

Observatoire territorial du logement étudiant

Les effectifs étudiants du pôle ESR rennais en hausse jusqu'en 2030

CONSÉQUENCES SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS

D'ici la fin de la décennie, les effectifs étudiants de la métropole devraient dépasser les 75 000 étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur. Une très grande majorité d'entre eux, décohabitants, devra se loger dans les communes de la métropole principalement à Rennes. Les estimations théoriques évaluent à un total de 1 000 places dédiées et non dédiées, les besoins complémentaires pour accueillir ce nouveau public étudiant d'ici 2030.

L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE) de Rennes Métropole propose un exercice de prospective démographique. Le corollaire de cette projection « simplifiée » de la population estudiantine est de proposer une estimation théorique du nombre de places supplémentaires nécessaires à l'accueil de ces étudiants additionnels sur la même période. L'objectif principal visé est d'alimenter le travail mené pour établir les orientations du PLH 2023-2028 de Rennes Métropole dont l'un des enjeux majeurs est d'accompagner la croissance des besoins en logements pour les jeunes et notamment ceux du public étudiant.



© Jeremias Gonzalez / Rennes Ville et Métropole.

ÉTUDIANTS INSCRITS DANS LES ÉTABLISSEMENTS ESR DE RENNES MÉTROPOLE :



Entre **75 et 77 500** étudiants à horizon 2030 selon plusieurs hypothèses

5 000 étudiants supplémentaires pourraient être inscrits en 2030 par rapport à la rentrée universitaire de 2021 selon l'hypothèse haute

ACCUEIL DES FUTURS ÉTUDIANTS



À 2030, environ **1 000** places supplémentaires dédiées et non dédiées manqueraient

OBLIGATIONS DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Environ **5 800** logements « 1 pièce » soit **45% du parc** des studios/TI locatifs privés de la Ville de Rennes concernés

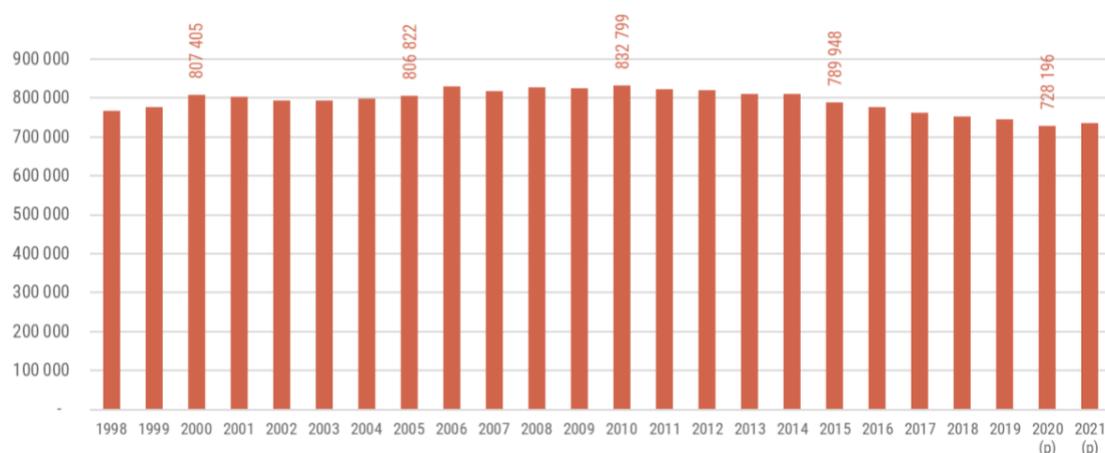
CONTEXTE : TRAJECTOIRE RÉCENTE DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS DANS RENNES MÉTROPOLE

En France, les individus nés au début des années 2000 ont été particulièrement nombreux. Parmi eux, un nombre croissant a atteint le niveau du bac et a poursuivi ses études. En témoigne, d'une part, le poids des bacheliers d'une classe d'âge qui est passé de 65 % en 2010 à 83 % en 2021¹ et d'autre part, des effectifs de plus en plus nombreux qui suivent des cursus généralement plus longs que leurs aînés. Depuis 10 ans, il en résulte une augmentation des effectifs étudiants tant au niveau national que localement, avec une accélération de cette

hausse depuis 2015. Ainsi, à l'échelle de la métropole, sur 10 ans, les effectifs totaux sont passés de près de 59 000 étudiants en 2010 à plus de 72 000 en 2020 soit + 23 % sur la période, rythme équivalent à la moyenne française.

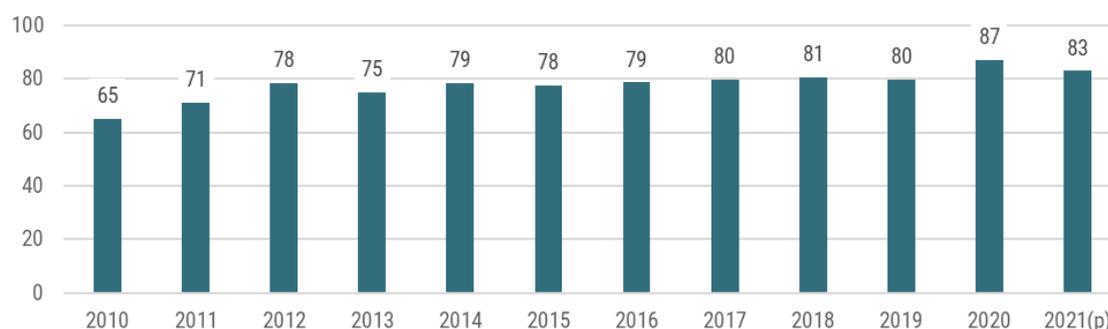
Par conséquent, cette progression du volume d'étudiants n'a pas été sans conséquence sur les besoins en logements dans de nombreux territoires exacerbant la tension déjà à l'œuvre sur le marché locatif privé. Devenu un enjeu majeur, le logement est considéré comme un des facteurs de réussite et d'épanouissement de ce public ou peut, au contraire, devenir un frein à leur mobilité ou une source de précarité. Le logement étudiant est donc désormais un champ d'action à part entière des collectivités locales tant dans leur stratégie ESR que dans leur politique locale de l'habitat².

NOMBRE DE NAISSANCES EN FRANCE (HORS MAYOTTE) DE 1998 A 2021



Source : INSEE – statistiques de l'état civil – (p) : provisoire

FRANCE : PART (EN %) DES BACHELIERS (TOUS BACCALAUREATS) PAR CLASSE D'ÂGE ENTRE 2010 ET 2021



Sources : Depp ; Insee ; ministère en charge de l'agriculture - (p) : provisoire.

¹ Hausse due en grande partie à l'essor du baccalauréat professionnel depuis 2012.

² C'est dans cette optique, qu'en 2018, la métropole rennaise a décidé de se doter d'un Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), démarche lancée sous l'impulsion des Ministères de l'ESR et du Logement, le pilotage de ces outils locaux est porté de

façon conjointe par la FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme) et l'AVUF (Association des Villes Universitaires de France) pour améliorer la connaissance fine du logement étudiant (offre et besoins) au sein des territoires mais aussi à l'échelle nationale.

PROJECTIONS À 2030 : 75 000 À 77 500 ÉTUDIANTS INSCRITS DANS UN ÉTABLISSEMENT ESR

À ce jour, plus de 72 000 étudiants sont inscrits dans l'ensemble des établissements ESR implantés dans la métropole rennaise, principalement dans les communes de Rennes, Cesson-Sévigné et Bruz.

D'après les 3 scénarios envisagés à 2030 : l'hypothèse basse projetterait moins de 75 000 étudiants, l'hypothèse médiane autour de 77 000 et l'hypothèse haute, autour de 77 400 étudiants.



© Stéphanie Priou / Rennes Ville et Métropole.

La méthode

Préalablement, il convient de préciser que ces projections démographiques sont simplificatrices car toutes basées sur les invariants suivants :

- une attractivité identique de l'offre ESR rennaise,
- une stagnation de la part des étudiants au sein des classes d'âge retenues,
- un poids constant des effectifs des étudiants internationaux.

Les scénarios sont calculés à partir de trois sources de données :

1. L'hypothèse basse, à partir des taux annuels d'évolution nationale des effectifs étudiants français établis par le MESR en 2022 pour la période 2020 à 2030 ; le Ministère les établit selon les prévisions à partir des résultats du baccalauréat et des choix d'orientation dans l'ESR durant les années passées.

L'hypothèse basse issue de ces données indique qu'à la rentrée 2025, la forte hausse du nombre d'entrées dans l'enseignement supérieur, conséquence du boom des naissances du début des années 2000 serait passée, mais un nouvel effet démographique jouerait sur les effectifs étudiants, avec le pic de naissance de 2006 (premières arrivées dans l'enseignement supérieur, dès 2024). Par conséquent, compte tenu des considérations démographiques et des hypothèses sur les taux de poursuite dans l'ensemble des filières, le volume de nouveaux

bacheliers entrant dans l'enseignement supérieur à la rentrée 2030 serait supérieur de 2,6 % par rapport à la rentrée 2020 (année de forte réussite au bac en raison de la crise sanitaire). Le Ministère estime qu'à l'échelle nationale cette hausse serait essentiellement le fait de la forte croissance de l'apprentissage en STS (Section de Technicien Supérieur) combinée au dynamisme des écoles de commerce et d'ingénieur. On applique ce même taux d'évolution au nombre d'étudiants inscrits dans les établissements de la métropole.

2. L'hypothèse médiane, à partir des projections des effectifs des lycées de la BAPE de Rennes.

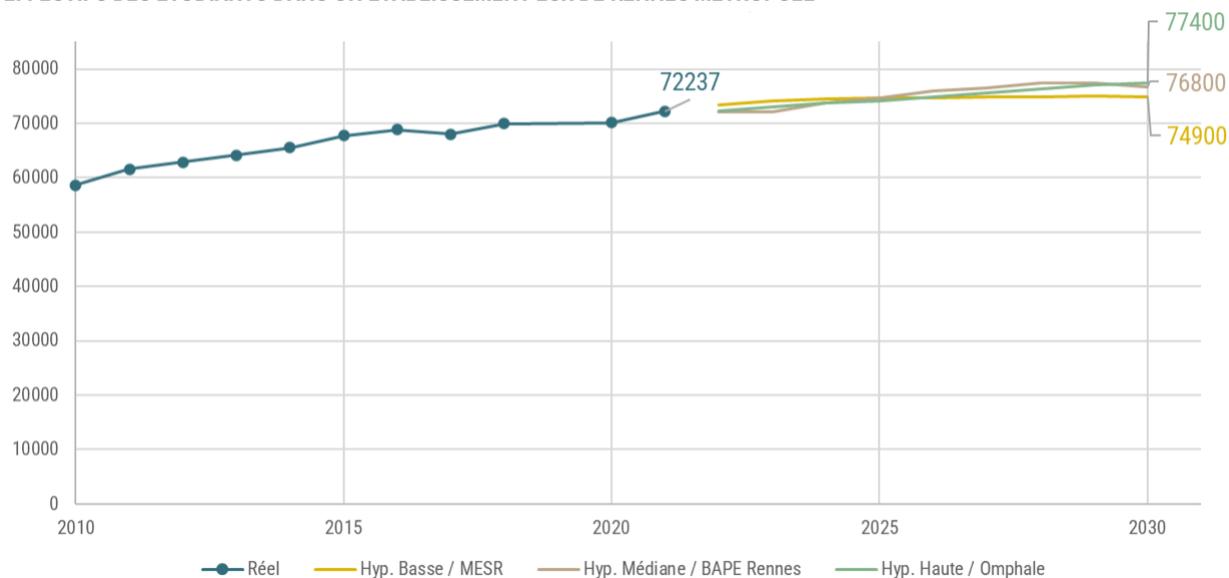
L'académie de Rennes est divisée en 12 Bassins d'Animation de la Politique Éducative (BAPE) qui regroupent les unités pédagogiques et éducatives de base que sont les EPLE (lycées, lycées professionnels, collèges) et les écoles publiques, elles-mêmes regroupées en circonscriptions. Cette division est en principe fondée sur le parcours de l'élève, de la maternelle au post-baccalauréat.

3. L'hypothèse haute, à partir du scénario central Omphale de l'INSEE (2019), qui permet de disposer d'une projection des effectifs des 18-24 ans qui habiteront l'aire d'attraction de Rennes, auxquels on applique le taux d'étudiants observé dans cette classe d'âge en 2020/2021 (à savoir 81 %).



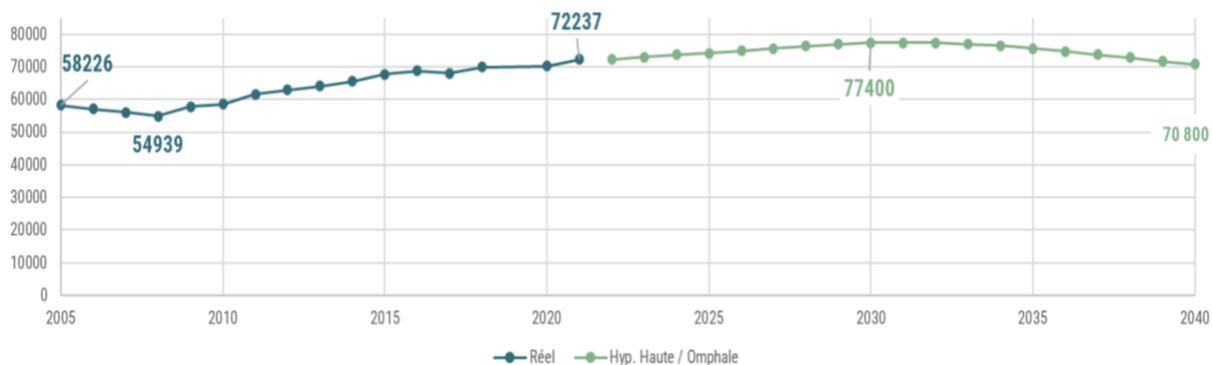
© Stéphanie Priou / Rennes Ville et Métropole.

EFFECTIFS DES ÉTUDIANTS DANS UN ÉTABLISSEMENT ESR DE RENNES MÉTROPOLE



Sources : MESR-SIES – Académie de Rennes – INSEE / traitement Audiar.

EFFECTIFS DES ÉTUDIANTS INSCRITS DANS UN ÉTABLISSEMENT ESR DE RENNES MÉTROPOLE : PÉRIODE 2010 A 2040



Sources : INSEE / traitement Audiar.

À plus long terme, le modèle Omphale de l'INSEE permet aussi de projeter les classes d'âge au-delà de 2030 et d'estimer les effectifs étudiants jusqu'en 2040.

D'après ce scénario à 20 ans, le nombre d'étudiants de Rennes Métropole atteindrait son pic en 2030 avec 77 400 étudiants. Après cette échéance, la courbe stagnerait autour de 77 000 étudiants en 2033 puis baisserait à compter de 2035 pour revenir autour de 71 000 étudiants en 2040, niveau presque comparable à la situation actuelle.



LOGEMENT ÉTUDIANT : QUEL VOLUME THEORIQUE DE PLACES A DEPLOYER D'ICI 2030 POUR REpondre A LA CROISSANCE DES EFFECTIFS ?

Considérant l'hypothèse haute établie à partir du « scénario Omphale » à horizon 2030, il apparaît qu'environ 5 000 étudiants supplémentaires viendraient grossir les rangs des effectifs inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur. Quelles conséquences sur le logement dans Rennes Métropole dans le parc dédié (les résidences étudiantes) et non dédié (le parc locatif privé) ? À moyen terme, combien faudrait-il de places supplémentaires pour répondre à ces nouveaux besoins ?

En supposant que :

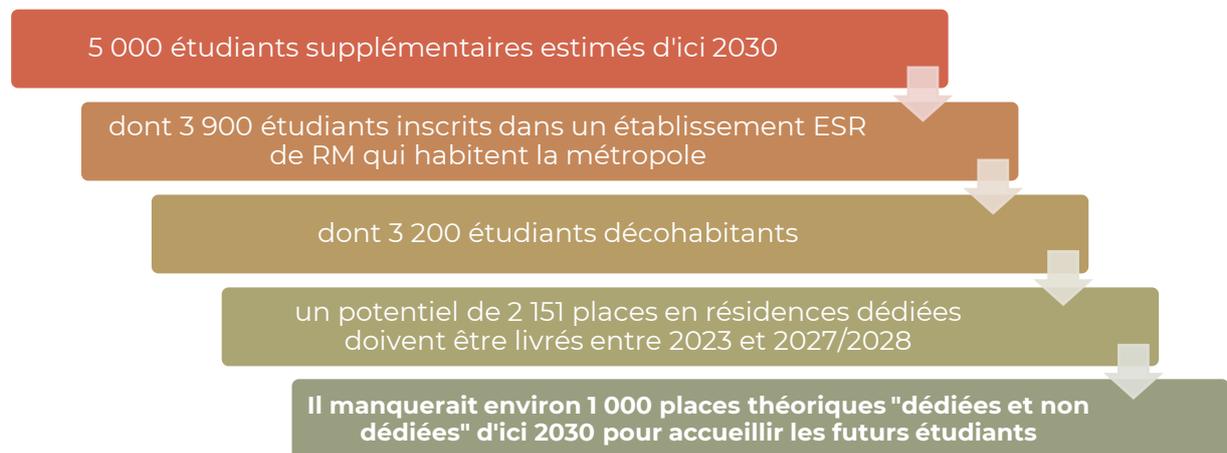
- la capacité d'accueil du parc actuel (marché locatif privé et résidences étudiantes) reste inchangée,
- les conditions de localisation résidentielle des étudiants se maintiennent avec 78 % des étudiants inscrits dans un établissement ESR qui étudient et logent dans une commune de Rennes Métropole,
- le rapport entre étudiants cohabitants (19 %) et décohabitants (81 %) reste identique.



© Arnaud Louby / Rennes Ville et Métropole.



© Didier Gouray / Rennes Ville et Métropole.



LE DÉFI DE LA RÉNOVATION THERMIQUE : 45 % DES « 1 PIÈCE » DU MARCHÉ LOCATIF PRIVE RENNAIS ÉTIQUETES E, F OU G...

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Depuis 2023, il est interdit de louer des logements dont l'étiquette est trop énergivore, « supérieure » à G. À compter de 2025, les logements notés G seront à leur tour interdits de mise sur le marché à la location, en 2028, ce seront les logements F puis en 2034, les logements étiquetés E.

Les 1000 places supplémentaires théoriques estimées pour accompagner la croissance des effectifs étudiants rennais d'ici 2030, ne tiennent pas compte des impacts plus ou moins conséquents et difficilement appréhendables qu'auront les obligations de la loi C&R qui vise à exclure du marché les logements E, F ou G du parc locatif.

Premier pourvoyeur de logements pour les étudiants, le parc locatif privé est déterminant dans la réponse aux besoins, en particulier concernant l'offre en petites surfaces. Or, les effets de la loi C&R vont potentiellement venir « tarir » une partie de l'offre existante... Ainsi, dans la ville de Rennes, on dénombre environ 13 700 logements locatifs privés d'une pièce soit 11 % du

parc de logements rennais ; 71 % d'entre eux sont occupés par un ménage dont la personne de référence est étudiante.

Le Modèle ENERTER 2017 permet de reconstituer les consommations d'énergie du parc résidentiel et de modéliser les étiquettes DPE des logements. À l'échelle de Rennes, un vivier d'environ 5 800 logements « une pièce » sont notés E, F ou G soit 45 % du parc d'appartements locatifs privés de studios. Ces logements, s'ils ne font pas l'objet d'une rénovation énergétique et d'une amélioration de leur étiquette DPE (passage à minima en D), pourraient être exclus du marché d'ici à 2034 et compliquer la réponse aux besoins du public étudiant qui se loge pour plus d'un tiers d'entre eux dans ce parc.

Loi Climat et Résilience : des enjeux de rénovation importants

Les enjeux de rénovation sont très importants dans le centre ancien de Rennes qui « concentre » de nombreux studios occupés par des ménages étudiants. Ainsi, dans les 6 IRIS du centre ancien de Rennes, on compte 1960 appartements privés composés d'une pièce soit 21 % des logements de ce périmètre. Parmi eux, 1 892 logements relèvent du segment locatif privé dont environ 1 500 sont notés EFG soit 25 % des studios rennais EFG. Sur ce secteur, la problématique de la rénovation énergétique est d'autant plus complexe qu'elle doit prendre en compte les protections patrimoniales qui contraignent les solutions techniques et accroissent les montants des coûts de travaux.



© Rennes Ville et Métropole.

Loi Climat et Résilience : des enjeux de rénovation importants pour la ville de Rennes



Focus sur la ville de Rennes : chiffres-clés

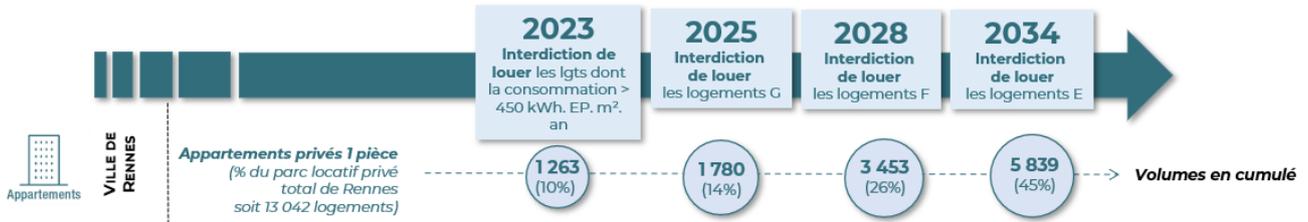
13 708 appartements privés d'une pièce
11 % des logements de Rennes



13 042 sont en location
10 % des logements de Rennes



5 839 dont le DPE est noté E,F ou G
5 % des logements de Rennes



Sources : travaux AUDIAR à partir de la modélisation ENERTER.

Loi Climat et Résilience : des enjeux de rénovation importants pour le centre ancien de Rennes



Focus sur le secteur des 6 IRIS du centre ancien rennais concernés par l'OPAH

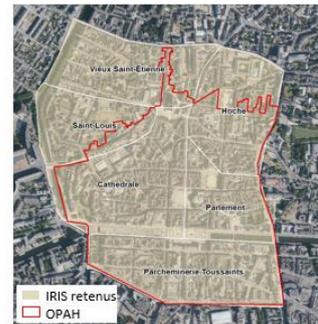
1 960 appartements privés d'une pièce
21% des logements du secteur



1 892 sont en location
20% des logements du secteur



1 547 dont le DPE est noté E,F ou G
16% des logements du secteur



Sources : travaux AUDIAR à partir de la modélisation ENERTER.

FUTUR PLH 2023 : LES AMBITIONS CONCERNANT LE « LOGEMENT ÉTUDIANT »

Compte tenu de l'attractivité actuelle de l'ESR rennais³, le besoin en offre complémentaire serait donc pour la période 2023-2030 d'environ 900 places en logements dédiés ou non, soit théoriquement 125/an et 750 sur la période du PLH 2023-2028.

Le projet de PLH souhaite :

- flécher, dans les opérations conventionnées PLH s'y prêtant ainsi que dans le secteur diffus, une programmation de logements orientés étudiants ;
- déterminer une part des agréments annuels PLS vers du logement étudiant ainsi qu'une part des nouveaux « produits logements » à loyer intermédiaire « encadré » dont les caractéristiques seront définies ultérieurement ;
- permettre la réversibilité d'usage et typologique de ces nouveaux logements afin d'éviter une suroffre après 2030 dans le cas d'une décroissance de la population étudiante ;
- développer une part de petits logements (1 à 2 pièces) dans les programmes de logements ordinaires en proximité des campus ;
- lors de projets d'installations de nouvelles formations d'enseignement supérieur, organiser des rendez-vous d'opportunité croisant systématiquement la problématique habitat et enseignement supérieur ;
- accompagner le développement de l'offre de logements CROUS dédiés aux étudiants boursiers ;
- en lien avec le CROUS, évaluer des besoins complémentaires, cette offre pourrait se développer en logements modulaires et intercalaires tenant compte des capacités du CROUS et des partenaires pour financer cette offre supplémentaire ;
- poursuivre l'accompagnement du CROUS, des universités et de leurs aménageurs sur le

déploiement d'une offre en logement dédié sur des fonciers « campus » identifiés pour du renouvellement urbain ;

- suivre le développement des offres en résidences privées dédiées aux étudiants (localisation et accessibilité financière) ;
- mesurer l'impact de l'interdiction progressive de la location des logements G, F et E, et leurs conséquences pour les étudiants ;
- améliorer la visibilité des cohabitations solidaires intergénérationnelles permettant de loger un étudiant chez une personne âgée en lien avec l'association Maison en Ville ;
- mobiliser le parc social vacant en attente de démolition ou de réhabilitation lourde pour développer des colocations solidaires (KAPS) en lien avec l'AFEV ;
- communiquer, en lien avec les universités et les écoles, les informations auprès des futurs étudiants, dès leur admission, concernant le logement sur le territoire (lien vers le guide se loger dans Rennes Métropole et les rendez-vous du logement étudiant du 4 Bis).

Pour en savoir plus :

TRAVAUX DE L'AUDIAR :

- Observatoire Territorial du Logement Étudiant de Rennes Métropole
 - Suivi des dynamiques démographiques
 - Tableau de bord de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche (Édition n°4 - Novembre 2022)
 - Performances énergétiques des logements de Rennes Métropole (Note de juillet 2022)
- <https://www.audiar.org/>

TRAVAUX DU MESR :

- Projections des effectifs dans l'enseignement supérieur pour les rentrées de 2021 à 2030
- <https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/fr/projections-des-effectifs-dans-l-enseignement-superieur-pour-les-rentrees-de-2021-2030-85076>

³ Il reste des inconnues sur l'évolution des pratiques à court/moyen terme (téléenseignement, alternance/saisonnalité des années universitaires, développement des formations sur d'autres

territoires avec, pour conséquence, une moindre tension sur le logement).



Agence d'urbanisme de Rennes
3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
CS 40716 – 35207 RENNES Cedex 2
02 99 01 01 86 40 – www.audiar.org
communication@audiar.org

REDACTION

Émilie GODET

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BÉNESTEAU