



bservatoire
TERRITORIAL DU
LOGEMENT ÉTUDIANT



Le logement étudiant à Rennes Métropole

ÉTAT DES LIEUX D'UNE OFFRE DIVERSIFIÉE
Résultats 2020

SEPTEMBRE 2021



AUDIAR
RENNES

SOMMAIRE

CHIFFRES-CLÉS

Caractéristiques des effectifs étudiants de Rennes Métropole

Où habitent les étudiants inscrits dans les établissements post-bac de Rennes Métropole ?

Quel type de logement pour les étudiants du pôle rennais ?

Le logement étudiant : une offre protéiforme

- 12** DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES QUI LOGENT 24 % DES ÉTUDIANTS MÉTROPOLITAINS
- 19** PLUS DE 7 ÉTUDIANTS SUR 10 HABITENT LE PARC DE LOGEMENTS CLASSIQUE
- 23** LA DÉLICATE ANALYSE DE L' « OFFRE » ET DE LA « DEMANDE » EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Une multitude d'acteurs publics et privés interagissent dans la sphère du logement étudiant

Conséquences de l'épidémie de Covid-19 sur la vie et le logement des étudiants

Observatoire Territorial du Logement Étudiant de Rennes Métropole

Définitions et méthodologie

Avec ses 70000 étudiants, Rennes Métropole se hisse 1^{er} pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest et 8^{ème} pôle de France. Parmi ces étudiants, ceux qui étudient et résident dans la métropole représentent environ 11 % de la population totale.

À l'instar de nombreux pôles universitaires français, depuis quelques années, la démographie et la demande étudiante se sont intensifiées à Rennes et au sein de la métropole. Ce fort accroissement des étudiants sur le territoire ayant impacté les besoins en logement, il a également des conséquences sur l'ensemble du marché de l'habitat de la métropole (en particulier celui de la ville de Rennes) puisqu'à ce jour, plus d'un étudiant sur deux qui réside dans Rennes Métropole se loge, comme les autres ménages, dans le parc locatif privé.

L'un des défis qui se pose donc au territoire est de permettre l'accueil de cette population étudiante et d'anticiper au mieux les besoins à venir. On sait que l'accès à un logement est un des facteurs de réussite et d'épanouissement ou, peut, au contraire devenir un frein à la mobilité ou source de précarité.

Au sein de Rennes Métropole, 81 % des étudiants qui y étudient et y habitent sont décohabitants c'est-à-dire qu'ils n'habitent plus au domicile parental. Ainsi, soit ils résident dans un parc de résidences « dédiées » au public étudiant soit, ils habitent dans le parc de logements classique, de préférence dans les logements locatifs privés de petite surface mais aussi dans des logements plus grands dans lesquels ils vivent en colocation, pratique qui a récemment pris de l'ampleur.

Ce constat posé, ces dernières années, la question de l'adéquation entre offre et demande en logements étudiants s'est amplifiée et a motivé la création d'un Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) ; démarche qui s'inscrit dans un réseau et une méthodologie nationale, appuyée par les Ministères de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (ESR) et du Logement (cf. page 28).

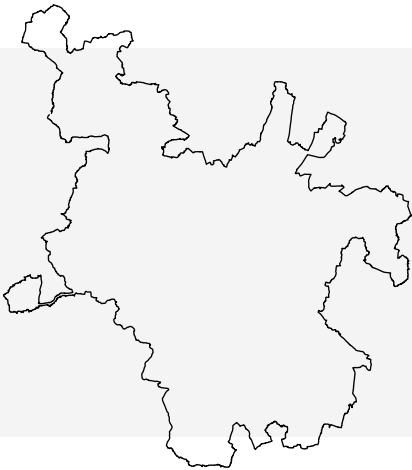
Cette 1^{ère} publication de l'observatoire a pour but principal de dresser un état des lieux du logement étudiant dans toutes ses composantes au sein de la métropole rennaise. L'objectif est de disposer d'une meilleure connaissance des divers modes d'habitat destinés aux étudiants au sein des différents segments de l'offre mais aussi de mieux cerner les différents acteurs et partenaires impliqués dans ce domaine spécifique.

Enfin, cette étape a aussi pour but d'alimenter le prochain Programme Local de l'Habitat de la métropole qui entrera en vigueur en 2023, afin d'éclairer les orientations qui pourraient être retenues localement en faveur du logement étudiant.



© Stéphanie Prou / Rennes, Ville et Métropole.

CHIFFRES CLÉS



78 %

des étudiants qui étudient dans Rennes Métropole y habitent

et **22 %** résident en dehors

Où habitent les étudiants (15-29 ans) inscrits dans un établissement de Rennes Métropole et qui résident dans la métropole ?

81 %

sont décohabitants dont :



56 %

sont locataires dans le parc locatif privé (35 % seul ou en couple et 21 % en colocation)



24 %

vivent dans des résidences dédiées (12% dans celles du CROUS et 12% dans d'autres catégories de résidences)



1 %

sont pensionnaires

19 % sont cohabitants

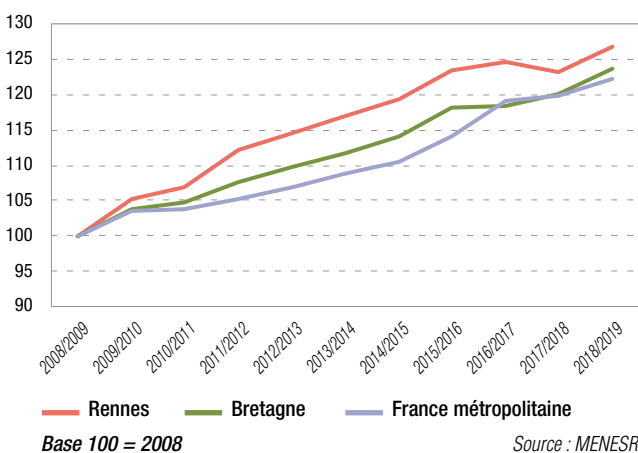
(c'est-à-dire qu'ils logent encore au domicile parental)

Caractéristiques des effectifs étudiants de Rennes Métropole

UN NOMBRE D'ÉTUDIANTS EN FORTE CROISSANCE DEPUIS 10 ANS

D'après les chiffres du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (MENESR), un volume total de 69 999 étudiants est inscrit dans l'ensemble des établissements de Rennes Métropole durant l'année universitaire 2018-2019. Le territoire se classe ainsi 1^{er} pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest et 8^{ème} pôle universitaire de France.

ÉVOLUTION SUR 10 ANS DES EFFECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR



ÉVOLUTION DES EFFECTIFS ÉTUDIANTS DE RENNES MÉTROPOLITAINE ET EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

Année 2018-2019 (dernières données disponibles)	Rennes Métropole	France métropolitaine
	69 999 étudiants	2 687 580 étudiants
Évolution 2008 - 2018	+ 26,9 % (+ 14 823 étudiants)	+ 22,3 % (+ 490 385 étudiants)
Évolution 2016 - 2018	+ 1,8 % (+ 1 246 étudiants)	+ 2,6 % (+ 67 982 étudiants)

Source : MENESR.

Sur longue période, entre 2008 et 2018, avec une hausse de 27 %, la croissance des effectifs rennais a été nettement plus soutenue que le rythme observé au niveau national (+ 22 %). Cependant, plus récemment, entre 2016 et 2018, les effectifs de la métropole ont affiché un ralentissement de leur progression : 1,8 % de hausse contre 2,6 % à l'échelle française.

Nationalement et localement, ces hausses font suite à la croissance du nombre de bacheliers (large ouverture de l'accès au baccalauréat) ainsi qu'à l'augmentation des classes d'âge nées lors du baby-boom des années 2000. La croissance des effectifs rennais est plus marquée et s'explique aussi par l'essor de l'attractivité de certaines formations du pôle ESR rennais.

Pour aller plus loin : cf. le tableau de bord de l'observatoire métropolitain de l'Enseignement Supérieur, Recherche, Innovation et Vie étudiante de l'Audiar.

UNE DENSITÉ ESTUDIANTINE TRÈS ÉLEVÉE À RENNES

En 2018-2019, à l'échelle nationale, après les métropoles de Nancy et Montpellier, avec un ratio de 155 étudiants pour 1 000 habitants, celle de Rennes se caractérise par une des plus fortes densités « théoriques¹ » d'étudiants rapportée à la population globale.

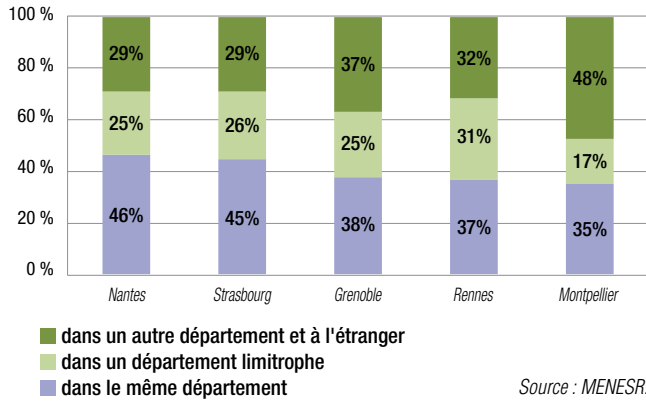
¹ Densité « théorique » car l'ensemble des étudiants inscrits dans les établissements rennais n'habitent pas tous dans le périmètre administratif des métropoles.

Métropoles universitaires régionales aux densités les plus élevées (2018-2019)	
Métropole du Grand Nancy	193
Montpellier Méditerranée Métropole	165
Rennes Métropole	155
Toulouse Métropole	148
Grenoble-Alpes métropole	134
Eurométropole de Strasbourg	125
Nantes Métropole	90

Sources : Nombre d'étudiants en 2018-2019 (MENESR) - Population RP 2017 (INSEE).

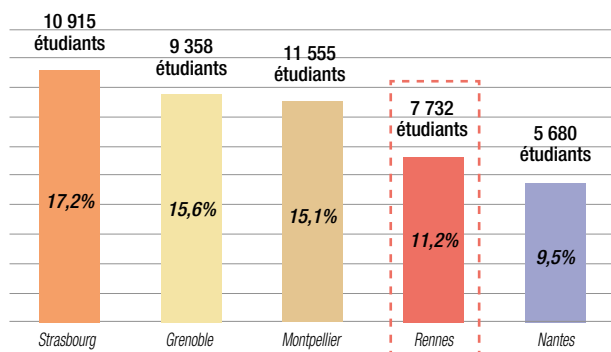
DES ÉTUDIANTS RENNAIS ISSUS D'UN LARGE TERRITOIRE DE RECRUTEMENT

MÉTROPOLIS : PROVENANCE DES ÉTUDIANTS SELON LE LIEU D'OBTENTION DE LEUR BACCALURÉAT EN 2018



Comme celles de Montpellier et Grenoble, la métropole de Rennes se caractérise par un bassin de recrutement « élargi » avec près de 2 étudiants sur 3 ayant obtenu leur baccalauréat en dehors de l'Ille-et-Vilaine. Au-delà des départements bretons ou de la Loire-Atlantique, les établissements d'ESR rennais profitent aussi aux étudiants normands, ceux du Maine-et-Loire, de Mayenne ou de Sarthe. En outre, plus le niveau d'études s'élève, plus les universités rennaises élargissent leur aire de recrutement, tendance qui s'explique par la spécialisation des formations à partir du Master. Ces chiffres laissent donc supposer des besoins en logements importants pour loger les nombreux étudiants originaires d'un département extérieur.

ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX EN 2016/2017



Attirer les étudiants étrangers est aussi un enjeu important pour faire rayonner l'ESR rennais et depuis 2008 les établissements sont de plus en plus nombreux à « jouer la carte » de l'international. Rennes Métropole se caractérise par un nombre non négligeable d'étudiants étrangers, plus de 7 700 étudiants soit 11 % des effectifs totaux en 2016/2017 (dernières données disponibles). À cette date, les étudiants en mobilité entrante affichent les origines suivantes : 39 % venaient d'Afrique, 22 % d'Asie, 21 % d'Europe, 11 % d'Amérique et 6 % du Moyen-Orient. Pour eux aussi, se pose la question du logement et, pour certains, la recherche peut s'avérer difficile : arrivée tardive

durant l'été, période à laquelle les résidences CROUS sont déjà complètes et parfois, des difficultés à entrer dans le parc locatif privé.

UN ALLONGEMENT DE LA DURÉE DES ÉTUDES ET DES CURSUS MOINS LINÉAIRES

Phénomène observé à Rennes et dans les autres villes universitaires, on constate depuis 10 ans, un accroissement de la durée des études, au-delà du bac+3. Les étudiants s'engagent dans des cursus plus longs mais également dans des trajectoires moins linéaires. La mise en place de la semestrialisation a modifié les rythmes universitaires. Le développement des stages et pour un certain nombre d'étudiants, les séjours à l'étranger (avant la crise de l'épidémie de Covid-19) sont venus bouleverser les temps de présence dans l'établissement d'enseignement et donc des besoins en logement qui peuvent se focaliser sur des périodes plus resserrées.

L'INCIDENCE DE L'ORIGINE SOCIALE DES PARENTS

Comme ailleurs, à Rennes, le poids des étudiants issus de familles dont les parents sont « cadres, professions intellectuelles ou professions intermédiaires » est important. Ainsi, localement, la moitié des étudiants des universités et près des 2/3 des élèves des grandes écoles ont des parents qui appartiennent à ces catégories socioprofessionnelles (SISE - Rectorat de Rennes - 2016/2017¹). À titre de comparaison, en 2018, en France, ces catégories représentent 41 % des actifs (INSEE). Quant aux étudiants issus de familles ouvriers/employés, ils sont 1/4 des effectifs des universités et 13 % parmi les effectifs des grandes écoles tandis qu'ils constituent 49 % des actifs français. Par ailleurs, en 2019-2020, près de 19 500 étudiants rennais sont boursiers soit 28 % des effectifs totaux (contre 23 % en 2008)². Cette part de boursiers atteint 30 % dans l'Académie de Rennes et 27 % en France Métropolitaine.

Le loyer et les dépenses connexes associées à celui-ci constituent le 1^{er} poste de dépenses d'un étudiant. Financièrement, tous les étudiants décohabitants ne sont pas égaux devant les conditions d'accès au logement. Certains sont aidés par leurs parents quand d'autres doivent travailler pour payer leurs études.

Ainsi en 2017, d'après l'enquête réalisée sur les conditions de vie des étudiants rennais³ (auprès de 8 000 personnes) : 1 étudiant sur 5 déclarait avoir une activité sur l'ensemble de l'année, un peu plus d'1 sur 5 une partie de l'année et près de 3 étudiants sur 5 indiquaient ne pas avoir d'activité rémunérée.

¹ Observatoire métropolitain ESR, innovation et vie étudiante - Tableau de bord de la métropole rennais : suivi des objectifs stratégiques du schéma de développement universitaire, édition 3, décembre 2018.

² Observatoire métropolitain ESR, innovation et vie étudiante - Tableau de bord de la métropole rennais - suivi des objectifs stratégiques du schéma de développement universitaire, édition 3, décembre 2018.

³ Les conditions de vie et de santé des étudiants en 2017 - Observatoire métropolitain ESR, innovation et vie étudiante de l'Audiar, janvier 2018.

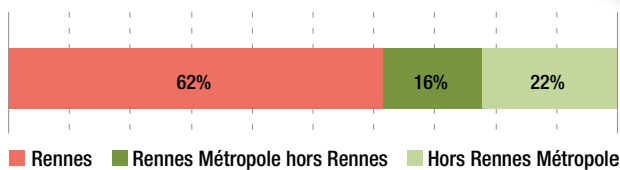


Où habitent les étudiants inscrits d'après-bac de Rennes Métropole ?

Parmi les étudiants inscrits¹ dans un lieu d'études implanté dans la métropole, près de 8 sur 10 (78 %) résident dans une des 43 communes métropolitaines et moins d'un quart des étudiants habitent dans une commune située en dehors de celle-ci.

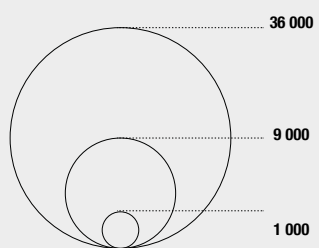
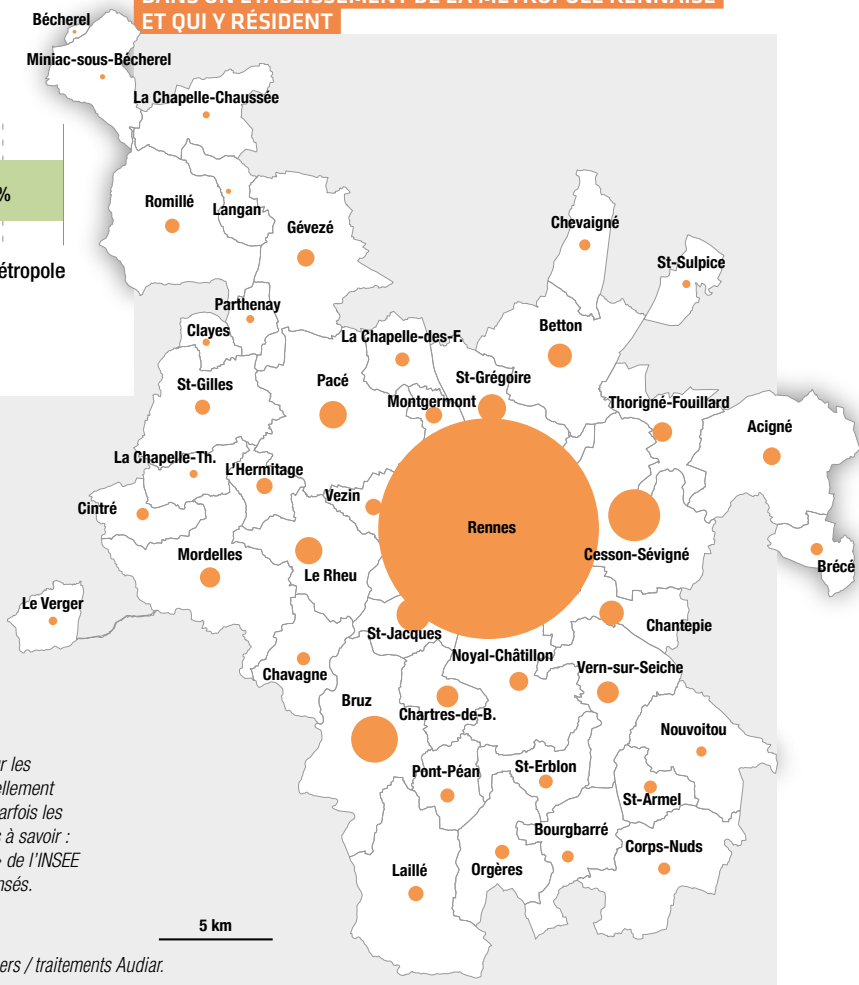
À l'échelle de Rennes Métropole, parmi les étudiants qui y habitent, 79 % d'entre eux résident dans la ville de Rennes, 4 % vivent à Cesson-Sévigné et 3 % à Bruz.

LIEU D'HABITATION DES ÉTUDIANTS INSCRITS DANS UN ÉTABLISSEMENT DE RENNES MÉTROPOLE



Source : fichier mobilité scolaire INSEE 2017
+ estimations étudiants étrangers / traitements Audiar.

LOCALISATION DES ÉTUDIANTS INSCRITS DANS UN ÉTABLISSEMENT DE LA MÉTROPOLE RENNAISE ET QUI Y RÉSIDENT



1 Attention, les données mobilisées dans cette analyse ne reposent pas sur les chiffres des étudiants issus du MENESR (69 999 en 2018/2019) et habituellement utilisés pour communiquer sur le sujet des effectifs. En effet, les parts (et parfois les volumes) affichées dans la note, reposent sur une autre source de données à savoir : 67 764 étudiants issus des traitements du fichier détail « mobilité scolaire » de l'INSEE de 2017 auxquels a été ajouté le volume des étudiants étrangers non recensés. Cf. définition et méthodologie en fin de document.

Source : fichier mobilité scolaire INSEE 2017 + estimations étudiants étrangers / traitements Audiar.

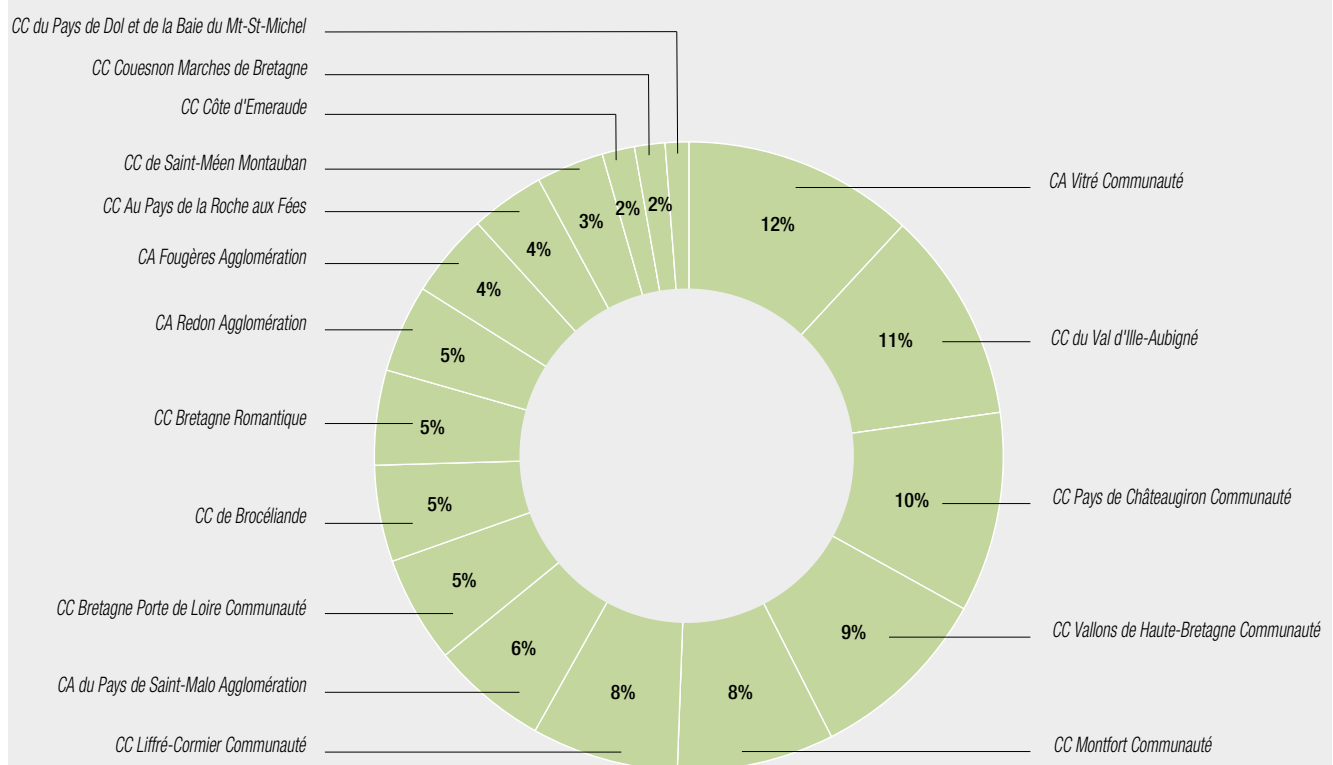
Dans les établissements

En dehors de Rennes Métropole, uniquement à l'échelle du reste de l'Ille-et-Vilaine, les étudiants inscrits dans un établissement de Rennes Métropole habitent majoritairement dans les territoires suivants :

- Vitré communauté (12% des étudiants du département hors Rennes Métropole) ;

- Val d'Ille - Aubigné (11%) ;
- Châteaugiron Communauté (10%) ;
- Vallons de Haute Bretagne Communauté (9%).

RÉPARTITION EN % DES ÉTUDIANTS QUI ÉTUDIENT DANS RENNES MÉTROPOLE ET QUI HABITENT DANS LES EPCI DU DÉPARTEMENT HORS RENNES MÉTROPOLE (CÔTE D'Émeraude ET PAYS DE REDON PRIS DANS LEUR INTÉGRALITÉ)



Source : fichier mobilité scolaire INSEE 2017 / traitements Audiar.



Quel type de logement pour les étudiants

Offre dédiée
aux étudiants
=
résidences



Résidences universitaires CROUS
(chambres ou logements)



Résidences étudiantes à caractère social
gérées par un bailleur Hlm
ou un gestionnaire



Résidences écoles



Résidences privées
avec gestionnaire unique

ÉTUDIANTS
DÉCOHABITANTS

Offre non dédiée
=
parc de logements
ordinaires



Parc locatif privé
(seul, en couple ou en colocation)



Parc locatif social ordinaire
(seul ou en couple)



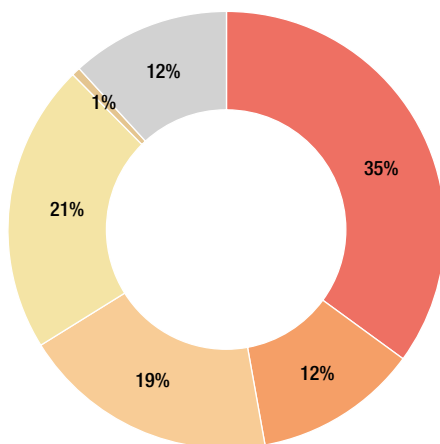
Logement parental

ÉTUDIANTS
COHABITANTS



Étudiants du pôle rennais ?

ÉTUDIANTS À RENNES MÉTROPOLE QUI HABITENT DANS RENNES MÉTROPOLE

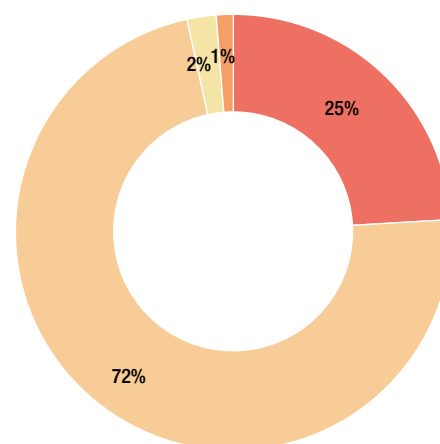


- Location (parc diffus)
- Domicile parental
- Pensionnaires
- Résidences/foyers hors CROUS
- Colocation (parc diffus)
- Résidences CROUS

Source : fichier mobilité scolaire INSEE 2017 + estimations étudiants étrangers / traitements Audiar.

Parmi les 50 392 étudiants¹ qui étudient et habitent dans Rennes Métropole, 56% logent dans le parc de logements ordinaires en location ou colocation, 24% habitent en résidences dédiées (CROUS ou autres) et 19% continuent de loger au domicile familial.

ÉTUDIANTS À RENNES MÉTROPOLE QUI HABITENT EN DEHORS DE RENNES MÉTROPOLE



- Location (parc diffus)
- Domicile parental
- Colocation (parc diffus)
- Résidences hors CROUS

Source : fichier mobilité scolaire INSEE 2017 / traitements Audiar.

Pour les 14 372 étudiants qui habitent en dehors de la métropole, 72% d'entre eux n'ont pas encore « décohabité » puisqu'ils résident toujours chez leurs parents et 26% sont locataires seuls, en couple ou en colocation.

¹ Cf. définition et méthodologie en fin de document.

Le logement étudiant : une offre protéiforme

DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES QUI LOGENT 24 % DES ÉTUDIANTS MÉTROPOLITAINS

Les résidences se caractérisent par :

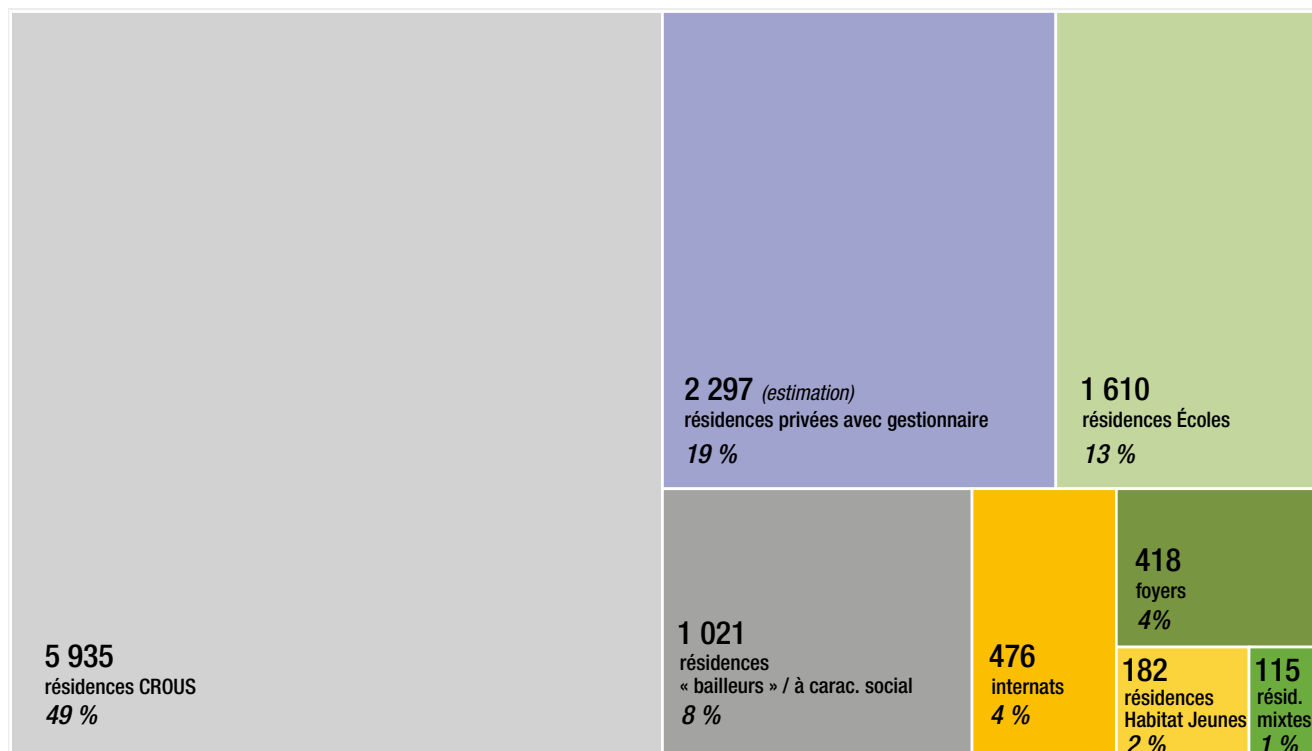
- une attribution des logements en raison du statut étudiant,
- des contrats de location d'une durée maximale d'un an (renouvelable),
- la possibilité de louer des logements meublés.

Cette offre regroupe toutes les résidences étudiantes que l'on distingue selon :

- leur propriétaire (État, organisme Hlm, SEM, investisseurs privés, unique ou investisseurs en copropriété) ;
- leur gestionnaire (CROUS, associations, bailleurs ou gestionnaires privés).

Pour s'adapter aux évolutions de la temporalité du rythme des études supérieures (semestrialisation, stage, séjour à l'étranger...), depuis 2017, la loi Égalité et Citoyenneté autorise les gestionnaires de résidences à accueillir entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} septembre un public autre qu'étudiant pour un séjour inférieur à 3 mois.

RENNES MÉTROPOLÉ : NOMBRE DE PLACES PAR FAMILLE DE RÉSIDENCES « ÉTUDIANTES » ET DANS LES INTERNATS DE LYCÉE EN 2020





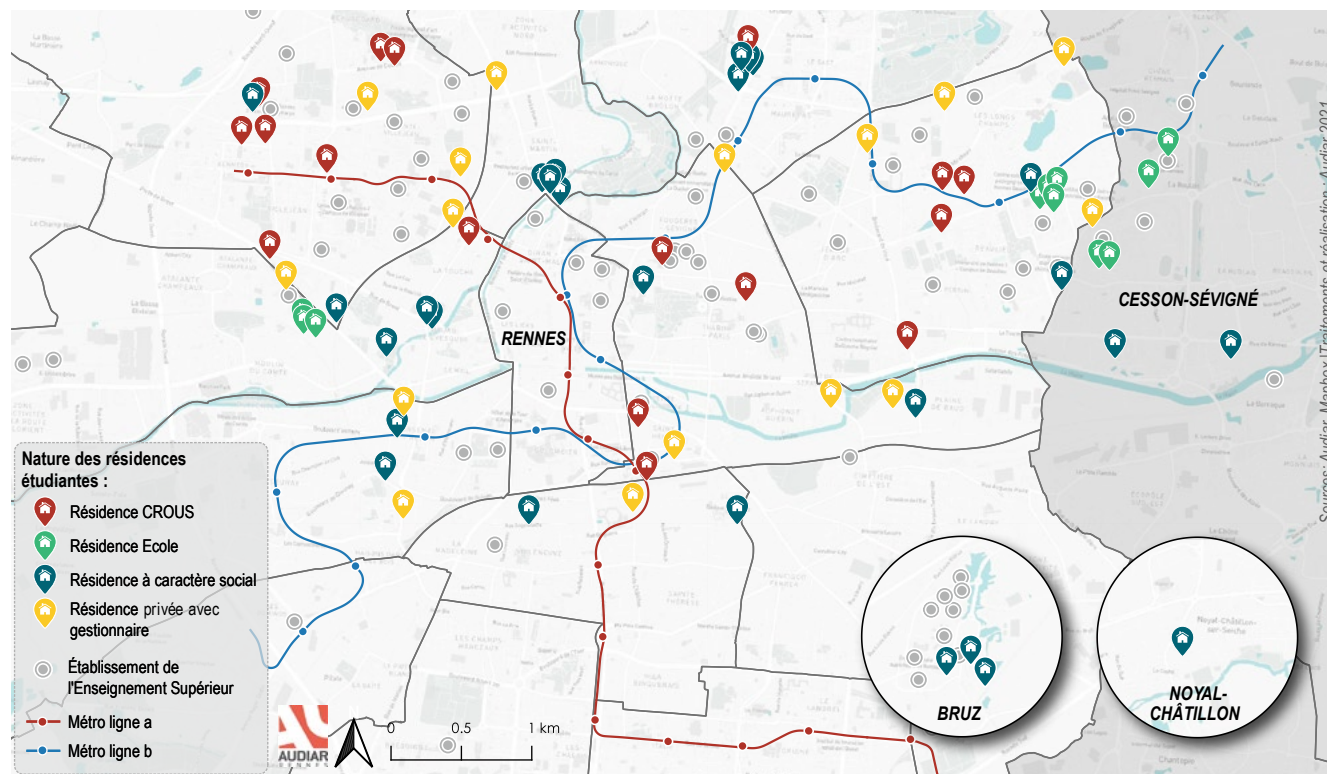
Dédier Gouray / Rennes, Ville et Métropole.

Résidences étudiantes	Nombre de places	Ventilation en %
Résidences Crous	5 935	49 %
Résidences privées avec gestionnaire	2 297 (estimation)	19 %
Résidences Ecoles	1 610	13 %
Résidences étudiantes « bailleurs » / à caractère social	1 021	8 %
Internats en lycées	476	4 %
Foyers (à gestion professionnelle)	418	3 %
Résidences Habitat Jeunes (ex. : Foyers Jeunes Travailleurs)	182	2 %
Résidences mixtes (étudiantes et sociales)	115	1 %
TOTAL	12 054	100 %

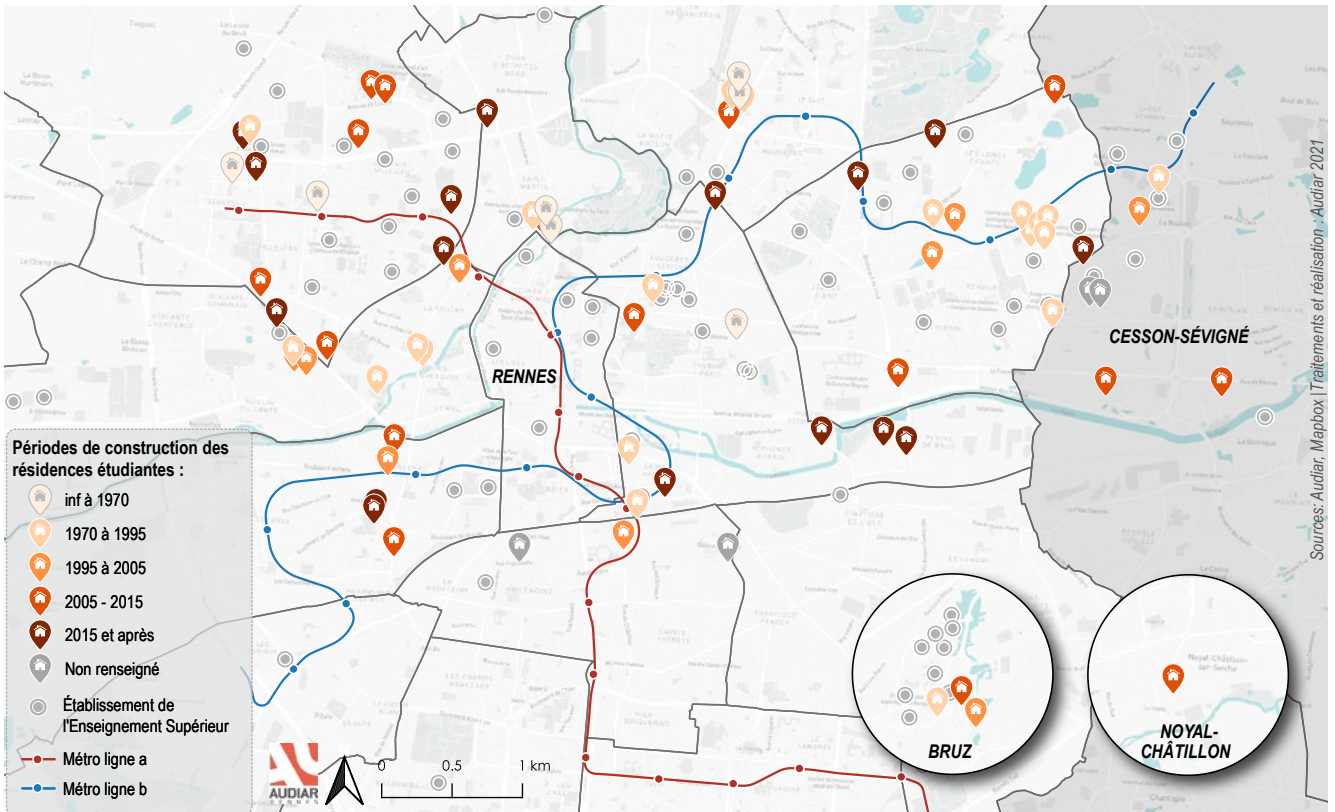
Au sein des communes de la métropole, en 2020, on dénombre 11 587 logements ou lits dédiés aux étudiants, soit 12 054 places (estimations).

NATURE DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES DE RENNES MÉTROPOLÉ (2020)

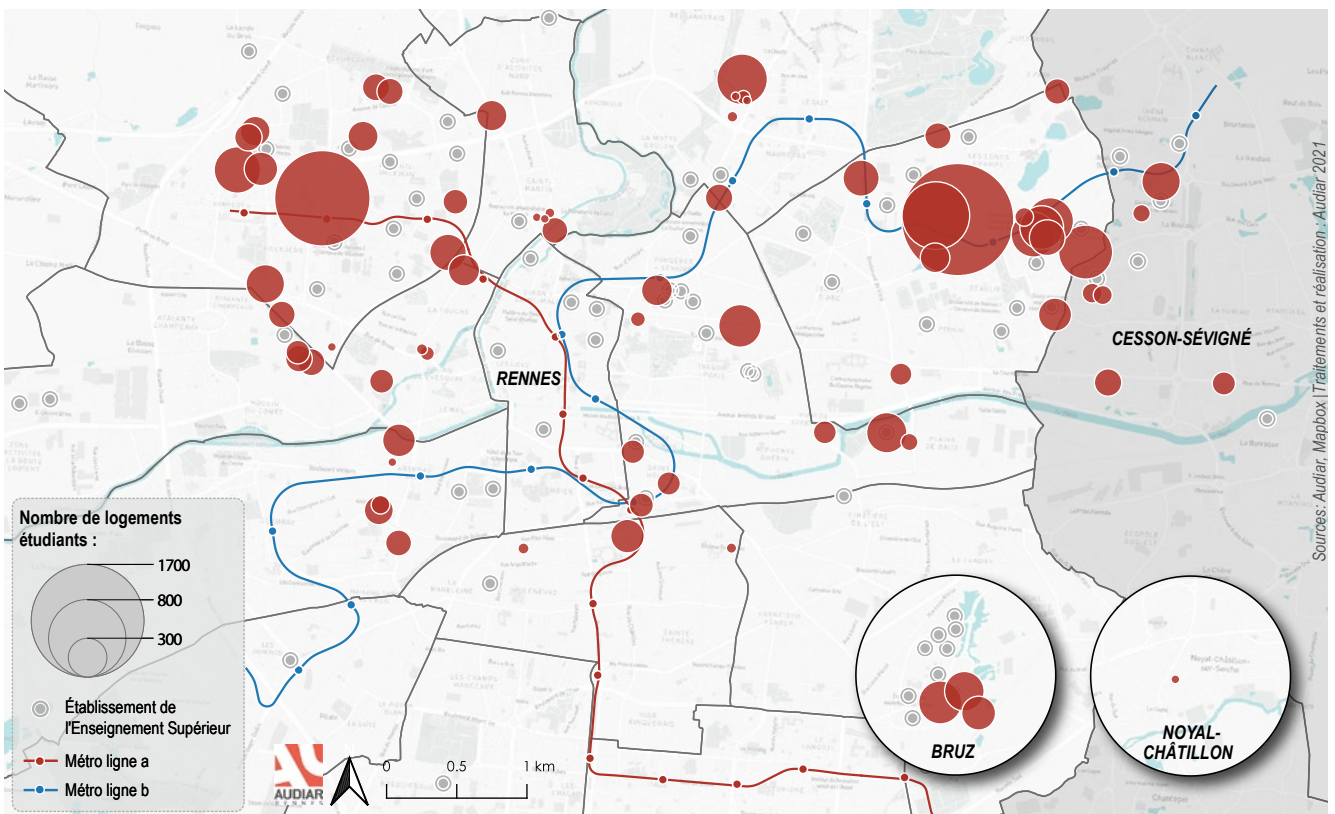
L'offre de résidence est très localisée dans la ville de Rennes.



PÉRIODES DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES DE RENNES MÉTROPOLE (2020)



NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS DANS LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES DE RENNES MÉTROPOLE (2020)



Les résidences universitaires CROUS composent la moitié de l'offre dédiée

DÉFINITION DES RÉSIDENCES CROUS

L'attribution est réalisée par le CROUS à partir du Dossier Social Etudiant (DSE) et de la sélection des résidences du parc souhaité par l'étudiant. En fonction de la distance au domicile de ses parents, des ressources familiales et au nombre de frères et sœurs à charge des parents..., l'étudiant a un nombre de « points » qui lui permet d'accéder ou non à un logement. Il existe deux types de résidences CROUS :

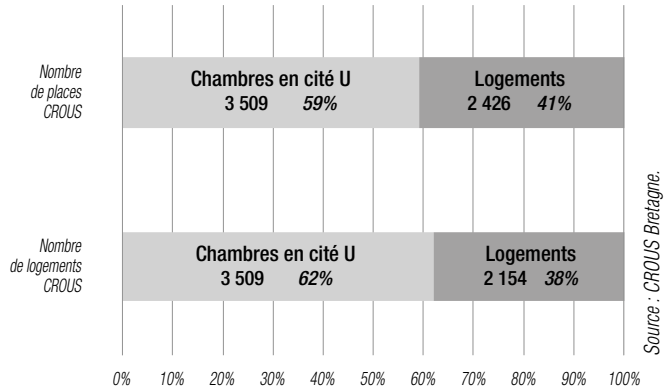
- les fameuses « cités U » (non conventionnées à l'aide au logement APL)¹ souvent construites sous maîtrise d'ouvrage de l'État pour constituer le 1^{er} parc des cités universitaires. Elles sont constituées essentiellement de chambres de 9 m² éligibles à l'aide au logement ALS¹ classique lorsqu'elles sont non rénovées et à l'ALS déplafonnée pour celles ayant été rénovées.
- celles conventionnées à l'aide au logement APL, très souvent propriétés de bailleurs sociaux et gérées par les CROUS, elles se caractérisent souvent par une offre majoritairement composée de studios.

En 2020, on compte un total de 17 résidences CROUS (hors résidence internationale Paul Ricœur dédiée aux chercheurs) et toutes sont situées dans la ville de Rennes. Elles offrent 5 663 logements pour 5 935 places.

Depuis plusieurs années, le CROUS a engagé une restructuration de son parc pour mieux répondre aux attentes du

public étudiant. Plusieurs opérations de réhabilitation ont été menées notamment sur les résidences les plus anciennes composées des traditionnelles chambres de 9 m². Les derniers chantiers devraient aboutir en 2023.

NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE PLACES CROUS EN 2020 À RENNES



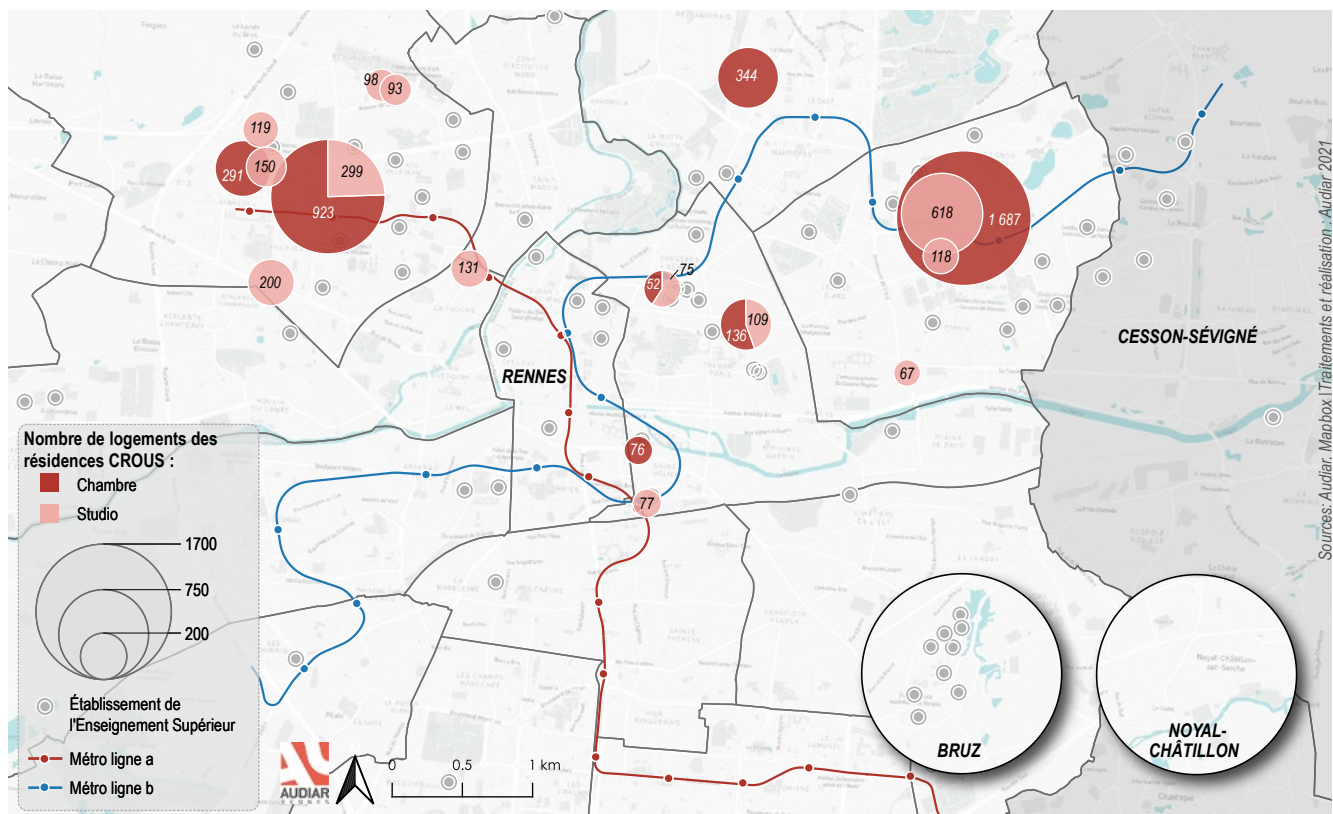
Au sein des résidences CROUS de Rennes, 62% des places sont composées des chambres « historiques » de 9 m² en cité U et 38% des places sont des logements essentiellement de type studios, T1 bis voire T2.

L'offre CROUS rennaise « couvre » ainsi :

- 8,5% des effectifs de l'ensemble des étudiants qui étudient à Rennes Métropole (chiffres rapportés aux effectifs 2018-2019 du Ministère) ;
- et 30,5% des étudiants boursiers (chiffres de l'année 2019-2020).

1 Cf. définition en fin de document.

NOMBRE DE LOGEMENTS DES RÉSIDENCES CROUS (2020)



Plus d'une place sur 10 en résidences dédiées au sein des résidences étudiantes « à caractère social », propriétés des bailleurs (hors CROUS) ou au sein des foyers sous gestion confessionnelle

DÉFINITION

Ces résidences construites par les bailleurs sont conventionnées et éligibles à l'APL, elles se composent de 4 familles dont la catégorisation repose sur les caractéristiques du public et du gestionnaire. Dans la métropole, on recense :

- les résidences universitaires gérées par un bailleur social (Espacil) ou une association (Fac Habitat / ARPEJ),
- les logements-foyers pour étudiants à gestion confessionnelle,
- les résidences « habitat jeunes » – agréées Foyers Jeunes Travailleurs qui ont le droit d'héberger des étudiants à hauteur de 30%, celles-ci sont gérées par une association (Amitiés sociales ou Saint-Joseph-de-Préville),

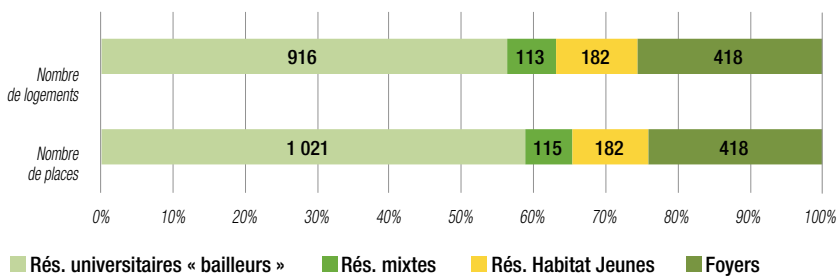
- les résidences mixtes (à la fois résidence étudiante et résidence sociale).

Dans cette catégorie, ne sont pas retenues les résidences « jeunes actifs mobiles » car celles-ci sont prioritairement dédiées à l'entrée dans la vie active (néanmoins elles peuvent accueillir des jeunes de 18 à 30 ans en formation ou stage).

Ce type de logements se compose souvent de studios meublés, équipés d'une salle de bain et d'un coin cuisine. Dans les foyers sous gestion confessionnelle, il s'agit plutôt d'une offre de chambres avec cuisine et sanitaires collectifs. Un certain nombre d'entre eux ne sont pas mixtes puisqu'ils accueillent uniquement des filles ou des garçons.

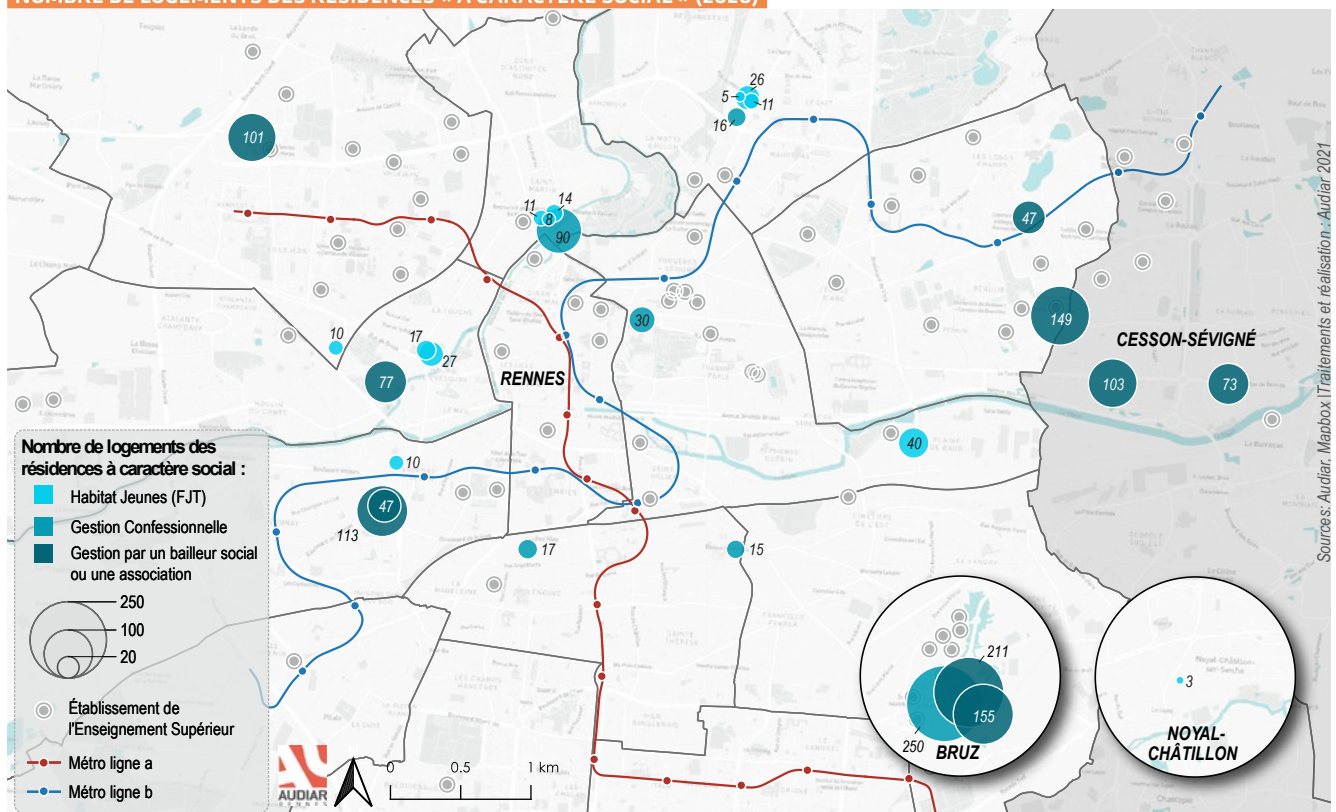
RENNES MÉTROPOLE : NOMBRE DE PLACES ET DE LOGEMENTS PAR TYPE DE RÉSIDENCES « À CARACTÈRE SOCIAL » - BILAN 2020

Source : recensement OTLE - Audiar.



En 2020, dans Rennes Métropole, 24 résidences/foyers relèvent de cette catégorie. Ces structures sont situées à Bruz, Cesson-Sévigné et Rennes, elles regroupent 1629 logements/lits soit 1736 places/lits. Plus de la moitié des logements/places sont en résidences universitaires « bailleurs ».

NOMBRE DE LOGEMENTS DES RÉSIDENCES « À CARACTÈRE SOCIAL » (2020)



Les résidences « écoles » constituent 13% des places des résidences dédiées

DÉFINITION

Les résidences « écoles » se définissent par des montages et des modalités de gestion qui peuvent être très divers. Elles se distinguent par le fait que l'attribution du logement est réalisée exclusivement au profit des étudiants des établissements en interne ou par un autre gestionnaire.

En 2020, quatre Grandes Ecoles de la métropole mettent à disposition une offre de logements pour leurs propres étudiants. Cette offre localisée à Rennes et Cesson-Sévigné représentent 1 610 logements (1 610 places) réparties dans un parc total de 12 résidences¹. Elles sont souvent propriétés d'un bailleur social. Rennes se caractérise par une offre importante de résidences « écoles » puisqu'elles constituent 13% des places des résidences dédiées de la métropole.

¹ À noter que les résidences de l'EHESP ne sont pas retenues dans cette offre car elles accueillent surtout des élèves-fonctionnaires de manière ponctuelle.

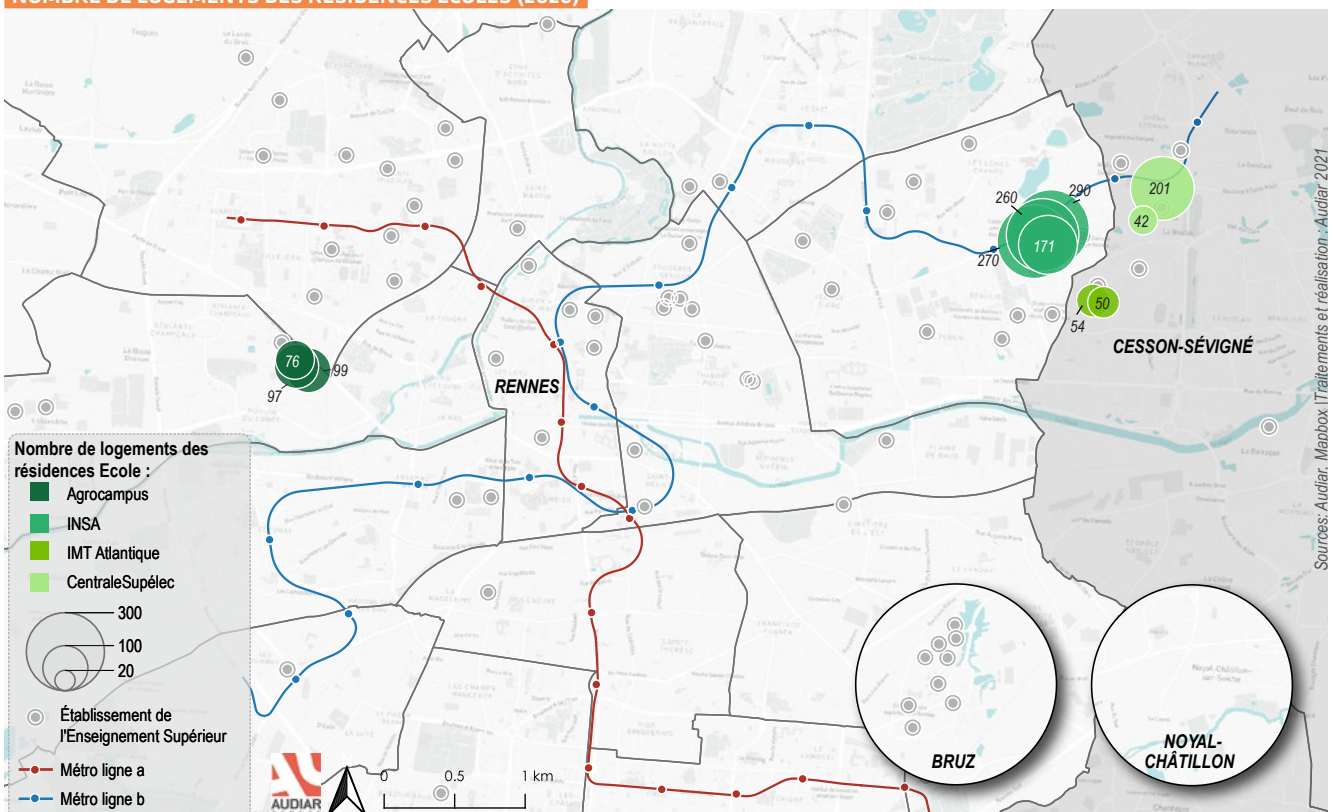


© Stéphanie Prou / Rennes, Ville et Métropole.

Grandes écoles	Propriétaire	Gestionnaire	Commune	Nombre de logements/places
INSA	Archipel	INSA	Rennes	991
Agrocampus	Dexia ou Néotoa	Agrocampus	Rennes	272
Centrale Supélec	SA HLM Les Foyers	SA HLM Les Foyers	Cesson-Sévigné	243
IMT Atlantique	-	IMT Atlantique	Cesson-Sévigné	104
TOTAL				1610

Source : recensement OTE - Audiar.

NOMBRE DE LOGEMENTS DES RÉSIDENCES ÉCOLES (2020)



Sources: Audiar. Maabox. Traitements et réalisation - Audiar 2021

L'émergence récente de nombreuses résidences privées avec gestionnaire unique

Toutes implantées à Rennes, les 16 résidences de cette catégorie ont été livrées récemment et depuis 2014, on constate une intensification de ce type de production. En 2020, on compte un total de 2209 logements pour 2300 places (estimées). Les constructeurs et gestionnaires de ces structures sont du grand Ouest (Legendre, Cap'Études du groupe Réalités...) ou nationaux (Kley, Nexity Studea ou Les Belles Années...).

DÉFINITION

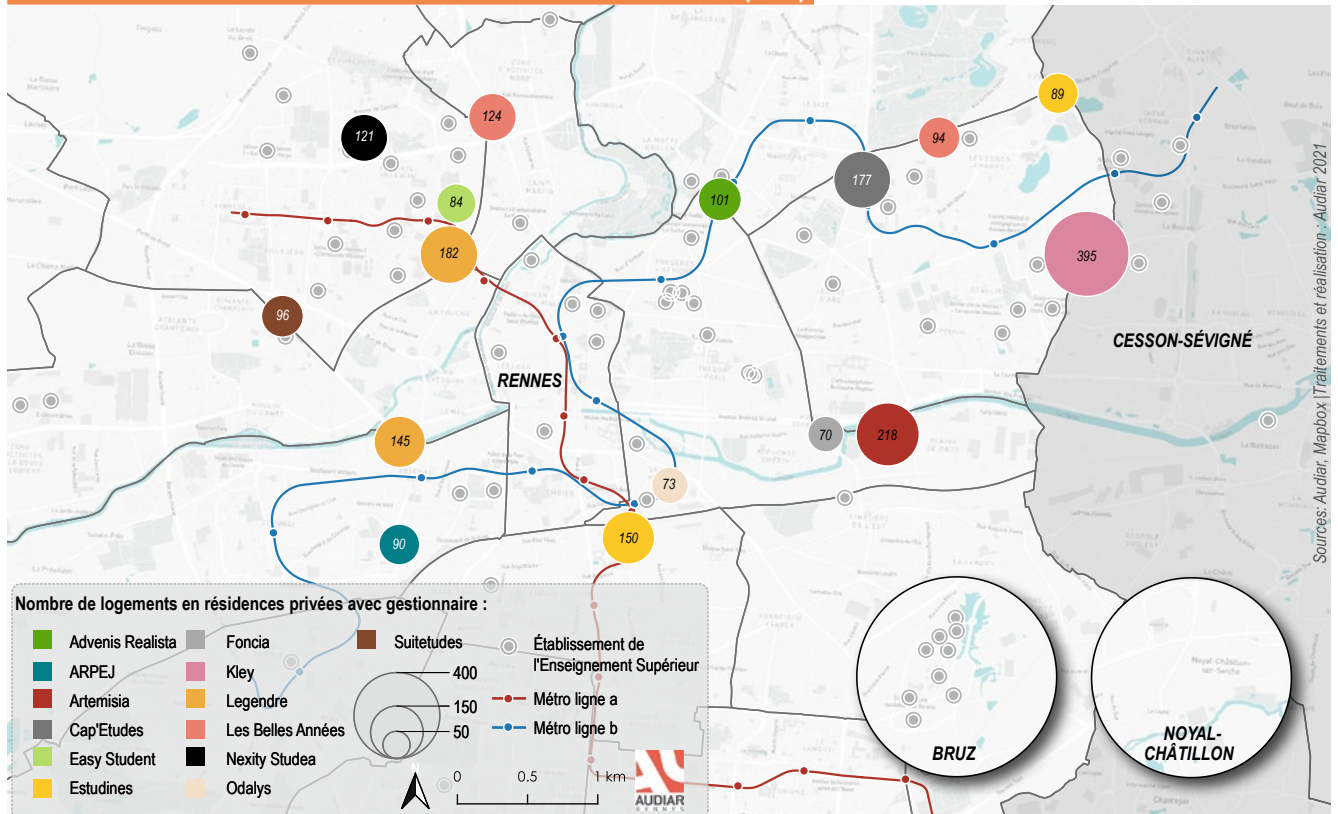
Comme les résidences conventionnées CROUS ou autres, elles sont destinées au public étudiant. Elles sont constituées de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Un gestionnaire unique gère l'offre de services. Ces résidences peuvent être des propriétés en bloc d'investisseurs ou de sociétés. Elles peuvent aussi être financées en Censi-Bouvard et/ou LMNP¹ pour des logements meublés et en Pinel pour des logements vides. Ce type de logements ouvre droit uniquement à l'ALS².

¹ Cf. définitions en fin de document.
² Cf. définitions en fin de document.

Résidences	Nombre de logements en 2020
KLEY	395
ARTEMISIA / ÉCOLE ESMA	218
WHOO ANATOLE FRANCE	182
LAYGO	177
LES ESTUDINES DE BRETAGNE	150
WHOO RENNES MABILAIS	145
CARRE MALO	124
STUDEA ATALANTE	121
REALISTA	101
RENNES METROPOLIS	96
BREIZH CAMPUS	94
UNIVERCITY LES BRUYÈRES	90
RENNES LONGS CHAMPS	89
LE SAINT CÔME	84
ODALYS CAMPUS RENNES MIL'ON	73
MY CAMPUS VILLEBOIS MAREUIL	70
TOTAL	2 209

Source : recensement OTLE - Audiar.

NOMBRE DE LOGEMENTS DES RÉSIDENCES PRIVÉES AVEC GESTIONNAIRE (2020)



Près de 500 places dans les internats de trois lycées rennais pour les étudiants post-bac

DÉFINITION

Principalement rattachés et gérés par des lycées, certains internats proposent des places pour les étudiants post-bac. Ils sont souvent composés de chambres, les sanitaires étant eux collectifs. Le service de restauration est compris dans le prix de la chambre.

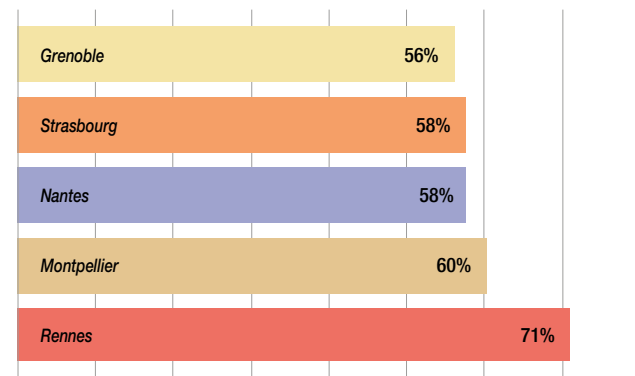
Internats (Rennes)	Nombre de lits pour les étudiants en post-bac en CPGE* en 2020
LYCÉE PRIVÉ DE L'ASSOMPTION	6
LYCÉE PUBLIC JOLIOT-CURIE	120
LYCÉE PUBLIC CHATEAUBRIAND	350
TOTAL	476

* Classes Préparatoires aux Grandes Écoles.
Source : recensement OTLE - Audiar.



© Didier Gouray / Rennes, Ville et Métropole.

PART DES MÉNAGES DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EST ÉTUDIANTE DANS LES "1 PIÈCE" LOCATIFS PRIVÉS (VIDES OU MEUBLÉS) DES VILLES-CENTRES DU PANEL



Source : fichier détails « individus » INSEE 2017, étudiants de 15 à 29 ans - traitements Audiar.

En 2017, le parc locatif privé de la ville de Rennes compte 14 384 logements d'une pièce (vides ou meublés) soit 31 % du parc locatif privé total.

Au sein de ces logements d'1 pièce du parc locatif privé (vides ou meublés), 71 % d'entre eux sont occupés par un chef de ménage « étudiant » âgé entre 15 et 29 ans. C'est le taux le plus élevé parmi les grandes villes universitaires régionales « comparables », loin devant les villes de Montpellier (60 %), Strasbourg, Nantes (58 %) et Grenoble (56 %). À Rennes, le parc des 1 pièce est donc principalement loué et occupé par un public étudiant. C'est moins marqué dans les autres grandes villes analysées où les locataires y sont davantage des actifs ou des retraités.

PLUS DE 7 ÉTUDIANTS SUR 10 HABITENT LE PARC DE LOGEMENTS CLASSIQUE

Le parc locatif privé, 1^{er} pourvoyeur de logements du public étudiant

DÉFINITION

Il s'agit de logements ordinaires du parc locatif privé. L'étudiant peut y vivre seul, en couple, avec ou sans enfant(s) ou en colocation. Y sont également intégrés les résidences dites libres dont la période de défiscalisation s'est achevée.

En 2017, on dénombre 28 202 étudiants inscrits dans un établissement de Rennes Métropole qui résident dans le parc locatif privé de la métropole soit 56 % des étudiants qui vivent dans Rennes Métropole :

- 17 083 y vivent seuls ou en couple (34 %),
- 10 797 sont en colocation (21 %),
- 322 sont dits pensionnaires¹ (1 %).

La surreprésentation des étudiants dans les 1 pièce, une spécificité rennaise

Villes	Nombre de logements « 1 pièce » locatifs privés (vide ou meublé)	Nombre de logements dont la personne de référence est étudiante	% des ménages étudiants au sein des « 1 pièce » du parc locatif privé
Grenoble	10 464	5 873	56%
Strasbourg	17 324	9 985	58%
Nantes	20 372	11 828	58%
Montpellier	26 102	15 739	60%
Rennes	14 384	10 223	71%

Source : fichier individus (étudiants 15-29 ans).

¹ Ces étudiants habitent dans des logements qui appartiennent à des propriétaires avec lesquels ils ont un lien de « pensionnaire ou sous-locataire »

Dans Rennes Métropole et à Rennes, des loyers médians globaux des « 1 pièce » qui demeurent en deçà des 400 € mensuels

LES LOYERS MENSUELS DES APPARTEMENTS « 1 PIÈCE » DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN 2020

	Loyer médian €/m ²	Surface moyenne m ²	Loyer médian global
Rennes Métropole	15,3 €/m ²	25 m ²	390 €
Ville de Rennes	15,7 €/m ²	25 m ²	391 €
Centre-ville de Rennes	16,3 €/m ²	24 m ²	400 €
Péricentre	15,2 €/m ²	25 m ²	386 €
Quartiers périphériques	15,2 €/m ²	26 m ²	375 €

Source : Observatoire Local de Loyers (OLL) - ADIL 35.

En 2020, d'après les derniers chiffres de l'Observatoire Local des Loyers piloté par l'ADIL 35, un appartement « 1 pièce » affiche 390 € de loyer global mensuel médian (hors charges) dans la métropole et 391 € pour la ville de Rennes. Ce montant atteint 400 € dans le centre-ville rennais, secteur où l'offre de ce type de logements est géographiquement la plus concentrée.

LOYERS MENSUELS EN €/M² « 1 PIÈCES » DE 2018 À 2020

Appartement T1	2018	2019	2020
Ville de Rennes	15,1	15,2	15,7
Rennes Métropole hors Rennes	13,6	13,3	13,6

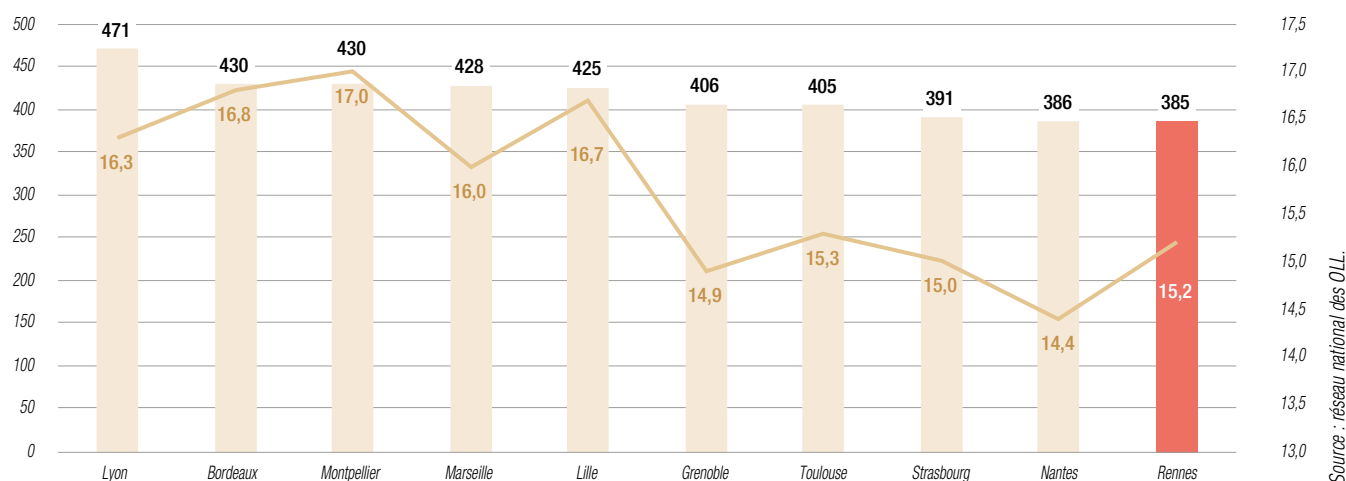
Source : Observatoire Local de Loyers (OLL) - ADIL 35.

Dans la ville de Rennes, durant les trois dernières années, 2018 à 2020, les loyers médians mensuels en €/m² observés pour les appartements « 1 pièce » semblent connaître une certaine « tension¹ » notamment entre les résultats des collectes 2019 et 2020. Ainsi, en 2020, il faut compter un loyer médian de 15,7 €/m² contre 15,2 €/m² l'année précédente. Cette tension est moindre dans le reste de la métropole, dans un secteur où l'on dénombre nettement moins de studios/T1 que dans la ville-centre.



© Stéphanie Priou / Rennes, Ville et Métropole.

LOYERS MENSUELS (HORS CHARGES) DES APPARTEMENTS « 1 PIÈCE » DANS LES VILLES-CENTRES DES PRINCIPALES MÉTROPOLIS UNIVERSITAIRES RÉGIONALES EN 2019 : loyer médian global (à gauche) et loyer médian/m² (à droite)



Source : réseau national des OLL.

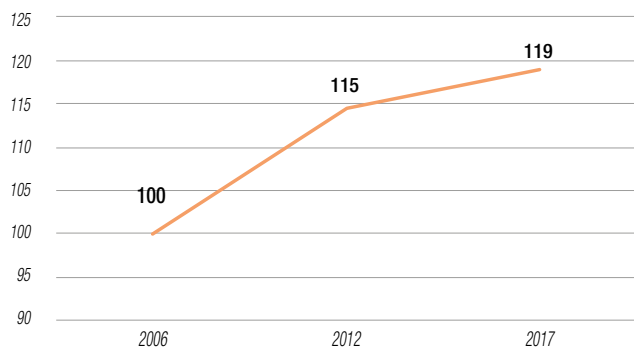
¹ Les données de l'OLL ne sont pas comparables d'une année sur l'autre (il ne s'agit pas des mêmes logements observés lors de chaque collecte annuelle).

En 2019¹, si on compare les résultats des loyers des villes-centres des métropoles régionales universitaires, celle de Rennes affiche un loyer global médian (hors charges) à 385 € par mois pour une pièce, le moins élevé du panel. Toutefois, ce même loyer médian rapporté au m² atteint 15,2 € soit un niveau plus élevé que celui de Nantes (14,4 €), Strasbourg (15,0 €) ou Grenoble (14,9 €). Pour Rennes, ce différentiel entre le loyer médian global et le loyer médian au m² résulte de la surface moyenne des 1 pièce. En effet, ceux-ci s'avèrent les plus petits (26 m²) de l'échantillon (contre 27 à 29 m² pour les autres villes).

La colocation, une pratique en plein essor qui concerne désormais 1 étudiant sur 5

À l'image des autres villes universitaires françaises, le mode de cohabitation de la colocation² entre étudiants (et dans une moindre mesure entre étudiants et actifs) est de plus en plus plébiscité à Rennes et il se développe quasi-exclusivement dans le parc locatif privé. Ainsi, en 2017, dans Rennes Métropole, 1 étudiant sur 5 vit en colocation soit 10797 étudiants ; parmi eux, 93% vivent dans la ville de Rennes. Par ailleurs, au sein de Rennes Métropole, un quart des étudiants colocataires vivent dans des logements meublés.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS EN COLOCATION DANS RENNES MÉTROPOLE - BASE 100 EN 2006



Source : fichier mobilité scolaire INSEE 2017 / traitements Audiar.

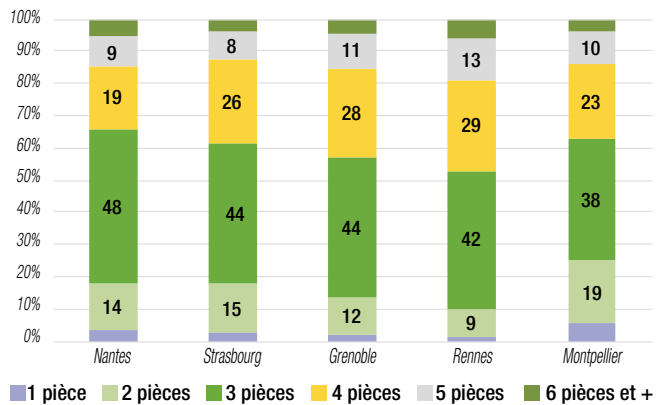
Entre 2006 et 2017, le volume d'étudiants qui habitent en colocation a bondi de 19%. Cette pratique s'est fortement développée permettant aux étudiants de mobiliser une offre nouvelle au sein du parc ordinaire pour pouvoir se loger. D'après les enquêtes nationales, les colocations sont souvent composées de 2 ou 3 personnes et l'appartement de type 3 est la taille de logements la plus recherchée. Certains propriétaires-bailleurs se sont même « spécialisés » dans les colocations étudiantes notamment en raison d'une meilleure rentabilité à la location³ malgré un turn-over plus élevé.

1 L'ensemble des résultats de la collecte 2020 des OLL (Observatoires locaux des loyers) ne sont pas encore disponibles dans toutes les métropoles.

2 Généralement unique pour tous les locataires, les contrats de colocation sont des baux classiques. Il est aussi possible d'établir plusieurs baux, un pour chaque locataire. Dans ce cas, chacun signe un bail pour une pièce qui lui est attribuée. Il a la jouissance exclusive de sa pièce ainsi que des parties communes. Le loyer est alors divisé, ainsi que l'ensemble des frais de jouissance (charges locatives, eau, électricité, gaz, internet, mais aussi taxe d'habitation). La colocation est régie selon la loi ALUR (loi du 6 juillet 1989 article 8). Elle fixe le principe de la solidarité des colocataires ainsi que leurs cautions en cas de congé de l'un d'entre eux.

3 Par exemple, du point de vue de la rentabilité, pour un appartement T4, le propriétaire a parfois intérêt à cumuler les loyers des 3 chambres louées à 3 étudiants différents, qu'un seul loyer acquitté par un seul couple pour l'ensemble de son logement.

VILLES-CENTRES : NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS DES COLOCATIONS DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EST ÉTUDIANTE (15-29 ANS)



Source : fichier individus INSEE 2017 – traitements Audiar.

À Rennes, 42% des colocations, dont la personne de référence est un étudiant, occupent des logements de 3 pièces. Seule la ville de Montpellier affiche un taux moindre (38%). En revanche, comparativement aux autres grandes villes universitaires du panel, avec Grenoble, Rennes se distingue par un pourcentage plus important d'occupation des colocations d'étudiants dans des 4 pièces (29%) et dans des 5 pièces et plus (18%).

NOMBRE MOYEN DE PERSONNES « SCOLARISÉES » DANS LES COLOCATIONS DONT LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE EST ÉTUDIANTE (15-29 ANS)

Rennes Métropole	2,3
Métropole Grenoble-Alpes-Métropole	2,3
Montpellier Méditerranée Métropole	2,2
Eurométropole de Strasbourg	2,2
Nantes Métropole	2,2

Source : fichier individus INSEE 2017 – traitements Audiar.

Peu de différence entre les grandes métropoles universitaires du panel, où le nombre d'étudiants oscille entre 2,2 et 2,3 personnes par colocation étudiante. Dans Rennes Métropole, cette taille moyenne est de 2,3.

Le développement de cette pratique soulève plusieurs questionnements. Pour les étudiants, s'agit-il de colocation « subie » en réponse à une problématique financière ou en raison d'un manque d'offre de logements dans les autres segments ? Ou bien, s'agit-il de colocation « choisie » qui traduit le souhait d'habiter dans des logements plus grands, mieux équipés, de meilleure qualité pour un coût moindre, ou de limiter le sentiment d'isolement ?

Parallèlement, une autre forme de « cohabitation » a émergé sur le territoire rennais au sein de résidences privées (quelques logements) : le concept de coliving « vivre ensemble » ou le coworking du logement. Formule hybride entre colocation et coworking (occupation de bureaux combinée à des services). Les étudiants vivent avec d'autres colocataires dans un appartement (avec une chambre privée et une salle de bains privative et parfois même une kitchenette) et ils peuvent partager des espaces de travail, de sport et de loisirs. En pratique, le coliver signe un contrat de location accompagné le plus souvent d'un contrat de prestation

de services. Il s'agit donc d'une situation mixte combinant un bail avec un contrat ad hoc, et souvent l'adhésion à un règlement intérieur. En principe, il s'agit du bail meublé d'une durée d'un an ou de neuf mois pour un étudiant¹.

Au sein de la ville de Rennes, les étudiants en colocation sont très majoritairement localisés dans le quartier de Villejean et dans quelques iris du quartier de Beaulieu. Les étudiants privilégiant ainsi la proximité immédiate de leur lieu d'études à savoir les principaux campus de Rennes 1 et Rennes 2.

Dans une moindre mesure, certains iris du centre-ville rennais ainsi que certains du péri-centre sont aussi privilégiés par le public étudiant. La moitié sud de la ville reste quant à elle, peu concernée par le phénomène.

Le parc locatif privé d'appartements de Villejean a toujours été marqué par la pratique de la colocation mais il semble que le phénomène se soit encore accéléré ces dernières années.

En 2017, en volume, les iris qui accueillent le plus d'étudiants en colocation à Rennes sont 5 iris de Villejean : Villejean Sud-Est, Villejean Sud-Ouest, Villejean Nord-Ouest, Villejean Nord-Est, Dalle Kennedy.

Ces entités géographiques regroupent seulement 9% des étudiants mais représentent 26% des étudiants en colocation. De plus, en terme d'évolution, sur 5 ans, le phénomène s'est amplifié puisqu'entre 2012 et 2017, on compte 500 étudiants en colocation, en plus, dans ce secteur soit une hausse de 29% contre 6% pour le reste de la ville de Rennes. Au-delà de la proximité de l'université de Rennes 2 et d'autres établissements, la présence de 2 stations de métro, les niveaux de loyers pratiqués ainsi que la présence de grands logements mis en location au sein du parc des copropriétés privées peuvent expliquer, cette « attraction » pour le secteur de Villejean.

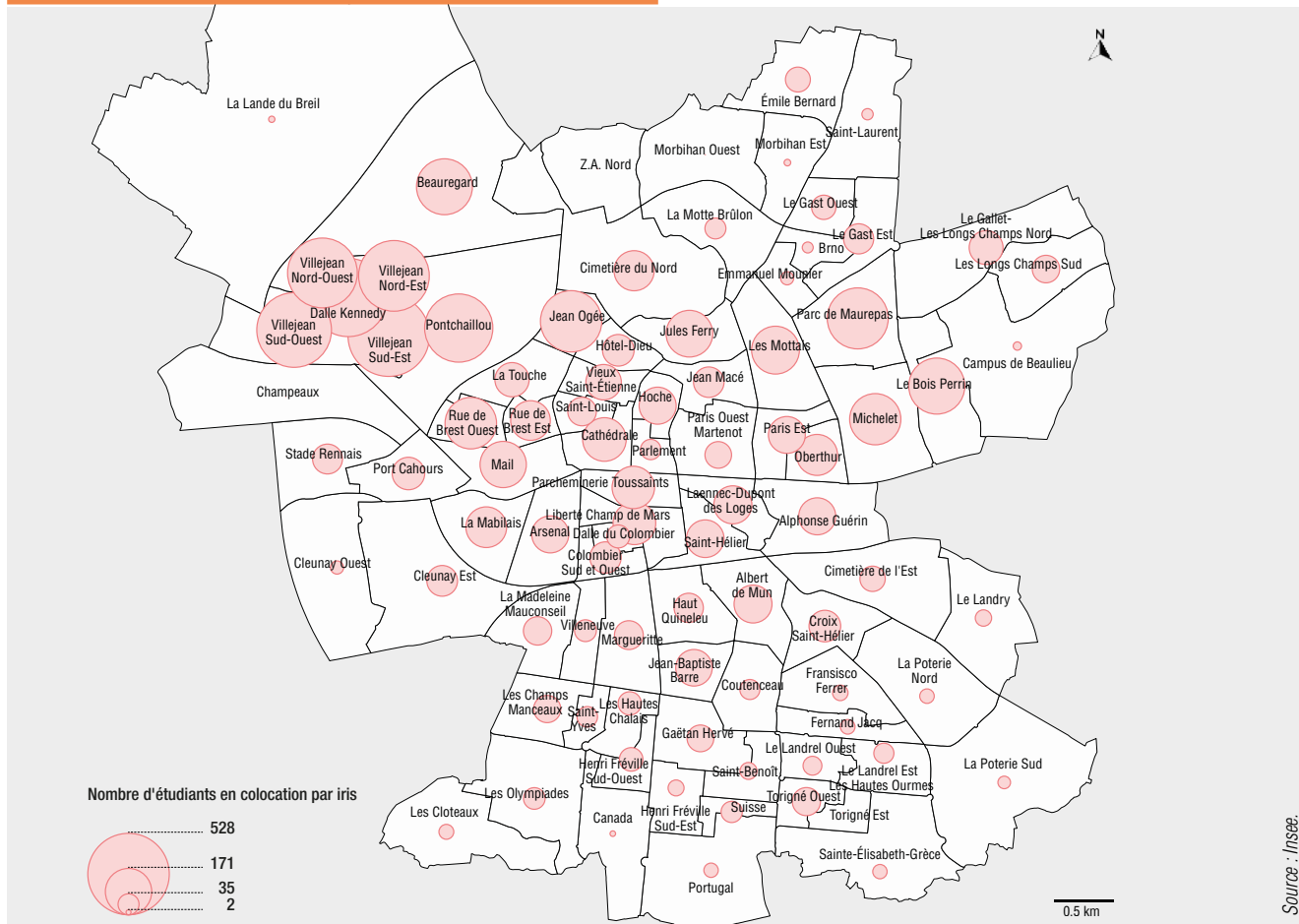
¹ Article Le moniteur du 28/11/2019 « Les modalités juridiques à prévoir pour le coliving » par Stéphane Illouz, avocat associé Reedsmith.

LES ÉTUDIANTS EN COLOCATION ET LEUR ÉVOLUTION AU SEIN DU SECTEUR DE VILLEJEAN À RENNES

	Nombre d'étudiants en colocation en 2017	Nombre d'étudiants en colocation en 2012	Évolution étudiants en coloc. en volume 2012-2017	Évolution étudiants en coloc. en % 2012-2017
Villejean (les 5 iris mentionnés ci-après)	2 242	1 741	501	+29%
Part de Villejean au sein de la ville de Rennes	26%	21%	-	-

Source : Insee.

ÉTUDIANTS EN COLOCATION DANS LA VILLE DE RENNES EN 2017



Source : Insee.

Le parc locatif social ordinaire « moins compatible » avec la demande étudiante

DÉFINITION

Ce parc, principalement propriété d'organismes Hlm, bénéficie de soutiens publics pour sa construction. Destiné à loger des personnes à faibles ressources (sous plafonds de revenus), il est réglementé : loyers encadrés, modes de financement, modalités d'attribution et de gestion.

Moins de 1% des étudiants de Rennes Métropole logent dans le parc locatif social ordinaire. Ce parc est peu adapté à la demande étudiante car difficilement mobilisable et ce, pour plusieurs raisons. En premier lieu, du fait de la structure même du parc. Il existe très peu de petites surfaces et les grandes surfaces qui pourraient être destinées à la colocation sont réservées, en priorité, aux familles. D'autre part, la demande étudiante nécessite d'être rapidement traitée, or les délais d'attribution pour un logement social rendent impossibles la satisfaction des besoins immédiats des étudiants.

D'après la dernière donnée disponible issue de l'enquête « Occupation du Parc Social » de 2014 (depuis cette date, la variable « étudiant » n'existe plus), le parc totalisait alors 570 étudiants¹ logés dans le parc social de Rennes Métropole dont 353 à Rennes (62%).

Concernant la demande, au 1^{er} janvier 2019, ce sont 575 ménages « étudiants » (demandeur principal, conjoint ou couple d'étudiants) qui sont inscrits au fichier commun et qui souhaitent un logement social dans la métropole. Au 1^{er} janvier 2020, ils étaient 630 ménages (+ 9,6% sur un an). Côté « attributions », en 2018, 116 ménages étudiants se sont vus attribués un logement dans Rennes Métropole dont 91 à Rennes. En 2019, ils étaient 113 dont 81 à Rennes.

Enfin, il convient de préciser toutefois que la loi ELAN de 2018 ouvre désormais, la colocation à toutes les personnes éligibles au logement social qui en font la demande (parmi lesquelles les étudiants), sans considération d'âge ou de situation. Pour cela, chaque colocataire fait sa propre demande de logement social et chacun signe un bail avec le bailleur social. Il est possible de former une colocation dans l'un des cas suivants : soit avec des membres de sa famille

(uniquement cousins, cousines, tantes, oncles, neveux, nièces) ou soit avec des personnes qui n'appartiennent pas à sa famille. Ce peut être aussi des connaissances (amis, collègues de travail) ou des personnes inconnues.

Près d'un étudiant sur 5 qui étudie et habite dans Rennes Métropole, vit chez ses parents

En 2017, 9 566 étudiants de 15 à 29 ans ne sont pas décohabitants soit 19% des étudiants de la métropole. Ces derniers continuent d'habiter au domicile parental. La moitié d'entre eux vit à Rennes, Cesson-Sévigné ou Bruz, à proximité des principaux campus. Ils sont, en moyenne, plus jeunes que les étudiants décohabitants. Ainsi, au sein de la ville de Rennes, la moitié des étudiants cohabitants a moins de 20 ans contre 27% pour les étudiants décohabitants².

LA DÉLICATE ANALYSE DE L'« OFFRE » ET DE LA « DEMANDE » EN LOGEMENTS ÉTUDIANTS

Ce segment spécifique qu'est le marché du logement étudiant se caractérise par la multiplicité des catégories qui le composent. D'une part, il est constitué de logements dits dédiés qui s'adressent exclusivement ou majoritairement au public cible « étudiant » et d'autre part, il se déploie au sein des logements dits ordinaires, principalement le parc locatif privé.

Cette diversité rend difficile l'analyse fine qui permettrait de mesurer l'adéquation entre cette offre variée et la demande multiple qui émane des étudiants : vivre seul, en couple, en colocation ; dans le parc ordinaire ou en résidences ; à proximité de son lieu d'études ou non ; selon un budget plus ou moins contraint...

Pour autant, à la lumière de cette analyse détaillée de l'offre en logements étudiants existant aujourd'hui au sein du territoire de Rennes Métropole, il semblerait que, pour faire face à la hausse des besoins quantitatifs qui s'est opérée ces dernières années, plusieurs « leviers » ont pu être mobilisés par les étudiants :

- le recours accru au parc de logements locatifs privés pour habiter seul ou en couple,
- l'essor de la colocation au sein du marché locatif privé qui s'est particulièrement intensifié notamment dans le secteur de Villejean (à proximité de nombreux établissements et grâce à la présence de grands logements au sein du parc de copropriétés privées de ce quartier),
- le développement d'une offre récente (depuis 2014) en résidences privées ;
- la création de quelques résidences étudiantes à caractère social ;
- et peut-être, pour les plus jeunes étudiants qui résident au plus près, le fait de rester davantage au domicile parental...

Ces ajustements sont-ils suffisants ? Et à terme répondront-ils aux besoins ?



¹ Il s'agit du nombre total d'étudiants qui logent dans le parc locatif social (parmi lesquels, les chefs de famille « étudiants », les conjoints « étudiant »s ou les enfants « étudiants » du ménage).

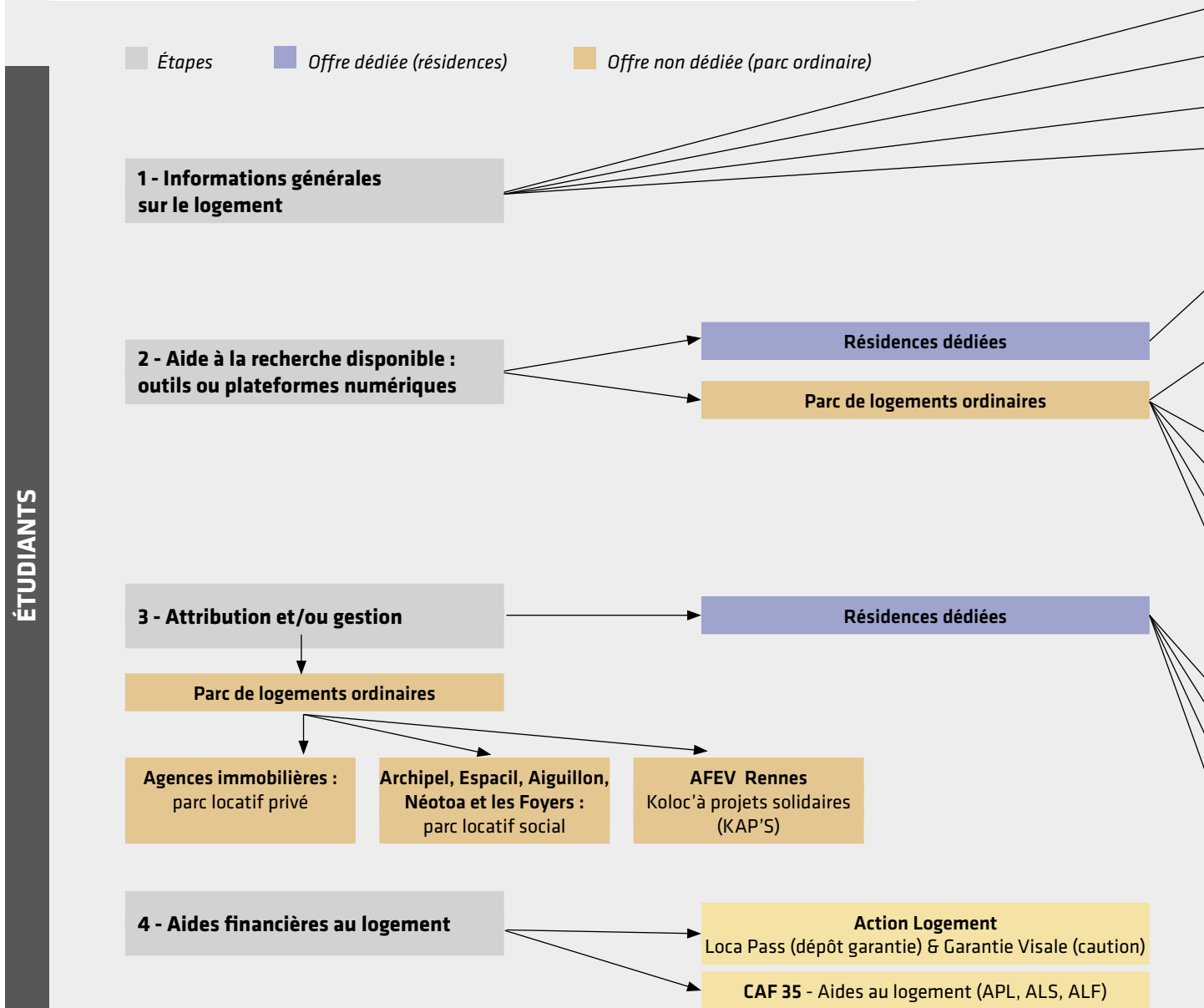
² Traitements issus du fichier INSEE - RP « individus » de 2017, disponible uniquement pour le périmètre de la ville de Rennes.

Une multitude d'acteurs publics et privés interagissent dans la sphère du logement étudiant

© Stéphanie Proulx / Rennes, Ville et Métropole.

RENNES MÉTROPOLE : SYSTÈME DES ACTEURS/PARTENAIRES PUBLICS ET PRIVÉS DU LOGEMENT ÉTUDIANT

État et Rennes Métropole : définition à leur échelle des cadres d'action en matière de logement étudiant



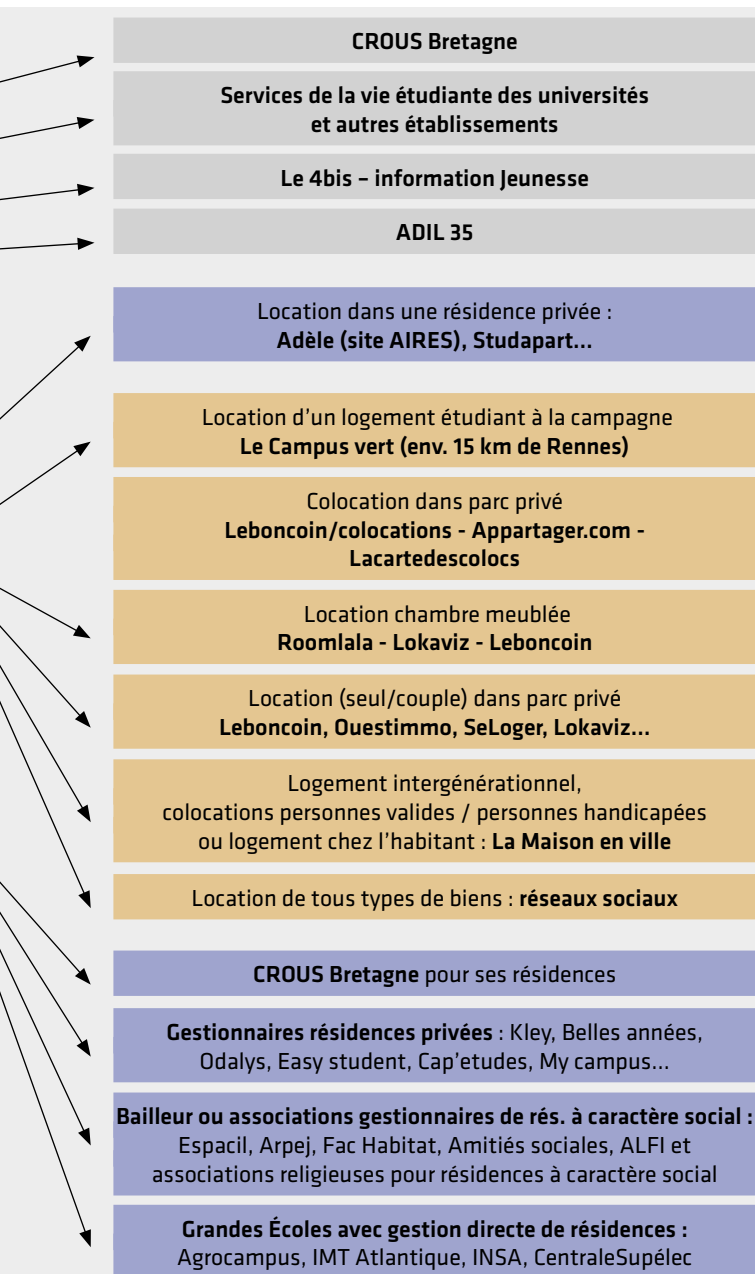
Ce schéma vise à synthétiser le réseau d'acteurs de la métropole rennaise qui agissent aux différentes étapes du processus qui permet à un étudiant de trouver et d'accéder à un logement. À l'image de l'offre multiple qui caractérise le logement étudiant, celui-ci illustre la complexité et la diversité d'acteurs qui œuvrent dans le domaine.

Quatre grandes étapes peuvent être distinguées pour identifier le parcours « logement » de l'étudiant :

- la mise à disposition d'informations générales sur le « logement étudiant » par des acteurs de type CROUS, universités et établissements, 4bis¹ ou même Adil 35 => il s'agit souvent de la 1^{ère} étape du parcours résidentiel d'un étudiant décohabitante qui arrive à Rennes pour entamer ou poursuivre son cursus d'études ;
- la mise en relation entre offre disponible & demande => sur un temps particulièrement court, souvent durant l'été qui précède la rentrée universitaire, les gestionnaires de résidences, les agences immobilières, les propriétaires de logements ou les plateformes sont fortement sollicités par les étudiants.

L'offre disponible part parfois, très vite et certains d'entre eux peuvent rencontrer des difficultés à trouver une solution de logement à cette période de l'année qui concentre la quasi-totalité de la demande. D'après les acteurs locaux, à Rennes, depuis 3 ans, cette période est décrite comme de plus en plus « tendue ». Durant l'été 2020, il semblerait même que cette tension se soit exacerbée pour 2 principales raisons. D'une part, l'obtention du bac qui s'est faite pour la totalité des élèves de terminale et qui ont donc accédé, en grand nombre, aux études supérieures. Et d'autre part, il semblerait qu'il y ait eu une moindre rotation au sein des logements étudiants. En cette période incertaine, les étudiants déjà logés ont fait le choix de conserver leur logement ;

- l'attribution (et la gestion) du logement étudiant => l'attribution correspond à l'étape durant laquelle, la candidature de l'étudiant est examinée pour être retenue ou non par le gestionnaire, le bailleur, l'agence immobilière ou le propriétaire ; parfois, il y a plusieurs candidats pour un seul logement et pour les étudiants disposant des dossiers « les moins solides », le parcours peut s'avérer plus difficile et plus long... ;
- enfin, les aides au logement auxquelles l'étudiant peut prétendre. Il y a celles relevant du début de parcours résidentiel, notamment les dispositifs proposés par Action Logement. L'aide « Loca Pass » qui est une avance sans frais destinée à payer le dépôt de garantie pour les boursiers d'État ou les étudiants justifiant d'un ou plusieurs CDD successifs ou encore d'une convention de stage de 3 mois minimum au cours des 6 derniers mois. Pour ce même public, Action Logement octroie aussi la garantie VISALE, une caution gratuite sur les loyers et charges impayés, accordée aux étudiants logés dans le parc privé ou le parc social.



RECOURS À L'AIDE VISALE EN 2019-2020 DANS RENNES MÉTROPOLÉ

Nombre d'étudiants ayant recours à l'aide VISALE dans les structures (Hlm et résidence étudiante)	2 713 (89%)
Nombre d'étudiant ayant recours à l'aide VISALE auprès d'un particulier	328 (11%)
Nombre total des étudiants ayant recours à une aide VISALE	3 041 (100%)

Pour les aides mobilisables tout au long de la durée de la location, il y a les allocations spécifiques de la CAF (APL, ALS ou ALF²) déterminées selon la nature du logement loué et le profil de l'étudiant.

¹ Association loi 1901 créée en 2018 dont l'objectif est d'accueillir les jeunes au 4 bis pour les informer sur les sujets de l'emploi, la formation, la vie quotidienne et les loisirs.

² Cf. définitions en fin de document.

Conséquences de l'épidémie de Co sur la vie et le logement des étudiants

Durant le confinement strict du printemps 2020, les étudiants qui le pouvaient, sont retournés au domicile parental : 80% des étudiants français d'après l'OVE (Observatoire de la Vie Étudiante). Quant aux autres, parmi lesquels certains étudiants étrangers, ils sont restés dans leur logement étudiant (en résidences ou dans le parc ordinaire). Ceux vivant seul ont, très souvent, fait face à un grand sentiment d'isolement, sans parler de leur situation financière qui est parfois devenue très précaire du fait de la perte de leur activité rémunérée indispensable au financement de leurs études et donc de leur logement.

Mais c'est surtout durant le 2nd confinement, amorcé fin octobre 2020, que les difficultés auxquelles faisaient face les étudiants ont fait l'objet d'une forte médiatisation permettant une certaine prise de conscience au sein de l'opinion publique. Les cours à distance et la vie sociale des étudiants ayant été mise totalement entre parenthèses et au-delà de la problématique du manque de ressources qui « a percuté » bon nombre d'entre eux, c'est leur santé mentale qui a aussi été mise à mal.

Côté « logement », à cette période aussi, un certain nombre d'étudiants ont résilié le bail de leur logement et ont préféré rentrer chez leurs parents pour suivre leurs cours en visioconférence. Le marché de la location, essentiellement des petites surfaces, s'est retrouvé un peu « ballotté » fin 2020 ; situation paradoxale, après la prise d'assaut des agences immobilières ou des plateformes de location durant les mois de juillet et août 2020. Les étudiants qui ont pu quitter leur logement l'ont fait car ils ont arbitré en faveur d'économies sur leur budget et ont souhaité économiser des loyers.

Dès lors, qu'ils ont pu revenir pour un examen, un TD ou un cours en présentiel, ils ont utilisé la voiture, les transports en commun ou bien, ils se sont fait héberger par des connaissances à Rennes ou aux alentours.

Enfin, il semblerait qu'à cette période, certains étudiants ont aussi privilégié la recherche de colocations pour rompre avec le sentiment d'isolement.

Au-delà de la question du logement, durant les derniers mois, au niveau national et local, la priorité a surtout été donnée à l'urgence, à la lutte contre la précarité alimentaire et l'amélioration de la santé mentale.

Les aides alimentaires :

- du CROUS : repas à 1 € à compter du 25/01/2021 pour l'ensemble des étudiants et colis alimentaires sur présentation de la carte étudiante depuis le 09/03/2021 ;
- de la Région Bretagne : distribution de 2 000 bons alimentaires d'une valeur de 20 € ;
- des épiceries solidaires :
 - épiFree depuis le 25/11/2020 sur le campus de Beaulieu,
 - solid'Alim à l'INSA,
 - épicerie gratuite de Rennes 2 sur le campus de Villejean,
 - village alimentaire, proche du campus de Beaulieu.



Covid-19 aids



Les aides psychologiques :

- des consultations psychologiques sur les campus,
- des permanences téléphonique BAPU (Bureau d'Aide Psychologique Universitaire) de Rennes / Service de Santé Etudiante (SEE) quotidienne,
- le BAPU offre aussi une aide psychologique, prise en charge à 100% par la sécurité sociale et les mutuelles,
- des Points accueil écoute jeunes,
- le dispositif national "Santé Psy Étudiants",
- des séances d'art-thérapie,

Des aides au paiement du loyer pour les locataires parmi lesquels des étudiants, mises en œuvre par Rennes Métropole

La métropole rennaise a initié un Fond d'Urgence Logement (FUL) pour soutenir financièrement les locataires depuis le 1^{er} confinement du printemps 2020 (un engagement total d'1 M€). L'objectif est de prévenir et traiter les impayés de loyer afin d'éviter les procédures contentieuses et la perte du logement.

L'aide s'adresse aux habitants des 43 communes de Rennes Métropole, qui ont subi des baisses de revenus liées à la crise du Covid-19, parmi lesquels les étudiants. Les aides

de Rennes Métropole peuvent être déclenchées à partir du moment où : une baisse des ressources a été constatée à partir du 16 mars 2020 ou les ressources au moment de la demande sont inférieures à des plafonds fixés par Rennes Métropole.

Pour les locataires du parc privé, l'aide sera attribuée si le loyer résiduel (hors charges) est supérieur à 30% des ressources du ménage. Par exemple, avec un revenu de 1000 € et un loyer résiduel de 500 €, le montant pris en charge sera de 200 € mensuels, dans la limite de trois mois renouvelables. Ainsi, au 12/05/2021, sur 219 demandes enregistrées pour le parc locatif privé, 19% émanent d'étudiants dont 12% ont perdu leur activité rémunérée d'appoint.





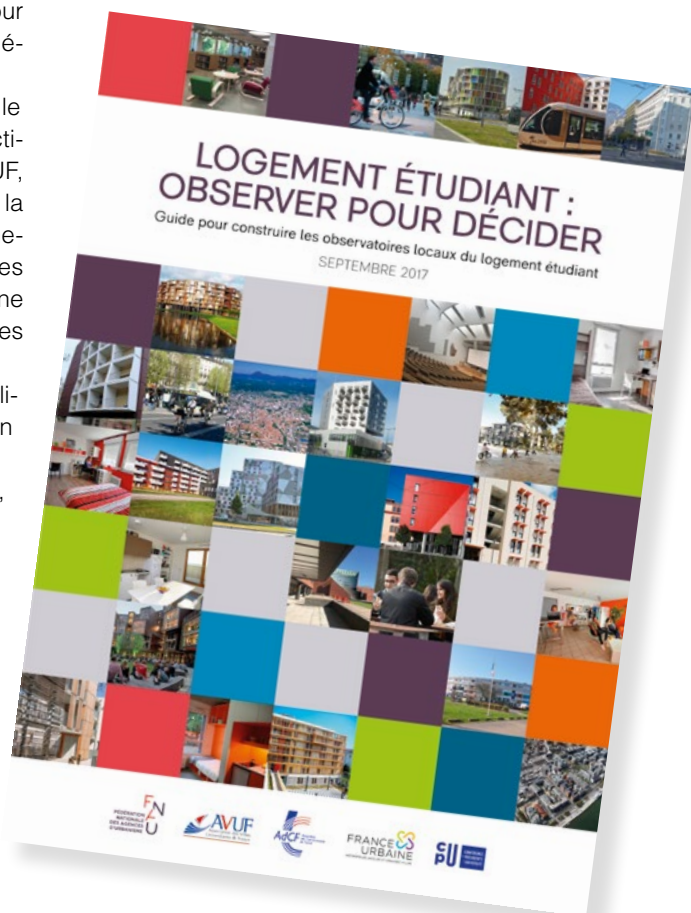
Observatoire Territorial du Logement Étudiant de Rennes Métropole

À l'échelle nationale, peu traité dans les politiques locales portées par les collectivités, le sujet du logement étudiant constitue, et de manière logique, un sujet périphérique pour les universités et les établissements d'enseignement supérieur.

En 2017, pour améliorer et structurer la connaissance sur le logement étudiant, le réseau des associations des collectivités pour l'Enseignement Supérieur et la Recherche (AVUF, AdCF, France Urbaine, FNAU, CPU, en partenariat avec la CDC) a travaillé, en lien avec les Ministères de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et de la Cohésion des Territoires, à la mise en place d'une méthodologie commune pour initier des Observatoires Territoriaux du Logement des Étudiants (OTLE).

Ces outils ont vocation à nourrir un observatoire et à alimenter les politiques nationales, et en particulier le plan 60 000¹.

Ils ont aussi pour but de réunir les collectivités territoriales, les établissements et les acteurs du logement des étudiants et de l'enseignement supérieur, afin d'avoir une connaissance et une réflexion globale autour de cette problématique. L'objectif est d'appréhender finement la demande et l'offre dans sa diversité dans une dimension prospective qui puisse guider les politiques urbaines.

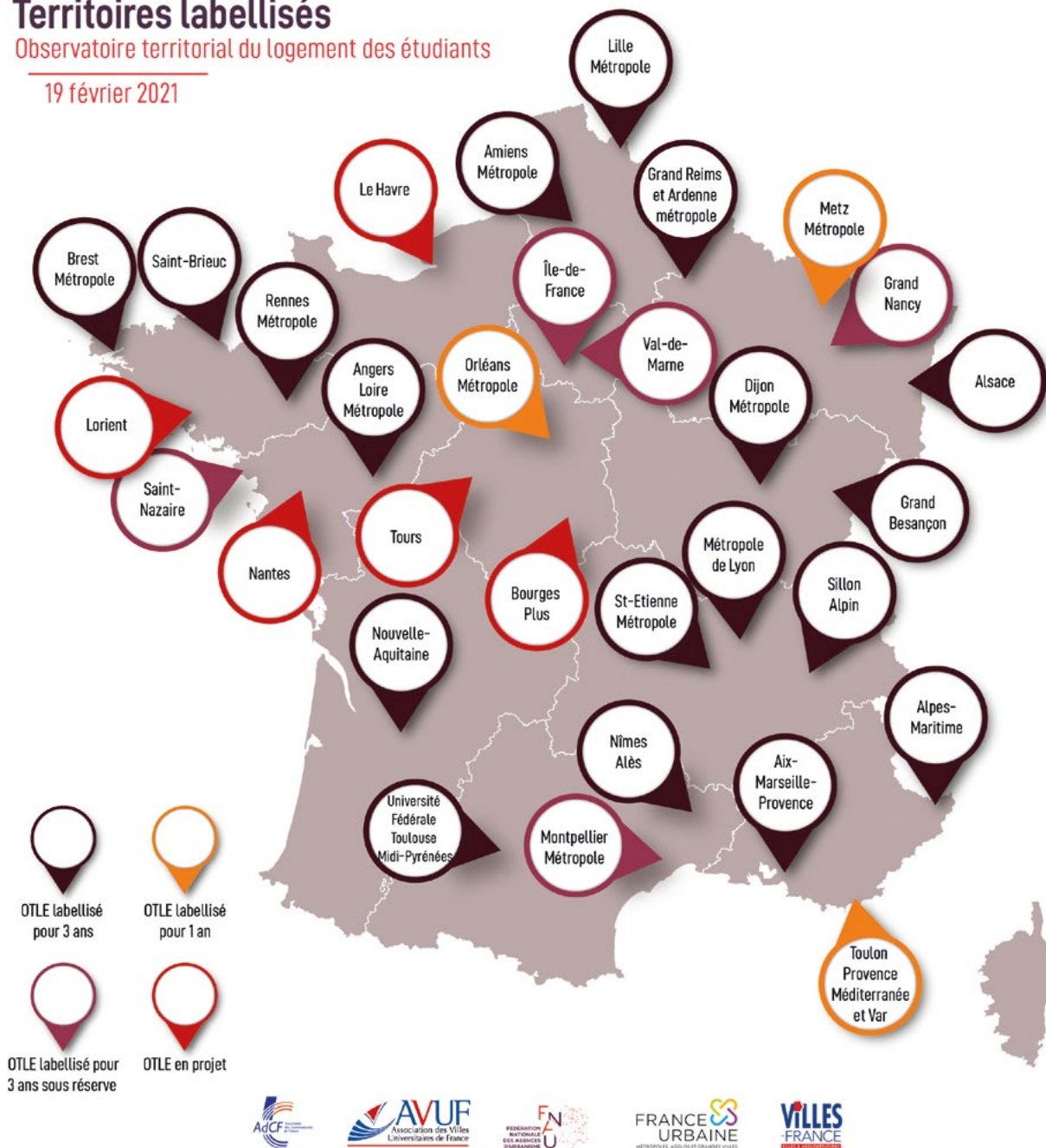


¹ Plan initié par le Gouvernement en 2018 qui devait permettre de créer 60 000 nouveaux logements étudiants d'ici 2022, pour compléter les 40 000 logements réalisés durant le quinquennat précédent, entre 2013 et 2018. A noter que 30 400 logements étaient en projet pour 2022 (point d'étape en sept. 2019).

Territoires labellisés

Observatoire territorial du logement des étudiants

19 février 2021



Déjà mentionnée dans son Programme Local de l'Habitat de 2015, Rennes Métropole avait acté une fiche action dédiée au logement étudiant. Parallèlement, dans son Schéma de Développement Universitaire (SDU) adopté en 2014 et à horizon 2040, la métropole visait, entre autres, à offrir un accueil de qualité aux différents publics de l'ESR en offrant une variété de logements étudiants, en optimisant le parc existant et en implantant de nouveaux logements le long des axes de transport.

En 2018, Rennes Métropole a ainsi exprimé un intérêt pour s'inscrire dans la dynamique nationale émergente en créant son propre OTLE. Sa candidature à la labellisation a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt initié par l'AVUF¹ et la FNAU. Début 2021, la labellisation de l'OTLE de Rennes Métropole a été confirmée pour 3 ans.

1 Association des Villes Universitaires de France.

Objectifs de l'outil

L'Observatoire Territorial du Logement Etudiant de Rennes Métropole, constitue un outil d'aide à la décision pour :

- garantir **la qualité et l'adéquation de l'offre avec les besoins des étudiants** :
 - identifier/définir les différents segments de l'offre dédiée ou non pour les étudiants, sur le stock et sur le flux, les coûts, les services rendus...
 - identifier la demande (attentes, limites budgétaires, saisonnalité...);
- garantir un **meilleur fonctionnement de l'offre existante** (optimiser, mutualiser, fluidifier) ;
- contribuer à **l'attractivité du pôle d'enseignement supérieur et recherche** ;
- **anticiper les besoins à venir** en logements étudiants, induits par l'augmentation des effectifs récente et à venir ;

- anticiper d'éventuelles ruptures ou évolutions démographique, de formations, de sites... ;
- **calibrer le besoin et définir les orientations programmatiques** (constructions neuves, réhabilitation/adaptation de l'offre existante...) pour y répondre ;
- **se coordonner entre acteurs du territoire** ;
- **mieux informer** les étudiants, universités, grandes écoles, partenaires de l'enseignement supérieur et recherche, de la palette d'offres existantes sur le territoire ;
- **contribuer à alimenter l'observatoire du logement étudiant à l'échelle nationale.**

Périmètre et échelles d'analyse

L'OTLE couvre les 43 communes de la métropole rennaise mais il propose si nécessaire, des focus territoriaux sur les communes dans lesquelles les étudiants sont les plus nombreux à résider :

- Rennes,
- Cesson-Sévigné,
- Bruz.

En complément, des analyses infra-communales peuvent aussi être déclinées dès lors que les données sont mobilisables à des échelles fines.

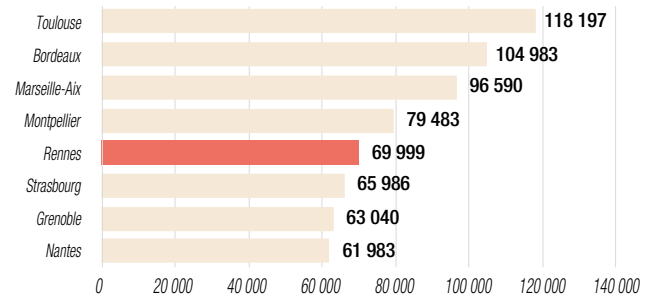
À l'échelle régionale, d'autres OTLE étant déployés sur les périmètres de Brest métropole, de Saint-Brieuc Armor Agglomération, et prochainement sur Lorient Agglomération. Une mise en réseau des résultats à cette échelle sera possible.

Nationalement, dans la mesure du possible, le référentiel commun mis en place pourra être utilisé pour positionner le contexte du logement étudiant à Rennes Métropole vis-à-vis du territoire français.

Plus spécifiquement, des comparaisons sont établies avec les territoires suivants également engagés dans des démarches OTLE :

- OTLE de Montpellier Méditerranée Métropole,
- Eurométropole de Strasbourg (OTLE Alsace),
- Grenoble-Alpes Métropole (OTLE Sillon alpin).

EFFECTIFS TOTAUX DES ÉTUDIANTS INSCRITS EN 2018/2019



Source : chiffres MESR.

Ces métropoles régionales ont été retenues car, d'une part, elles accueillent des effectifs étudiants dans des proportions proches de celles du pôle rennais et, d'autre part, parce que certaines composantes de leur marché de l'habitat sont comparables à celles de la métropole rennaise.

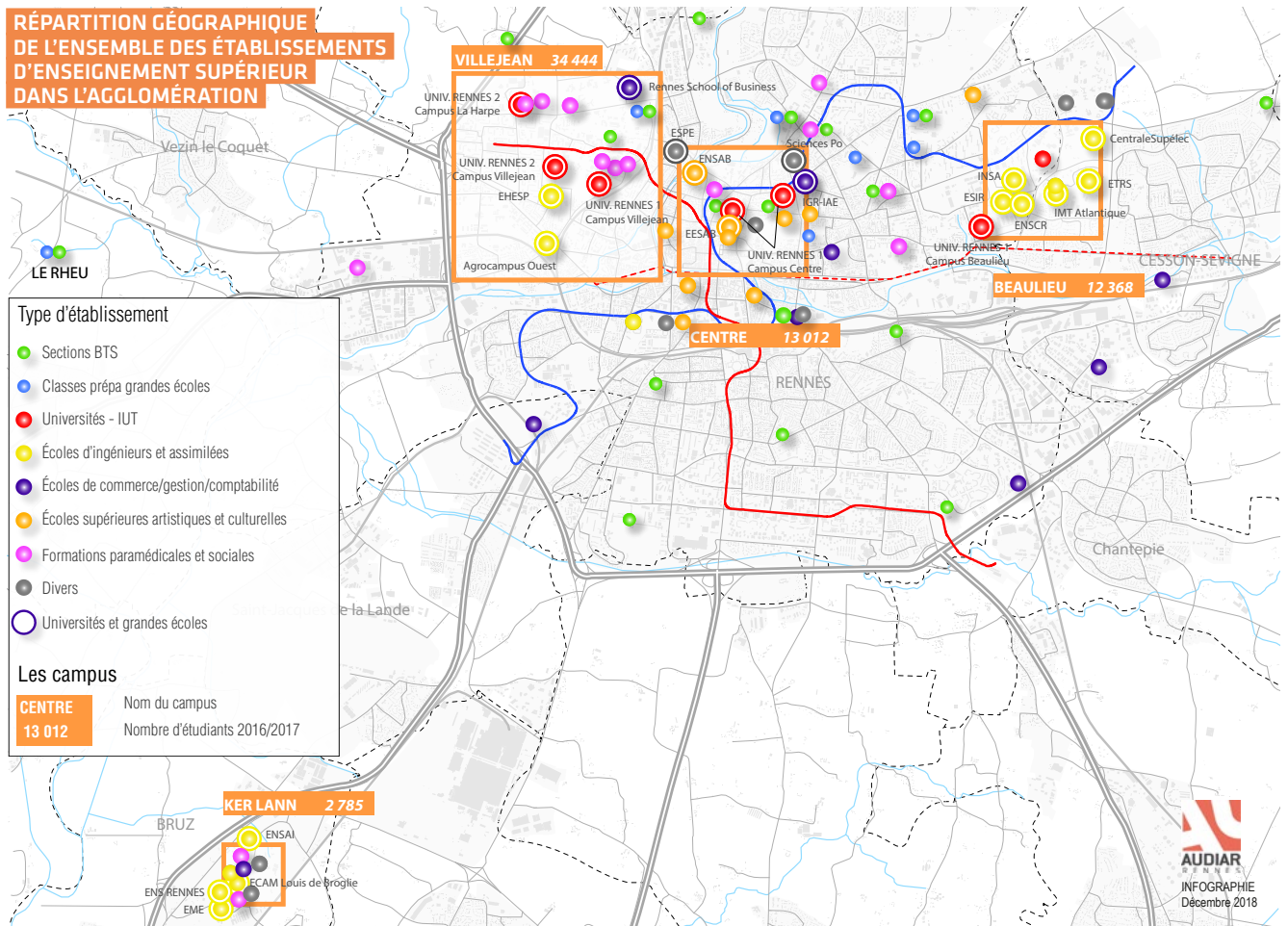


SCHÉMA DE GOUVERNANCE DE L'OBSERVATOIRE

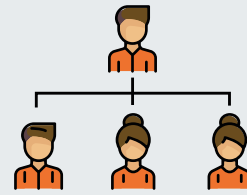
Le pilotage de l'outil repose sur l'organisation suivante :

Maîtrise d'ouvrage

Rennes Métropole

Maîtrise d'œuvre

Audiar



Comité technique piloté par l'Audiar

Groupe restreint

- Audiard
- Rennes Métropole : service Habitat (DAUH/SH) et service ESR (DEEI/DDISC/SESER)

Partenaires / contributeurs

- CROUS Rennes Bretagne
- ADIL 35 (Obs. Local des Loyers - DLL)
- Représentants Grandes Ecoles
- Représentant Ado Hlm
- Représentant local de l'AIRES (Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants et Services)
- Rectorat
- DREAL Bretagne

Comité de pilotage co-présidé par la Vice-Présidente à l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation et le Vice-Président à l'habitat, au logement et aux gens du voyage

CoPil « conférence métropolitaine ESR »

- ADIL 35 (Association Départementale pour l'Information sur le Logement)
- Représentant Ado Hlm
- Représentant local de l'AIRES (Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants et Services)

Conduite de projet

- suit la mise en œuvre des travaux décidés en CoPil (outils et études)
- anime le partenariat

Validation stratégique de l'observatoire

- définit / approuve les objectifs
- définit / approuve le plan d'action

© Audiard.

Les pistes de réflexion sur le logement étudiant dans la métropole

Hormis l'approche quantitative du volume de logements étudiants, d'autres questions émergent :

- quels effectifs ESR dans les prochaines années ?
- quelles marges de manœuvre pour optimiser l'offre existante et future ?
- faut-il imaginer une offre de logements de courte durée ?
- quelle saisonnalité de l'occupation des logements en fonction des cursus étudiants ?
- quels sont les loyers pratiqués dans les résidences et notamment les nouvelles structures privées ?
- quels enseignements tirer de la crise épidémique du Covid-19 concernant la nature de l'enseignement et les futurs besoins en logements ?

Ces sujets feront l'objet des prochains travaux de l'OTLE de Rennes Métropole. Les analyses menées dans le cadre de la démarche nationale d'animation des différents OTLE viendront également étayer les réflexions locales.

Définitions et méthodologie

PÉRIMÈTRE DES EFFECTIFS ÉTUDIANTS RETENUS DANS LES TRAVAUX DE L'OTLE

Il s'agit des individus âgés de 15 à 29 ans, titulaires d'un baccalauréat et se déclarant inscrit dans un établissement d'enseignement. Ils peuvent également avoir en parallèle de leurs études, une activité professionnelle rémunérée. Ces derniers peuvent être inscrits en formation initiale ou en formation continue. De fait, pour diminuer la prise en compte des étudiants inscrits en formation continue, en général moins concernés par la problématique du logement étudiant, il a été fait le choix de limiter l'analyse aux personnes âgées de 15 à 29 ans. Quant aux étudiants étrangers, hors programme d'échange et inscrits dans un cursus classique d'une ou plusieurs année(s), ils sont intégrés au recensement de l'INSEE. En revanche, les étudiants étrangers qui sont en programme d'échange pour moins d'un an, ne sont pas tous pris en compte dans le recensement. Aux données de l'INSEE, ont donc été ajoutées des estimations pour les inclure au périmètre de l'OTLE.

Enfin, en parallèle, les étudiants français en programme d'échange à l'étranger ne sont pas retenus dans l'observatoire (d'où le décalage avec les données du MENESR) car pendant la durée de leur séjour à l'étranger, ces derniers ne manifestent pas de besoin en logement à Rennes.

Ainsi, le décompte total de l'OTLE aboutit à un volume total de 64 764 étudiants inscrits dans Rennes Métropole contre 69 999 pour les données du MESR. Parmi les 64 764 étudiants de Rennes Métropole retenus dans l'OTLE, ce sont les 50 392 étudiants qui étudient dans la métropole qui font l'objet du cœur de l'analyse de cette publication.

SOURCES DES TRAVAUX DE CETTE ÉTUDE :

- les fichiers du recensement de l'INSEE. Il s'agit de traitements réalisés par l'Audiar, basés sur le recensement de la population 2017 et principalement du fichier détail « mobilité scolaire » issu de l'exploitation complémentaire qui permet de sélectionner les étudiants qui résident et étudient sur un territoire. Il a été utilisé pour appréhender les modes de cohabitation des étudiants (domicile parental, colocation, locataire d'un logement ordinaire seul ou en couple). Les fichiers de 2007 et 2012 ont également été mobilisés pour mesurer les évolutions de certaines variables ; le fichier détail « individus » 2017 issu de l'exploitation complémentaire a également été utilisé pour des traitements supplémentaires pour caractériser les étudiants en colocation ou cohabitants des villes-centres ;
- les chiffres collectés auprès des partenaires de l'OTLE membres du comité technique : CROUS Bretagne, Espace Habitat, INSA, Agrocampus, Adil 35, internats des lycées... qui permettent notamment d'alimenter la grille d'indicateurs nationaux collectés en 2019 et 2020 ;
- le guide 2020-2021 « Se loger dans Rennes Métropole » - Le 4 bis ;
- Observatoire métropolitain ESR, innovation et vie étudiante de l'Audiar - Tableau de bord de la métropole rennaise – suivi des objectifs stratégiques du schéma de développement universitaire ;
- Observatoire métropolitain ESR, innovation et vie étudiante de l'Audiar - Les conditions de vie et de santé des étudiants en 2017 - janvier 2018 ;
- « Les résidences étudiantes privées », rapport d'étudiants du Master AUDIT de Rennes 2, rédigé par Léo CEZON, Romain DUBOSCQ, Alexis HAIE et Lucas LEDUC sous la direction de Laurent MONTÉVIL / avril 2018 ;
- veille internet, contacts téléphone et repérage « terrain » réalisés par l'Audiar.

DÉFINITION DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES SERVICES AVEC GESTIONNAIRE

Le site de l'ANIL définit ces résidences comme des immeubles collectifs qui offrent à leurs résidents un logement privatif, l'accès à un ou plusieurs espaces collectifs et un appui au quotidien avec la fourniture de prestations comme par le gardiennage ou des salles communes (laverie, études...). Dans ces résidences, on distingue trois acteurs : le propriétaire du logement, qui est souvent un investisseur souhaitant bénéficier de dispositifs fiscaux, le résident locataire et l'exploitant de la résidence qui gère les services offerts aux résidents, qui possède ou loue les locaux affectés aux services.

DESCRIPTIFS DES DISPOSITIFS FISCAUX D'ACQUISITION DE LOGEMENTS « ÉTUDIANTS » PAR DES MÉNAGES INVESTISSEURS :

- le dispositif Pinel pour les logements qu'ils souhaitent louer vides,
- dans les résidences-services, les dispositifs fiscaux LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) ou Censi-Bouvard pour les logements loués meublés.

Le LMNP permet de tirer des revenus locatifs défiscalisés de l'investissement, en déduisant la valeur du bien immobilier acquis sur une période de trente ans, en plus de celle des meubles et équipements du logement sur 5 à 10 ans. Avec le Censi-Bouvard, il n'est pas possible d'amortir la valeur d'achat du logement mais celui-ci permet l'octroi d'une réduction de l'impôt sur le revenu, calculée sur 11% de l'investissement. Cette réduction est ensuite étalée sur neuf ans, soit la durée de l'engagement de location. Sous ces deux régimes, le remboursement de la TVA acquittée lors de l'achat du logement peut-être également remboursée.

DÉFINITIONS DES ALLOCATIONS « LOGEMENT »

Les étudiants « décohabitants » qui louent un logement peuvent prétendre à des aides financières. Leur montant dépend de la nature du logement et des ressources de l'étudiant. Elles ne sont pas cumulables, et le ménage éligible ne peut percevoir qu'une seule de ces aides.

- L'APL est mobilisable si le logement loué est conventionné : la quasi-totalité des logements Hlm (résidences ou parc ordinaire) et les logements conventionnés par l'Anah dans le parc privé.
- L'ALF est versée en raison de la situation familiale (pour simplifier bénéficiaire de prestations familiales, enfant à charge, ascendant à charge).
- L'ALS est versée si le ménage ne peut percevoir ni l'APL, ni l'ALF.

Les étudiants étrangers sur justificatif d'un titre de séjour peuvent aussi y prétendre.

AUTRES INITIATIVES ET DISPOSITIFS QUI PROPOSENT DES LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS DE RENNES MÉTROPOLE

Les Colocations à Projets Solidaires de l'AFEV

L'objectif est de permettre à des jeunes de vivre en colocation et de s'engager avec les habitants dans des quartiers populaires. Inspirées des Kots-à-Projets belges, les Kaps reposent sur un principe : à chaque colocation correspond une action de solidarité menée avec les habitants, pour favoriser le vivre ensemble. Nées en 2010 en France, les Kaps se sont diffusées en France et en particulier à Rennes.

Aujourd'hui, une dizaine de Kaps existent dans les quartiers prioritaires rennais. Les logements concernés sont des appartements en colocation de 3 à 6 chambres conçus avec des espaces collectifs. Meublés et équipés, les loyers sont modérés et les baux sont contractés avec un bailleur social. Sont concernés les jeunes de moins de 30 ans : étudiants, apprentis, jeunes actifs, en service civique...

Le Campus Vert

Imaginée par la Fédération des Associations des Fermes d'Accueil en Chambres d'étudiants, le but est d'aménager des studios dans d'anciens bâtiments de corps de ferme. Les agriculteurs maintiennent et valorisent leur patrimoine tout en offrant aux étudiants, des conditions de vie et de travail de qualité, à des prix de loyers modérés. Ce concept né dans les Hauts-de-France, existent aussi en Île-de-France et en Bretagne. À Rennes, le campus vert propose des logements étudiants à environ 15 km autour de la ville-centre.

La Maison en Ville

Créée en 1998, elle dispose de logements à Rennes et dans le reste de la métropole. Plusieurs formules sont proposées par cette association :

- le logement intergénérationnel qui permet de loger un étudiant chez une personne âgée afin de favoriser le logement gratuit pour les étudiants et de rompre la solitude des seniors. Cette cohabitation se fait autour de services mutuels ;
- la colocation à projet solidaire qui favorise l'éclosion de projets humanitaires ; dernière innovation dans ce domaine, la création d'une colocation réunissant jeunes en situation de handicap et jeunes valides (en partenariat avec l'association Handisup Bretagne) ;
- les chambres ou studios chez l'habitant ; plus de 150 logeurs (dans Rennes Métropole, Saint Malo ou Fougères). Cette forme de logement plus standard peut se faire sur une année universitaire ou pour une durée temporaire.



Résidence CROUS Michel Denis, à Villejean, Rennes.

© Amand Loubay, Rennes, Ville et Métropole.



CONTACT

Émilie Godet
02 99 01 86 51
e.godet@audiar.org



CONTACT

Gilles Dreuslin
Service Habitat

Stéphanie Cahour
Service Enseignement Supérieur,
Recherche et Innovation

L'Audiar remercie les partenaires / membres contributeurs du comité technique de l'OTLE de Rennes Métropole :



ainsi que les partenaires de la démarche nationale :



**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org
@Audiar_infos