

# Perspective d'évolutions des effectifs étudiants à Caen la mer

Le 26 février 2025, l'Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) de Caen la mer a intégré le réseau national des OTLE. En parallèle, la DREAL de Normandie a réalisé, en 2024, un diagnostic portant aussi bien sur le logement étudiant que sur l'évolution des effectifs étudiants à l'horizon 2031-2032 pour les différentes agglomérations de Normandie.

Les bilans de l'étude menée par la DREAL permettent de dresser un **premier constat de la situation du logement étudiant à Caen la mer** et de **cerner les tendances actuelles des étudiants relatives à leurs modes d'habitat et l'évolution de leurs effectifs qui pourraient se renforcer dans les prochaines années.**

## Qui sont les étudiants ?

Les termes « étudiants » et « effectifs étudiants » désignent **tous les « étudiants préparant un diplôme de l'enseignement supérieur reconnu par l'État dans des établissements d'enseignement secondaire (BTS ou CPGE) ou supérieurs (universités, instituts, grandes écoles ou écoles spécialisées, publiques ou privées) voire dans des centres de formation en apprentissage dès lors qu'il s'agit de formation initiale (exclusion de la formation professionnelle continue) »** (DREAL-Normandie, 2024).

Il est cependant nécessaire de préciser que « certains de ces étudiants peuvent suivre tout ou partie de leurs enseignements à distance, et ne sont donc pas concernés par le besoin de logement » (DREAL-Normandie, 2024) mais ceux-ci sont tout de même inclus dans les effectifs recensés.



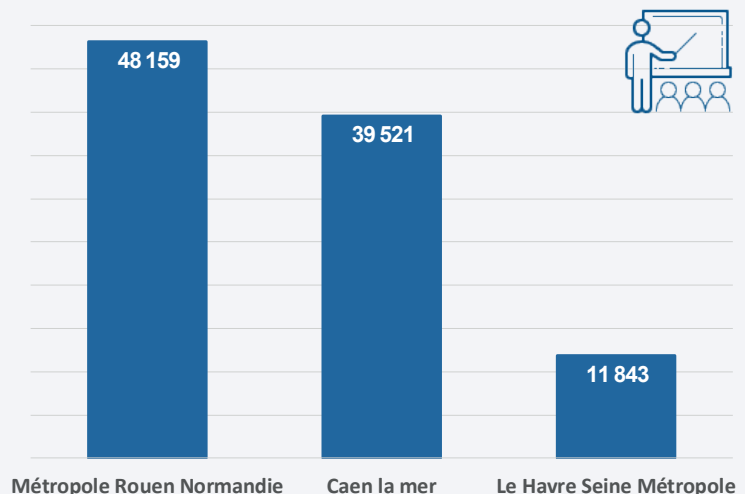
## Caen la mer, 2<sup>e</sup> agglomération étudiante de Normandie

À la rentrée scolaire 2022, les établissements d'enseignement supérieur de Caen la mer ouvraient leurs portes à près de 40 000 étudiants, soit un peu plus du tiers des 115 000 étudiants normands inscrits dans ces structures. Avec cet effectif, **Caen la mer se positionne à la deuxième place, en nombre d'étudiants, parmi les autres agglomérations de Normandie.**

À la rentrée 2023-2024, le nombre d'étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de l'agglomération de Caen a même dépassé les 40 000 jusqu'à atteindre près de 42 000 étudiants (41 841).

Cette forte augmentation des effectifs met en lumière les différents enjeux qui se rattachent aux capacités du territoire à répondre à cette demande et donc aux logements disponibles pour ce public spécifique.

Les trois principales agglomérations normandes  
selon leurs effectifs étudiants  
(rentrée 2022-2023)



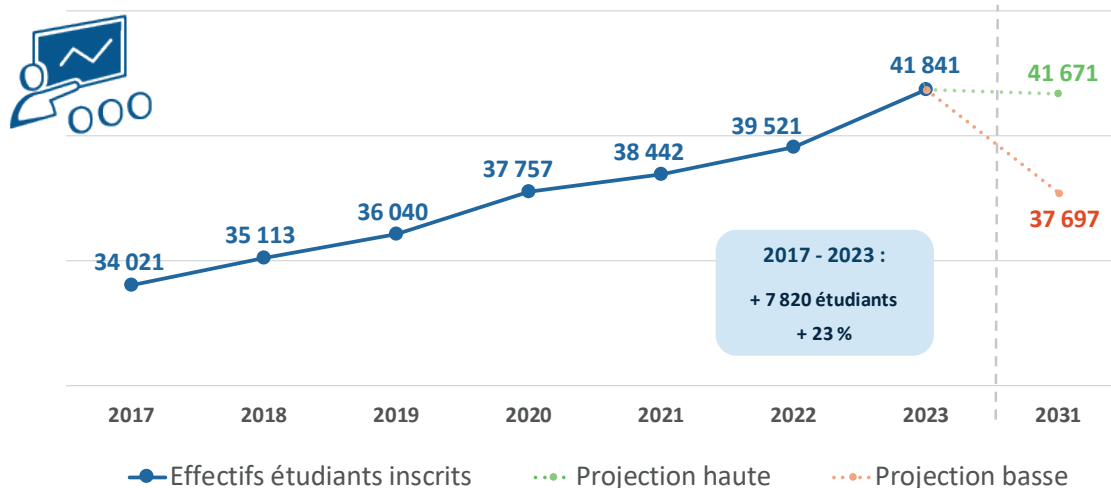
Source : Rectorat-Normandie, 2022

# La population étudiante de l'agglomération caennaise : une baisse démographique en perspective ?

Bien que les rentrées scolaires des dix dernières années aient été marquées par **une hausse constante des effectifs étudiants** inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur, les dynamiques socio-démographiques ayant cours à l'échelle nationale (baisse de la natalité, vieillissement de la population, etc.) laissent présager **une légère baisse de la population étudiante à l'horizon 2031-2032**, et ce même dans les projections les plus optimistes.

L'offre actuelle de logements dédiés à Caen la mer couvre actuellement environ 18 % des effectifs étudiants. Selon la projection qui pourrait se concrétiser dans les prochaines années, cette couverture pourrait suffire à couvrir les besoins à venir ou, à l'inverse, être insuffisante pour répondre à la demande future :

Évolution des effectifs étudiants à Caen la mer sur la période 2017-2023 et projections à l'horizon 2031



Source : Rectorat-Normandie ; DREAL-Normandie, 2024

## Projection haute

### Hypothèse :

- ▶ Augmentation du nombre de bacheliers
- ▶ Augmentation du taux de poursuite des études dans le supérieur
- ▶ Attractivité internationale accrue
- ▶ Augmentation de l'offre de formations

### Estimation des besoins :

- ▶ **Baisse de la couverture dédiée à 17 %** en raison de l'augmentation des effectifs étudiants par rapport à 2022 (données de référence de l'étude DREAL - 2024)
- ▶ **Tension accrue sur le parc privé si l'attractivité du territoire se maintient**

## Projection basse

### Hypothèse :

- ▶ Évolution par filière déclinée par EPCI
- ▶ Baisse de la natalité
- ▶ Stabilité des autres facteurs

### Estimation des besoins :

- ▶ **Offre de logements dédiés suffisante** (notamment avec les projets bailleurs)

En revanche, et quelle que soit l'hypothèse retenue, au-delà de 2031, la baisse de la natalité depuis 2014 entraînerait inéluctablement **une diminution des effectifs étudiants d'autant plus marquée à partir de 2034. Cette tendance s'intensifierait dans les dix années suivantes**, sans prendre en compte d'autres facteurs qui pourraient influencer, dans un sens comme dans un autre, la variabilité de ces effectifs (évolutions économiques et attractivité qui en découle, mutation des bassins pourvoyeurs d'étudiants, etc.).

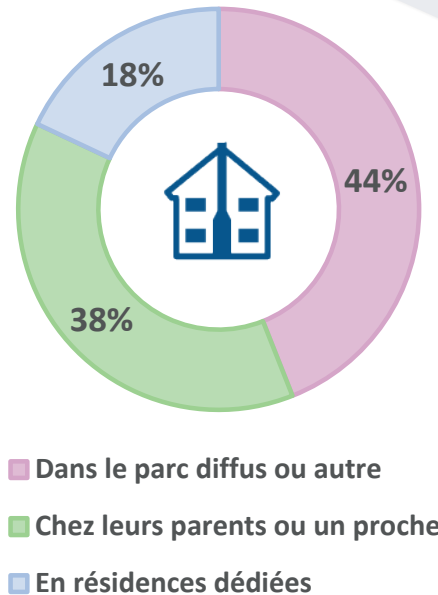
## Une tension accrue du parc de logements : entre dynamiques globales et contexte local

En 2020, **un peu plus du tiers des étudiants de Caen la mer sont cohabitants et restent au domicile parental ou résident chez un proche**. En parallèle, **près des deux tiers d'entre eux sont décohabitants** et résident soit dans le parc diffus soit en résidences dédiées.

Entre la forte progression du nombre d'étudiants à Caen la mer depuis 2017 et l'attractivité de l'agglomération pour les ménages, **une pression accrue se ressent sur le marché locatif privé, si bien que « tous les segments d'offre sont tendus »** (DREAL-Normandie, 2024).

Dans le marché locatif, l'augmentation **de la tension se ressent particulièrement depuis 2020 et concerne surtout les logements de petite taille** (studio, T1 et T2). Elle s'explique, d'une part, par la **diminution de l'offre liée à une très faible rotation dans le parc privé** et, d'autre part, par la **tendance des étudiants à garder leur logement durant la période estivale**. Cette diminution de l'offre accentue l'envolée des prix de l'immobilier dont celui des loyers qui, sur ces petits logements qui se raréfient, peuvent atteindre entre 400 et 500 euros par mois (hors charges).

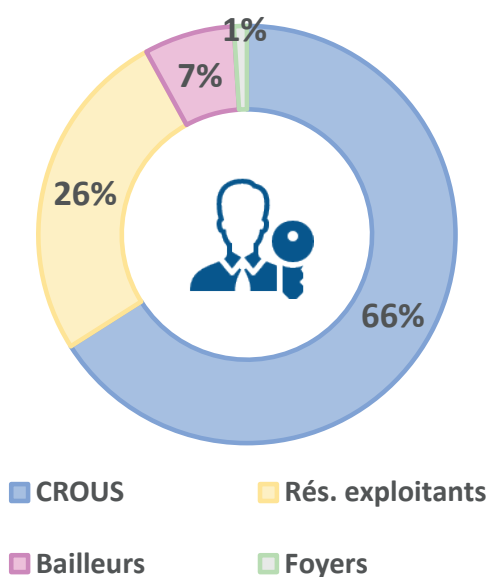
Mode d'habitat des étudiants de Caen la mer (2020)



Source : DREAL-Normandie, 2024

## L'offre de logements dédiés disponible sur le territoire

Répartition de l'offre dédiée par type de résidence sur Caen la mer (2024)



Source : DREAL-Normandie, 2024

Selon l'étude de la DREAL de 2024, le taux de couverture du logement dédié a légèrement baissé, en particulier en ce qui concerne celui du CROUS (- 2 %), comparativement à ce qui avait pu être observé en 2018-2019.

Historiquement présent sur l'agglomération, **le CROUS représente la majorité de l'offre de logements dédiés sur le territoire**. Or, l'augmentation des effectifs étudiants a été si importante que **même le CROUS n'a pu loger tous les demandeurs en septembre 2023**.

### Les résidences dédiées sur le territoire :

- ▶ 9 résidences CROUS (environ 4 200 lits)
- ▶ 13 résidences privées (environ 1 800 lits)
- ▶ 6 résidences gérées par des bailleurs (486 lits)
- ▶ 5 foyers religieux (92 lits)

Source : DREAL-Normandie, 2024

# L'Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE), un outil d'aide à la décision

En tant qu'outil stratégique, l'OTLE a pour vocation d'œuvrer à la connaissance territorialisée de la problématique du logement étudiant. Reposant sur la nécessité d'identifier les spécificités locales, sa mise en place vise à éclairer les politiques publiques de l'habitat à ces enjeux tout en visant à intégrer ces derniers dans la planification.

## Le principe de gouvernance de l'OTLE de Caen la mer

### Coordination menée par l'AUCAME

#### Comité Technique (COTECH)

Composition  
selon les études menées

- ▶ Suivi du travail opérationnel
- ▶ Contribution à l'analyse
- ▶ Transmission des données

#### Comité de Pilotage (COPIL)

État, Région, Caen la mer,  
Université, CROUS, Rectorat, UHSN Caen,  
Hérouville Saint-Clair, Ifs

- ▶ Définition des objectifs
- ▶ Définition et approbation  
du plan d'action de l'année n+1

## Quelques ressources utiles

### Pour aller plus loin :

- ▶ Le réseau des Observatoires Territoriaux du Logement Étudiant, FNAU
- ▶ Diagnostic sur le logement étudiant en Normandie, DREAL Normandie, 2024

### Nos autres publications à ce sujet :

- ▶ Observatoire habitat - *Le logement étudiant à Caen la mer, volet 1 : Effectifs étudiants et offre de formation*, AUCAME, 2023
- ▶ Observatoire habitat - *Le logement étudiant à Caen la mer, volet 2 : Offre et besoin en logement*, AUCAME, 2023
- ▶ Flash' #44 – *Le logement des étudiants à Caen la mer : effectifs étudiants et offre de formation (1/2)*, AUCAME, 2023
- ▶ Flash' #45 – *Le logement des étudiants à Caen la mer : effectifs étudiants et offre de formation (2/2)*, AUCAME, 2023

