

Observatoire territorial du logement étudiant

Les résidences étudiantes : une variété de formules et de prix

LOYERS ET TAUX D'OCCUPATION À RENNES MÉTROPOLE

Les résidences étudiantes proposent environ 13 000 places pour loger le public inscrit dans un établissement post-bac. À ce jour, elles accueillent 24 % des effectifs qui étudient et habitent dans Rennes Métropole.

Cette offre en résidences étant très hétérogène, il convient d'en définir précisément les contours à travers les 8 catégories retenues dans cette note pour proposer une analyse des grilles tarifaires.

Celle-ci a permis d'établir que les tarifs pratiqués diffèrent amplement tout comme le type de services proposés selon la nature de la résidence.

In fine, il a été possible de dégager 3 niveaux de redevances : une gamme « abordable », une gamme dite « intermédiaire » et une gamme dite « libre ».

Par ailleurs, concernant l'indicateur des taux d'occupation des résidences, bien que celles-ci affichent une moyenne annuelle à 94 % quelques spécificités apparaissent selon la catégorie des résidences.



1 étudiant sur 4 qui étudie et habite dans la métropole rennaise **se loge dans une résidence étudiante**



79 résidences/internats dédiés au public étudiant totalisent environ **13 000 places/lits en 2022**



Redevance mensuelle recensée :

165 € minimum
pour une chambre CROUS

710 € maximum
pour un studio en résidence services privée



© Arnaud Loubry / Rennes Ville et Métropole.

Le pôle ESR rennais compte plus de 70 000 étudiants dont 78 % habitent la métropole rennaise ; parmi eux 81 % sont décohabitants¹. Pour ces derniers, le logement constitue le poste de dépenses le plus conséquent de leur budget mensuel. Pour se loger, plusieurs réponses s'offrent à eux dans le parc locatif privé², mais aussi dans les résidences étudiantes construites et gérées par différents types d'acteurs. L'objet de cette note est de proposer un état des lieux des niveaux de « loyers » et des taux d'occupation de ce parc dédié, analyses issues des résultats de l'enquête menée auprès des gestionnaires durant l'été 2022. Cette note est également l'occasion d'actualiser les données relatives à l'offre de résidences étudiantes ; les derniers chiffres communiqués datant de 2020 (cf. dernière publication de l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant de septembre 2021).

PRÈS DE 13 000 PLACES/LITS DANS LE PARC DÉDIÉ

À ce jour, environ un étudiant sur quatre inscrit dans un établissement d'Enseignement Supérieur et Recherche (ESR) qui habite la métropole rennaise, occupe un logement en résidence étudiante. En 2022, on dénombre un total de 79 « résidences & internats » localisés à 90 % dans la ville de Rennes et cumulant un vivier de 12 886 places dont la quasi-totalité sont des chambres, studios, T1 et T1 bis.

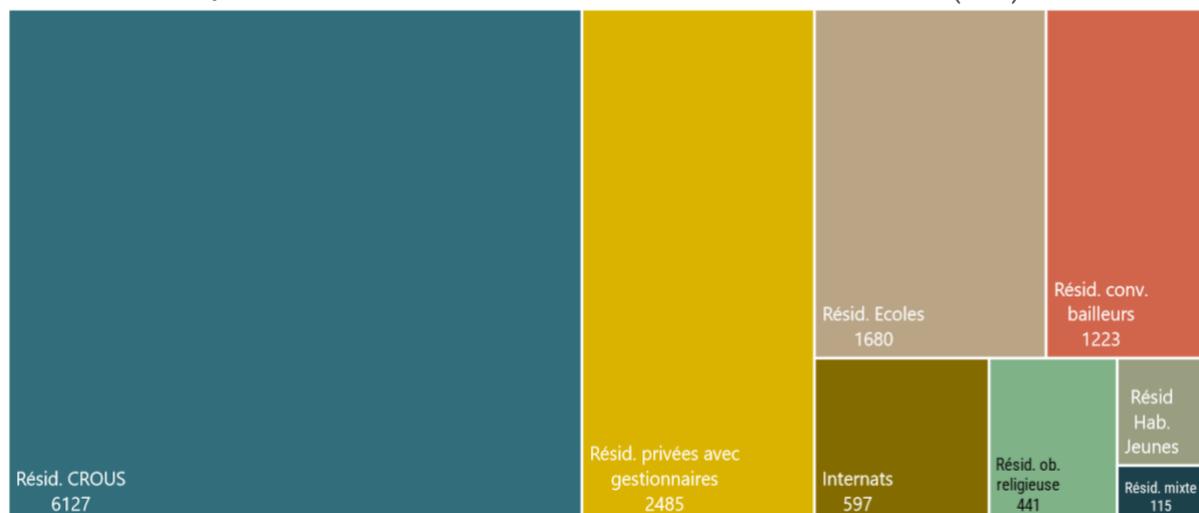
En général, ces résidences se définissent par :

- une attribution des logements en raison du statut étudiant de la personne,
- des contrats de location d'une durée maximale d'un an (renouvelables),
- la possibilité de louer des logements meublés (dans la quasi-totalité des cas).

Avant d'analyser les prix ainsi que les taux d'occupation de ce parc très hétérogène, il convient dans un premier temps de le catégoriser, selon le public étudiant éligible ou bien encore selon la nature du propriétaire et/ou du gestionnaire. Huit grandes familles émergent (pour en savoir plus : publication de l'OTLE, septembre 2021) :

- **les résidences CROUS** : offre très sociale, propriétés de l'État ou de bailleurs sociaux, gérées par le CROUS Bretagne ; elles sont au nombre de 18 toutes localisées à Rennes et totalisent 6127 places ; une résidence se compose en moyenne de 340 places,
- **les résidences universitaires conventionnées des bailleurs sociaux** : propriétés d'organismes HLM gérées soit par l'organisme lui-même (exemple : Espacil) ou par une association spécialisée ; on comptabilise 11 résidences de ce type réunissant 1223 places soit en moyenne des structures qui accueillent 122 étudiants,
- **les résidences Écoles** : souvent propriétés de bailleurs sociaux, gérées généralement directement par les Grandes Écoles ; elles sont au nombre de 12 accueillant 1680 étudiants soit des structures qui affichent des capacités moyennes de 140 places,
- **les résidences d'obédience religieuse** : propriétés de bailleurs sociaux ou du Diocèse, gérées par des associations confessionnelles ou non voire par le Diocèse ; on dénombre 6 « foyers » de ce type totalisant 441 places soit des établissements de 74 places en moyenne,
- **les résidences privées avec gestionnaires** : propriétés d'investisseurs unique ou multiples (personnes physiques), gérées par un gestionnaire privé ; offre très récente qui s'est développée de manière importante depuis 2014, ce sont 18 résidences mises en service à ce jour qui regroupent une offre globale de 2 485 places soit des structures proposant en moyenne 146 places.

NOMBRE DE PLACES / LITS RECENSÉS DANS LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES RENNES MÉTROPOLE (2022)



Source : Recensement de l'OTLE de Rennes Métropole / traitements Audiar.

¹ Il s'agit du processus au cours duquel l'étudiant quitte le domicile parental pour intégrer un logement autonome ou habiter dans une structure collective.

² Parmi les étudiants qui étudient et habitent la métropole : 56 % sont locataires dans le parc diffus quasi exclusivement dans le privé ; 35 % seuls ou en couple et 21 % en colocation.

- **les résidences Habitat Jeunes** : nouvelle appellation des Foyers de Jeunes Travailleurs, propriétés de bailleurs sociaux et gérées par des associations ; celles-ci peuvent accueillir un public étudiant jusqu'à 20 % de leur capacité ; 12 structures relèvent de cette catégorie offrant seulement 218 places qui peuvent être occupées par des étudiants,
- **les internats** : certains internats réservent des lits pour loger les étudiants de Classes Préparatoires aux Grandes Écoles ; 2 lycées rennais proposent cette offre avec un cumul de 597 lits « réservés »,
- **les résidences mixtes (universitaire et sociale)** : propriétés de bailleurs sociaux, celles-ci offrent des places pour les étudiants et des places pour un public défavorisé, une seule résidence de 115 places relevant de cette catégorie est actuellement en service.

La moitié de ce parc est composée de places en résidences CROUS, 20 % sont des résidences privées avec gestionnaire, 13 % des résidences-écoles, 9 % des résidences conventionnées « bailleurs sociaux », 5 % des internats et 3 % des résidences d'obédience religieuse. À la périphérie de ce « marché » : 2 % de résidences Habitat-Jeunes et 1 % de résidences mixtes.

DES TARIFS DIFFÉRENCIÉS SELON LES TYPES DE RÉSIDENCES, DIFFICILEMENT COMPARABLES...

Quelques définitions préalables :

Logements "une pièce" : il résulte de la non-différenciation entre le studio, le T1 et le T1bis. Un bien composé d'une pièce sèche (séjour, salon, chambre, bureau). Les WC, salle d'eau, cuisine et annexes (balcon, terrasse, cave, garage ...) ne sont pas comptés. Un studio est souvent caractérisé comme une seule pièce de vie faisant office de chambre, séjour, salon... Le T1 se caractérise par une cuisine séparée de la pièce principale. Le T1 bis comporte une mezzanine en plus, ou une cuisine ouverte, mais une pièce suffisamment grande pour en faire une deuxième (ces logements peuvent être occupés jusqu'à 2 étudiants). Il convient aussi de préciser que pour certaines résidences, l'offre se compose uniquement de chambres (cuisine et/ou sanitaires sont à l'extérieur et partagés).

³ Pour les studios CROUS, le loyer mobilier a été pris en compte en plus du loyer de base pour les résidences universitaires « bailleurs sociaux », certains loyers intègrent aussi un montant « frais d'occupation ».

⁴ Compte tenu de la disponibilité de la donnée, 61 % des résidences de Rennes ont pu être prises en compte dans cette approche.

Redevance : somme acquittée mensuellement par le résidant au gestionnaire en contrepartie de son occupation des locaux. En plus du loyer, il faut y ajouter les charges inhérentes au logement : les charges locatives (entretien et dépenses de l'immeuble et taxes d'ordures ménagères par exemple) et parfois les factures de fluides (eau et énergie). En sus de cette redevance, l'étudiant devra aussi souscrire une assurance habitation, parfois un abonnement internet et pour les résidences dédiées certains services payants associés...

Loyer : il diffère de la redevance car il est entendu "hors charges" (sauf quand il existe un loyer « mobilier » celui-ci est pris en compte).

Aides au logement : mobilisables par les étudiants qui logent en résidences étudiantes (et par ceux qui vivent dans un logement ordinaire) : le montant de l'APL étudiant varie en fonction du logement et des revenus de l'étudiant. Son montant moyen pour un étudiant seul est de l'ordre de 100 à 160 euros par mois.

Pour établir les tarifs mensuels minimum, médian et maximum des logements d'une pièce, deux approches complémentaires ont été retenues :

- celle du loyer, le coût mensuel hors charges ;
- et celle du coût basé sur la redevance (loyer mensuel et les charges comprises). En effet, selon les gestionnaires et les résidences, on constate que la nature des charges permettant d'établir les montants de redevances peut fortement différer, ce qui complique l'analyse comparative.

Par conséquent pour atténuer cet « effet charges », il a été fait le choix de proposer une analyse des loyers hors charges ³ pratiqués pour les résidences étudiantes de la ville de Rennes ⁴. La distribution par catégorie de résidences fait apparaître plusieurs types d'offres : le segment « social » caractérisé par des loyers médians ⁵ très abordables dans les résidences CROUS ainsi que dans les résidences-écoles ; le segment à « loyers intermédiaires » dans les résidences universitaires des bailleurs sociaux (logements essentiellement financés en PLS) mais aussi dans les résidences confessionnelles et, enfin, le segment récent à « loyers libres » pratiqués dans les résidences privées. D'ailleurs, celles-ci pratiquent des prix hétérogènes puisqu'elles se distinguent aussi par une large dispersion (différence entre le loyer minimum et le loyer maximum) parmi les plus élevées du panel (230 € de différence).

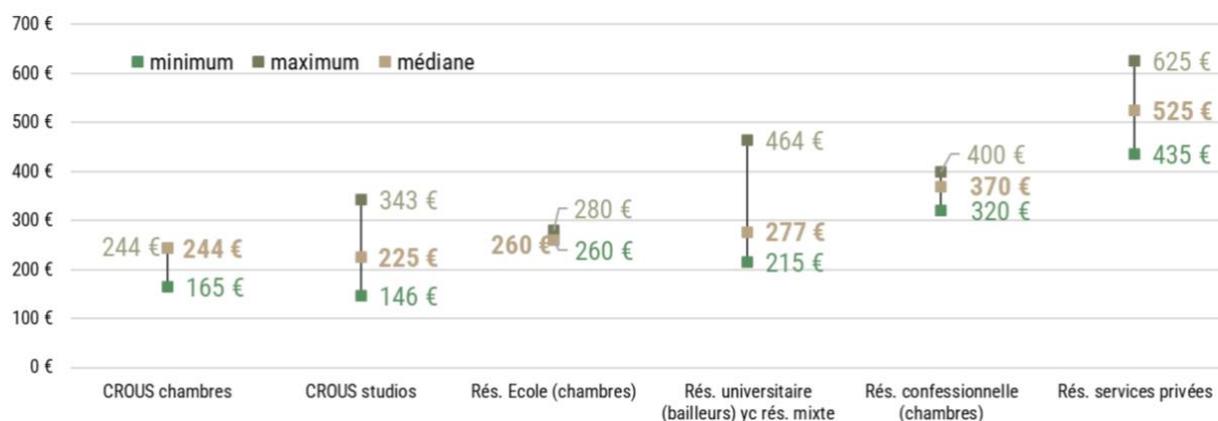
⁵ La médiane est la valeur « du milieu » d'un jeu de données, de sorte que 50 % des unités ont une valeur inférieure ou égale à la médiane et 50 % des unités ont une valeur supérieure ou égale. Dans le cas des chambres CROUS, le loyer médian et le loyer maximum sont égaux ; comme pour les chambres en résidences écoles pour lesquelles le loyer minimum et le loyer médian ont également la même valeur.

À travers l'analyse des « redevances », le coût global est logiquement toujours supérieur aux loyers hors charges étudiés précédemment, à l'exception des prix des chambres CROUS⁶. Dans la majorité des résidences, les fluides sont intégrés aux charges (eau, électricité, chauffage voire forfait internet). Au-delà de ce package de base, les résidences privées, qui représentent 20 % de l'offre du parc dédié, se distinguent aussi puisque celles-ci proposent quasi systématiquement, des services complémentaires. On peut citer quelques

exemples de services collectifs inclus dans les charges : la présence d'un gardien ou concierge, la mise à disposition d'espaces collectifs (salle détente, salle de fitness, salle de coworking...) ou encore des mises à disposition de kits de linge, de vaisselle ou bien encore l'organisation d'évènements et d'animations... Il convient également de préciser que dans la plupart de ces résidences, des prestations supplémentaires tarifées sont également offertes au public logé (laverie, forfait « ménage » ou borne de livraisons de repas...).

COÛT MENSUEL (LOYERS HORS CHARGES) D'UN LOGEMENT 1 PIÈCE (CHAMBRE / T1 OU T12 BIS)

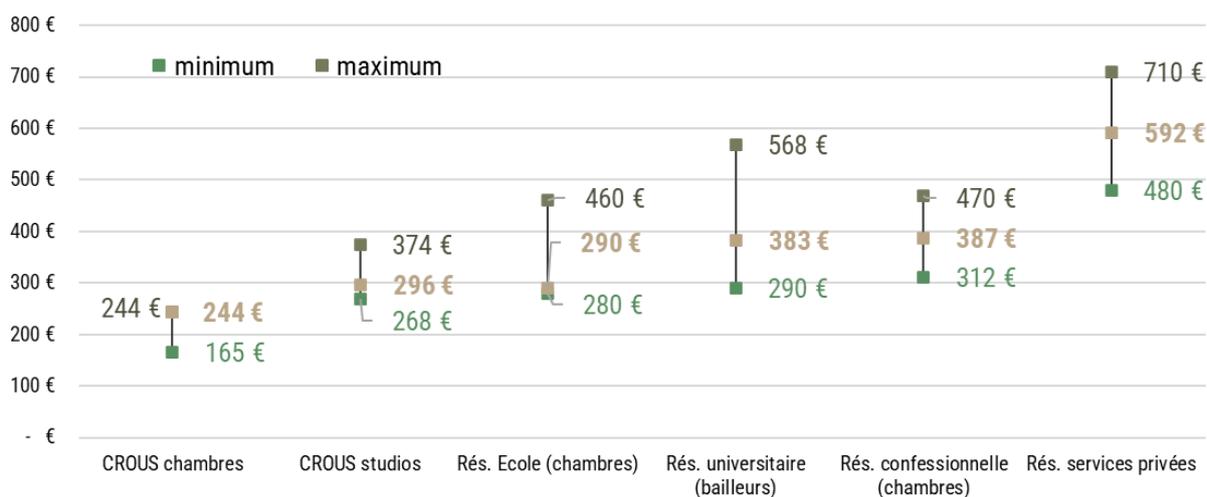
En résidences étudiantes en 2022 – Ville de Rennes



Source : OTLE de Rennes Métropole – enquête directe auprès des gestionnaires de résidences étudiantes / Audiar

COÛT MENSUEL (REDEVANCES) D'UN LOGEMENT 1 PIÈCE (CHAMBRE / T1 OU T12 BIS)

En résidences étudiantes en 2022 – Ville de Rennes



Source : OTLE de Rennes Métropole – enquête directe auprès des gestionnaires de résidences étudiantes / Audiar.

⁶ Ce sont 76% de résidences de Rennes qui ont pu être prises en compte dans cette approche.

FOCUS : UNE TENSION ACCRUE SUR L'OFFRE CROUS

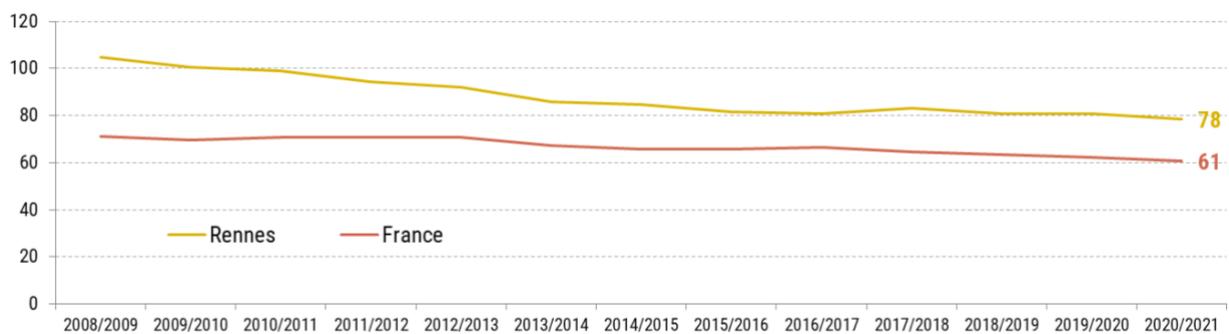
À Rennes, en 2020/2021, on compte un ratio de 78 logements CROUS pour 1 000 étudiants contre 61 logements dans le reste de la France métropolitaine. Bien que celui-ci demeure supérieur à Rennes qu'en France, l'évolution de celui-ci se dégrade plus fortement localement qu'à l'échelle française.

Ces dernières années, la priorité des CROUS y compris celui de Bretagne a été de massifier la réhabilitation du parc existant pour améliorer ses caractéristiques techniques (désamiantage et performance énergétiques/acoustiques), mais aussi ses qualités d'usage. L'effort a été particulièrement conséquent sur les cités U composées des chambres 9 m² afin d'améliorer les espaces communs et d'optimiser les chambres de 9 m² en y intégrant notamment une douche et des toilettes.



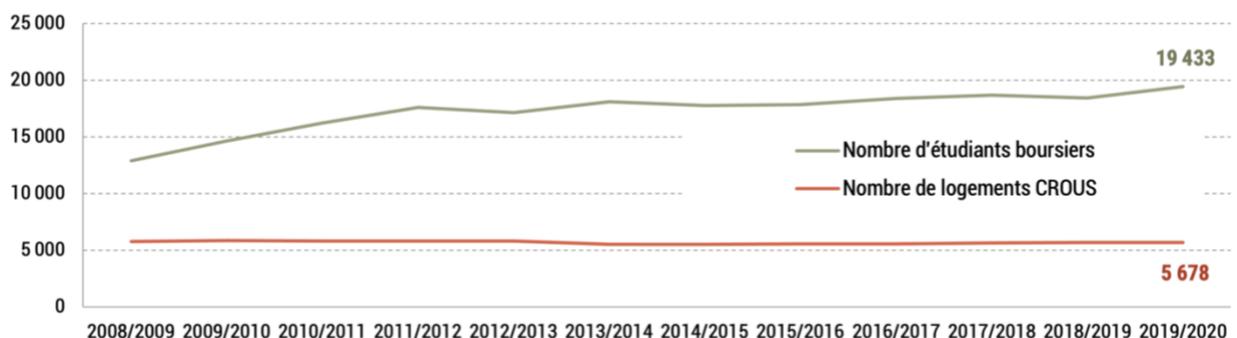
© Stéphanie Priou / Rennes Ville et Métropole.

ÉVOLUTION 2008-2020 : RATIO DE LOGEMENTS CROUS POUR 1 000 ETUDIANTS



Source : CROUS Bretagne – MESR / traitements Audiar.

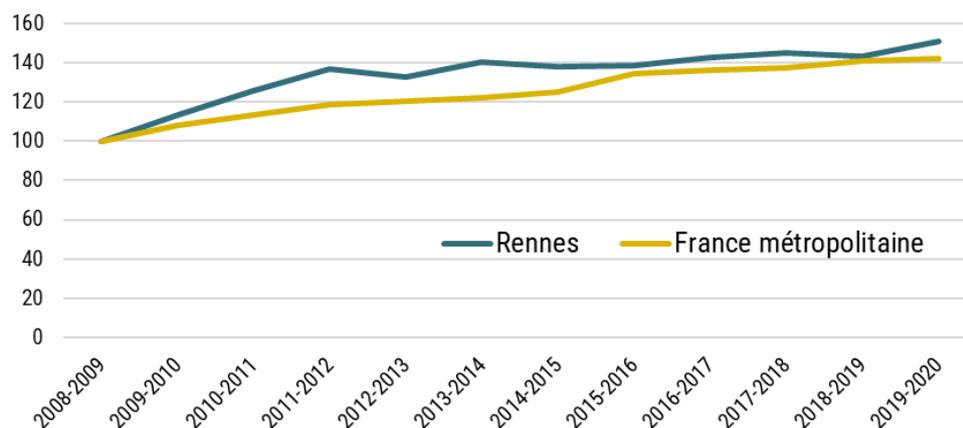
RENNES MÉTROPOLE : ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS BOURSIERS ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS CROUS



Source : CROUS Bretagne / traitements Audiar.

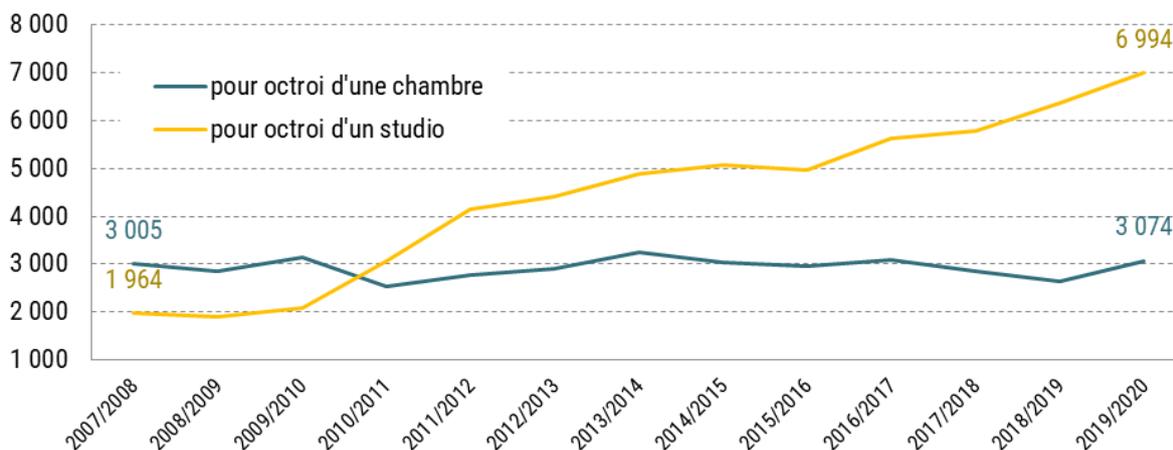
ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS BOURSIERS

(Base 100 en 2008-2009)



Source : CROUS Bretagne / traitements Audiar.

DEMANDE DE LOGEMENTS CROUS À RENNES : NOMBRE DE 1^{ERS} VOEUX



Source : CROUS Bretagne / traitements Audiar.

Il y avait plus de 19 000 étudiants rennais boursiers en 2019, soit 27 % des effectifs totaux de la métropole contre 23 % en 2008. Le nombre d'étudiants boursiers a fortement augmenté entre 2008 et 2019 : + 51 % à Rennes et + 42 % en France. Les étudiants boursiers sont prioritaires pour accéder aux logements des résidences CROUS. En 2008, l'offre CROUS « représentait » théoriquement une capacité d'accueil de 45 % des étudiants boursiers. En 2019, cette part n'est plus que de 32 %. De fait, pour Rennes Métropole, on constate une hausse de la courbe du nombre de boursiers tandis que celle du stock de logements CROUS disponibles à la location stagne. Il en résulte une décorrélation de plus en plus marquée entre l'offre et la demande, qui vient exacerber la tension sur ce parc étudiant à vocation sociale.



DES TAUX D'OCCUPATION RELATIVEMENT ÉLEVÉS

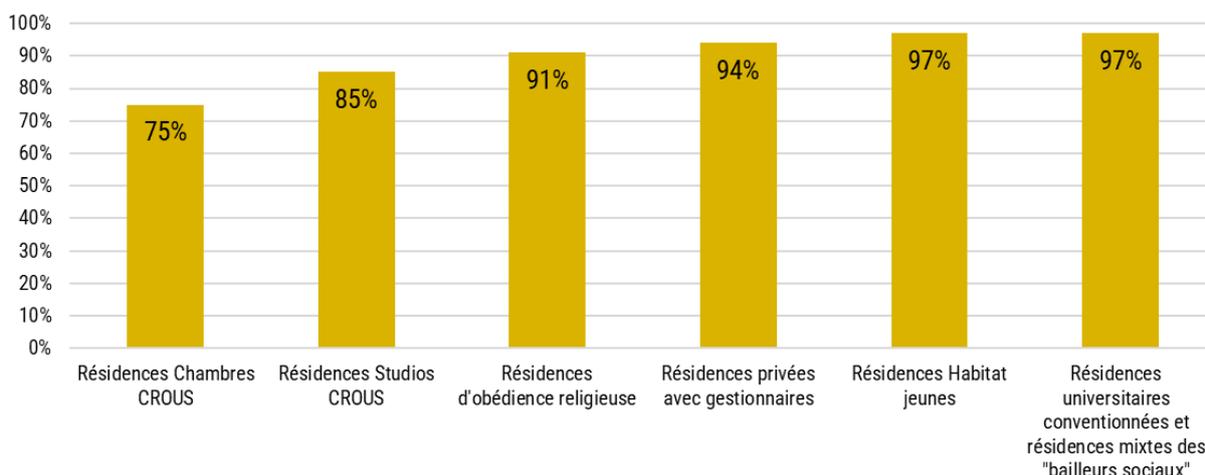
La saisonnalité d'occupation des résidences étudiantes est logiquement liée au calendrier des périodes scolaires et universitaires. Les structures affichent généralement un taux d'occupation maximal entre septembre et juin. À l'inverse, les mois d'été se distinguent par une moindre occupation des logements.

Pour de nombreux cursus et selon les diplômes, les périodes de stage organisées au cours du second semestre (de janvier à juin) peuvent aussi accélérer le départ de certains étudiants, dès lors qu'ils doivent quitter la métropole pour réaliser leur stage.

L'enquête menée auprès des gestionnaires a permis d'établir pour 2021/2022, les taux d'occupation suivants par catégories de résidences étudiantes :



RÉSIDENCES ÉTUDIANTES DE RENNES MÉTROPOLÉ : TAUX DE REMPLISSAGE POUR L'ANNÉE 2021



Source : OTLE de Rennes Métropole – enquête auprès des gestionnaires de résidences / Audiar.

Le taux d'occupation à l'année s'avère plus faible pour les résidences CROUS impactées par une forte saisonnalité. Ainsi, durant une année type, les chambres CROUS sont occupées à 90 % de septembre à avril puis le taux d'occupation diminue jusqu'à fin juin (10% des chambres sont occupées en août).



Le taux d'occupation est toujours meilleur pour les studios CROUS qui sont occupés entre 90 et 100 % de septembre jusqu'à avril puis qui fléchit jusqu'en août, où il atteint son niveau d'occupation le plus bas, à 56 %.

Pour les autres catégories de résidences, les niveaux sont supérieurs à 90 % et oscillent de 91 % pour les résidences d'obédience religieuse à 97 % pour les résidences universitaires, mixtes et Habitat-Jeunes. Pour ces catégories de résidences, il est probable que certains étudiants, les plus à l'aise financièrement, conservent davantage leur logement d'une année sur l'autre expliquant en partie des taux d'occupation de la période estivale moins bas que ceux constatés dans les résidences CROUS dans lesquelles le turn-over est plus important.



METHODOLOGIE DE L'ENQUETE DIRECTE

menée
auprès des gestionnaires de résidences

En 2022, une enquête (par mail et par téléphone) a été réalisée auprès de la trentaine de gestionnaires des résidences étudiantes du territoire. L'objectif de la collecte était de recenser le nombre de places et de logements par taille, la grille des redevances (loyers et détails des charges inhérentes au logement) ainsi que les taux d'occupation... Le principe de l'analyse des loyers/redevances est d'établir un référentiel. L'objectif est aussi de suivre, dans le temps, la trajectoire de l'ensemble des indicateurs de gestion (collecte à organiser tous les 2 ans). Les redevances des internats sont exclues de l'analyse car la facturation comprend en plus de la nuitée, le petit déjeuner ainsi que 2 repas quotidiens. Enfin, il convient de souligner qu'à l'échelle de la trentaine de gestionnaires recensés, $\frac{3}{4}$ d'entre eux ont répondu à l'enquête.

L'Audiar tient particulièrement à remercier l'ensemble des gestionnaires qui ont accepté d'apporter leur contribution.

Pour en savoir plus :

TRAVAUX DE L'AUDIAR :

- Observatoire Territorial du Logement Étudiant de Rennes Métropole.
- Observatoire métropolitain ESR, recherche, innovation et vie étudiante.

ACTUALITÉS DE LA FNAU :

Guide OTLE n°3 - Logement étudiant : observer pour décider

<https://www.fnau.org/fr/publication/logement-etudiant-observer-pour-decider/>



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

2023-3203-EXT-098