

# Le logement étudiant à Rennes Métropole

## ÉTAT DES LIEUX D'UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

### CONTEXTE RENNAIS

Avec ses 70 000 étudiants, Rennes Métropole se hisse 1<sup>er</sup> pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest et 8<sup>ème</sup> pôle de France. Les étudiants qui étudient et résident dans la métropole représentent 11% de la population totale. Le statut de « ville étudiante » constitue un des moteurs de l'attractivité rennaise. Ce public participe pour partie à la croissance démographique métropolitaine, et représentent, chaque année, des flux de population importants « en entrée » et « en sortie ».

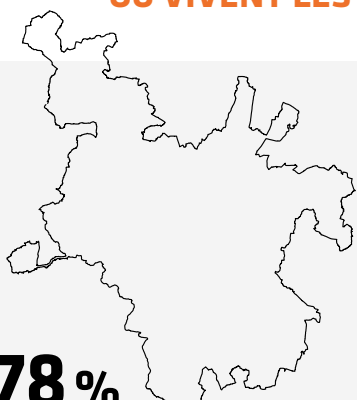
Fort de ce constat, il paraît indéniable que le logement revêt un rôle

fondamental dans l'accueil de la plupart des étudiants et par conséquent dans l'attractivité même des établissements Enseignement Supérieur et de la Recherche (ESR) rennais. Pour certaines formations, il peut même s'avérer être déterminant dans les critères de sélection. Cette demande estudiantine n'est donc pas sans conséquence sur le marché immobilier. Au sein du territoire rennais, 81% des étudiants sont décohabitants, c'est-à-dire qu'ils ont quitté le domicile parental pour disposer de leur propre logement. Ils habitent dans un logement dit dédié (dans les résidences étu-

diantes) ou dans un logement non dédié appartenant au parc de logements ordinaires et majoritairement ceux du segment locatif privé.

À l'aube du futur Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole qui entrera en vigueur en 2023, l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE) de Rennes Métropole a pour objectif premier de structurer la connaissance de l'offre existante en logements étudiants et d'éclairer sur les besoins associés pour mieux définir les orientations en la matière pour les 6 ans à venir.

### OÙ VIVENT LES ÉTUDIANTS INSCRITS À RENNES MÉTROPOLE ?



des étudiants qui étudient  
dans Rennes Métropole  
y habitent

et 22%  
résident en dehors

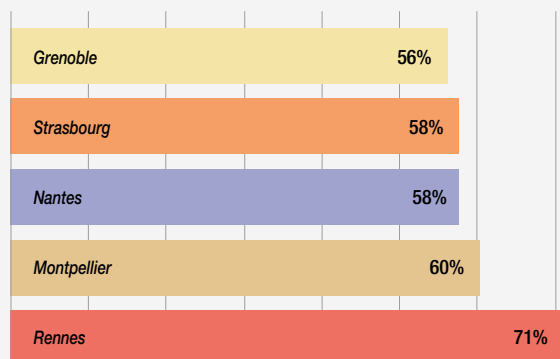
#### Lieu d'habitation des étudiants inscrits dans un établissement de Rennes Métropole



- Rennes
- Rennes Métropole hors Rennes
- Hors Rennes Métropole

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

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



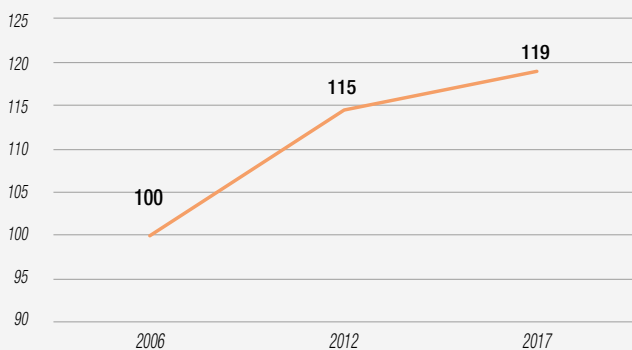
La Ville de Rennes se distingue par une surreprésentation des étudiants dans les « 1 pièce » du parc locatif privé.

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



© Julien Mignot / Rennes, Ville et Métropole.

**ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS EN COLOCATION DANS RENNES MÉTROPOLE Base 100 en 2006**



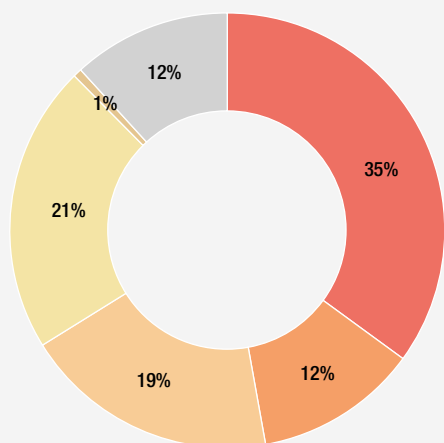
Le nombre d'étudiants qui vivent en colocation dans Rennes Métropole a augmenté de 19 % entre 2006 et 2017.

Source : fichier mobilité scolaire INSEE 2017 / traitements Audiar.



© Stéphanie Priou / Rennes, Ville et Métropole.

**ÉTUDIANTS À RENNES MÉTROPOLE QUI HABITENT DANS RENNES MÉTROPOLE**

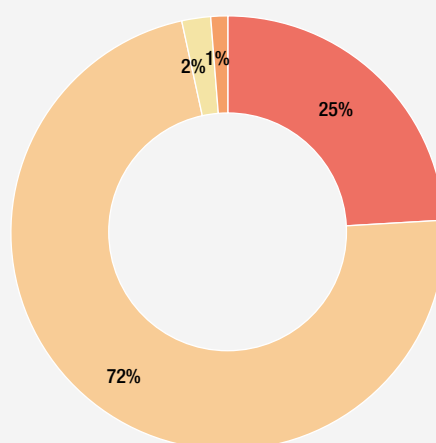


- Location (parc diffus)
- Domicile parental
- Pensionnaires
- Résidences/foyers hors CROUS
- Colocation (parc diffus)
- Résidences CROUS

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

Parmi les 50 392 étudiants 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.

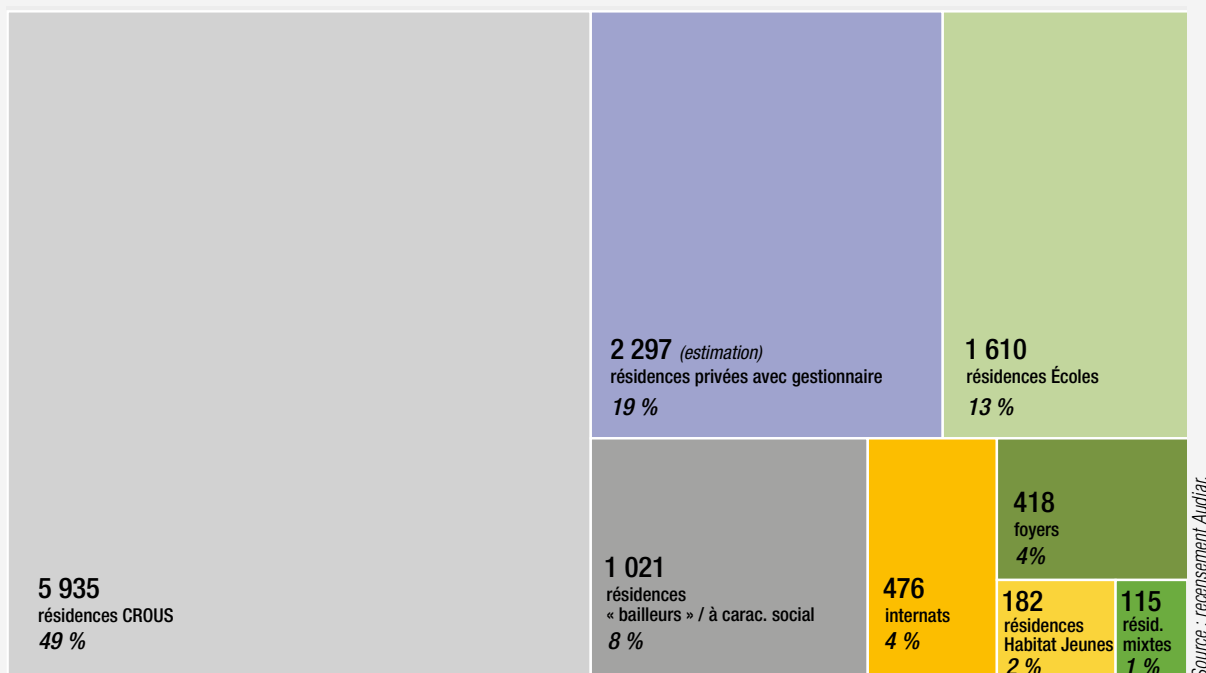
**ÉTUDIANTS À RENNES MÉTROPOLE QUI HABITENT EN DEHORS DE RENNES MÉTROPOLE**



- 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.



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).

Au sein des communes de la métropole, on dénombre 12 054 places (estimation) dans l'ensemble des résidences dédiées aux étudiants. Cette offre loge 24 % des étudiants métropolitains.

## POURQUOI UNE TELLE TENSION SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT DEPUIS QUELQUES ANNÉES ?

### Une forte hausse des effectifs et des formations plus nombreuses

Depuis 10 ans, comme de nombreuses métropoles universitaires régionales, le nombre d'étudiants rennais a connu une forte croissance (+27% entre 2008 et 2018) plus soutenue qu'en moyenne en France (+22%). Cette hausse s'explique par l'augmentation du nombre d'étudiants post-bac à travers « la massification » de l'accès au baccalauréat mais aussi par l'arrivée en nombre dans l'enseignement supérieur, des enfants nés durant le pic des naissances des années 2000. De plus, le pôle rennais bénéficiant, ces dernières années, d'un élargis-

sement du spectre des formations d'enseignement supérieur, celui-ci a logiquement davantage attiré.

### Un allongement de la durée des études

Phénomène observé nationale-ment, on constate aussi, depuis 10 ans, un prolongement 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.

### Des temps universitaires qui impactent la saisonnalité de la demande

La mise en place de la semestrialisation a modifié les rythmes universitaires. Le développement des stages et pour un certain nombre d'étudiants, des séjours à l'étranger (mis entre parenthèse avec la crise de l'épidémie de Covid-19) sont venus bouleversés les temps de présence dans les établissements d'enseignement supérieur et donc

les besoins en logement qui se focalisent dès lors sur des périodes plus resserrées (notamment lors du 1<sup>er</sup> semestre).

### Un bassin de recrutement géographique étendu et une hausse du nombre d'étudiants étrangers

La provenance géographique des étudiants vient également fortement impacter les besoins en logements. Ainsi, le pôle rennais, vis-à-vis d'autres métropoles universitaires régionales « comparables »<sup>1</sup>, se distingue par une zone géographique de recrutement relativement étendue puisque 62% des étudiants inscrits dans Rennes Métropole n'ont pas obtenu leur baccalauréat en Ille-et-Vilaine. De plus, il faut également y ajouter les besoins en logement des étudiants internationaux, plus nombreux qu'il y a 10 ans au sein du territoire.

<sup>1</sup> Montpellier, Grenoble, Nantes, Strasbourg.

## 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 dit 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 l'analyse détaillée de l'offre en logements étudiants existant aujourd'hui au sein du territoire de Rennes Métropole (cf. publication complète), il semblerait que, pour faire face à la hausse des besoins quantitatifs qui s'est opérée ces dernières années, plusieurs « leviers » ont pu être actionnés :

- le recours accru au parc de logements locatifs privés pour y habiter seul ou en couple ;
- l'essor de la colocation au sein du marché locatif privé qui s'est particulièrement intensifié dans le secteur de Villejean (à proximité de nombreux établissements et 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 seront-ils suffisants à terme pour répondre aux besoins, dans les années à venir ?

## LES PISTES DE RÉFLEXION DE L'OBSERVATOIRE

Enfin, hormis l'approche quantitative du volume de logements étudiants :

- 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 besoins en logements ?

Ces sujets feront l'objet des futurs 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.



© Arnaud Louby / Rennes, Ville et Métropole.



**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](http://www.audiar.org) - [@Audiar\\_infos](https://twitter.com/Audiar_infos)

### Contacts

**Emilie Godet**  
02 99 01 86 51  
[e.godet@audiar.org](mailto:e.godet@audiar.org)

**Gilles Dreuslin**  
Rennes Métropole - Service Habitat

**Stéphanie Cahour**  
Rennes Métropole - Service Enseignement  
Supérieur, Recherche et Innovation