



AUCAME  
Caen Normandie

OBSERVATOIRE

HABITAT

Novembre 2023



# Le logement des étudiants à Caen la mer

*Volet 2 :*

*Offre et besoins  
en logement*

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>Une étude inédite sur les étudiants et leur logement</b>	<b>4</b>
Les étudiants, une population difficile à étudier	4
Constats nationaux sur les étudiants et leur logement	5
<b>Caen la mer : environ 30 000 étudiants à loger</b>	<b>6</b>
Trois étudiants sur quatre vivent en dehors du domicile familial	6
Des étudiants qui se logent à proximité de leur lieu d'études et du centre-ville	7
<b>État de l'offre en logements à Caen la mer</b>	<b>8</b>
L'offre dans le diffus : le logement non dédié	8
L'offre de logements collectifs dédiés	10
Des nouvelles initiatives en développement	15
<b>Des difficultés d'accès à un logement</b>	<b>16</b>
Des signes d'alerte sur l'offre de logement	16
Un renforcement des inégalités	17
Une modification des rythmes étudiants	21

**S**elon le Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI), la France compte 2 970 000 étudiants inscrits dans un parcours d'enseignement supérieur à la rentrée 2021-2022. Ce nombre augmente de façon rapide et continue depuis les années 1990 et plus particulièrement depuis les années 2000 (+ 37 % en 20 ans), principalement lié à :

- la massification de l'accès aux études avec la hausse du taux de réussite au bac ;
- l'allongement de leur durée avec la fin progressive des diplômes de niveau bac+2 ;
- des étudiants qui ont des trajectoires de formation moins linéaires.

Cette augmentation s'accompagne d'une réorientation de la demande de Paris vers la province, possiblement liée à un développement des offres de formation, qu'elles soient privées ou universitaires, dans les villes françaises. Ces dernières ont vu, ainsi, leur nombre d'étudiants augmenter. Pour ces villes, les étudiants peuvent représenter une part importante de la population et contribuent aux dynamiques urbaines, sociales, culturelles de ces espaces. En effet, les universités font partie intégrante de ces villes et constituent des éléments majeurs et attractifs pour ces espaces urbains.

Le logement des étudiants est donc devenu un enjeu. Il est un facteur influant sur la réussite et le bien-être des étudiants. Les conditions de logement permettent d'appréhender sereinement les études ou peuvent au contraire être un frein pour des raisons multiples (insalubrité, distance, nuisances, isolement, etc.). Cependant, l'accès à un logement décent à un coût acceptable est de plus en plus complexe, notamment dans les villes et les métropoles tendues où les prix des loyers ont fortement augmenté.

Depuis une décennie, la Communauté urbaine Caen la mer accueille, elle aussi, de plus en plus d'étudiants, engendrant des besoins en logement de plus en plus importants. La prise de conscience de cette évolution s'est faite lors de l'élaboration du PLH 2019-2024 puisque ce dernier a inscrit la nécessité de mieux appréhender ce public et les logements qui lui sont proposés. C'est pourquoi, dans le cadre de son Programme de travail partenarial, l'AUCAME a été missionnée pour réaliser une étude sur le logement étudiant.

Cette étude est structurée autour de deux notes d'observation : **ce second volet s'intéresse à l'offre en logement et les besoins**, tandis que le premier explore le profil des étudiants et l'offre de formation proposée à Caen la mer.



# Une étude inédite sur les étudiants et leur logement

## LES ÉTUDIANTS, UNE POPULATION DIFFICILE À ÉTUDIER

### Définition des étudiants

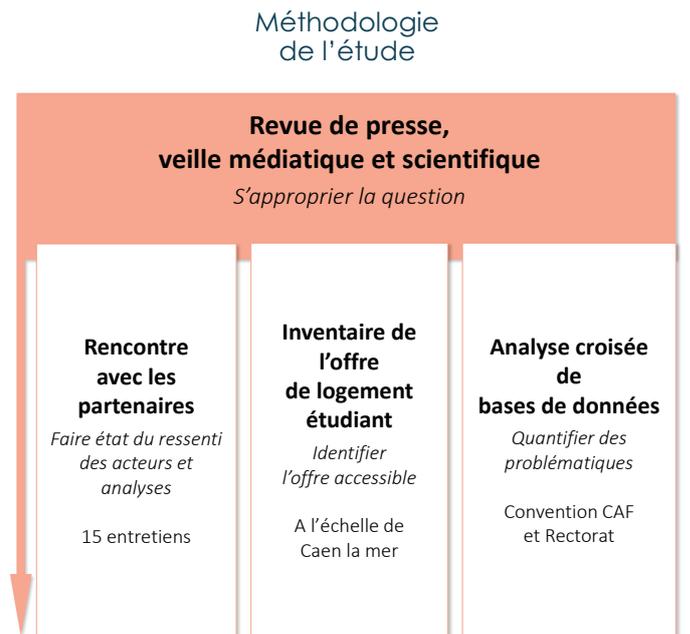
Les étudiants forment une catégorie de population difficile à étudier avec des limites de catégorie assez floues, des définitions différentes selon les acteurs, des trajectoires de moins en moins linéaires dans leur parcours d'études et une forte mobilité résidentielle. Dans le cadre de cette étude, il a donc été nécessaire d'établir une définition commune.

Ici, les étudiants sont définis comme toute personne inscrite dans un établissement supérieur, public ou privé que ce soit en formation continue, en alternance ou en parcours classique, etc. À ces personnes, nous avons ajouté les apprentis. Les effectifs étudiants sont traités sans limite d'âge.

- ▶ **Formation initiale** : parcours de formation classique
- ▶ **Formation continue** : formation pour les personnes ayant quitté la formation initiale depuis plus de deux ans
- ▶ **Alternance** : formation alternant des périodes de cours et des périodes en entreprises avec un contrat d'alternance
- ▶ **Apprentis** : alternant ayant un statut de salarié.
- ▶ **Décohabitation** : étudiants ne vivant plus dans leur domicile familial

## Une analyse croisant une enquête qualitative et des données statistiques

Cette étude s'appuie sur une analyse croisant les quatre méthodes suivantes :



Source : AUCAME, 2023

Afin de mieux appréhender ce public et ses besoins, deux nouvelles bases sont exploitées :

- ▶ **Des données du Rectorat** : par le biais d'une convention, le Rectorat de l'Académie de Normandie a fourni des données détaillées sur les effectifs étudiants à Caen la mer, par filière notamment.
- ▶ **Les données issues de l'enquête sur le logement étudiant - UFR SEGGAT** : depuis plusieurs années, les étudiants de licence de géographie de l'Université de Caen produisent et font passer un questionnaire sur le logement étudiant. Un échantillonnage par UFR est produit afin d'obtenir une représentativité. Les questions ne sont pas toujours similaires d'une année à l'autre.

## CONSTATS NATIONAUX SUR LES ÉTUDIANTS ET LEUR LOGEMENT

### Une augmentation du nombre d'étudiants

Selon le Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI), la France compte 2 970 000 étudiants inscrits dans un parcours d'enseignement supérieur à la rentrée 2021. Depuis les années 1990, le nombre d'étudiants augmente de façon rapide et continue (+ 37 % depuis 2000).

Les trois principales raisons de cette évolution sont :

- ▶ La massification de l'accès aux études avec la hausse du taux de réussite au bac ;
- ▶ L'allongement de leur durée avec la fin progressive des diplômes de niveau bac+2 ;
- ▶ Des étudiants qui ont des trajectoires moins linéaires.

À ces observations, on peut ajouter une redirection de la demande de Paris vers la province possiblement liée à un développement des offres de formation qu'elles soient privées ou universitaires dans les métropoles régionales.

### Une précarisation des conditions de vie des étudiants

Si la situation précaire des étudiants existe depuis plusieurs années, cette précarisation semble s'aggraver, notamment avec l'ouverture des études supérieures à un public plus large, notamment de catégories populaires.

En 2018, 22,7 % des 18-24 ans sont considérés comme pauvres, contre 14,6 % toutes catégories confondues. De plus, l'Enquête nationale sur les ressources des jeunes menée par la DREES et l'INSEE en 2014 met en évidence que les étudiants ayant quitté le domicile familial sont beaucoup plus concernés par des situations de pauvreté (39,9 % pour les décohabitants contre 17,5 % pour les cohabitants).

Aujourd'hui, cette situation est accentuée par l'inflation qui touche plus intensément les étudiants dont les deux principaux postes de dépenses sont le logement et l'alimentation (respective-

ment premier et deuxième poste de dépenses). L'inflation a atteint 6,1 % sur l'année 2022-2023 selon l'INSEE quand, sur la même période, certains syndicats étudiants estiment que la hausse du coût de la vie étudiante se situe entre 6,47 % et 7,38 % (dans l'ordre, UNEF et FAGE).

### Un accès au logement plus complexe

Cette hausse des effectifs étudiants pèse sur la demande en logement et peut, dans certains territoires, impliquer une tension sur le marché locatif de petites surfaces. Cette tension peut être renforcée par un manque de création de nouveaux logements, une présence de logements vieillissants, de mauvais DPE impliquant la sortie de la location ou d'autres convertis en meublés touristiques (Airbnb par exemple).

De plus, la modification des cycles des demandes liée au nouveau rythme imposé par Parcoursup et l'augmentation du nombre d'étudiants qui conservent leur logement l'été compliquent l'accès à un logement pour les étudiants en situation de mobilité.

Or, en même temps que les ressources des étudiants diminuent ou stagnent, les loyers augmentent dans la plupart des villes étudiantes. De plus, les prix rapportés au m<sup>2</sup> sont plus élevés pour les petites surfaces.

Évolution du loyer médian - France - période 2019-2022

	2019	2020	2021	2022
Loyer médian	11,46 €/m <sup>2</sup>	11,48 €/m <sup>2</sup>	11,5 €/m <sup>2</sup>	11,52 €/m <sup>2</sup>

Source : Clameur

Montants des loyers par nombre de pièces - France - 2022 (en €/m<sup>2</sup>)

Nombre de pièces	2022
1	16,21 €
2	12,16 €
3	10,35 €
4	9,11 €
5 et plus	8,51 €
Global	11,52 €

Source : Clameur

# Caen la mer : environ 30 000 étudiants à loger

## TROIS ÉTUDIANTS SUR QUATRE VIVENT EN DEHORS DU DOMICILE FAMILIAL

Lors du recensement de la population, les élèves majeurs ou les étudiants qui n'habitent pas chez leurs parents sont recensés là où ils résident pour leurs études. Même si cette information est déclarative, elle permet d'approcher le volume des étudiants « décohabitants » qui sont à la recherche d'un logement.

A Caen la mer, en 2017, seuls 23 % des étudiants résident au domicile principal. Ce chiffre est légèrement plus faible que la moyenne des EPCI des villes de comparaison (28 %). Deux explications peuvent être avancées :

- ▶ Caen attire des néo-bacheliers ne provenant pas de Caen la mer.
- ▶ Les néo-bacheliers de Caen la mer ne restent peut-être pas à Caen pour leurs études.
- ▶ La situation du logement est suffisamment favorable à Caen pour que de nombreux étudiants puissent s'y installer.

L'enquête réalisée tous les ans par l'Université confirme cette tendance puisque cette proportion s'élève à 25 % en 2022 et 23 % en 2023. La principale raison est la réduction des coûts, voire l'impossibilité de prendre un logement indépendant par manque de ressources. Ainsi, ce choix semble être plutôt une stratégie contrainte.

### Raisons déclarées par les cohabitants

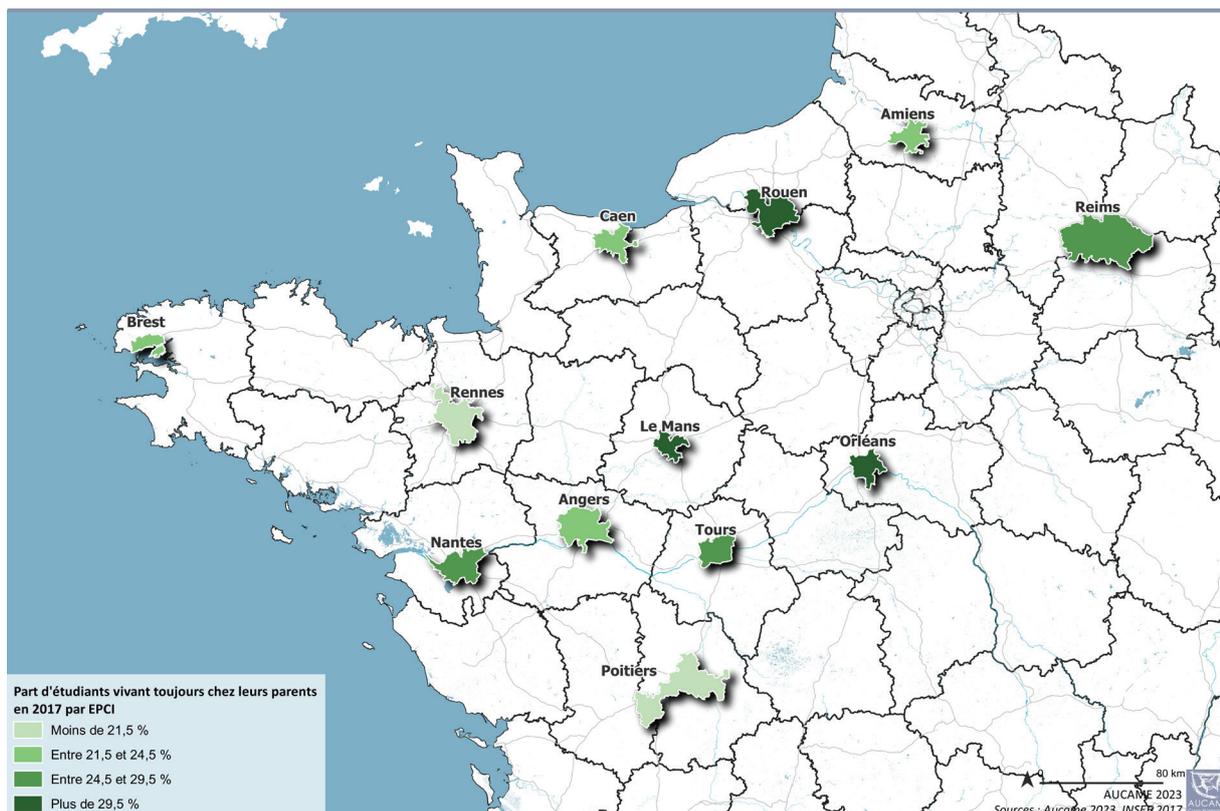
« Pourquoi résidez-vous chez vos parents ? »

Raison déclarée	Part
Raison financière	75 %
Confort	38 %
Proximité familiale, solitude	20 %
Par obligation	21 %

Source : Enquête par les étudiants de L3 Géographie, UNICAEN, 2020, recueil de 483 questionnaires

Considérant ces deux bases de données, trois étudiants sur quatre vivent donc en dehors du domicile familial, soit environ 30 000 étudiants à loger à Caen la mer.

### Cohabitation Parents - Étudiants



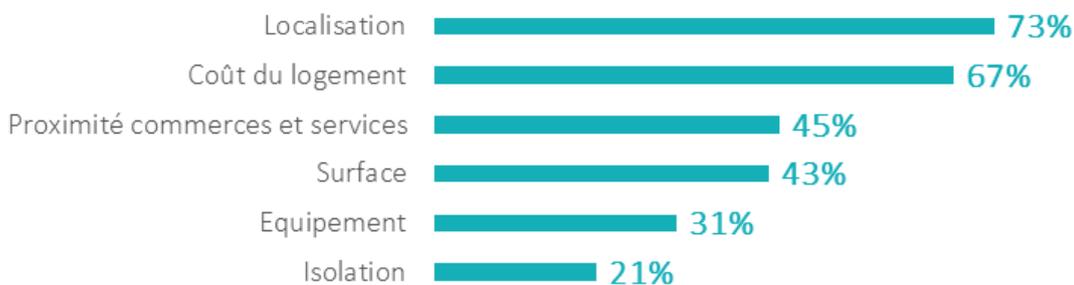
## DES ÉTUDIANTS QUI SE LOGENT À PROXIMITÉ DE LEUR LIEU D'ÉTUDES ET DU CENTRE-VILLE

Les jeunes de 18 à 29 ans vivent principalement à Caen et Hérouville Saint-Clair. Ils sont en très grande majorité à proximité de leur lieu d'études et dans les quartiers centraux de la ville de Caen.

Ces derniers conjugent la présence de logements de petite taille, la proximité du pôle universitaire et la présence de toutes les aménités urbaines recherchées par les étudiants. En effet, la localisation et le coût du logement sont les premiers critères dans le choix du logement selon l'enquête réalisée par les étudiants en géographie de l'Université.

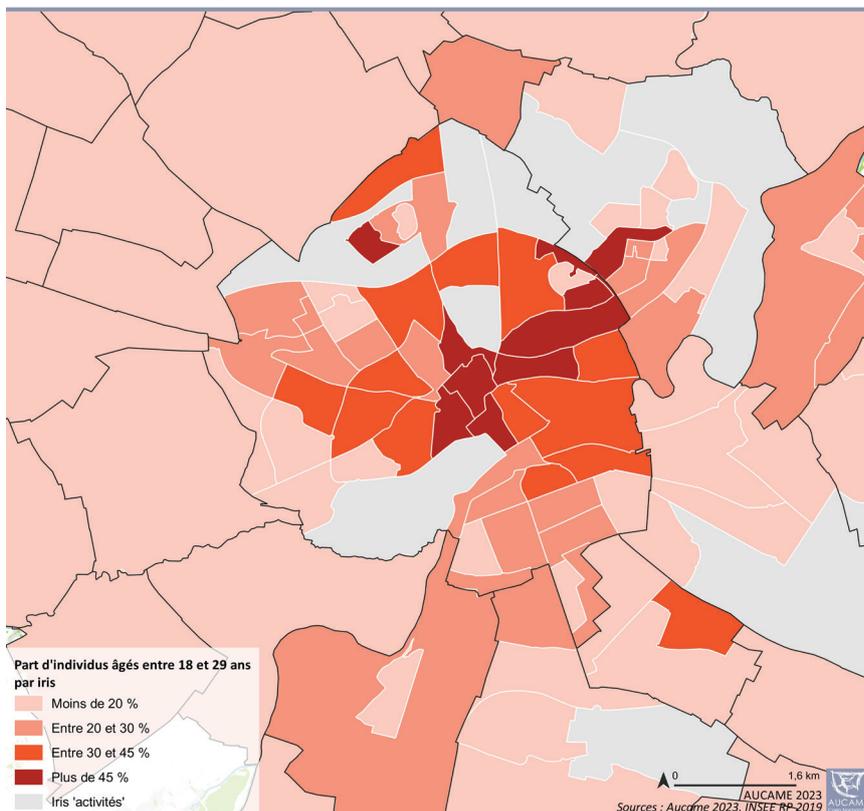
### Critères dans le choix du logement

« Quels sont les critères qui influent sur le choix de votre logement ? »

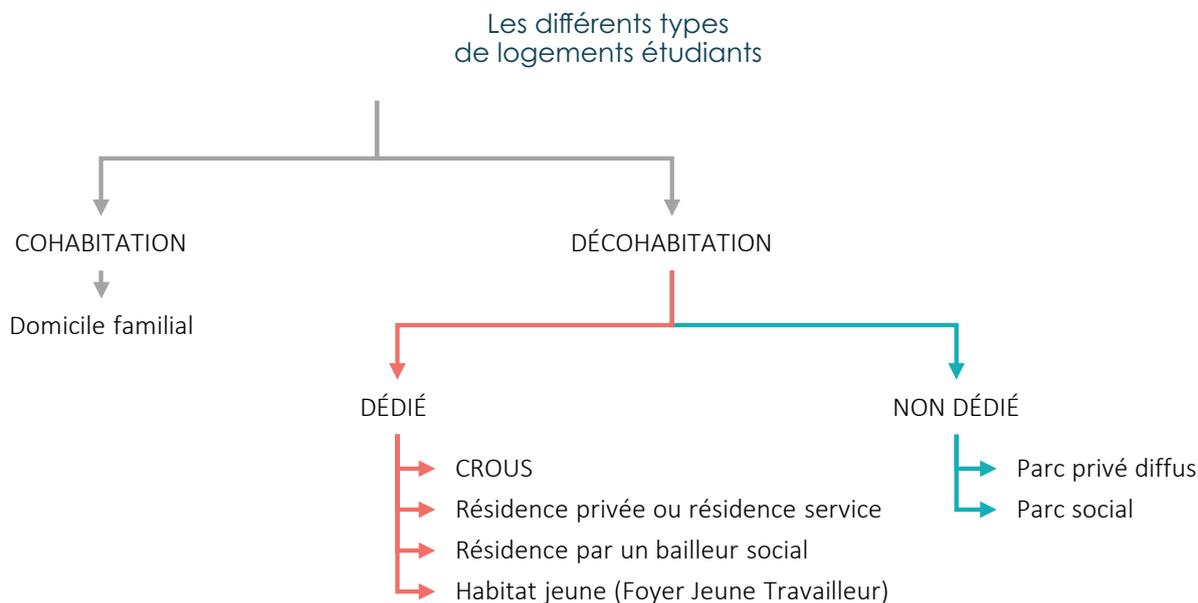


Source : Enquête par les étudiants de L2 Géographie, UNICAEN, 2023, recueil de 710 questionnaires

### Part d'individus âgés entre 18 et 29 ans



# État de l'offre en logements à Caen la mer



Sources : AUCAME, 2023

Les conditions de logement des étudiants se caractérisent par une très grande diversité : privé ou public, dédié ou non dédié. Les modalités d'accès, la gestion et les services de ces logements sont très divers et permettent de répondre aux besoins du public auquel ils s'adressent.

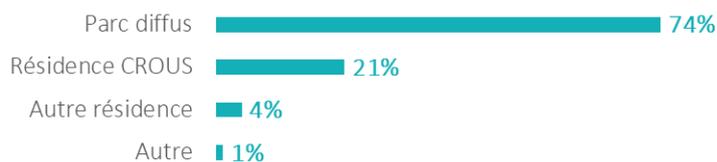
## L'OFFRE DANS LE DIFFUS : LE LOGEMENT NON DÉDIÉ

### Le parc privé loge la majorité des étudiants

Le parc privé diffus occupé par les étudiants est peu connu et pourtant, il loge la très grande majorité des étudiants. Compte tenu du nombre de décohabitants et de l'offre dans le collectif dédié, ce parc pourrait loger entre 20 000 et 25 000 étudiants.

#### Types de logements qu'occupent les étudiants décohabitants

« Dans quel type de logement résidez-vous ? »



Source : Enquête par les étudiants de L2&L3 Géographie, UNICAEN, 2020, 2022, 2023, recueil de 1960 questionnaires.

**Remarque :** Ce graphique reprend les résultats groupés des questionnaires de trois sessions d'enquêtes, la question posée étant la même pour les trois années.



Photo : Campus 1, Université Caen Normandie - ©Dircom UniCaen

Comme l'expliquent les acteurs rencontrés, les étudiants s'orientent vers des logements de petites surfaces qui sont constitués d'appartements. Ce choix s'explique par le budget qu'il peuvent/souhaitent consacrer au loyer. De plus, l'ancrage dans le réseau de transports collectifs et la proximité des lieux d'études sont particulièrement importants. Ainsi, la plupart des étudiants se logent dans le centre-ville et entre le Campus 1 et le plateau Nord.

Statistiquement, le parc de logement proposé par la ville de Caen est composé à 42 % de petites surfaces (T1 et T2). Selon les professionnels rencontrés, chaque étudiant trouve à se loger à Caen la mer. Toutefois, ils notent des difficultés de plus en plus accrues à chaque rentrée. Les étudiants doivent de plus en plus faire des concessions sur le loyer et/ou revoir leurs autres critères. De plus, les étudiants se logent principalement dans des petites surfaces et dans le centre de Caen. Ils font face à des prix plus élevés que dans des quartiers plus éloignés du centre-ville. A Caen, le loyer médian pour un T1 est de 17 €/m<sup>2</sup>.

Selon les données de la CAF, la colocation reste encore minoritaire (environ 20 % des décohabitants) mais séduit un nombre important d'étudiants chaque année et peut se faire dans des plus grands logements.

## Le parc social attire peu et loge très peu d'étudiants

Le parc social loge peu d'étudiants et l'analyse des demandes montre une faible attractivité de ce parc pour ce public. Plusieurs raisons structurelles expliquent cette situation. La première tiendrait dans la méconnaissance de l'existence de ce parc par les étudiants. En outre, les délais d'attribution sont beaucoup trop longs par rapport aux temps étudiants puisqu'il faut compter, en moyenne, une vingtaine de mois pour obtenir un logement. D'autres facteurs sont à prendre en compte :

- ▶ **Les critères d'attribution.** Afin de s'assurer que le locataire puisse s'acquitter de son loyer chaque mois, les bailleurs sociaux ont besoin de deux garanties : un taux d'effort autour de 30 % et un reste à vivre de 10 euros par jour et par unité de consommation. Les étudiants sont souvent en dessous de ces minimums.
- ▶ **La pression sur les petits logements.** Les étudiants demandent en priorité des T1 et T2 qui sont les logements les plus demandés, il y a donc déjà une forte tension sur ces surfaces.

Loyers du parc privé  
(en €/m<sup>2</sup>)

Type de logement	Caen	Poitiers	Reims	Amiens	Tours	Rennes	Rouen	Le Havre	Angers
MÉDIAN	12 €	12 €	12 €	12 €	13 €	13 €	12 €	12 €	13 €
T1	17 €	15 €	15 €	16 €	17 €	16 €	17 €	16 €	17 €
T2	12 €	11 €	11 €	12 €	12 €	12 €	12 €	11 €	13 €
T3+	10 €	9 €	10 €	10 €	10 €	11 €	10 €	10 €	10 €

Source : FNAIM et Clameur in Capital, 1er août 2023

## L'OFFRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS DÉDIÉS

### Une offre relativement bien développée

Au-delà de l'offre dans le diffus, il existe des logements destinés aux étudiants. A Caen la mer, il existe quatre types de logements collectifs dédiés aux étudiants : les résidences étudiantes privées, les résidences étudiantes sociales\*, le parc du CROUS et les internats postbac auxquels il faut ajouter les FJT qui sont semi dédiés, puisqu'il y a aussi une part d'actifs. Hors internats, à Caen la mer, il y a 6 930 places, soit la possibilité de loger environ 23 % des étudiants.

Ces logements dédiés sont en majorité composés de résidences CROUS (60 % de la capacité d'accueil). La Communauté urbaine semble disposer d'une bonne offre de logement étudiant à bas coût relativement aux autres « villes étudiantes ». L'offre en résidence privée est un peu moins développée, mais elle est plutôt récente. Les résidences sociales, FJT et internats offrent un nombre de places bien moins important.

Proportion des différents types de logement dédié, comparaison entre Caen la mer et la France

	Caen la mer (2023)	France (FNAU, 2019-2020)
<b>CROUS</b>	60 %	49 %
<b>Résidences privées « à loyer libre »*</b>	26 %	36 %
<b>Autres (Conventionné HLM, FJT)</b>	14 %	15 %

Source : AUCAME 2023, FNAU, 2019-2020/MESRI

\* « chambres Cités U à gestion CROUS » et « résidences universitaires conventionnées à gestion CROUS (pour partie HLM) »

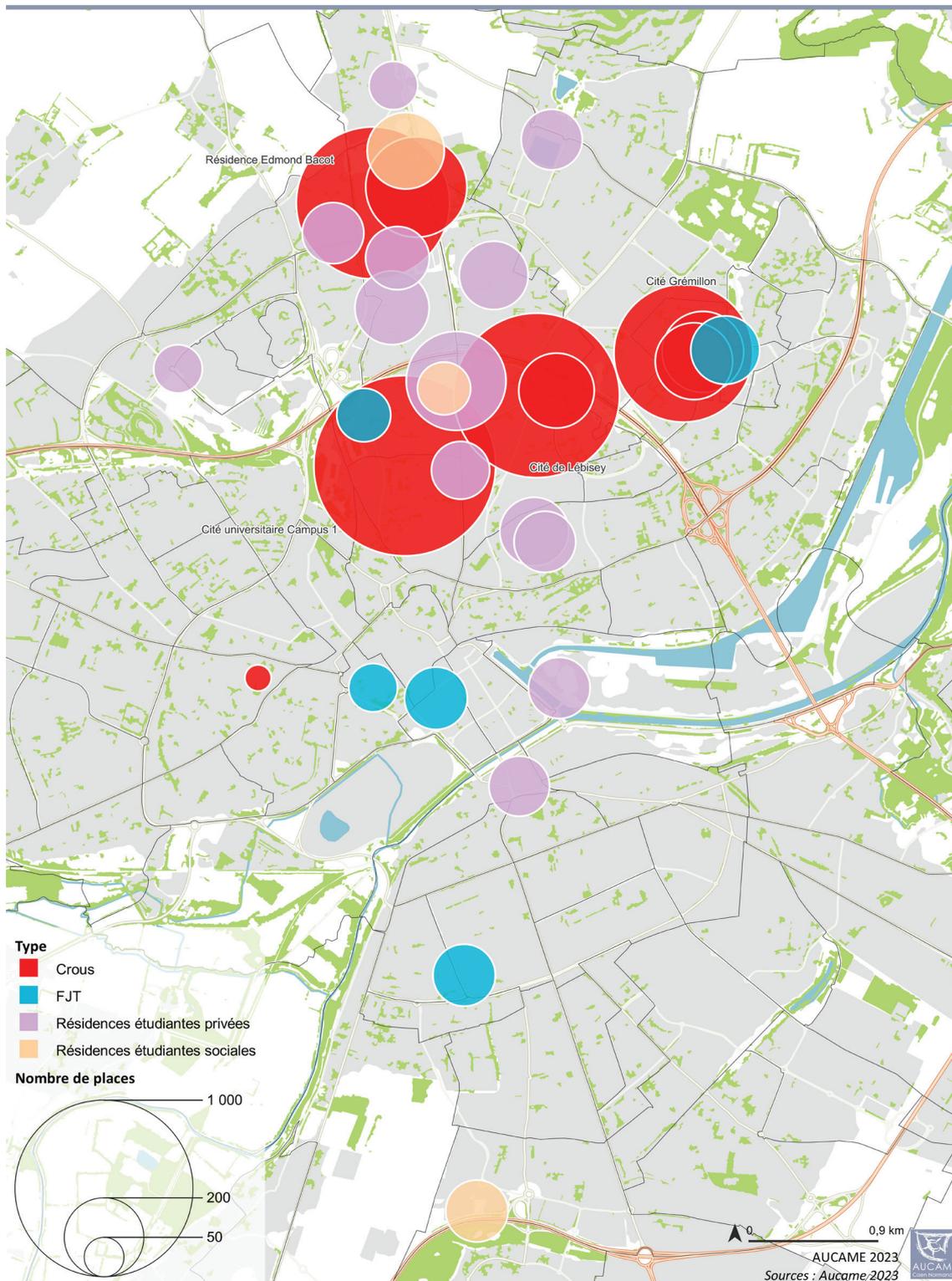
L'offre de logements collectifs dédiés

	CROUS	FJT	Résidences privées, résidences services	Résidences sociales	Internats postbac
<b>Nombre</b>	9 résidences	6 FJT	13 résidences	3 résidences	8 internats
<b>Nombre de places total</b>	4 183 places	579 places	1 767 places	400 places	Pas d'estimation

Source : AUCAME, 2023

\* Des résidences dédiées aux étudiants gérées par des bailleurs sociaux, avec des loyers plafonnés.

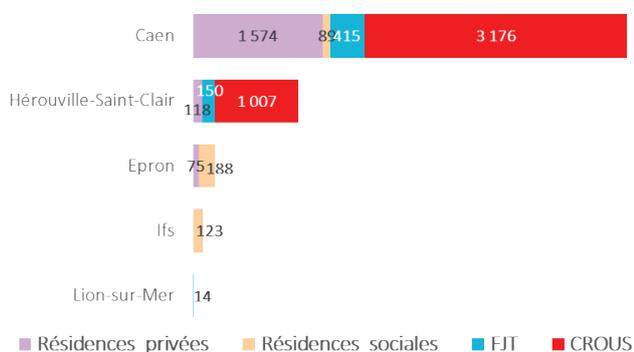
## Capacité d'accueil du logement dédié



## Une offre localisée à proximité des lieux de formation et des transports en commun

La ville de Caen concentre 75 % de l'offre de logements dédiés proposée aux étudiants. Le reste de l'offre est principalement localisée à Hérouville Saint-Clair, avec une résidence CROUS d'environ 1 000 places.

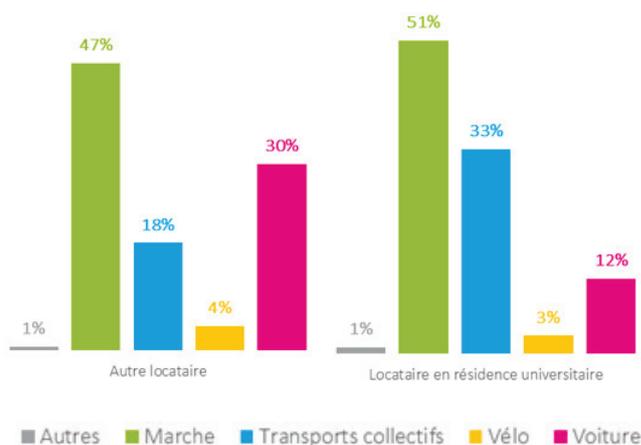
Capacité d'accueil dans le logement dédié aux étudiants à Caen la mer par commune



Concernant la localisation, le logement dédié se situe le long d'un axe nord/sud, principalement entre le Campus 1 et le plateau Nord, qui sont les deux principaux pôles de formation supérieure. Ces résidences sont également localisées sur une ligne structurante en transport en commun (tramway ou lignes de bus).

Cette localisation a des conséquences sur la façon de se déplacer des étudiants logés dans les résidences universitaires. Ces derniers se déplacent en grande majorité à pied et en transport collectif. Cela s'explique par la localisation des résidences universitaires à proximité des lieux de formation et bien desservie par des lignes structurantes de transport en commun.

La part modale des étudiants selon le type de logement occupé



Source : EMC<sup>2</sup>, 2022 ; Aucame, 2023



## Localisation des résidences étudiantes



## Une offre qui propose des niveaux de services différents

Si ces logements sont destinés aux étudiants, ils proposent des niveaux de services différents, constituant ainsi une offre variée :

- Le **CROUS** propose de nombreux services et logements à très bas coût, avec de nombreuses résidences ayant été rénovées ces dernières années.
- Les **résidences privées** disposent de logements et de services de qualité, les logements sont plutôt récents mais à un coût certain, inaccessible pour une partie des étudiants.
- Les **FJT** ont des logements à coûts assez réduits, mais l'offre étant limitée, assez peu d'étudiants peuvent y avoir accès. Les FJT cherchent notamment à se détacher de leur image de « foyer » leur portant préjudice.
- Les **internats postbac** ont l'avantage d'être, pour la plupart, au sein du même lycée de for-

mation et d'avoir un coût plus réduit qu'en ayant un logement indépendant.

- Les **résidences sociales** proposent assez peu de places mais semblent répondre à des besoins. Les résidences de Partélios à Ifs et à Epron se situent à proximité directe des lieux de formation et celle d'Ifs permet de compenser la non présence du CROUS sur cet espace en proposant des loyers modérés.

Les loyers dans l'offre dédiée sont plus élevés que le parc privé. Toutefois, cette offre englobe une offre de services plus importante (accès internet, conciergerie, animation, ...) ainsi que les charges (frais de chauffage, taxe d'ordures, ...). Elles évitent également les frais d'ameublement nécessaires lorsqu'on loue un logement privé.

Les caractéristiques de l'offre de logement dédié aux étudiants à Caen la mer

	CROUS	FJT	Résidences privées	Résidences sociales	Internats postbac
<b>STATUT</b>	Public	Privé associatif	Privé	Social	Public
<b>PROFILS PRIORITAIRES</b>	Boursiers et internationaux	Étudiants actifs ou en insertion dans l'emploi	Garanties financières	Boursiers et éloignement	Éloignement et ressources
<b>ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	Nombreux services à disposition selon la résidence	Nombreux services à disposition et événements fréquents	Nombreux services à disposition selon la résidence	-	Restauration
<b>EXEMPLE DE MONTANTS DE LOYERS TYPES*</b>	155 € pour 9 m <sup>2</sup> 531 € pour 50 m <sup>2</sup>	311 € pour 13 m <sup>2</sup> 567 € pour 24 m <sup>2</sup>	415 € pour 16 m <sup>2</sup> 910 € pour 72 m <sup>2</sup>	397 € pour 22 m <sup>2</sup> 487 € pour 28 m <sup>2</sup>	Très variable
<b>Soit</b>	17 €/m <sup>2</sup> pour 9 m <sup>2</sup> 10 €/m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup>	24 €/m <sup>2</sup> pour 13 m <sup>2</sup> 24€/m <sup>2</sup> pour 24 m <sup>2</sup>	26 €/m <sup>2</sup> pour 16 m <sup>2</sup> 13 €/m <sup>2</sup> pour 72 m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup> pour 22 m <sup>2</sup> 17 €/m <sup>2</sup> pour 28 m <sup>2</sup>	-

Source : AUCAME, 2023

\* Hors charges, éventuel dépôt de caution et frais annexes.

## DES NOUVELLES INITIATIVES EN DÉVELOPPEMENT

Certains acteurs ont identifié des problématiques dans le logement des étudiants et tentent d'y répondre en développant des formes de logement originales. Cependant, elles ne concernent pas un large effectif d'étudiants et correspondent à des manières d'habiter spécifiques. Certaines expérimentations existent sur le territoire :

► **Les KAPS gérés par l'Afev** dont le principe est la mise à disposition d'un logement social en colocation. En contrepartie, les locataires doivent donner du temps bénévolement pour des activités dans le quartier. Ces logements sont mis à disposition par des bailleurs sociaux, principalement Inolya, CDC Habitat et Caen La Mer Habitat. Ce principe permet de proposer des grands logements qui trouvent difficilement des locataires à prix abordable.

Aujourd'hui, l'Afev dispose de 27 places à Caen la Mer et 10 vont ouvrir d'ici la rentrée 2023-2024.

- **L'alter-coloc proposé par Caen La Mer Habitat et l'ACAHJ** dont le principe est de proposer des colocations spécifiques pour les alternants. Ces derniers qui ont des difficultés à trouver un logement sur une courte période peuvent réserver une chambre sur une période plus ou moins longue selon leurs rythmes d'alternance, ou à la nuitée. Pour l'instant, un seul logement a été ouvert, disposant de 3 chambres.
- **Le logement intergénérationnel** dont le principe est la mise en relation de ménages seniors et de jeunes, pour une cohabitation. Des associations comme Ensemble2générations proposent ce type de logement.



Photo : Université Caen Normandie, Campus 1 - AUCAME

# Des difficultés d'accès à un logement

## DES SIGNES D'ALERTE SUR L'OFFRE DE LOGEMENT

### Caen la mer, une tension d'accès au logement de plus en plus forte

Depuis cet été, Caen et son agglomération ont été classées par l'État comme zone tendue. Ce classement identifie les secteurs où il « **existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social** ».

### L'accès au parc diffus de petites surfaces qui se tend de plus en plus

Depuis quelques années, l'accès au parc privé semble se tendre de plus en plus. En effet, la demande est plus forte, liée à une hausse des effectifs étudiants. Cette tension est ressentie par les agents immobiliers et par les étudiants qui ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement. Selon un des agents immobiliers rencontrés, le nombre de demandes par rapport au nombre de logements est supérieur à 1, ce qui veut dire qu'il y a moins de logements disponibles que de personnes en recherche de logement. Cette tension est la plus importante sur les petites surfaces.

*Ouest France, « Logement étudiant : mais pourquoi y a-t-il si peu de locations ? », septembre 2023*

Indice de tension LocService

Indice de tension	
Rennes	4,9 (le 2 <sup>e</sup> plus élevé après Lyon)
Caen	1,9

Cet article reprend les données de [LocService.fr](https://www.locservice.fr) sur la tension. Elle est calculée de la manière suivante : le « *volume de demandes d'étudiants pour une offre de location sur la plateforme LocService.fr en mai-juin 2023* ».

Si la situation est moins compliquée que celle observée à Rennes, elle commence à se complexifier. Ceci se ressent notamment dans le changement des méthodes utilisées dans la sélection des dossiers. A Rennes, les agents sélectionnent les dossiers avant même la visite du logement. Le premier dossier complet et validé est le premier à pouvoir visiter le logement. Cette manière de faire commence à être remarquée à Caen et, selon ces agents, ce serait un symptôme de ce déséquilibre entre l'offre et la demande.

De plus, les agents immobiliers rencontrés sont conscients que certains étudiants recherchent par eux-mêmes un logement et que « *ceux qui viennent en agence sont plutôt privilégiés, avec les parents derrière et la CAF. Il y a une frange qu'on ne voit pas.* » ; « *On refuse peu de dossiers parce que beaucoup s'auto-censurent.* » - Paroles d'agents immobiliers

### Des logements sortis de la location, à court terme

En parallèle de cette augmentation de la demande, l'offre en logements recherchés par les étudiants peut être amenée à diminuer avec la sortie d'une partie du parc du marché de la location classique. Cette évolution peut être liée à deux phénomènes :

- L'interdiction de louer les passoires énergétiques, avec le retrait progressif des logements classés E, F et G. Si la remise en état de ces logements engendre des coûts trop importants, le risque est de voir le développement de logements rendus vacants ou d'observer une augmentation des loyers pour amortir les dépenses engagées.

Avec la loi Climat et Résilience de 2021, les logements seront considérés comme « non décents » selon leur DPE suivant le calendrier ci-dessous, pour la France métropolitaine :

- Les logements classés G+ (consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an), depuis le 1er janvier 2023 ;
- Les logements classés G en 2025 ;
- Les logements classés F en 2028 ;
- Les logements classés E en 2034.

Source : [ecologie.gouv.fr](https://ecologie.gouv.fr)

- Le développement de logements mis en location touristique avec des investisseurs qui préfèrent la location de courte durée afin de pouvoir pratiquer des prix plus élevés, d'avoir moins de risques d'impayés.

### Une offre spécifique qui ne correspond pas à tous les besoins

Même si l'offre à Caen la mer semble développée, celle-ci ne semble pas répondre à tous les profils.

- Le **CROUS** est ouvert à tous, même si les boursiers sont prioritaires. Avec l'important nombre de demandes, très peu de non-boursiers ont accès à un logement CROUS en début d'année universitaire. Des places se libèrent par la suite au cours de l'année, mais cela implique d'avoir trouvé une autre solution de logement pour le début d'année ;
- Les **FJT** ne sont pas forcément ouverts à tous les types d'étudiants : certains n'acceptent pas les étudiants « classiques », d'autres ont des quotas maximum ou minimum, dans tous les cas, ils ne correspondent pas au profil prioritaire. Au niveau des FJT, des acteurs rencontrés constatent une hausse de la demande liée à la tension dans le parc diffus, à une nouvelle dynamique favorable sur le marché de l'emploi des jeunes et à une meilleure popularité des FJT. Dans ce contexte de hausse des demandes mais à nombre égal de places, le choix est fait de prioriser des étudiants actifs\*, des demandeurs d'emploi, etc. et non des étudiants dans un parcours « classique ».
- Les **résidences privées** sont, elles, beaucoup moins concernées par la tension, mais les prix pratiqués peuvent être un frein pour certaines catégories de revenus.
- Les **internats** ne sont ouverts qu'aux étudiants des lycées en question ou des lycées partenaires.

Ainsi, les étudiants ne correspondant pas aux profils recherchés pour ces types de logement doivent trouver un logement d'une autre manière et bien souvent dans le privé diffus.

\* C'est-à-dire, des alternants ou des étudiants travaillant à côté de leurs études.

## UN RENFORCEMENT DES INÉGALITÉS

Cette tension sur le logement a plusieurs effets sur le parc de logements. Non seulement il n'y a plus assez de logements pour tout le monde mais, en plus, cela a pour effet de faire monter les prix, ce qui conduit à un renforcement des inégalités d'accès au logement.

### Une augmentation des coûts liés au logement

À Caen, les prix au mètre carré dans la location ont fortement augmenté ces dernières années. Cette hausse est d'autant plus marquée sur les petites surfaces, ce qui agit directement sur le budget des étudiants. Selon un des agents immobiliers rencontrés :

« Ça devient difficile de se loger dans de bonnes conditions à un prix acceptable. On ne parle même plus de prix abordables. »

Les loyers du parc privé à Caen

Type de logement	Loyer médian à l'année	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
T1	17 €/m <sup>2</sup>	+ 4,30 %	+ 14,80 %
T2	12 €/m <sup>2</sup>	+ 2,70 %	+ 6,90 %
T3 et +	10 €/m <sup>2</sup>	- 1,80 %	+ 3,20 %
Médian	12 €/m <sup>2</sup>	+ 2 %	

Source : FNAIM et Clameur in Capital, 1<sup>er</sup> août 2023

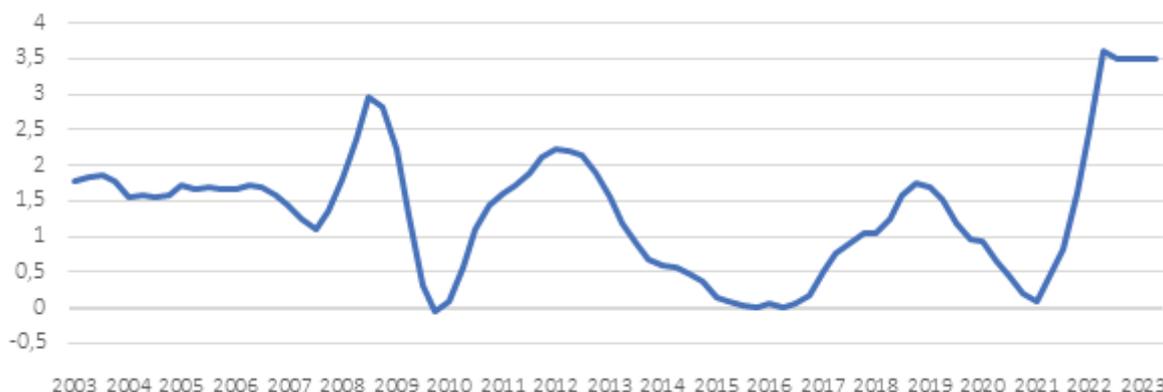
Au-delà de la hausse des loyers, les étudiants doivent également faire face à une augmentation des coûts de l'énergie ces derniers mois qui impacte fortement le budget mensuel alloué pour se loger. Ces hausses surviennent en même temps qu'augmente fortement le coût de la vie en général et dans l'alimentation en particulier, induisant de fait une hausse de la précarité pour un nombre croissant d'étudiants.

### Comparaison des loyers du parc privé

	Le Havre		Rennes		Angers		Rouen	
	T1	T2	T1	T2	T1	T2	T1	T2
<b>Loyer médian à l'année</b>								
<b>(en €/m<sup>2</sup>)</b>	16 €	11 €	16 €	12 €	17 €	13 €	17 €	12 €
<b>Évolution sur 5 ans</b>	+ 11,1 %	+ 16,1 %	+ 9,8 %	+ 8,3 %	+ 9,5 %	+ 6,3 %	+ 13,0 %	+ 6,4 %

Source : FNAIM et Clameur in Capital, 1<sup>er</sup> août 2023

### Évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) en France métropolitaine



Source : Insee

Un des agents immobiliers rencontrés formulait des inquiétudes quant à ce qu'il pourrait se passer après le dégel de l'IRL\*. Ce dernier est actuellement plafonné jusqu'au mois d'avril 2024. Ce plafonnement permet de limiter l'augmentation annuelle des loyers dans le parc privé, le parc social et les résidences privées. Or, c'est le niveau le plus élevé atteint depuis au moins 20 ans.

### Un système d'aides diversifiées qui fait face au non-recours des étudiants

Pour l'accès et le maintien au logement, des aides sont accessibles aux étudiants. Parmi elles, il existe les garanties à destination des bailleurs : la caution solidaire permettant d'avoir un garant, la garantie Visale pour les étudiants sans garants (gratuite) ou encore les garanties privées (payantes). A celles-ci s'ajoutent les allocations logement fournies par la CAF qui, selon la situation du foyer ou le type de logement, peuvent prendre trois formes : APL, ALS ou ALF.

Parmi les plus connues et les plus utilisées, il existe aussi la bourse sur critères sociaux délivrée par le CROUS. Le groupe Action Logement, en plus de la garantie Visale, propose un prêt pour payer la caution et une aide financière mensuelle pour les alternants.

\* Indice de Référence des Loyers

## Les aides accessibles selon le profil de l'étudiant

	NOM	CRITÈRES D'ATTRIBUTION
<b>Aides globales</b>	Aide à la mobilité en Master 1	Diplômé d'une licence en mobilité dans une autre région
	Aide à la mobilité internationale	Boursier en mobilité internationale
	Aide au mérite	Boursier ayant eu mention « très bien » au bac
	Aide d'urgence	Étudiant de moins de 35 ans
	Bourse sur critères sociaux	Tout étudiant selon critères sociaux
	Bourses au talent	Étudiant classes Prépas Talents
	Mobili-jeune	Alternants
<b>Aides spécifiques au logement</b>	Allocations logement	Tout locataire selon critères sociaux
	Avance Loca-Pass	Cumul emploi-études ou boursiers
	Cautions solidaire	Tout locataire
	Chèque énergie	Tout locataire selon critères sociaux
	FSL (Fonds de solidarité pour le logement)	Tout locataire
	Garantie Visale	18 - 30 ans

Source : Aucame, 2023

Ces aides permettent ainsi à certains d'avoir un logement ou, au moins, d'alléger les dépenses mensuelles. Ce système d'aides semble assez développé et répond à de nombreuses problématiques que rencontrent les étudiants. Le problème repose plutôt sur l'accès des étudiants à ces aides, leur fonctionnement ou les évolutions des aides financières par rapport à la hausse du coût de la vie. Le problème le plus évoqué par les acteurs rencontrés est le non recours aux aides, et ce, pour trois raisons :

- **Les critères d'attribution.** Les étudiants hors catégorie rencontrant des difficultés ou des fragilités économiques ont alors la double peine. Notons par exemple, la situation des étudiants non boursiers mais disposant tout de même de faibles revenus.
- **La méconnaissance des dispositifs.** Toutes les aides ne sont pas connues de la même manière par les étudiants. La bourse du CROUS et les APL, les plus connues, sont demandées par un large nombre d'étudiants. D'autres le sont beaucoup moins, comme l'aide à la mobilité en Master 1 par exemple, et peuvent être l'objet de non-recours.

- **La difficulté des démarches.** Même si certaines démarches peuvent sembler faciles, elles ne sont pas à la portée de tous. En effet, un néo-bachelier arrivant à l'Université sans aide familiale peut se retrouver perdu parmi toutes les démarches à réaliser.

### LA GARANTIE VISALE

Elle est gérée par Action Logement et est à disposition de tous les 18-30 ans, sans distinction quant à leur statut. Elle permet de remplacer d'éventuels garants pour l'accès à un logement.

Cette garantie est très bien connue par les agents immobiliers et fonctionne avec le CROUS (selon Action Logement, en Normandie, un tiers des logements du CROUS sont couverts par la garantie Visale), même si l'un des agents immobiliers rencontrés exprimait son étonnement face au nombre réduit de garanties Visale qu'il voit au quotidien. Selon lui, cela pourrait venir d'une méconnaissance du dispositif.

Mais de nombreux bailleurs privés semblent réticents, notamment par rapport à la lenteur de l'Etat pour les remboursements et la lourdeur des démarches. Certains bailleurs finissent par abandonner en cours de route. « *Sur Leboncoin, on peut voir des personnes qui indiquent le refus de la garantie Visale. C'est assez fréquent.* »

\* D'après un des acteurs rencontrés.

## Une situation spécifique : les étudiants internationaux

Un des publics étudiants combinant le plus de difficultés est celui des étudiants internationaux. Les trois freins majeurs à l'accès au logement étudiant que sont les garanties, les revenus et l'offre sont exacerbés. Il existe deux types d'étudiants en mobilité\* :

- ▶ **Les étudiants en mobilité encadrée** liée à des programmes d'échanges dont la présence se fait sur de courtes durées, sur un ou deux semestres généralement.
- ▶ **Les étudiants en mobilité non-encadrée** : les *freemovers* dont la mobilité se fait sur un temps plus long, l'objectif est souvent de s'installer en France par la suite.

Les étudiants en mobilité encadrée rencontrent peu de difficultés à se loger puisque des places en logement CROUS leur sont réservées (environ un tiers du parc selon le CROUS, soit 80 % à 90 % des étudiants).

Les étudiants en mobilité non encadrée font face à de plus grandes difficultés, et pourtant on dénombre environ 1 000 arrivées par an. Lors de leurs recherches en logement, ils sont notamment confrontés à des difficultés liées :

- ▶ à la langue puisque certains ne parlent pas français ;
- ▶ aux titres de séjour car il faut un titre de séjour pour avoir un logement et, inversement, il faut un logement pour avoir un titre de séjour ;
- ▶ au manque de garanties puisque certains garants à l'étrangers ne sont pas reconnus par certains bailleurs et qu'ils n'ont pas accès à beaucoup d'aides proposées ;
- ▶ aux revenus avec des familles qui peuvent avoir des revenus trop faibles pour avoir un logement en France ;
- ▶ à la recherche d'un logement compliquée depuis l'étranger et rendue difficile une fois sur place car liée à une arrivée tardive en France où de nombreux logements sont déjà loués.

Face à ces difficultés, beaucoup se retrouvent en situation de précarité et se voient obligés de trouver des solutions de logement parfois très précaires voire de retourner dans leur pays d'origine. Cependant, à partir de mi-septembre, des places se libèrent au CROUS et certains peuvent donc y accéder.

\* Les étudiants internationaux et les étudiants en mobilité sont deux manières d'appeler les étudiants n'ayant pas la nationalité française venus étudier en France.



Photo : [www.pexels.com](http://www.pexels.com)

## UNE MODIFICATION DES RYTHMES ÉTUDIANTS

Depuis quelques années, les calendriers d'entrées et sorties du logement étudiant a évolué, ce qui a des impacts non négligeables sur la recherche en logement.

### Un cycle de demande de logement qui débute plus tôt ...

Aujourd'hui, les néo bacheliers n'attendent plus les résultats du bac mais plutôt les premières réponses de Parcoursup. Ainsi, auparavant, les recherches commençaient début juillet (« *ils appelaient dans la cour du lycée\** » ), là où maintenant des étudiants commencent à chercher début juin.

Ce décalage du calendrier associé à la tension en hausse implique que les étudiants ou futurs étudiants ayant des réponses tardives se retrouvent confrontés à une saturation de l'offre. C'est le cas par exemple des personnes candidatant en Master. En effet, la nouvelle plateforme qui rassemble les candidatures en Master publie les résultats plus tardivement : du 23 juin au 21 juillet 2023, pour Mon Master, contre du 1er juin au 7 juillet, pour Parcoursup.

Paroles d'acteurs :

« *le 15 août, y a plus rien* » ;

« *celui qui s'y prend en juillet, c'est tard, il reste le plus cher et le moins sympa* ».

\* Paroles d'un agent immobilier.

### ... et des logements moins rendus l'été

Les agences observent une baisse du nombre de logements disponibles à la location sur la période estivale. Ils constatent un taux de préavis plus faible depuis deux ou trois ans. Ceci peut s'expliquer par deux raisons :

- ▶ **La possibilité de trouver un emploi l'été est beaucoup plus important à Caen ou sur le littoral.** Ainsi, conserver son logement permet d'avoir un emploi saisonnier à Caen la mer et obtenir un complément de ressources pour l'année suivante.
- ▶ **La tension sur le logement amène les étudiants à conserver leur logement.** Certains sont prêts à payer deux mois (voire plus) supplémentaires pour être sûrs d'avoir un logement à la reprise des cours et qu'il corresponde à leurs attentes. « *Ceux qui ont trouvé un logement au juste prix le garde l'été. Par contre, ceux qui ont un logement avec des défauts ou trop cher changent dans l'année.\** » .



Photo : [www.pexels.com](http://www.pexels.com)

## Les alternants et la problématique du double logement

Le gouvernement cherche à développer l'alternance au niveau national. Ceci a notamment été permis par les nombreuses aides attribuées aux entreprises depuis la crise sanitaire. Ainsi, de plus en plus d'étudiants suivent des parcours en alternance. Les lieux de formation sont généralement les mêmes que ceux des formations « classiques », mais les lieux de travail ne sont pas forcément situés à Caen. Dans ce cas, un alternant peut se retrouver obligé d'avoir deux logements en même temps. Ceci implique de payer deux loyers et de n'occuper ces logements qu'une petite partie du temps.

## Des étudiants plus mobiles géographiquement

Les étudiants sont de plus en plus mobiles. Trois raisons peuvent expliquer cette mobilité :

- **Des stages qui prennent une part de plus en plus importante dans les cursus étudiants.** En effet, avec la multiplication des écoles, des licences et masters professionnels, les formations sont de plus en plus professionnalisantes et ceci passe par des stages d'une durée pouvant aller de quelques semaines à six mois. Les stages ne se situent pas forcément dans la même ville que pour les études. C'est le cas par exemple des personnes en école de commerce. Ces dernières sont disséminées dans les grandes villes françaises mais la très

grande majorité des possibilités de stage sont à Paris.

- **Le développement de la mobilité internationale.** De plus en plus de cursus proposent des échanges universitaires, imposant des stages à l'étranger. C'est surtout le cas dans les écoles de commerce et d'ingénieurs.
- **Le développement des mobilités interrégionales.** Les plateformes communes de candidatures incitent à candidater à des formations plus éloignées en les rendant beaucoup plus visibles. De plus, l'une des volontés du gouvernement avec la création de Parcoursup est d'« encourager la mobilité géographique ».

Paroles  
d'agent immobilier

*« Les étudiants vont pour beaucoup à côté de chez eux, mais ça évolue avec Parcoursup, ils peuvent être pris loin de leur lieu de prédilection ou de vie. Ça mixe un peu plus. »*

Ainsi, l'extension de ces pratiques implique des besoins différents en matière de logement. Les étudiants ont de plus en plus besoin de logement de courte durée, souvent sur un semestre. Il faut toutefois noter que les semestres ne sont pas toujours séparés de la même manière selon les formations, ce qui fait que les recherches de logement sont assez étalées dans le temps à partir du mois de décembre.



Photo : carnaval étudiant de Caen - Aucame



- ▶ Il y a environ 30 000 étudiants décohabitants, soit autant de personnes à loger à Caen la mer
- ▶ **Les étudiants résident majoritairement à Caen**, dans une moindre mesure à Hérouville Saint-Clair
- ▶ **Ils se logent prioritairement à proximité** des transports en commun et/ou des lieux d'études



- ▶ **L'augmentation du coût de la vie en général**, en particulier des loyers, de l'énergie et de l'alimentation **pèse de plus en plus sur le budget des étudiants**, accroissant le nombre d'étudiants en situation de précarité
- ▶ **La tension sur les petites surfaces est forte**, le coût de ces logements est très élevé pour un nombre croissant d'étudiants



- ▶ **L'augmentation des effectifs étudiants** est une des causes des tensions sur le parc
- ▶ **La sortie du parc « classique » d'une partie des petites surfaces pour du meublé touristique** ou prochainement à cause d'une étiquette énergétique « **passoire énergétique** » renforce cette tension



- ▶ **Deux phénomènes nouveaux** : les étudiants **recherchent plus tôt** leur logement et ont tendance à **moins le quitter l'été**
- ▶ **L'augmentation du nombre d'étudiants en alternance** augmente la demande en logements mais aussi les **difficultés à disposer**, parfois, d'un **double logement** lié au lieu d'études et au lieu de stage
- ▶ L'offre en **logement dédié** (aux étudiants) est **important à Caen la mer** mais **ne répond pas à l'ensemble des besoins**

**Directeur de publication** : Patrice DUNY

**Réalisation** : Aucame 2023

**Illustrations** : Aucame (sauf mentions contraires)

**Contacts** : soazig.vannier@aucame.fr  
ludivine.collette@aucame.fr



**AUCAME**  
Caen Normandie

**Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole**

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN

Tel. : 02 31 86 94 00

email : [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr) / site web : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)