune lui-même ;</li><li>– Apporter une médiation en cas de problème en proposant notamment une charte de bon accueil, etc.</li></ul>
<b>Premier bilan</b>	<p>À ce jour, ils ont traité environ 80 logements et 30 à 35 % des solutions trouvées concernent une chambre chez l'habitant. Mais ils utilisent également des logements en résidence, RHJ par exemple, des studios indépendants et des places en internat.</p> <p>Ils réfléchissent par ailleurs à développer un échange d'internats sur le territoire.</p>

# Un Label Logement Étudiant – Bourges Plus

- **Le contexte et objectif** : Bourges Plus est une Communauté d'agglomération qui labellise des logements étudiants privés (chambres ou appartements), vides ou meublés, mis en location sur les 16 communes de l'Agglomération de Bourges. Elle permet à Bourges Plus de renforcer l'accueil des étudiants en leur garantissant des logements adaptés à leurs besoins. Le maintien d'une population étudiante est important en termes d'attractivité pour l'agglomération. Environ 80 logements labellisés étaient référencés en février 2021.
- **Avantages** : Le but pour les propriétaires est de valoriser la qualité et d'offrir une visibilité à leurs logements destinés aux étudiants ou aux stagiaires, en leur garantissant confort et loyer abordable, qui ne doit pas dépasser un certain montant pour un certain nombre de mètres carrés, et sans frais d'agence. Les étudiants peuvent retrouver les annonces des logements labellisés mis en ligne sur le site Internet de Bourges Plus à la demande du propriétaire ou de l'agence immobilière, lorsque le logement est disponible ou prochainement disponible.
- **Description du dispositif** : Pour l'obtention de ce label, totalement gratuit pour le propriétaire, Bourges Plus s'assure, par une visite, de la décence, de la qualité et du confort des logements labellisés, qui sont conditionnés par certains critères :
  - Le logement doit être loué par une personne privée (particulier ou société) ou une agence immobilière ;
  - Le propriétaire doit respecter la réglementation en vigueur concernant la location de son logement ;
  - Le Diagnostic de Performance Énergétique doit atteindre au minimum la classe F (classe G exclue), nouvelle étiquette énergétique prévue en 2025 : une nouvelle visite des logements sera nécessaire avec un nouveau diagnostic énergétique ;
  - Le montant du loyer, ne doit pas dépasser 400 € HC et le montant des charges est plafonné.
- **Financement** : La démarche est entièrement gratuite pour les propriétaires. La visite coûte 240 Euros HT.
- **Cible** : Principalement les étudiants de l'agglomération de Bourges. Mais également des jeunes travailleurs : être étudiant n'est pas une condition d'accès.
- **Conditions** : Le label « logement étudiant » est accordé pour une durée de 5 ans (3 ans à sa création) : les propriétaires ou les agences immobilières signent une charte lors de la labellisation mentionnant qu'ils doivent informer Bourges Plus, si durant la période, des modifications substantielles sont apportées au logement. Un courrier est envoyé aux propriétaires au bout des 5 ans pour savoir s'ils souhaitent renouveler la labellisation. Si oui, il y a alors une visite de renouvellement.
- **Difficultés rencontrées** : La dynamique de label s'essouffle un peu à cause des résidences étudiantes qui se sont multipliées mais aussi du manque de communication sur ce label. De plus, la difficulté est d'avoir un listing à jour des logements disponibles ou non, les propriétaires communiquant peu les disponibilités.

## V - Benchmark - Les dispositifs en Normandie

# Les dispositifs ciblant les alternants en Normandie

En Normandie, nous avons également identifié des dispositifs dédiés aux alternants ...

- 1 expérimentation à Évreux dédiée aux alternants sous la forme d'appartements en colocation gérés par la RHJ l'Abri ;
- Le dispositif Altercoloc à Caen ;

... ainsi que des dispositifs non réservés aux alternants mais qui constituent des solutions acceptables :

- Partageons un Havre – colocation intergénérationnelle ;
- La résidence de droit privé Dauphine au Havre.

NB : Nous traitons ici des dispositifs et expérimentations ciblant expressément les apprentis et alternants hors RHJ / JFT qui sont bien sûr également adaptés à l'accueil de ces populations.

# Évreux : expérimentation à destination des alternants

La RHJ L'Abri gère pour le compte du bailleur ML 27 (mon logement 27) 3 logements meublés représentant 7 places dédiés aux alternants. Les étudiants se succèdent à la semaine sur le même logement. Cette expérimentation est mise en place depuis août 2022 sous l'impulsion de la collectivité Évreux Porte de Normandie.

## Partenariat

Bien que les alternants fassent partie de leur public cible, les jeunes de 16 à 30 ans, l'Abri a développé un **partenariat spécifique avec quelques centres de formation** pour accueillir des alternants en fonction de leurs ressources et de l'organisation de leurs études. Par exemple, ils peuvent être présents une semaine par mois ou bien une moitié de semaine, du lundi au mercredi, selon leur temps de formation.

Selon un calendrier d'occupation à l'année qui tient compte des cursus et rotations des étudiants, ces derniers réservent à l'avance ou bien s'insèrent plus ponctuellement dans les disponibilités. Les étudiants prennent contact avec l'Abri directement et ne sont pas fléchés par les établissements de formation.

## Les logements et les loyers

Les 3 appartements en colocation sont meublés et équipés et disposent d'une box incluse dans le prix. Les étudiants ne sont pas éligibles aux APL dans cette forme de location mais ils payent selon leur temps de présence et non au mois.

Contrairement à ce qu'ils pensaient, les alternants ne demandent pas une bagagerie ou une armoire fermée à clé bien qu'ils préfèrent utiliser toujours le même logement. Ils prennent leurs affaires avec eux à chaque rotation. En revanche, ils souhaitent pouvoir entreposer une trottinette ou un vélo dans un local fermé à clé et demandent un accès au wifi.

La problématique est de gérer les calendriers qui se superposent mais jusqu'à présent, ils n'ont refusé personne par manque de disponibilité. En revanche, le taux de remplissage se situe entre 50 et 70%.

En collaboration avec Caen-la-mer Habitat, l'ACAHJ mis en place avec une expérimentation de colocation sur des appartements réservés à des alternants : **altercoloc**.

<b>Concept</b>	Colocation réservée aux alternants gérée par l'ACAHJ (Association Calvadosienne pour l'Accueil et l'Habitat des Jeunes).
<b>Produits</b>	Deux logements entièrement refaits à neuf entièrement meublés et équipés (sans linge de lit ni de bain). <ul style="list-style-type: none"><li>• T4 avenue Copernic à Caen Nord : 82 m<sup>2</sup>, 3 chambres de 10 à 13 m<sup>2</sup></li><li>• T4 avenue de Thiès à Caen : 71 m<sup>2</sup>, 3 chambres de 9 à 14 m<sup>2</sup></li><li>• T4 place Louise de Marillac à Caen : 74 m<sup>2</sup>, 3 chambres de 9 à 14 m<sup>2</sup></li><li>• T3 rue des Acadiens à Caen : 68 m<sup>2</sup>, 2 chambres</li></ul>
<b>Coût pour l'étudiant</b>	Réservation au mois : 300 € / mois TCC Internet inclus Réservation à la nuitée : 18 € la nuitée TCC Internet inclus Frais de dossier : 60 € (si le dossier aboutit)
<b>Partenariat</b>	Région Normandie, Caen-La-Mer Habitat, Préfecture du Calvados, Legallais Fondation d'entreprise, Action Logement, CAF du Calvados

# Partageons un Havre – logement intergénérationnel au Havre

« Partageons un Havre » est une association loi 1901 qui existe depuis 12 ans et qui couvre toute la Seine-Maritime. Elle met en relation des personnes âgées désireuses de partager leur maison ou appartement avec des étudiants.

Les publics sont des jeunes stagiaires, alternants, étudiants ou jeunes professionnels. La loi exige qu'ils soient majeurs, de 18 à 30 ans. Selon les territoires quand il y a des lycées professionnels, la possibilité d'héberger des mineurs est laissée à l'appréciation de l'association.

<b>Concept</b>	Colocation Intergénérationnelle
<b>Produits</b>	Aujourd'hui 16 binômes dans le parc privé. La personne âgée doit fournir à minima une chambre avec un lit une place, un bureau et une armoire.
<b>Coût pour l'étudiant</b>	Il n'y a pas de loyer mais le jeune doit partager les charges afin de ne pas être un poids pour l'aîné. Le budget moyen est de 140 à 150 € par mois pour couvrir les charges. Les frais : <ul style="list-style-type: none"><li>• Frais de dossier : 20 à 30 €</li><li>• Adhésion annuelle : 10 € par personne</li><li>• Frais d'accompagnement mensuel : 15 € pour le senior et 30 € pour le jeune</li></ul>
<b>Contrepartie en plus du logement</b>	La personne âgée peut demander de menus services comme si le jeune était chez ses parents : partage d'un repas, acheter une baguette de pain, sortir les containers poubelles, etc. Une implication supplémentaire de part et d'autre est laissée à l'appréciation de chacun.
<b>Fonctionnement</b>	Après rencontre des jeunes et des seniors candidats, l'association essaie de constituer des binômes pertinents. Les présentations sont effectuées afin d'échanger sur les questions pratiques : espace personnel, fonctionnement le soir et les vacances scolaires, partage des repas ou non, etc. L'association fait signer la convention et accompagne les binômes en organisant au moins 3 rencontres par an pour vérifier que tout fonctionne bien.

# Résidence Dauphine – agence Peltier au Havre

La résidence Dauphine a été identifiée comme faisant partie des résidences étudiantes privées situées dans le parc diffus au Havre. Elle est gérée par une agence immobilière et plutôt réservée à des étudiants même si tous types de publics sont accueillis.

Le gérant nous a indiqué louer des chambres ou des colocations à la semaine ou pour 4 jours, par exemple à des apprentis ou des alternants.

<b>Résidence</b>	Résidence Dauphine dans le parc privé diffus gérée par l'agence immobilière Peltier
<b>Produits</b>	5 à 8 chambres sur un étage avec cuisine et sanitaires en commun Studios et T2 Tous les logements sont entièrement meublés et équipés de manière très complète.
<b>Coût pour l'étudiant</b>	Au mois : 360 à 400 € TCC Des tarifs sont aussi disponibles à la nuitée ou à la semaine. Frais de dossier : 80 €
<b>Publics accueillis</b>	Des étudiants mais aussi des alternants, stagiaires et des mineurs.
<b>Fonctionnement</b>	L'agence est située en pied d'immeuble et le gérant fait office de « gardien » que les parents peuvent appeler en cas de souci. Ainsi, ils n'hésitent pas à accueillir également des étudiants mineurs.

## VI - Bilan prospectif des effectifs étudiants

Élaborer des projections d'effectifs étudiants est **un exercice délicat** et ce, pour plusieurs raisons :

- Un recensement des effectifs actuels pas totalement exhaustifs (différences de comptage et de champs selon les sources). Pour cette étude, les chiffres du Rectorat ont été retenus car ils semblent être les plus proches de la réalité même si certains effectifs du privé (notamment les écoles délivrant des titres RNCP) ne sont pas forcément totalement comptabilisés.
- La nécessité d'identifier des indicateurs pertinents, comparables au niveau national, mais qui peuvent également évoluer dans le temps, sans savoir à l'avance s'ils vont jouer à la hausse ou à la baisse.
- L'obligation de faire des choix pour construire les hypothèses à partir de l'existant qui pourront s'avérer plus ou moins réalistes : indicateurs retenus, stagnation/augmentation/baisse de ces indicateurs.

Pourtant, **anticiper les évolutions d'effectifs est essentiel** pour s'assurer de l'adaptation de l'offre de formation et de l'offre servicielle à destination des étudiants.

Nous avons fait le choix de poser 2 hypothèses de projections :

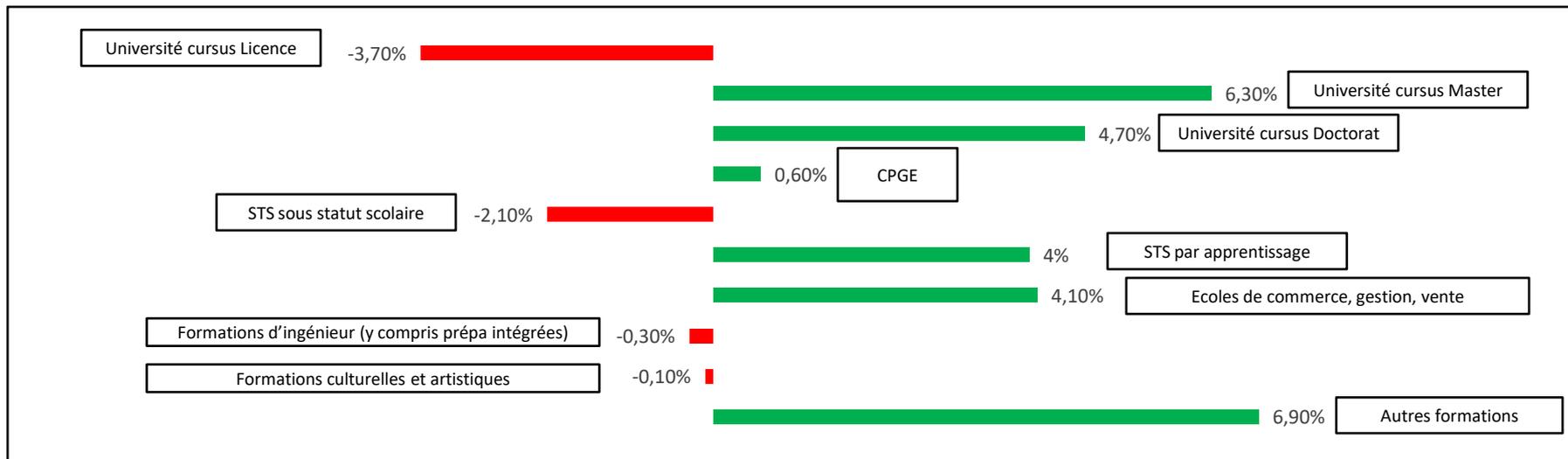
- **Une projection dite « basse »** à partir des taux d'évolution calculés par grandes filières d'études à l'échelle nationale.
- **Une projection dite « haute »** prenant en compte les ambitions de développement de l'enseignement supérieur sur le territoire, un « rattrapage » de la région Normandie sur le nombre de bacheliers poursuivant leurs études dans l'enseignement supérieur et un accroissement de l'accueil d'étudiants internationaux en lien avec le Plan national « Bienvenue en France » qui annonce un objectif de 500 000 étudiants étrangers en France à horizon 2027.

# H1 – Hypothèse basse d'évolution des effectifs à l'horizon 2031

## Déclinaisons locales de prévisions nationales

Cette première méthode de prévision d'évolution de la population étudiante normande à l'horizon 2030/31 a été calculée à partir des prévisions nationales\* (+ 1,5% entre 2021 et 2031 sur la globalité des effectifs) appliquées aux effectifs locaux de chaque filière d'étude pour lesquelles le taux de variation (fourni par le SIES) est connu. Ces taux ont été recalculés à partir des effectifs réels par grande filière à la rentrée 2022, la projection du SIES pour 2022 étant plus optimiste que la réalité.

Les taux recalculés par grandes filières sont indiqués ci-dessous. Ces taux sont en général positifs, voire élevés (pour les IUT et la majorité des formations privées) mais négatifs pour la licence et les STS sous statut scolaire (à la différence de ceux sous statut apprenti).



\*Source : Note d'information du SIES, Avril 2023 / Calcul des taux d'évolution des effectifs par filières à partir des effectifs réels 2022 par le Cabinet Latitude

# H1 – Hypothèse basse d'évolution des effectifs à l'horizon 2031

## Déclinaisons locales de prévisions nationales

Comparatif des répartitions d'effectifs par filières en % au niveau national et au niveau régional

	Structuration nationale	Structuration régionale
<b>Classes préparatoires aux grandes écoles</b>	2,8%	2,3%
<b>Sections de techniciens supérieurs et assimilés</b>	13,9%	16,1%
<i>Sous statut scolaire</i>	7,8%	8,9%
<i>Par apprentissage</i>	6,1%	7,2%
<b>Universités (hors IUT)</b>	50,8%	54,2%
<i>Licence</i>	29,0%	33,8%
<i>Master</i>	19,9%	19,0%
<i>Doctorat</i>	1,8%	1,5%
<b>IUT</b>	3,7%	5,1%
<b>Ensemble des filières principales</b>	<b>71,1%</b>	<b>77,8%</b>
<b>Autres filières :</b>	<b>28,9%</b>	<b>22,2%</b>
<i>Écoles de commerce, gestion, vente (champ partiel)</i>	8,3%	7,4%
<i>Formations d'ingénieurs (y.c. prépas intégrées)</i>	5,5%	5,7%
<i>Formations culturelles et artistiques</i>	2,6%	0,8%
<i>Grands établissements</i>	1,5%	0,0%
<i>Établissements d'enseignement universitaire privés</i>	1,6%	0,0%
<i>Autres formations (1)</i>	9,5%	8,3%
<b>Ensemble de l'enseignement supérieur</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

L'application des taux se fait sur une structure de répartition des effectifs par *filières* d'études qui est différente au niveau national et au niveau local. Ces poids différents de filière vont jouer à la hausse ou à la baisse sur les projections.

Les effectifs en Licence (hors IUT) sont plus importants au sein de l'académie normande qu'au niveau national alors que c'est justement sur ce niveau de cursus que la baisse la plus forte est attendue dans les prochaines années (-3,70%).

Dans le même sens les *autres filières* sont moins présentes au sein de l'académie normande comparativement au niveau national alors que c'est justement sur ces filières que les plus fortes hausses sont attendues.

En ce qui concerne les effectifs en IUT, avec une hausse prévue de 46,3% au niveau national rappelons qu'il s'agit d'une augmentation mécanique résultant du passage du DUT au BUT, et qui se traduira logiquement par un tassement des entrées en L3, et temporairement en écoles de commerce et d'ingénieur.

Afin de calculer des hypothèses d'évolution par agglomération, cette méthode a été déclinée à l'échelle de chaque EPCI visé par l'étude.

Note de lecture : au niveau national, 29% des effectifs étudiants sont inscrits en Licence à l'Université alors qu'ils sont 33,8% au niveau de l'académie normande, différentiel qui n'est pas neutre compte-tenu qu'il s'agit d'une filière qui connaîtra une baisse des effectifs dans les années à venir.

Source : Note d'information du SIES, Avril 2023 / Application des effectifs réels 2022 et traitement des données par le Cabinet Latitude

# H1 – Hypothèse basse d'évolution des effectifs à l'horizon 2031

## *Déclinaisons locales de prévisions nationales*

- Au-delà de ce différentiel de structure de répartition des effectifs, la région Normandie se caractérise également par une natalité moins dynamique qu'au niveau national (en moyenne puisque cela fluctue selon les départements), qu'il convient de prendre en compte.
- Nous avons procédé en établissant tout d'abord une comparaison des naissances, à partir des données de l'INSEE entre les années 2010 à 2013 au niveau de chaque département (années de naissance de la grande majorité des étudiants qui seront dans l'enseignement supérieur en 2031) et les années 2001 à 2004 (années de naissance de la grande majorité des étudiants dans l'enseignement supérieur en 2022).
- Au niveau national, le nombre de naissances progresse de 3,4% alors qu'il enregistre une baisse de -1,4% au niveau régional.
- Un coefficient différentiel de natalité a été calculé par département par rapport à l'échelle nationale puis appliqué aux projections par filières au sein de chaque agglomération en tenant compte de la durée des cursus (2 ans / 3 ans / 5 ans). Pour les cursus en Doctorats et les écoles d'ingénieur (hors Université), aucun coefficient différentiel n'a été appliqué compte-tenu que ces cursus sont davantage influencés par la mobilité nationale (voire internationale, notamment pour les Doctorats) que par la démographie.

Sources : Note d'information du SIES, Avril 2023 / Nombre de naissances, INSEE / Traitement des données par le Cabinet Latitude

# H1 – Hypothèse basse d'évolution des effectifs à l'horizon 2031

## *Déclinaisons locales de prévisions nationales*

Après avoir suivi une évolution similaire par rapport au national entre 2013 et 2022 (+22,6% pour la Normandie, +20,2% en France métropolitaine), les effectifs normands semblent suivre une dynamique différente à l'horizon 2031. Selon cette hypothèse, que nous qualifierons d'hypothèse basse, les effectifs continueront de progresser au niveau national (+3,1%), alors qu'ils diminueront au niveau de la région normande (-1,2%), principalement en raison d'un recul de la natalité.

	Effectifs étudiants 2022-2023	Projections 2031- 2032	Evolution en %	Différence nb d'étudiants
Caen	39521	37697	-4,6%	-1824
Rouen	48159	47840	-0,7%	-319
Le Havre	11843	12310	3,9%	467
Evreux	3425	3896	13,7%	471
Alençon	2059	1987	-3,5%	-72
Saint-Lô	1321	1289	-2,4%	-32
Cherbourg	1927	1974	2,4%	47
Dieppe	481	489	1,6%	8
Sous-total 8 EPCI normands	108736	107481	-1,2%	
Autres agglomérations normandes	6158	6091	-1,1%	-67
<b>TOTAL</b>	<b>114894</b>	<b>113572</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-1322</b>

Pour projeter cette 1<sup>ère</sup> hypothèse d'évolution des effectifs, un taux de natalité a été calculé pour chaque département normand et rapporté à l'évolution prévue en France métropolitaine. Ce coefficient différentiel a ensuite été appliqué aux taux de prévisions des effectifs par filières définis par le MESR à l'échelle nationale pour 2031.

A noter que pour établir cette hypothèse basse, tous les facteurs d'influence autres que la natalité sont considérés comme stables : taux d'accès au Bac, taux de réussite au Bac, taux de poursuite d'études, durée moyenne des études, taux de rétention des bacheliers dans l'académie, taux d'attractivité des établissements au niveau national et au niveau international.

Selon cette hypothèse, la baisse des effectifs étudiants toucherait de manière plus importante Caen et Alençon et, dans une moindre mesure, Rouen. Cela s'explique principalement par les effectifs importants inscrits en Licence à l'Université pour Caen et à une natalité plus basse qu'au niveau régional et national dans les départements du Calvados et de l'Orne.

# H2 – Hypothèse haute d'évolution des effectifs

## *Attractivité des agglomérations et augmentation du nombre de bacheliers*

Cette hypothèse est fondée sur les postulats suivants :

1. L'augmentation du taux d'accès au baccalauréat des jeunes Normands et du taux de poursuite d'études des bacheliers en envisageant un rattrapage des taux nationaux.
2. L'augmentation de l'attractivité internationale en estimant une augmentation de 2% des effectifs étudiants étrangers au sein de l'Université de Caen et de l'Université de Rouen et une augmentation de 0,2% pour l'Université du Havre, cette dernière affichant déjà un taux d'étudiants internationaux plus élevé que la moyenne nationale (22,3% contre 14,7% au niveau national). Au vu de la poursuite des objectifs du plan « Bienvenue en France » visant à accueillir 500 000 étudiants étrangers en France à la rentrée 2027, cette augmentation probable du nombre d'étudiants internationaux paraît réaliste.
3. Des implantations nouvelles ou l'augmentation de capacité de grandes écoles publiques ou privées. *Ces établissements devraient recruter, en grande partie des étudiants régionaux avec certainement des transferts d'établissements à un autre (ex : étudiants qui se seraient orientés vers une Licence à l'Université et qui feront finalement le choix d'une école privée) dont nous avons tenu compte dans les ambitions affichées par les établissements.* Augmentation de l'attractivité internationale, en estimant un rattrapage du niveau national du taux d'étudiants internationaux pour les 3 universités.

# H2 – Hypothèse haute d'évolution des effectifs

## Augmentation du nombre de bacheliers

Nous posons ici l'hypothèse d'un accroissement du taux de réussite au Bac et de poursuite d'études des bacheliers normands en alignant les taux relevés dans l'académie normande avec ceux relevés niveau national.

Un rattrapage de ces taux dès la rentrée 2028-2029 pourrait conduire à une augmentation de près de 500 étudiants. En considérant que la durée moyenne des études supérieures est de 3 ans, et après application d'un taux de fuite potentiel de bacheliers équivalent à celui de 2022, cela pourrait représenter près de 1 200 étudiants supplémentaires à la rentrée 2031.

Année de naissance	2003	2004	2011	2012	2013
Nombre de naissances Normandie	40119	39857	40223	39738	38402
Année scolaire théorique d'entrée en terminale	2020	2021	2028-2029	2029-2030	2030-2031
Nombre d'élèves en terminale en Normandie	32753	32078	32439	32048	30970
Ratio nb de terminales sur nbre de naissances (avec des individus accédant théoriquement en terminale à 17 ans)	0,816396221	0,804827257			
Ratio moyen	0,80647924		0,80647924		
Année d'entrée dans l'enseignement supérieur	2021	2022	2029	2030	2031
Taux de réussite au bac en Normandie	93,70%	90,50%	89,10%		
Taux de réussite au bac en Normandie moyen retenu (calculées sur les sessions 2019 et 2022)			89,50%		
Taux de réussite au bac France	93,70%	91,0%	28903	28555	27595
Taux de réussite au bac moyen retenu France (calculées sur les sessions 2019 et 2022)			77,88%		
Nombre de bacheliers	30690	29031			
Année d'entrée dans l'enseignement supérieur	2021	2022	2029	2030	2031
Taux de poursuite d'études Normandie	77,0%	77,0%	76,41%		
Taux de poursuites d'études en Normandie moyen retenu (calculé sur les rentrées 2019 à 2022)			77,88%		
Taux de poursuite d'études France	78,60%	78,40%			
Taux de poursuites d'études moyen retenu France (calculé sur les rentrées 2019 à 2022)					
Application de taux moyens de réussite au bac et de poursuite d'études supérieures régionaux (obtenus à partir des données existantes au sein de l'académie normande)					
Année d'entrée dans l'enseignement supérieur	2021	2022	2029	2030	2031
Nombre de néo-bacheliers entrant dans l'enseignement supérieur réels	22689	21551			
Nombre de néo-bacheliers entrant dans l'enseignement supérieur projetés	23630	22349	22085	21819	21085
Indice de confiance	96%	96%	96%		
Nombre de néo-bacheliers entrant dans l'enseignement supérieur projetés avec indice de confiance de 96%			21250	20994	20288
Application de taux moyens de réussite au bac et de poursuite d'études supérieures nationaux dans une logique de rattrapage (obtenus à partir des données existantes au niveau national)					
Année d'entrée dans l'enseignement supérieur	2021	2022	2029	2030	2031
Nb de bacheliers si taux de réussite au bac Normandie = France	30690	29191	29033	28683	27719
Nb de néo-bacheliers poursuivant leurs études si taux de poursuite Normandie = France	24122	22886	22611	22338	21587
Application indice de confiance	23162	22069	21756	21494	20771
Différentiel	473	518	506	500	483
Nombre d'étudiants supplémentaires sur 3 ans (durée moyenne des études supérieures)			1489		
Taux de fuite (bacheliers normands en poursuite d'études hors du territoire normand)			18%		
Nombre d'étudiants supplémentaires retenu			1221		

# H2 – Hypothèse haute d'évolution des effectifs

## Augmentation de l'attractivité internationale des universités normandes

Même si la crise sanitaire mondiale a ralenti la mobilité internationale pendant 1 ou 2 ans, il existe une tendance lourde à l'accroissement de celle-ci, et la France pourrait accueillir 500 000 étudiants internationaux en 2027 (soit 16,5% des effectifs projetés par le SIES\*), contre 430 000\*\* en 2023-2024 actuellement, avec un taux moyen situé entre 14% et 15%.

Même si l'impact des politiques de coûts de scolarité différenciés pour les étudiants internationaux n'a pas encore été pleinement évalué compte-tenu de la mise en place progressive de cette mesure par les universités françaises, celui-ci semble être mesuré en provoquant un ralentissement voire une stagnation de la croissance du nombre d'étudiants internationaux la 1<sup>ère</sup> année mais pas en inversant la tendance à la hausse.

En posant l'hypothèse d'une augmentation de 2% du taux d'étudiants internationaux pour l'Université de Caen (soit 12,6% contre 10,6% actuellement) et l'Université de Rouen (soit 15,9% contre 13,9% actuellement), permettant de se rapprocher du taux national, les effectifs augmenteraient de façon significative.

	Nb étudiants totaux	Nb étudiants internationaux 2022-2023	En %	Hypothèse augmentation 2%	Poids univ sur projection nb étudiants 2031-2032	Nb étudiants univ 2031	Nb étudiants étrangers 2031	Différence 2031-2022
UniCaen Normandie	31903	3372	10,6%	12,6%	81%	30430	3834	462
Université de Rouen Normandie	31002	4324	13,9%	15,9%	64%	30797	4897	573
Université du Havre***	8000	1784	22,30%	22,50%	68%	8315	1871	87
<b>Total</b>	<b>70905</b>	<b>9480</b>				<b>69543</b>	<b>10602</b>	<b>1122</b>

\*Source : Note d'information du SIES, Avril 2023

\*\*Source : Communiqué Campus France, 10 septembre 2024

\*\*\*Pour l'Université du Havre, seule une légère augmentation de +0,2% du taux d'étudiants étrangers a été retenue compte-tenu d'un taux déjà élevé et largement supérieur à la moyenne nationale

# H2 – Hypothèse haute d'évolution des effectifs

## *Implantations nouvelles et augmentation des capacités d'accueil*

Agglomération	Nom de l'école/Nom du groupe	Localisation	Effectifs	Date d'ouverture	Estimation nb d'étudiants supplémentaires retenue	Total nb d'étudiants supplémentaires potentiels
Caen	3 écoles du groupe Open Campus : Sup' de Com/Sup' de Mod/Sup' Immo	Saint-Contest	150 Objectif : 500 étudiants à l'horizon 2026-2027	sept-23	500	3345
	1 école du Groupe Alternance	Bretteville-sur-Odon	60	sept-23	60	
	5 écoles du groupe Eduservices : Mbway/Win Sport/MyDigitalSchool/ Tunon/IHECF (Institut des hautes études comptables et financières)	Caen	1 400	2022 IHECF : 2023	1400	
	Builders (ex-Esitic)	Epron	700 Objectif : 1000 étudiants à l'horizon 2026		300	
	ISEN Yncréa Ouest	Caen	134 Objectif : 600 étudiants supplémentaires à horizon 2027/2028		460	
	Sciences Po Rennes	Caen	+250 à échéance 2025-2026		250	
	ECOFAC Colombelles		+75 sept 2024 Objectif +300 étudiants pour atteindre 600 étudiants (horizon non défini)		375	
	UNICAEN	Caen	9 nouvelles formations vont ouvrir entre 2023 et 2025 (capacités d'accueil non connues)		ND	
	ENSICAEN	Caen	Probable augmentation mais projection non connue		ND	
Rouen	2 écoles du groupe MediaSchool : ECS/IRIS	Locaux du hangar 105 - Rouen	80-100	sept-24	100	2516
	ISO (Institut supérieur d'optique)	Rouen	80	sept-24	80	
	2 écoles du groupe Galileo Global Education : ESG/ESARC	Rouen	200 Objectif : 1 000 étudiants d'ici 2030*	sept-23	600	
	Ynov Campus	Mont-Saint-Aignan	200 Objectif : 400 étudiants dès 2025	sept-24	400	
	ICP (Institut catholique de Paris)	Rouen	100 Objectif : 1 000 étudiants à terme*	sept-23	550	
	In&ma (Ecole supérieure de la performance)	Rouen	66 (3 classes de 22)	sept-23	66	
	Ecole vétérinaire - UniLaSalle	Rouen	720		720	

Sources : Données issues de la PQR, communications des agglomérations et données des services des agglomérations concernées. Pour les prévisions d'augmentation les plus importantes (= ou > à 800 étudiants), un taux de 50% de la prévision a été retenu pour 2 raisons : une partie des effectifs de ces nouveaux établissements étant déjà sur le territoire et les ambitions affichées par les établissements privés ne sont pas toujours atteintes dans la réalité.

# H2 – Hypothèse haute d'évolution des effectifs

## *Implantations nouvelles et augmentation des capacités d'accueil*

Agglomération	Nom de l'école/Nom du groupe	Localisation	Effectif	Date d'ouverture	Estimation nb d'étudiants supplémentaires retenue	Total nb d'étudiants supplémentaires potentiels
Le Havre	Rocket School	Le Havre	30	janv-23	30	640
	42 Le Havre	Le Havre	Environ 150	Ouvert en 2022 Première session en 2023	150	
	IES Business School	Le Havre	Environ 100	sept-24	100	
	4 écoles du groupe E2SE Business School : E2SE Communication/ E2SE Finance/E2SE RH/E2SE Immobilier	Le Havre	150 ?	sept-24	150	
	Normandie Web School	Le Havre	60	oct-24	60	
	ENSAM (École nationale supérieur des arts et métiers)	Le Havre	150 ?	2026-2027	150	
Cherbourg	ECAM-Rennes (école privée d'ingénieurs généralistes)	Cherbourg	Objectif : environ 450 étudiants d'ici 2030	Date prévue : septembre 2024	450	490
	Cnam-Intechmer (Conservatoire national des arts et métiers)	Cherbourg	Environ 40	sept-23	40	
<b>Total nb d'étudiants potentiels supplémentaires</b>					<b>6991</b>	

Sources : Données issues de la PQR, communications des agglomérations et données des services des agglomérations concernées. Pour les prévisions d'augmentation les plus importantes (= ou > à 800 étudiants), un taux de 50% de la prévision a été retenu pour 2 raisons : une partie des effectifs de ces nouveaux établissements étant déjà sur le territoire et les ambitions affichées par les établissements privés ne sont pas toujours atteintes dans la réalité.

# H2 – Hypothèse haute d'évolution des effectifs

## Attractivité des agglomérations et augmentation du nombre de bacheliers

Cette hypothèse cumule plusieurs sources potentielles d'augmentation des effectifs, avec une croissance maximale de 7% des effectifs à l'horizon 2031.

	Effectifs étudiants 2022-2023	Projections 2031-2032 Hypothèse basse	Facteurs de croissance pour une hypothèse haute			Total	Projections 2031-2032 Hypothèse haute	Différence nb étudiants	Evolution 2031/2022
			Bacheliers potentiels supplémentaires*	Etudiants internationaux supplémentaires**	Nouveaux établissements ou augmentation des capacités***				
Caen	39521	37697	167	462	3345	3974	41671	2150	5,4%
Rouen	48159	47840	248	573	2516	3337	51177	3018	6,3%
Le Havre	11843	12310	110	87	640	837	13147	1304	11,0%
Evreux	3425	3896	62			62	3958	533	15,6%
Alençon	2059	1987	21			21	2008	-51	-2,5%
Saint-Lô	1321	1289	35			35	1324	3	0,2%
Cherbourg	1927	1974	61		490	551	2525	598	31,0%
Dieppe	481	489	33			33	522	41	8,5%
<b>Sous-total 8 EPCI normands</b>	<b>108736</b>	<b>107482</b>	<b>737</b>	<b>1122</b>	<b>6991</b>	<b>8850</b>	<b>116332</b>	<b>7596</b>	<b>7,0%</b>
Autres agglomérations normandes	6158	6091	484			484	6575	417	6,8%
<b>TOTAL</b>	<b>114894</b>	<b>113573</b>	<b>1221</b>	<b>1122</b>	<b>6991</b>	<b>9334</b>	<b>122907</b>	<b>8013</b>	<b>7,0%</b>

\*Taux moyen de réussite au baccalauréat région Normandie et taux moyen de poursuite d'études supérieures régional = taux nationaux à partir de l'année scolaire 2028-2029 et au moins jusqu'à 2031-2032.

\*\*Si atteinte de 500 000 étudiants étrangers au niveau national (plan "Bienvenue en France") et taux d'accueil d'étudiants étrangers plus important au sein des 3 universités normandes.

\*\*\*Données issues de la PQR, communications des agglomérations. Pour les prévisions les plus importantes (= ou > à 800 étudiants), un taux de 50% de la prévision a été retenu pour 2 raisons : une partie des effectifs de ces nouveaux établissements étant déjà sur le territoire et les ambitions affichées par les établissements privés ne sont pas toujours atteintes dans la réalité.

# Quelles perspectives au-delà de 2031 ?

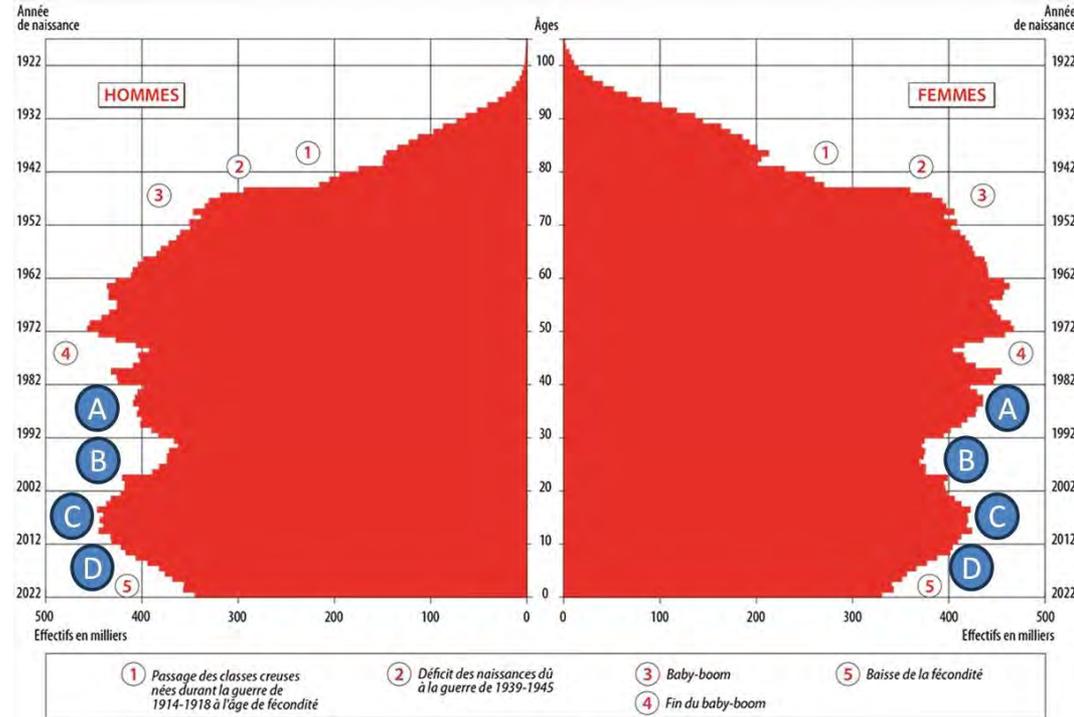
Les données démographiques sur la pyramide des âges ci-jointe montrent notamment :

- A. Une baisse prononcée des naissances du début des années 80 jusqu'en 1992 ;
- B. Une reprise progressive, plus prononcée à partir de 1996 ;
- C. Un « baby boom » en 2000 qui s'est poursuivi par une natalité soutenue jusqu'en 2014 avec des pics en 2006 et en 2010 ;
- D. Une baisse du nombre de naissances depuis 2014 et qui continue de se poursuivre actuellement.



Ces fluctuations démographiques auront un impact sur le nombre de bacheliers dans les années à venir :

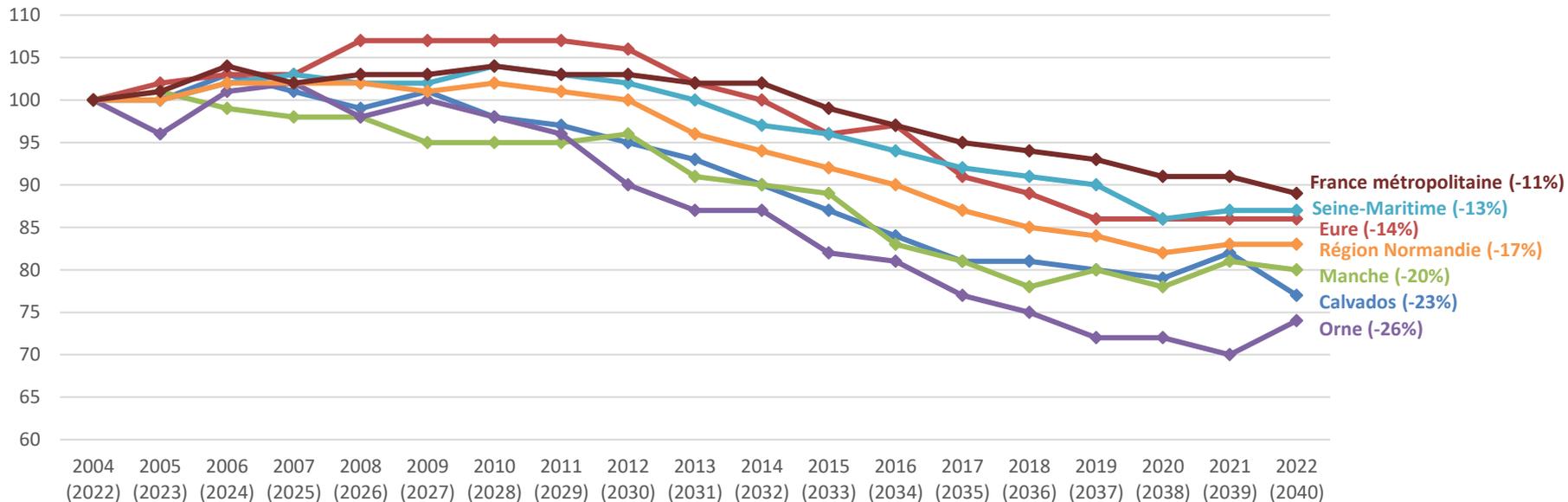
- Une croissance des effectifs jusqu'en 2028 ;
- Une baisse qui commencera à s'amorcer en 2030 ;
- Un recul plus marqué des effectifs à partir de 2034 et qui s'intensifiera sur les 10 années suivantes



Champ : France métropolitaine / G. Pison (Ined)  
Source : Insee / Mise à jour : mars 2023

# Quelles perspectives au-delà de 2031 ?

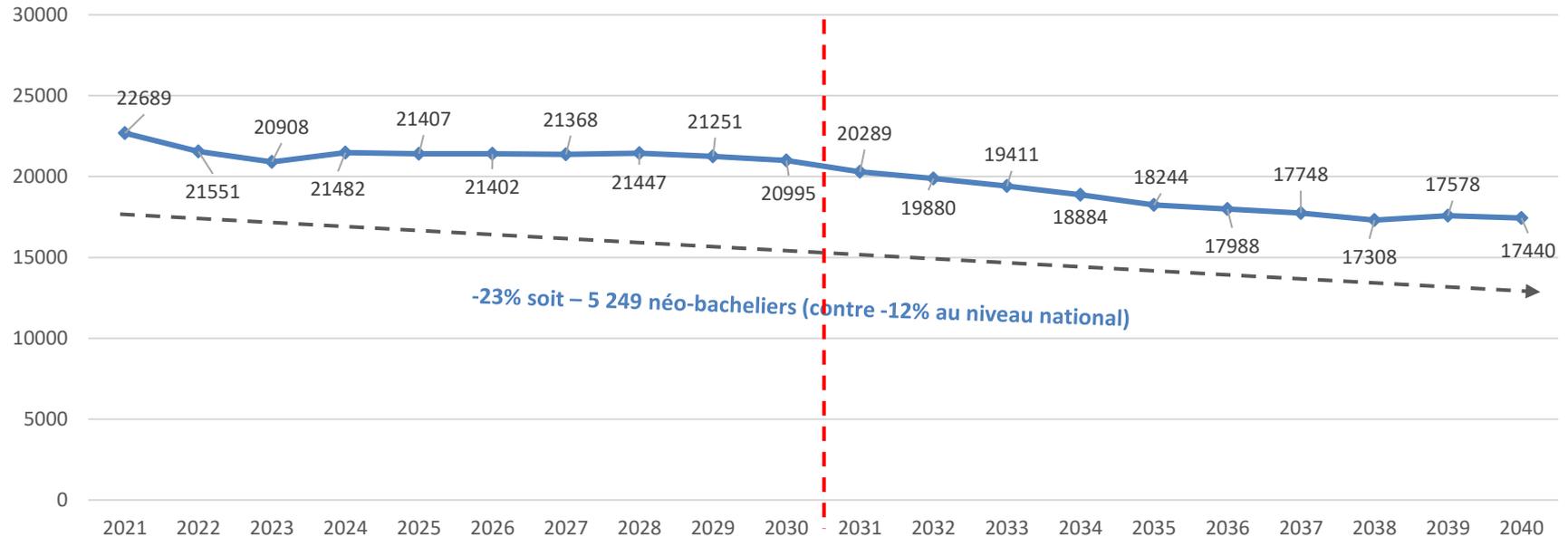
Evolution comparée du nombre de naissances de 2004 à 2022  
Graphique en base 100



Le nombre de naissances décroît sur tous les périmètres à partir de 2014. Mais cette baisse est déjà notable dans le département de la Manche dès 2006, et les départements du Calvados et de l'Orne dès 2010. Au niveau national, la baisse réelle par rapport à 2004 s'amorce à partir de 2015, dès 2013 à l'échelle de la région Normandie. Ces baisses du nombre de naissances auront un impact progressif sur les effectifs entrant dans l'enseignement supérieur en Normandie, d'abord marqués par une stagnation puis par une diminution dès 2031-2032 (contre 2033-2034 au niveau national) qui sera plus forte qu'au niveau national.

# Quelles perspectives au-delà de 2031 ?

## Projections du nombre de néo-bacheliers entrant dans l'enseignement supérieur en Normandie entre 2021 et 2040



Point méthodologique : projection réalisée par le Cabinet Latitude à partir des données de l'INSEE sur les naissances vivantes.

## **VII – Identification territorialisée des besoins à 2031-2032**

# Projets et offre territorialisée

y compris projets

Agglomération	Effectifs 2022	CROUS		Bailleurs		Résidences privées		Rés. Écoles		Foyers		Total logement dédié
Rouen	48 159	4 300	8,9%	567	1,2%	3 083	6,4%	965	2,0%			18,5%
Caen	39 521	4 566	11,6%	626	1,6%	1 818	4,6%			92	0,2%	18,0%
Le Havre	11 843	1 176	9,9%	211	1,8%	1 685	14,2%			6	0,1%	26,0%
Evreux	3 425	391	11,4%					102	3,0%	56	1,6%	16,0%
Cherbourg	1 927	150	7,8%	202	10,5%							18,3%
Alençon	2 059			158	7,7%			90	4,4%	34	1,7%	13,7%
Saint-Lô	1 321			200	15,1%					170	12,9%	28,0%
Dieppe	481			39	8,1%							
Autre	6 158			95	1,5%			72		67	1,1%	3,8%
<b>TOTAL</b>	<b>114 894</b>	<b>10 583</b>		<b>2 098</b>		<b>6 586</b>		<b>1 229</b>		<b>425</b>		<b>20 921</b>
		<b>9,2%</b>		<b>1,8%</b>		<b>5,7%</b>		<b>1,1%</b>		<b>0,4%</b>		<b>18,2%</b>

Ce tableau indique l'offre segmentée présente pour chaque agglomération, à laquelle nous avons ajouté les projets connus (cases en jaune).

Les projets sont ceux identifiés au 30.06.2024. Bien évidemment, d'autres sont susceptibles d'émerger d'ici la fin de la période objet de la prospective, soit 2031-2032.

On constate qu'à effectifs constants, les projets permettent d'augmenter le taux de couverture global qui passe de 17 % à 18,2 %.

- 1 322 étudiants

## Prospective hypothèse basse

Prospective effectifs hypothèse BASSE 2031-2032

valeurs en augmentation

valeurs en baisse

y compris projets

Agglomération	Effectifs 2031-2032	offre 2024 + projets connus au 30.06.2024										Total logement dédié
		CROUS		Bailleurs		Résidences privées		Rés. Écoles		Foyers		
Rouen	47 840	4 300	9,0%	567	1,2%	3 083	6,4%	965	2,0%			18,6%
Caen	37 697	4 566	12,1%	626	1,7%	1 818	4,8%			92	0,2%	18,8%
Le Havre	12 310	1 176	9,6%	211	1,7%	1 685	13,7%			6	0,05%	25,0%
Évreux	3 896	391	10,0%					102	2,6%	56	1,4%	14,1%
Cherbourg	1 974	150	7,6%	202	10,2%							17,8%
Alençon	1 987			158	8,0%			90	4,5%	34	1,7%	14,2%
Saint-Lô	1 289			200	15,5%					170	13,2%	28,7%
Dieppe	489			39	8,0%							8,0%
Reste Normandie	6 091			95	1,6%			72		67	1,1%	3,8%
<b>TOTAL</b>	<b>113 573</b>	<b>10 583</b>		<b>2 098</b>		<b>6 586</b>		<b>1 229</b>		<b>425</b>		<b>20 921</b>
		<b>9,3%</b>		<b>1,8%</b>		<b>5,8%</b>		<b>1,1%</b>		<b>0,4%</b>		<b>18,4%</b>

Dans cette hypothèse de **baisse globale des effectifs**, le **taux de couverture en résidences dédiées à l'échelle de la Normandie progresse de 1,4% pour atteindre 18,4%**.

**Évreux est la seule agglomération où le taux de couverture se dégrade** passant de 15,5% à 14,1% car c'est également la seule où les effectifs augmentent fortement : 471 étudiants en plus, soit une progression de 13,7%.

À **Rouen** où les effectifs baissent légèrement (-0,7%), **le taux de couverture gagne 1,5% jusqu'à atteindre 18,6%**, en grande partie grâce aux 7 projets de résidences privées et à un projet de résidence école de 200 logements. Sans ce dernier projet, encore relativement incertain, le taux de couverture demeurerait en progression à 18,2%.

À **Caen**, c'est l'augmentation de l'offre bailleur qui entraîne **une progression de 1,2% du taux de couverture qui atteint 18,8%**, aidé par une baisse des effectifs de 4,6%.

Au **Havre**, malgré une progression des effectifs de 3,9%, les projets privés entraînent **une augmentation du taux de couverture, déjà élevé, de 2% pour atteindre 25%**.

À **Cherbourg**, **le taux de couverture bondit de 5,8% à 17,8%** grâce au projet de résidence du Crous sur une agglomération où les effectifs, bien qu'en augmentation, demeurent en deçà de 2 000 étudiants.

À **Alençon et Saint-Lô**, la baisse mesurée des effectifs et l'absence de projets de logements entraînent peu de changements dans le taux de couverture.

# Prospective hypothèse haute

+ 8 013 étudiants

Prospective effectifs hypothèse HAUTE 2031-2032

valeurs en augmentation

valeurs en baisse

y compris projets

Agglomération	Effectifs 2031-2032	offre 2024 + projets connus au 30.06.2024										Total logement dédié
		CROUS		Bailleurs		Résidences privées		Rés. Écoles		Foyers		
Rouen	51 177	4 300	8,4%	567	1,1%	3 083	6,0%	965	1,9%			17,4%
Caen	41 671	4 566	11,0%	626	1,5%	1 818	4,4%			92	0,2%	17,0%
Le Havre	13 147	1 176	8,9%	211	1,6%	1 685	12,8%			6	0,05%	23,4%
Evreux	3 958	391	9,9%					102	2,6%	56	1,4%	13,9%
Cherbourg	2 525	150	5,9%	202	8,0%							13,9%
Alençon	2 008			158	7,9%			90	4,5%	34	1,7%	14,0%
Saint-Lô	1 324			200	15,1%					170	12,8%	27,9%
Dieppe	522			39	7,5%							7,5%
Autre	6 575			95	1,4%			72	1,1%	67	1,0%	3,6%
<b>TOTAL</b>	<b>122 907</b>	<b>10 583</b>		<b>2 098</b>		<b>6 586</b>		<b>1 229</b>		<b>425</b>		<b>20 921</b>
	6,9%	8,6%		1,7%		5,4%		1%		0,3%		17%

Si l'on retient l'hypothèse haute, malgré une progression de 6,9% des effectifs étudiants normands, le taux de couverture régional demeure stable à 17%.

En revanche, Caen où la tension est déjà forte, voit son taux de couverture baisser de 0,6% et descendre à 17% malgré la progression de l'offre bailleur.

Évreux voit son taux de couverture se dégrader plus fortement et descendre à 13,9%. C'est également le cas pour le reste du territoire normand hors principales agglomérations.

Toutes les autres agglomérations conservent un taux de couverture en progression, bien que moins élevé qu'en hypothèse basse, grâce aux projets identifiés.

Alençon qui enregistre une très légère baisse de ses effectifs présente un taux de couverture en légère augmentation.

Saint-Lô dont les effectifs sont stables et en l'absence de projets identifiés, présente un taux de couverture stable.

# Les besoins en offre sociale

Situation 2024	Nombre d'étudiants 2022-2023	Taux de boursiers hors échelon 0 bis	Nombre d'étudiants les + concernés par un logement social (échelon >0bis)	Nbre de logements en résidences dédiées ou places en foyers				Taux de couverture segment social	Taux couverture logement social* pour étudiants les + concernés (échelon >0bis)	Taux couverture logement abordable** pour étudiants les + concernés (échelon >0bis)
				Crous	Bailleurs	Résidences Ecoles	Foyers			
Caen	39521	17%	6876	4566	626		92	13,4%	75,5%	76,8%
Rouen	48159	19%	9363	4300	567	965		12,1%	52,0%	62,3%
Le Havre	11843	21%	2445	1176	211		6	11,8%	56,7%	57,0%
Évreux	3425	22%	738	391		102	56	16,0%	53,0%	74,4%
Alençon	2059	18%	373		158	90	34	13,7%	42,4%	75,6%
Saint-Lô	1321	14%	183		200		170	28,0%	109,3%	202,2%
Cherbourg	1927	13%	258	150	202			18,3%	136,4%	136,4%
Dieppe	481	34%	165		39			8,1%	23,6%	23,6%
<b>Sous-total 8 EPCI normands</b>	108736	19%	20401	10583	2098	1127	369	13,0%	62,2%	69,5%
<b>Autres agglo. normandes</b>	6158	23%	1437		95	72	67	3,8%	6,6%	16,3%
<b>TOTAL</b>	<b>114894</b>	<b>19%</b>	<b>21838</b>	<b>10583</b>	<b>2193</b>	<b>1199</b>	<b>436</b>	<b>12,5%</b>	<b>58,5%</b>	<b>66,0%</b>

\*logement social : Crous et bailleurs

\*\*logement abordable : Crous, bailleurs, rés. écoles, foyers

Cette simulation a été réalisée sur la base des effectifs actuels (et non de la prospective) et de l'offre **incluant les projets**.

Rouen et le Havre sont les agglomérations théoriquement les plus carencées quand on observe le taux de couverture en logement social pour les étudiants les plus concernés. Bien que relative, cette carence est peu ou pas compensée par le logement abordable.

## VIII – Préconisations de production globale

# Préconisations de production globale par agglomération

Agglomération	Effectifs 2022	Total logement dédié	hypothèse basse 2031-32		hypothèse haute 2031-32	
			Effectifs 2031-32	Total logement dédié	Effectifs 2031-32	Total logement dédié
Rouen	48 159	18,5%	47 840	18,6%	51 177	17,4%
Caen	39 521	18,0%	37 697	18,8%	41 671	17,0%
Le Havre	11 843	26,0%	12 310	25,0%	13 147	23,4%
Evreux	3 425	16,0%	3 896	14,1%	3 958	13,9%
Cherbourg	1 927	18,3%	1 974	17,8%	2 525	13,9%
Alençon	2 059	13,7%	1 987	14,2%	2 008	14,0%
Saint-Lô	1 321	28,0%	1 289	28,7%	1 324	27,9%
Dieppe	481		489	8,0%	522	7,5%
Autre	6 158	3,8%	6 091	3,8%	6 575	3,6%
<b>TOTAL</b>	<b>114 894</b>	<b>18,2%</b>	<b>113 573</b>	<b>18,4%</b>	<b>122 907</b>	<b>17%</b>

Taux de couverture tout segment de logement

**Rouen** : même dans le cas du scénario 2 où les effectifs augmentent, le taux de couverture reste positif et en augmentation de 0,4% par rapport à la situation actuelle, et ce dans un contexte de tension relative du marché locatif privé. Cependant, les projets à venir de résidences privées ne seront pas en mesure de satisfaire la demande sociale dans un contexte de taux de couverture social et abordable des « étudiants en ayant le plus besoin » théoriquement insuffisant.

**Caen** : dans un contexte de baisse des effectifs, le développement d'une offre bailleur devrait permettre d'augmenter le taux de couverture et notamment celui du segment social. Si les effectifs progressent (5%), le taux de couverture global accusera une baisse (-0,6%) tout comme le taux de couverture social (Crous plus bailleurs, -0,3%). Cependant, le taux de couverture social devrait se maintenir entre 12,5% et 13,8% tandis que le taux de couverture social et abordable des « étudiants en ayant le plus besoin » est aujourd'hui proche de 75%. En revanche, l'augmentation de la tension constatée sur la dernière période, qui était avant tout due au marché locatif privé, risque de perdurer si l'attractivité de la commune se maintient.

**Le Havre** : le taux de couverture global est un des plus élevés des agglomérations normandes, entre 23,4% et 25%, notamment grâce aux résidences privées. Le taux de couverture social est moins élevé qu'ailleurs mais dépasse toujours les 10% tandis que les taux de couverture social et abordable des « étudiants en ayant le plus besoin » sont les plus bas de Normandie en 2022, à respectivement 56,7% et 57%. Dans un contexte d'absence de tension constatée sur la dernière période et même en cas de forte progression des effectifs (+11% en prospective haute), il semble que le nombre de logements dédiés soit satisfaisant mais le volume de logements sociaux appelle à la vigilance et doit être maintenu.

NB : sur ces 3 agglomérations, la part des apprentis est de 19% au Havre, 10% à Caen et 9% à Rouen, ce qui représente respectivement 2 300, 4 000 et 4 500 étudiants alternants. Des RHJ et autres foyers existent mais dans des proportions qui peuvent être faibles par rapport aux besoins théoriques. Cette piste d'hébergement demeure donc à étudier car, outre qu'elle est une des plus adaptées au logement de ces publics, elle permettrait de libérer une partie de l'offre utilisée par ailleurs.

# Préconisations de production globale par agglomération

**Évreux** : malgré des effectifs maximaux de 4 000 étudiants, la progression est forte quel que soit le scénario prospectif (entre 13,7% et 15,5%). Le taux de couverture chute fortement et notamment le taux de couverture social qui passe de 11,4% actuellement, à 9,6% ou 9,9%. L'augmentation de la tension déjà constatée sur la dernière période devrait se poursuivre, notamment sur l'offre du Crous. Le développement d'une offre sociale pourrait être envisageable, comme celle d'une solution dédiée aux apprentis, ces derniers représentant 32% des étudiants.

**Cherbourg** : dans un contexte d'augmentation attendue des effectifs, il est important que le projet de résidence sociale se concrétise dans un contexte de rareté des logements dédiés -une seule résidence bailleur jusqu'à présent- et de marché locatif privé en tension croissante. Cependant, le taux de couverture social augmente dans les 2 scénarios et le taux de couverture social et abordable « des étudiants en ayant le plus besoin » est au-delà de 130%. Si la réalisation d'une résidence supplémentaire peut être envisageable, il se peut qu'une RHJ soit plus cohérente avec le développement économique et la part de 32% d'apprentis.

**Alençon** : les prospectives basses et hautes annoncent une baisse mesurée des effectifs qui devraient se maintenir autour de 2 000 étudiants. Dans un contexte de marché locatif privé équilibré et sans tension avérée sur le logement étudiant, il semble que l'offre dédiée soit suffisante malgré une offre sociale théoriquement basse. Il existe déjà une offre de RHJ ; seule une étude spécifique ciblée permettra de valider la création d'une offre supplémentaire.

**Saint-Lô** : les effectifs demeurent limités et situés en deçà de 1 400 étudiants et accusent une légère baisse ou une stagnation selon le scénario. Le taux de couverture est le plus élevé de Normandie à plus de 28% grâce à une offre bailleur à plus de 15%. Dans un contexte de marché locatif privé équilibré, on ne pressent pas de besoins en logement étudiant. En revanche, avec 41% d'apprentis (542 étudiants), une solution dédiée de type RHJ ou autre peut être à étudier.

**Dieppe** : sur cette agglomération aux effectifs réduits bien qu'en progression (environ 500 étudiants), la création d'une première offre dédiée par un bailleur va contribuer à un taux de couverture réduit de 7,5% à 8% selon les scénarios. Cette offre sociale théoriquement insuffisante pourrait être augmentée mais, au vu des effectifs réduits, un projet supplémentaire n'est pas encore d'actualité.

**Autres** : dans le reste de la Normandie, l'éparpillement des effectifs rend difficile sinon impossible la création de résidences dédiées. Le développement d'une offre passera, soit par une meilleure mobilisation du parc privé, soit, vraisemblablement, par la création de résidences écoles ce que plusieurs établissements excentrés ont déjà mis en place.

# Préconisations de production globale par agglomération

	Offre sociale Crous ou bailleurs	Rés. écoles	Foyers	Rés. privées	Mobilisation parc locatif privé
<b>Rouen</b>	À étudier car le taux de couverture social est parmi le plus bas, notamment pour les étudiants boursiers	Décision à la discrétion des établissements  selon modèle pédagogique  et éloignement des lieux d'habitat	RHJ à étudier car nombre d'apprentis important	Non, car projets à venir	✓✓ Tension en augmentation
<b>Caen</b>	À priori non car taux de couverture social satisfaisant Ou à étudier en cas de scénario haut		RHJ à étudier car tension globale et nombre important d'apprentis	La seule agglo. où ce serait à étudier ?	✓✓✓ Tension importante
<b>Le Havre</b>	À étudier car le taux de couverture social est parmi le plus bas, notamment pour les étudiants boursiers		RHJ à étudier car nombre d'apprentis important	Non, car projets à venir et taux de couverture élevé	✓ (Ahloet)
<b>Évreux</b>	Une résidence sociale ? taux de couverture social est en baisse sur les 2 scénarios mais effectifs restent restreints		À étudier mais après réalisation de l'extension prévue sur existant	Ces villes étudiantes ne correspondent pas aux critères d'implantation des gestionnaires de résidences privées	✓✓✓ Tension en augmentation
<b>Cherbourg</b>	Non car le taux de couverture social est satisfaisant		RHJ à étudier car nombre d'apprentis important		✓✓✓ tendu
<b>Alençon</b>	Plutôt non car taux de couverture social satisfaisant				✓ équilibré
<b>Saint-Lô</b>	Non car le taux de couverture social est très satisfaisant et effectifs limités				✓ équilibré
<b>Dieppe</b>	À étudier à terme ? Un projet de résidence sociale en cours, probablement insuffisant, mais effectifs demeurent restreints				Nombre encore limité d'apprentis mais à étudier

# Préconisations de production globale par segments

Malgré l'apparition d'une tension sur la plupart des marchés normands, **la construction d'une offre supplémentaire ne doit pas pour autant être systématique. Certains segments peuvent être en suroffre ou ne pas correspondre à la demande**, notamment en termes de budget (les résidences privées sont parmi les plus chères) ou en termes de modalité d'accès (en dehors des RHJ, peu d'offres sont adaptées aux apprentis et alternants).

Par ailleurs, il serait irraisonnable de ne pas tenir compte de la baisse inévitable de la démographie étudiante à moins de 10 ans. Créer du logement étudiant peut et doit passer par l'exploration des possibilités d'optimisation de certains bâtis existants plutôt que par la création d'une offre nouvelle.

Crous	Bailleurs	Résidences écoles	Foyers	Résidences privées
<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	?	<b>OUI</b>	<b>NON</b>
En compensation de l'abandon de cités U vieillissantes sur les agglomérations où l'offre sociale est insuffisante (Crous + bailleur <10%).	Après l'abandon de la réservation de certaines résidences aux étudiants (en contradiction avec la réglementation), l'offre est quantitativement en diminution.	Sauf stratégie pédagogique / recherche d'attractivité de certaines écoles ou pour les établissements isolés.	Notamment RHJ/FJT dans les agglomérations accueillant apprentis et alternants. Ils demeurent une des offres les plus adaptées à ces publics.	contexte de remplissage « panaché » des résidences existantes, voire de difficultés au 2 <sup>ème</sup> semestre. De nombreuses livraisons et projets à venir, notamment à Rouen et au Havre.
L'offre des bailleurs peut être aussi sociale que celle du Crous. La réalisation de l'un ou l'autre segment est donc à examiner de façon complémentaire sur les sites où l'offre sociale (Crous + bailleurs) est la plus réduite, soit en théorie :  <u>Scénario 1</u> : Alençon, Dieppe, voire Évreux et Rouen <u>Scénario 2</u> : Alençon, Dieppe, Rouen et Évreux		À examiner au cas par cas mais souvent la seule solution pour les établissements isolés (par exemple Goustranville).	Le maillage de la Normandie en FJT / RHJ est relativement important mais le développement du nombre d'apprentis qui font partie des publics cibles relance le questionnement sur un accroissement de l'offre.	Cette offre ne correspond pas aux étudiants les plus modestes et les 3 agglomérations susceptibles de les accueillir sont déjà largement pourvues (notamment le Havre à 13% de taux de couverture).

## IX – Préconisations qualitatives

# Rappel concernant le volume de l'apprentissage en Normandie

Agglomérations	% d'étudiants en apprentissage	Nombre d'étudiants en apprentissage
Rouen	9%	4 500
Caen	10%	3 939
Le Havre	19%	2 284
Évreux	32%	1 100
Cherbourg	32%	621
Alençon	28%	578
Saint-Lô	41%	542
Dieppe	8%	40

Source : Rectorat - données 2022

Parmi les besoins en logements sociaux ou abordables, on distingue une population particulière, celle des apprentis, qui a fortement augmenté ces dernières années.

En dehors de Dieppe où leur nombre est encore limité, ces données montrent qu'ils sont présents de façon relativement importante sur toutes les agglomérations.

# Le logement des apprentis et alternants

	Apprentis (2 situations)		Étudiants
Statut étudiant avec carte d'étudiant	Apprentis en lycée pro. (CAP, BEP) <b>NON</b>	Apprentis Post Bac <b>OUI</b>	<b>OUI</b>
Statut salarié	Au titre de l'apprentissage <b>OUI</b>	Au titre de l'apprentissage <b>OUI</b>	En principe non (à l'exception de certains étudiants plus âgés ou thésards) <b>NON</b>
Accès internat (lycée)	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>NON</b>
Accès RHJ (ex FJT)	Si >16 ans <b>OUI</b>	<b>OUI</b>	Dans la limite de 30% de publics hors cibles dont les étudiants <b>OUI</b>
Accès résidence étudiante	<18 ans + pas de statut étudiant <b>NON</b>	Si >18 ans <b>OUI</b>	<b>OUI</b>
Allocations CAF	Allocations <b>plus élevées</b> au titre du statut salarié	Allocations <b>plus élevées</b> au titre du statut salarié	Allocations <b>moins élevées</b> au titre du statut étudiant

La problématique autour du logement des apprentis relève de plusieurs facteurs.

- Le besoin d'un double hébergement si le lieu de formation et le lieu d'apprentissage sont trop distants :
  - À ce jour, le dossier CAF ne peut concerner qu'un seul logement,
  - Les logements sont tous loués sur une base mensuelle.
- L'âge et le statut qui selon le niveau de formation (lycée ou post-bac) ne donnent pas accès à tous les types de logement.

## Lutte contre les locations saisonnières de type Airbnb

Sur la dernière période, les phénomènes de tension sur le logement des étudiants sont, pour partie, clairement **corrélés à la tension croissante du marché locatif privé** et à la diminution de l'offre locative disponible, que ce phénomène soit dû :

- Au **développement de la location saisonnière** sur les villes les plus attractives, par exemple Caen ou les communes du littoral ;
- **Au retrait de certains logements énergivores du marché** (les passoires thermiques classées G ne peuvent plus faire l'objet de nouveaux baux au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et les classés F au 1<sup>er</sup> janvier 2028 au titre de la loi Climat et résilience). Ce retrait qui pourrait être temporaire s'avère, selon certaines agences immobilières, souvent définitif quand le logement bascule sur le marché plus rentable de la location saisonnière, une fois les travaux effectués.

La « loi Airbnb » en attente d'un vote au Parlement devrait affecter fortement les avantages fiscaux liés à la location saisonnière. Elle prévoira également des mesures restrictives supplémentaires à disposition des maires qui voudraient aller au-delà du simple rabotement de l'avantage fiscal.

- Sur la plupart des agglomérations de Normandie étudiées, **il serait pertinent que les collectivités prennent conscience de l'effet délétère de la location saisonnière sur le marché locatif privé et qu'elles utilisent les outils à leur disposition pour la limiter.**

Une meilleure mobilisation du parc locatif privé pourrait passer par les dispositifs suivants :

**Encourager les collectivités à reproduire des dispositifs comme ceux développés par le Havre (Ahloet) et également, bien que plus modestement, par Saint-Lô, soit une plateforme de mise en relation des propriétaires de logements avec les étudiants.** Cela permet, entre autres, de :

- Apporter de la visibilité aux annonces des particuliers ;
- Faciliter la mise en relation entre propriétaires et étudiants ;
- Garantir une qualité minimale du logement ;
- Supprimer les intermédiaires entre l'offre et la demande et donc les frais de dossier pour les étudiants.

**Développer des dispositifs associatifs** comme le **SIRA** en Région Rhône-Alpes ou « **1 projet 2 toits** » en Bourgogne Franche-Comté qui ont pour objectif de :

- Mettre en évidence une offre d'hébergement variée « dans les interstices » du marché : chambres chez l'habitant, lieux d'hébergement temporaires, internats sous occupés, etc.
- Proposer des statuts d'occupation plus souples et adaptés à des publics atypiques : apprentis, alternants, mineurs, etc.

**Vérifier les possibilités de développement de dispositifs spécifiques**, comme déjà expérimenté via d'anciens PST (programmes sociaux thématiques) Anah, qui permettraient de conventionner avec des propriétaires privés, en conditionnant le subventionnement de certains travaux à la location à des publics spécifiques, étudiants, alternants, apprentis...

# Le logement des apprentis et alternants 1/2

Le logement des apprentis est un sujet d'abord compliqué car il est aujourd'hui difficile d'appréhender l'ensemble des solutions que ce public utilise. On pressent qu'ils recourent à une gamme très variée d'hébergements dont certains sont choisis par défaut et sont peu satisfaisants.

- Le **FJT / RHJ est la solution la plus adaptée**, susceptible de proposer du court séjour et éligible, pour ce public, à des allocations logement renforcées.

La problématique étant partagée par d'autres territoires, **des solutions innovantes dédiées s'apparentant à de la para-hôtellerie** ont émergé comme illustré par notre benchmark :

- Hôtel de l'alternance,
- Résidences dédiées du Crous ou de bailleurs.

Ces résidences spécifiques qui présentent des coûts de fonctionnement plus importants et nécessitent donc un nombre minimal de lits pour les amortir ne peuvent être envisagées que sur les principales agglomérations normandes.

Par ailleurs, comme déjà mentionné plus haut, des **dispositifs** d'aide à la recherche de logements ont été créés ciblant tous les publics jeunes mais avec une attention particulière aux apprentis et alternants :

- Recherche de solutions sur mesure par des associations ad hoc (SIRA et 1 projet 2 toits).

## ➤ L'utilisation de l'existant

Certaines collectivités constatent une insuffisance de clientèles pour certaines résidences sociales, et notamment les résidences autonomie.

Ces résidences seraient structurellement adaptées pour une transition totale ou partielle vers la pratique de la location à la nuitée, destinée notamment à des publics jeunes comme les apprentis et les alternants.

Cependant, le cadre juridique actuel de ces structures -leur conventionnement social et la réglementation qui en découle-, ne leur permet pas de le faire en toute légalité.

**L'adaptation du cadre juridique de ces résidences sociales** reste à explorer afin de les faire évoluer vers une plus grande souplesse d'utilisation.

- Cela reviendrait à faire évoluer le cadre juridique sans remettre en cause le modèle du logement social.
- À ce titre, ce sujet mérite d'entamer une réflexion juridique au niveau national.

## Annexes

# Liste des 53 entretiens réalisés

AHLOET Le Havre  
Association L'Abri Évreux  
AUCAME  
CU Alençon  
CA du Cotentin  
CA Dieppe Maritime  
CU Le Havre Seine Métropole  
CA Saint-Lô  
CCAS Évreux  
Crous  
CU Caen la mer  
Évreux Porte de Normandie  
Partageons Un Havre  
ALTHEA Asso  
ADOMA Évreux  
Immobilière Basse Seine  
La Caennaise  
Logeo Seine  
Métropole Rouen Normandie  
Orne Habitat  
Rouen Habitat  
Partelios

Presqu'île Habitat  
ALL SUITE STUDY  
TWENTY CAMPUS  
Agences Immobilières (11) : Cabinet Folliot à Saint-Lô, FONCIA et PELTIER Le Havre, Laforêt Cherbourg, Citya Alençon, Citya Immobilier, Era et Foncia Rouen, Era Caen, Laforêt Évreux, Victoria Immobilier Dieppe  
UniLaSalle école ingénieur Rouen  
Université de Caen Normandie  
Université de Rouen Normandie  
Université le Havre Normandie  
SCHOLAR FAB Damigny (ex ISF)  
Normandie Equine Vallée  
URHAJ

# Définition des acronymes utilisés

ALS	Allocation de Logement Sociale (aide versée par les CAF sous critères de ressources)
APL	Aide Personnalisée au Logement (aide versée par les CAF sous critères de ressources en cas de logement conventionné)
BTS	Brevet de Technicien Supérieur (formation professionnelle post-bac en 2 ans en lycée ou école spécialisée)
CFA	Centre de formation d'apprentis
CLLAJ	Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (associations soutenant les jeunes dans leur projet de logement)
CPGE	Classes préparatoires aux grandes écoles
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (établissement public administratif implanté dans chaque académie)
FJT / RHJ	Foyer de jeunes travailleurs ou "Résidence Habitat jeunes" (résidence hébergeant des jeunes actifs "précaires")
IUT	Institut Universitaire de Technologie (composantes d'université préparant en 2 ans au DUT)
KAPS	Kots à projets solidaires (dispositif de colocation organisée à visée éducative ou de lien social)
LAS	Licence avec une option Accès Santé, mise en place à la rentrée 2020/21 (en remplacement de la PACES)
LMP / LMNP	Loueur en meublé professionnel / Loueur en meublé non professionnel (statut d'investissement locatif défiscalisant)
MESRI	Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (actuellement fermé au montage de résidences étudiantes)
PLS	Prêt Locatif Social (principal prêt pour les résidences étudiantes conventionnées)
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social (prêt mobilisable en logement étudiant conventionné si accord Etat-Région)
PMR	Personne à mobilité réduite
SIES	Sous-direction des systèmes d'information et des études statistiques (au MESRI)
URHAJ	Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (fédère notamment les gestionnaires de FJT)
VISALE	Caution accordée par Action Logement prenant en charge le paiement du loyer en cas de défaillance de paiement du locataire