

Diagnostic sur le logement étudiant en Région Normandie



MCTRCT et DREAL Normandie

François RIO

Directeur associé Cabinet Latitude
06.80.24.27.14
francois.rio@cabinet-latitude.fr

Pascale BONNETON

Consultante confirmée et gérante ID Territoires
06.75.86.16.27
idterritoires@orange.fr

François Plantard

Consultant junior Cabinet Latitude
07.76.79.53.85
francois.plantard@cabinet-latitude.fr

Rapport complet de l'étude – 29 mai 2020

Sommaire

Phase 1

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	19
IV – Focus sur les principales agglomérations	39
Premières conclusions	62

Phase 2

V – Bilan prospectif des effectifs étudiants	63
VI - Identification territorialisée des besoins à 2027	74
VII - Préconisations de production globale.....	79
VIII - Préconisations qualitatives	82
Annexes	91

I. Préambule méthodologique et éléments de contexte

Préambule méthodologique sur la demande - 1/5

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 ponctuellement pertinent 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. Le recensement INSEE semble bien les intégrer, et la présente étude en tiendra compte pour les focus des « petites » agglomérations universitaires de Normandie.

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
Etudiants inscrits en CPGE	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
Etudiants inscrits en cycle court professionnalisant (BTS, IUT, Licence Pro, Bachelor, DE sanitaire ou social)	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
Etudiants inscrits en Licence, écoles d'art, d'architecture, etc..	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)
Etudiants inscrits en Master	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)
Etudiants inscrits en Doctorat	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
Etudiants inscrits en Ecole (hors Université)	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
Etudiants boursiers	Etudiants 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)
Etudiants internationaux	Etudiants en mobilité internationale rencontrant régulièrement des difficultés pour se loger (notamment pour la Caution)	Résidences services ou résidences Crous si ressources financières faibles	International	Année universitaire ou semestre
Etudiants en apprentissage	Etudiants qui doivent jongler entre lieu d'études et entreprise	Séjour de très courte durée : résidence services proposant ce type de séjour, Appart'hôtel, AirBnb, FJT	Régional voire national	A la nuitée ou à la semaine
Etudiants en stage	En mobilité régionale ou nationale (voire internationale) durant plusieurs mois	Résidence étudiante proposant des séjours de courte durée	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

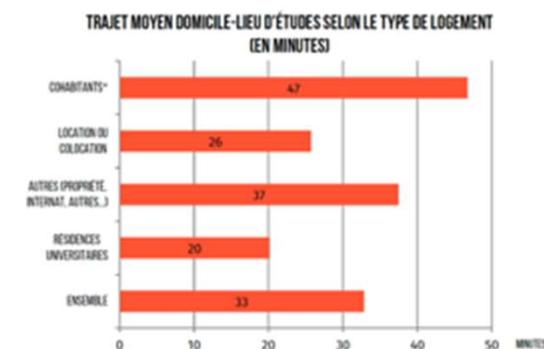
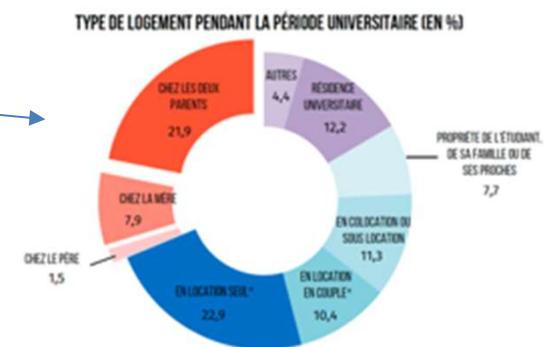
A l'échelle nationale, un peu moins d'un 1/3 des étudiants réside au domicile parental, les autres présentent différents modes de décohabitation

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.).



Source : enquête nationale OVE « conditions de vie » 2016

Préambule méthodologique sur la demande - 5/5

La situation sociale des étudiants et la proportion de boursiers

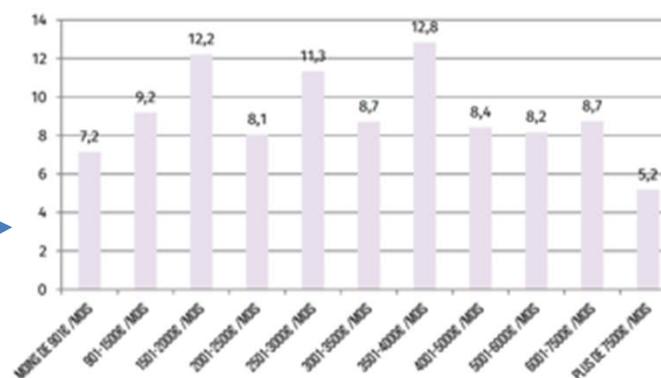
La situation sociale des étudiants dépend, pour la très grande majorité d'entre eux, des revenus de leurs parents.

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 27% au plan national, supérieure à 33% en Normandie, et peut varier de 15% à 65% selon les territoires ;
- 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 REVENUS MENSUELS DES PARENTS PAR TRANCHES (EN %)



Echelon de bourse	Montant de bourse annuel	Plafonds de revenus parentaux		
		0 pt	5 pts*	10 pts
00 bis	1 020 €	33 100 €	51 480 €	69 860 €
1er	1 687 €	22 500 €	35 010 €	47 510 €
2ème	2 541 €	18 190 €	28 300 €	38 400 €
3ème	3 253 €	16 070 €	25 000 €	33 920 €
4ème	3 967 €	13 990 €	21 760 €	29 580 €
5ème	4 555 €	11 950 €	18 580 €	25 220 €
6ème	4 831 €	7 540 €	11 730 €	15 910 €
7ème	5 612 €	250 €	1 500 €	2 750 €

* 1 frère ou 1 soeur déjà dans l'ES et 140 km du domicile

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
Cités universitaires du Crous (chambres 9 m²)	Etudiants boursiers des échelons élevés et étudiants étrangers dans le cadre de programmes d'échanges universitaires	Etat	Etat	Crous	✓✓✓
Résidences universitaires du Crous	Tout étudiant boursier et étudiants étrangers dans le cadre de programmes d'échanges universitaires	Etat ou bailleurs sociaux dans le cadre d'AOT	Etat	Crous	✓✓✓
Résidences universitaires bailleurs en gestion Crous	Tout étudiant boursier et étudiants étrangers dans le cadre de programmes d'échanges universitaires	Bailleurs sociaux dans le cadre d'AOT	Bailleurs sociaux	Crous	✓✓✓
Résidences bailleurs conventionnées en gestion directe ou confiées à des associations	Etudiants, apprentis et jeunes actifs sous conditions de ressources	Bailleurs sociaux (en général Action Logement)	Bailleurs sociaux	Bailleurs sociaux ou associations agréées	✓✓
Résidences écoles	Souvent réservées aux étudiants de l'établissement / de l'école	Etablissements supérieurs / grandes écoles	Etablissements supérieurs / grandes écoles	Etablissements supérieurs / grandes écoles	✓✓
Foyers dédiés (hors FJT)	Etudiants souvent modestes ou étrangers	Association / diocèse	EPCL / Association / diocèse	Association / diocèse	✓
Résidences services étudiantes privées	Etudiants sans conditions de ressources	Promoteurs ou investisseurs (Société Foncière)	Investisseurs particuliers (Censi Bouvard) ou institutionnels (Société Foncière)	Exploitants privés spécialisés	✓✓✓
Résidences privées sans services (parc diffus) (parfois) anciennes rés. services	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.).
- Les départs s'accroissent à partir d'avril / mai pour ceux qui restent.
- Juillet et août sont des mois où la vacance est particulièrement importante, notamment sur les marchés détendus où il n'est pas besoin de conserver son logement l'été.

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

Les résidences privées ciblent 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.

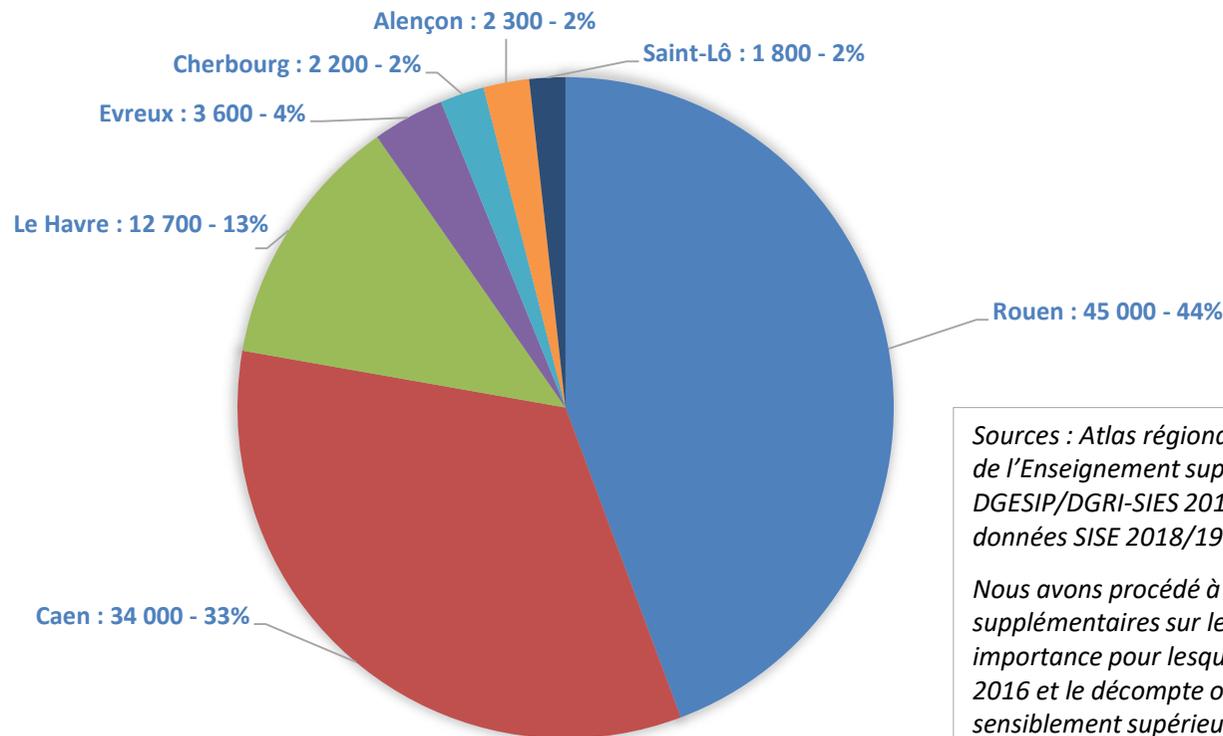
- **La prise en compte de ces données est essentielle avant de décider de programmer des résidences dédiées supplémentaires qui nécessitent une jauge minimale d'environ 70 logements pour couvrir leur frais fixes.**

■ II. Approche régionale de la demande

Effectifs étudiants estimés pour l'année 2019

Sur environ 108.000 étudiants dans toute la région Normandie, 101 000 étudiants sont inscrits au sein d'établissements d'enseignement supérieur implantés sur 7 agglomérations.

Il s'agit des seules agglomérations au sein desquelles l'effectifs d'étudiants dépassait 1000 étudiants lors du recensement 2016.

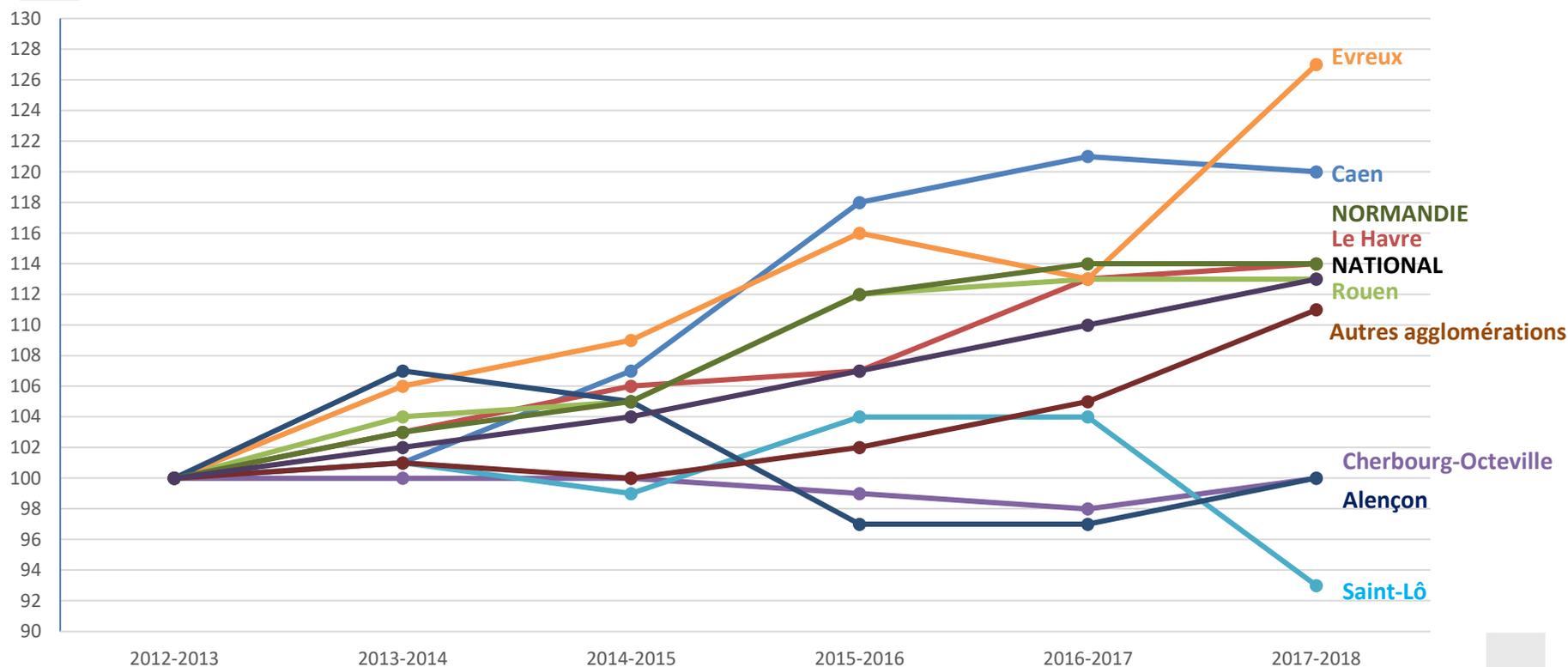


Sources : Atlas régional, Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche – DGESIP/DGRI-SIES 2017-18 et actualisation à partir des données SISE 2018/19 du Rectorat.

Nous avons procédé à des estimations d'effectifs supplémentaires sur les 4 agglomérations de moindre importance pour lesquelles les données du recensement INSEE 2016 et le décompte opéré par nos interlocuteurs étaient sensiblement supérieures à ceux de l'atlas du MESRI

Evolution comparée des effectifs étudiants de 2012 à 2018

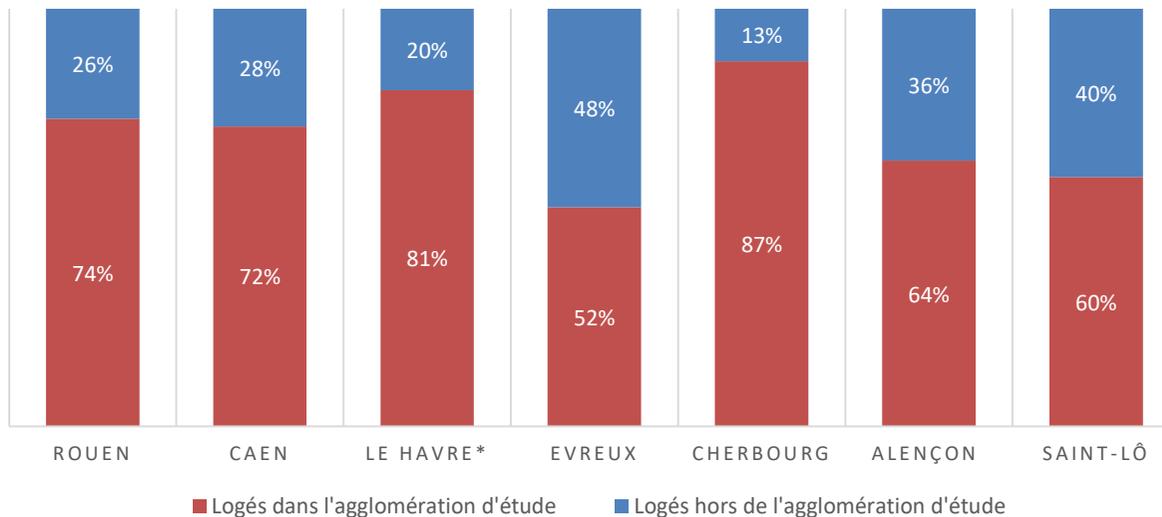
Source : Atlas régional, Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche – DGESEP/DGRI-SIES



Lieu d'habitat des étudiants inscrits dans les 7 agglomérations

En 2016, l'INSEE recensait environ 94 599 étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur des 7 agglomérations étudiées (chiffre très voisin de celui des 96 253 de la SIES) dont 72,8% résidaient dans la même agglomération et 27,2% ailleurs (dont 5,5% hors région).

LIEU DE RÉSIDENCE DES ETUDIANTS INSCRITS DANS LES ETABLISSEMENTS DE L'AGGLOMERATION



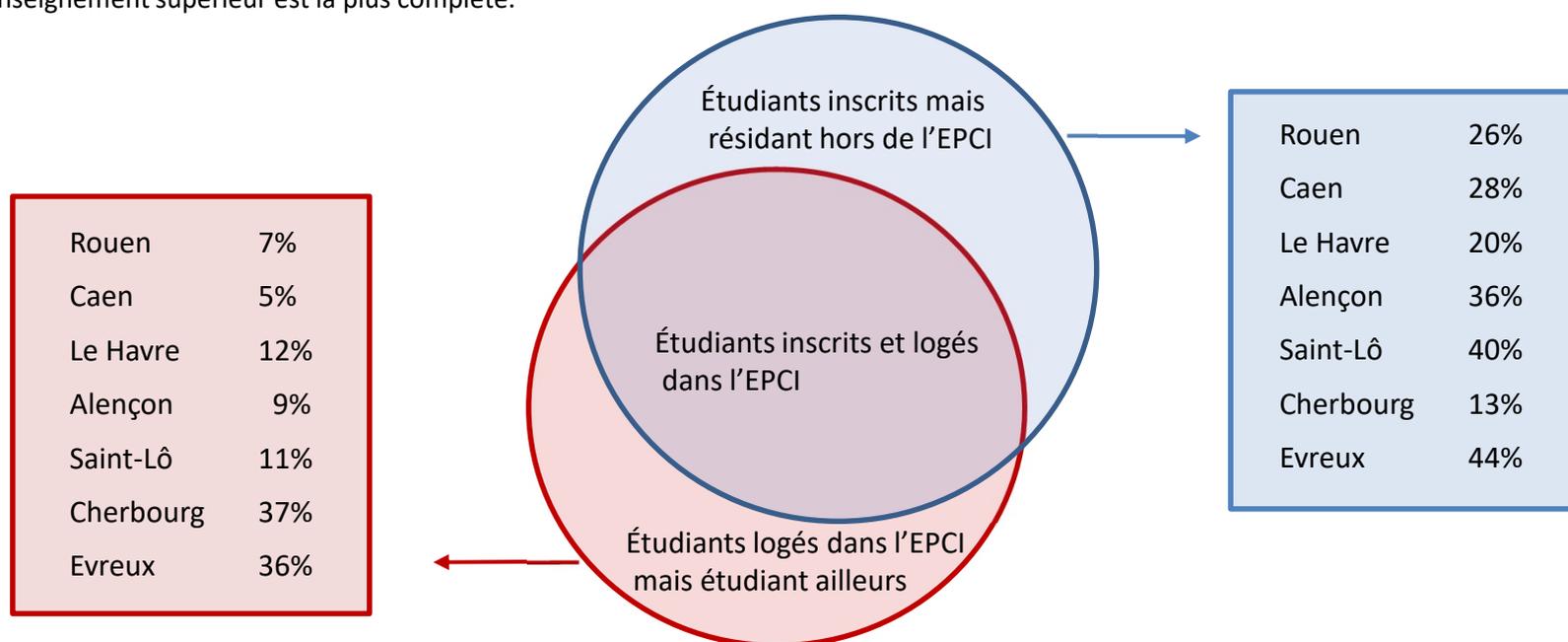
Les agglomérations de Cherbourg et du Havre concentrent la plus forte proportion d'étudiants habitant sur place ; soit du fait d'un recrutement très local, soit du fait d'un relatif enclavement.

C'est l'inverse sur le Grand Evreux où une forte proportion d'étudiants connaissent un rythme d'étude alterné, avec une activité professionnalisante hors de l'agglomération.

* Au Havre, l'arrivée ou le développement d'écoles nationales depuis 2016 a peut-être augmenté la part de logés hors de l'agglomération.

Lieu d'habitat des étudiants inscrits ou non dans les 7 agglomérations

Les données transmises par l'INSEE indiquent par ailleurs que sur chacune des 7 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.

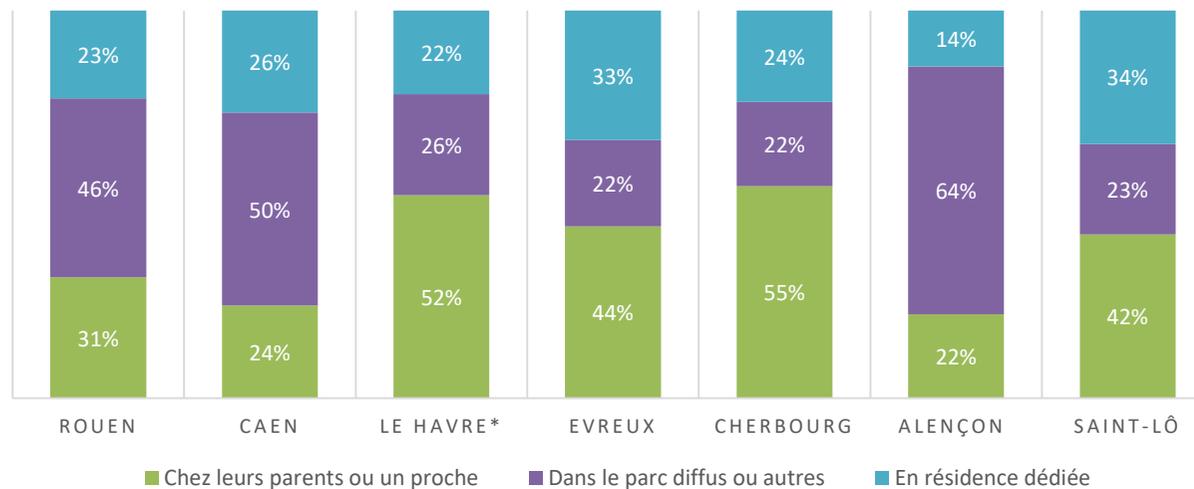


Parmi les étudiants qui étudient ailleurs, la plus grosse partie est logée au domicile parental, mais certains peuvent avoir leur propre logement y compris en résidences dédiées.

Mode d'habitat des étudiants inscrits dans les 7 agglomérations

Les données du recensement 2016 indiquait un taux de cohabitation des étudiants (chez leurs parents ou un proche) à 40% en moyenne régionale, avec un maximum de 55% sur Cherbourg et un minimum de 22% sur Alençon, que nous avons du mal à expliquer.

MODE D'HABITAT DES ETUDIANTS RESIDANT DANS LEUR AGGLOMERATION D'ETUDE



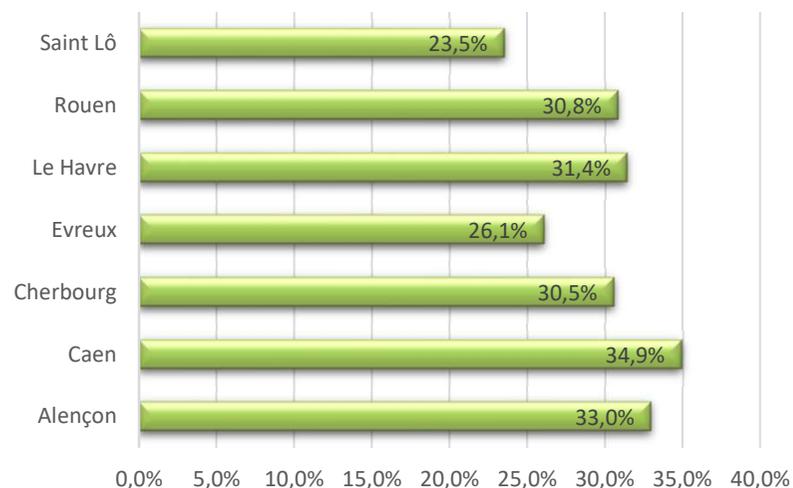
Pour Le Havre, le taux de cohabitation a baissé depuis 2016 en raison du développement d'établissements à recrutement national et de l'augmentation de l'offre de logement dédié. L'AURH (Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine) l'estime à 40%.

La part des étudiants en résidences dédiées est une estimation à la rentrée 2019, 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 7 agglomérations

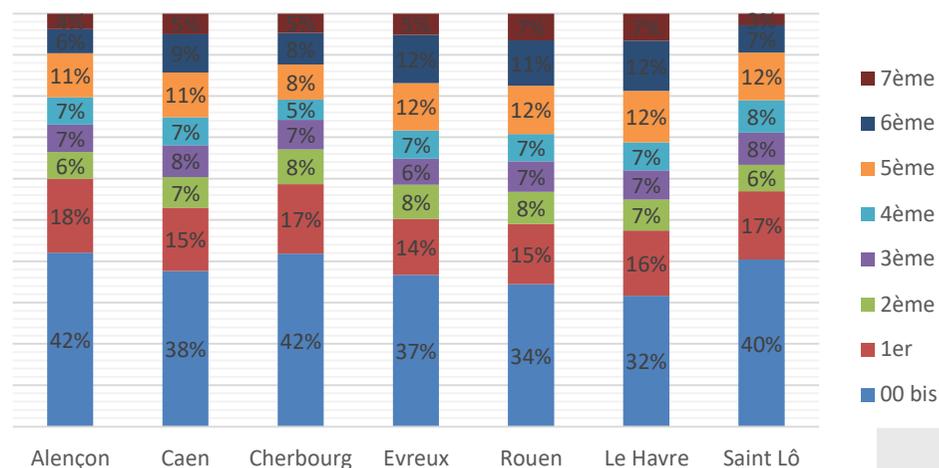
Plus d'un tiers des étudiants en Normandie est titulaire d'une bourse sur critères sociaux versée par le Crous, contre 25% au plan national.



Les agglomérations de Caen et d'Alençon présentent les plus forts taux de boursiers tandis que Saint-Lô et Evreux se caractérisent par le plus faible, en raison du poids des étudiants en filières sanitaires relevant de bourses spécifiques ou en contrat d'apprentissage.

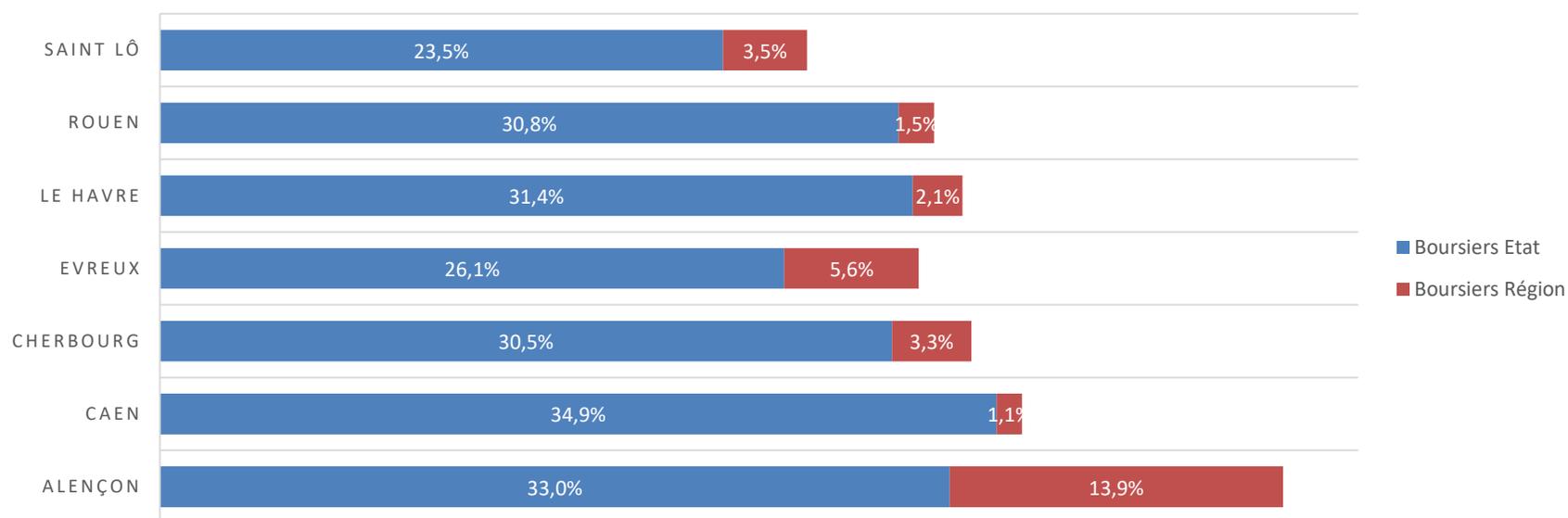
La répartition par échelons de bourse indique que ce sont les agglomérations du Havre, de Rouen et d'Evreux qui concentrent le plus d'étudiants en échelons 5,6,7 pour lesquels du logement (très) social est indispensable.

Répartition par échelons de bourse



La proportion de boursiers dans les 7 agglomérations

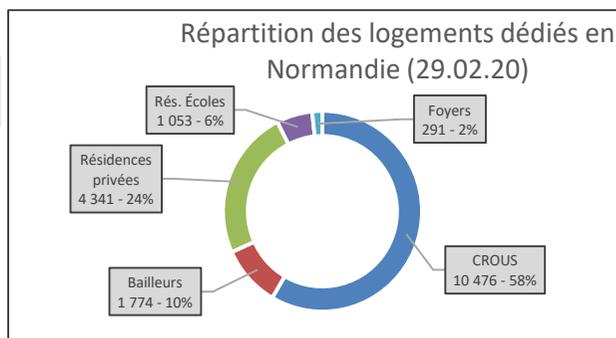
Aux titulaires d'une bourse d'Etat, il est pertinent d'ajouter les bénéficiaires d'une bourse attribuée par la Région aux étudiants des cursus sanitaires et sociaux.



Dans ce cas, c'est très largement Alençon qui présente la part la plus importante d'étudiants boursiers, et seule Saint-Lô présente un taux bien inférieur à la moyenne, puisqu'une forte proportion de ses étudiants sont en contrat d'apprentissage (ou préparant un diplôme consulaire) et donc non éligibles.

**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 des besoins variables en termes de niveaux de loyer, conditions d'accessibilité, modes d'habiter tout en étant relativement homogènes en termes de produits (T1 et T2 meublés le plus souvent).

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

Nous les détaillons dans les pages suivantes.

Si la Normandie rassemble tout le panel de ces segments traditionnels d'hébergement étudiant, ils ne sont pas équitablement distribués sur son territoire.

- Ainsi, les **opérateurs privés** ne s'intéressent qu'aux principales agglomérations qui dépassent les 10 000 étudiants (Rouen, Caen, Le Havre).
- Le **logement Crous**, logement social étudiant traditionnel, dont les premières implantations remontent aux années 1970, s'est également concentré sur les grandes villes étudiantes en dehors d'une forte présence à Evreux.

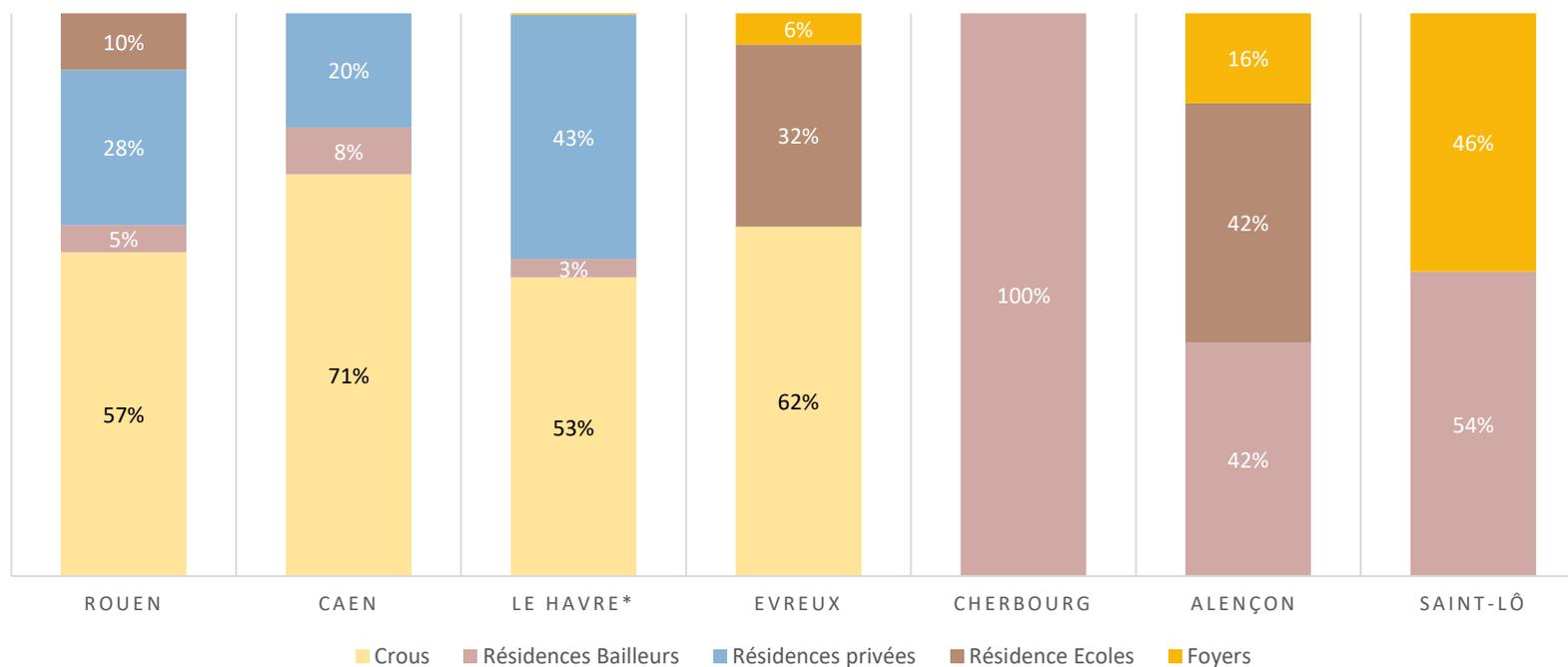
Les autres segments, logements bailleurs, résidences écoles, foyers, s'inscrivent en principe en complément de l'offre majoritaire, Crous et résidences privées. Sur certaines agglomérations, ils constituent la seule offre présente.

- 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, notamment les résidences privées et le Crous ; c'est le cas à Cherbourg et Saint Lô.
- Les **résidences écoles** sont présentes ponctuellement sur certaines villes 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 mais feront l'objet d'une fiche spécifique.

Répartition des segments dédiés dans la Région Normandie

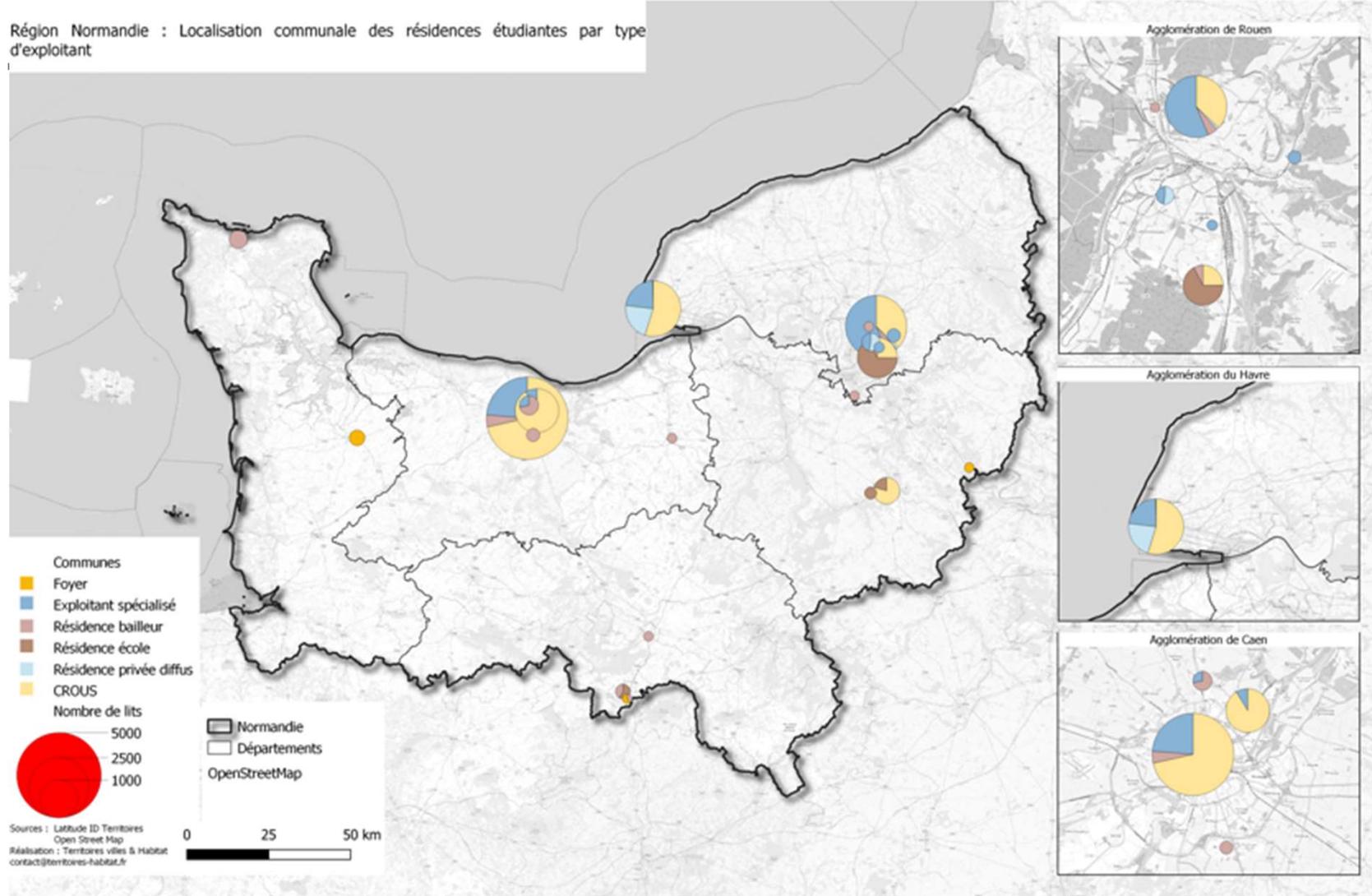
Si la Normandie rassemble tout le panel de ces segments traditionnels d'hébergement étudiant, ils ne sont pas présents sur toutes les agglomérations et leur poids varie considérablement de l'une à l'autre.

PART DE CHAQUE SEGMENT DANS LES RÉSIDENCES DÉDIÉES





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



Répartition géographique des segments du parc dédié

(29.02.20)

Agglomération	Proportion Effectif Normandie	Effectif 2018-2019	CROUS		Bailleurs		Résidences privées		Rés. Écoles		Foyers		Total en logement dédié
Rouen	42%	45 000	4 327	9,6%	365	0,8%	2 075	4,6%	759	1,7%			16,7%
Caen	31%	34 000	4 584	13,5%	532	1,6%	1 305	3,8%					18,9%
Le Havre	12%	12 700	1 174	9,2%	71	0,6%	961	7,6%			6	0,0%	17,4%
Evreux	3%	3 600	391	10,9%					204	5,7%	35	1,0%	17,5%
Cherbourg-Octeville	2%	2 200			454	20,6%							20,6%
Alençon	2%	2 300			88	3,8%			90	3,9%	34	1,5%	9,2%
Saint Lô	2%	1 800			200	11,1%					170	9,4%	20,6%
Autre	6%	6 641			64	1,0%					46	0,7%	1,7%
TOTAL	100%	108 241	10 476		1 774		4 341		1 053		291		17 935
			9,7%		1,6%		4,0%		1,0%		0,3%		16,6%

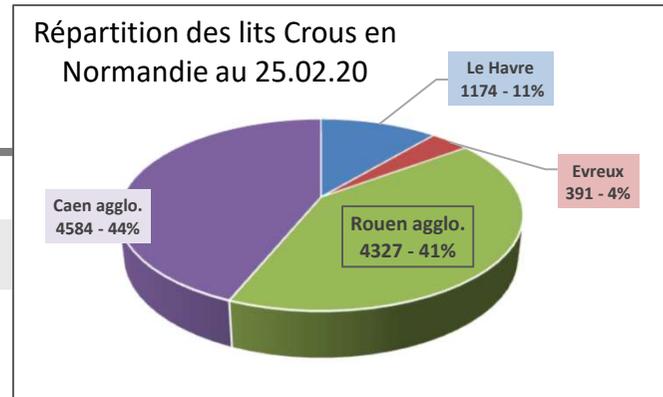
Taux de couverture en logement dédié **17 935**
16,6%

Le taux de couverture en logement dédié à l'échelle de la Normandie est d'environ 16,5% tous segments confondus. On note que le logement Crous, à 9,7% de taux de couverture, est globalement au niveau des recommandations du rapport Anciaux (10%), même s'il n'est présent que sur les 4 principales villes universitaires.

Aucun autre segment ne dépasse les 4% de taux de couverture à l'échelle de la Normandie y compris les résidences privées.

A l'échelle locale, ce sont les petites villes universitaires, à l'exception d'Alençon, qui affichent les taux les plus importants de logements dédiés (plus de 20% pour Cherbourg jusqu'à 20,6% pour St Lô) alors que les principales agglomérations restent en deçà des 20%. Cette différence est avant tout liée à la possibilité d'une offre de report et notamment la mobilisation du parc locatif privé.

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 pas (sanitaires et douches sur le palier) et des résidences récentes composées de studios d'au moins 16 à 18m² incluant kitchenette et sanitaires.

En Normandie, le taux de couverture des effectifs du Crous approche des 10% ; il atteint les 13,5% à Caen et les 10,9% à Evreux.

En Normandie, **le Crous est présent sur 4 agglomérations** :

- Rouen et Caen accueillent 85% de son parc,
- Les 15% restant se partagent entre Le Havre (11%) et Evreux (4%).

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 ISF à Damigny, et foyer Louise Michel à Lisieux.

Par ailleurs, le Crous dispose de 14 logements en Chambres d'hôte dans son parc de Rouen et Caen mises à disposition de publics spécifiques (thésards, chercheurs) et de 6 logements conventionnés dans le parc de la SA HLM du Cotentin pour les élèves de l'IUT.

Taux de remplissage

Toutes résidences confondues, à l'échelle régionale, les taux de remplissage annuels du parc Crous se situent autour de 80 à 85%. Les résidences sont remplies à 100% à la rentrée et les premiers départs interviennent en février et s'accroissent à partir d'avril, selon un rythme de fonctionnement saisonnier, structurel au logement étudiant.

La tension est globalement faible à équilibrée sur ce parc qui couvre 10% des effectifs étudiants normands et qui loge tous les boursiers qui en font la demande.

En revanche, certaines résidences –notamment celles situées sur des campus- se démarquent par des situations tendues :

- Ainsi à Caen, les résidences du Campus1 (Campus 1, Lebissey, Satié) sont en tension quelle que soit la typologie de l'offre, alors qu'à l'échelle du parc Crous de l'agglomération, la tension est relative sur cette agglomération au taux de couverture très élevé (13,5%),
- De même sur l'agglomération de Rouen, Madrillet (Saint-Etienne-du-Rouvray) est la résidence la plus demandée (3,5 demandes par place).

A l'inverse, des situations de difficultés de remplissage ont été constatées notamment à Evreux à la rentrée 2019 où, suite à la fermeture temporaire d'une partie des formations de l'Université, le remplissage à 100% des logements n'a pas été atteint malgré l'élargissement de l'hébergement aux non-boursiers. Ce site est celui où la pression de la demande est la moins forte en Normandie (1,9 demandes par place) pour un taux de couverture frôlant les 11% .

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 et qui est non assujettie à la taxe d'habitation (même si cette différence avec le reste du parc devrait bientôt disparaître).

A ce titre, son offre de studios et T1 est la plus abordable.

Les redevances des chambres demeurent les moins chères du marché.

En termes de projets, le seul acté est une résidence de 152 logements à Rouen en cours de construction (au 25-27 boulevard des Belges) ; produit d'un partenariat avec Quevilly Habitat, elle sera livrée en 2022.

A ce jour, aucun autre projet de résidence n'est approuvé que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation bien que des programmes soient à l'étude.

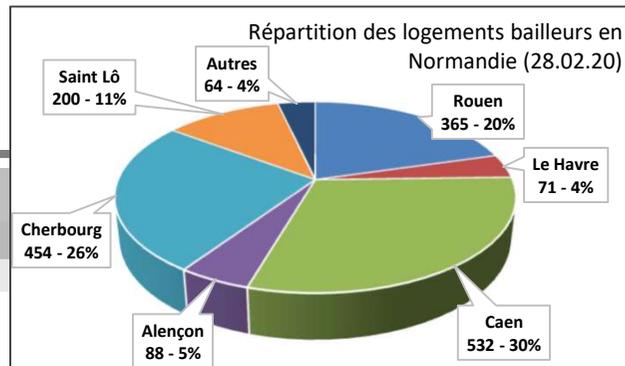
Deux sites font l'objet de réflexions en amont avant un arbitrage inévitable sur leur avenir :

- Le Havre - Caucriauville : la résidence située à côté de l'IUT ne comporte que des chambres universitaires qui offrent les loyers les plus bas de Normandie (148€, reste à charge < à 100€ après allocations). A ce titre, elle est particulièrement attractive auprès des étudiants modestes (31% de boursiers nationaux) et/ou des étrangers (60% plutôt en mobilité individuelle) malgré son état vieillissant. Cette résidence excentrée loge pour une grande partie les étudiants de l'IUT, la seule formation proche. La relocalisation de l'IUT en ville basse étant évoquée, se pose la question du devenir de cette résidence qui, si elle était démolie et reconstruite, ne pourrait jamais proposer une offre si abordable et si elle était maintenue nécessiterait de toute manière de lourds travaux de réhabilitation sans garantie de maintenir son attractivité en ville haute, loin de tout lieu de formation.
- Sur l'agglomération de Rouen : la situation est celle d'un glissement des effectifs du campus du Mont-Saint-Aignan vers Rouen centre et vers Saint-Etienne-du-Rouvray ; si globalement le nombre de logements n'est pas à remettre en question pour répondre à la demande, le Crous s'interroge sur un rééquilibrage potentiel au profit du secteur du Madrillet, une des résidences les plus demandées et sur laquelle la tension pourrait s'accroître.

Chambres traditionnelles et rénovées	3 840 lits	Réparties sur 8 résidences, chambres de 9 à 12 m ² dont certaines réhabilitées pour inclure les sanitaires et une partie adaptée PMR (personnes à mobilité réduite). Il s'agit de l'offre la moins chère du Crous.
Rés. nouvelles	6 629 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.
TOTAL hors CH	10 469 lits	
Chambres d'hôte	17 lits	Court séjour et public fléché : thésards, chercheurs, etc.
TOTAL avec CH	10 476 lits	au total 34 résidences sur 4 agglos : Rouen, Caen, Le Havre et Evreux
Total avec projets à 2027	10 628 lits	152 lits en travaux à Rouen.

Redevance Mini/maxi 1pers.	Charges	Frais de dossier	Préavis	Dépôt de garantie
Ch. 148 € à T1 415€	TCC (2 rés. à Rouen avec EDF en +)	0€	1 mois	1 mois redevance HC

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 de 1,6% avec 1 774 logements dédiés.

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 (Saint Lô) voire la seule offre dédiée disponible (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, Logiseine, Rouen Habitat, Le Foyer Stéphanaï), Caen (Partelios, La Caennaise, Immobilière Basse Seine), Alençon / Damigny (Logis Familial, 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. En revanche, il n'y a pas de frais de dossier et les loyers sont très abordables pour des logements d'au moins 18m² mais qui, souvent, dépassent les 20m².
- Soit il réserve une partie de son parc banalisé (studio, T1) à un public étudiant,
 - C'est le cas de Presqu'île Habitat qui par le biais d'une convention avec la Communauté d'Agglomération de Cherbourg réserve 222 logements dans son parc diffus (T1 90%, T2 10%) sur une sélection de résidences.
 - C'est également le cas à Saint Lô où Manche Habitat met à disposition 200 logements T1 dans son parc diffus.
 - Quant à Logeo Seine Estuaire, ils ont mis en place depuis 1 an une offre de colocation dans des appartements T3 et T4 dans leur parc diffus (117 chambres en tout sur 42 logements). Le dispositif est limité aux agglomérations de Rouen et du Havre et le bailleur envisage d'augmenter le nombre de logements à la prochaine rentrée.
- La demande en petits logements (T1 et surtout T2) est en forte augmentation dans le parc des bailleurs ; la tension (rapport demande / offre) est donc en augmentation et elle devient particulièrement forte sur les T1 moins présents dans le parc locatif social. Si cette tendance devait augmenter, serait-elle en mesure de remettre en cause la réservation d'une partie du parc diffus des bailleurs pour les étudiants ? Si cela était le cas, cela pourrait être préjudiciable à Saint-Lô et à Cherbourg où ce segment représente la majorité de l'offre dédiée.
- Par ailleurs, les conventions réservant des logements du parc social à des étudiants à l'exception de tout autre public constituent une incohérence juridique en dehors du statut de résidence universitaire qui devra forcément être résolue dans le futur.

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.

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

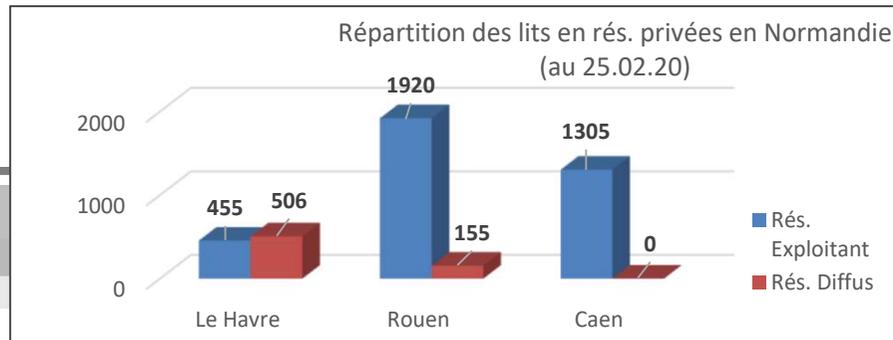
Globalement, les résidences bailleurs sont complètes à la rentrée mais certaines avouent devoir multiplier les actions de communication pour atteindre des taux maximaux ; c'est le cas de Partelios à Caen, commune qui compte une gamme quasi complète de types d'hébergement et où le contexte est concurrentiel ; tandis que celles situées dans des petites communes constituent parfois un des seuls hébergements dédiés et se remplissent de façon plus automatique à la rentrée : c'est le cas d'Orne Habitat à Damigny qui enregistre les 1ères demandes dès les résultats du bac en juillet.

Nous avons recensé peu de projets de bailleurs en dehors de la volonté de Logeo Seine Estuaire de poursuivre voire d'étendre la mise à disposition de colocations étudiantes sur les agglomérations de Rouen et du Havre.

Orne Habitat a également le projet d'étendre sa résidence existante de Damigny afin de créer 20 lits supplémentaires.

Résidences dédiées	1 235 lits	Répartis sur 14 résidences.
Parc LLS diffus	539 lits	Répartis sur le parc de 3 bailleurs Presqu'île Habitat, Logeo Seine Estuaire et Manche Habitat.
TOTAL	1 774 lits	
Projets	20 lits	Extension non quantifiée de la colocation sur le parc de Logeo Seine Habitat Extension de la résidence Orne Habitat à Damigny : +20 lits
Total avec projets à 2027	1 794 lits	

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 et LMP/LMNP) et confiées en gestion à des gestionnaires spécialisés (Néméa, Studélites, Studéa, etc.). Certains opérateurs cumulent les 3 fonctions (Groupe Résidétudes, Groupe Kley).

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, il semble que **seules les agglomérations de Rouen, Caen, le Havre** 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^{ème} année, en fin de période de défiscalisation car il y a un risque de reprise du bien 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.

Les taux de remplissage

Comme tous les segments d'offre dédiée, elles se remplissent relativement facilement à la rentrée et subissent les premiers départs en février avec une accélération à partir de mars/avril.

Sur ce marché détendu, un positionnement prix trop haut compromet automatiquement le remplissage :

- la résidence Kley à Caen qui table sur un haut niveau de services communs et des prestations haut de gamme (studio plus grand, lit double systématique) a néanmoins rencontré des difficultés lors de la première année d'ouverture car elle était à la fois chère et excentrée ;
- quant à Dock'City au Havre qui a ouvert à la rentrée 2019, elle a dû baisser son niveau de loyer, trop élevé (T1 = 450 à 499 €TCC /mois) par rapport à la concurrence et au parc locatif privé.

En revanche, l'hétérogénéité du remplissage avec d'autres publics est assumé voire revendiqué notamment pour assurer le taux d'occupation minimal permettant l'équilibre du bilan d'exploitation et le paiement des rentabilités aux investisseurs.

Bien que les promoteurs et les **gestionnaires s'accordent à considérer la Normandie comme un marché détendu**, ils continuent d'étudier des implantations à Rouen (le plus gros marché étudiant) et au Havre (résidences actuelles vieillissantes), et de façon marginale à Caen (beaucoup d'offre récente). Le reste de la Normandie demeure en dehors de leur zone d'intervention privilégiée, notamment à cause du volume limité d'effectifs.

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 570 €TCC	Le + souvent Hors Charges (au moins EDF en +)	Encadrés soit 11€/m ² (dont 3€/m ² pour l'état des lieux)	1 mois	1 mois loyer HC

En termes de projets, nous en avons recensé plusieurs :

Le Havre compte 3 projets sans permis autorisé pour un total de 471 logements :

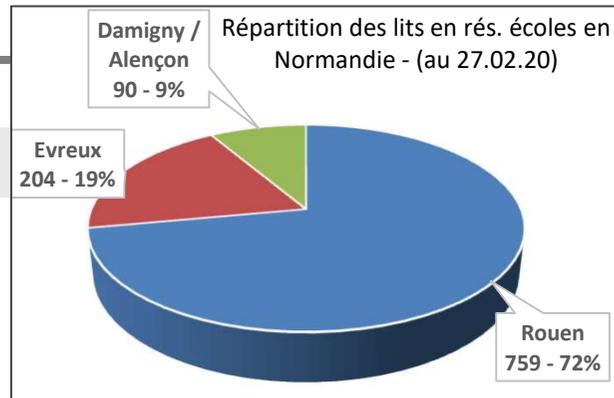
- Student Factory (192 logements), Odalys (160 logements), projet Pichet (119 logements).

Sur l'agglomération de Rouen, on recense également 3 projets qui totalisent 447 logements :

- Le Hub Suitétudes (130 logements) au Petit Quevilly, Campus Ouest Néméa (144 logements) et une résidence Kley de 173 logements à Rouen, la 2^{ème} en Normandie pour cet opérateur dont la stratégie nationale est de limiter sa présence à une résidence par agglomération.

Le Havre <i>projets</i>	961 lits 471 lits	15 résidences, dont seulement 4 gérées par des exploitants (Akérys, Zénitudes, Cosyandstudy, Twentycampus) pour un total de 455 lits. Le solde étant des résidences de type copro / SCI ou d'ex résidences d'exploitants. 3 projets
Rouen <i>projets</i>	2 075 lits 447 lits	19 résidences à Rouen, Sotteville-lès-Rouen, Darnetal, Mont-St-Aignan, le Petit-Quevilly. Ce parc comprend 3 copro/SCI regroupant 155 logements en résidences diffuses. 3 projets
Caen	1 305 lits	9 résidences exploitants (Sphinx, Twenty Campus, Estudines, Appart'études et Kley)
TOTAL hors projets	4 341 lits	
Total avec projets à 2022	5 259 lits	918 lits en projets sur 6 résidences à Rouen et au Havre

Les résidences écoles (1/2)



Ce segment rassemble les résidences dont l'initiative de la création et/ou la gestion reviennent 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 1 053 logements sur 3 sites : Rouen, Alençon / Damigny et Saint-Sébastien-de-Morsent / Evreux.

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

- L'INSA possède la résidence dédiée la plus importante : 769 lits sur 7 bâtiments sur son campus de Saint-Etienne-du-Rouvray ; il s'agit de chambres simples ou de colocations (T1 et T2).

Sur le reste du territoire, plusieurs formations situées en dehors des principales agglomérations et en territoire rural ont développé des hébergements spécifiques ; par exemple :

- L'Hôpital de la Musse a développé une résidence de 102 lits à Saint-Sébastien-de-Morsent à côté d'Evreux pour ses étudiants et le CFA d'Evreux dispose d'un internat réservé de 102 lits qui, sans être une résidence école classique, contribue à diminuer la pression sur d'autres types de logements.
- L'ISF d'Alençon a créé une résidence de 90 lits agréée Crous sur son site de Damigny ; la résidence propose des chambres individuelles ainsi que des appartements et des maisons en colocation. La résidence est réservée aux étudiants de l'ISF à la rentrée mais s'ouvre à tous les étudiants locaux dès les premiers départs à partir de janvier.

On note que l'IRFSS d'Alençon avait une résidence école de 140 lits qui a été définitivement fermée suite à la réhabilitation du centre de formation sans apparemment que cela pose des problèmes d'hébergement à leurs étudiants.

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.**

La résidence du CFA propose des tarifs à la semaine (140 à 150 €/semaine) incluant petit déjeuner et repas.

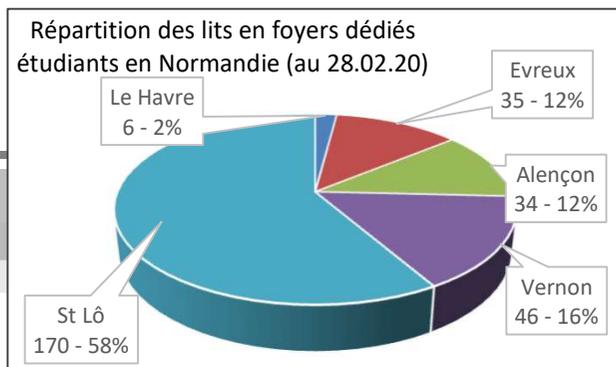
Loyer Mini/maxi 1pers.	Charges	Frais de dossier	Préavis	Dépôt de garantie
279 à 385 €	Loyer TCC	0€	1 mois	1 mois loyer HC

En ce qui concerne les projets identifiés :

- Un site équestre proposant une formation vétérinaire envisage la création d'un hébergement dédié à leurs étudiants à Goustranville, commune excentrée à l'écart de tout tissu urbain pouvant proposer des logements locatifs privés dans le parc diffus.
- Sur le campus de Mont-Saint-Aignan / Rouen, l'école d'ingénieur UniLaSalle a un projet de création d'une résidence école afin d'augmenter l'attractivité de son établissement par le biais d'une offre globale formation / hébergement. Le projet qui pourrait totaliser 200 lits (studios) fait l'objet d'une réflexion avancée mais est dépendant de plusieurs paramètres dont le potentiel foncier et l'évolution du campus alentours. UniLaSalle souhaiterait inscrire ce projet dans le prochain CPER.

Rouen	759 lits	<i>La résidence école de l'INSA compose la totalité de l'offre en résidence école à Rouen / Mont-St-Aignan</i>
<i>projet</i>	200 lits	
Evreux	204 lits	<i>2 résidences La Musse et le CFA</i>
Alençon	90 lits	Résidence de l'ISF
TOTAL hors projets	1 053 lits	
Total avec projets à 2022	1 373 lits	Projets de 200 lits pour UniLaSalle et de 120 lits pour le centre équestre de Goustranville

Les foyers



Loyer Mini/maxi 1pers.	Charges	Frais de dossier	Préavis	Dépôt de garantie
175 à 340 €	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, Saint Lô, Alençon mais aussi à Caen.

- 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.

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 prépa).

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

Le Havre	6 lits	Foyer religieux
Evreux	35 lits	La résidence Habitat Jeunes - Saint Louis accueille en permanence 35 étudiants
Alençon	34 lits	La résidence étudiante Althéa est un foyer réservé aux étudiants
Saint Lô	170 lits	La même association gère un foyer dédié de 120 lits et 50 lits dédiés aux étudiants dans la FJT
Autre	46 lits	Vernon propose 46 lits dont certains dans des colocations
TOTAL hors projets	291 lits	
Total avec projets à 2022	310 lits	Habitat Jeunes - Saint Louis devrait proposer 19 lits supplémentaires en résidence et dans le diffus

Focus sur les FJT

Les 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 sur des 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 : alternants apprentis, stagiaires, jeunes actifs (CDD, intérimaires), chômeurs, etc. dont des étudiants.

La mixité des publics étant au cœur de leur mode de fonctionnement, les FJT insistent sur la non spécialisation de l'accueil et 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.

L'URHAJ signale que l'ensemble des FJT de Normandie accueille des étudiants dans des parts plus ou moins variables (de 1 à 2 jusqu'à 50 « passages » par an).

Cette offre, dédiée aux jeunes au sens large reste également très abordable, dispose d'un maillage géographique plus serré et bien réparti dans la Région Normandie.

- De façon réactive et qualitative, elle répond efficacement aux besoins des apprentis et des stagiaires des grandes entreprises implantées dans le tissu rural.
- Elle permet le logement des étudiants des quelques formations post-bac spécifiques disséminées en dehors des agglomérations pour qui il n'existe souvent aucune alternative : le parc locatif privé des zones rurales, en majorité de type individuel, est peu adapté à l'accueil des populations étudiantes.

Parce que les FJT ne constituent pas une réponse dédiée aux étudiants, nous ne les avons pas recensés ni inclus dans nos statistiques quantitatives ; en revanche, il est avéré qu'ils complètent ponctuellement mais régulièrement et opportunément l'offre dédiée.

- En 2018, l'URHAJ a recensé 182 étudiants de l'enseignement technique et 71 étudiants de l'enseignement général sur l'ensemble des FJT normands qui lui sont affiliés soit la majorité des FJT. **Au total, 9% des publics accueillis sont des étudiants.**

En revanche, les FJT constituent une réponse plus adaptée aux jeunes travailleurs parce qu'ils y bénéficient d'allocations plus conséquentes (pouvant par exemple atteindre les 370€ pour un alternant) induisant un reste à charge minimal (en-deçà de 50€).

- Nous l'avons vérifié par nos simulations CAF qui démontrent que les étudiants en foyers n'obtiennent jamais plus de 112€ d'allocations mensuelles comme pour les résidences bailleurs et les résidences écoles.

Les FJT sont une solution de report intéressante sur certains territoires manquant par ailleurs de logements étudiants dédiés. Cependant, leur disponibilité n'est pas garantie si les autres publics cibles sont nombreux et demandeurs (ex. Cherbourg).

Fonctionnement du marché locatif dans le parc privé diffus (1/2)

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.

Ce phénomène se vérifie également en Normandie où les relais de l'offre immobilière signalent la présence importante d'étudiants dans les studios /T1 et quelques appartements en colocation.

Les critères de choix :

1. Proximité du lieu de formation (surtout si ce sont les parents qui sont décideurs) et desserte en transports en commun,
2. Loyer toutes charges comprises,
3. Qualité de l'offre (prestations d'isolation, peinture et propreté, équipement).

La taille du logement est un critère secondaire. Les étudiants qui viennent d'une autre région privilégient les logements meublés (2 mois de dépôt de garantie) alors que les étudiants locaux / régionaux préfèrent aménager leur propre appartement et le choisissent non meublé.

Les étudiants louent pour l'année universitaire et, comme dans le parc dédié, on retrouve le même phénomène de départs à partir de février qui s'accélèrent à partir d'avril / mai. Une minorité d'étudiants conservent toutefois leur logement pendant l'été.

Bien que présente sur toutes les agglomérations, l'offre est de qualité inégale selon les villes :

- Ainsi, à Caen, le parc privé est largement issu de la reconstruction et présente des déficits d'isolation phonique et thermique donc des charges plus élevées qui peuvent entraîner des départs anticipés avant la fin de l'année universitaire pour rechercher un autre logement.
- On observe un phénomène similaire à Rouen, à cause d'un parc ancien de mauvaise qualité surtout dans le centre-ville qui peut être boudé par la demande bien qu'il soit un peu moins cher.

Nous avons recensé deux plateformes-relais de l'offre qui interviennent en tant qu'intermédiaires entre les propriétaires et les étudiants via une plateforme sur leur site Internet ; tous 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 d'un parc de 1 660 lits dont un tiers se renouvelle chaque année.
- Le CLLAJ à Saint Lô : environ une cinquantaine de logements sont proposés.

On note que la commune d'Alençon a créé une liste indicative de logements de propriétaires privés qu'elle distribue aux étudiants demandeurs d'informations à la rentrée, mais sans que ses services soient habilités pour visiter les appartements ; ne pouvant pas ainsi garantir la qualité minimale requise, elle a été parfois confrontée à des retours négatifs de la part des étudiants et de leur famille.

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

Colocation

La colocation étudiante, au sens où plusieurs étudiants se regroupent pour partager un appartement de type T3 à T5, est présente en Normandie :

- Selon nos divers interlocuteurs, il semble cependant qu'elle ne soit pas aussi développée que sur d'autres régions ou villes universitaires. Des bailleurs la proposent dans leur parc (Logeo Seine Estuaire), des sites essaient de l'organiser dans le privé mais on y compte peu d'offres, l'AFEV organise des colocations solidaires à projets (dispositif Coloc 76) mais cela ne concerne que 17 jeunes à ce jour, 11 à Saint-Étienne-du-Rouvray et 6 au Havre (pour un objectif de 100 à l'échelle de la Région Normandie).
- Les étudiants organisent souvent des colocations par défaut pour limiter leurs frais d'hébergement. Or, sur ce marché globalement peu tendu où le parc locatif privé est relativement abordable, il semblerait que les étudiants puissent trouver sans difficulté un petit logement sans avoir à co-louer.

Chambre chez l'habitant :

Sur certains sites Internet d'hébergement étudiant, on rencontre des demandes d'étudiants recherchant à se loger pour une à deux semaines par mois, pendant leur période d'alternance ou de stage en entreprise : leur demande concerne une chambre chez l'habitant, voire une colocation afin de limiter les frais mais aussi gagner en réactivité et facilité d'organisation.

- Le budget avoué est de 100 à 400€/mois selon que l'hébergement est pour 1 à 2 semaines ou pour le mois entier, ou bien selon que le stage est rémunéré ou pas.
- Les demandes concernent des villes généralement situées en dehors des agglomérations étudiantes disposant de logements dédiés et aussi en milieu plus rural où le parc locatif privé est moins adapté (peu de petits logements indépendants).
- Mais elles concernent également les agglomérations comme Caen, Le Havre, Rouen dès qu'il s'agit de stages ou d'alternances alors que ces périodes interviennent à des moments de l'année où des places se libèrent dans le logement dédié ce qui semblerait indiquer soit une inadéquation en termes de budget, soit un manque d'information sur l'offre disponible.
- Ce système est particulièrement adapté aux jeunes apprentis qui ont un petit budget et qui, souvent mineurs, n'ont pas accès aux autres types de logement (une FJT ne peut pas accueillir les moins de 16 ans).

Sur les sites dédiés à l'hébergement étudiant, nous avons recensé des offres et demandes sur ces communes :

- Eure : par exemple à Gouville, Gisors, Pont-Audemer, Evreux,
- Calvados : Lisieux, Deauville, Vire, Hérouville SC, St-Pierre-Sur-Dive, Dives-Sur-Mer, Honfleur, Ablon, Louvigny, Oudon et beaucoup à Caen !
- Manche : Coutances, Cherbourg, St Lô, Bretteville,
- Orne : Argentan, Tinchebray, Sées, Alençon, Damigny, Mortagne-au-Perche
- Seine-Maritime : Rouen, Le Havre, Dieppe, Mont-Saint-Aignan, Elbeuf.

On note que ce système d'hébergement chez l'habitant qui offre l'avantage pour l'étudiant d'être toutes charges comprises, meublé et d'accès simplifié (sans dossier) constitue aussi un atout économique et un complément financier non négligeable pour nombre de retraités disposant de grandes maisons.

Loyers du parc locatif privé

En €/m ² HC	Rouen	Le Havre	Caen	Evreux	Cherbourg	Alençon	Saint Lô
Chambres (<15m ²) -TCC	265 à 310	300 à 350	295 à 325	280 à 345	235 à 295	ND	ND
T1 (17 à 25m ²)	300 à 350	350 à 460	250 à 365	325 à 375	275 à 330	240 à 290	205 à 300
T2 (>25m ²)	360 à 460	380 à 490	370 à 490	365 à 445	366 à 420	290 à 375	295 à 360

Les niveaux de loyers reflètent le niveau de tension du marché. A ce titre, les loyers des villes étudiantes en Normandie sont tous relativement abordables notamment pour les chambres et les T1.

Les loyers sont maximaux sur les grandes agglomérations (Rouen, le Havre et Caen) et diminuent rapidement sur les plus petites communes.

	Charges	Frais de dossier	Bail	Préavis	Dépôt de garantie
Non meublé	Chambre : TCC	11€/m ² SU dont 3€ pour l'état des lieux (secteur non tendu)	3/6/9	3 mois	1 mois loyer HC
Meublé	Sinon loyer HC (EDF, eau, Internet en sus)		1 an reconductible	1 mois	2 mois loyer HC

Calcul de l'effort mensuel

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.

- Pour les simulations de la CAF, nous avons utilisé le même profil type, à savoir un.e étudiant.e né.e en 2001 (19 ans) sans revenus propres et sans emploi, titulaire d'une bourse, célibataire et sans personne à charge, fiscalement non rattaché.e au foyer de ses parents.

NB : les frais de dossier sont encadrés et plafonnés par la loi ALUR ; en zone détendue, ils se calculent sur la base de 11€/m² pour le logement privé (dont 3€/m² pour l'état des lieux).

Le tableau ci-après nous enseigne que :

- **Le Crous est toujours le segment le plus abordable du marché,**
- Les offres les plus chères sont parmi le parc de résidences privées,
- Le parc locatif privé diffus se situe dans la même fourchette que les résidences écoles et les résidences bailleurs.

Calcul de l'effort mensuel

	hébergement coûts (ramenés au mois soit /10)	loyer / redevance	APL / ALS boursier	frais de dossier*	forfait charges	assurance (45 €/an)	total
Crous	chbre non rénovée Caucriauville Le Havre	146 €	53 €	0 €	0 €	4,5 €	97,5 €
	chbre rénovée Panorama Rouen	248 €	112 €	0 €	0 €	4,5 €	140,5 €
	Studio (18 m²) Cauchoise Rouen	379 €	219 €	0 €	0 €	4,5 €	164,5 €
	Studio (20m²) Cité Campus 1 Caen	429 €	219 €	0 €	0 €	4,5 €	214,5 €
	T2 (2 pers. 33 m²) - Madrillet St Etienne du R	276 €	131 €	0 €	0 €	4,5 €	149,5 €
	Studio (18m²) - Malibrans Rouen	340 €	219 €	0 €	25 €	4,5 €	150,5 €
	T1 20 m² - Godehilde Evreux	372 €	204 €	0 €	25 €	4,5 €	197,5 €
	T3 (coloc 35 m²) - Iton Evreux	222 €	120 €	0 €	25 €	4,5 €	131,5 €
ISF agréé Crous	T1 14m² Montfoulon Damigny - Alençon	300 €	112 €	0 €	0 €	4,5 €	192,5 €
INSA	T1 18m² - St Etienne du R.	385 €	112 €	0,0 €	0 €	4,5 €	277,5 €
FJT Horizon Habitat L'Escale - Hérouville St C. - studio 18m²		440 €	112 €	0 €	0 €	4,5 €	332,5 €
Presqu'île Hab. Rouen Hab.	T1 30 m² diffus Cherbourg	285 €	112 €	0 €	30 €	4,5 €	207,5 €
	studio 18 m² Mac Orlan Rouen	320 €	112 €	0 €	0 €	4,5 €	212,5 €
Partelios	studio 25 m² Maison Ingénieur Epron	461 €	112 €	0 €	35 €	4,5 €	388,5 €
	T4 coloc 3 pers.	285 €	112 €	0 €	40 €	4,5 €	217,5 €
Logis Familial	Studio 18 m² Saint Blaise Alençon	300 €	112 €	0 €	30 €	4,5 €	222,5 €
	Coloc T3 Eurorésidence Caen	320 €	112 €	0 €	30 €	4,5 €	242,5 €
Estudines	T1 18 m² - Caen Côte de Nacre	482 €	219 €	20 €	49 €	4,5 €	336,5 €
	T1 18m² - Le Petit Quevilly Rouen	414 €	219 €	20 €	42 €	4,5 €	261,5 €
	T1 18 m² - Est. Normandie Sotteville-lès-R.	454 €	219 €	20 €	45 €	4,5 €	304,5 €
Kley	T1 19 m² - Caen	535 €	219 €	21 €	0 €	4,5 €	341,5 €
Sphinx rés.	T1 21 m² - Les Doges/ Rialto Caen**	425 €	219 €	21 €	28 €	4,5 €	259,0 €
	T2 42 m² - Germes de Blé Epron (/pers.)**	375 €	131 €	23 €	14 €	4,5 €	285,5 €
Belles Années	T1 18 m² - Campus In Rouen	452 €	219 €	20 €	25 €	4,5 €	282,5 €
Appart'études	T1 18 m² - Stanford Caen	460 €	219 €	20 €	25 €	4,5 €	290,5 €
Twenty Campus	T1 18 m² - Docks City Le Havre	465 €	219 €	20 €	25 €	4,5 €	295,5 €
Zénitudes	T1 18 m² - Le Havre	407 €	219 €	15 €	25 €	4,5 €	232,5 €
Peltier Immo	T1 20 m² - Dauphine Le Havre	420 €	219 €	6 €	10 €	4,5 €	221,5 €
FONCIA	T1 19 m² - JJ Rousseau Le Havre	445 €	219 €	21 €	25 €	4,5 €	276,5 €
Club Etudiant	T1 18 m² - Louis Pasteur Rouen	424 €	219 €	20 €	30 €	4,5 €	259,5 €
Parc locatif privé	T1 26 m²	450 €	219 €	28 €	20 €	4,5 €	283,5 €
	T1 19 m² 1 pers	320 €	219 €	21 €	10 €	4,5 €	136,5 €
	Coloc T3 2 pers 70 m² (700 €hc + 45 €ch)	350 €	131 €	35 €	23 €	4,5 €	281,0 €

* sur la base de 11€/m² pour le logement privé (dont 3€/m² pour l'état des lieux)

** prix pour un bail de 10 mois (-30€/mois) si 12 mois. Frais de dossier ramenés à 0€ si durée du bail respectée.

Immobilier & Développement des Territoires

Diagnostic Logement Etudiant en Région Normande

**IV. Focus sur les principales
agglomérations**

Fiche d'identité – Rouen

Données générales :

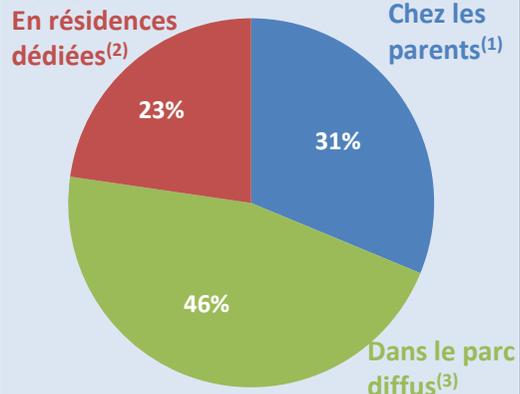
- Nom du territoire : *Métropole Rouen Normandie*
- Estimation Nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2019-2020) : *45 000 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération* : *9,2%*

Données relatives à la demande de logement :

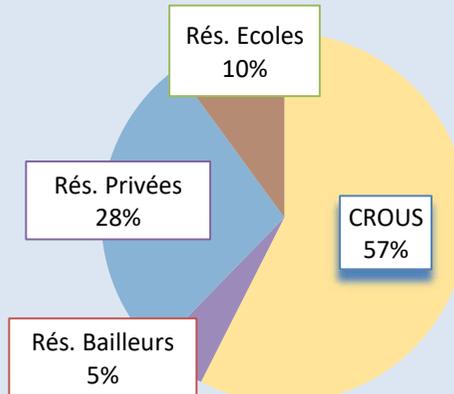
- Taux de boursiers : *30,8%*
- Estimation de la part de cohabitants : *31%*

Données relatives à l'offre de logement :

Répartition des 33 000 étudiants inscrits et résidant dans la métropole par mode d'habitat :



Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



*à partir du recensement INSEE de 2016

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

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

⁽³⁾ Par déduction

Les résidences dédiées étudiants à Rouen

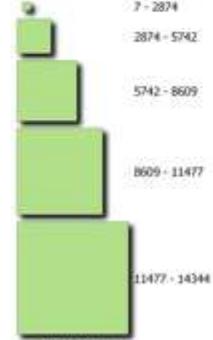
Agglomération de Rouen
 Vue d'ensemble

Légende

- Résidences (exploitantes)
- CROUS
- foyer
- rés. exploitant spécialisé
- bailleur
- résidence école
- résidence privée diffus
- Résidences (nombre de lits)



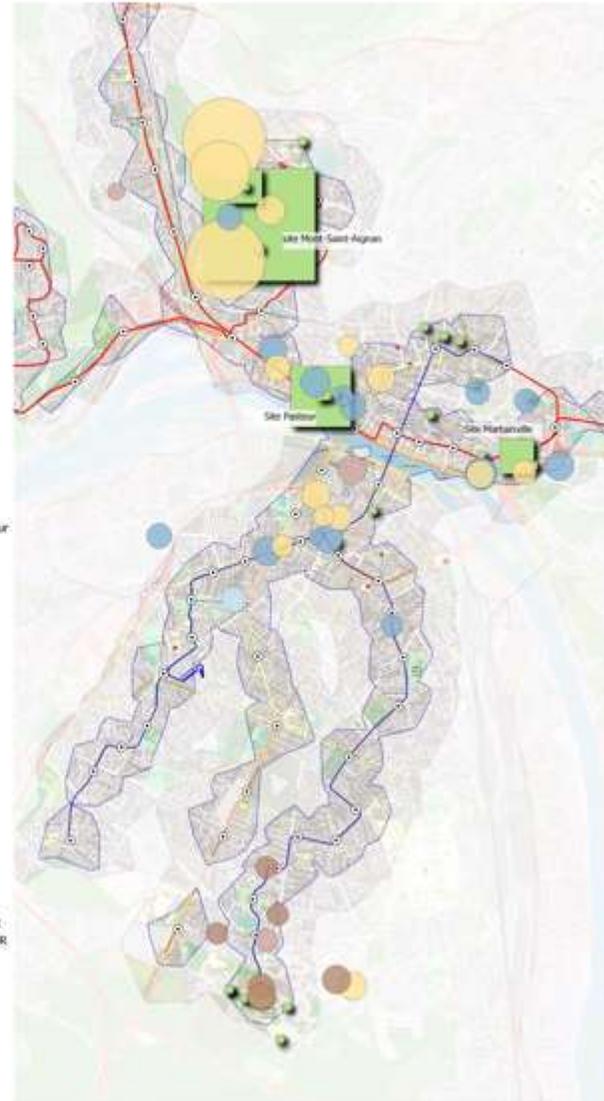
Établissements d'enseignement supérieur



- Rouen Métro
- Rouen TEOR
- Moins de 5' à pied d'un arrêt TEOR
- Moins de 10' à pied d'un arrêt TEOR



Source : L'Institut de l'Étude et de l'Observation
 2019 (Données PIG)
 Modélisation : Territoires et Logement
 contact@territoires-habitat.fr



Agglomération de Rouen
 Partie Ouest

Légende

- Residences (exploitantes)
- CROUS
- foyer
- rés. exploitant spécialisé
- baillieur
- résidence école
- résidence privée diffus
- Residences (nombre de lits)
- 1204
- 500
- 100
- Etablissements d'enseignement supérieur
- 7 - 2874
- 2874 - 5742
- 5742 - 8609
- 8609 - 11477
- 11477 - 14344
- Rouen Métro
- Rouen TEOR
- Moins de 5' à pied d'un arrêt TEOR
- Moins de 10' à pied d'un arrêt TEOR



Source : L'Atlas de l'Environnement
 Carte Street Map
 Modélisation : Terraviva et al. / Modélisation
 cartographique / Modélisation



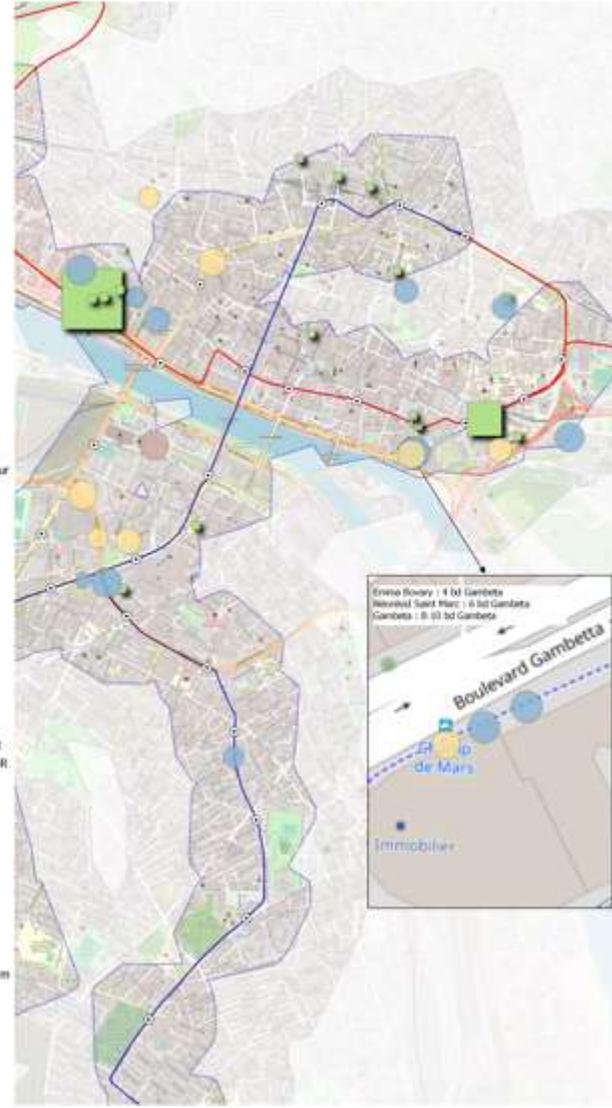
Agglomération de Rouen
 Partie Est

Légende

- Residences (exploitantes)
- CROUS
- foyer
- rés. exploitant spécialisé
- baillieur
- résidence école
- résidence privée diffus
- Residences (nombre de lits)
- 1204
- 500
- 100
- Etablissements d'enseignement supérieur
- 7 - 2874
- 2874 - 5742
- 5742 - 8609
- 8609 - 11477
- Rouen Métro
- Rouen TEOR
- Moins de 5' à pied d'un arrêt TEOR
- Moins de 10' à pied d'un arrêt TEOR



Source : L'Atlas de l'Environnement
 Carte Street Map
 Modélisation : Terraviva et al. / Modélisation
 cartographique / Modélisation

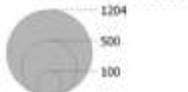


Agglomération de Rouen

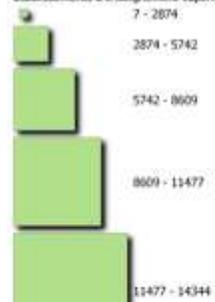
Plan de Site

Légende

-  Résidences (exploitantes)
-  CROUS
-  foyer
-  rés. exploitant spécialisé
-  bailleur
-  résidence école
-  résidence privée diffus
-  Résidences (nombre de lits)



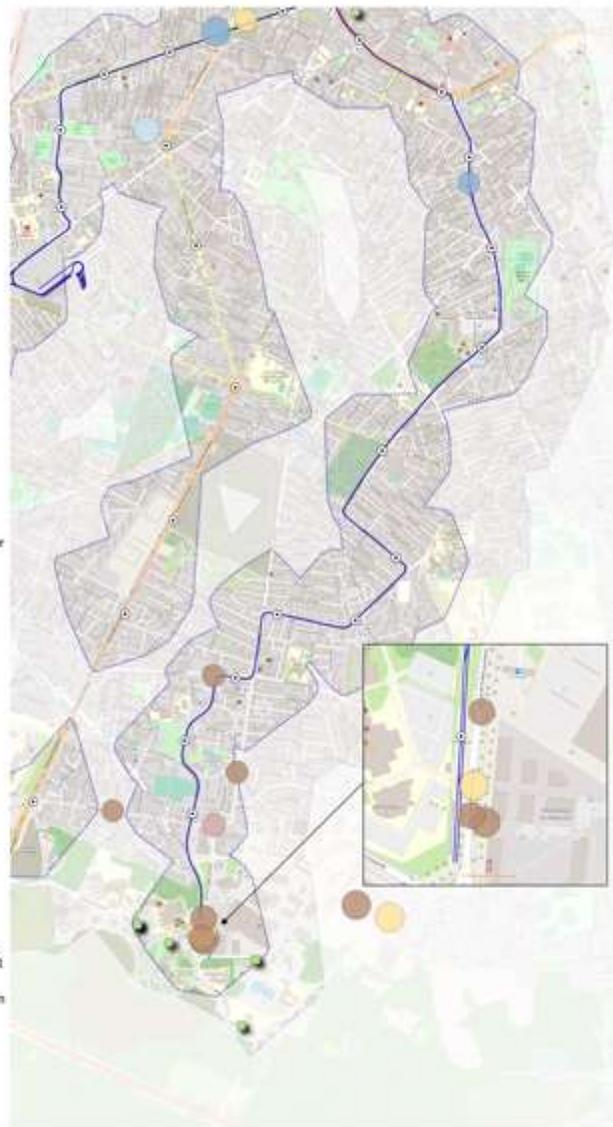
Etablissements d'enseignement supérieur



-  Rouen Métro
-  Rouen TEOR
-  Moins de 5' à pied d'un arrêt TEOR
-  Moins de 10' à pied d'un arrêt TEOR



Sources : Letour, D'Armentières
 Open Street Map
 Evaluation : Territoires villes & Habitat
 atelier@territoires-habitat.fr



Éléments sur l'offre - Rouen (Seine-Maritime)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
45 000	15 résidences 4 327 lits 9,6%	3 rés. dédiées, 1 mixte + des logements LLS diffus 365 lits 0,8%	19 résidences 2 075 lits 4,6%	1 rés. INSA 759 lits 1,7%	0



Rouen est 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 16,7% avec 7 526 lits disponibles.**

- 15 résidences Crous pour un total de 4 327 lits dont 1 500 chambres environ.
 - Les cités vieillissantes comportant des chambres sont à Mont-Saint-Aignan, campus dont le devenir est incertain même si, à ce jour, les taux de remplissage sont satisfaisants.
 - Une résidence de 152 logements est en construction à Rouen, bd des Belges ce qui portera le taux de couverture du Crous à 10% à la prochaine rentrée.
- 19 résidences privées regroupant 2 075 lits :
 - La majorité est à Rouen mais également à Sotteville-lès-Rouen, Darnetal, Le Petit Quevilly et Mont-Saint-Aignan
 - 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, Suitétudes, Les Belles Années, Néorésid, Twenty Campus, etc.)
 - 3 projets ont été identifiés à Rouen, Le Petit Quevilly pour 447 logements supplémentaires ce qui porterait le taux de couverture des résidences privées à 5,6%.
- 4 résidences bailleurs dont 3 dédiées aux étudiants.
 - Une résidence mixte étudiants / jeunes travailleurs à Deville-lès-Rouen par Logéal,
 - Logéo Seine Estuaire met à disposition 46 chambres dans des appartements en colocation dans son parc diffus,
 - Les 3 résidences dédiées sont à Elbeuf (Logiseine), Rouen Rive gauche (Rouen Habitat) et Saint-Etienne-du-Rouvray (Foyer Stéphanois).
- La plus grande résidence école de Normandie est sur le site de l'INSA à Saint-Etienne-du-Rouvray ; elle regroupe 759 lits sur 7 bâtiments.
 - On recense un projet très en amont de l'école d'ingénieur UniLaSalle pour une résidence école de 200 logements environ.
- Les nombreux FJT de Rouen sont peu utilisés par les étudiants.

tension
détente
besoins
??

Aucune tension sur le logement étudiant ni sur le marché de l'habitat global, qu'il soit privé ou social. Le marché des petits logements en centre-ville est même très détendu avec 17% de vacance à Rouen contre 11% dans l'agglomération.

Les bailleurs sociaux remplissent leurs résidences grâce à une communication intensive auprès des écoles et des tarifs au plus juste.

Quant aux 3 projets de résidences privées, ils sont plus souvent le résultat d'une attitude opportuniste que d'une étude approfondie de la demande.

Fiche d'identité – Caen

Données générales :

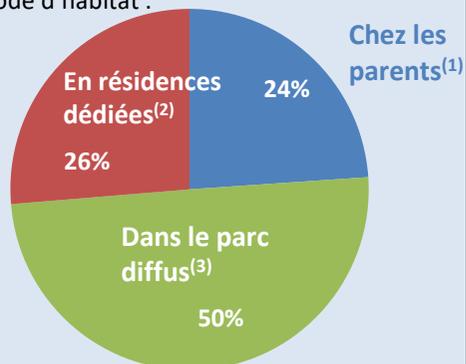
- Nom du territoire : *Caen-La-Mer*
- Estimation Nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2019-2020) : *34 000 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération* : *12,8% (30,5% sur la commune de Caen uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

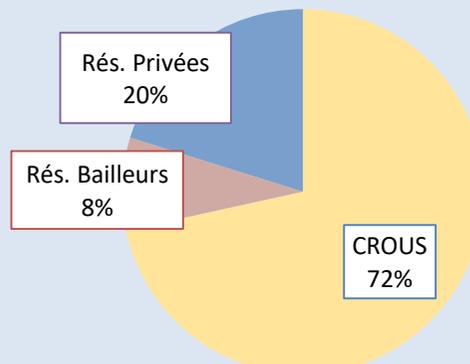
- Taux de boursiers : *34,9%*
- Estimation de la part de cohabitants : *24%*

Données relatives à l'offre de logement :

Répartition des 24 400 étudiants inscrits et résidant dans l'agglomération par mode d'habitat :



Répartition de l'offre dédiée par type de résidences :



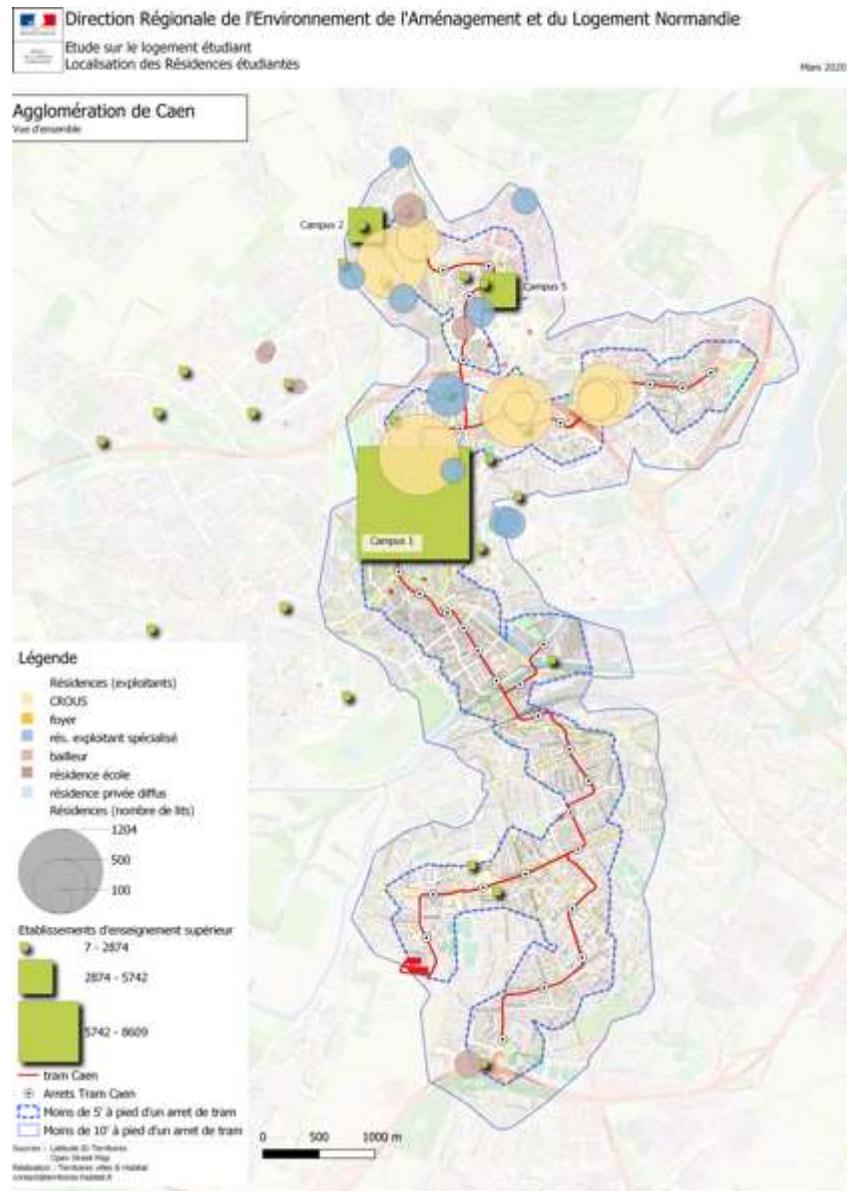
*à partir du recensement INSEE de 2016

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

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

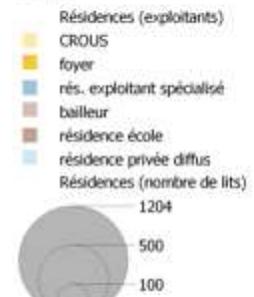
⁽³⁾ Par déduction

Les résidences dédiées étudiants à Caen

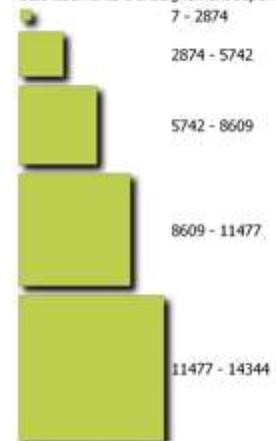


Agglomération de Caen

Partie Nord



Etablissements d'enseignement supérieur

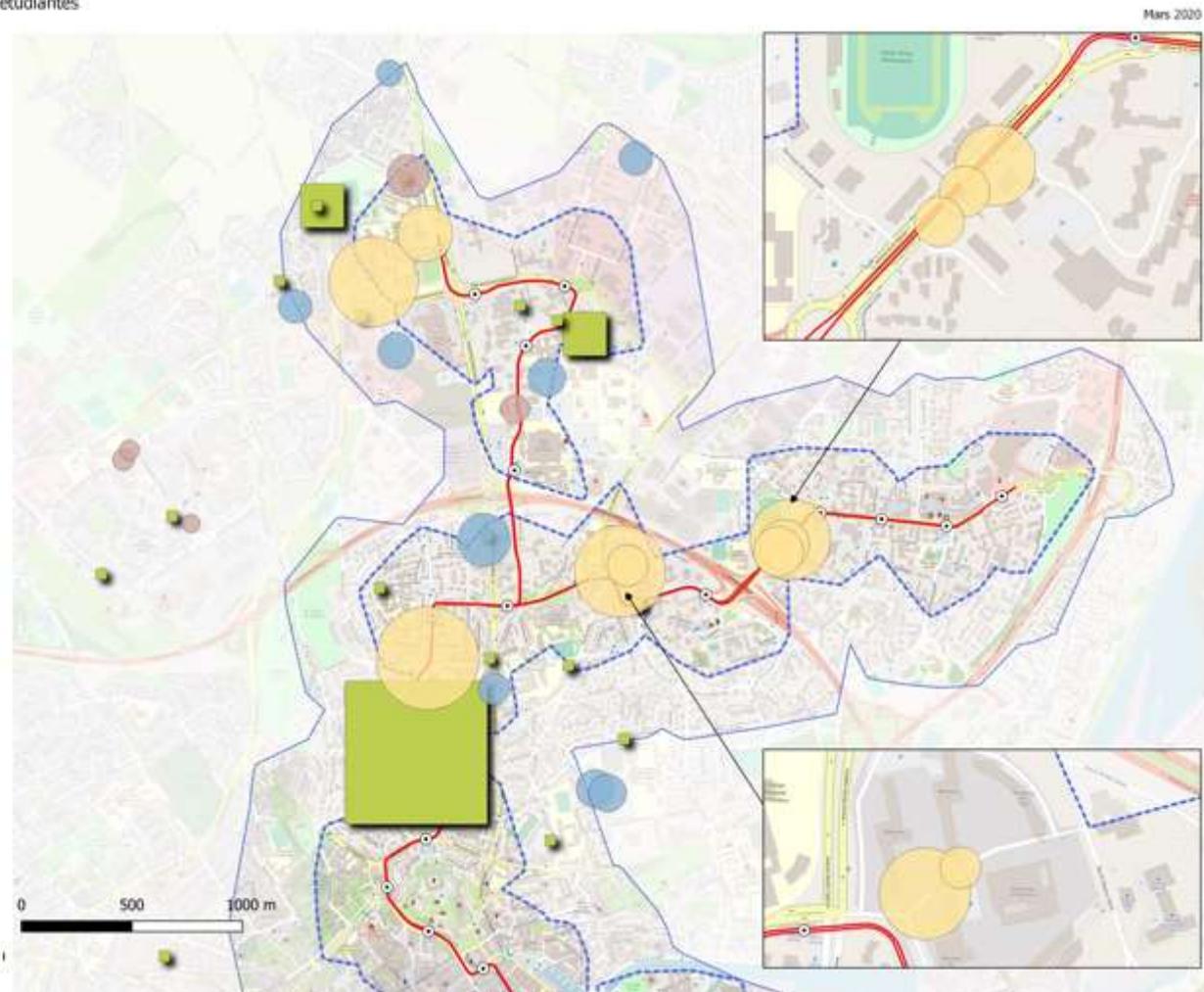


Arrets Tram Caen

tram Caen

Moins de 5' à pied d'un arrêt de tram

Sources : Lattitude, ID Territoires
 Open Street Map
 Réalisation : Territoires villes & Habitat
 contact@territoires-habitat.fr



Éléments sur l'offre - Caen-la-Mer (Calvados)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
34 000	8 résidences 4 584 lits 13,5%	6 résidences 532 lits 1,6%	9 résidences 1 305 lits 3,8%	0	0



Sur ce site universitaire important, **le nombre de logements dédiés atteint 6 421 lits et couvre ainsi 18,9% des effectifs.**

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

- 8 résidences Crous pour un total de 4 584 lits dont environ la moitié en chambres de 9 m² traditionnelles et rénovées. A 13,5%, il s'agit du plus fort taux de couverture de Normandie après Evreux. Les logements Crous se répartissent sur 3 grands pôles :
 - 2 183 (47,5%) sur le campus 1 de Caen, 1 176 (25,5%) sur le campus 2 de Caen, 1 225 (27%) à Hérouville-Saint-Clair,
 - Un projet de 200 logements est à l'étude sur le Campus 2.
- 9 résidences privées regroupant 1 305 lits ; un parc assez récent pour être seulement constitué de résidences exploitants :
 - 1 résidence Kley, 3 Appart'études de Néméa, 2 Estudines de Résidétude, 2 résidences Sphinx et une résidence Twenty Campus.
 - 7 à Caen, 1 à Hérouville Saint Clair et 1 à Epron
- 6 résidences bailleurs pour 532 lits dont 1 à Epron et une à Iles ; 3 résidences par le seul bailleur Partelios.

Tous les acteurs s'accordent à dire qu'il n'y a pas de tension sur le logement étudiant :

- Un projet de résidence privée par Sogeprom a été abandonné. La résidence Kley, parmi les plus chères du parc privé, a eu du mal à se remplir les premières années et recrute d'autres publics.
- Les sollicitations auprès des FJT sont en baisse depuis quelques années au fur et à mesure que l'offre privée s'est étoffée et ils sont globalement peu utilisés par les étudiants.
- Partelios avoue devoir communiquer intensément à la rentrée auprès des grandes écoles pour remplir ses logements ; ils rencontrent notamment des difficultés à Epron.
- Le taux de couverture des logement Crous est élevé à 13,5%.

Le marché de l'habitat global est également détendu, qu'il soit privé ou social. De plus, le marché du centre-ville de Caen souffre d'une certaine désaffection, la vacance ayant augmenté, notamment sur les petits logements en partie à cause de la qualité très moyenne de ce parc issu de la reconstruction (défaut d'isolation thermique et acoustique) et en raison d'une augmentation de la construction neuve sur les dernières années.

- Le seul vrai besoin pourrait concerner les petits logements à petit budget dont le nombre demeure insuffisant malgré la récente baisse des loyers.

tension

détente

besoins

Logts peu chers et réhabilités dans le parc privé

Fiche d'identité – Le Havre

Données générales :

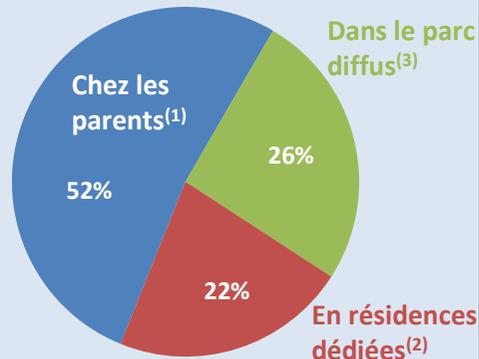
- Nom du territoire : *Le Havre Seine Métropole*
- Estimation Nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2019-2020) : *12 700 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération* : *4,7% (7,2% sur la commune du Havre uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

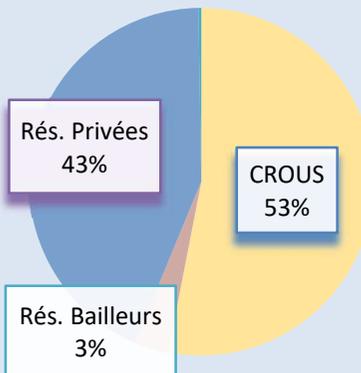
- Taux de boursiers : *31,4%*
- Estimation de la part de cohabitants : *52%*

Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition des 10 200 étudiants** inscrits et résidant dans l'agglomération par mode d'habitat :



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



*à partir du recensement INSEE de 2016
** répartition sur la base 2016, modifiée depuis

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

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

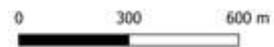
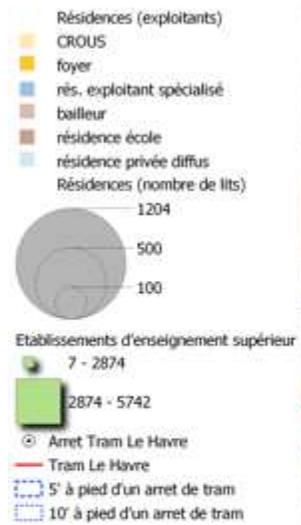
⁽³⁾ Par déduction

Les résidences dédiées étudiants au Havre

Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Normandie
Etude sur le logement étudiant
Localisation des Résidences étudiantes

Mars 2020

Agglomération du Havre Partie Sud



Sources : Latitude, 3D Terribles
Open Street Map
Réalisation : Territoires villes & Habitat
contact@territoires-habitat.fr



Agglomération du Havre

Vue d'ensemble

Légende

- Résidences (exploitants)
- CROUS
- foyer
- rés. exploitant spécialisé
- bailleur
- résidence école
- résidence privée diffus
- Résidences (nombre de lits)
- 1204
- 500
- 100
- Etablissements d'enseignement supérieur
- 7 - 2874
- 2874 - 5742
- Arret Tram Le Havre
- Tram Le Havre
- 5' à pied d'un arrêt de tram
- 1à' à pied d'un arrêt de tram

0 500 1000 m



Sources : Latitude, ID Territoires
 Open Street Map
 Réalisation : Territoires villes & Habitat
 contact@territoires-habitat.fr



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

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
12 700	9 résidences 1 174 lits 9,2%	71 lits en parc diffus 0,6%	15 résidences 961 lits 7,6%	0	1 foyer religieux de 6 lits



Quatrième site universitaire de Normandie, **le Havre compte 2 212 lits en résidences dédiées couvrant ainsi 17,4% des effectifs**. En dehors des résidences écoles, tous les segments d'offre dédiée sont présents :

Les logements dédiés sont de 3 types :

- Des logements Crous : 9 résidences pour un total de 1 174 lits dont 339 chambres. Un projet de 200 logements est à l'étude.
- 15 résidences privées regroupant 961 lits :
 - Quelques résidences services : Dock'City la plus récente, Cosy&Study, Zen'études auxquelles devraient s'ajouter 2 projets confirmés (Student Factory, Pichet pour 311 lits) et un autre par Odalys à confirmer pour 160 lits.
 - Mais la plupart des résidences (8 sur 15) 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.
- L'offre bailleur se compose de 71 logements en colocation dans le parc diffus de Logeo Seine Estuaire ; une extension est à l'étude.



Il n'y a pas de tension sur le logement étudiant ni sur le marché de l'habitat global, qu'il soit privé ou social ; en revanche, des difficultés ponctuelles peuvent concerner les étudiants étrangers ou modestes.

- Ainsi, des difficultés de remplissage sont avérées pour la résidence récemment livrée Dock'City à l'origine positionnée sur un loyer trop élevé (T1 : 450 à 500 €/mois). La CA du Havre estime qu'il y a beaucoup d'étudiants dont le budget logement moyen dépasse difficilement les 350 €TCC /mois (avant allocations).

Les agences déclarent que le parc locatif privé diffus se loue bien en septembre mais il n'y a pas de prise à bail dès juillet ou août (comme on le voit sur les marchés tendus) et tout logement qui se vide à partir de novembre est difficile à relouer ; le marché locatif privé est équilibré tout en étant très dépendant de la proximité des lieux de formation et de la qualité des logements proposés.

L'association Ahloet, créée à l'initiative de la ville et des grandes écoles, a pour objectif de labelliser une offre de studios et d'appartements du parc locatif privé (via des visites systématiques) et de servir d'intermédiaire entre les propriétaires et une demande strictement étudiante via un site Internet : le fonctionnement de cette plateforme permet de conclure qu'il n'y a aucun manque quantitatif de logements mais un besoin de solutions indépendantes à moins de 300 €/mois (en dehors des chambres chez l'habitant). La colocation est également proposée dans le parc privé mais la demande pour ce mode d'hébergement est en baisse.

tension

détente

besoins

Logts
peu
chers

Fiche d'identité – Evreux

Données générales :

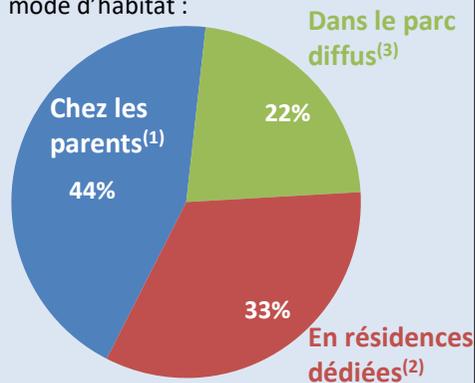
- Nom du territoire : *CA Evreux Portes de Normandie*
- Estimation Nb d'étudiants au sein de l'agglo (2019-2020) : *3 600 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglo* : *3,2% (6,7% sur la commune d'Evreux uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

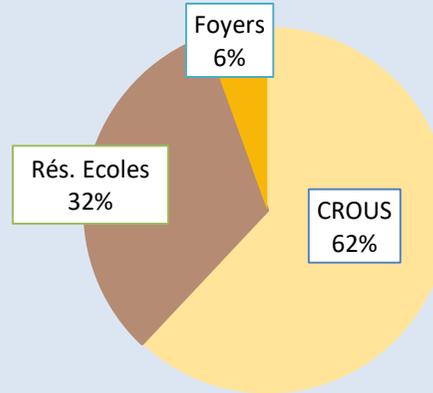
- Taux de boursiers : *26,1%*
- Estimation de la part de cohabitants : *44%*

Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition des 1 700 étudiants inscrits et résidant dans l'agglomération par mode d'habitat :



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



*à partir du recensement INSEE de 2016

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

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

⁽³⁾ Par déduction

Éléments sur l'offre - Evreux (Eure)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
3 600	2 résidences 391 lits 10,9%	0	0	2 résidences 204 lits 5,7%	35 lits 1 foyer 1%



Sur le site universitaire d'Evreux, **les 630 logements dédiés assurent une couverture importante de 17,5% des effectifs**. Les segments absents :

- Pas de résidences bailleurs ni de résidences privées.

Les logements dédiés couvrent 3 segments :

- Des logements Crous : 2 résidences pour un total de 391 studios soit 15% 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 dédié.
- Deux résidences écoles regroupant 204 lits :
 - Une sur l'Hôpital La Musse à Saint-Sébastien-de-Morsent
 - Une autre sur le CFA Bâtiment d'Evreux

La résidence Habitat Jeunes Saint Louis a le projet d'augmenter sa capacité totale de 24 places pour faire face à la demande croissante de tous les publics jeunes y compris les étudiants.

Cette pression est à relativiser pour le public étudiant car le Crous avoue des difficultés de remplissage dès lors que les effectifs diminuent, ce qui a été le cas à la rentrée 2019 avec la fermeture (temporaire) d'un établissement d'enseignement supérieur.

Nos interlocuteurs signalent une faible utilisation du parc privé par les étudiants ; les raisons sont : peu de petits logements (seul segment en tension) même en centre-ville, inadaptation qualitative du parc privé, mais aussi satisfaction de la demande par ailleurs.

L'offre locative privée est également présente sous la forme de chambres et studios à louer chez l'habitant, souvent des propriétaires de maisons individuelles ; elle est proposée à des tarifs toutes charges incluses très adaptés aux petits budgets.

Tous les étudiants se logent à la rentrée et la tension est absente de ce marché.



tension
détente
besoins
??

Fiche d'identité – Cherbourg

Données générales :

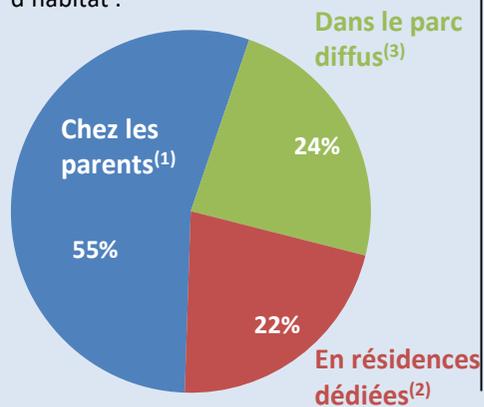
- Nom du territoire : *Ville de Cherbourg-Octeville*
- Estimation Nb d'étudiants au sein de l'agglomération (2019-2020) : *2 200 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglomération* : *1,2% (2,7% sur la commune de Cherbourg uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

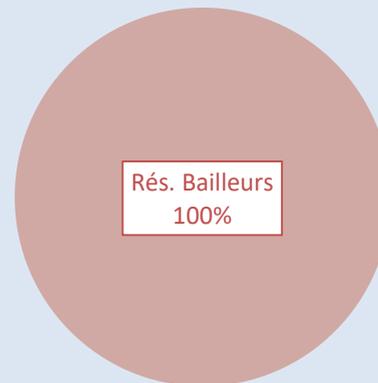
- Taux de boursiers : *30,5%*
- Estimation de la part de cohabitants : *55%*

Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition des 1 900 étudiants inscrits et résidant dans l'agglomération par mode d'habitat :



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



*à partir du recensement INSEE de 2016

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

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

⁽³⁾ Par déduction

Eléments sur l'offre - Cherbourg-en-Cotentin (Manche)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
2 200	0 (6 logts conventionnés)	1 résidence dédiée 225 lits + 229 lits en logts diffus réservés 20,6%	0	0	0



Sur ce petit site universitaire au recrutement plutôt local, **on recense à la fois très peu de segments dédiés et un taux de couverture des effectifs élevé à 20,6%.**

- Il n'y a ainsi ni logements Crous, ni résidence privée, ni résidence école et peu d'étudiants dans le FJT local qui en accueille moins du fait d'une pression importante des autres publics.

Les seuls logements dédiés sont gérés par des bailleurs :

- La SA HLM Cotentin dispose d'une résidence dédiée de 225 logements (chambre, T1 et T1bis) bien que le turnover à chaque rentrée soit de 120 à 130 logements car certains étudiants conservent leur logement sur plusieurs années.
- Depuis environ 30 ans, à chaque rentrée, Presqu'île Habitat réserve 222 logements (90% T1 et 10% T2 soit 229 lits) dans son parc diffus via une convention avec la CA de Cherbourg. Cette mobilisation du parc LLS a été initiée par l'intercommunalité afin de pallier l'absence de logements Crous (en dehors des 6 logements conventionnés avec la SA HLM du Cotentin).
- Bien que les résidences ne sont pas toujours remplies, les taux d'occupation sont de 95 à 98% à la rentrée, stables voire en légère baisse, ce qui permet de loger des étudiants retardataires.

Grâce à ce taux de couverture élevé de 24%, la CA de Cherbourg n'observe pas de tension sur le logement étudiant. Tous les étudiants qui font une demande auprès des bailleurs sont logés et les services de l'agglomération ne signalent aucune inadéquation quantitative ni qualitative, notamment grâce au niveau adapté des loyers.

Le parc locatif privé absorbe également une partie de la demande sans difficulté particulière.

Enfin, il semblerait que le recrutement de l'IUT soit de plus en plus local ; ce phénomène couplé à la relative stabilité des effectifs diminuerait encore la pression de la demande étudiante.



tension

détente

besoins

??

Fiche d'identité – Alençon

Données générales :

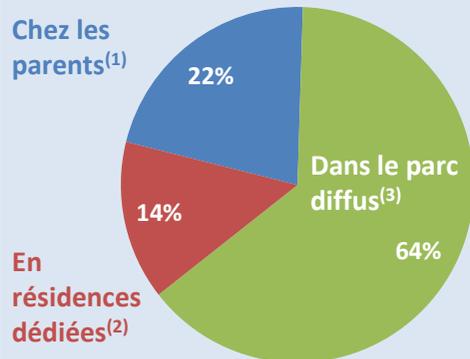
- Nom du territoire : *Communauté Urbaine d'Alençon*
- Estimation Nb d'étudiants au sein de l'agglo (2019-2020) : 2 300 étudiants
- Part d'étudiants sur population totale aggro* : 4,1% (3,4% sur la commune d'Alençon uniquement)

Données relatives à la demande de logement :

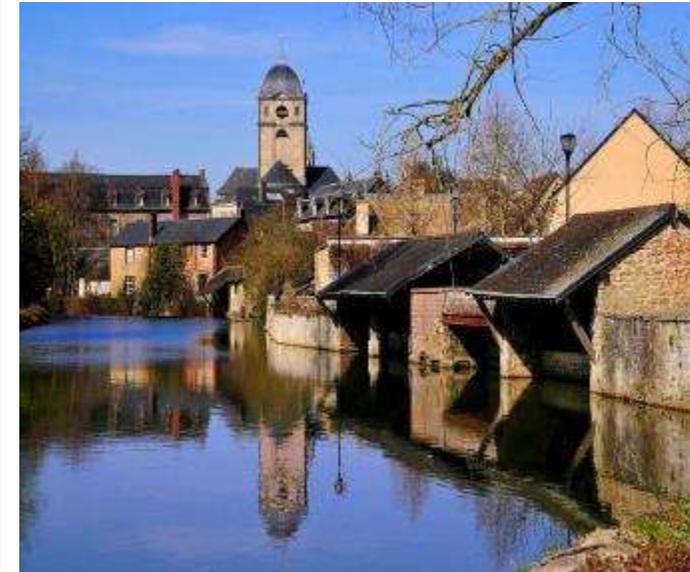
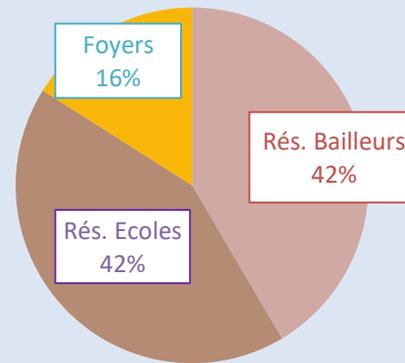
- Taux de boursiers : 33%
- Estimation de la part de cohabitants : 22%

Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition des 1 400 étudiants inscrits et résidant dans l'agglomération par mode d'habitat :



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



*à partir du recensement INSEE de 2016

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

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

⁽³⁾ Par déduction

Éléments sur l'offre - Alençon (Orne)

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
2 300	0	2 résidences 88 lits 3,8%	0	1 résidence 90 lits 3,9%	1 foyer dédié 34 lits 1,5%



Le nombre de logements dédiés représente 212 lits soit une couverture de 9,2% des effectifs, la plus basse des villes étudiées.

Sur ce site universitaire, le recrutement est en majorité local (à l'exception peut être de l'école de plasturgie) ce qui implique un taux de résidence chez les parents important.

- Pas de résidence Crous, ni de résidence privée

Les logements dédiés sont de 3 types :

- une résidence école de 90 lits :
 - La résidence de l'ISF - institut supérieur de formation - sur le pôle universitaire de Montfoulon à Damigny, agréée Crous
- deux résidences bailleurs (Logis Familial et Orne Habitat) à Alençon et Damigny pour un total de 88 lits
- La résidence étudiante Althéa, un foyer réservé aux étudiants de 34 logements, agréée Crous

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 les foyers FJT.

Le **marché de l'habitat de l'agglomération alençonnaise est globalement détendu sur la plupart de ses segments** en dehors des petits logements dans le parc social (T2 surtout) ce qui rejoint la tendance nationale. Les services de l'habitat ne relèvent cependant pas de tension particulière sur le logement étudiant malgré le taux de couverture des effectifs plutôt réduit à 11,7%.

- Ainsi, la fermeture récente d'une résidence école de l'IRFSS de 140 lits a été déplorée par les étudiants pour la convivialité qu'elle apportait mais n'a pas provoqué de difficultés spécifiques à la rentrée pour trouver un logement.

tension

détente

besoins

Logts
peu
chers

Fiche d'identité – Saint Lô

Données générales :

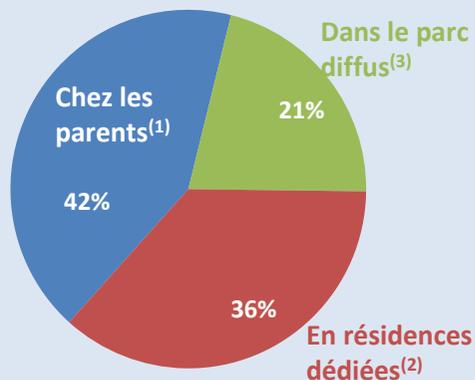
- Nom du territoire : *Saint-Lô Agglo*
- Estimation Nb d'étudiants au sein de l'agglo (2019-2020) : *1 800 étudiants*
- Part d'étudiants sur population totale agglo* : *1,6% (5,8% sur la commune de Saint-Lô uniquement)*

Données relatives à la demande de logement :

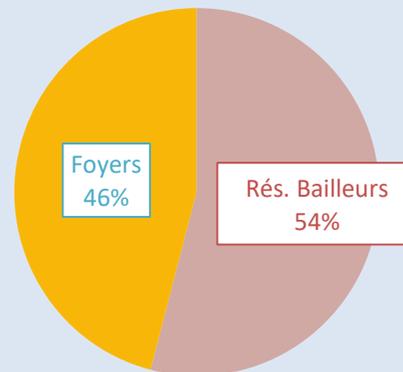
- Taux de boursiers : *23,5%*
- Estimation de la part de cohabitants : *42%*

Données relatives à l'offre de logement :

- Répartition des 700 étudiants inscrits et résidant dans l'agglomération par mode d'habitat :



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



*à partir du recensement INSEE de 2016

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

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

⁽³⁾ Par déduction

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

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
1 800	0	200 logts en diffus 11,1%	0	0	1 FJT et 1 foyer dédié 170 logts 9,4%



Sur ce petit site universitaire, peu de segments présents en terme de logements dédiés étudiants mais les **370 lits au total assurent une couverture des effectifs de 20,6%**.

- 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

Les logements dédiés sont de 2 types :

- Un foyer géré par le FJT regroupant 120 lits. Récemment ouvert et co-financé par le Conseil Régional, le Conseil Départemental et l'Agglomération, il héberge les élèves du lycée agricole et de la classe prépa GPGE.
- Le FJT -en charge de la gestion de ce foyer- héberge également une cinquantaine d'étudiants chaque année dans ses locaux.
- Quant au bailleur Manche Habitat, il a réservé -à hauteur d'un maximum de 200 studios et T1- une partie de son parc aux étudiants pour un prix abordable toutes charges incluses ce qui couvre les besoins de la demande modeste. L'instruction des dossiers se fait par l'intermédiaire du CLLAJ.
- Quant au marché privé, il est présent grâce à une offre de T1 et surtout de chambres et de studios chez l'habitant qui permettent une grande souplesse d'utilisation. Là aussi le CLLAJ intervient en tant qu'intermédiaire entre les propriétaires et les étudiants via une plateforme sur leur site Internet ; tous les logements (environ une cinquantaine) sont visités en amont.

L'agglomération de Saint Lô ne signale aucune tension quantitative ni qualitative sur les logements étudiants à la rentrée.

En revanche, d'autres publics peuvent rencontrer des difficultés, notamment les apprentis souvent mineurs et les alternants qui ont des difficultés à trouver soit un logement à petit budget, soit un hébergement pour une ou deux semaines par mois.

tension
détente
besoins
?? Petits logts autres publics

Autres villes universitaires en Normandie

Effectifs	Crous	Rés. bailleurs	Rés. privées dédiées	Rés. écoles	Foyers dédiés
6 641	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 6 641 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 comme à Dieppe où les effectifs atteignent 541.

Ces effectifs sont trop peu importants pour que des résidences dédiées s'implantent car elles anticipent des taux d'occupation insuffisants et ne courent pas le risque de mettre en danger leur équilibre d'exploitation dès que les effectifs d'un cursus baisseront et sans possibilité de report sur d'autres clientèles pour les résidences privées.

Dans les petites villes, le parc locatif privé diffus prend le relais et accueille les étudiants dans les petits logements d'autant plus que les marchés immobiliers normands présentent peu de tension.

En revanche, 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.

Quant aux 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.

tension
détente
besoins
Logts peu chers

Premières conclusions

Ce diagnostic montre **qu'il n'existe pas d'inadéquation quantitative globale sur le segment du logement étudiant dédié.**

Certes, des inégalités existent entre les villes étudiantes et certaines difficultés d'accès au logement ont été observées mais l'augmentation du parc dédié ne saurait les résoudre, notamment du parc privé.

Le taux de couverture des logements Crous est plutôt élevé par rapport à la moyenne nationale et à d'autres régions. Les résidences du Crous enregistrent des taux de remplissage corrects mais sur une ville comme Evreux où il frôle les 11%, la moindre diminution des effectifs entraîne des difficultés de remplissage.

Le logement social est le seul segment qui semble pouvoir faire l'objet de nouvelles résidences, notamment en accompagnement de l'évolution du maillage géographique de l'offre de formation. Cependant, toute construction nouvelle de résidences en PLS, gérées par le Crous ou directement par les bailleurs, devra s'accompagner d'une réflexion qualitative concernant leur typologie et leur emplacement géographique.

Concernant les résidences privées, segment qui compte plusieurs projets dans les tuyaux, on sait que les gestionnaires n'atteignent pas des taux d'occupation annuels suffisants avec les seuls étudiants et qu'ils s'appuient sur d'autres publics (tourisme d'affaires, jeunes actifs, etc.).

- Dans ce marché globalement détendu où les loyers du parc locatif privé sont abordables, certaines résidences sont en deçà des 100% de remplissage dès la rentrée.

**V. Bilan prospectif des effectifs
étudiants**

Hypothèse basse d'évolution des effectifs étudiants à l'horizon 2027

Dans le cadre de cette phase 1, une première hypothèse d'évolution des effectifs étudiants à l'horizon 2027 a été calculée à partir des prévisions nationales (+ 7% entre 2018 et 2027) corrigées par le différentiel de natalité : nombre de naissances comptabilisées par l'INSEE entre 1996 et 1999 (présents dans l'ESR en 2017) et 2006-2009 (présents dans l'ESR en 2027).

Après avoir suivi une évolution similaire par rapport au national entre 2013 et 2017 (+11,4% pour la Normandie, +10% en France métropolitaine), les effectifs normands semblent se tasser à l'horizon 2027. Selon cette hypothèse que nous qualifierons d'hypothèse basse, et en raison d'un recul du nombre de naissances, les effectifs étudiants diminueraient ainsi de 0,8% à l'échelle de la Normandie.

	Effectifs estimés pour 2018/19	Prévision 2027 hypothèse basse	%
Total 7 agglomérations	101 600	100 751	-0,8%
Caen	34 000	34 340	1,00%
Le Havre	12 700	12 471	-1,80%
Rouen	45 000	44 280	-1,60%
Evreux	3 600	3 830	6,40%
Cherbourg-Octeville	2 200	1 998	-9,20%
Alençon	2 300	2 174	-5,50%
Saint-Lô	1 800	1 657,8	-7,90%

Pour projeter cette 1^{ère} 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 MESRI à l'échelle nationale pour 2027.

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'étude, 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 les « petites » agglomérations normandes en termes d'effectifs étudiants, hormis Evreux. Caen verrait ses effectifs augmenter de 1% alors que Rouen et Le Havre verraient leurs effectifs légèrement diminuer.

Hypothèse haute d'évolution des effectifs à l'horizon 2027

Cette hypothèse est fondée sur 5 indicateurs supplémentaires, qui devraient tous jouer à la hausse :

1. L'augmentation du taux d'accès au Bac des jeunes Normands et du taux de poursuite d'étude des bacheliers.
2. L'augmentation du taux de rétention des bacheliers sur l'Académie, à étudier selon les derniers chiffres de Parcoursup et augmentation de l'attractivité nationale des établissements d'ESR normands
3. Des implantations nouvelles ou l'augmentation de capacité de grandes écoles publiques (ISEL, INSA et ENM au Havre) ou privées (UniLaSalle à Rouen, ISEN Yncréa à Caen). *Ces établissements recruteraient probablement autant d'étudiants régionaux, mais nous estimons que les Masters des universités accroîtront parallèlement leur recrutement d'étudiants non régionaux dans des proportions voisines ; il y a en effet un potentiel de croissance important du nombre d'étudiants en Master, que devrait permettre la fusion des universités.*
4. Augmentation de l'attractivité internationale, en estimant un rattrapage du niveau national du taux d'étudiants internationaux pour les 3 universités.
5. La réforme des IUT avec le remplacement du DUT sur 2 ans par un BUT sur 3 ans, qui jouera principalement sur les petites agglomérations (le taux de poursuite après le DUT en grande agglomération étant déjà supérieur à 80%). Il se traduira en moyenne par 40% d'augmentation des lutiens sur Alençon (+165), Cherbourg (+210), Evreux (+300), et Saint-Lô (+65), générant un supplément de demandes de logements, du moins pour le 1^{er} semestre ; puisqu'il est probable que les 3^{ème} année partent en stage dès février ou mars.

Évolution du nombre de bacheliers (1/2)

Pour calculer cette estimation d'évolution du nombre de bacheliers, 3 variables ont été retenues. Constatant une différence négative entre les taux normands et les taux nationaux sur ces 3 variables, un postulat de rattrapage a été posé d'ici à 2027, provoquant une hausse du nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur :

- L'augmentation du niveau d'espérance d'obtenir le bac pour un élève de 6ème : le taux de bacheliers dans une génération n'étant disponible qu'au niveau national, c'est cette variable, plus précise car tenant compte des migrations interacadémiques qui est retenue par la DEPP depuis 2014. Le taux normand est, là aussi, inférieur à la moyenne nationale (-1 point sur 2017 et 2018)
- L'augmentation du taux d'accès au bac des jeunes Normands : cette variable ne joue qu'à la marge compte-tenu que la moyenne normande n'est que très légèrement inférieure à la moyenne nationale (-0,4% en 2018 et 2019, après un écart de -0,7% en 2017)
- L'augmentation du taux de poursuite d'études des bacheliers dans l'enseignement supérieur : un rattrapage normand sur cette variable pourrait engendrer une hausse comprise entre 750 et 850 bacheliers par an environ compte-tenu d'une différence de plus de 2 points entre le taux normand et le taux national. A noter que 2016 semble constituer une année à part avec une différence plus importante de 5,1 points.

Évolution du nombre de bacheliers (2/2)

Application des 3 variables définies au nombre de bachelier de 2016 à 2018 :

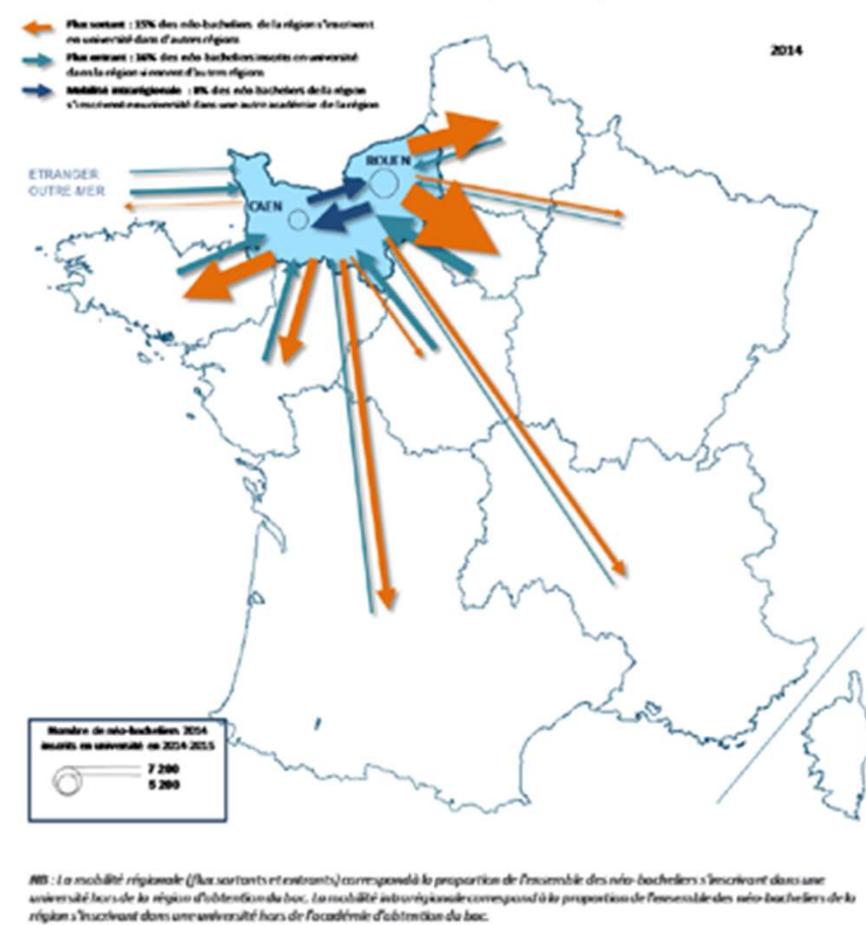
	2016	2017	2018	
Nbre de bachelier	32 048	32 101	33 955	→ Source : Rectorat de l'académie de Normandie
Supplément bachelier si espérance bac 6ème = taux national	243	1230	1228	→ Application du taux moyen constaté au niveau national aux effectifs de 6 ^{ème} (Source : DEPP / Rectorat de l'académie de Normandie)
Supplément bachelier si taux de réussite bac = taux national	64	225	136	→ Application du taux moyen constaté au niveau national (Source : MESRI)
Total prévisionnel bachelier	32355	33556	35319	→ Total prévisionnel du nombre de bacheliers en tenant compte d'un rattrapage normand sur les taux nationaux
Supplément étudiant si taux de poursuite = taux national	1634	859	757	→ Application du taux moyen constaté au niveau national (à noter que 2016 est une année à part avec un écart important entre la Normandie et le niveau national) (Source : MESRI / Rectorat de l'académie de Normandie)
Durée moyenne des études supérieures (en années)	3	3	3	→ Durée moyenne des études pour un étudiant entrant dans l'ESR français (Source : OCDE, chiffre 2016)
Total étudiants supplémentaires	4 902	2 577	2 271	→ Estimation du nombre d'étudiants supplémentaires sur 3 ans

En appliquant un rapprochement avec la moyenne nationale sur ces différentes variables sur les 3 dernières années, les effectifs étudiants normands pourraient augmenter de près de 3 250 étudiants supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

Cette hypothèse, que nous pouvons qualifier d'optimiste, doit néanmoins tenir compte d'un taux de fuite des bacheliers estimé à 15% (source : *Diagnostic Territorial STRATER, Normandie Université, Juin 2018*), ce qui ramènerait cet effectif à **2 759 étudiants supplémentaires inscrits au sein des établissements de la région normande.**

L'attractivité nationale ou la rétention des bacheliers locaux

Carte 2 – Région Normandie : les flux entrants et sortants des néo-bacheliers inscrits dans les universités et établissements assimilés en 2014-2015 (source SIES)



Jusqu'à présent la région Normandie exporte davantage de bacheliers qu'elle n'en importe, principalement au profit des régions Ile de France, Bretagne, et Hauts de France.

Il n'a pas été possible d'obtenir des données sur les tendances récentes (effet Parcoursup) en matière de taux de rétention des bacheliers locaux. Aucune hypothèse ne peut donc être formulée à ce sujet.

En ce qui concerne les flux entrants, 2 agglomérations attirent une proportion importante d'étudiants non normands :

- Alençon (qui jouxte la région Pays de Loire)
- Evreux (située proche de l'Ile de France)

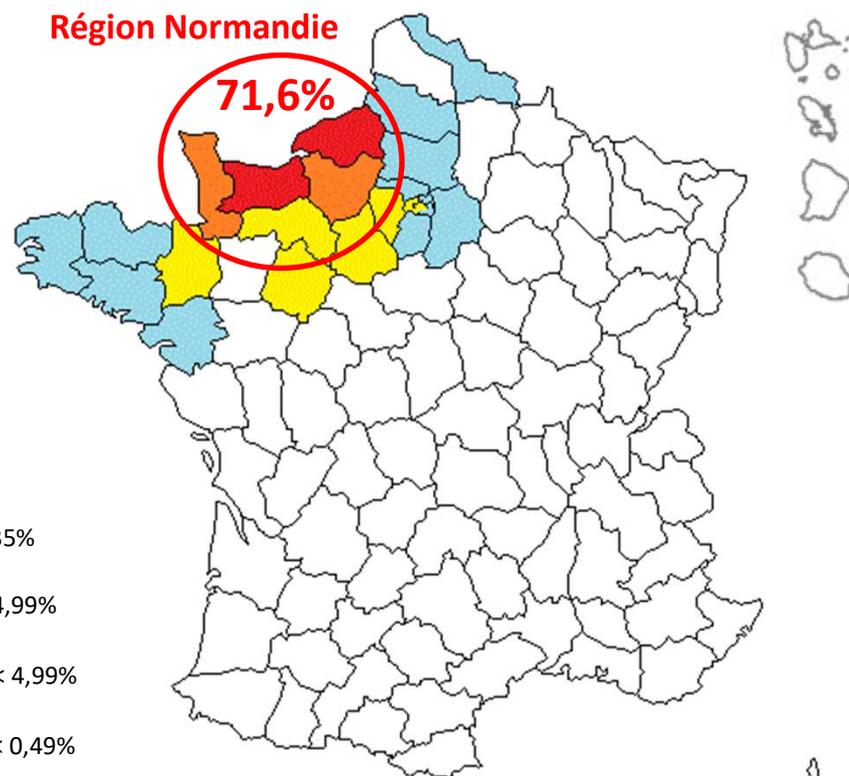
Mais seule la 2nde a vu cette proportion progresser ces 5 dernières années, alors que la 1^{ère} a subi une baisse concomitante, sans doute liée à la concurrence de l'offre des départements limitrophes des 2 régions voisines.

En revanche les 3 grandes agglomérations normandes disposent d'établissements à recrutement national, dont certains ont des ambitions d'augmentation de capacité, et devraient en attirer de nouveaux.

Effectifs étudiants normands selon le département de résidence des parents

Effectifs étudiants normands selon le département de résidence des parents (2018-2019)*

Département de résidence des parents	Effectifs étudiants inscrits dans un établissement normand à la rentrée 2018-2019	En %
Seine-Maritime	27098	32,82%
Calvados	15677	18,99%
Eure	7502	9,09%
Manche	6006	7,27%
Orne	2874	3,48%
Yvelines	1033	1,25%
Ille-et-Vilaine	696	0,84%
Eure-et-Loir	573	0,69%
Paris	476	0,58%
Sarthe	445	0,54%
Hauts-de-Seine	418	0,51%
Oise	386	0,47%
Val-d'Oise	350	0,42%
Val-de-Marne	336	0,41%
Loire-Atlantique	328	0,40%
Essonne	326	0,39%
Seine-Saint-Denis	293	0,35%
Somme	287	0,35%
Côtes-d'Armor	278	0,34%
Nord	276	0,33%
Finistère	271	0,33%
Seine-et-Marne	271	0,33%
Morbihan	264	0,32%
Autres départements français	4400	5,33%
Etranger	4268	5,17%
Non connu	7427	9,00%
Total général	82559	100,00%



*Source : Fichier SISE (Rectorat de la Région Normandie).
Attention seules les données pour les établissements dépendant du MESRI sont prises en compte dans le fichier SISE

Effectifs étudiants normands selon le département de résidence des parents – Comparatif rentrées 2014-2018

Effectifs étudiants normands selon le département de résidence des parents – Comparatif rentrées 2014-2018*

Département de résidence des parents	Effectifs 2014	Effectifs 2018	Variation 2014/2018
Seine-Maritime (76)	33,00%	32,82%	-0,17%
Calvados (14)	19,16%	18,99%	-0,17%
Eure (27)	8,90%	9,09%	0,19%
Manche (50)	7,14%	7,27%	0,14%
Orne (61)	3,36%	3,48%	0,12%
Yvelines (78)	1,20%	1,25%	0,05%
Ille-et-Vilaine (35)	0,70%	0,84%	0,14%
Eure-et-Loir (28)	0,60%	0,69%	0,09%
Paris (75)	0,70%	0,58%	-0,12%
Sarthe (72)	0,57%	0,54%	-0,03%
Hauts-de-Seine (92)	0,60%	0,51%	-0,09%
Oise (60)	0,53%	0,47%	-0,06%
Val-d'Oise (95)	0,46%	0,42%	-0,03%
Val-de-Marne (94)	0,41%	0,41%	-0,01%
Loire-Atlantique (44)	0,40%	0,40%	0,00%
Essonne (91)	0,41%	0,39%	-0,02%
Seine-Saint-Denis (93)	0,34%	0,35%	0,01%
Somme (80)	0,32%	0,35%	0,03%
Côtes-d'Armor (22)	0,24%	0,34%	0,10%
Nord (59)	0,33%	0,33%	0,01%
Finistère (29)	0,34%	0,33%	-0,01%
Seine-et-Marne (77)	0,36%	0,33%	-0,03%
Morbihan (56)	0,26%	0,32%	0,06%
Autres départements français	5,64%	5,33%	-0,31%
Etranger	3,56%	5,17%	1,61%
Non connu	10,47%	9,00%	-1,47%
Total général	100,00%	100,00%	

Si l'on exclut les origines non connues, la part des étudiants non originaires de Normandie aurait subi une légère augmentation en 5 ans :

- ✓ 2013/14 : 20,07%
- ✓ 2017/18 : 21,26%

Mais si l'on exclut les étudiants dont les parents sont domiciliés à l'étranger, alors l'attractivité extra-régionale s'est tassée sur la même période.

- ✓ 2013/14 : 16,76%
- ✓ 2017/18 : 16,52%

Il existe donc une dynamique d'augmentation de l'attractivité internationale mais, hormis dans le cas de création de nouveaux établissements à recrutement national, il n'existe pas de dynamique d'accroissement de la part des étudiants extra-régionaux.

Nouvelles implantations ou accroissement de capacité des établissements

Sur l'agglomération du Havre

Le développement de l'enseignement supérieur havrais, engagé depuis 2007 (avec l'installation de Sciences Po Paris) va se poursuivre avec :

- l'ouverture d'un double cursus d'architecte - ingénieur à l'INSA, qui pourrait amener 210 étudiants supplémentaires ;
- l'accroissement de la capacité des promotions de l'ISEL (école d'ingénieur de l'université) qui porterait son effectif de 310 étudiants aujourd'hui à 400 dans 5 ans ;
- l'arrivée du siège national de l'Ecole Nationale de la Marine Marchande avec un campus qui pourrait accueillir 250 étudiants supplémentaires.

Sur la métropole de Rouen

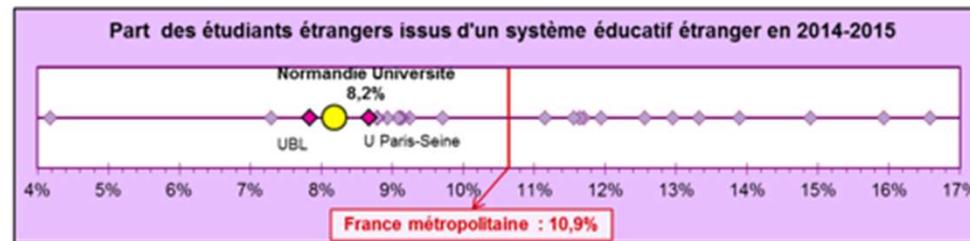
- Sur Mont-Saint-Aignan, l'école d'ingénieur UniLaSalle envisage non seulement l'accroissement de sa capacité d'accueil mais également l'installation d'une « école vétérinaire », pour un effectif supplémentaire estimé à 600 étudiants.
- Sur ce même secteur l'école Néoma BS envisage un accroissement de ses effectifs à hauteur de 1 000 étudiants, ce qui sera très difficile sur le site actuel, qui nécessiterait par ailleurs une réhabilitation lourde. De ce fait, un déménagement est envisagé, avec plusieurs hypothèses dont une sur le campus du Madrillet à St-Etienne du Rouvray.

Sur l'agglomération de Caen

- L'arrivée de l'école d'ingénieur ISEN Yncréa est d'ores et déjà arrêtée, avec une classe prépa intégrée qui ouvrira dès cette rentrée au sein d'un lycée privé sous contrat. A terme cet établissement amènera 500 étudiants supplémentaires.
- L'installation d'une antenne normande de l'École hôtelière de Lausanne était envisagée avant la crise sanitaire actuelle, avec une localisation possible à Caen, mais nous ne la retiendrons pas dans cette hypothèse haute.

L'attractivité internationale

Les universités normandes (fédérées dans la ComUE Normandie Université) apparaissent en queue de peloton en termes d'accueil des étudiants internationaux (situation partiellement compensée par l'attractivité de Néoma, Science Po, et à moindre degré de l'INSA).



Même si la crise sanitaire mondiale va ralentir 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, contre 350 000 actuellement, avec un taux moyen de 13 à 14%.

Deux universités normandes pourraient alors voir leurs effectifs progresser de façon significative. Nous posons ci-dessous l'hypothèse d'un taux de 12,5% sur Rouen et Caen.

Universités	En 2018/19			Hypothèse 2026/27			Différence	
	Nb d'étud intx	Total étudiants	%	Hypothèse basse étud non intx	% d'étudiants intx	Total étudiants		
Univ de Caen	1 889	26 876	7,03%	25 237	12,5%	28 842	3 605	1 716
Univ de Rouen	2 646	27 962	9,46%	24 911	12,5%	28 470	3 559	913
Univ du Havre	1 420	7 620	18,64%	6 088	19,0%	7 517	1 428	8
Total	5 955	62 458	9,53%	56 236	15,3%	64 828	8 592	2 637

Synthèse hypothèse haute

Cette hypothèse cumule plusieurs sources vraisemblables d'augmentation des effectifs, avec une croissance maximale de 7,5% des effectifs à l'horizon 2027.

	Effectifs estimés pour 2018/19	Répartition des effectifs par agglo en %	Hypothèse basse 2027	Facteurs de croissance pour une hypothèse haute				Total	Hypothèse haute 2027
				Accroissement Bacheliers locaux	Réforme IUT*	Attractivité internationale	Nouveaux établissements ou augm capacité		
Total 7 agglomérations	101 600	100%	100 751	2 759	370	2 637	2 690	8 456	109 207
Caen	34 000	33%	34 340	923	-220	1 716	500	2 919	37 259
Le Havre	12 700	13%	12 471	345	-	8	550	903	13 374
Rouen	45 000	44%	44 280	1 222	-150	913	1 600	3 585	47 865
Evreux	3 600	4%	3 830	98	300			398	4 228
Cherbourg	2 200	2%	1 998	60	210			270	2 267
Alençon	2 300	2%	2 174	62	165		40	267	2 441
Saint-Lô	1 800	2%	1 658	49	65			114	1 772

* Le passage du DUT en BUT entraîne une augmentation du nombre d'étudiants dans les agglomérations qui offraient pas ou peu de solution de poursuite d'études, mais une contraction des effectifs dans les agglomérations où les Dutiens avaient tendance à poursuivre leurs études.

** Sur Alençon, l'augmentation de capacité résulterait de la création d'une LAS en Droit.

VI. Identification territorialisée des besoins à 2027

Rappel situation 2018/19

La situation présentée par le diagnostic ne révèle pas d'insuffisance de logement dédié au regard des effectifs étudiants de chaque agglomération, hormis Alençon.

Mais nous savons que cette agglomération dispose d'importantes disponibilités dans le parc diffus, notamment via une offre de chambres indépendantes ou studios dans de nombreuses maisons particulières ; ainsi, comme le diagnostic le mentionne ci-dessus, la fermeture récente d'une résidence école de l'IRFSS de 140 lits a été déplorée par les étudiants pour la convivialité qu'elle apportait mais n'a pas provoqué de difficultés spécifiques à la rentrée 2019.

2018/19	Nombre d'étudiants	Nbre logt en résidences dédiées ou places en foyers						Lgt en RD par étudiant
		Crous	Bailleurs*	rés. Ecole	Foyers	Résid privées	Total	
Caen	34 000	4 584	532	0	0	1 305	6 421	18,9%
Evreux	3 600	391	0	204	35	0	630	17,5%
Cherbourg	2 200	0	454	0	0	0	454	20,6%
Saint-Lô	1 800	0	200	0	170	0	370	20,6%
Alençon	2 300	0	88	90	34	0	212	9,2%
Le Havre	12 700	1 174	71	0	6	961	2 212	17,4%
Rouen	45 000	4 327	365	759	0	2 075	7 526	16,7%
dont Mont-St-Aignan	19 800	3 069	0	0	0	115	3 184	16,1%
dont St-Etienne du R.	8 250	281	88	759	0	0	1 128	13,7%
Total 7 EPCI objets de l'étude	101 600	10 476	1 710	1 053	245	4 341	17 825	17,5%

* Bailleurs : dont parc diffus dédié à Cherbourg et à Saint-Lô

- 849 étudiants

Prospective hypothèse basse

En hypothèse basse d'évolution des effectifs à l'horizon 2027, la situation serait quasiment inchangée à l'échelle des agglomérations en dehors d'une augmentation du parc de résidences privées au Havre et à Rouen due aux projets en cours.

2027 H basse	Nombre d'étudiants	Nbre logt en résidences dédiées ou places en foyers						Lgt en RD par étudiant
		Crous	Bailleurs*	rés. Ecole	Foyers	Résid privées	Total	
Caen	34 340	4 584	532	0	0	1 305	6 421	18,7%
Evreux	3 830	391	0	204	35	0	630	16,4%
Cherbourg	1 998	0	454	0	0	0	454	22,7%
Saint-Lô	1 658	0	200	0	170	0	370	22,3%
Alençon	2 174	0	88	90	34	0	212	9,8%
Le Havre	12 471	936	71	0	6	1 432	2 445	19,6%
Rouen	44 280	4 479	365	759	0	2 522	8 125	18,3%
dont Mont-St-Aignan	18 330	3 069	0	0	0	115	3 184	17,4%
dont St-Etienne du R.	9 000	281	88	759	0	0	1 128	12,5%
Total 7 EPCI objets de l'étude	100 751	10 390	1 710	1 053	245	5 259	18 657	18,5%

* Bailleurs : dont parc diffus dédié à Cherbourg et Saint-Lô

- Crous = ajout de 152 logements en construction à Rouen et suppression des 238 chambres de la cité U Caucriauville au Havre

- Rés. privées : ajout de 471 lits au Havre et 447 à Rouen

Mais la réorganisation des campus sur la métropole rouennaise (arrivée du CESI début 2020 sur le campus du Madrillet) ainsi que sur Le Havre (déménagement des départements d'IUT de Caucriauville vers la ville basse à la rentrée 2025 ou 2026) nécessitent une attention particulière.

Sauf en cas de fermeture des frontières aux étudiants internationaux, une situation de tension est d'ores et déjà à attendre à la rentrée 2020/21 à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Les questions du campus du Madrillet

Actuellement le secteur de Saint-Etienne-du-Rouvray est le seul où la demande de logement indique une relative tension, avec 3 demandes pour 1 logement dans le parc du Crous, et un taux de place par étudiants (tous segments confondus) nettement inférieur à 15%.

Toutefois nous n'avons pas encore mesuré l'impact de l'implantation du CESI en début d'année, arrivé en janvier avec 1 600 apprenants, dont la majorité suit le cursus en alternance. Alors que le CESI disposait d'un contingent de 70 logements Crous réservés à Mont-Saint-Aignan, il n'a pu en obtenir que 20 à Saint-Etienne-du-Rouvray.

Il faut par ailleurs tenir compte des ambitions de développement à court et moyen termes :

- ✓ Installation d'une grande école à l'horizon 2025, peut-être Néoma BS (avec une incidence sur la demande de logement sur Mont-Saint-Aignan)
- ✓ Regroupement de tous les IUT de la métropole (avec incidences sur Mont-Saint-Aignan et Elbeuf) et installation de nouvelles écoles entre 2030 et 2035.

	En 2018	Estimation 2020	Prévision 2025	Estimation 2035
Effectif étudiant				
Hypothèse basse	8 250	9 000	9 000	10 500
Hypothèse haute	8 250	9 000	10 500	15 500
Logements bailleurs				
Résidences Crous	281	281	281	281
Résidences bailleurs	88	88	88	88
Résidences Ecoles	759	759	759	759
Total	1 128	1 128	1 128	1 128
Hypothèse basse	13,7%	12,5%	12,5%	10,7%
Hypothèse haute	13,7%	12,5%	10,7%	7,3%

+ 7 606 étudiants

Prospective hypothèse haute

En hypothèse hausse d'évolution des effectifs à l'horizon 2027, les taux de logement par étudiant s'effritent presque partout, sans pour autant justifier une consolidation de l'offre sauf peut être à Evreux et à Caen.

2027 H haute	Nbre d'étudiants	Nbre logt en résidences dédiées ou places en foyers					Lgt en RD par étudiant	
		Crous	Bailleurs*	rés. Ecole	Foyers	Résid privées		Total
Caen	37 259	4 584	532	0	0	1 305	6 421	17,2%
Evreux	4 228	391	0	204	35	0	630	14,9%
Cherbourg	2 267	0	454	0	0	0	454	20,0%
Saint-Lô	1 772	0	200	0	170	0	370	20,9%
Alençon	2 441	0	88	90	34	0	212	8,7%
Le Havre	13 374	936	71	0	6	1 432	2 445	18,3%
Rouen	47 865	4 479	365	759	0	2 522	8 125	17,0%
dont Mont-St-Aignan	15 923	3 069	0	0	0	115	3 184	20,0%
dont St-Etienne du R.	14 278	281	88	759	0	0	1 128	7,9%
Total 7 EPCI objets de l'étude	109 206	10 390	1 710	1 053	245	5 259	18 657	17,1%

* Bailleurs : dont parc diffus dédié à Cherbourg et Saint-lô

- Crous = ajout de 152 logements en construction à Rouen et suppression des 238 chambres de la cité U Caucriauville au Havre

- Rés. privées : ajout de 471 lits au Havre et 447 à Rouen

En revanche, on note que le maintien du taux de couverture à Rouen et le Havre est entièrement dû à la construction de résidences privées dont on sait qu'elles constituent le segment le plus cher du logement dédié alors que les quelques lacunes identifiées concernent toujours l'hébergement à coût abordable.

La réorganisation des campus sur la métropole rouennaise sera à suivre de près en cas de départ de Néoma BS de Mont-Saint-Aignan (qui se retrouverait alors en situation de suroffre) pour Saint-Etienne-du-Rouvray (où la carence de résidences dédiées s'amplifierait de façon critique).

Sur Le Havre, il faut également anticiper le déménagement des départements d'IUT de Caucriauville vers la ville basse, à la rentrée 2026 ou 2027.

VII. Préconisations de production globale

Préconisations de production globale par agglomérations

	2018/19		Hyp. basse 2027		Hyp. haute 2027	
	Nombre d'étudiants	Lgt en RD par étudiant	Nombre d'étudiants	Lgt en RD par étudiant	Nbre d'étudiants	Lgt en RD par étudiant
Caen ↗↗	34 000	18,9%	34 340	18,7%	37 259	17,2%
Evreux ↗↗	3 600	17,5%	3 830	16,4%	4 228	14,9%
Cherbourg ↘→	2 200	20,6%	1 998	22,7%	2 267	20,0%
Saint-Lô ↘↘	1 800	20,6%	1 658	22,3%	1 772	20,9%
Alençon ↘→	2 300	9,2%	2 174	9,8%	2 441	8,7%
Le Havre ↘↗	12 700	17,4%	12 471	19,6%	13 374	18,3%
Rouen ↘↗	45 000	16,7%	44 280	18,3%	47 865	17,0%
dont Mont-St-Aignan ↘↘	19 800	16,1%	18 330	17,4%	15 923	20,0%
dont St-Etienne-du-R. ↗↗	8 250	13,7%	9 000	12,5%	14 278	7,9%
Total 7 EPCI objets de l'étu	101 600	17,5%	100 751	18,5%	109 206	17,1%

Taux de couverture
tout type de logement

Seules Caen, Evreux et Saint-Etienne-du-Rouvray gagnent des effectifs étudiants sur les 2 hypothèses, basse et haute.

Saint Lô est en perte d'effectifs sur les 2 hypothèses.

Pour Cherbourg, Alençon, le Havre et Rouen agglomération, la situation est plus contrastée : ces communes perdent des effectifs en hypothèse basse mais en gagnent ou les maintiennent en hypothèse haute.

On note que **l'hypothèse haute implique surtout de vrais contrastes pour Rouen** (prise en compte du déménagement des formations) :

- Perte d'environ 20% d'étudiants pour Mont-Saint-Aignan,
 - Augmentation de 70% pour Saint-Etienne-du-Rouvray.
- **Hypothèse basse** : La plupart des agglomérations accusent une légère baisse des effectifs étudiants et pour les autres, l'augmentation n'est pas suffisante pour ne pas être absorbable par le marché actuel plutôt détendu. Les taux de couverture demeurent relativement satisfaisants et sont même en hausse sur Cherbourg, Saint Lô, Alençon et Rouen / Mont-Saint-Aignan ainsi que le Havre et Rouen (projets de résidences privées).
- **Hypothèse haute** : même si les taux de couverture accusent des baisses plus fortes, ils ne sont pas forcément préoccupants : Evreux et Alençon sont des marchés très détendus. La question peut se poser de manière quantitative à Caen et surtout à Saint-Etienne-du-Rouvray dans l'agglomération de Rouen.

Préconisations de production globale par segments

En termes de production supplémentaire de logements dédiés aux étudiants, sur un plan strictement quantitatif, peu de segments ont besoin de faire l'objet d'un complément d'offre.

Crous	Bailleurs	Résidences écoles	Foyers	Résidences privées
<p>OUI</p> <p>En compensation de l'abandon de cités U vieillissantes et en accompagnement de l'évolution géographique des campus</p>	<p>NON</p> <p>L'offre est quantitativement suffisante</p>	<p>NON</p> <p>Sauf stratégie pédagogique / recherche d'attractivité de certaines écoles ou pour les établissements isolés</p>	<p>OUI</p> <p>Notamment FJT dans les petites agglomérations. Et nécessité d'une offre d'hébergement alternée sur Evreux et St-Etienne-du-R.</p>	<p>NON</p> <p>contexte de détente du marché et de remplissage « panaché » des résidences existantes</p>

Crous : quantitativement, le taux de couverture est satisfaisant. En revanche, l'arrivée, la croissance ou la relocalisation de certaines formations et établissements d'enseignement supérieur pourraient entraîner également des besoins de relocalisation de l'offre Crous ; c'est le cas au Havre et à Rouen (Campus du Madrillet). Ces nécessités de relocalisation croisent également des contraintes de démolition / reconstruction sur certaines Cités U vieillissantes (Caucriauville au Havre) et de pression avérée bien que localisée de la demande (Campus du Madrillet à Rouen).

Bailleurs : les besoins d'offre supplémentaire ne sont pas avérés. En revanche, la modification du statut de certaines offres peut s'avérer nécessaire (parc LLS diffus de Presqu'île Habitat à Cherbourg par exemple).

Résidences écoles : la création de logements dédiés à une formation spécifique relève davantage du projet pédagogique de l'école (UniLaSalle Rouen). Elle peut également se justifier pleinement pour des établissements isolés (projet du site équestre de Goustranville).

Foyers : il s'agit d'une solution pertinente en termes d'accueil des alternants. En revanche, une analyse des besoins du public jeunes au sens large sera nécessaire afin d'évaluer le nombre à créer et les localisations à privilégier.

Résidences privées : les résidences nouvelles affichent des problèmes de remplissage dès la rentrée et les gestionnaires accueillent ouvertement dans leurs résidences des publics non étudiants afin d'atteindre les taux de remplissage minimaux nécessaires à l'équilibre d'exploitation du modèle. Les projets en cours ne peuvent que contribuer à aggraver cette situation.

VIII. Préconisations qualitatives

Logement des apprentis (1/3)

Des besoins exprimés de façon explicite sur certaines agglomérations :

- ✓ Rouen – Campus du Madrillet, avec l'arrivée du CESI début 2020 : une véritable résidence pour alternants se justifierait
- ✓ Le Havre (projet de CFA enseignement professionnel et supérieur de l'URMA sur le site Lebon)
- ✓ Evreux (croissance de l'alternance sur l'IUT, avec passage sur 3 années)
- ✓ Les petites agglomérations du Calvados et de l'Orne dont les entreprises peinent à faire venir des apprentis

Il s'agit de besoins intermittents :

- ✓ 2 jours par semaine ou 1 semaine par mois sur le lieu d'étude
- ✓ 3 jours par semaine ou 3 semaines par mois sur le lieu d'exercice professionnel

Mais qui sont difficilement absorbables par les structures dédiées et seulement à la marge par le parc privé, notamment par les chambres chez l'habitant.

Est-ce que les structures FJT qui sont celles qui accueillent une majorité d'apprentis sont les seules réellement adaptées ?

Existe-t-il d'autres systèmes à inventer ? d'autres types d'offres à adapter ?

Notamment à partir de janvier / février quand les taux de remplissage des résidences dédiées baissent ?

Logement des apprentis (2/3)

	Apprentis (2 situations)		Etudiants
Statut étudiant avec carte d'étudiant	Apprentis en lycée pro. (CAP, BEP) NON	Apprentis Post Bac OUI	OUI
Statut salarié	Au titre de l'apprentissage OUI	Au titre de l'apprentissage OUI	En principe non (à l'exception de certains étudiants plus âgés ou thésards) NON
Accès internat	OUI	NON	NON
Accès FJT	Si >16 ans OUI	OUI	Dans la limite de 30% d'étudiants OUI
Accès résidence étudiante	<18 ans + pas de statut étudiant NON	Si >18 ans OUI	OUI
Allocations CAF	Allocations plus élevées au titre du statut salarié	Allocations plus élevées au titre du statut salarié	Allocations moins élevées 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 :
 - Le dossier CAF ne peut concerner qu'un seul logement,
 - Les logements ont tous des loyers mensuels.
- 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.

Logement des apprentis (3/3)

Le logement dédié le plus adapté aux apprentis en raison de leur statut salarié est le FJT car il leur permet de récupérer le taux maximal d'APL.

En revanche, il ne résout pas le problème du double logement.

Certains FJT organisent une colocation alternée des studios par deux apprentis sous réserve d'une organisation spécifique :

- Deux lits et deux placards fermés par studio,
- La mise en place de services hôteliers (ménage à chaque alternance).

La redevance mensuelle est divisée par 2 mais l'allocation sera plus faible et ne pourra pas être sollicitée pour l'éventuel 2^{ème} logement.

? La(-es) solution(s), propositions à étudier :

- Une entente au sein d'un même réseau de FJT, afin que les 2 logements occupés en alternance soient enregistrés sous un seul logement bénéficiant de la CAF maximale (un logement à loyer mensuel et un logement « gratuit » alors que les 2 sont occupés en alternance par l'étudiant) ?
- Une adaptation des aides de la CAF afin de pouvoir les répartir sur 2 logements différents ?

La consolidation d'une offre sociale

L'offre de logement social, proposée principalement par le Crous et les bailleurs sociaux en gestion directe concerne d'abord les boursiers sur critères sociaux, dont la plus grande partie (en excluant les échelons Obis) n'a pas les moyens de louer un logement dans le parc privé ou de prendre en charge des aller-retour avec un domicile familial éloigné.

Il est donc utile de disposer d'un indicateur pertinent de couverture de ces besoins pour comparer la situation de chacune des agglomérations étudiées ; le parc du Crous étant évalué après déduction des contingents de réservation pour des publics spécifiques :

2018/19	Nbre d'étudiants	Taux de lgt dans l'agglomération hors cohabitants	Taux de boursiers hors 00 bis**	Nbre étudiants les + concernés	Nbre logt en résidences dédiées ou places en foyers				Lgt social par étudiant	Lgt social par étudiant les + concernés	Lgt abordable par étudiants les + concernés
					Crous hors contingents	Bailleurs***	rés. Ecole	Foyers			
Caen	34 000	54,6%	22,4%	4 158	4 005	532	0	0	13%	109%	109%
Evreux	3 600	29,2%	19,5%	205	357	0	204	35	10%	174%	291%
Cherbourg	2 200	39,6%	19,7%	172	0	454	0	0	21%	265%	265%
Saint-Lô	1 800	34,5%	15,8%	98	0	200	0	170	11%	204%	377%
Alençon	2 300	49,9%	26,6%	305	0	88	90	34	4%	29%	69%
Le Havre *	12 700	38,4%	22,8%	1 112	925	71	0	6	8%	90%	90%
Rouen	45 000	50,6%	21,1%	4 804	3 610	365	759	0	9%	83%	99%
Total 7 EPCI objets de l'étude	101 600			10 855	8 897	1 710	1 053	245	10%	98%	110%

* Pour le Havre, le taux de logement dans l'agglomération est certainement supérieur à ce ratio (calculé sur la base du recensement INSEE 2016). Il est vraisemblablement plus proche de 50% auquel cas le taux de logement social par étudiant concerné descendrait à 69%, ratio le plus faible hormis le cas spécifique d'Alençon.

** Ce taux de boursiers inclut les bourses régionales pour les étudiants des formations sanitaires et sociales.

*** Une partie de l'offre est disséminée dans du parc diffus à Cherbourg

La consolidation d'une offre sociale

Précisions sur les statistiques du tableau précédent :

Toute statistique se doit d'être interprétée avant d'en tirer des conclusions en amont d'éventuelles décisions. Cela est particulièrement vrai pour les chiffres, parfois extrêmes, du tableau précédent qui ne peuvent être utilisés sans l'apport d'un éclairage qualitatif.

Ainsi, l'étude a démontré que, globalement en Région Normandie, il n'existait pas de véritable tension sur le marché du logement étudiant même sur ses segments sociaux. Tout au plus, des inadéquations qualitatives présentes et à venir ont été révélées, notamment dues à la relocalisation de certaines unités de formation.

A première vue, certains taux de couverture élevés en logements sociaux et abordables du tableau précédent pourraient donner à penser que ces logements sont présents en surnombre, notamment sur Evreux, Cherbourg et Saint Lô.

Or il n'en est rien pour la principale raison que la gamme des segments représentés est très étroite et parfois spécialisée :

- Evreux : le Crous est la seule option en termes de logements étudiants dédiés en dehors de deux résidences école (Hôpital de la Musse et CFA) réservées aux seuls étudiants de l'établissement. Par ailleurs, le parc locatif privé est peu adapté à l'accueil d'étudiants.
- Cherbourg : ce taux élevé de 265% ne repose en fait que sur un seul segment, le logement des bailleurs, dont une seule résidence dédiée ; le solde étant constitué de logements issus du parc banalisé du bailleur Presqu'île Habitat.
- Saint Lô : les 377% de couverture en logement abordable correspondent à une offre de logements issus du parc d'un bailleur et d'une résidence/foyer dédiée gérée par une FJT et réservée aux élèves du lycée agricole et de la classe prépa GPGE.

Par ailleurs, ces agglomérations ne présentent pas les atouts nécessaires à l'attractivité auprès des gestionnaires des résidences privées.

Il s'agira donc d'être prudent quant à déduire trop rapidement de ces chiffres qu'une partie de l'offre pourrait être réduite. Nous n'y sommes pas favorables malgré le contexte de détente du marché.

Néanmoins, ce tableau montre que l'offre de logement social est tout juste suffisante sur Rouen et Le Havre, 2 agglomérations où elle mérite donc d'être consolidée. Cet enjeu sera d'autant plus crucial que le réaménagement des campus au sein de ces 2 agglomérations est susceptible de faire disparaître une offre très sociale, qu'il faudra reconstituer avec des montages ad hoc, par exemple en PLUS.

La colocation à visée éducative et solidaire

Depuis quelques années cette formule de colocation *accompagnée* se développe en France, et plus récemment en Normandie, en s'inspirant de l'expérience fructueuse développée par l'Université de Louvain La Neuve (en Belgique). Sur cette université, ce sont 1 000 places en résidences étudiantes, parmi les 5 000 proposées sur le campus, qui sont attribuées à chaque rentrée à des petits groupes d'étudiants (3 à 10) portant un projet collectif d'intérêt général, soit culturel, social, scientifique, éducatif, festif, etc.

Cette formule a été développée essentiellement par l'AFEV avec son programme KAPS, plus récemment l'association Article 1 avec son concept de MAISON ; ainsi que quelques bailleurs sociaux en gestion directe de résidences universitaires mais généralement dans leur parc diffus (à Rennes et Lyon notamment).

En Normandie, cette formule commence à se développer avec Coloc' 76, dispositif départemental de la Seine-Maritime pour les 16-25 ans à la recherche d'une solution d'hébergement et qui veulent vivre en expérience de colocation à visée éducative et solidaire. Il a démarré sur Le Havre et St-Etienne-du-Rouvray, avec 17 places à la rentrée 2019/20, et un objectif de 100 en doublant tous les ans. Surtout à St-Etienne-du-Rouvray puis Maromme (nord de Mont-Saint-Aignan).

Sur 2020 - 2021 sont d'ores et déjà prévues : 20 places au Havre (5 logements avec **Logéo** sur Mont Gaillard - Caucrauville - Rond Point - Quartiers sud, et 2 logements T4 avec **Alcéane** (quartiers Sud) ; 14 places à saint Etienne-du-Rouvray (avec **Le Foyer Stéphanois**) ; 6 places à Maromme (avec **Logéo** dans la quartier de Binche)

A Caen, les KAPS sont développés en partenariat avec **Caen-la-mer Habitat** pour 17 places dans 2 quartiers : Chemin vert et La Pierre-Heuzé. Projet de développement sur un 3ème, La Guérinière, notamment pour l'accompagnement à la socialisation des personnes âgées. L'objectif est de doubler le nombre de KAPS à Caen dans les 3 années qui viennent.



Une meilleure mobilisation du parc locatif diffus (1/2)

Le parc locatif privé diffus absorbe entre 35 et 45% de la demande étudiante quels que soient les territoires. Les intermédiaires / gestionnaires sont les agences immobilières, les syndicats et les particuliers en direct.

Atouts	Inconvénients
<u>Agences</u> : visite des logements et refus de prise en charge du parc ne répondant aux normes minimales de qualité <u>Particuliers</u> : pas de frais de dossier	<u>Agences</u> : frais de dossier élevés (même plafonnés) <u>Particuliers</u> : grande disparité de qualité dans l'offre

Actuellement, deux agglomérations normandes ont mis en place des relais officiels offre/demande sous la forme de plateformes Internet :

- Le Havre : Ahloet (agglomérations et grandes écoles),
- Saint Lô : gérée par le CLLAJ.

Non seulement, ces plateformes ont prouvé leur efficacité dans leur rôle de mise en contact mais elles permettent :

- La garantie d'une qualité minimale et d'un meilleur respect des modalités de mise en location (bail),
- La suppression d'intermédiaires entre l'offre et la demande et donc des frais de dossiers.

En revanche, le système demande un minimum d'investissement et de gestion (une personne dédiée) pour effectuer la visite des appartements proposés et gérer la plateforme.

- la visite des logements très chronophage est indispensable et contourner cette phase peut être contre-productif et préjudiciable au dispositif (Alençon en a fait l'expérience).

Elargir ce dispositif à d'autres agglomérations ? Lesquelles ? Selon quelles modalités ?

Une meilleure mobilisation du parc locatif diffus (2/2)

Il s'agit d'organiser la mise en relation de l'offre de studios de particuliers avec la demande étudiante.

Au-delà de satisfaire la demande étudiante à moindre coût grâce à la suppression d'intermédiaire (et de frais de dossier), l'objectif est également d'encourager la remise aux normes et la remise sur le marché des logements anciens et par conséquent de réduire la vacance et contribuer à l'amélioration du parc privé.

Quelles agglomérations ?	Toute agglomération souhaitant répondre à une demande étudiante insatisfaite ou travaillant à la revitalisation / réhabilitation de son parc ancien.
Moyens humains	1 personne à temps plein (ou a minima à mi-temps): <ul style="list-style-type: none"> • Visite des logements • Gestion de l'interface du site (après création d'un site Internet de présentation des logements) • Gestion des contacts : pour les sites existants, les étudiants accèdent aux coordonnées des propriétaires bailleurs après une première prise de contacts avec l'association
Prestations minimales	Visite systématique des logements lors de leur première intégration dans la plateforme Mise en ligne des offres avec photographies Mise en relation des étudiants avec les propriétaires Travail de reporting et de statistiques concernant la demande étudiante (origine géographique, niveau d'étude, âge, etc.), la vacance, les secteurs les plus/ moins demandés, etc.
Prestations annexes	Fourniture d'un bail type et assistance sur les modalités de mise en location (garant, caution, dispositif VISALE) Conseil sur le niveau de loyer
Coût	Gratuit pour les étudiants Participation minimale pour les propriétaires (souvent 25€)
Montage et gestion	Service logement de la commune ou de l'agglomération, ou DSP à une association (CLLAJ, autre)

 **Annexes**

Liste des 51 entretiens réalisés

AFEV
AHLOET
Association Campus Sciences Ingénierie Rouen Normandie
Association L'Abri Evreux
AUCAME
CU Alençon
CA Cherbourg
CA Dieppe Maritime
CU Le Havre Seine Métropole
CA Saint Lô
Campus d'Eveux
CD Orne et AGPSU Alençon
CESI
CHEERS
CLLAJ
ComUE Normandie Université
Conseil Régional
Crous
CU Caen-la-Mer
Evreux Porte de Normandie
FJT Sanson
FONCIA
Foyer Notre Dame Caen
HLM Cotentin
Immobilière Basse Seine
IRFSS Alençon
ISF Alençon
L'Oasis Caen
Logeo Seine Estuaire
Logiseine
Maison de l'Habitat Caen
Métropole Rouen Normandie
Orne Habitat
Partelios
Presqu'île Habitat
SOGEPROM pour la Fédération régionale
des promoteurs immobiliers (FPI) de Normandie
UniLaSalle école ingénieur Rouen
Université de Caen
Université de Rouen
Université du Havre
URHAJ
Ville de Dieppe

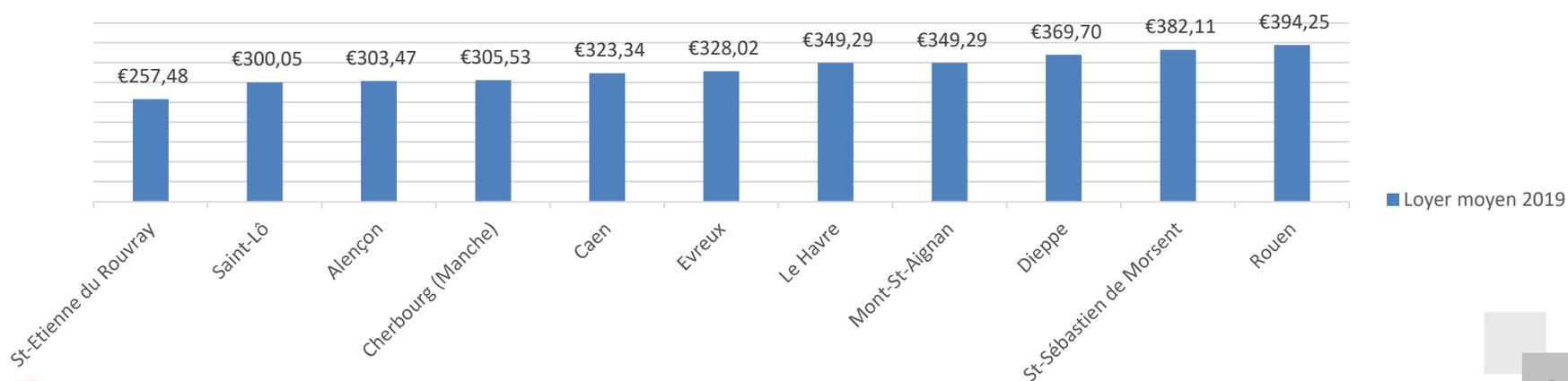
Définition des acronymes utilisés

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	Foyer de jeunes travailleurs ou "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

Synthèse des données CAF

Les données communiquées par les 4 Caisses d'allocations familiales, n'ont pas encore fait l'objet d'une analyse, mais en voici la synthèse.

Communes	Nbre d'allocataires 2016	Nbre étudiants décohab 2016 *	%	Loyer moyen 2019	Aide moyenne	%
St-Etienne du Rouvray	inclus dans l'agglomération de Rouen			257,48 €	141,76 €	55,1%
Saint-Lô	381	906	42%	300,05 €	167,62 €	55,9%
Alençon	835	1 223	68%	303,47 €	154,15 €	50,8%
Cherbourg (Manche)	897	1 310	68%	305,53 €	161,25 €	52,8%
Caen	12 813	17 505	73%	323,34 €	170,39 €	52,7%
Evreux	739	1 409	52%	328,02 €	166,82 €	50,9%
Le Havre	3 272	4 691	70%	349,29 €	173,95 €	49,8%
Mont-St-Aignan	inclus dans l'agglomération de Rouen			349,29 €	173,95 €	49,8%
Dieppe	119	392	30%	369,70 €	178,98 €	48,4%
St-Sébastien de Morsent	inclus dans l'agglomération d'Evreux			382,11 €	173,21 €	45,3%
Rouen	13 210	22 481	59%	394,25 €	176,54 €	44,8%
TOTAL	32 266	49 917	65%	-	-	-



Taux de couverture des besoins par les résidences privées

2018/19	Nombre d'étudiants	Taux de lgt dans l'agglomération hors cohabitants	% de non boursiers	Nbre étudiants concernés	Résid privées**	Lgt en RD par étudiant
Caen	34 000	54,6%	64,0%	11 881	1 305	11,0%
Le Havre *	12 700	38,4%	66,5%	3 243	961	29,6%
Rouen	45 000	50,6%	67,7%	15 415	2 075	13,5%
Total 7 EPCI objets de l'étude	91 700			30 539	4 341	14,2%

2027 H basse	Nombre d'étudiants	Taux de lgt dans l'agglomération hors cohabitants	% de non boursiers	Nbre étudiants concernés	Résid privées**	Lgt en RD par étudiant
Caen	34 340	54,6%	64,0%	12 000	1 305	10,9%
Le Havre *	12 471	38,4%	66,5%	3 185	1 432	45,0%
Rouen	44 280	50,6%	67,7%	15 169	2 522	16,6%
Total 7 EPCI objets de l'étude	91 091			30 353	5 259	17,3%

2027 H haute	Nombre d'étudiants	Taux de lgt dans l'agglomération hors cohabitants	% de non boursiers	Nbre étudiants concernés	Résid privées**	Lgt en RD par étudiant
Caen	37 259	54,6%	64,0%	13 020	1 305	10,0%
Le Havre *	13 374	38,4%	66,5%	3 415	1 432	41,9%
Rouen	47 865	50,6%	67,7%	16 397	2 522	15,4%
Total 7 EPCI objets de l'étude	98 498			32 832	5 259	16,0%

*Au Havre le taux de logement dans l'agglomération (estimé ici par le recensement INSEE de 2016) a probablement augmenté avec le développement récent de formations à recrutement national

** Au Havre le nombre de logement inclut des résidences sans exploitation unique