

LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

#6 | Mars 2024

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Institut de formation des professionnels de santé



En 2021, Saint-Brieuc Armor Agglomération a sollicité l'Adeupa pour réaliser une enquête sur l'accès au logement pour les étudiants, dans le cadre de son observatoire territorial du logement des étudiant-es. L'étude avait révélé que les trois quarts d'entre eux n'avaient pas éprouvé de difficultés particulières pour trouver un logement, hormis ceux ayant de faibles ressources financières, mettant alors en exergue un manque d'offre sociale à destination des étudiants. En deux ans, la conjoncture immobilière a évolué : hausse des prix de vente et des loyers, plus faible rotation dans le parc locatif privé et donc moins d'offres disponibles hors parc dédié, essor des locations de courte durée... Face à ces évolutions, la communauté d'agglomération a souhaité réitérer l'enquête sur les conditions d'accès au logement. L'enquête par questionnaire a été complétée par des entretiens qualitatifs, sur le même modèle que l'étude de 2021.

Principaux résultats : 36 % des répondant-es au questionnaire ont rencontré des difficultés pour trouver un logement, contre 25 % deux ans plus tôt. Les freins rencontrés sont les mêmes : principalement le manque d'offre et les loyers trop élevés. Ces évolutions semblent traduire une tension plus forte sur le marché locatif privé des petits logements, T1 et T2, particulièrement prisés par les étudiant-es. Mais une fois ces difficultés passées, les étudiant-es sont globalement autant satisfaits de leur logement que lors de la précédente enquête, en particulier de la proximité avec leur lieu d'études et des transports en commun.

Plus de 3 000 étudiants doivent trouver un logement sur l'agglomération

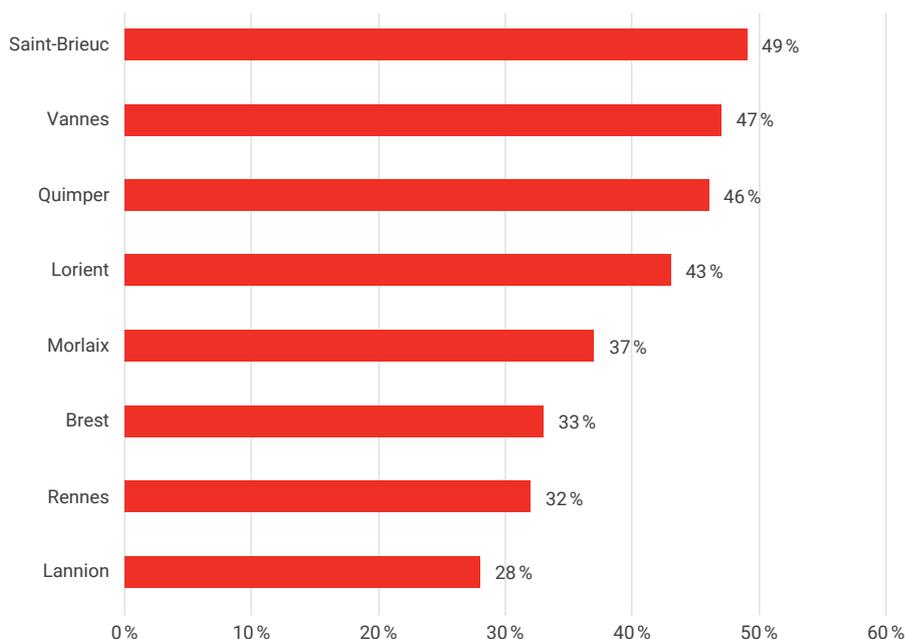
À la rentrée 2023, 6 135 étudiantes et étudiants¹ ont intégré une formation post-bac dans les établissements d'enseignement de l'agglomération briochine. La tendance est à une relative stabilité. Si l'essentiel des effectifs est inscrit dans des formations de premier cycle, certaines formations relèvent du niveau master (métiers de l'enseignement, de l'éducation et de la formation ; ingénierie dans les matériaux ; comptabilité contrôle audit, etc.).

Plus d'un étudiant sur quatre est en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation). Ce sont même deux inscrits sur cinq qui alternent périodes de formation et d'activité en entreprise, si on rajoute les effectifs des formations médicales et sociales qui réalisent de nombreux stages tout au long de leur scolarité.

Près d'un étudiant sur deux vit au domicile parental. Parmi les agglomérations étudiantes bretonnes, Saint-Brieuc présente le niveau le plus élevé pour ce ratio, dans des proportions néanmoins similaires avec Vannes et Quimper. Le phénomène de décohabitation y est moins développé en raison de l'offre de formations proposée, destinée essentiellement à des étudiants du 1^{er} cycle et recrutant majoritairement au sein du département des Côtes d'Armor. La question du logement étudiant ne doit toutefois pas être occultée pour tous les autres inscrits qui viennent de plus loin et qui logent chaque année dans Saint-Brieuc et les communes avoisinantes.

1. Source : Sbaa, enquête réalisée auprès des établissements d'enseignement

Part des étudiants non décohabitants



Source : Fichier mobilités scolaires, Insee 2020



Résidence universitaire Les Villes Dorées

Une offre de logements diversifiée

L'offre spécifique dédiée aux étudiants

À Saint-Brieuc Armor Agglomération, l'offre en logements à destination des étudiant-es est composée d'environ 600 places (chiffres arrondis), pour 3 000 étudiant-es décohabitantes. L'offre se compose de :

- 2 résidences Crous (Loucheur et Villes Dorées) pour un total de 208 places*. Celle des Villes Dorées a été mise en service à la rentrée 2023.
- 1 résidence étudiante privée (Campus d'Armor) pour un total de 115 places.

Et bien que non exclusivement réservée aux étudiants, cette offre est complétée par :

- des places en internat à destination d'étudiants postbac dans les Lycées Chaptal, Sacré Cœur et Rabelais pour un total de 120 places ;
- 4 foyers de jeunes travailleurs et une maison de l'alternance gérés par l'association Sillage dans lesquels 55 étudiants et 105 apprentis ont été accueillis durant l'année 2022.

La taille du logement compte pour les étudiants. D'après les acteurs locaux, ils recherchent un studio ou un T2 pour avoir une chambre. Le Crous propose des studios de 18 et 21 m², mais pas de chambres comme c'est souvent le cas dans le reste de la France.

Des dispositifs originaux pour l'accueil des étudiants

Un dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant est porté par Sillage

L'objectif est de capter des chambres libres chez les propriétaires occupants (ceux dont les enfants ont quitté le domicile parental par exemple). Il s'agit d'une offre adaptée pour de courts séjours avec une régularité possible ou un long séjour ponctuel. Cette offre lancée à la rentrée 2023 répond principalement aux besoins des étudiant-es en alternance. Une dizaine de cohabitations sont en cours. Le tarif est déterminé à la nuit, mais il est plafonné à 120 € au mois. Sillage fait la mise en relation, le contrat est ensuite directement conclu entre l'hébergeur et l'hébergé.

« 1 toit 2 générations » : un dispositif de colocation intergénérationnelle porté par l'Association départementale information jeunesse des Côtes d'Armor (ADIJ)

Une dizaine de jeunes vivent dans ce cadre chez un séniör. Cette formule propose des lo-

gements de qualité, compatibles avec l'APL, peu chers (100 euros par mois, tout compris : électricité, eau, chauffage, internet), et la caution n'est pas encaissée. Deux formules sont proposées avec des contreparties différentes, soit :

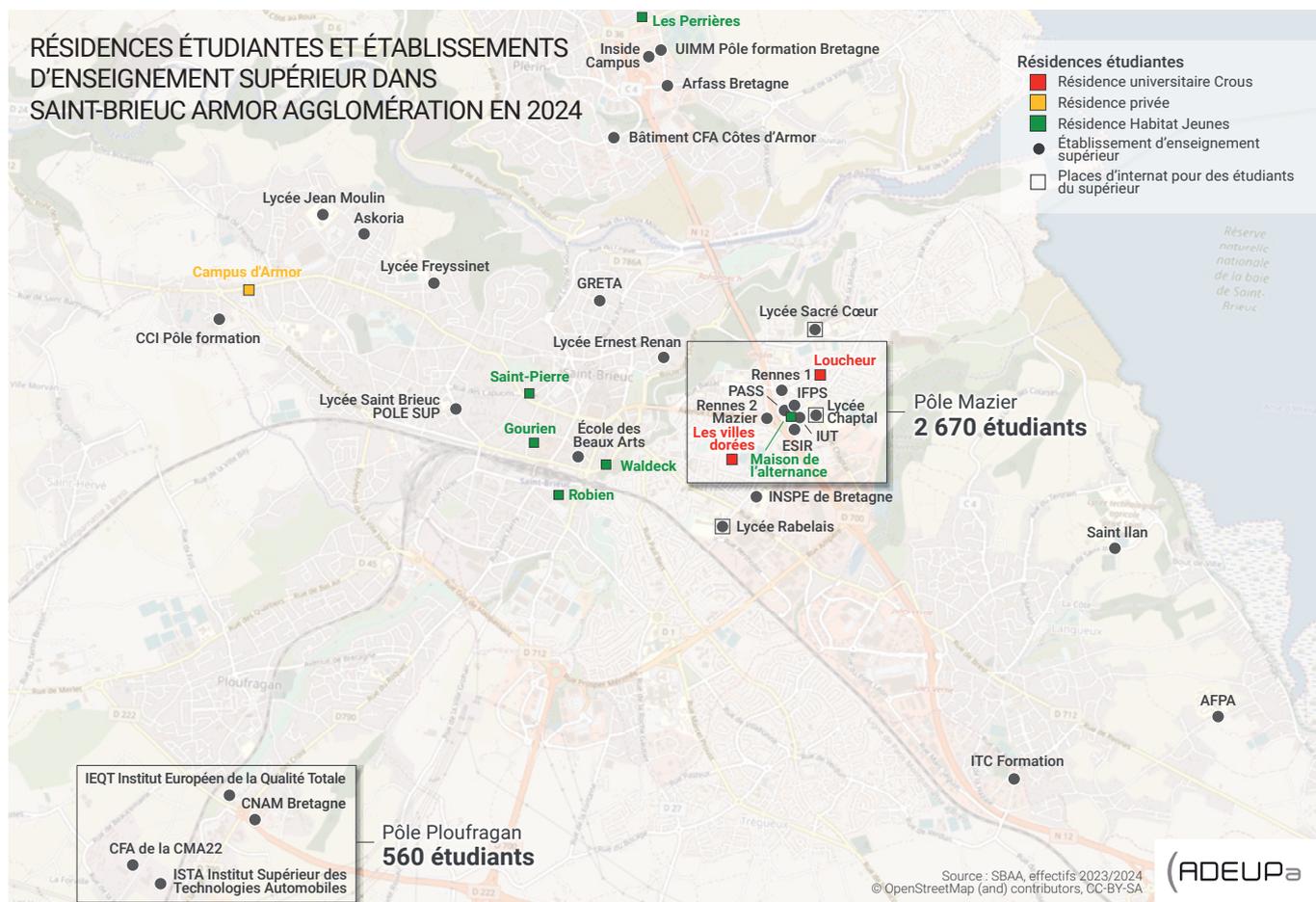
- Des services précis : services du quotidien bien définis dès le départ entre l'hébergeur et l'hébergé, permettant de bénéficier d'un loyer très réduit.
- Une cohabitation libre, mais avec une contribution financière plus importante.

Un parc locatif privé

La grande majorité des étudiants « décohabitants » se loge dans le parc dit « classique », très largement privé :

- soit dans de petits logements ; certains propriétaires ont d'ailleurs transformé des maisons en petits appartements,
- soit dans de grands logements, en colocation.

Il faut noter que cette demande étudiante vient en concurrence avec la recherche de petits logements par un public souvent précaire, en difficulté de logement.



MÉTHODOLOGIE

Un questionnaire à destination des étudiants

Un questionnaire a été diffusé aux étudiant-es des établissements de l'enseignement supérieur, via la direction des établissements, de mi-septembre à fin octobre 2023. Il s'agit du même questionnaire que celui de 2021 afin de pouvoir mesurer les éventuelles évolutions.

Le questionnaire portait sur 3 éléments :

- 1) **Les attentes des étudiant-es en matière de logement.** Comment choisissent-ils leur logement ? Quels sont, pour eux, 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, élément plus recherché depuis la crise sanitaire).
- 2) **L'offre de logements disponibles sur le territoire.** Quelle est l'offre de logements de qualité ? Les étudiant-es trouvent-ils 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 étudiants se déplacent-ils, notamment entre leur domicile et leur lieu d'étude ? 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 répondants

202 étudiantes et étudiants ont répondu au questionnaire, dont 61 qui vivent chez leurs parents (31 %) et ne sont donc pas concernés par l'enquête, car non décohabitants (fin du questionnaire pour eux). L'ensemble des données présentées ne concernent donc que les 141 décohabitants ayant répondu. Aucune question n'étant obligatoire, toutes les questions n'ont pas obtenu 141 réponses.

Les répondants sont 93 % à préparer un diplôme de premier cycle. 29 % d'entre eux alternent périodes de formation et en entreprise (37 % des répondants étudiant à Askoria ou à l'IUT).

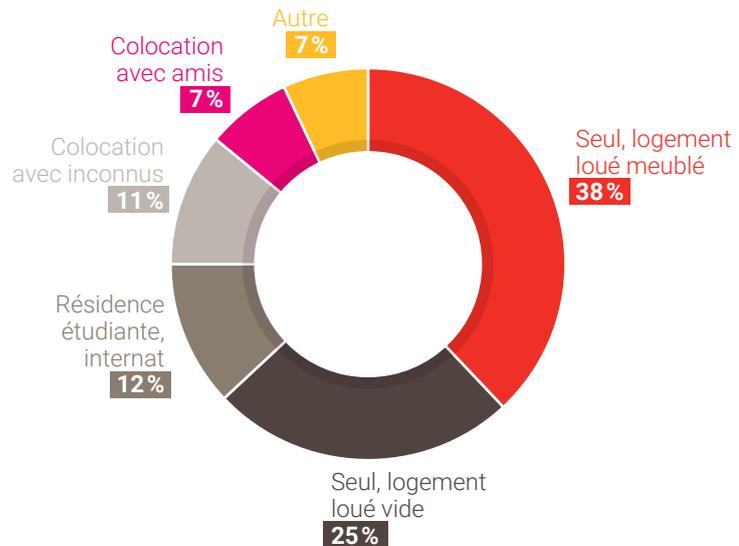
Des étudiants vivant majoritairement seuls dans une location vide ou meublée

63 % des répondants vivent seuls, dans un logement classique loué vide ou meublé. Les colocations représentent 14 % des modes de cohabitation des étudiants interrogés et 12 % vivent en résidences étudiantes ou internat. Parmi les répondant-es qui ont répondu « autre », il s'agit pour la plupart de jeunes vivant en couple en location, ou avec des enfants.

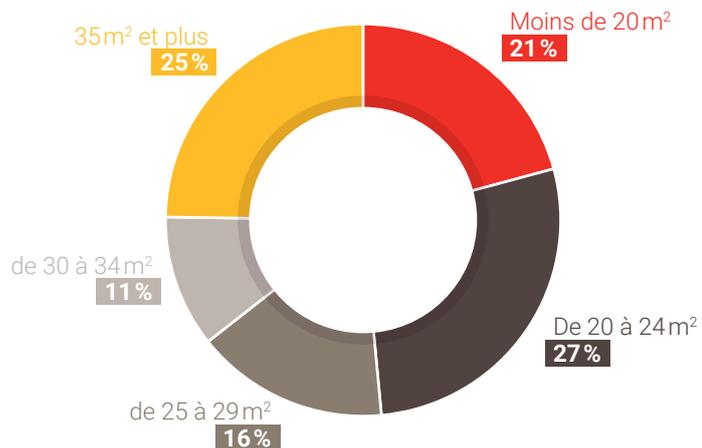
64 % des répondant-es ont emménagé dans leur logement en 2023, 26 % en 2022 et 10 % en 2021 ou préalablement.

Près de la moitié des étudiant-es (hors ceux en colocation) vivent dans un logement de moins de 25 m². Ceux qui vivent en résidence étudiante ont des surfaces plus petites que les locataires du parc privé ou social : **en moyenne 20,5 m² pour les étudiants vivant en résidence, contre 28,3 m² pour les locataires de logements ordinaires.**

Type de logement des étudiants décohabitants



Quelle est la superficie de votre logement (étudiants vivant seuls) ?



L'aide financière des parents ou proches, ainsi que l'aide au logement, sont les deux principales sources de financement. L'aide au logement n'est pas mobilisée par l'ensemble des étudiants car selon le niveau de revenus des parents, il est plus avantageux pour ces derniers de garder les enfants dans le ménage fiscal et continuer ainsi à toucher les éventuelles allocations familiales et de bénéficier d'une demi-part supplémentaire pour les impôts.

La moitié des étudiant-es ont un emploi durant l'été et un quart d'entre eux travaillent régulièrement durant l'année. Si la part d'étudiants travaillant l'été est la même à Sbaa qu'à l'échelle nationale, ils sont moins nombreux dans l'agglomération briochine à exercer une activité durant l'année universitaire (24 % contre 40 % à l'échelle nationale, d'après l'observatoire des conditions de vie des étudiants 2020). Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette différence dont :

- **L'âge des étudiants.** Ils sont plus jeunes dans le territoire qu'en moyenne nationale, or la propension à travailler dans l'année universitaire progresse avec l'âge.
- La part élevée **des effectifs en alternance**, et donc à percevoir une rémunération qu'ils ne considèrent pas comme « un job étudiant ».
- La **forte proportion d'étudiants à vivre au domicile parental**, induit probablement des besoins financiers moins importants.

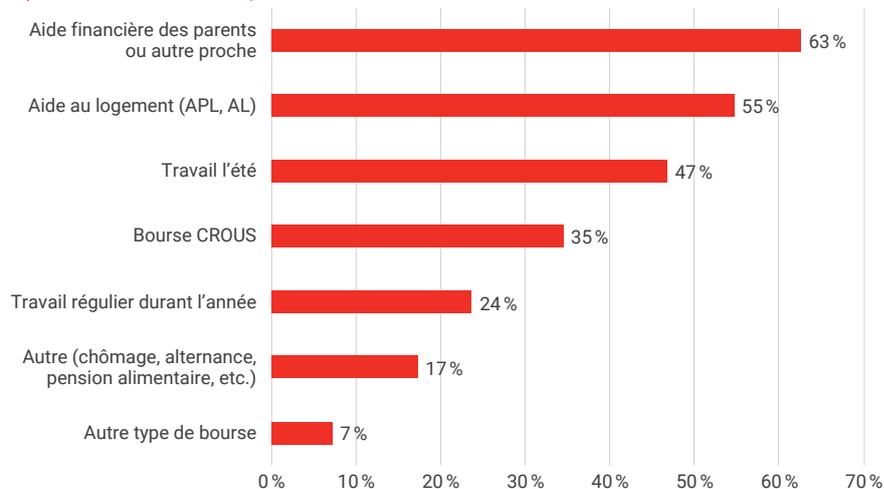
Plus de difficultés à trouver un logement en 2023...

En moyenne, **les répondants ont visité deux logements avant de trouver le bon**, signe que la recherche de logement est relativement simple à Saint-Brieuc Armor Agglomération. Cependant, les répondants ont été plus nombreux en 2023 qu'en 2021 à rencontrer des difficultés dans leur recherche.

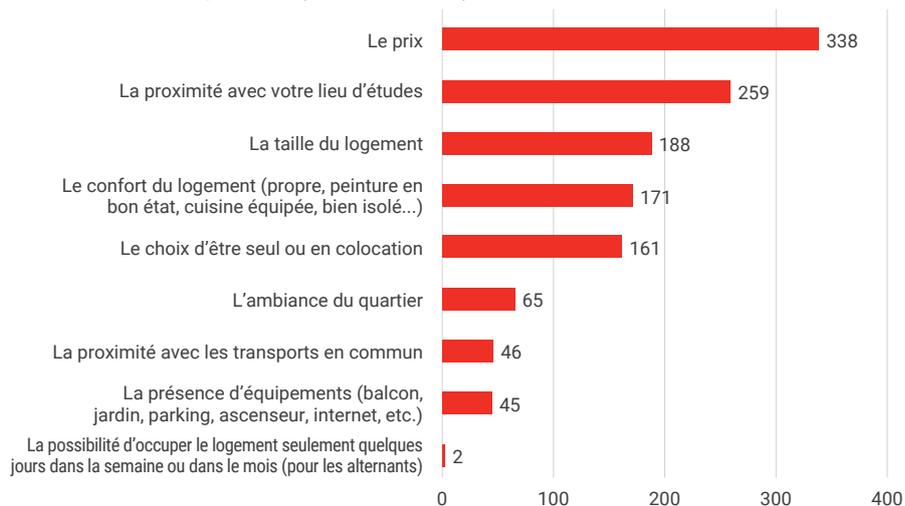
C'est principalement en regardant des annonces sur internet (annonces de particulier et d'agences immobilières) que les répondants ont cherché leur logement. 19 % ont également utilisé le bouche-à-oreille et 17 % en contactant directement des agences immobilières.

Le principal critère de choix est le prix et le second, la proximité avec le lieu d'études. Les critères qui ont le moins pesé sur le choix sont la possibilité d'occuper le logement seulement quelques semaines ou quelques jours (les étudiants en alternance étant les seuls concernés), la présence d'équipements (balcon, jardin, parking), la proximité des transports en commun et l'ambiance du quartier. Ce sont davantage les caractéristiques du logement qui ont compté comme la taille ou le confort.

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



Veillez indiquer par ordre croissant les critères qui vous ont conduit au choix de votre logement (score obtenu)



Lecture : un score a été attribué à chaque critère en fonction de leur place parmi les autres critères (critère n°1 : 5 points, critère n°2 : 4 points, etc.).

Paroles d'étudiants

« J'ai fait les visites avec mes parents, on a visité 4 appartements entre 360 € et 400 € par mois. C'était leur budget. Mon critère le plus important était la localisation car ma prépa est dans le centre donc je voulais pouvoir tout faire à pied. »

« Les logements ne sont pas très chers, un peu vieillot car ce sont des logements anciens, mais ça reste très correct. »

« 340 € pour une chambre en colocation tout compris, ça ne me semble pas super cher. »



Résidence Habitat Jeunes « Sillage »

Comme en 2021, les trois équipements jugés les plus indispensables sont la cuisine équipée, internet haut débit et une place de parking.

36 % des répondant-es ont éprouvé des difficultés dans la recherche de leur logement (50 sur 138 réponses). Lors de l'enquête en 2021, ils n'étaient que 25 %. Cependant les difficultés rencontrées sont les mêmes : les trois quarts évoquent **le manque d'offre, ainsi que des prix trop élevés pour leur budget** : « *Trop peu de logements disponibles et à prix raisonnables pour les étudiants* », « *Peu de propositions d'appartements, appartements vétustes, prix* », « *Tout d'abord au niveau du prix, pour avoir des logements plus ou moins confortables et cela dans un quartier acceptable, le loyer est très élevé. Ensuite, certains propriétaires ne prennent même pas la peine de considérer les candidatures. Les dépôts de garantie qui sont parfois trop chers et dissuadent de déménager* ».

20 % des répondant-es ont peiné à trouver la somme pour le dépôt de garantie. Ils ne sont que 5 % à avoir rencontré des difficultés à trouver un garant, 10 % sont passés par la garantie Visale d'Action Logement.

... et plus de motifs d'insatisfaction

Les répondant-es se disent globalement satisfaits de leur logement, en particulier sur la proximité du lieu d'études et des transports en commun : « *Proche de l'université et du parc de la vallée* », « *Logement propre, agréable avec une bonne lumière. Très bien situé* », « *Le stationnement et le quartier est très calme, l'appartement est au goût du jour* », « *Rue calme le jour comme la nuit, aucun bruit provenant des appartements voisins pour me déranger, proche de mon lieu d'études* », « *Une vraie vie culturelle à Saint-Brieuc avec des théâtres, concerts, cinémas* ».

Bien que les répondants se disent satisfaits de leur logement, ils sont plus nombreux en 2023 qu'en 2021 à exprimer des motifs d'insatisfaction.

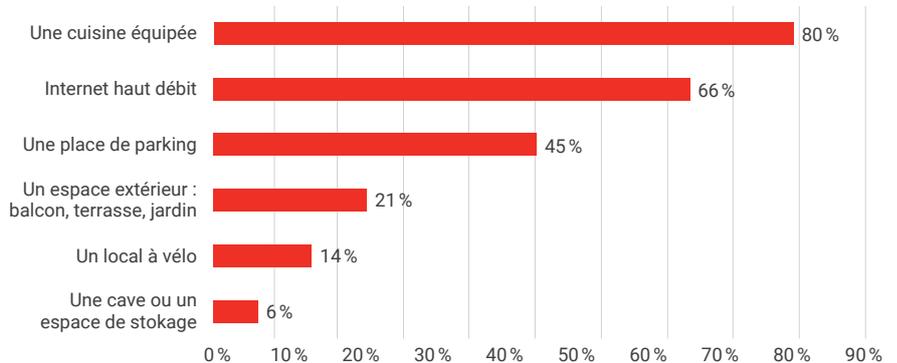
Plus de 20 % se disent insatisfaits du confort de leur logement et du rapport qualité prix, critères pourtant importants. Les motifs de satisfaction ont évolué entre 2021 et 2023, sauf pour la proximité du lieu d'études et des transports en commun.

Le niveau de satisfaction a baissé pour trois critères :

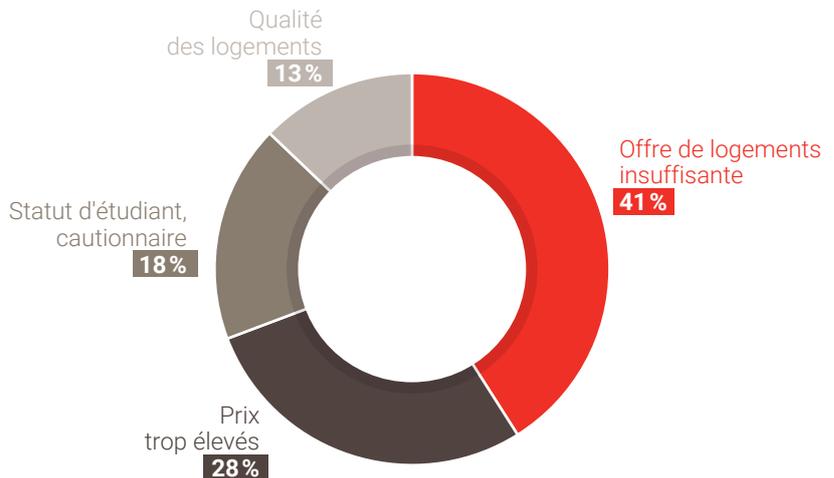
- Le rapport qualité prix : 62 % de répondants satisfaits en 2021, 55 % en 2023
- Le confort du logement : 61 % de répondants satisfaits en 2021, 54 % en 2023
- La présence d'équipements : 51 % de répondants satisfaits en 2021, 43 % en 2023

La hausse des loyers peut expliquer la progression de l'insatisfaction en matière de rapport qualité prix. Pour un même niveau de prestations, il faut désormais payer plus cher qu'il y a deux ans.

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

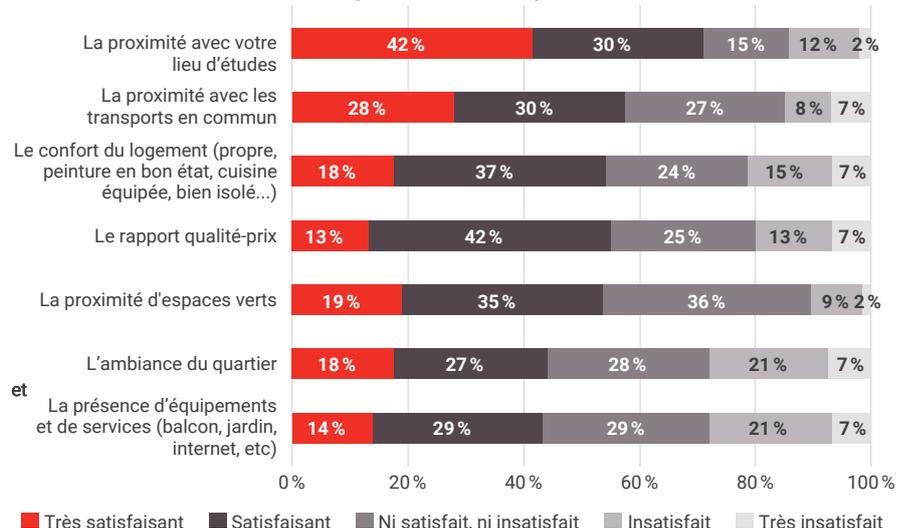


Quelles sont les difficultés que vous avez rencontrées ?



Réponse uniquement des personnes qui ont éprouvé des difficultés à trouver un logement.

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



Les loyers de relocation dans le parc privé ont connu une hausse de 8,6 % entre 2021 et 2022 (cf. Observatoire départemental des loyers, Adil 22).

Le niveau de satisfaction a augmenté pour deux critères :

- L'ambiance du quartier : 37 % de répondants satisfaits en 2021, 44 % en 2023
- La proximité d'espaces verts : 46 % de répondants satisfaits en 2021, 54 % en 2023

Rappelons que la précédente enquête a été réalisée en 2021, dans une période encore marquée par la crise sanitaire et ses conséquences sur la vie sociale et l'ambiance urbaine.

43 % des répondant-es estiment qu'il est difficile de trouver un logement confortable et de qualité en 2023, contre 30 % en 2021. Et 32 % pensent que les prix des loyers ne sont pas accessibles en 2023 contre 13,4 % en 2021.

Concernant les raisons de se plaindre, seul le motif « manque d'espace dans le logement » a connu une réelle progression : 14 % s'en plaignaient en 2021 contre 21 % en 2023. Le motif « faible débit internet » a progressé de 5 points et « difficulté de stationnement » a baissé de 3 points.

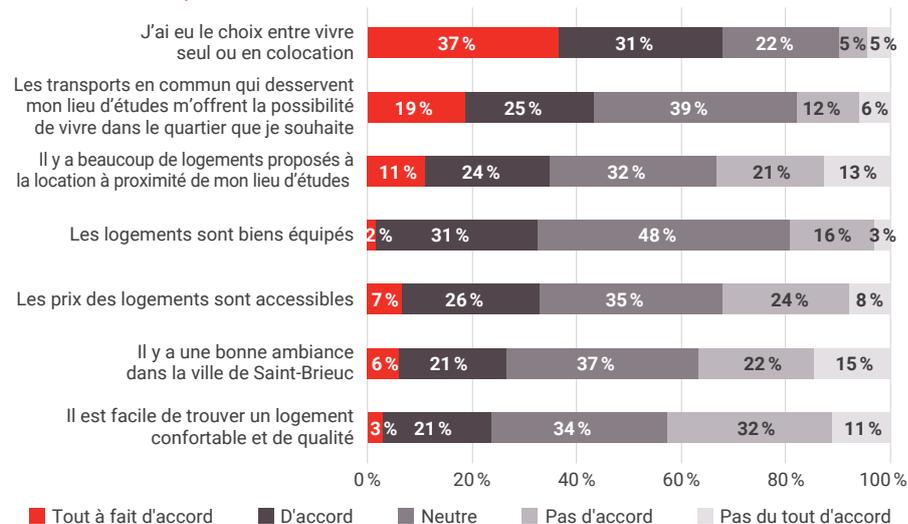
Les répondants qui ont souhaité compléter leurs motifs d'insatisfaction évoquent principalement le bruit, les problèmes de stationnement, l'insécurité et pour certains le confort : « Une voisine qui crie tous les jours, pas d'espaces verts dans ma rue, on doit se garer sur la route », « Mauvaise isolation, moisissure dans la salle de bains », « Je me déplace tous les jours à pied vers mon école. Depuis cette année, j'ai ressenti un sentiment d'insécurité suite à plusieurs mauvaises expériences vécues dans le quartier (ex. sifflement, être suivie, être insultée) », « Que des places payantes autour du logement », « L'immeuble est mal isolé, on entend énormément les voisins et inversement. Le parking est toujours rempli et il est impossible de trouver une place le soir, on se gare comme on peut au risque d'avoir un PV ».

Une part plus importante de personnes utilisant un moyen de transport par nécessité et non par choix

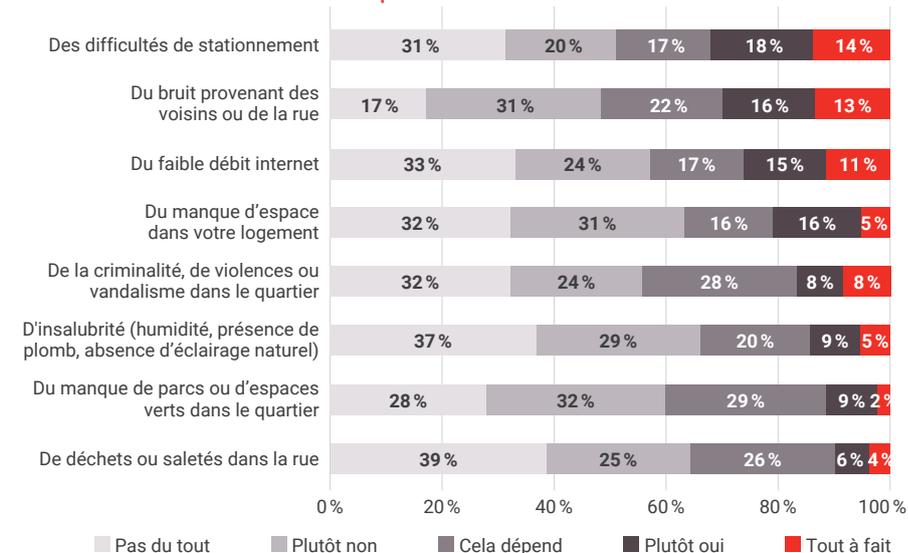
Les modes de transport utilisés sont semblables aux résultats du questionnaire de 2021. La seule évolution notable est la part de covoiturage qui a fortement augmenté : 12,3 % en 2023, contre 6,3 % en 2021. La prime au covoiturage a été mise en place en mars 2023, ce qui peut aussi expliquer cette hausse. Le prix de l'essence est également plus élevé qu'en 2021.

En 2021, 21,4 % des répondants disaient utiliser ces moyens de transport par nécessité et non par choix, ils sont 34,6 % en 2023, soit plus de 13 points de plus.

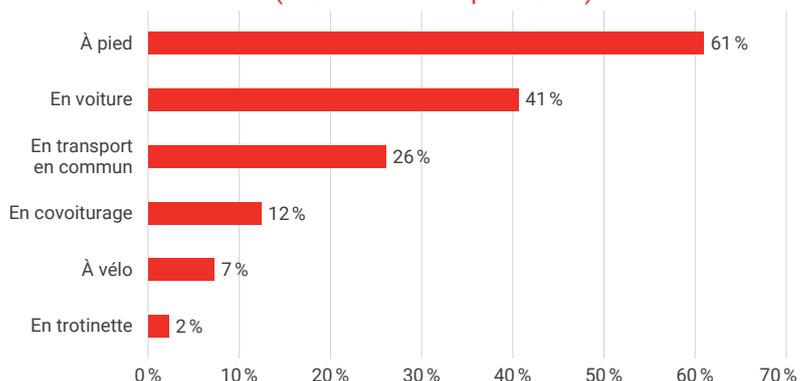
Estimez-vous que :



Avez-vous des raisons de vous plaindre :



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



Pourtant, près de 80 % des répondant-es qui utilisent leur voiture le font par confort, le plus souvent car la fréquence des transports en commun est jugée trop faible. Dans la catégorie « autre », la question du paiement du stationnement est citée : « Pas de place de parking gratuite la journée, je dois changer de place ma voiture pour ne pas payer », « J'utilise ma voiture pour me sentir plus en sécurité le soir que dans les transports en commun ».

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

Par nécessité, vous auriez préféré utiliser un autre mode de transport

34,6%

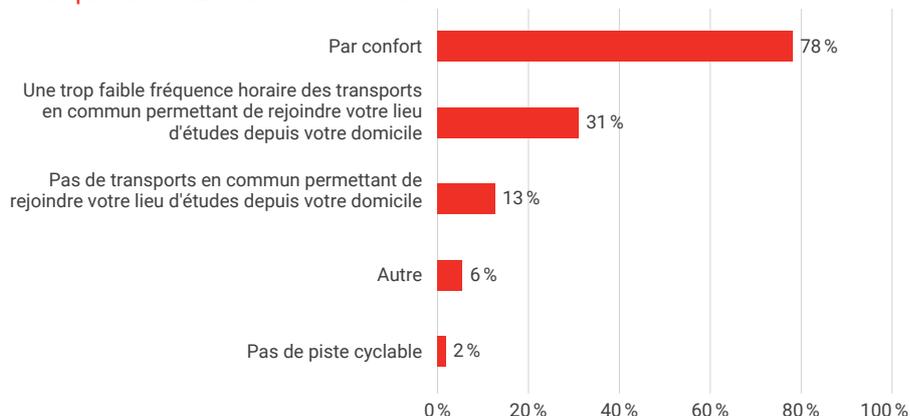


Par choix
65,4%



Tiny house Campus d'Armor

Pourquoi utilisez-vous votre voiture ?



IUT

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Yves Cléach | Réalisation : Vanessa Cantet, Nadine Le Hir
 Tirage : 150 exemplaires | Mise en page : Dynamo + | Crédit photos : Adeupa
 Contact : contact@adeupa-brest.fr | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest
 Tél : 02 98 33 51 71 | Dépôt légal : 2^e trimestre 2024
 ISSN : 2263-4444 | Réf : 24/047 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

