

LES LOGEMENTS ÉTUDIANTS DANS UN CONTEXTE D'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

L'Observatoire nantais de l'immobilier locatif Cina - Auran (ONILOCA), co-piloté par le Club Immobilier Nantes Atlantique et l'Agence d'urbanisme de la région nantaise, permet d'affiner la connaissance sur le niveau des loyers, d'analyser leur évolution trimestrielle et celle de la vacance (méthodologie locale) grâce aux données transmises par ses partenaires à l'échelle de l'aire urbaine nantaise.

Engagé dans un dispositif national, l'Observatoire Local des Loyers de Nantes résulte d'un appel à candidature lancé par le Ministère du Logement en 2012. Cette observation vise à enrichir les données des partenaires de l'observatoire Cina-Auran par une enquête auprès des propriétaires qui louent en direct leur logement. Ces résultats annuels sont consolidés par l'ANIL et permettent de comparer les différentes agglomérations engagées dans la démarche (méthodologie nationale).

Fin 2016, l'Auran a contribué à la rédaction des premières analyses nationales à partir des données 2015 des différents observatoires locaux. Cette synthèse propose d'analyser sur l'agglomération nantaise le segment particulier des appartements d'une seule pièce, très souvent prisé par les étudiants et complète ainsi le panorama dressé par la publication nationale. Cette synthèse fait également référence à l'observatoire nantais de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation engagé depuis mars 2017 par l'Auran qui a pour mission de conduire des analyses sur les enjeux liés au secteur.

La métropole nantaise compte aujourd'hui plus de 56 000 étudiants avec un rythme annuel d'inscriptions de + 1,55 % entre 2004 et 2014. Nantes est ainsi en 4^{ème} position des métropoles en matière de croissance annuelle du nombre d'étudiants derrière Lyon, Bordeaux et Rouen.

Cette attractivité étudiante pose la question de l'accès pour ce public à un logement et notamment à un studio dans un marché locatif privé dynamique. Sur le territoire métropolitain, les appartements d'une pièce apparaissent plus accessibles en matière de loyer que dans les autres agglomérations étudiantes dans un contexte de faible vacance.

Chiffres clés

56 585 étudiants
inscrits sur Nantes Métropole en 2015-2016 (MENESR)

+ 15,9 % d'étudiants inscrits
depuis 10 ans (MENESR)

86 étudiants
pour 1 000 habitants (MENESR-
INSEE)

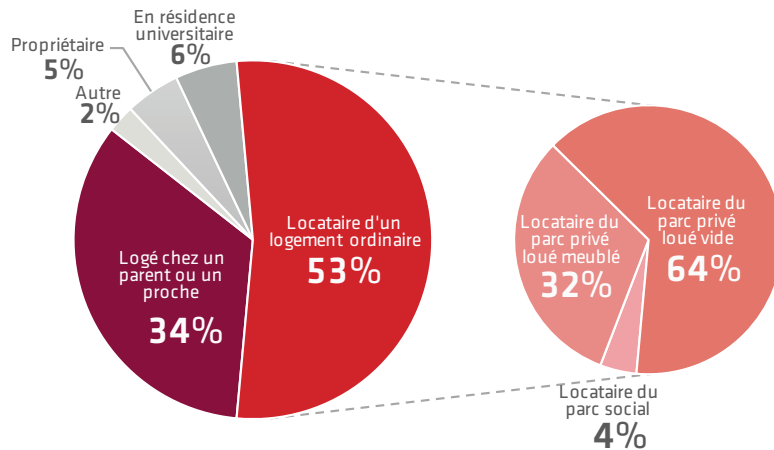
17 000 étudiants locataires d'un
logement privé non meublé sur l'agglomération nantaise
en 2013 (INSEE)

13,4 €/m² loyer médian des studios des locataires de moins d'un an sur l'agglomération nantaise.

ÉLÉMENTS DE CADRAGE : POPULATION ÉTUDIANTE/LOGEMENTS MOBILISÉS

Loger une population étudiante en croissance régulière est un enjeu important dans une métropole dynamique qui en compte près de 60 000. En 2013, 34 % des étudiants de l'agglomération résident au domicile de leurs parents ou chez un proche. Les deux tiers d'entre eux ont donc décohabité. Parmi l'ensemble des étudiants métropolitains, 53 % sont locataires d'un logement privé ou public, meublé ou vide, hors résidence universitaire.

Mode de logement des étudiants dans l'agglomération nantaise en 2013



Étudiant : est considéré comme étudiant, toute personne inscrite dans un établissement d'enseignement et titulaire d'un baccalauréat.

Studio : appartement d'une seule pièce

Loyer de marché : loyers des logements dont le locataire a emménagé depuis moins d'un an

Source : AURAN d'après recensement de population, INSEE, 2013

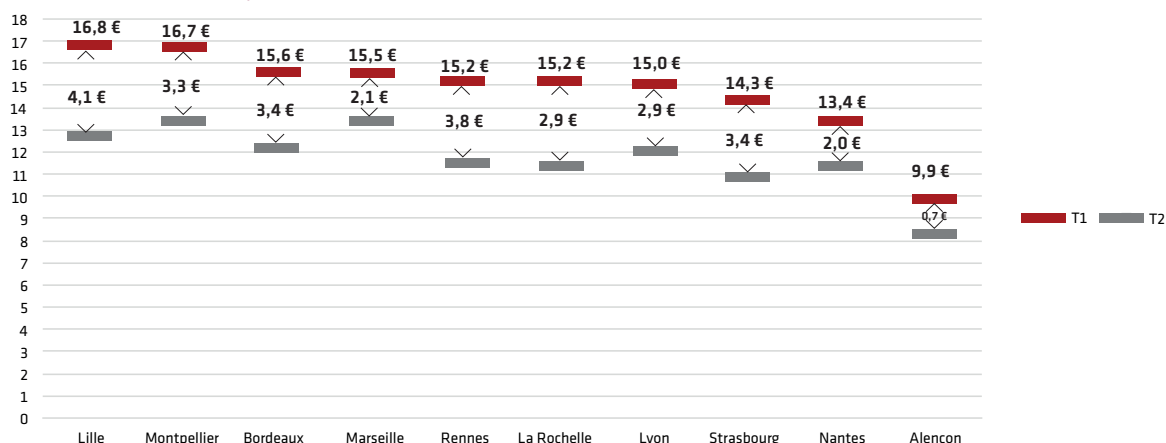
Parmi les étudiants locataires d'un logement ordinaire sur l'agglomération nantaise, 96 % des étudiants résident dans le parc privé dont 64 % dans un logement loué vide et 32 % dans un meublé. Un étudiant sur sept vit dans un logement locatif privé d'une pièce non meublé. Cela représente une part non négligeable qui conduit à analyser les niveaux de loyers des studios.

UN NIVEAU DE LOYERS MOINS ÉLEVÉ QUE DANS LES AUTRES AGGLOMÉRATIONS ÉTUDIANTES

Le loyer de marché médian des appartements d'une pièce de la métropole (13,4 €/m²) est l'un des moins élevés des agglomérations étudiantes analysées en décembre 2016 par les observatoires locaux des loyers. Il est ainsi sensiblement inférieur à celui de Lille (16,8 €/m²), de Montpellier (16,7 €/m²), de Bordeaux (15,6 €/m²), de Marseille (15,5 €/m²), de Rennes (15,2 €/m²), de La Rochelle (15,2 €/m²), de Lyon (15,0 €/m²) ou de Rennes (15,2 €/m²).

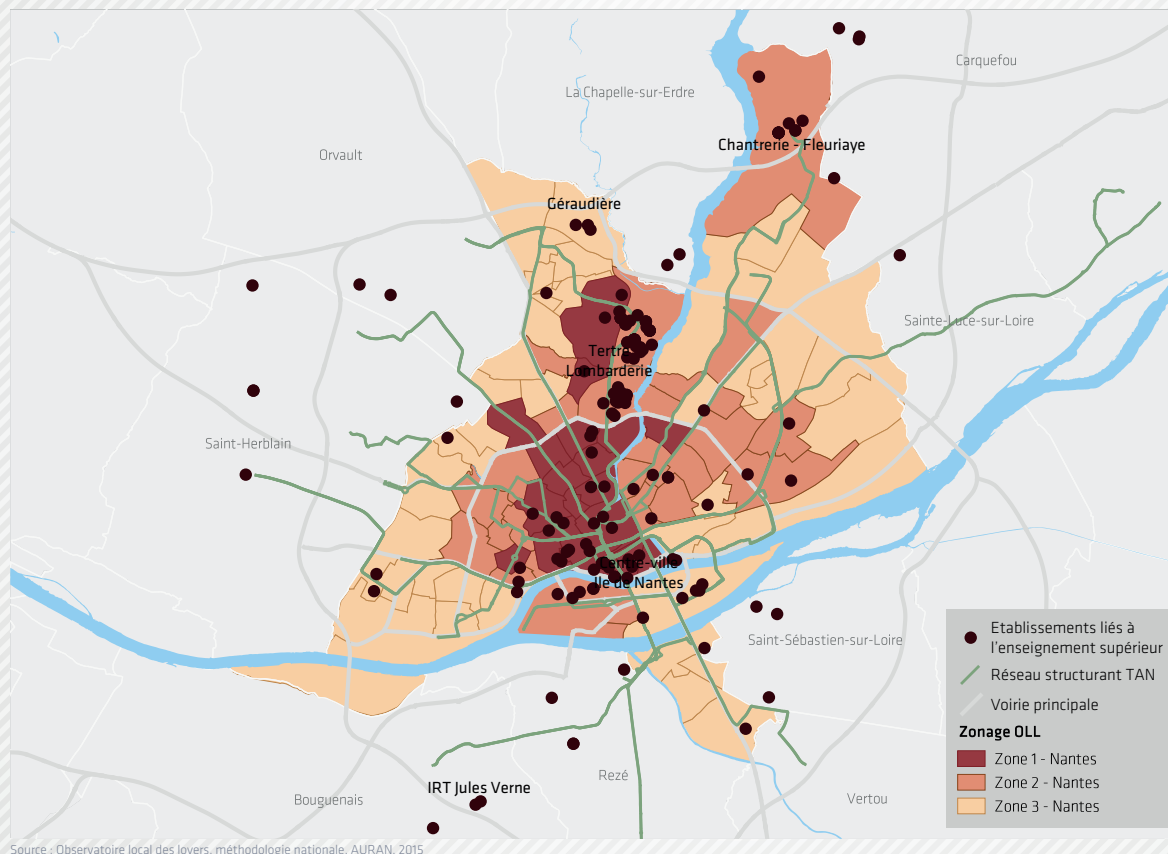
Avec une différence de 2,0 € par m² entre les T1 et les T2, l'agglomération nantaise observe un écart moins élevé que celui des autres grandes agglomérations et notamment celles de Lille (4,1 €/m²) ou Rennes (3,8 €/m²).

Loyer de marché des T1 et T2 en €/m² - agglomération nantaise et les autres agglomérations de la publication des Observatoires locaux des loyers (décembre 2016)



Source : Observatoires locaux des loyers, méthodologie nationale, AURAN, 2015

Prix médian selon zonage OLL de l'agglomération nantaise et lieux d'enseignement supérieur



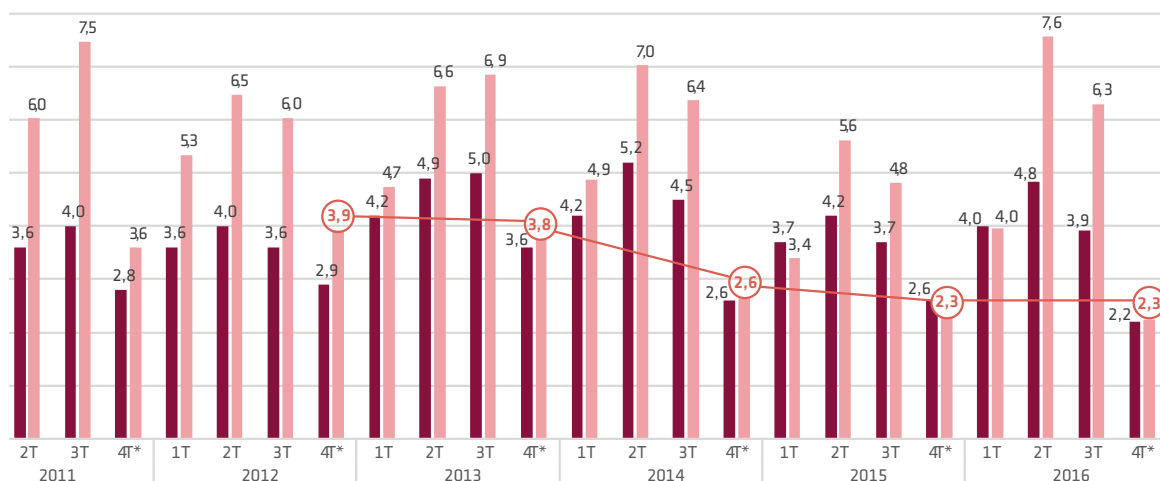
UN NIVEAU DE LOYERS PLUS ÉLEVÉ DANS LES QUARTIERS ÉTUDIANTS

Le loyer de marché médian des appartements d'une seule pièce est plus élevé en cœur d'agglomération en lien notamment avec la densité des services proposés à la population (transports en commun, équipements, commerces...). Les zones 1 et 2 qui concentrent l'offre universitaire observent des loyers de 14,5 €/m², soit un niveau qui reste parmi les plus faibles des villes étudiantes.

UN NIVEAU DE VACANCE BAS DANS UN MARCHÉ DYNAMIQUE

ONILOCA permet d'analyser l'évolution de la vacance sur le parc géré par les partenaires du dispositif. Globalement depuis 2013, la vacance locative est en baisse. Celle des studios est logiquement supérieure à celle de l'ensemble des logements notamment aux 2^{ème} et aux 3^{ème} trimestres, c'est à dire entre deux années universitaires. En effet, ce type d'appartements étant, comme vu précédemment, essentiellement destiné aux étudiants, ils sont davantage touchés par les variations saisonnières. A noter que les 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2016 observent une vacance légèrement plus forte qu'à l'ordinaire. Pour autant, comme sur l'ensemble du parc locatif, le 4^{ème} trimestre affiche un taux de vacance historiquement bas (2,3 %).

Évolution trimestrielle de la vacance à Nantes Métropole de l'ensemble des logements locatifs privés et des studios entre 2011 et 2016 (% de jours du trimestre)



DONNÉES ACTUALISÉES 2016 EN €/M²

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Nantes
Loyers des appartements	11,5	11,1	10,7	11,1
Loyers de marché des appartements	12,7	11,4	10,9	11,5
Loyer de marché des appartements T1	14,5	14,6	13,3	14,5
Loyer de marché des appartements T2	11,8	11,3	11,4	11,5

Source : Observatoire local des loyers, méthodologie nationale, AURAN, 2016

CONCLUSIONS & ENJEUX

Inscrite dans une véritable stratégie de développement en direction des étudiants et des acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, l'agglomération nantaise est un territoire attractif. Le projet nantais NExT (Nantes Excellence Trajectory), par exemple, décroche en février 2017 la labellisation I-Site (Initiatives Science, Innovation, Territoires, Economie) du Programme Investissement d'Avenir (PIA 2), qui vise à faire de Nantes un site universitaire de renommée internationale autour de la santé et de l'industrie.

Le renforcement de l'attractivité, à l'échelle métropolitaine, nécessite de prendre en compte un certain nombre d'enjeux :

- **Répondre à la demande croissante en logement des ménages étudiants en cohérence avec la stratégie de développement universitaire. Accueillir et loger un nombre d'étudiants toujours plus grand sont des enjeux majeurs pour la métropole.**
- **Proposer une offre de logements accessibles avec des niveaux de loyers abordables notamment pour les studios, ce qui renvoie au maintien de l'équilibre entre l'offre et la demande.**
- **S'adapter aux modes de vie des étudiants. Les professionnels de l'observatoire nantais et ceux des autres Observatoires Locaux des Loyers soulignent que la colocation devient un mode de logement de plus en plus prisé par les étudiants. La mobilité des étudiants, les stages ou les formations en alternance renforcent également les besoins en logements temporaires.**

Observatoires Locaux des Loyers, Territoires et loyers : premières analyses thématiques, décembre 2016, ANIL, 20 p.

CINA, Résultats au quatrième trimestre 2016 de L'Observatoire nantais de l'immobilier locatif CINA - AURAN (ONILOCA), juin 2017, 4 p.

INSEE Pays de la Loire, Étudiants des Pays de la Loire : des mobilités géographiques nombreuses, des études moins longues qu'ailleurs, septembre 2012, 6 p.

FNAU, CGET, Métroscope, 50 indicateurs clés pour les métropoles françaises, juin 2017, 64 p.

Pour aller plus loin

Dossier piloté par Marion Robriquet (Chef de projet) avec l'appui de l'équipe de l'Auran