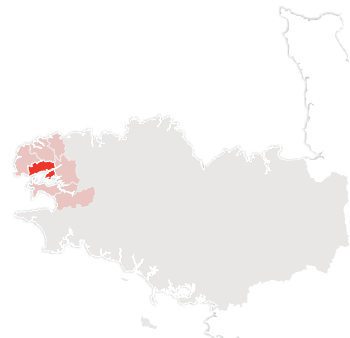


LOGEMENT ÉTUDIANT À VOCATION SOCIALE : ÉTAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES



#25 | Avril 2026

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Résidence Carnot du Logis breton

Crédit : Brest le Logis breton

29 740 étudiants
inscrits
à la rentrée
universitaire
2024



(effectif stable après une hausse de 8 000 en 10 ans)

22,5 % d'étudiants boursiers
(rentrée 2023)



L'accueil d'étudiants et d'étudiantes constitue un enjeu stratégique pour l'attractivité et le dynamisme de Brest métropole. En dix ans, leur nombre a fortement augmenté, avoisinant aujourd'hui les **30 000 inscrits**, tandis que le marché du logement locatif s'est tendu, entraînant **une raréfaction de l'offre disponible et une hausse notable des loyers**, en particulier sur les petites surfaces très recherchées. Cette situation accentue les difficultés des étudiants les plus précaires à se loger dans le parc privé.

12 % d'étudiants internationaux



Environ **4 000 places**
en résidences étudiantes
(source OTLE)

dont environ la moitié en résidence à caractère social (Crous et bailleurs sociaux)



Bien que les effectifs étudiants se stabilisent et que les tendances démographiques préfigurent un recul du nombre d'étudiants brestois dans les prochaines années, les besoins en logements abordables demeurent forts dans un territoire comptant un déficit de logements étudiants à vocation sociale. De surcroît, l'aggravation des situations de précarité chez les jeunes et l'accueil grandissant de publics internationaux sur le site brestois laissent présager une hausse des besoins en logements sociaux dédiés aux étudiant·es.

Trois enjeux ressortent particulièrement :

- le renforcement de l'offre Crous, celle-ci demeurant faible sur le territoire,
- la concrétisation des projets de résidences sociales actuellement à l'étude,
- l'harmonisation des modalités d'attribution des logements des résidences gérées par des bailleurs sociaux afin de garantir l'attribution aux étudiants les plus précaires.

4,6 logements Crous pour 100 étudiants, un ratio inférieur à d'autres métropoles (7,8 à Rennes, 6,1 à l'échelle nationale)



Les projections :
stabilité jusqu'en 2033 puis baisse des effectifs à l'horizon 2050 :
26 000 étudiants
-13 %
par rapport à 2024



Contexte et enjeux du logement étudiant dans la métropole

Un marché locatif privé en tension qui exclut les étudiants plus précaires

Malgré une offre dédiée qui se diversifie, la location d'un logement dans le parc privé constitue toujours la principale solution d'hébergement pour les étudiant·es ne vivant pas chez leurs parents¹, y compris pour les plus précaires. Depuis environ sept ans, le marché immobilier brestois connaît toutefois une tension accrue qui s'exerce en particulier sur les petits logements (T1 et T2) proposés à la location. Ces derniers sont traditionnellement très demandés par les étudiants, et plus globalement par les jeunes, qui vivent généralement seuls et ont de faibles ressources. La tension est donc particulièrement perceptible lors des rentrées universitaires.

Les loyers du parc privé de la métropole brestoise restent néanmoins accessibles comparativement aux autres métropoles françaises et au reste de la Bretagne : le loyer médian d'un logement locatif à Brest s'élevait, en 2023, à 8,8 €² par m², alors qu'il était de 11,2 € par m² dans la métropole rennaise, soit un écart de 27 %. Les prix sont même inférieurs à des agglomérations de taille plus modeste comme Saint-Malo (9,9 €/m²) ou Vannes (9,5 €/m²)³. À Brest, le loyer de marché⁴ médian d'un T1 (hors charges) était en 2024 de 400 €, et de 450 € pour les T2.

Cette tension sur les petits logements s'explique notamment par la hausse continue de la demande étudiante. En effet, les effectifs étudiants de Brest métropole ont connu une croissance constante jusqu'en 2021-2022 (+35 %, cf. page 7), tandis que l'offre de T1 et T2 à la location dans le parc privé n'a augmenté que de 19 %, passant de 14 000 à 16 700 logements (source : Insee RP 2020). Malgré une stabilisation des effectifs étudiants depuis 2022 et les mises en service de nouvelles résidences étudiantes, la tension sur les petits logements reste élevée. La moindre disponibilité des logements entraîne une rotation plus faible : par peur de ne pas trouver de solution d'hébergement à la rentrée, beaucoup d'étudiants, qui rendaient leur logement durant les vacances d'été, choisissent de le conserver

1. 33 % des étudiants de Brest métropole vivent encore chez leurs parents (non décohabitants). Cette proportion est relativement stable dans le temps et sensiblement équivalente à celle observée dans la métropole rennaise.

2. Selon nos derniers chiffres disponibles, il s'établit en 2024 à 9,5 € par m² (+8 % par rapport à 2023).

3. Source : Observatoires des loyers.org.

4. Loyer d'un logement ayant été (re)mis en location au cours de l'année.

pour être certains de se loger l'année suivante, ce qui réduit la disponibilité pour les nouveaux arrivants.

Dans ce contexte, les conditions s'avèrent particulièrement difficiles pour les plus précaires et pour ceux qui arrivent tardivement à Brest, quand la majorité des logements ont trouvé preneurs. C'est le cas notamment des étudiants internationaux. Ces difficultés se sont particulièrement manifestées au moment des rentrées 2020 et 2021, avec parfois la nécessité de chercher des solutions d'urgence.

Le logement : vecteur d'attractivité, de qualité de vie et de réussite universitaire

Si le lien entre conditions de logement et réussite dans les études est encore très peu étudié, on sait que l'accès au logement influence significativement la qualité de vie et le bien-être de l'étudiant·e : la difficulté à trouver un héber-

gement, le poids financier du loyer⁵ ou encore des conditions d'habitat dégradées peuvent générer du stress, de l'isolement et fragiliser la santé mentale. Or, cet équilibre psychologique constitue un facteur essentiel pour la réussite universitaire. Ainsi, l'accès pour le plus grand nombre à un logement stable, bien situé et abordable financièrement favorise l'égalité des chances et les conditions de réussite académique.

Au-delà de l'individu, l'offre de logements étudiants constitue également un levier d'attractivité pour les pôles universitaires. Les métropoles capables de proposer des solutions d'hébergement en quantité et en qualité suffisantes se positionnent comme des territoires accueillants et dynamiques, capables d'attirer et de retenir des étudiants, qu'ils soient originaires du territoire, venus d'autres régions ou de l'international. Cette capacité contribue ainsi à renforcer le dynamisme académique, scientifique et économique du territoire.

Compte tenu de ces éléments, la poursuite du développement d'une politique adaptée en matière de logement étudiant à vocation sociale apparaît comme un enjeu majeur pour la métropole brestoise.

5. Le logement constitue toujours le premier poste de dépense mensuel des étudiants.

Face à ces tensions, la colocation étudiante se développe.



Résidence étudiante R'Campus - rue Dupuy de Lôme à Brest

Crédit : Adeupa

L'offre de logements dédiée aux étudiants

Environ 4 000 places en résidence étudiante...

Actuellement, la métropole compte plus de 3 800 logements en résidences dédiées aux étudiants, correspondant à 4 000 places, soit un rapport d'une place pour 8 étudiants. Cette offre est répartie dans 23 résidences de typologies variées : résidences universitaires Crous, résidences à caractère social hors Crous, résidences services privées, résidences écoles et résidences habitat jeune.

L'offre de logements en résidence s'est développée et diversifiée au cours de ces 5 dernières années. En 2020, la métropole comptait près de 2 700 places en résidences dédiées aux étudiant-es, soit 33 % de moins qu'aujourd'hui. Cette augmentation peut être attri-

buée en grande partie au **développement de résidences privées de services**.

Cinq nouvelles résidences privées, **représentant 788 logements et 830 places**, ont en effet été mises en service entre 2020 et 2023, dont trois sur la rive droite, où l'offre de logements dédiée aux étudiants était moins importante : les résidences Kley, Néméa, R'Campus, ainsi que Lemon et Dock 29 du groupe UXCO. Ces résidences proposent principalement des logements meublés, ainsi qu'une grande diversité de services visant à simplifier la vie de l'étudiant : laverie, ménage, salle de sport, espace de coworking... En conséquence, les prix proposés y sont plus élevés que dans les autres typologies de résidences (560 € de loyer médian pour un studio/T1) ; la cible n'est donc pas les étudiants les plus modestes.

... dont la moitié à caractère social

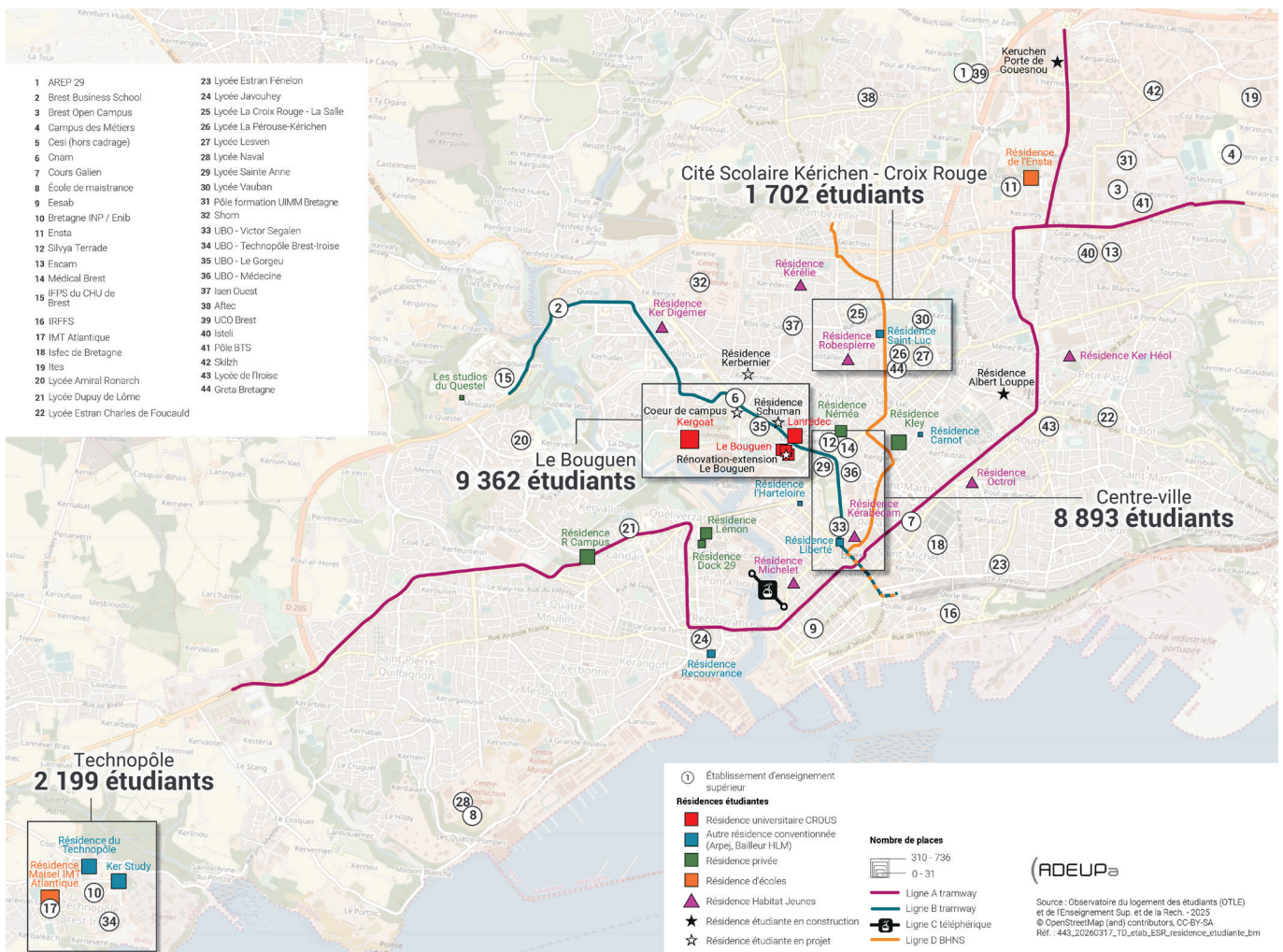
On entend par offre de logement à caractère social des logements proposant des niveaux de loyers adaptés aux ressources des étudiant-es les plus modestes. En résidence, cette offre se décline en deux grandes catégories :

- l'offre du Crous ;
- l'offre des bailleurs sociaux⁶.

En 2024, la métropole compte ainsi environ 2 000 places disponibles, soit 6,7 places pour 100 étudiants, alors que la norme recommandée est de 10 places pour 100 étudiants (rapport Anciaux⁷ de 2004).

6. Certains organismes, qu'ils soient publics (offices publics de l'habitat, sociétés d'économies mixtes) ou privés (entreprises sociales pour l'habitat, coopératives, associations et particuliers) proposent des logements étudiants à caractère social. Ces derniers sont conventionnés et ouvrent donc le droit aux APL pour le locataire.

7. Selon les préconisations du rapport Anciaux de 2004, la proportion de logements sociaux sur un territoire représente au minimum 10 % des effectifs étudiants ou 30 % des effectifs étudiants boursiers. Rapporté aux effectifs étudiants actuels (environ 30 000 étudiants), cela correspondrait à 3 000 logements sociaux dans Brest métropole.



1-Les résidences gérées par le Crous

En tant qu'établissement public placé sous la tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche (MESR), le Crous Bretagne gère un parc de logements destiné aux étudiants les plus précaires. Les niveaux de loyers y sont bien inférieurs à ceux du parc privé et leurs attributions sont réglementées. Il existe deux types de résidences Crous :

- les résidences « traditionnelles » : les bâtiments concernés appartiennent à l'État, avec une gestion par le Crous. Elles ne sont pas conventionnées, les étudiants ne peuvent donc pas prétendre aux APL mais à l'ALS – Allocation de logement social. Il s'agit majoritairement de chambres ;
- les résidences « conventionnées » : elles sont construites par un maître d'ouvrage social, à l'aide de prêts aidés, sur un terrain d'État apporté par bail emphytéotique, et louées au Crous. Les étudiants peuvent prétendre aux APL⁸ et l'offre se compose majoritairement de studios.

Dans Brest métropole, on compte trois résidences Crous, toutes situées à Brest, **qui représentent 1 381 logements et 1 410 places.**

Les studios du Crous sont particulièrement demandés par les étudiants et les étudiantes les plus précaires, en témoigne un **taux de pression (rapport entre le nombre de de-**

8. Comme dans tout logement faisant l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire ou l'organisme gestionnaire du logement.

COMMENT ET À QUI SONT ATTRIBUÉS LES LOGEMENTS DU CROUS ?

La procédure d'attribution comprend quatre « tours », entre les mois de mai et juillet, au cours desquels l'étudiant peut formuler un maximum de 4 vœux de logements. Ces derniers sont prioritairement attribués aux étudiant-es dont la famille dispose de faibles ressources. Les critères sont les mêmes que pour le calcul de la bourse : **les revenus de l'étudiant et de ses parents, la composition de la famille et l'éloignement géographique du domicile familial.** Les demandes sont satisfaites **dans l'ordre de classement lié à l'indice social**, en fonction des capacités d'accueil des résidences. Ainsi, les logements Crous logent quasi-uniquement des étudiants boursiers (hors étudiants internationaux).

mandes et de logements disponibles) qui s'élève à 14,75 à Brest, contre 8,45 à Rennes et 7,96 à Nantes. Ce taux de pression s'élève à seulement 3,39 pour les chambres. Un autre indicateur témoigne de la pression croissante sur l'offre de logements Crous : le taux d'occupation financier, qui est le rapport entre les loyers perçus et les loyers que l'on obtiendrait si tous les logements étaient occupés. Il s'élevait à près de 91 % à Brest en 2023, soit le taux le plus élevé de Bretagne (75 % à Quimper, 84 % à Lannion, 89 % à Rennes). Ce dernier a fortement progressé au cours des dernières années, étant de seulement 75 % en 2019. **Enfin, la métropole brestoise compte actuellement 46 logements Crous pour 1 000 étudiants, un ratio plutôt faible comparativement à d'autres métropoles (78 logements Crous pour 1 000 étudiants à Rennes⁹, 61 à l'échelle nationale).**

Les résidences Crous brestoises accueillent très majoritairement des étudiants boursiers. Ainsi, en 2023, 80 % des étudiants accueillis étaient boursiers et 18 % des internationaux. Le Crous rencontre des difficultés pour répondre à l'ensemble des demandes des étudiants internationaux. En 2021, une **convention de partenariat** a été signée entre le **Crous et CDC Habitat** pour la mise à disposition d'appartements majoritairement en colocation (une quarantaine de places). Mais depuis 2 ou 3 ans, le contexte qui avait conduit à la signature de ce partenariat a fortement évolué : le parc de CDC Habitat connaît une forte demande liée à la pression croissante sur le parc locatif local et il y a, par ailleurs, de moins en moins de rotations au sein du parc. Le partenariat n'est pas pour autant remis en cause, mais CDC Habitat rencontre désormais plus de difficultés pour mettre à disposition des logements.

9. Chiffres de la rentrée 2020-2021 pour Rennes. Source OTLE Rennes métropole : Microsoft Word - 2023-3203-EXT-098 2022_loyers_residences-etudiantes_2colonnes_JUN_03082023.docx.

Résidence Kergoat

2/4 et 6 rue Matthieu Gallou



Située à l'ouest du campus du Bouguen, la résidence offre une capacité d'accueil de **736 étudiants** dans deux bâtiments distincts, l'un « conventionné », l'autre « traditionnel ».

- bâtiment « conventionné » (Semp/Crous) : 130 studios, 4 T1 bis, 4 T2 ;
- bâtiment « traditionnel » (État/Crous) : 575 chambres confort de 9 m², 15 chambres grand confort de 12 à 14 m².

Loyer moyen : 247 € pour les chambres, 334 € pour les studios, charges comprises.

Équipements : laverie automatique, garage à vélos, parking privatif, foyer, salles d'études, salle de musique, espace bibliothèque.

Résidence Lanrédec

15 rue de Lanrédec



Située en face de l'UFR Sciences, la résidence offre une capacité d'accueil de **288 étudiants** et a été modernisée en 2020 :

- 219 chambres confort de 9 m² ;
- 59 chambres économiques rénovées de 9 m² ;
- 8 chambres grand confort de 14 m² ;
- 2 chambres en colocation.

Loyer moyen : 181 € pour les chambres éco, 246 € pour les chambres confort, charges comprises.

Équipements : laverie automatique, garage à vélos, parking privatif, foyer, salles d'études, salle de sport, espace bibliothèque.

Résidence Le Bouguen

4/4bis et 4ter avenue Le Gorgeu



Située à l'entrée du campus du Bouguen, la résidence offre une capacité d'accueil de **386 étudiants** dans deux bâtiments « conventionnés », et un bâtiment « traditionnel » :

- bâtiments conventionnés (Semp/Crous) : 208 studios T1, 21 T1 bis ;
- bâtiment « traditionnel » (État/Crous) : 126 chambres confort de 9 m², 8 chambres grand confort de 24 m², 2 chambres en colocation.

La résidence a fait l'objet de travaux de restructuration achevés début 2022.

Loyer moyen : 257 € pour les chambres, 348 € pour les studios, charges comprises.

Équipements : laverie automatique, garage à vélos, parking privatif, foyer, salles d'études.

2-Les résidences gérées par les bailleurs sociaux

Brest métropole compte six résidences à caractère social hors Crous, situées à Brest et Plouzané; elles représentent 547 logements et 624 places.

Contrairement aux résidences Crous, ces logements sociaux ne sont pas exclusivement réservés aux étudiants boursiers ou internationaux. En 2023, la part de logements consacrée à des publics précaires varie ainsi selon les bailleurs et les résidences : de 25 % à 50 % pour les boursiers et de 2 % à 19 % pour les étudiants internationaux. Les attributions se font davantage « au fil de l'eau », où les premiers dossiers complets sont les premiers instruits.

Résidence Carnot du Logis breton

38 rue Lazare Carnot



Située dans le quartier de Saint-Martin à Brest, la résidence appartient et est gérée par la coop'HLM le Logis breton. Elle présente la particularité d'avoir été financée par le Prêt locatif à usage social (PLUS¹⁰). Elle offre une capacité d'accueil de 22 étudiants.

- 20 T1 de 18 m²;
- 2 T1bis de 27 m².

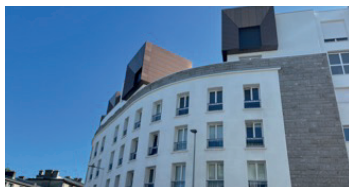
Loyer moyen : 293 € pour les T1, hors charges individuelles de chauffage et d'électricité.

Équipements : parking privatif

10. Les organismes HLM peuvent mobiliser trois types de prêts pour financer du logement social (PLAI, PLUS, PLS). Le type de prêt conditionne les niveaux de loyer plafond appliqués : le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour les logements destinés aux locataires en situation de grande précarité; le Prêt locatif à usage social (PLUS), qui correspond aux locations HLM « ordinaires »; le Prêt locatif social (PLS), pour les logements attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé et qui propose donc le niveau de loyer le plus élevé. Les nouvelles opérations destinées à loger des étudiants sont exclusivement financées par des Prêts locatifs sociaux (PLS).

Résidence Harteloire

23 rue de l'Harteloire



Mise en service en août 2023, elle appartient et est gérée par Brest Métropole Habitat, par ailleurs propriétaire des bâtiments. Elle offre une capacité d'accueil de 96 étudiants.

- 92 T1 d'environ 20 m²;
- 1 T4 destiné à de la colocation (loué dans le cadre d'une convention avec l'UBO).

Loyer moyen : 455 € charges comprises. Les tarifs y sont proches du parc locatif privé, compte tenu du financement PLS mobilisé.

Équipements : buanderie, espace de coworking, gardiennage...

L'attribution des logements est organisée par une commission d'attribution spécifique¹¹.

En plus des étudiants, la résidence accueille aussi une part de jeunes de moins de trente ans, sur le modèle des foyers de jeunes travailleurs. La gestion des 22 logements dédiés à ce public est assurée par l'association Ailes.

11. Plusieurs critères de priorité ont été définis, alimentant un système de points : bénéficiaire ou non d'une bourse, éloignement du domicile, revenus des parents et/ou de l'étudiant, composition familiale ou encore le handicap sont autant de critères qui entrent en compte dans l'attribution des logements.

Résidences Arpej/Sempi

Brest et Plouzané



L'association Arpej gère 4 résidences, dont les bâtiments sont la propriété de la Sempi. Trois se situent à Brest (Liberté, Recouvrance, Saint-Luc) et une à Plouzané (Technopôle). L'Arpej propose ainsi 433 logements pour 509 places (dont 60 % à la résidence du technopôle) à des tarifs proches des résidences sociales financées en PLS.

- 376 T1, 17 T1bis, 46 T2 en colocation, 1 T3 1 place, 51 T3 en colocation.

Loyer moyen : 450 € pour les T1, charges comprises

Résidence Kerstudy

75 avenue Alexis de Rochon, Plouzané



Située à l'entrée du technopôle Brest-Iroise à Plouzané, la résidence étudiants et jeunes actifs, propriété d'Axentia, est gérée par l'association les Amitiés d'Armor. Mise en service en août 2025, elle a été financée en PLS et compte 244 logements.

- 237 T1 de 19 m² à 27 m²;
- 6 T2 de 39 m²;
- 6 colocations.

Loyer de base : 278 € à 595 € selon le type de logement, auquel 185 € doivent être ajoutés pour les charges (électricité, eau, chauffage, wifi...).

Équipements : espace de coworking, salle de sport, laverie, boîtes à colis connectées, prêt de vélos...

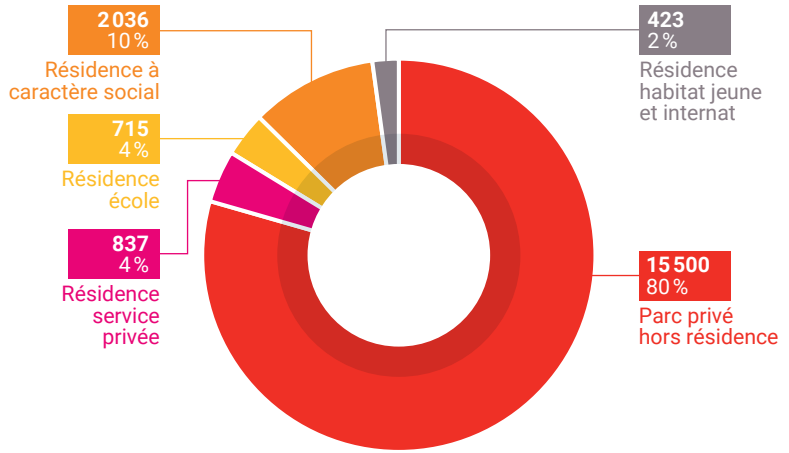
Mise en service en septembre 2025

De plus, il existe sur la métropole des offres complémentaires aux logements à caractère social :

- les **résidences habitat jeunes** (foyer de jeunes travailleurs) dont **30 % des places** peuvent être destinées à des étudiant·es, soit 93 places à Brest. Deux associations gèrent ces résidences : les Amitiés d'Armor et Ailes 29 ;
- la possibilité pour certains étudiants des lycées de loger **en internat**. 330 places étaient disponibles à la rentrée 2023. Désormais, dans les lycées publics, un tarif social est appliqué en fonction des revenus des parents à partir d'une grille régionale, ainsi la redevance annuelle varie de 2 090 € à 3 196 €.

En intégrant cette offre complémentaire à l'offre du Crous, des bailleurs sociaux et d'Arpej, le **volume global de places disponibles s'élève à près de 2 400.**

Mode d'hébergement des étudiants décohabitants (en nombre de places)



Source : OTLE Brest métropole



Étudiants en amphithéâtre

Crédit : Eugénie Ragot_Brest métropole

La demande étudiante

Une croissance ininterrompue des effectifs étudiants pendant près de 15 ans

29 740 étudiants dans la métropole brestoïse

La métropole brestoïse compte 29 740 étudiant-es inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur en 2024-2025, un chiffre stable par rapport à la rentrée précédente, après plus d'une décennie de hausse continue des effectifs étudiants. La métropole comptait 22 600 étudiant-es à la rentrée 2009, soit une progression de plus de 32 % en quinze ans. Une grande partie de la hausse s'explique par la dynamique démographique, avec l'arrivée dans les formations post-bac de la génération, plus nombreuse, des enfants nés en 2000 et les années suivantes. Cette croissance s'est interrompue depuis 2022. À la rentrée 2024, on compte ainsi environ 450 étudiants de moins par rapport à la rentrée universitaire précédente.

Deux polarités principales

Au sein de la métropole, la commune de Brest concentre la grande majorité de l'offre de formation (cf. carte page 3). Ainsi, 87 % des étudiant-es sont inscrits dans un établissement d'enseignement brestoïse (soit 26 470 individus). Les deux principales polarités d'établissements d'enseignement supérieur, en termes d'effectifs, restent Le Bouguen (9 362 étudiants) et le Centre-ville (8 893) suivies par celle formée par les campus de Kerichen et La Croix-Rouge (1 702 étudiants répartis dans 4 lycées).

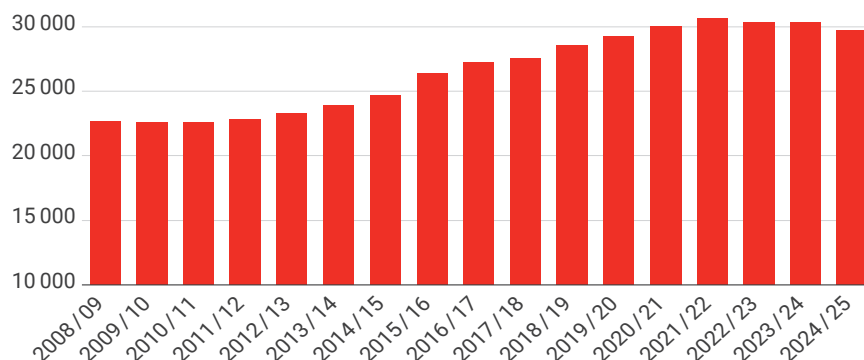
Un peu plus de 7 % des étudiants sont inscrits à Plouzané (2 199 étudiants) avec la présence de Bretagne INP/Enib, d'IMT Atlantique, de l'IUEM et de Bretagne INP/Esib. 4 % des effectifs étudient à Guipavas (1 213 étudiants), avec l'implantation de l'ites et des formations post-bac de la CCI Finistère. Enfin, la commune de Gouesnou compte 426 étudiants (1,4 % du total) avec la présence de Skilzh.

Davantage d'internationaux et d'alternants

Des effectifs internationaux en progression

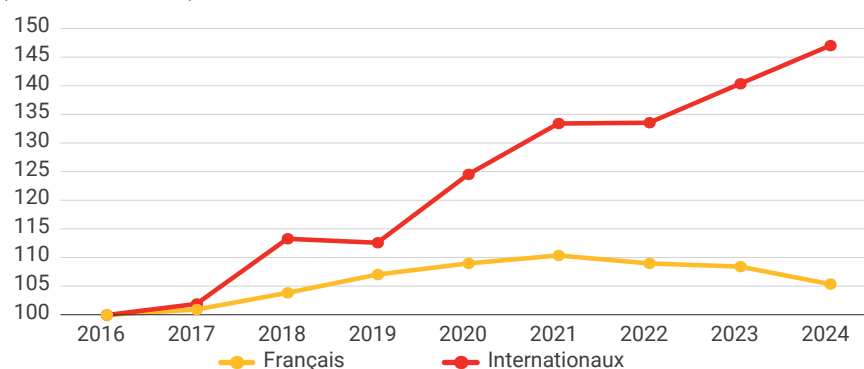
La métropole compte 3 680 étudiants internationaux en 2024-2025, ce qui représente 12,3 % de l'effectif total (contre 14 % à l'échelle nationale). Près des deux tiers des étudiants internationaux sont inscrits à l'UBO (2 444). Certaines écoles se démarquent par leur forte proportion d'interna-

Évolution des effectifs étudiants dans Brest métropole



Source : OESR Brest métropole

Évolution comparée des effectifs étudiants dans Brest métropole (base 100, 2016)



Source : OESR Brest métropole

tionaux. C'est le cas de BBS, dont 72 % des étudiant-es sont étrangers (383 au total dont une majorité de Marocains), d'IMT Atlantique (34 %, soit 288 étudiants) ou encore de Bretagne INP/Enib avec 209 étudiants internationaux (28 %).

Dans les huit dernières années, les effectifs internationaux ont connu une croissance quasi-continue, y compris pendant la pandémie, période durant laquelle la baisse a été très faible. La progression atteint près de 47 % entre 2016 et 2023, tandis que l'effectif hors internationaux n'a augmenté que de 5,4 %.

L'origine géographique des étudiants internationaux de la métropole brestoïse est moins diversifiée que dans le reste de la France. En effet, en 2023 près de 70 % d'étudiant-es sont issus du continent africain, un chiffre largement supérieur à la moyenne nationale (50 %). Ces derniers se répartissent à part quasi-égale entre l'Afrique du Nord et l'Afrique subsaharienne (respectivement 1 250 et 1 215 étudiants). La métropole compte également une part non négligeable d'étudiants d'Asie et d'Océanie (15 %), et seulement 331 étudiants issus du continent européen (soit 10 %, contre 19 % à l'échelle nationale).

Alternance : stabilisation après plusieurs années d'essor

La métropole brestoïse compte 4 000 alternant-es à la rentrée 2024, soit un recul de 3,6 % par rapport à la rentrée précédente. Cette baisse intervient toutefois après plusieurs années de forte augmentation : la métropole ne comptait que 3 100 alternants en 2021.

En 2023, les étudiants de l'enseignement supérieur privé (sous contrat avec l'État et hors contrat) représentaient 62 % des alternants de Brest, alors qu'ils ne composent que 16 % des effectifs globaux. Ainsi, plus de la moitié des étudiants du privé étaient en alternance, contre près de 7 % dans le public.

La hausse du nombre d'alternants entre 2021 et 2023 peut être attribuée quasi-exclusivement aux établissements du secteur privé dont les effectifs alternants ont fortement augmenté (+57 %), quand ceux de l'UBO ont connu une progression de 12 %.

Cette montée en puissance était favorisée par un contexte réglementaire incitatif. Les entreprises embauchant un alternant bénéficiaient de divers avantages : aide à l'embauche de

6 000 €¹² lors de la première année de contrat, exonération totale ou partielle des charges sociales pour une rémunération inférieure à 79 % du Smic (contrat d'apprentissage). Or, dans un objectif de maîtrise des finances publiques, ces aides ont été revues à la baisse par le gouvernement, le coût du dispositif atteignant 25 milliards d'euros en 2024. Ainsi, l'aide ne concerne plus les contrats de professionnalisation et son montant, désormais modulé selon la taille de l'entreprise, varie entre 2 000 et 5 000 euros.

En raison de la rémunération qu'ils perçoivent, les alternants perdent automatiquement leur statut de boursier. Ainsi, une hausse de la part d'alternants dans une population étudiante peut avoir une incidence sur la proportion de boursiers dans cette même population.

22 % d'étudiants boursiers

En 2023-2024, 6 814 boursier-es sont comptabilisés dans les établissements de l'enseignement supérieur, dont 55 % sont originaires du département du Finistère. Ainsi, le nombre de boursiers rapporté au total des étudiants s'établit à 22,5 % sur la métropole brestoïse, un chiffre qui est similaire à l'échelle nationale¹³ (22,8 %). La tendance d'évolution du nombre de boursiers dans la métropole est comparable à ce qui est observé à l'échelle nationale : une baisse constante, due en partie à l'essor de l'alternance. Cette évolution ne signifie pas pour autant une baisse des situations de précarité, au contraire. La précarité s'observe aussi chez des étudiants non boursiers, notamment en raison des effets de seuil¹⁴. Par ailleurs, les boursiers des échelons 4, 5, 6 et 7, qui correspondent aux étudiants les plus précaires, représentent 29 % des boursiers de la métropole (1 963 individus).

12. L'aide de 6 000 € maximum accordée aux employeurs qui recrutent des alternants ne s'applique plus aux jeunes en contrat de professionnalisation au 30 avril 2024.

13. Le chiffre officiel est de 37,7 % à l'échelle nationale, en ne prenant en compte que les étudiants faisant partie d'une formation donnant droit aux bourses. Ce chiffre est difficile à calculer pour Brest.

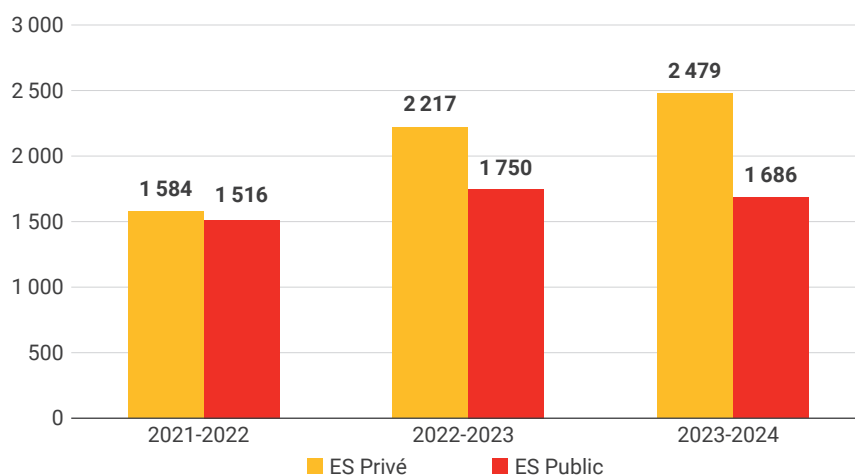
14. Lorsqu'un étudiant non boursier, légèrement au-dessus du plafond de ressources, ne reçoit aucune aide alors qu'il peut pourtant se trouver en situation de précarité.

Effectif de boursiers dans Brest métropole, rentrée 2023-2024

Échelon de bourse	Effectif	%
Obis	2 825	41 %
1	1 074	16 %
2	475	7 %
3	477	7 %
4	371	5 %
5	691	10 %
6	504	7 %
7	397	6 %
Total	6 814	100 %

Sources : Crous Bretagne

Nombre d'alternants dans l'enseignement supérieur public et privé dans Brest métropole



Source : OESR Brest métropole

DES SOLUTIONS DE LOGEMENT ADAPTÉES AUX ALTERNANTS ENCORE PEU NOMBREUSES

L'étudiant en alternance présente la particularité d'appartenir à un double statut : celui d'étudiant et de salarié. Il alterne entre périodes en formation et périodes en entreprise. **Parfois, la formation académique et l'entreprise peuvent être situées sur deux territoires éloignés, ce qui entraîne un besoin en logement périodique, dépendant du rythme de l'alternant (une semaine/une semaine, deux semaines/deux semaines, un mois/un mois, etc.). Or, les solutions d'hébergement adaptées à ce type de besoin se font rares.** Cependant, certaines offres adaptées aux alternants existent.



Résidence Sud@lternance à Montpellier

Crédit : Ateliers A+
Photographie : Marie-Caroline Lucat.

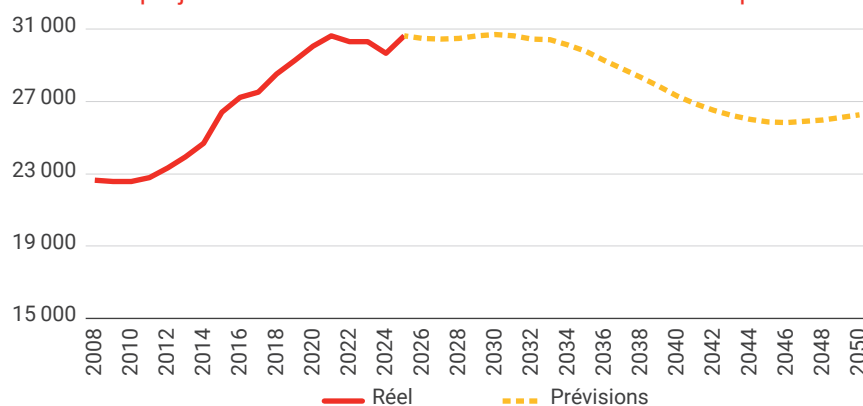
C'est le cas, par exemple, des « cités de l'alternance » gérées par le Crous, qui ont été mises en place à Dijon, Montpellier ou Strasbourg. Cette offre est similaire aux autres résidences proposées par le Crous : des studettes meublées de 15 m² avec kitchenette, salle de bains avec toilettes privatives, réfrigérateur, placard, bureau, nécessaire à vaisselle, électroménager, etc. La particularité de cette offre réside dans la rotation de l'occupation des logements. Ces derniers ne sont pas loués à l'année, mais uniquement à la semaine, à la quinzaine ou au mois en fonction du rythme de l'alternant. Un état des lieux et une restitution des clés sont organisés à la fin de chaque séjour, pour que le logement libéré soit loué à un autre alternant. Les tarifs proposés sont peu onéreux et adaptés à la rémunération de l'alternant. À la cité de l'alternance de Dijon, il faut compter entre 95 € et 110 € la semaine, entre 195 € et 215 € la quinzaine, et entre 365 € et 425 € par mois. Ce dispositif permet donc de répondre au besoin en souplesse et en flexibilité de ce public particulier, tout en limitant la vacance des logements. À Brest métropole, une offre de chambres chez l'habitant se développe par l'intermédiaire de campagnes de promotion portées de manière partenariale par la métropole, le Crous et l'Adil et du dispositif intergénérationnel Tiss'âges proposé par l'association Ailes. Cette offre n'est toutefois pas suffisante pour répondre à l'ensemble des besoins.

Perspectives et enjeux

Vers une stabilisation puis une baisse des effectifs ?

Au regard des projections démographiques de l'Insee, le nombre d'étudiant·es du pôle universitaire brestois serait amené à se stabiliser jusqu'en 2033, avec un pic de près de 30 700 étudiants en 2030. Après cette date, les effectifs devraient connaître une tendance à la baisse jusqu'en 2046, pour revenir à un effectif d'environ 25 800 étudiants, soit une diminution de 13 % par rapport à aujourd'hui. Après 2046, les effectifs repartiraient très légèrement à la hausse pour dépasser une nouvelle fois la barre des 26 000 étudiants, soit les effectifs observés dans Brest métropole à la rentrée 2015.

Évolution et projection du nombre d'étudiants dans Brest métropole



Source : INSEE projection Omphale 2020, scénario central

Les perspectives au regard des stratégies des établissements d'enseignement supérieur

Si les projections démographiques constituent un facteur important pour appréhender les évolutions en termes d'effectifs étudiants, elles ne peuvent expliquer à elles seules les dynamiques observées localement. Ainsi, des facteurs comme les stratégies de recrutement des établissements d'enseignement, la capacité du territoire à attirer des jeunes issus de territoires éloignés, ou l'évolution de l'offre de formation, peuvent infléchir les dynamiques anticipées localement.

Pour tenter d'appréhender plus finement les perspectives d'évolution des effectifs étudiants, des entretiens ont été réalisés auprès des établissements d'enseignement supérieur (université et grandes écoles¹⁵) afin d'identifier leurs stratégies et les potentielles incidences sur les effectifs et le profil des étudiants accueillis à l'avenir. Il en ressort quelques grandes lignes directrices :

- **les effectifs devraient augmenter d'ici 2030 dans les grandes écoles (une estimation d'environ 650 étudiant·es supplémentaires, pour atteindre près de 4 800 étudiants)**, du fait d'une hausse projetée des inscrits dans les écoles d'ingénieurs et à Brest Business School. Dans le premier cas, dans le cadre de la stratégie industrielle de l'État, le ministère de l'Économie a demandé aux écoles d'ingénieurs d'augmenter leurs effectifs afin de pouvoir répondre aux besoins des entreprises. Dans Brest métropole, 4 grandes écoles s'inscrivent dans cet objectif de croissance :

L'exploitation des données issues du scénario central Omphale de l'INSEE (2020) permet d'établir une projection de la population de 18-24 ans qui habiterait le Pays de Brest. L'évolution ainsi estimée est ensuite appliquée au nombre réel d'étudiants observé dans la métropole à la rentrée 2023-2024. Cette projection repose sur l'hypothèse de stabilité de deux paramètres : la part d'étudiants dans la classe d'âge et le taux d'étudiants internationaux.

IMT Atlantique, le Cesi, Bretagne INP/Enib et l'École navale. L'Isen et l'Ensta Bretagne semblent plutôt viser une stabilisation de leurs effectifs, ne serait-ce que pour des questions de limite bâtiminaire. Du côté de l'école de commerce, le Covid a freiné les flux internationaux, mais l'école renoue actuellement des partenariats avec des établissements chinois qui devraient induire des mobilités entrantes en provenance d'Asie ;

- **l'université s'inscrit dans une logique de stabilisation des effectifs, mais avec une tendance baissière.** Lors des deux dernières rentrées, les effectifs ont reculé (-693 et -424), principalement dans le cycle licence. Plusieurs éléments vont dans le sens d'une poursuite de la tendance baissière : la limitation des effectifs en L1 Staps et Psychologie (-40 dans chaque promo à partir de la rentrée 2024), la désaffectation des métiers de l'enseignement qui joue négativement sur plusieurs composantes (Inspé, UFR Lettres, UFR Sciences, etc.), l'effet amortisseur lié à la mise en place des BUT¹⁶ sur les effectifs 2023-2024 qui va s'estomper, les évolutions démographiques bretonnes qui jouent une influence importante sur le recrutement en licence... Cependant, d'autres projets vont, à l'inverse, bénéficier à l'UBO : la progression des effectifs en odontologie, avec un passage de 36 à 50 étudiants par promotion, la créa-

tion d'une licence en science politique ou d'un Deust sur les métiers d'animation du sport.

En synthèse, les stratégies des établissements ne font pas apparaître de projets susceptibles d'entraîner un solde net significatif d'étudiants dans Brest métropole.

Au-delà des perspectives en termes d'effectifs, les échanges avec les chefs d'établissements ont permis de mettre en exergue plusieurs points de convergence :

- **la recherche d'une diversification des voies de recrutement** (formation sous statut d'étudiant pour les écoles qui ne proposent que les Fisea¹⁷ et, inversement, diversification des nationalités, féminisation, croissance des effectifs civils à l'École navale, recrutement de diplômés de BUT, création de la prépa INP¹⁸ à Quimper, etc.). Cette orientation va dans le sens d'une sécurisation du recrutement dans un contexte démographique moins favorable que dans les 15 dernières années et de concurrence forte entre établissements ;
- **l'internationalisation des effectifs.** Elle est vue comme un levier de croissance, dans un contexte démographique national atone, et comme un facteur incontournable pour améliorer le positionnement dans les classements. Cependant, ce vivier d'étudiants constitue une catégorie plus précaire de la population étudiante, ce qui pourrait entraî-

15. Ont été interrogés, les établissements membres de la conférence territoriale : UBO, Cesi, ENSTA, Bretagne INP/Enib, École Navale, EESAB, BBS, Isen et IMTA.

16. Le bachelier universitaire de technologie (BUT), nouvelle formation sur 3 ans proposée à la rentrée 2021 et rallongeant le cursus en IUT d'une année, a induit une hausse mécanique des effectifs dans les IUT.

17. Fisea : cursus de formation d'ingénieur en apprentissage.

18. Institut National Polytechnique.

ner, à l'avenir, une hausse de la demande pour des logements à caractère social. Certains établissements, dont le taux d'internationaux est déjà important, souhaitent plutôt stabiliser les effectifs et diversifier les origines géographiques ;

- le développement de stratégies d'alliance, indispensables pour conforter le positionnement et développer la notoriété (projet d'EPE¹⁹ ; INP²⁰ associant l'Enib, l'Esiab et l'IAE ; Ensta Bretagne/Ensta Paris Tech/institut polytechnique de Paris ; IMT Atlantique ; déploiement de l'Isen dans plusieurs régions ; Cesi Brest inscrit dans le groupe national ; projet de l'École navale d'intégrer le Cimo²¹ dans le cadre de l'IPP²²). Certaines alliances induisent un éloignement des centres de décision ;
- les effectifs boursiers vont plutôt s'éroder dans certaines grandes écoles du fait d'un recrutement plus sélectif.

19. Établissement public expérimental.

20. Institut national polytechnique.

21. Centre interdisciplinaire pour la mer et les océans.

22. Institut Paris polytechnique.



Résidence Albert Louppe à Brest

Crédit : Adeupa

Plusieurs projets de résidences étudiantes à caractère social

Pour les prochaines années, la priorité est mise sur le développement d'une offre à caractère social de type Crous ou des logements PLS (financés en Prêt locatif social) ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Quatre projets de résidences à caractère social sont prévus à court et moyen terme, dont deux sont déjà en cours de réalisation, pour un total d'environ 400 logements supplémentaires. Deux autres projets restent en attente : un projet sur le campus universitaire du Bouguen, inscrit dans le contrat de plan État-Région (CPER) 2021-2027 et la rénovation-extension de la résidence universitaire du Bouguen.

Sous réserve que l'ensemble de ces projets se réalise, la métropole pourrait compter, à terme, plus de 3 000 places en résidences sociales, soit un ratio conforme à la « norme » nationale du rapport Anciaux.

Un enjeu majeur de consolidation de l'offre Crous

Avec un ratio inférieur à celui constaté en France métropolitaine et dans la métropole rennaise, l'offre de logements Crous demeure faible sur le territoire. Elle n'a pas évolué depuis près de 30 ans, alors que le nombre d'étudiants a fortement progressé. En appliquant le ratio rennais, il manquerait ainsi environ 950 logements Crous dans la métropole brestoise. Le

Projet	Nombre de logements	Adresse	Date de livraison	Observations
Keruchen - BMH	153	Zone commerciale Kergaradec, Gouesnou	2026	Projet « Les portes de Gouesnou », comportant une résidence pour étudiants de 153 chambres, 142 logements dont la moitié dans le parc social, des bureaux et un restaurant.
Albert Louppe - BMH Nexity (ULS)	142	33 et 35 rue Albert Louppe, Brest	2026	Résidence étudiants et jeunes actifs. 86 studios, vendus en nue-propriété et adossés à de l'usufruit locatif social (ULS). Usage provisoire de 15 ans maximum par BMH lié au montage ULS. Services : espace de co-working, laverie, rooftop, jardin partagé, local vélo.
Kerbernier - BMH	83	Kerbernier	2029	Financement PLS
Schuman - BMH	32	Avenue Le Gorgeu	2029	Financement mixte PLS (16) et PLUS (16)
TOTAL LOGEMENTS	Environ 400			

Clous a, de son côté, estimé le besoin à 1 500 places supplémentaires. Il y a donc un enjeu important à renforcer cette offre, qui reste la plus accessible pour les publics les plus précaires, notamment les boursiers et certains étudiants internationaux.

L'analyse de l'occupation des résidences sociales gérées par les bailleurs sociaux et l'Arpej montre que seule une partie des logements est attribuée aux étudiant-es les plus en difficulté (boursiers et internationaux). Il en résulte donc également un enjeu autour des modalités d'attribution des logements des résidences qui ne

sont pas gérées par le Crous. Seules les résidences portées par ce dernier semblent offrir la garantie d'une occupation par une population étudiante précaire.

Plus globalement, le renforcement de l'offre dédiée devrait permettre d'atténuer la pression sur les petites typologies du parc privé. On peut, par ailleurs, affirmer que même avec une baisse projetée des effectifs étudiants dans les prochaines années, l'offre abordable restera nécessaire pour des étudiants aux ressources généralement limitées.

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication

François Rivoal

Réalisation

Glen Joncour
Anne Férec
Nadine Le Hir

Mise en page

Polaris

Contact

contact@adeupa-brest.fr

Tirage

150 exemplaires

Dépôt légal

2^e trimestre 2026

ISSN

2263-4444

Référence

26-025



AGENCE D'URBANISME DE BREST • BRETAGNE

18 rue Jean Jaurès - 29200 BREST

Tél. 02 98 33 51 71

www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE