

# Diagnostic sur le logement étudiant en Normandie : synthèse

Pour répondre à la circulaire du 29 juillet 2019 visant à développer le logement dans le cadre du plan national 60 000 logements étudiants, la DREAL a proposé d'appuyer le SGAR et le Rectorat pour engager une étude visant à analyser l'adéquation entre l'offre de logement existante et les besoins des étudiants en Normandie.

L'étude (réalisée par les bureaux d'étude ID Territoires et Cabinet Latitude) dresse ainsi un état des lieux du logement dédié aux étudiants en Normandie et offre une vision prospective de ce segment à horizon 2027.

Ce diagnostic partagé entre les acteurs locaux permettra d'élaborer une stratégie régionale du logement locatif social en faveur des étudiants.

L'étude s'est focalisée sur 7 Agglomérations normandes, représentatives de l'offre majeure d'enseignement supérieur dispensée : Alençon, Caen, Cherbourg, Évreux, Le Havre, Rouen, Saint-Lô.

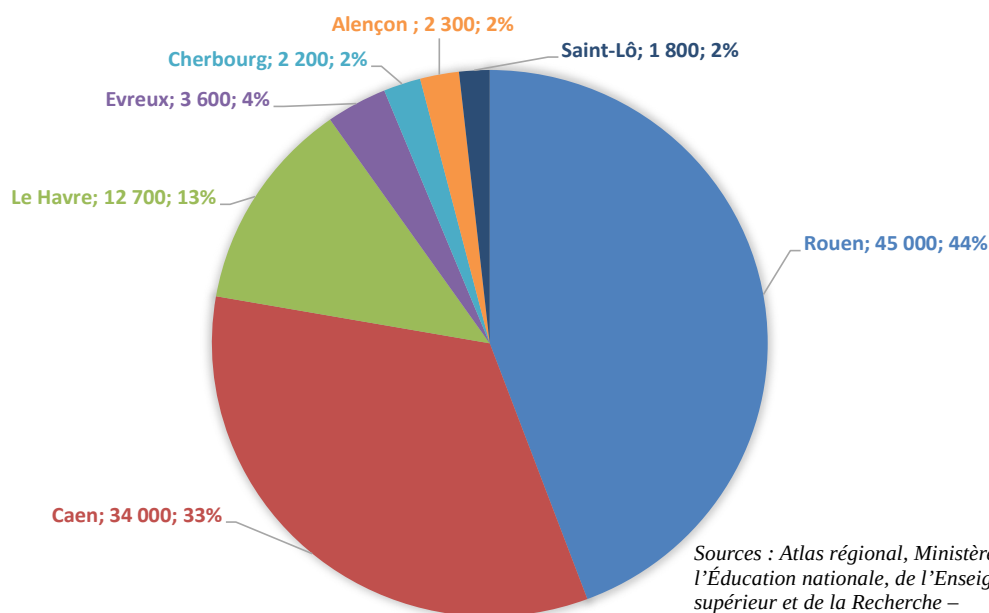
## Sommaire

1. Différents étudiants et différents besoins.....	1
2. Le logement des étudiants en Normandie.....	3
3. Hypothèse d'évolution des effectifs étudiants à l'horizon 2027.....	6
4. Couverture en logements et préconisations.....	7

### 1. Différents étudiants et différents besoins

En 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'effectif 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.

Les besoins en logements peuvent être de nature différente selon le type et la durée d'étude suivie par l'étudiant de même que son niveau de mobilité.

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

\* CPGE : classe préparatoire aux grandes écoles

## → Étudiants aux besoins spécifiques

Quatre profils d'étudiants présentent des caractéristiques spécifiques auxquels il est nécessaire d'apporter une offre de logement social.

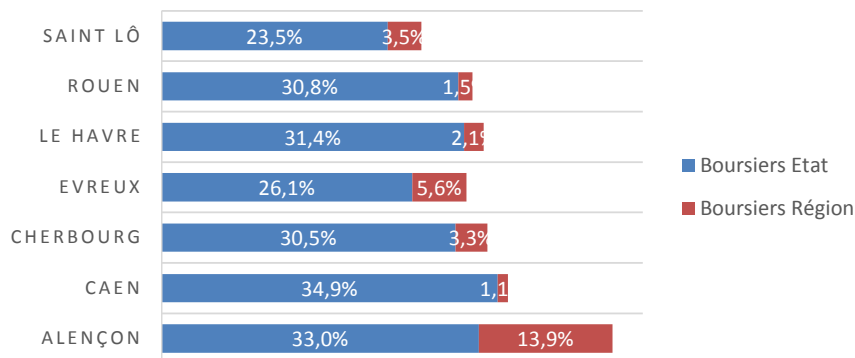
Typologies d'étudiants	Caractéristiques	Typologie de logement visée	Niveau de mobilité	Durée de location
<b>Etudiants boursiers</b>	Etudiants ne disposant que de faibles revenus pour financer leur vie étudiante	Domicile familial si établissement à proximité / Selon échelons et disponibilité des logements : chambre Crous, résidence CROUS ou parc HLM (dédié ou diffus)	Régional	Année universitaire (septembre à mai)
<b>Etudiants internationaux</b>	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
<b>Etudiants en apprentissage</b>	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
<b>Etudiants en stage</b>	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

## La proportion d'étudiants boursiers normands

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

La proportion de boursiers sur le total des effectifs étudiants est de 25 % au plan national, **supérieure à 33 % en Normandie**, et peut varier de 15 % à 65 % selon les territoires.

Aux titulaires d'une bourse d'État, il est pertinent d'ajouter les bénéficiaires d'une bourse attribuée par la Région aux étudiants des filières sanitaires et sociales.



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

## 2. Le logement des étudiants en Normandie

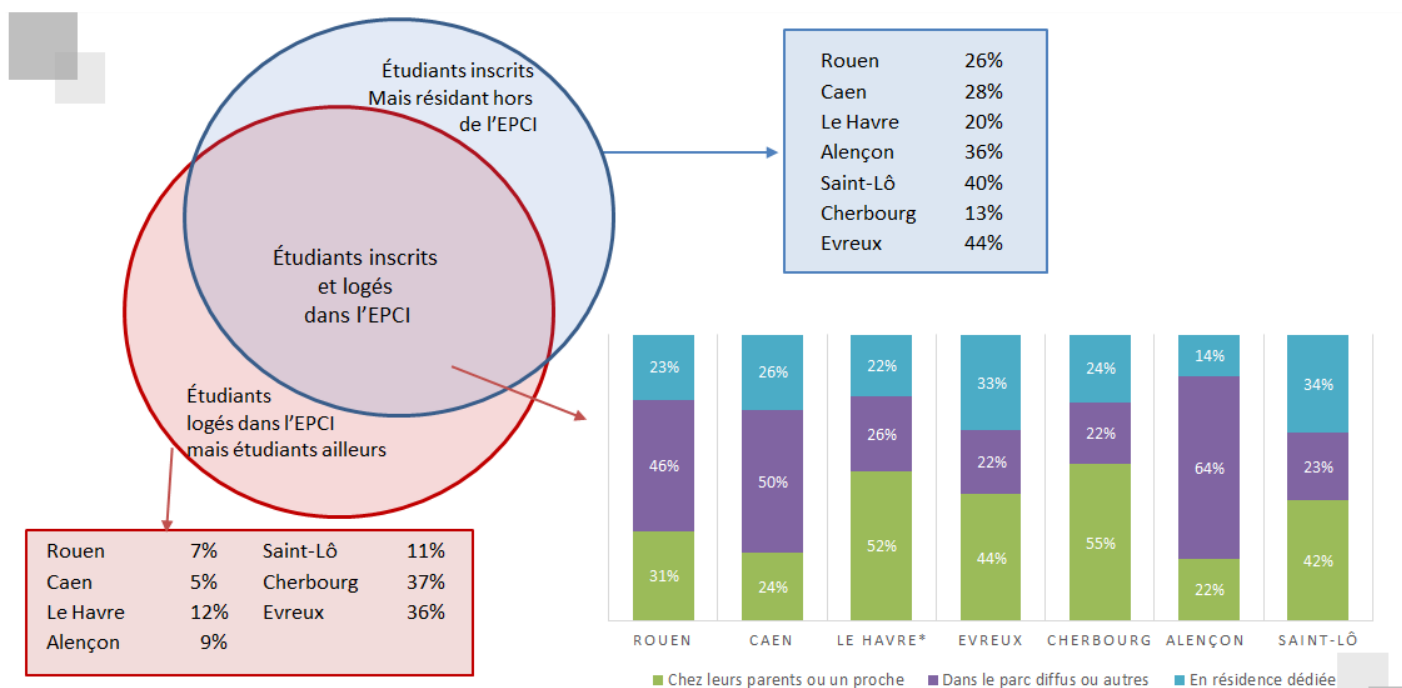
### 2.1 Lieu d'habitat des étudiants normands

En 2016, parmi les 94 599 étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur des 7 agglomérations étudiées, 72,8 % résidaient dans la même agglomération et 27,2 % ailleurs (dont 5,5 % hors région).

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 l'agglomération d'Évreux où une forte proportion d'étudiants connaissent un rythme d'étude alterné, avec une activité professionnalisante hors de l'agglomération.

Les données du recensement 2016 indiquaient 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 22 % sur Alençon.



## 2.2 Les différentes offres proposées aux étudiants

Le logement étudiant dédié recouvre plusieurs segments d'offre qui répondent à des besoins variables (niveaux de loyers, conditions d'accessibilité, modes d'habiter...) :

- les résidences Crous,
- les résidences des bailleurs sociaux,
- les foyers,
- les résidences écoles,
- les résidences privées dédiées,
- le marché locatif dans le parc diffus.

Ces segments dépendent de plusieurs modes de montage selon les opérateurs qui les gèrent.

### a) Les résidences CROUS

Le CROUS est l'opérateur social dédié au logement étudiant. Son parc comporte des cités universitaires traditionnelles avec des chambres et des studios de 16 à 18 m<sup>2</sup> incluant kitchenette et sanitaires.

En Normandie, le CROUS est présent sur 4 agglomérations avec 10 476 logements dédiés, soit un taux de couverture à 9,7 %. 85 % du parc est situé à Rouen et à Caen, 11 % au Havre et 4 % à Évreux.

Le CROUS est présent sur d'autres communes et sites universitaires via des accords signés avec certains foyers (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 de Caen, qui sont mis à disposition de publics spécifiques (thésards, chercheurs).

**Son offre de studios et de T1 est la plus abordable. Les redevances d'occupation des chambres demeurent les moins chères du marché.**

### b) Les résidences des bailleurs sociaux

En Normandie, le taux de couverture des effectifs par les résidences des bailleurs sociaux est de 1,7 % avec **1 774 logements dédiés**.

En Normandie, les bailleurs sociaux 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).

**Les résidences des bailleurs sociaux font partie de l'offre la plus abordable. Toutefois, elles ne donnent pas droit au même niveau d'allocation et, en conséquence, le reste à charge peut être plus élevé que dans les logements CROUS.**

### c) Les foyers

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,
- **les foyers de 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, souvent situés dans les communes où les autres segments d'offre dédiée sont absents (Saint-Lô, Alençon mais aussi à Caen). Ils totalisent 291 logements dédiés (taux de couverture : 0,7 %).

*Les foyers de jeunes travailleurs constituent un modèle d'hébergement social spécifique. Leur montage s'appuie sur un financement en **PLAI** alors que celui des résidences CROUS mobilise des financements en PLS.*

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 (or le dossier CAF ne peut concerner qu'un seul logement et les logements ont tous des loyers mensuels) ;
- **l'âge et le statut** qui, selon le niveau de formation, ne donnent pas accès à tous les types de logement.

Le logement dédié le plus adapté aux apprentis sous statut salarié est le FJT, car il leur permet d'obtenir le taux maximum d'APL. En revanche, le problème du double logement subsiste.

## d) Les résidences écoles

Ce segment rassemble les résidences dont l'initiative de la création et/ou de la gestion revient à un établissement d'enseignement supérieur. Ces résidences accueillent en principe uniquement les étudiants de la formation dispensée par l'établissement. Les résidences écoles totalisent **1 053 logements** sur 3 sites : Rouen, Alençon / Damigny et Saint-Sébastien-de-Morsent / Évreux (taux de couverture : 1 %).

**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.**

## e) Les résidences privées dédiées

Il s'agit de résidences privées issues de la promotion immobilière, vendues à des investisseurs privés et confiées à des gestionnaires spécialisés.

Elles sont présentes seulement sur les villes concentrant le plus grand nombre d'étudiants.

De plus, afin de compléter si nécessaire leur taux de remplissage, les gestionnaires de ces résidences veillent aussi au choix d'un lieu d'implantation permettant de cibler touristes et clientèle d'affaires.

En Normandie, seules les agglomérations de Rouen, Caen et Le Havre disposent de ce type de structure totalisant 4 341 logements (taux de couverture : 4 %).

## f) Le marché locatif dans le parc diffus

Traditionnellement, le parc locatif privé diffus est l'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 intermédiaires / gestionnaires sont les agences immobilières, les syndicats et les particuliers en direct.

## Chambre chez l'habitant

Sur certains sites Internet d'hébergement étudiant, figurent des demandes d'étudiants cherchant à se loger pour une à deux semaines par mois, pendant leur période d'alternance ou de stage en entreprise.

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).

Elles concernent également les agglomérations comme Caen, Le Havre, Rouen dès qu'il s'agit de stages ou d'alternances.

Ce système est particulièrement adapté aux jeunes apprentis qui disposent d'un petit budget et qui, souvent mineurs, n'ont pas accès aux autres types de logement (un FJT ne peut accueillir les moins de 16 ans).

**Ce système offre l'avantage d'être toutes charges comprises, meublé et d'accès simplifié** (sans dossier). C'est aussi un atout économique et un complément financier non négligeable pour nombre de retraités disposant de grandes maisons.

## g) La colocation étudiante

La colocation étudiante est présente en Normandie mais semble moins développée que dans d'autres régions ou villes universitaires.

Sur ce marché normand 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 passer par la colocation.

Synthèse sur l'offre dédiée de logements étudiants au regard du diagnostic

### → Une offre de logements étudiants adaptée à la région Normandie

La situation révélée par le diagnostic présente une offre suffisante de logement dédié au regard des effectifs étudiants de chaque agglomération, hormis Alençon. Mais cette agglomération dispose d'importantes disponibilités dans le parc diffus, notamment via une offre de chambres indépendantes ou de studios dans de nombreuses maisons particulières.

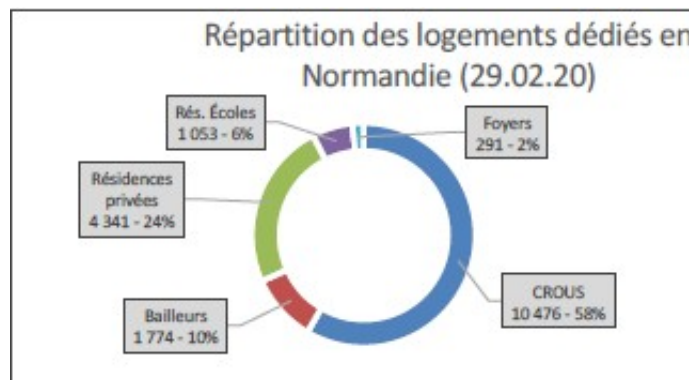
2018/19	Nombre d'étudiants	Nbre logt en résidences dédiées ou places en foyers						Lgt en RD par étudiant
		Crous	Bailleurs*	rés. Ecole	Foyers	Résid privées	Total	
Caen	34 000	4 584	532	0	0	1 305	6 421	18,9%
Evreux	3 600	391	0	204	35	0	630	17,5%
Cherbourg	2 200	0	454	0	0	0	454	20,6%
Saint-Lô	1 800	0	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%
<b>Total 7 EPCI objets de l'étude</b>	<b>101 600</b>	<b>10 476</b>	<b>1 710</b>	<b>1 053</b>	<b>245</b>	<b>4 341</b>	<b>17 825</b>	<b>17,5%</b>
Autres EPCI	3 500	0	64	0	46	0	110	
<b>Total Normandie</b>	<b>105 100</b>	<b>10 476</b>	<b>1 774</b>	<b>1 053</b>	<b>291</b>	<b>4 341</b>	<b>17 935</b>	<b>17,1%</b>

Le taux de couverture en logement dédié à l'échelle de la Normandie est d'environ 17 % tous segments confondus.

**Le logement CROUS, à 10 % de taux de couverture, est globalement au niveau des recommandations du rapport Anciaux (2004), même s'il n'est présent que sur les 4 principales villes universitaires.**

### → Une offre de logements étudiants inégalement répartie en Normandie

Les offres d'hébergement étudiant sont diversifiées en Normandie mais ne sont pas équitablement distribuées sur le territoire.



Les opérateurs privés ne s'intéressent qu'aux principales agglomérations qui dépassent les 10 000 étudiants (Rouen, Caen, Le Havre). Les résidences privées ciblent d'autres publics pour compenser la vacance en cours d'année.

Le logement CROUS, logement social étudiant traditionnel, s'est également concentré sur les grandes villes étudiantes en dehors d'une forte présence à Évreux. L'objet social du CROUS lui permet difficilement d'accueillir d'autres publics en dehors des étudiants et publics assimilés.

La problématique du logement étudiant réside dans le **taux d'occupation**. **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.**

**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 leurs frais fixes.**

## 3. Hypothèse d'évolution des effectifs étudiants à l'horizon 2027

### Hypothèse d'évolution basse

Une première hypothèse d'évolution des effectifs étudiants à l'horizon 2027 a été calculée à partir du nombre de naissances comptabilisées par l'INSEE entre 1999 et 2009. Tous les facteurs d'influence autres que la natalité sont considérés comme stables.

Selon cette hypothèse, qualifiée d'hypothèse basse en raison d'un recul du nombre de naissances, **les effectifs étudiants diminueraient 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%

La baisse des effectifs étudiants toucherait de manière plus importante les « petites » agglomérations normandes en termes d'effectifs étudiants, hormis Évreux. Caen verrait ses effectifs augmenter de 1 % alors que Rouen et Le Havre verraient leurs effectifs légèrement diminuer.

### Hypothèse d'évolution haute

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

1. L'augmentation du taux d'accès au baccalauréat des jeunes Normands et du taux de poursuite d'étude des bacheliers.
2. L'augmentation du taux de rétention des bacheliers sur l'académie.
3. Des implantations nouvelles ou l'augmentation de capacité de grandes écoles publiques ou privées.
4. Augmentation de l'attractivité internationale.
5. La réforme des IUT (remplacement du DUT sur 2 ans par un BUT sur 3 ans, qui jouera principalement sur les petites agglomérations).

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 aggro 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'étude, 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

## 4. Couverture en logements et préconisations

En se basant sur l'**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.

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 sur Saint-Étienne-du-Rouvray.

En se basant sur l'hypothèse haute : même si les taux de couverture accusent des baisses plus fortes, ils ne sont pas forcément préoccupants : Évreux et Alençon restent des marchés peu tendus. La question peut se poser de manière quantitative à Caen et au Havre et surtout à Saint-Étienne-du-Rouvray.

	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	15,8%	13 374	14,8%
Rouen ↘↗	45 000	16,7%	44 280	17,3%	47 865	16,0%
dont Mont-St-Aignan ↘↘	20 600	15,5%	18 330	17,4%	15 923	20,0%
dont St-Etienne du R. ↗↗	5 700	19,8%	9 000	12,5%	14 278	7,9%
<b>Total 7 EPCI objets de l'étude</b>	<b>101 600</b>	<b>17,5%</b>	<b>100 751</b>	<b>17,6%</b>	<b>109 206</b>	<b>16,2%</b>

#### 4.1 Préconisation quantitative

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

Même en cas d'hypothèse haute, le taux de couverture, en baisse, ne justifie pas pour autant une consolidation de l'offre, sauf peut-être à Évreux et à Caen.

- **La réorganisation des campus sur la métropole rouennaise sera à suivre de près en cas de départ de nouvelles écoles de Mont-Saint-Aignan (qui se retrouverait alors en situation de suroffre) pour Saint-Étienne-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.**

#### 4.2 Préconisations pour des besoins spécifiques

La phase de diagnostic a révélé des besoins de réponses spécifiques à développer pour les apprentis et en matière d'offre sociale pour les étudiants.

##### a) L'offre de logement social étudiant

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 n'a pas les moyens de louer un logement dans le parc privé ou de prendre en charge des allers-retours avec un domicile familial éloigné.

L'étude a démontré que, globalement en région Normandie, il n'existe pas de véritable tension sur le marché du logement étudiant, même sur ses segments sociaux. Tout au plus, des inadéquations qualitatives sont présentes et à venir, notamment dues à la relocalisation de certaines unités de formation.

Toutefois, les indicateurs de couverture de l'offre de logement social soulignent que celle-ci est tout juste suffisante sur les agglomérations de **Rouen** et **du Havre**, 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.

### **Zoom sur une initiative innovante : la colocation à visée éducative et solidaire**

Initiative au sein de laquelle des places sont attribuées à chaque rentrée à des petits groupes d'étudiants portant un projet collectif d'intérêt général, social, scientifique...

Cette formule a été développée en Normandie : en Seine-Maritime, Coloc' 76 est un dispositif départemental de la Seine-Maritime pour les 16-25 ans à la recherche d'une solution d'hébergement qui veulent vivre en expérience de colocation à visée éducative et solidaire.

A Caen, 2 programmes KAPS existent et un 3<sup>e</sup> est en projet pour l'accompagnement à la socialisation des personnes âgées.

## **b) Mobilisation et valorisation du parc diffus**

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. Ce segment de logement pour étudiants peut présenter des atouts et des inconvénients dont il faut tenir compte.

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

### **Exemple d'initiative normande : les Plateformes Relais**

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

- Le Havre (1660 lits – Ahloet mise en place par l'agglomération et les écoles).
- Saint-Lô (Une cinquantaine de logements gérée par le CLLAJ).

Ces plateformes ont prouvé leur efficacité dans leur rôle de mise en contact. 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.

Au-delà de satisfaire la demande à moindre coût pour l'étudiant, 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**.

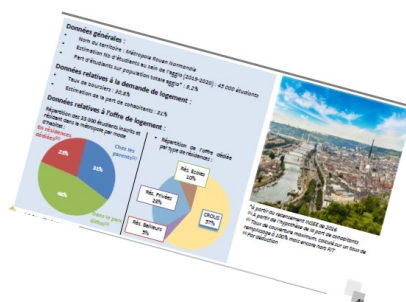
En revanche, le système demande un minimum d'investissement et de gestion (une personne dédiée) pour effectuer la visite des appartements proposés et gérer la plateforme.

L'étude complète « diagnostic sur le logement étudiant en région Normandie » ainsi que les 7 fiches de synthèse par agglomération sont disponibles sur le site internet de la DREAL Normandie :

Accueil > Habitat, Aménagement, Construction, Paysages > Politiques de l'habitat > Comité Régional



Étude complète



Fiches par agglomération

## Glossaire des termes utilisés dans la synthèse

**APL** : Aide Personnalisée au Logement  
**BTS** : Brevet de Technicien Supérieur  
**BUT** : Bachelor Universitaire de Technologie  
**CAF** : Caisse d'Allocation Familiale  
**CLLAJ** : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes  
**CPGE** : Classe Préparatoire aux Grandes Écoles  
**CROUS** : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires  
**DE** : Diplôme d'État  
**DUT** : Diplôme Universitaire Technologique  
**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale  
**FJT** : Foyer Jeunes Travailleurs  
**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques  
**IUT** : Institut Universitaire de Technologie  
**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLS** : Prêt Locatif Social

Un **bachelor** est un diplôme de niveau bac+3 qui est très souvent dispensé en école de commerce. Il se distingue de la licence universitaire par une approche plus orientée vers l'international ainsi que par sa dimension plus professionnalisante.

La notion d'**effectifs étudiants** correspond au nombre d'étudiants préparant un diplôme de l'enseignement supérieur reconnu par l'État dans des établissements d'enseignement secondaire ou supérieurs voire dans des centres de formation en apprentissage dès lors qu'il s'agit de formation initiale (la formation professionnelle continue est exclue). Il est ponctuellement pertinent d'ajouter des étudiants préparant des diplômes non reconnus par l'État, mais inscrits au répertoire national de la certification professionnelle (RNCP) au sein d'établissements privés ou consulaires (cette étude en tient compte).

Un logement (privé ou public) au sein du **parc diffus** est un logement individuel, ne faisant pas partie d'un ensemble collectif de logements.

**Le taux de couverture** est un indice basé sur le nombre d'étudiants dans la ville et le nombre de logements disponibles pour l'accueil des étudiants. Cet indicateur permet de connaître la capacité d'accueil d'une ville au regard de la demande en logements étudiants.

**Le taux d'occupation** est le rapport entre le nombre de logements occupés et la quantité totale de logements disponibles.