



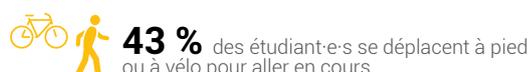
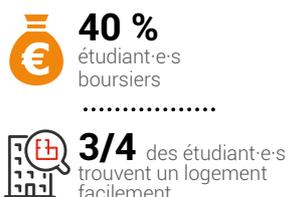
QUELLES CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT POUR LES ÉTUDIANT·E·S ?

#4 | Janvier 2022

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Credit photo: Adeupa



Près de 80 % des étudiant·e·s (ne vivant plus chez leurs parents) sont satisfaits de leur logement. C'est le résultat d'une enquête réalisée par l'Adeupa auprès des étudiant·e·s de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Ils ont été interrogés sur leurs attentes en termes de logement, leurs critères de choix, leurs modes de prospection et les difficultés qu'ils ont pu rencontrer dans leur recherche de logement.

Les quatre principaux critères de choix sont le prix, la proximité du lieu d'études, le confort et la taille du logement. En moyenne, cette dernière est d'environ 30 m² pour les étudiant·e·s vivant seuls.

Un quart d'entre eux ont connu des difficultés pour trouver un logement, principalement dues à une offre jugée insuffisante. En effet, la tension sur l'offre de logements semble croissante sur le territoire et se ressent sur les niveaux de prix pratiqués. De nombreux logements peu chers, qui ont pu être visités par les étudiant·e·s, se sont révélés de mauvaise qualité (problèmes d'humidité, d'isolation, de saleté, etc.). Ainsi, l'accès à un logement de qualité, pour pour celles et ceux ayant des revenus modestes, représente une difficulté croissante. Cette problématique est d'autant plus importante que les niveaux de revenus sont assez bas. À titre d'illustration, les boursier·ère·s représentent 40 % des étudiant·e·s contre 27 % dans la métropole brestoise.

Stabilité des effectifs étudiants

Le nombre d'étudiant-e-s inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur de Saint-Brieuc Armor Agglomération reste à l'identique, autour de 5 500 en 2021-2022.

À la rentrée 2021, on peut noter l'ouverture de nouvelles formations :

- L'école supérieure d'ingénieurs de Rennes (Esir), qui dépend de l'université de Rennes 1, a ouvert une filière en apprentissage spécialisée dans les matériaux. Elle a vocation à former des ingénieur-e-s sur la conception de produits, la mise en forme et l'assemblage d'ensembles multi-matériaux. Cette ouverture n'a, pour l'instant, pas de conséquences immédiates sur les effectifs étudiants dans l'agglomération de Saint-Brieuc puisque les périodes d'enseignement lors de la première année sont

dispensées à Rennes. Les deuxième et troisième années se dérouleront à Saint-Brieuc (objectif : 24 étudiant-e-s par promotion).

- L'école de commerce, IGC Business School, a fait sa première rentrée en accueillant une trentaine d'étudiant-e-s.
- Le Cnam et le Pôle supérieur-Lycée de Saint-Brieuc se sont associés pour proposer une licence « Gestion des ressources humaines » en alternance. La formation se déroule sur douze mois en mêlant des séquences d'une semaine par mois dans les locaux du Pôle supérieur et des périodes en immersion sur le lieu de travail.
- Le Pôle supérieur de Saint-Brieuc dispense depuis la rentrée un bachelor « Responsable du développement et du pilotage commercial », en alternance.

Ces nouvelles formations viennent conforter l'offre de formations et la place importante accordée à l'alternance à Saint-Brieuc.



Crédit photo : Adeupa

Méthodologie

L'Adeupa a mené, du 1^{er} septembre au 8 octobre 2021, une enquête par questionnaire à destination de tous les étudiant-e-s du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Les responsables d'établissement ont, dès la rentrée, diffusé le questionnaire par mail aux personnes inscrites dans un cursus de l'enseignement supérieur.

Le questionnaire portait sur 3 éléments

1. Les attentes des étudiant-e-s en matière de logement. Comment choisissent-ils leur logement ? Quels sont les principaux critères de choix ? Quelle adaptation aux nouveaux modes d'habiter et aux nouveaux besoins, notamment pour ce qui concerne les équipements de base des logements (numérique par exemple ou espace extérieur avec la crise sanitaire).
2. L'offre de logements disponible sur le territoire. Y a-t-il suffisamment de logements de bonne qualité pour loger les étudiant-e-s ? Trouvent-ils facilement facilement ou non un logement de bonne qualité et à un prix jugé correct ?

3. Le lien entre logement et mode de transport. Quel lien entre mobilité et logement ? Comment les étudiant-e-s se déplacent-ils, particulièrement entre leur domicile et leur lieu d'études ? La localisation du logement et le mode de transport sont-ils des critères importants au moment du choix ? L'utilisation de la voiture résulte-t-elle d'une offre inadaptée en transport en commun, en termes, par exemple, d'horaires ou de fréquence ?

Profil des répondant-e-s

801 étudiant-e-s ont répondu (soit environ 15 % du total), inscrits dans 22 établissements différents :

90 % de niveau bac +1 à bac +3

17 % d'alternants

282 habitent chez leurs parents, soit 35 % -> Fin du questionnaire car hors champ d'étude

519 décohabitant-e-s :

86 % habitent la commune de Saint-Brieuc

64 % habitent dans leur logement depuis 2021 et 27 % depuis 2020

Suite au questionnaire, un atelier a été organisé le 11 octobre 2021 avec des étudiants (seulement deux participants) afin qu'ils commentent les résultats dans le but d'approfondir l'analyse sur les différents sujets par des éléments plus qualitatifs. Un second atelier avec les professionnels (Crous, Sillage, bailleur social, agence immobilière, etc.) s'est tenu le 18 novembre afin d'évoquer des pistes pour faciliter l'accès des étudiant-e-s à un logement de qualité.

Les trois quarts des étudiant·e·s ont facilement trouvé un logement

Le premier critère de choix du logement est, sans surprise, le prix. Le second critère est la proximité avec le lieu d'études et ensuite le confort. Sur 517 réponses, le prix est cité 221 fois comme le premier critère, 132 fois pour la proximité avec le lieu d'études et seulement 56 pour le confort.

Sur les 79 répondant·e·s qui ont donné une explication quant à leurs difficultés pour trouver un logement, le prix est évoqué une vingtaine de fois comme étant l'une des principales difficultés : « je recherchais un appartement meublé mais c'était trop cher », « peu d'offres par rapport à mon budget », « peu de logements disponibles dans des prix convenables ».

Les trois équipements jugés les plus indispensables sont : la cuisine équipée, internet haut débit et une place de parking. Les étudiant·e·s souhaitent majoritairement que la cuisine de leur logement soit équipée afin de limiter les frais liés à l'installation : « je voulais aussi absolument une cuisine équipée car c'est de l'investissement en moins quand on n'a pas à acheter l'électroménager ».

Les étudiant·e·s ont principalement cherché leur logement en consultant les offres sur des sites internet d'annonces entre particuliers et d'agences immobilières.

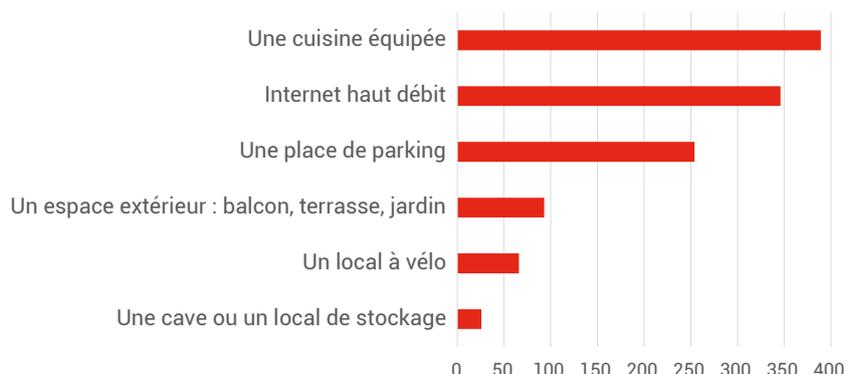


Crédit photo : Adeuropa

Veillez indiquer les critères qui vous ont conduit au choix de votre logement ?



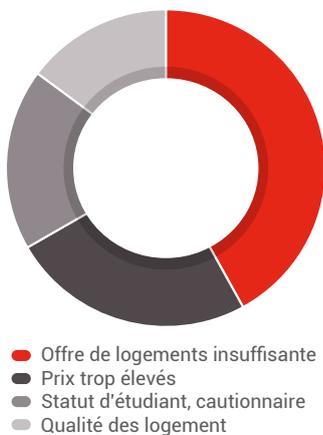
Quels sont le(s) équipement(s) que vous jugez indispensables dans votre logement ?



Par quel(s) moyen(s) avez-vous cherché votre logement ?



Quelles difficultés avez-vous rencontrées ?



Un quart des étudiant·e·s ont eu des difficultés pour trouver un logement. Parmi celles et ceux qui ont précisé quelles difficultés ont été rencontrées, 42 % ont souffert d'une pénurie d'offre de logements et donc une concurrence entre étudiants : « trop de demandes pour peu d'offres », « la concurrence d'autres étudiants qui faisaient la visite la même journée que moi. Il fallait donc donner une réponse assez vite ». Le second motif est le prix trop élevé des logements (25 % des réponses), le statut d'étudiant (19 % des réponses) et la mauvaise qualité des logements (15 % des réponses).

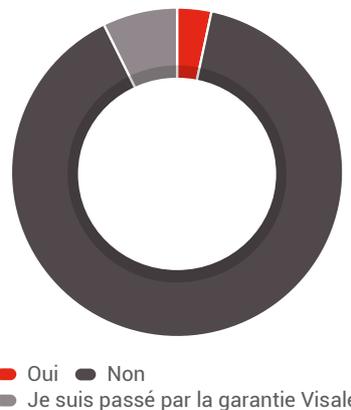
« Être étudiant et payer le loyer avec l'argent de la bourse fait peur aux propriétaires je pense », « malgré ma maman en cautionnaire, les agences étaient sceptiques pour un "simple" étudiant », « pas de CDI donc refus des propriétaires ».

« Peu d'offre ou sinon offre de logements insalubres », « logements souvent très limite niveau équipements et hygiène », « la plupart des appartements étaient insalubres (mauvaise isolation, humidité, moisissures...) », « trop de logements indécents ».

Avez-vous eu des difficultés à trouver la somme pour le dépôt de garantie (2 mois de loyer maximum pour couvrir d'éventuelles dégradations ou impayés) ?



Avez-vous eu des difficultés à trouver un garant (une personne cautionnaire) ?



● Oui ● Non
● Je suis passé par la garantie Visale

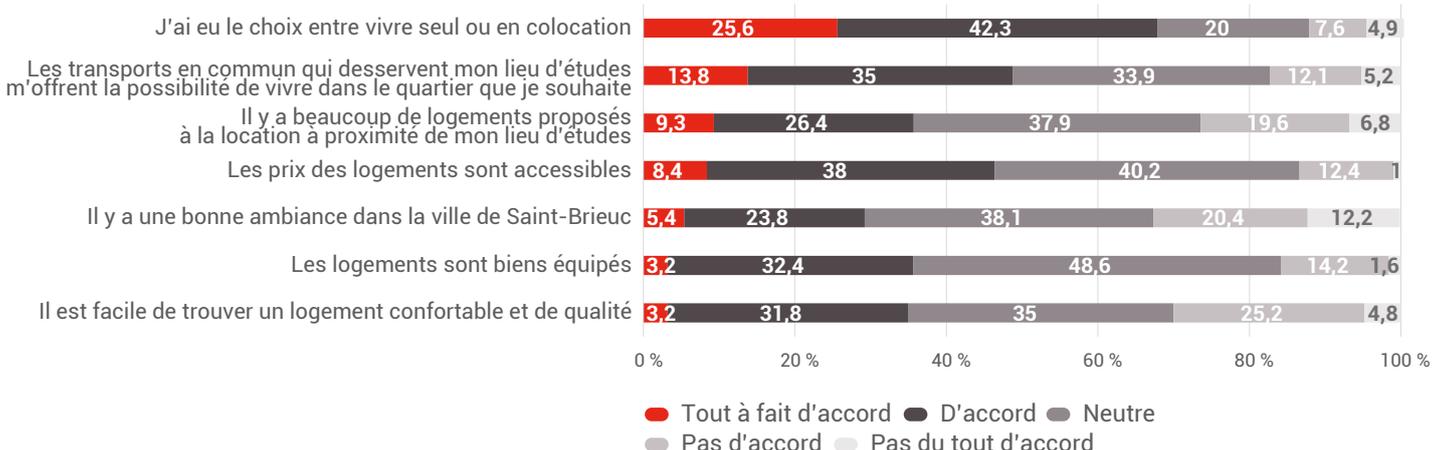
25 % des étudiant·e·s ont eu des difficultés pour trouver la somme nécessaire au dépôt de garantie. Trouver un garant a posé moins de problèmes puisque plusieurs d'entre eux sont passés par la garantie Visale et ont exprimé leur satisfaction : « pour la caution, je suis passé par Visale. C'est dommage que ce soit si peu utilisé car ça fonctionne très bien et c'est assez rapide et pratique ».

La moitié des étudiant·e·s interrogés estiment avoir eu le choix entre vivre seul ou en colocation, et avoir pu choisir leur quartier d'habitat car les lieux d'études sont desservis par les transports en commun. Seuls 13,4 % des étudiant·e·s jugent les prix des logements inaccessibles.

Plus d'un quart des étudiant·e·s estiment que l'ambiance de la ville de Saint-Brieuc n'est pas bonne et qu'il est difficile de trouver un logement confortable. Les restrictions en termes de vie sociale, liées à la crise sanitaire pour des étudiant·e·s quasi exclusivement arrivés en 2020 et 2021, participent certainement au manque d'ambiance mais pas exclusivement : « le Covid n'a vraiment pas aidé ! Et c'est vrai que contrairement à Nantes, il n'y a pas un quartier de bars ».

La moitié des étudiant·e·s interrogés estiment avoir eu le choix entre vivre seul ou en colocation

Estimez-vous que, à Saint-Brieuc Armor Agglomération ?



Des étudiant·e·s globalement satisfaits de leur logement

Sur les 519 décohabitant·e·s, 302 sont locataires (parc privé et HLM) et vivent seuls, majoritairement dans des logements meublés. 115 vivent en colocation et 48 vivent en résidence étudiante ou en internat.

Pour 65 % des décohabitant·e·s, il s'agit de leur premier logement hors du domicile parental. Seuls 8 % d'entre eux habitent dans leur logement depuis plus de 2 ans (emménagés en 2019 ou avant).

Depuis quand vivez-vous dans votre logement ?



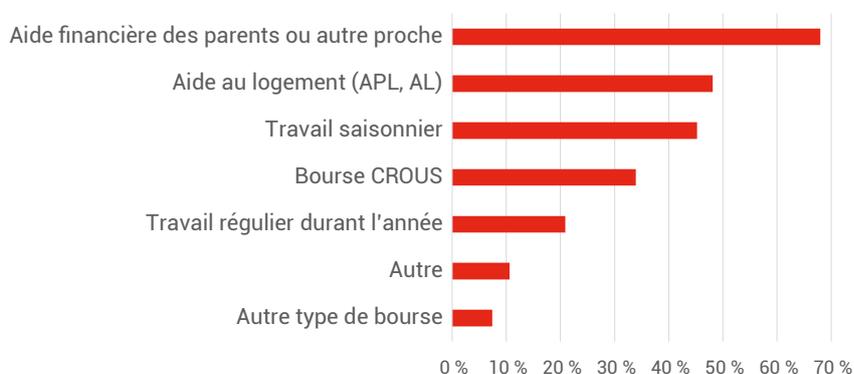
● 2021 ● 2020 ● 2019 ou avant

68 % des étudiant·e·s ayant quitté le domicile parental sont aidés financièrement par leurs parents ou par des proches. Ils sont près de la moitié à bénéficier de l'aide au logement et 45 % travaillent pendant l'été. 34 % des répondant·e·s sont bénéficiaires d'une bourse du Crous et seulement 21 % travaillent régulièrement durant l'année scolaire. Les étudiant·e·s boursiers ayant répondu au questionnaire sont légèrement sous-représentés parmi les répondant·e·s car ils représentent 40 % de l'ensemble des étudiants (source : Crous).

Où habitez-vous ?

	Effectifs	% Rep.
Chez vos parents	282	35 %
Un logement prêté par vos parents ou un autre membre de la famille	16	2 %
Seul dans un logement loué vide du parc privé	121	15 %
Seul dans un logement loué vide HLM	11	1 %
Seul dans un logement loué meublé	170	21 %
En colocation avec des amis	54	7 %
En colocation avec des personnes que vous ne connaissiez pas auparavant	61	7 %
En résidence étudiante Crous	31	4 %
En résidence étudiante Campus d'Armor	8	1 %
Dans une tiny house	1	0 %
Dans une résidence habitat jeune (Sillage)	6	1 %
En internat	2	0 %
Dans un logement intergénérationnel (une chambre dans le logement d'un senior)	5	1 %
Autre (dont chambre chez l'habitant)	33	4 %
Total	801	100 %

Par quel(s) moyen(s) financez-vous votre vie (logement, nourriture, loisirs, etc.) ?



La superficie moyenne des logements occupés par les étudiant·e·s vivant seuls est de 29,3 m² (résidences étudiantes, internat et logements du parc privé tous confondus). 39 % d'entre eux vivent dans un logement de plus de 30 m², taille qui semble relativement confortable.

Quelle est la superficie de votre logement (étudiant·e·s vivant seuls) ?



- 35 m² et plus
- de 30 à 34 m²
- de 25 à 29 m²
- de 20 à 24 m²
- moins de 20 m²

Les étudiant·e·s sont majoritairement satisfaits de la proximité avec leur lieu d'études et des transports en commun, du rapport qualité prix ainsi que du confort de leur logement. Dans les commentaires qualitatifs des répondant·e·s, le calme, le confort (équipements et propreté) ainsi que la localisation sont les trois points qui reviennent le plus souvent comme éléments de satisfaction : « je trouve que c'est un bon logement en soi et le propriétaire est très aimable. Il est spacieux, bien entretenu, le réseau wifi fonctionne bien, le quartier est propre. Il a des espaces verts un peu partout », « quartier calme, proche de la gare et plus simple pour se garer qu'en centre-ville », « proximité du lieu d'études, rue calme, parc à proximité ».

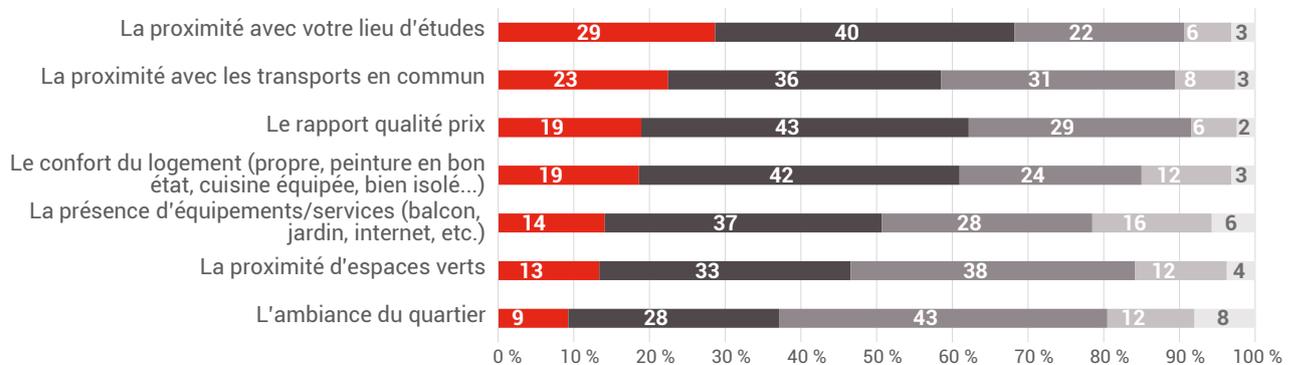
Les difficultés de stationnement et le bruit sont les deux principaux motifs d'insatisfaction : « pas de place de parking/très peu d'emplacements de parking gratuit. Résidences voisines avec des habitant·e·s problématiques

(bruyants, violents, sales...) », « les murs sont légèrement fins donc on entend le moindre bruit des voisins, mais ça va parce qu'ils sont gentils. Pour le stationnement, il n'y a pas de parking privé donc quand mon frère vient me rendre visite c'est un peu galère pour trouver une place de parking gratuite ».

Les questions du manque de sécurité ou de faits de vandalisme reviennent à plusieurs reprises dans les commentaires qualitatifs laissés par les répondant·e·s : « centre-ville peu rassurant le soir », « pas mal de délinquance (notamment les vitres de voitures fracturées) », « sentiment d'insécurité le soir si on rentre après 21h30 ou parfois victime d'incivilités de la part de certaines personnes ».

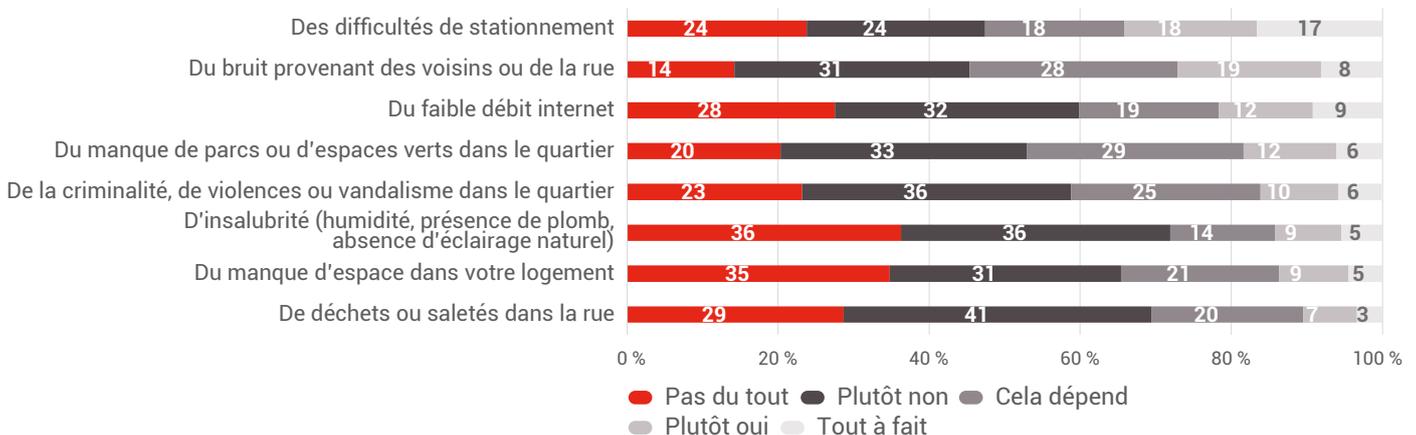
Bien qu'il n'y ait pas de pic de criminalité à Saint-Brieuc, le sentiment d'insécurité est réel. Un Comité local de sécurité et de prévention a été mis en place durant l'été 2021 avec la participation du plus grand nombre d'acteurs : police, mairie, commerçants, etc.

Êtes-vous satisfait de votre logement sur les points suivants ?



- Très satisfait
- Satisfait
- Ni satisfait ni insatisfait
- Insatisfait
- Très insatisfait

Avez-vous des raisons de vous plaindre ?



- Pas du tout
- Plutôt non
- Cela dépend
- Plutôt oui
- Tout à fait

L'utilisation de la voiture : un choix par confort, mais de nombreux problèmes de stationnement

Les modes de transports actifs sont les plus utilisés pour se rendre du domicile au lieu d'études : 43 % des étudiant.e.s se déplacent à pied, en vélo ou les deux. Le second mode de transport est la voiture individuelle : 33 % l'utilisent et 24 % empruntent un mode de transport collectif, principalement les transports en commun et une petite vingtaine se déplacent en covoiturage.

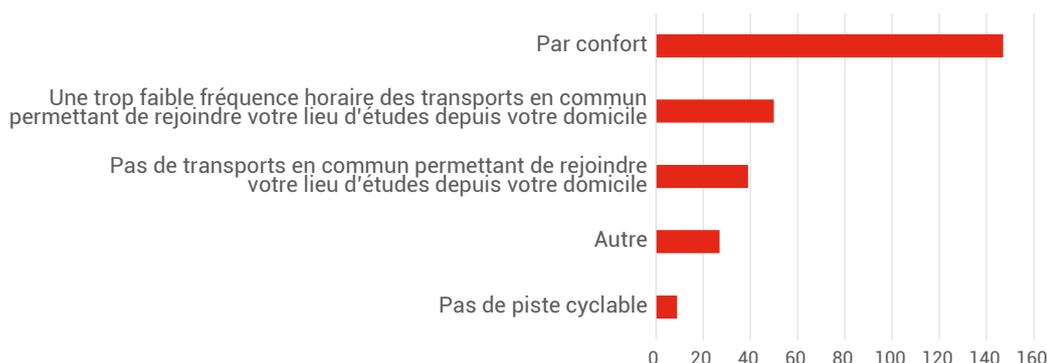
Les difficultés de stationnement à la fois en centre-ville et sur le campus Mazier ont été évoquées à de nombreuses reprises dans les commentaires qualitatifs recueillis : « *c'est très difficile de stationner dans la ville et idem sur le campus. Pas de tarif de stationnement pour les étudiants. Dans les autres villes, il y a des parkings relais gratuits si on prend ensuite les transports en commun* ».

Pour 79 % des étudiant.e.s, le mode de transport utilisé est un choix.

Parmi celles ou ceux qui auraient préféré pouvoir utiliser un autre mode de transport (105 répondants) :

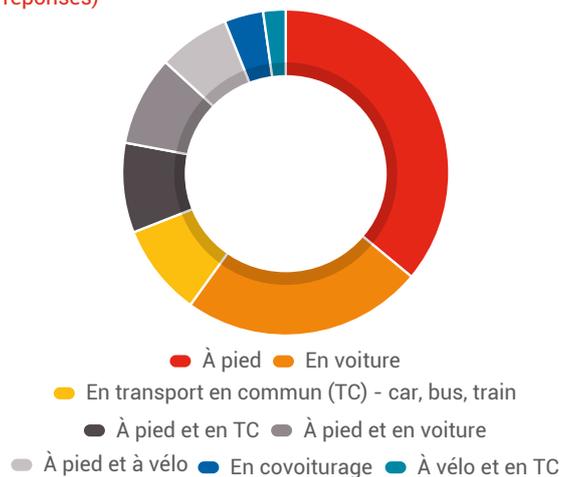
- 38 % se déplacent en voiture (logement trop éloigné du lieu d'études ou non desservi en transport en commun, faible fréquence horaire ?) ;
- 33 % utilisent les transports en commun (logement trop éloigné pour se rendre à pied au lieu d'études, manque de moyen financier pour utiliser une voiture, absence du permis de conduire, problèmes de stationnement ?) ;
- 22 % se déplacent à pied (logement peut-être assez éloigné mais non desservi par les transports en commun, pas de possibilité d'utiliser une voiture ?) ;
- 6 % se déplacent en covoiturage.

Pourquoi utilisez-vous votre voiture ?

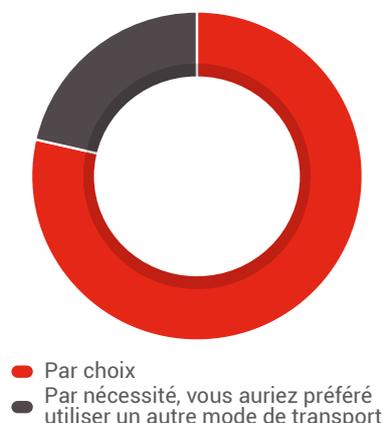


Par quel(s) moyen(s) de transport allez-vous le plus souvent de votre domicile à votre lieu d'études ?

(retenus seulement les items regroupant plus de 10 réponses)



Vous utilisez ce(s) moyen(s) de transport ?



Un manque d'offre, source de difficultés pour trouver un logement

« Je vis avec ma copine qui est en CDI, donc normalement nous avons moins de problèmes que d'autres pour avoir un logement, on a un bon revenu et on est stable ; mais malgré ça on a quand même eu plusieurs refus ».

De nombreux étudiant-e-s ont eu des difficultés pour accéder à un logement en raison d'une offre en logements insuffisante, et particulièrement en logements meublés. Quelques étudiant-e-s ont choisi de venir à Saint-Brieuc pensant qu'il serait plus aisé de trouver un logement à un prix inférieur aux tarifs pratiqués à Rennes ou à Nantes, ce qui n'a pas été le cas.

Le parc de logements étudiants du Crous ou de Sillage est complet avec un « taux de remplissage maximal ».

Dans le privé, les professionnels estiment que les prix des studios sont en hausse et l'offre est moindre en septembre 2021 en comparaison à la même période en 2020 ou 2019. Deux éléments peuvent expliquer ce phénomène. Tout d'abord, la tension sur le marché privé augmente ; les agents immobiliers notent une baisse du nombre des préavis de départ et donc un moindre taux de rotation au sein du parc. De plus, de nombreux logements sont actuellement loués en Airbnb et sortent donc du parc locatif classique, ce qui accentue la raréfaction de l'offre disponible.

Les professionnels de l'immobilier notent également une augmentation du nombre de grands logements loués en colocation, aux alentours de 350 euros la chambre tout compris. Souvent toutes les chambres ne sont pas occupées mais ce modèle économique semble plus rentable pour les propriétaires. Un studio meublé se loue en moyenne 380-400 euros, donc la colocation est légèrement moins chère mais l'écart de prix est minime. Auparavant, les étudiant-e-s choisissaient de vivre en colocation pour des raisons de budget,

ce qui ne semble plus pouvoir être le cas aujourd'hui. La colocation est donc choisie principalement pour ce mode de vie, peut-être en lien avec un effet Covid (ne plus vouloir rester seul en cas de confinement).

Les étudiants internationaux rencontrent des difficultés plus importantes pour trouver un logement. Ils arrivent à Saint-Brieuc plus tard que les étudiant-e-s français et ne disposent pas toujours des documents demandés par les bailleurs comme les relevés d'imposition, parents cautionnaires, etc.

Mauvaise qualité des logements pour les étudiants qui ont peu de moyens financiers...

« Mon logement est de mauvaise qualité mais je n'ai pas assez de moyens pour avoir mieux. J'étais déjà content de ne pas être à la rue. C'est par le logement qu'on voit la précarité des étudiants. Si le logement est cher, il sera de bonne qualité ».

Le montant maximum d'une bourse est de 574 € sur 10 mois. Le montant moyen de l'APL pour un-e étudiant-e varie de 100 à 150 euros, selon si l'étudiant-e est boursier ou non et habite seul ou en colocation. Sachant que 32 % des étudiant-e-s ayant répondu au questionnaire ne sont pas aidés financièrement par leurs parents ou leurs proches, ils vivent très en dessous du seuil de pauvreté fixé à 1 102 euros mensuels (Insee 2019). Cela explique le grand succès des repas à 1 euro proposés par le Crous.

Quelques étudiant-e-s sont encore en grande difficulté face au logement plus d'un mois après la rentrée scolaire. Quelques-uns d'entre eux sont hébergés par des particuliers qui « profitent » de cette situation : moyennant un loyer de 300 euros, ils ne disposent pas d'une

chambre privée et dorment sur le canapé ou doivent partager le lit de leur bailleur. Bien qu'il ne s'agisse que de rares cas, ces situations existent.

Comme pour tous les particuliers, les étudiant-e-s qui vivent dans des logements jugés indécentes doivent demander à leur propriétaire d'agir pour améliorer leur confort. Cependant, en cas de refus, le recours de mise en conformité peut être long et les démarches administratives semblent compliquées pour un public peu habitué. Saint-Brieuc Armor Agglomération réfléchit à la mise en place d'un « permis de louer » afin de limiter les activités des « marchands de sommeil ».

Les acteurs locaux s'accordent pour dire qu'il manque des logements à bas coût (Crous, logements sociaux) pour les étudiants ayant les plus faibles ressources. Cet enjeu est d'autant plus important que Saint-Brieuc se situe au cœur d'un bassin de vie caractérisé par des ménages aux revenus modestes.

... mais une nouvelle offre à bas niveau de loyer en 2023

Une résidence étudiante de 128 logements ouvrira ses portes à la rentrée 2023, dans le cadre du nouveau quartier des Villes dorées à Saint-Brieuc, sur l'ancien site de la polyclinique du littoral. La future résidence, située à proximité du campus Mazier, sera propriété de Terre et baie habitat et gérée par le Crous. Cette nouvelle offre viendra remplacer la résidence de Gernugan, avec un complément de 71 logements.

La deuxième résidence universitaire (Loucheur) offre une capacité de 86 studios et fait progressivement l'objet de travaux de modernisation (sols, peinture, kitchenettes...).

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : François Rivoal | Réalisation : Vanessa Cantet, Nadine Le Hir

Maquette et mise en page : Timothée Douy | Tirage : 150 exemplaires

Contact : ADEUPa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél : 02 98 33 51 71
contact@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2022 | ISSN : 2263-4444 | Réf : 21/202 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

