

OBSERVATOIRE de l'Habitat en Vendée

n° 24

Oct. 2008

Le logement étudiant à la Roche sur Yon

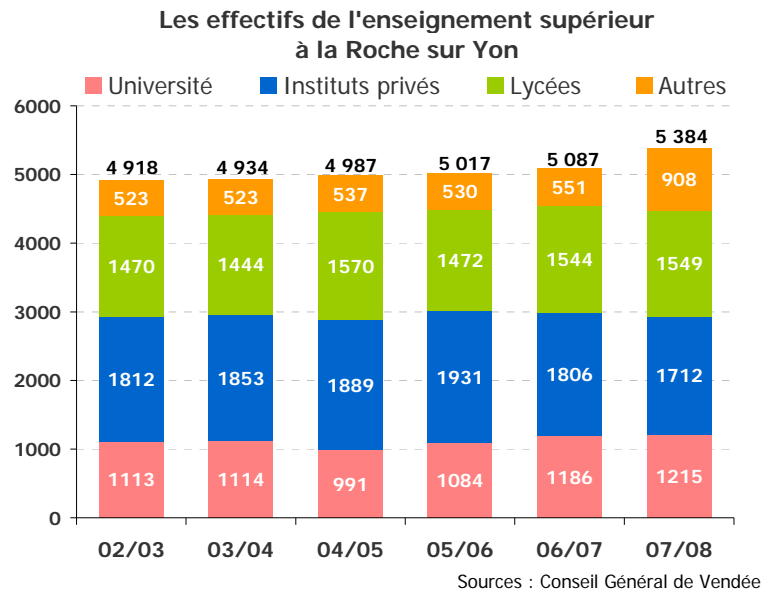
Comme chaque année, la Roche sur Yon accueille des étudiants dont les effectifs sont en légère mais constante augmentation. Afin de les aider dans leurs recherches de logement, l'ADIL de Vendée a créé le site www.cpourtoit.org en 2005. Ce site nous donne un aperçu détaillé de l'offre et de la demande de logements étudiants à la Roche sur Yon. Il nous permet ainsi de constater que le marché locatif destiné aux étudiants est relativement détendu ; Les étudiants n'éprouvent pas de difficultés particulières pour trouver un logement à la Roche sur Yon. Les niveaux des loyers restent raisonnables, d'autant que le statut d'étudiant ouvre droit aux aides au logement versées par la CAF. L'offre de petits logements yonnais est donc suffisante et abordable et la demande étudiante est satisfaite.

La population étudiante à la Roche sur Yon

Sur les 7622 étudiants inscrits en Vendée pour l'année scolaire 2007-2008, 5384 (soit 70%) étaient inscrits dans un établissement situé à la Roche sur Yon ; c'est donc le principal pôle étudiant en Vendée. Parmi les autres villes accueillant des étudiants, on trouve notamment Fontenay le Comte (4,8% de la population étudiante vendéenne), Montaigu (4,7%), Luçon (4,3%) et les Herbiers (3,9%).

Le nombre d'étudiants yonnais progresse légèrement : par rapport à l'année 2006-2007, les effectifs ont augmenté de 5,8% ; cela s'explique principalement par une hausse du nombre d'étudiants inscrits au Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) de la Roche sur Yon : ses effectifs ont doublé entre la rentrée 2006 et la rentrée 2007. On constate cependant une certaine stabilité des effectifs dans les autres filières de formation.

Les instituts privés, et parmi eux l'Institut Catholique d'Études Supérieures (ICES), regroupent le plus grand nombre d'étudiants yonnais : 32% d'entre eux sont inscrits dans l'un de ces établissements. Les lycées publics, privés et agricoles offrant des formations post-bac et l'université de la Roche sur Yon accueillent quant à eux respectivement 29% et 23% des étudiants. La répartition des étudiants yonnais entre les diverses formations proposées reste sensiblement la même d'une année sur l'autre.

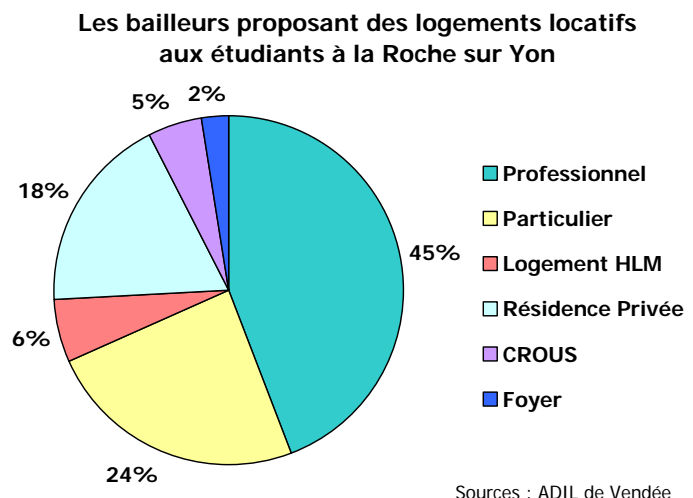


L'offre de logements étudiants à la Roche sur Yon

L'offre locative : les appartements proposés sur le site internet www.cpourtoit.org

Le site www.cpourtoit.org a été créé par l'ADIL de Vendée en 2005 et diffuse l'ensemble des offres de logements locatifs réservés aux étudiants collectées dans le département. A la fin du mois d'octobre 2008, 2440 logements locatifs localisés à la Roche sur Yon étaient enregistrés sur ce site internet, dont 177 étaient disponibles (soit 8,1%).

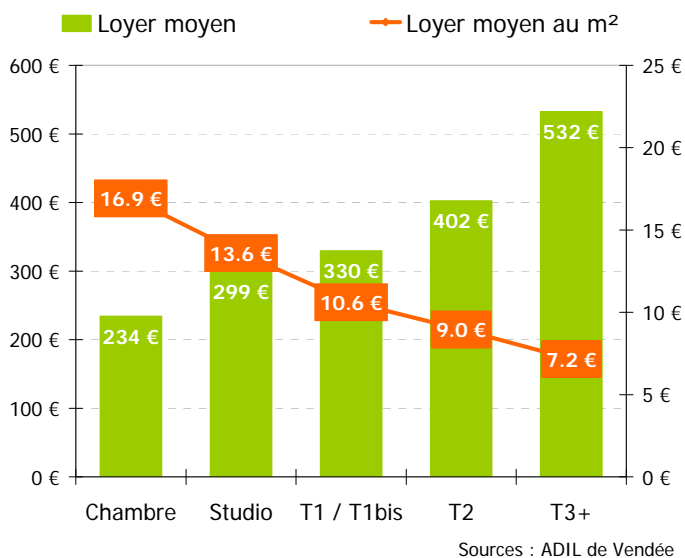
Parmi l'ensemble de ces logements, 45% sont gérés par des agences immobilières et 24% appartiennent à des particuliers. Les logements ayant des loyers plus attractifs (logements HLM, chambres en foyer, logements proposés par le CROUS) représentent 13% des logements de la Roche sur Yon présents sur le site de l'ADIL. 53,7% des logements yonnais proposés aux étudiants se situent dans le quartier du Pentagone, au centre-ville de la Roche sur Yon. Le quartier de la Courtaisière, où se trouve l'université, regroupe quant à lui 9,5% des appartements yonnais proposés par le site [cpourtoit](http://cpourtoit.org).



D'après les offres de location diffusées sur le site, le loyer moyen d'une chambre s'élève à 234 euros pour une surface moyenne de 15 mètres carrés. Pour un studio à la Roche sur Yon, le loyer est en moyenne de 299 euros et de 330 euros pour un T1.

La CAF verse aux étudiants y ayant droit une aide au logement. D'après les données de la CAF de Vendée au 31 décembre 2007, 1551 étudiants locataires d'un logement à la Roche sur Yon bénéficiait d'une aide au logement, soit environ un tiers de l'ensemble des étudiants yonnais. Parmi les étudiants allocataires, 81% se logent dans le parc locatif privé, 14% dans le parc locatif public et 5% dans un foyer.

Le niveau des loyers du marché locatif étudiant à la Roche sur Yon

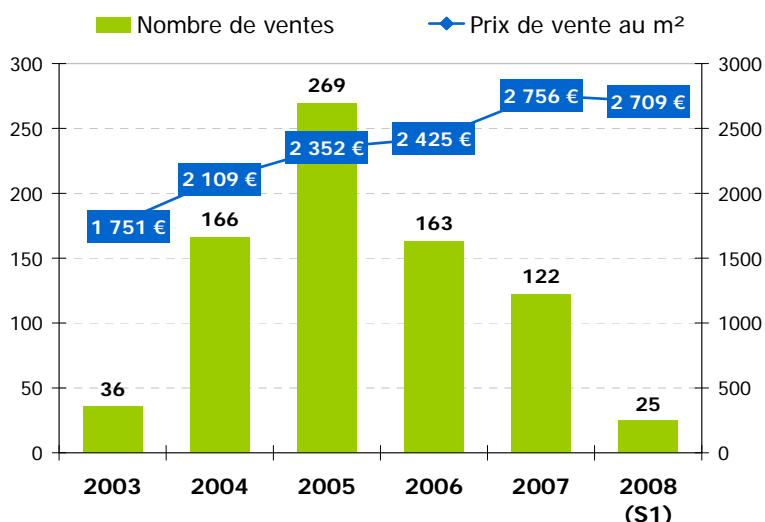


Une diminution forte des ventes de petits logements collectifs neufs à la Roche sur Yon

Les ventes de petits appartements neufs à la Roche sur Yon ont atteint des niveaux très élevés entre 2004 et 2007. Les lois Borloo et Robien, favorisant l'investissement locatif, ont contribué fortement à cette augmentation des ventes. Une majorité des petits appartements neufs vendus au cours de cette période était donc certainement destinée à la location et pouvait potentiellement loger des étudiants.

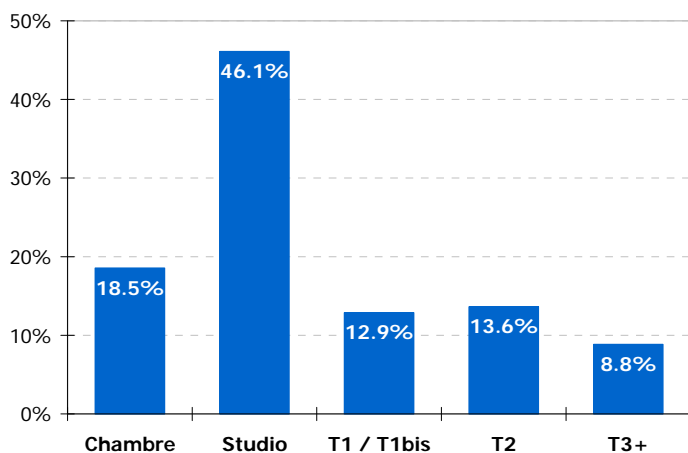
Les ventes de petits appartements neufs se sont sensiblement réduites en 2008 : au 1^{er} semestre 2008, seuls 25 logements collectifs neufs d'une ou deux pièces ont été vendus à la Roche sur Yon. L'offre locative étudiante a augmenté au cours des années précédentes, ce qui a permis de répondre correctement aux besoins en logements étudiants à la Roche sur Yon. Le marché étant aujourd'hui plus détendu, les ventes se sont normalement ralenties.

Ventes d'appartements neufs d'une ou deux pièces à la Roche sur Yon



La demande de logements étudiants à la Roche sur Yon

Les logements recherchés par les étudiants à la Roche sur Yon

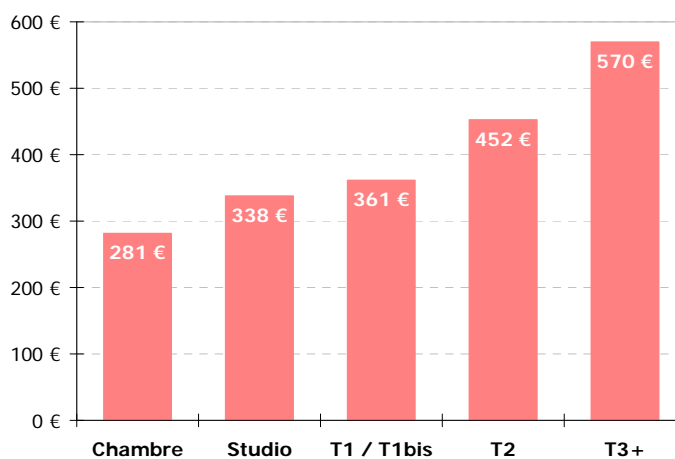


Sources : ADIL de Vendée

Entre avril et octobre 2008, 65500 recherches ont été enregistrées sur le site www.cpourtoit.org ; parmi elles, 38730 (soit 60%) concernaient la ville de la Roche sur Yon. Le studio est le logement le plus recherché : parmi les recherches où le type de logement est spécifié, 46,1% concernent des studios. Viennent ensuite les chambres avec 18,5% de l'ensemble des recherches. Les petites surfaces, et par conséquent les loyers plus avantageux, sont donc privilégiés par les étudiants yonnais.

Les étudiants recherchant un logement ont la possibilité de préciser lors de leurs recherches sur le site de l'ADIL le loyer maximum qu'ils ne souhaitent pas dépasser. En moyenne, ce loyer maximum est de 281 euros pour une chambre, de 338 euros pour un T1 et de 361 euros pour un T2. On constate que cela reste assez proche (voire est légèrement supérieur) aux loyers que l'on trouve sur le marché des petits logements yonnais.

Loyer maximum moyen recherché par les étudiants à la Roche sur Yon



Sources : ADIL de Vendée

ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION LOGEMENT

143 boulevard Aristide Briand • BP 354 • 85000 LA ROCHE SUR YON

Téléphone : 02 51 44 78 78 • Web : www.adil85.org • Mail : contact@adil85.org

Directrice de la publication : Pierre BERTHOME, Président

Rédacteurs : Didier LE BRAS, Directeur • Bénédicte FONTAINE, Chargée d'études.

