

IV. Focus sur les principales agglomérations

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

Données générales :

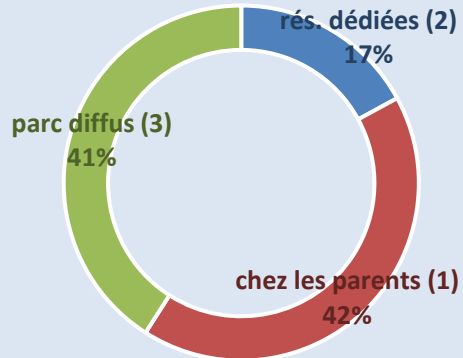
- Nom du territoire : *Métropole Rouen Normandie*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agгло (2022) : 48 159 étudiants
- Part d'étudiants sur population totale agгло* : 9,7%

Données relatives à la demande de logement :

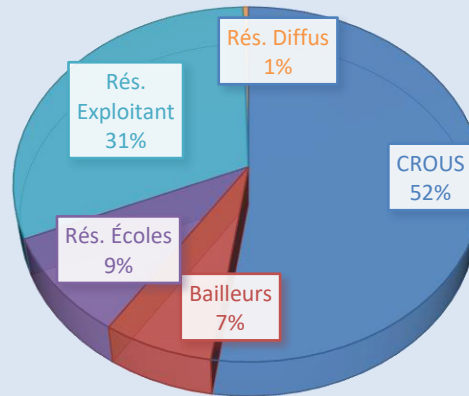
- Taux de boursiers : 29,3%
- Estimation de la part de cohabitants : 42%

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

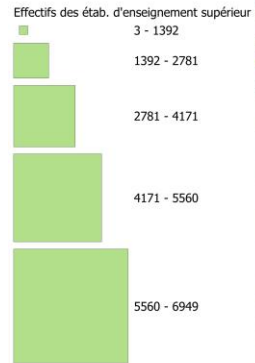
(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

(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

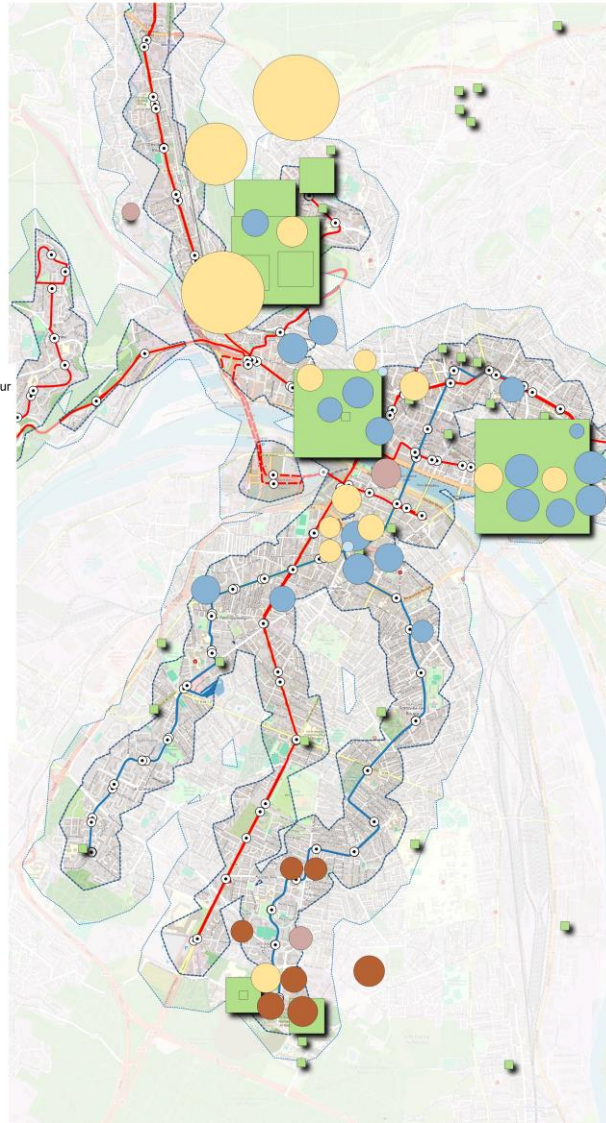
Agglomération de Rouen Vue d'ensemble



Fond de carte Open street map

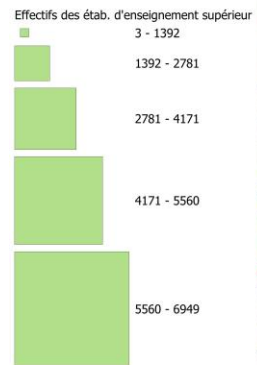


Sources : Latitude, ID Territoires, Rectorat (établissements), Métropole Rouen Normandie (transport)



Agglomération de Rouen

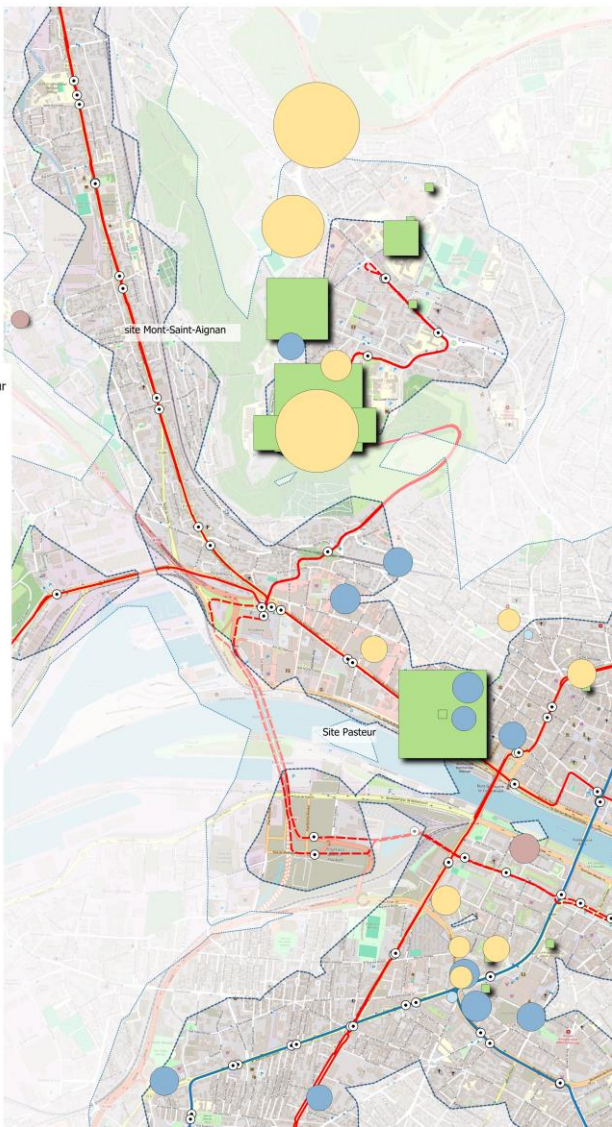
Partie Ouest



Fond de carte Open street map

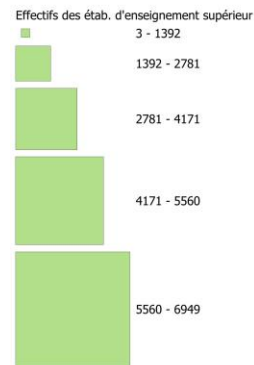
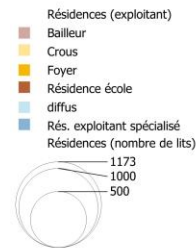


Sources : Latitude, ID Territoires, Rectorat (établissements), Métropole Rouen Normandie (transport)



Agglomération de Rouen

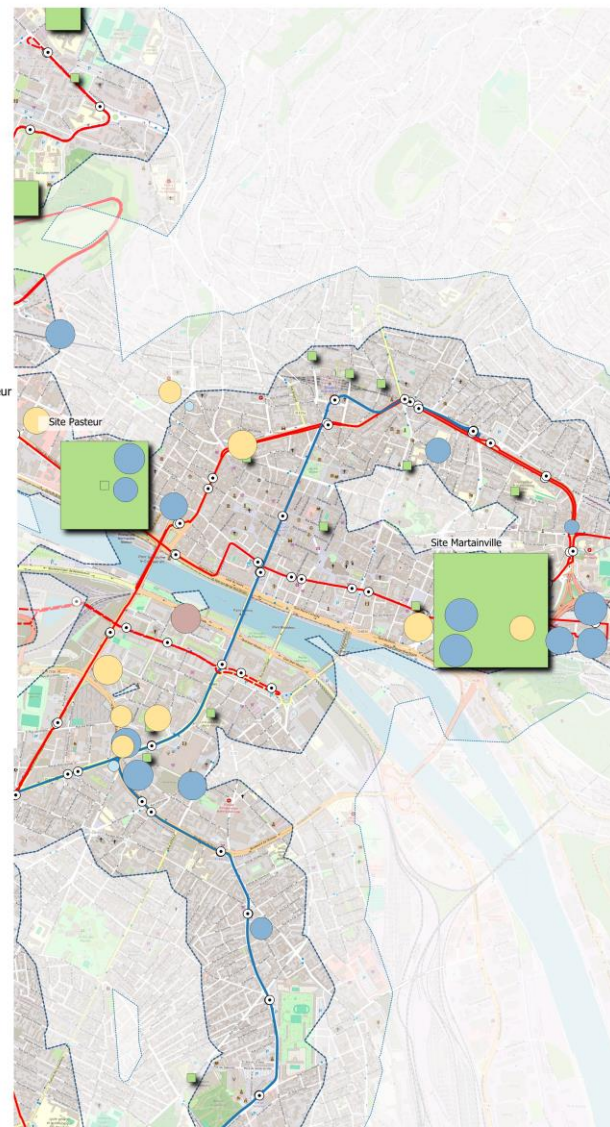
Partie Est



Fond de carte Open street map



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 8,9%	3 rés. dédiées, 1 mixte + logements LLS diffus 567 lits 1,2%	23 résidences 2 585 lits dont 34 en diffus 5,4%	1 rés. INSA (7 bât.) 765 lits 1,6%	0



tension
Équilibre à tension ?
besoins
Logements abordables

Rouen demeure le 1^{er} 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 :

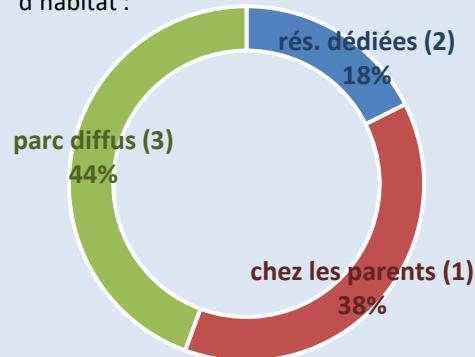
- Nom du territoire : *Communauté Urbaine Caen-La-Mer*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : *39 521 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération* : *14,5% (36,8% sur la commune de Caen uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

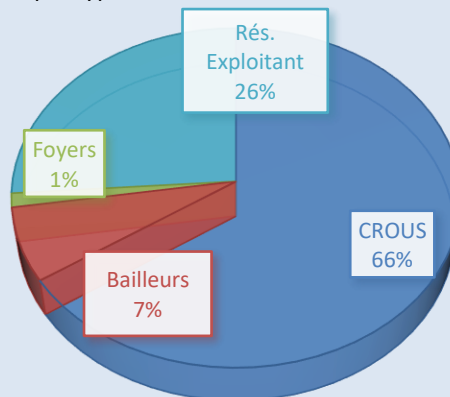
- Taux de boursiers : *28,5%*
- Estimation de la part de cohabitants : *38%*

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

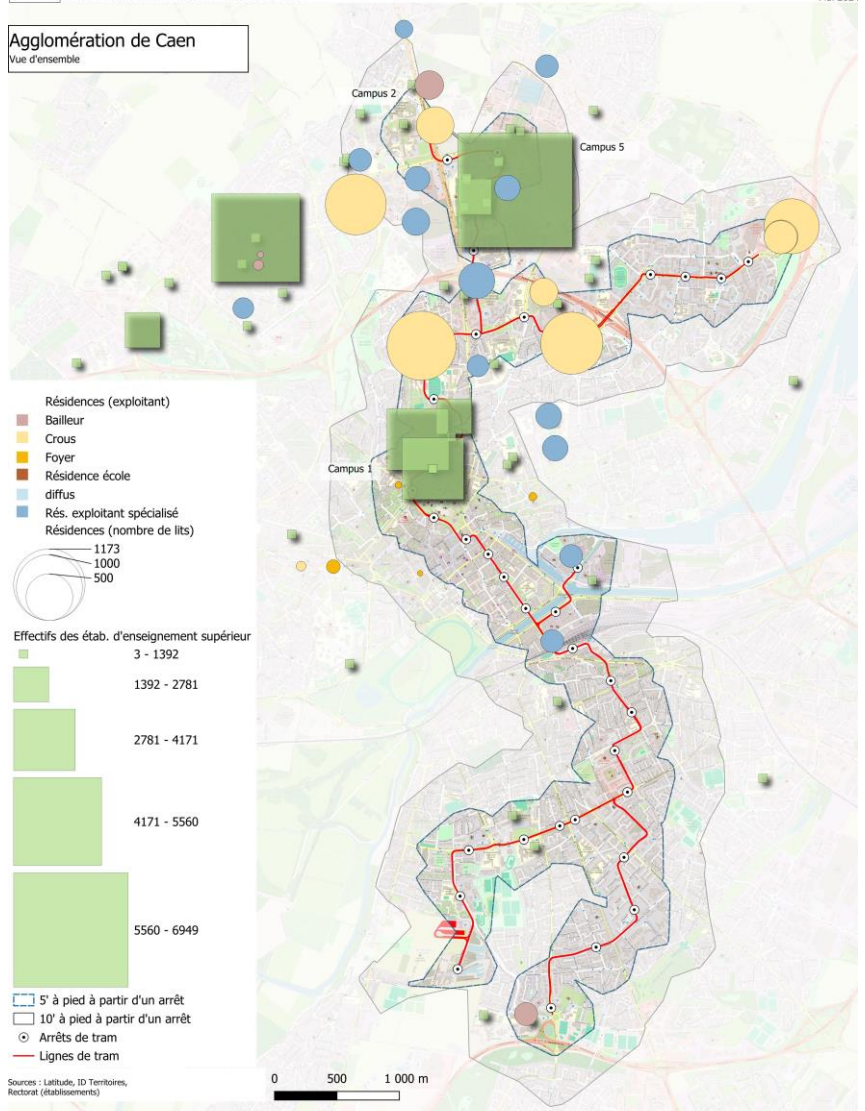
(1) A partir de l'hypothèse de la part de cohabitants

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

(3) Par déduction

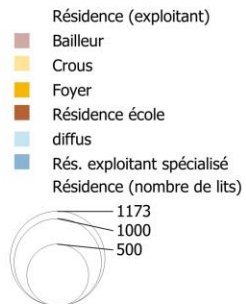
Agglomération de Caen
 Vue d'ensemble

Les résidences
 dédiées aux
 étudiants
 à Caen-La-Mer

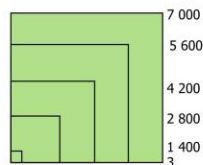


Agglomération de Caen

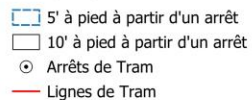
Partie Nord



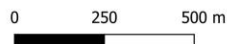
Effectifs des éab. d'enseignement supérieur



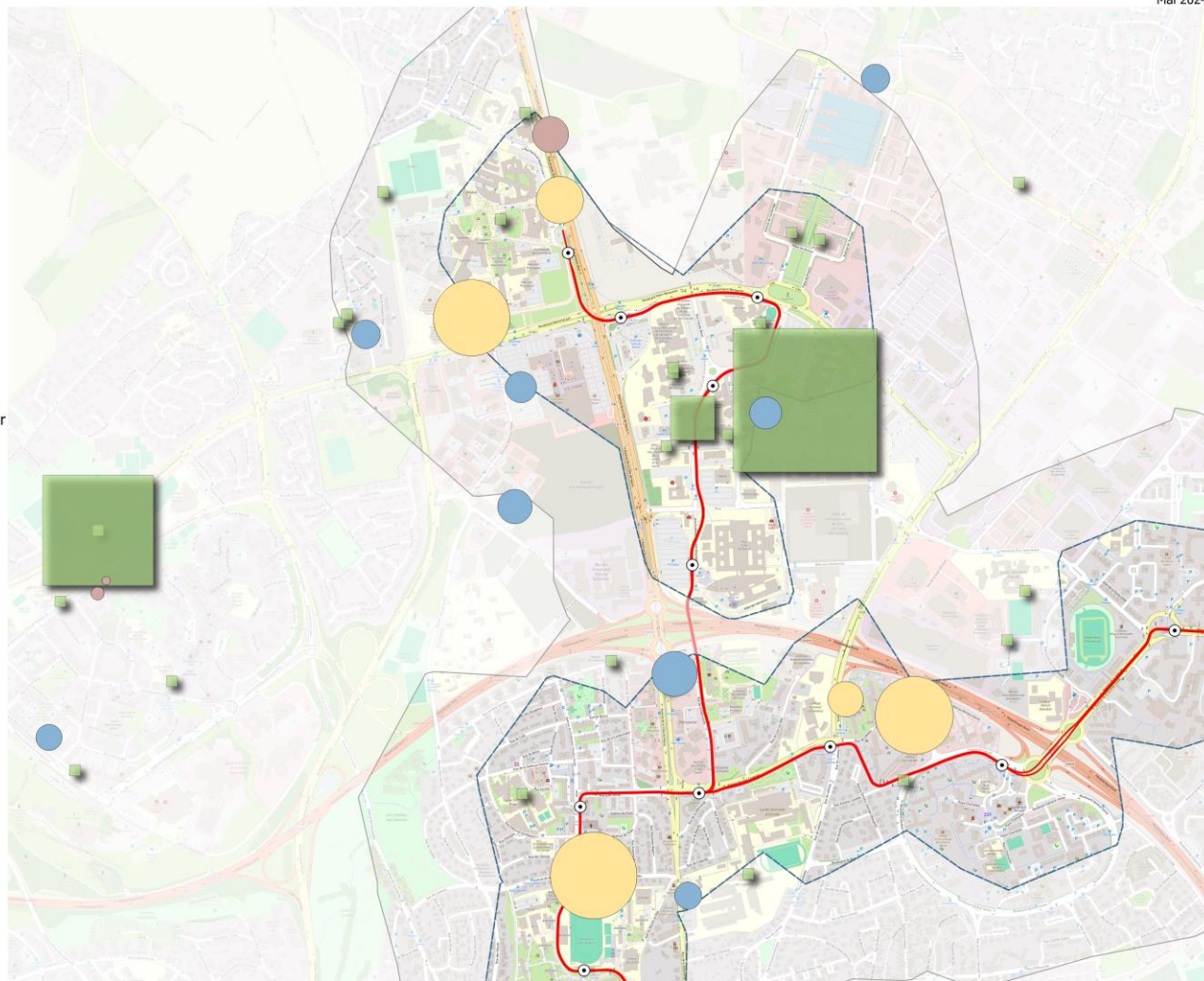
Transports publics



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
39 521 (+16,2%)	9 résidences 4 566 lits 11,6%	6 résidences 486 lits 1,2%	13 résidences 1 818 lits 4,6%	0	5 foyers religieux 92 lits 0,2%



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 m² 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.

tension
tension
besoins
Logts peu chers dans le parc privé.
Logts bailleurs ? Crous ?

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

Données générales :

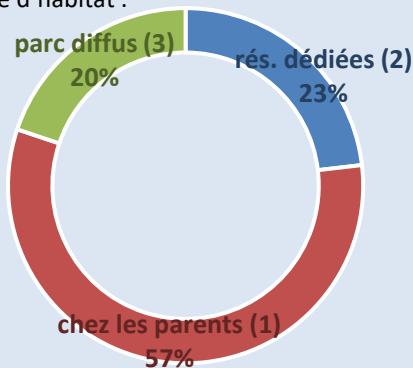
- Nom du territoire : *Le Havre Seine Métropole*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agгло (2022) : *11 843 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agгло* : *4,5% (8% sur la commune du Havre uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

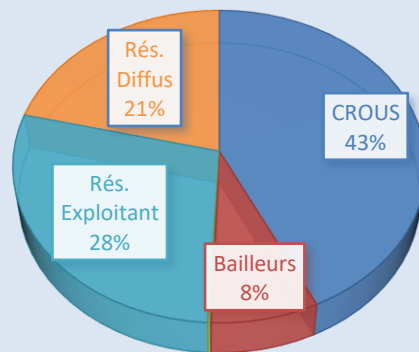
- Taux de boursiers : *30,1%*
- Estimation de la part de cohabitants : *57%*

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



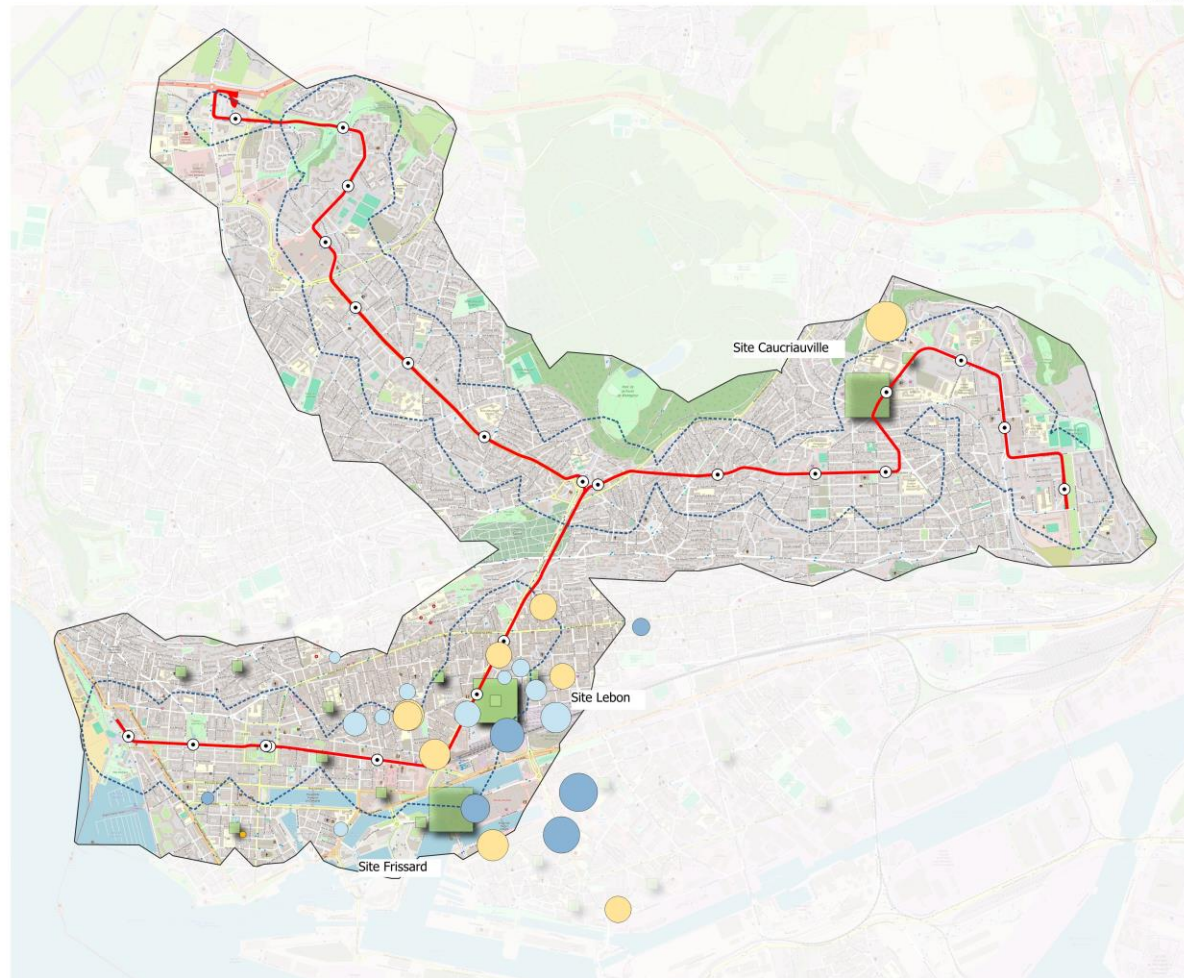
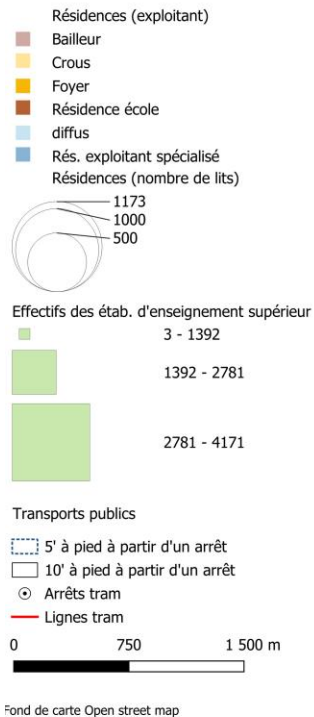
Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Normandie

Etude sur le logement étudiant
Localisation des Résidences étudiantes

Mai 2024

Agglomération du Havre

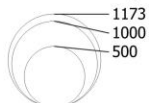
Vue d'ensemble



Agglomération du Havre

Partie Sud

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



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

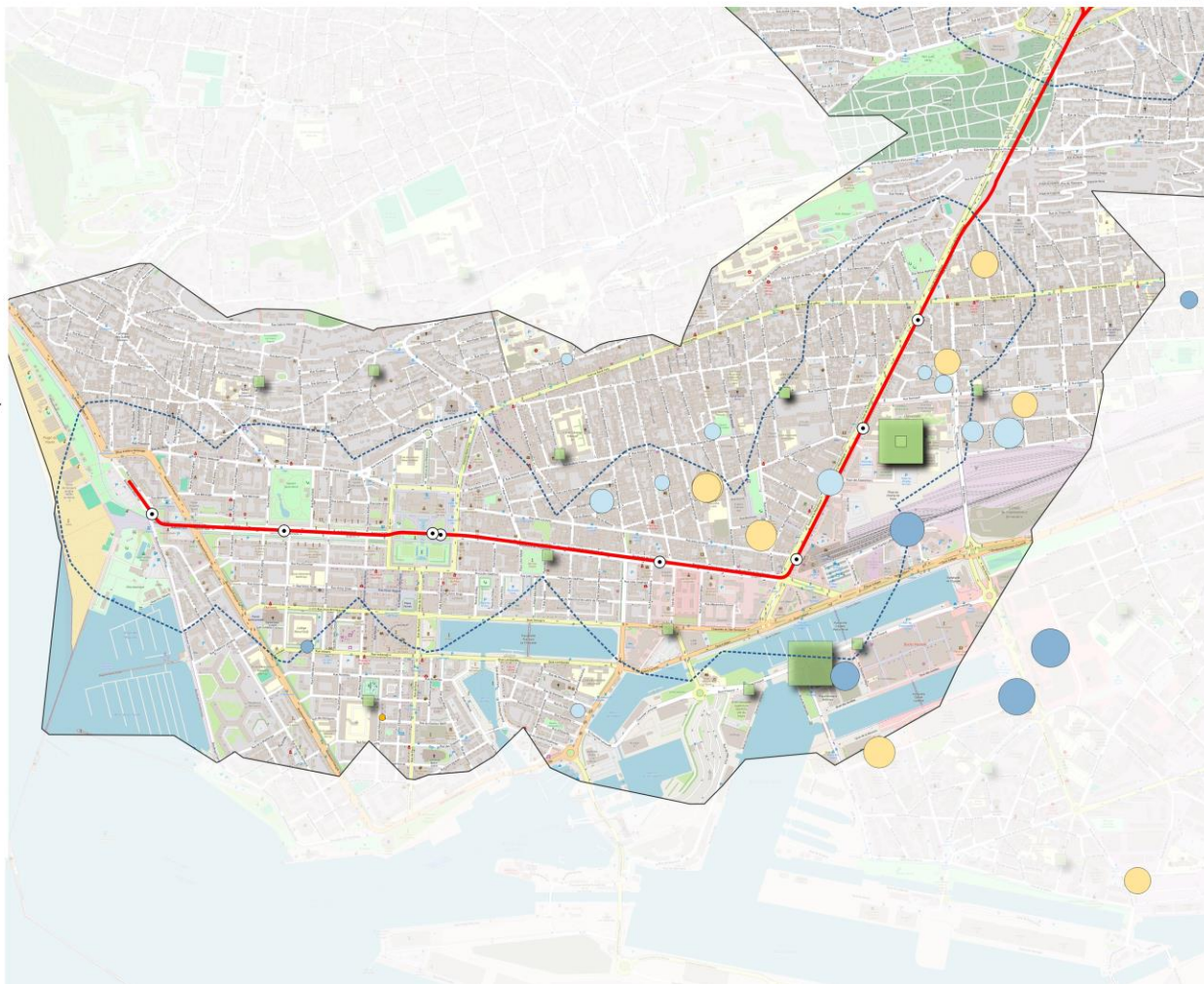
Lignes tram

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, Logeal 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^{ème} 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 :

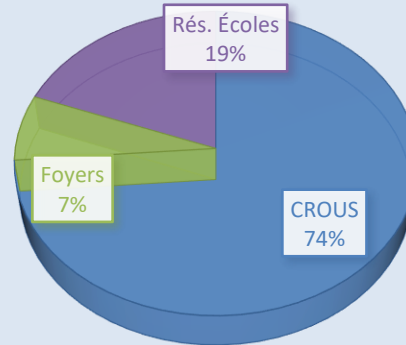
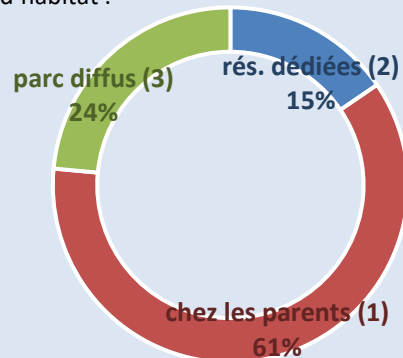
- Nom du territoire : *Communauté d'Agglomération Évreux Portes de Normandie*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglo (2022) : 3 425 étudiants
- Part d'étudiants sur population totale agglo* : 3,1% (7,3% sur la commune d'Évreux uniquement)

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.



tension
En augmentation
besoins
Petits logements en locatif privé peu chers

Fiche d'identité – CA du Cotentin (Manche)

Données générales :

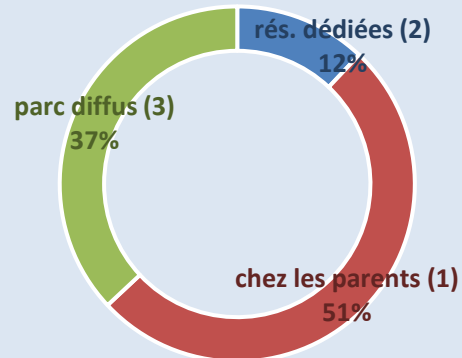
- Nom du territoire : *Communauté d'Agglomération du Cotentin*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : *1 927 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération* : *1,1% (2,5% sur la commune de Cherbourg uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

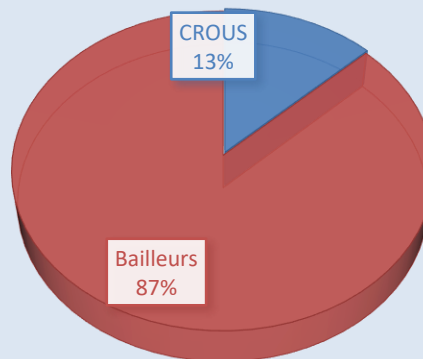
- Taux de boursiers : *22,6%*
- Estimation de la part de cohabitants : *51%*

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.

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

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

Données générales :

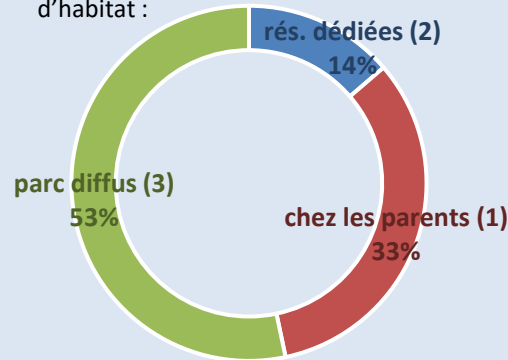
- Nom du territoire : *Communauté Urbaine d'Alençon*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : *2 059 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération* : *3,7% (8% sur la commune d'Alençon uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

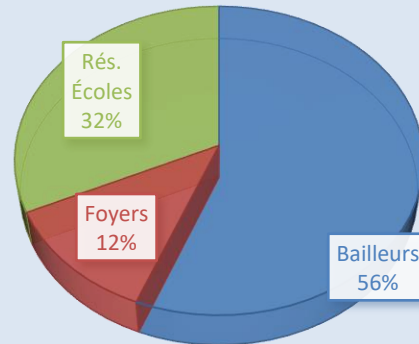
- Taux de boursiers : *34,2%*
- Estimation de la part de cohabitants : *33%*

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 7,7%	0	1 résidence 90 lits 4,4%	1 foyer env. 34 lits 1,7%



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 :

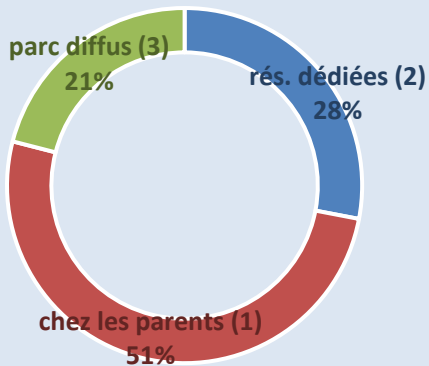
- Nom du territoire : *Saint-Lô Agglo*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglo (2022) : *1 321 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglo* : *1,7% (6,9% sur la commune de Saint-Lô uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

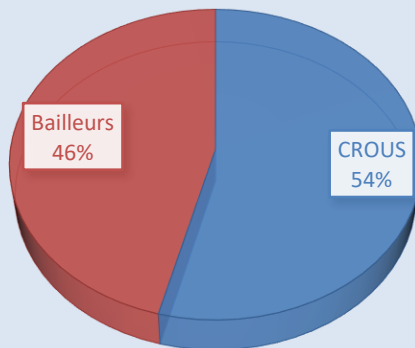
- Taux de boursiers : *25,1%*
- Estimation de la part de cohabitants : *51%*

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 15,1%	0	0	1 FJT et 1 foyer dédié 170 logts 12,9%



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.

tension
Équilibre
besoins
Petits logts peu chers

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

Données générales :

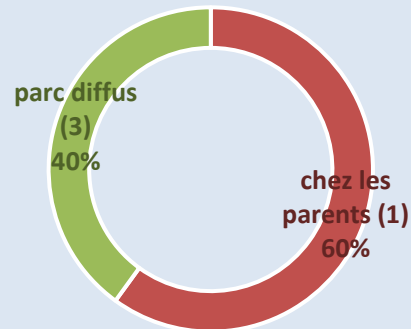
- Nom du territoire : *Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime*
- Estimation nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2022) : *481 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération* : *1,1% (1,7% sur la commune de Dieppe uniquement)*

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.

tension

Tension malgré le peu d'effectifs

besoins

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.