

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

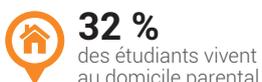
ÉTAT DES LIEUX ET PREMIERS ENJEUX

#9 | Mars 2020

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Crédit photo : Mathieu Le Gall - Brest métropole



Le contexte local et national conjugué à la fois une hausse des effectifs étudiants, une plus forte demande locative et un développement des projets de résidences étudiantes (Contrat de Plan État-Région, « Plan 60 000¹ »). Suite à un appel à manifestation d'intérêt national, Brest métropole, en collaboration avec l'Université de Bretagne Occidentale (UBO), le Crous et l'ADEUPa a créé un observatoire du logement des étudiants dont le périmètre d'observation a été élargi au territoire de Morlaix Communauté qui accueille une antenne de l'UBO. La présente publication porte sur la restitution des résultats relatifs au territoire de la métropole. Elle dresse un état des lieux de l'offre de logements actuellement disponible pour les étudiants dans Brest métropole et des modalités d'hébergement des étudiants brestoises. Cette première analyse permet d'ores et déjà d'approcher les dynamiques à l'œuvre et d'identifier des besoins.

En résumé, il en ressort une offre de logements diversifiée et globalement accessible du fait de loyers abordables. Mais le marché du locatif privé s'est tendu ces deux dernières années, en particulier sur les petits logements. L'offre adaptée aux étudiants à bas revenus en résidence universitaire apparaît déficitaire et mériterait d'être élargie. L'accès au logement des étudiants internationaux représente aussi une problématique dans la métropole brestoise. Enfin, l'adaptation de l'offre aux attentes des étudiants est un enjeu, la demande étant de plus en plus orientée vers de la location de courte durée dans des logements équipés et meublés.

1. Plan pour la construction de 60 000 logements étudiants pour la période 2018-2022.

Effectifs étudiants : quelles évolutions et perspectives ?

À la rentrée 2018, la métropole brestoise accueillait 28 400 étudiants dans ses établissements d'enseignement supérieur. À l'échelle des métropoles françaises, Brest affiche une densité significative d'étudiants rapportée à la population : 118 étudiants pour 1 000 habitants, devant Lyon ou Lille par exemple.

+ 4 500 étudiants en cinq ans

Comme au niveau national, les effectifs étudiants ne cessent de croître depuis une dizaine d'années. Cette hausse s'explique par un effet démographique, avec l'arrivée

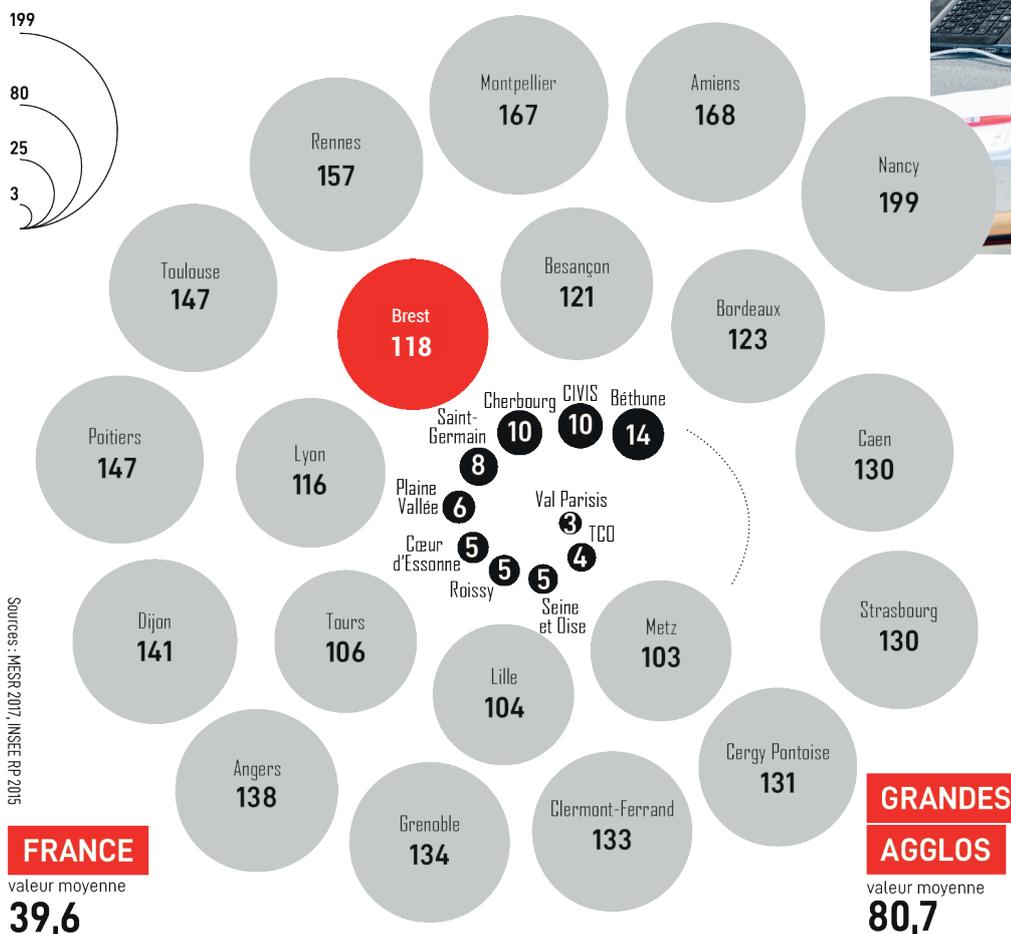
dans les formations post-bac des enfants nés en 2000 et les années suivantes. Elle est aussi induite par une diversification des formations proposées (masseur-kinésithérapeute, orthophoniste, ingénieur bâtiment travaux publics, bachelor informatique, management, communication...).

Sur les 4 500 étudiants supplémentaires enregistrés en cinq ans, les deux tiers sont inscrits à l'UBO, particulièrement sur le site du Bouguen, mais également à la faculté de Médecine et de Victor Segalen en centre-ville. Les écoles d'ingénieurs ont gagné près de 600 étudiants. Autres sites comptant au moins 200 étudiants en plus : le CESI, Brest Open Campus (école ouverte à la rentrée 2016) et le CNAM.



Crédit photo : Mathieu Le Gall - Brest métropole

Nombre d'étudiants pour 1 000 habitants en 2017



Sources : MESP 2017, INSEE RP 2015

Source : Observ'agglo, FNAU, juin 2019

Attractivité des formations : un étudiant sur deux extérieur au Finistère

L'origine géographique des étudiants évolue au fil des années. L'internationalisation de l'enseignement supérieur se poursuit avec une croissance du nombre d'étudiants étrangers accueillis (+ 460 entre les rentrées 2013 et 2018, soit + 19 %). Ils représentent aujourd'hui 10,1 % des effectifs totaux de l'enseignement supérieur, une part qui se situe légèrement sous la moyenne nationale (10,6 %)².

L'aire de recrutement des étudiants a tendance à s'élargir. Dans les 2^e et 3^e cycles, c'est une réalité depuis longtemps. Désormais, cela est également observé dans le 1^{er} cycle. L'évolution de l'origine géographique des néobacheliers inscrits à l'UBO, sur le site de Brest, l'atteste : la part des Finistériens a reculé de cinq points depuis 2013 grâce à une attractivité plus forte en dehors de la Bretagne.

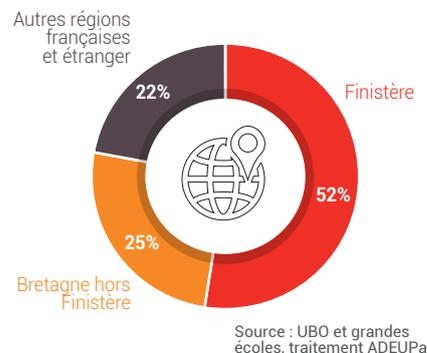
Des perspectives favorables pour les prochaines années...

La dynamique démographique va se poursuivre dans les prochaines années avec un pic en 2026, avant une décline progressive selon les projections de population de l'Insee. La diversification de l'offre de formations devrait se poursuivre et améliorer l'attractivité du pôle brestois. De nouveaux diplômés vont par exemple voir le jour à la rentrée 2020 comme le cycle proposé par l'ISEN Yncréa Ouest préparant au diplôme d'ingénieur dans la spécialité « agronomie et systèmes numériques » ou le mastère spécialisé Cybersécurité des systèmes maritimes et portuaires lancé par les écoles d'ingénieurs (École navale, IMT Atlantique, ENSTA Bretagne et ENSM).

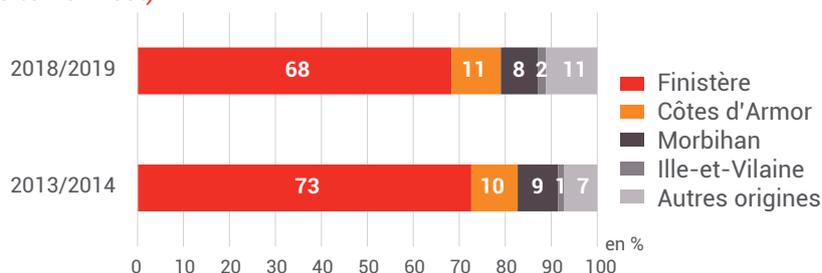
La métropole brestoise peut aussi tirer profit des atouts mis en avant dans les classements des villes étudiantes comme le prix abordable des logements, le taux de réussite aux diplômes, le cadre de vie et la diversité des activités culturelles et sportives proposées.

2. Source : MESRI-SIES, Repères et références statistiques 2019

Origine géographique des étudiants inscrits à l'UBO et dans les grandes écoles en 2018/2019 (site de Brest)



Origine géographique des néobacheliers inscrits à l'UBO (site de Brest)



Source : UBO, traitement ADEUPa - origine géographique définie à partir du département d'obtention du bac

... mais des interrogations sur le plus long terme

D'autres facteurs conduisent à être vigilants sur les perspectives d'effectifs étudiants. Le reflux démographique après 2026 semble incontournable compte tenu de la baisse marquée de la natalité observée en Bretagne dès 2008. Les risques peuvent aussi venir du fait qu'un certain nombre d'établissements appartiennent à des groupes qui ont leur stratégie propre, définie au niveau national, et pouvant être déconnectée des projets de territoire.

La dynamique démographique va se poursuivre dans les prochaines années avec un pic en 2026, avant une décline progressive selon les projections de population de l'Insee. La diversification de l'offre de formations devrait se poursuivre et améliorer l'attractivité du pôle brestois.

Pour en savoir +

[Tableau de bord 2018-2019 de l'enseignement supérieur et de la recherche dans le pays de Brest n°9](#)

Majoritairement en dehors du domicile parental

Seuls 32 % des étudiants brestois vivent exclusivement chez leurs parents, un taux à mettre en relation avec leur origine géographique. Cette part est sensiblement équivalente à celle observée pour les étudiants rennais (30 %) mais nettement moins importante que pour les étudiants briochins, quimpérois ou lorientais³.

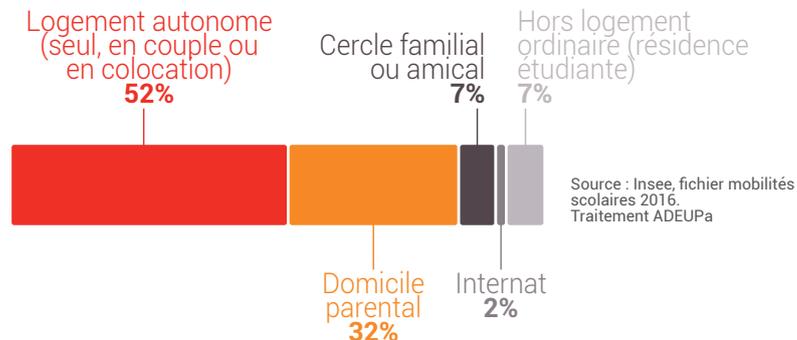


Crédit photo : ADEUPa

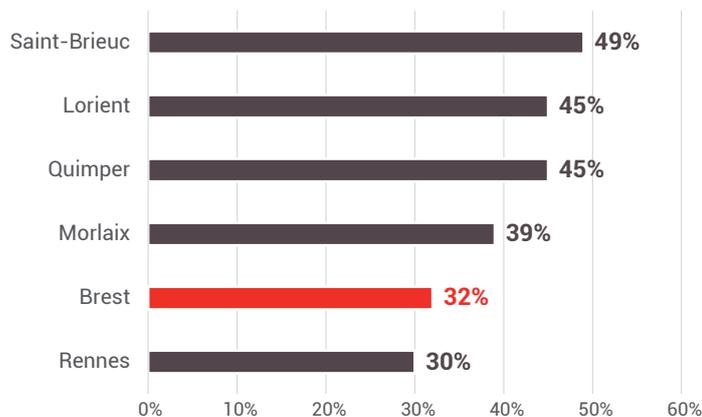
Les étudiants qui habitent en dehors de Brest métropole vivent à 76 % chez leurs parents. La relative proximité entre lieu de résidence et lieu d'études leur permet semble-t-il de ne pas décohabiter. En revanche, seuls 22 % des étudiants qui habitent dans la métropole vivent au domicile parental. La décohabitation a un rôle fonctionnel de rapprochement au lieu d'études pour les étudiants d'origine géographique plus lointaine. La ville-centre, en concentrant la majorité de l'offre de logements locatifs du Pays de Brest et en offrant une proximité géographique avec le lieu d'études (permettant de se passer de la voiture), constitue leur lieu privilégié d'accueil résidentiel.

La majorité des étudiants dispose donc de son propre logement dans le parc de logement ordinaire, en résidence étudiante ou en internat.

Mode d'hébergement des étudiants de la métropole



Part des étudiants vivant chez leurs parents



Source : Insee, fichier mobilités scolaires 2016. Traitement ADEUPa

3. Le taux plus élevé d'étudiants vivant au domicile de leurs parents à Quimper, Lorient et Saint-Brieuc, illustre un recrutement des formations géographiquement plus restreint. La prédominance de formations de 1^{er} cycle dans ces territoires constitue certainement un élément d'explication.

L'offre de logements dédiée aux étudiants

Le territoire de la métropole dispose d'une offre de logements spécifiquement dédiée au travers notamment de résidences étudiantes. En 2019, ces dernières comptaient ainsi près de 2 700 places, soit un rapport de 11 places pour 100 étudiants (18 places pour 100 étudiants dans la métropole rennaise). Alors que les effectifs étudiants ont nettement progressé au cours de la dernière décennie, l'offre de logements dédiés est restée stable.

Les étudiants les plus modestes ont accès à un parc de logements en résidences universitaires Crous

Le Crous gère un parc de **1 250 logements** correspondant à 1 279 places⁴ réparties dans trois résidences localisées sur le campus universitaire du Bouguen⁵. Ces logements sont attribués selon les mêmes critères sociaux que les bourses, c'est-à-dire prioritairement aux étudiants dont la famille dispose de faibles ressources. La métropole comptait 7 469 étudiants boursiers à la rentrée 2018-2019. L'offre de logements Crous est très inférieure dans Brest métropole comparativement à Rennes métropole. En témoigne le rapport entre le nombre de boursiers et de places en résidence : à Brest, on compte 17 places en résidences Crous pour 100 étudiants boursiers contre 31 places pour 100 étudiants boursiers à Rennes. La tension sur le marché locatif privé rennais explique probablement en partie cette offre supérieure en résidences Crous.

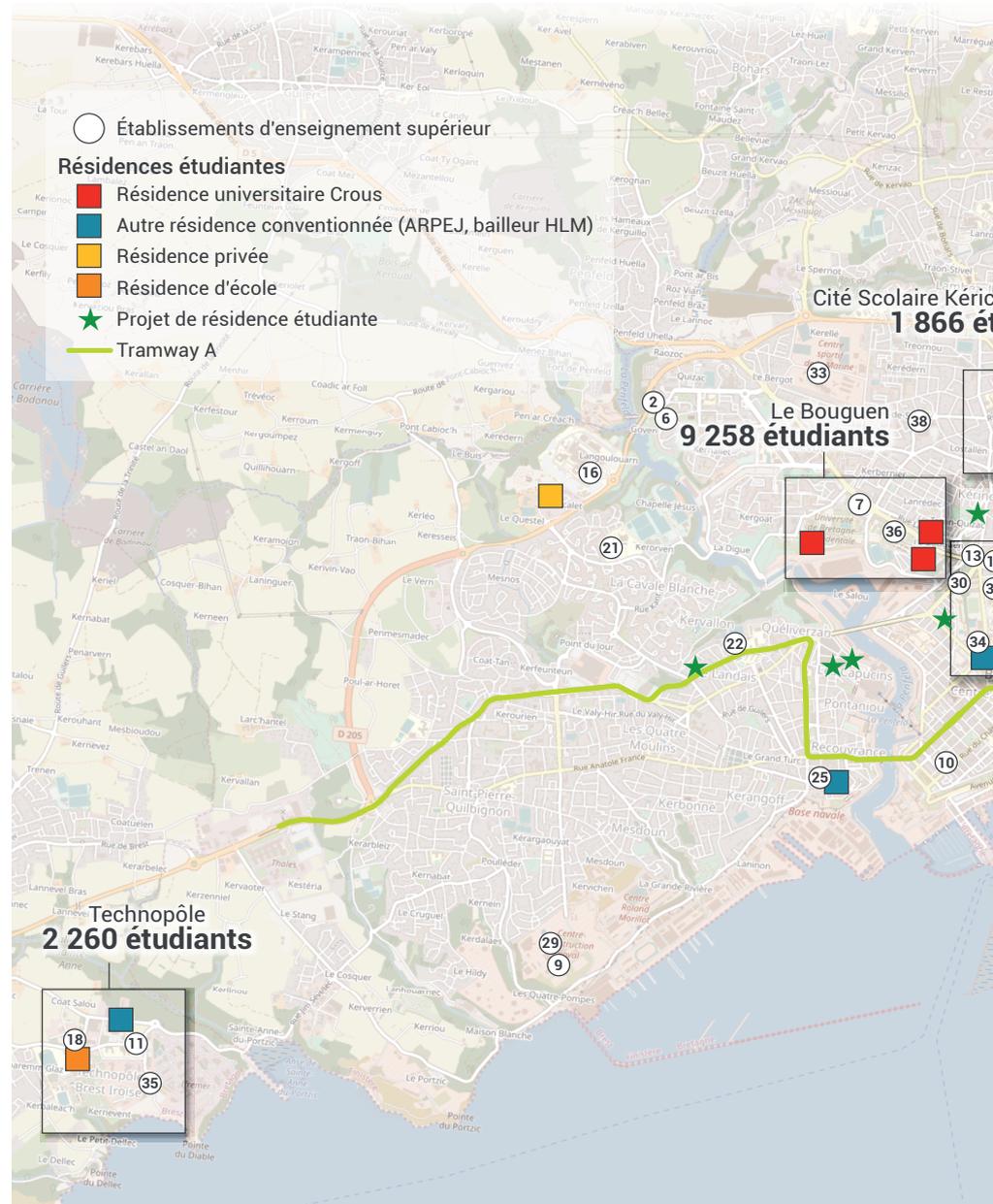
Dans le cadre du projet de contrat de plan État-Région (CPER) 2021-2027, la création d'une centaine de logements supplémentaires sur le campus uni-

4. Capacité louable à la rentrée 2019-2020 (hors logements vacants pour travaux).

5. Hors cité internationale Nelson Mandela aux Capucins qui accueille essentiellement des enseignants-chercheurs et quelques doctorants à la demande de l'UBO ou d'établissements partenaires.

versitaire est envisagée. Une nouvelle résidence d'environ 120 logements est également en projet sur le site de l'ancienne gendarmerie de l'Harteloire. Une réflexion est menée sur le niveau de services, la volonté étant d'apporter des éléments différenciants par rapport à l'offre existante (niveau de services minimum) pour s'adapter aux attentes actuelles des étudiants (espaces de convivialité...). Le plan d'investissement dans les deux

derniers CPER a mis l'accent sur la modernisation des résidences Crous. Des travaux de réhabilitation sont ainsi engagés, par tranches, sur les résidences universitaires du Bouguen et de Lanrédéc (amélioration des éléments de confort, mise aux normes PMR...). Dans le cadre des travaux, une attention est portée au maintien d'une offre très sociale (chambres sans douche en particulier).





FICHE D'IDENTITÉ

Résidences Kergoat, Le Bouguen et Lanrédec du Crous (Brest)



- 1 250 logements - 1 279 places*
- Studios - 396 places
- T1 - 883 places

* Capacité louable en 2019



Redevance mensuelle médiane (tout compris)

- Studio - 331 €
- Chambre - 206 €



- 1 AREP 29
- 2 Brest Business School
- 3 Brest Open Campus
- 4 Campus des Métiers
- 5 Cefortech
- 6 Cesi
- 7 Cnam
- 8 Cours Galien
- 9 École de maistrance
- 10 Eesab
- 11 Enib
- 12 Ensta Bretagne
- 13 Epsilon
- 14 Escam
- 15 Idpces
- 16 Ifsi Chru et autres écoles du Chru
- 17 Ifsi Croix Rouge
- 18 IMT Atlantique
- 19 Isfec de Bretagne
- 20 Ites
- 21 Lycée Amiral Ronarch
- 22 Lycée Dupuy de Lôme
- 23 Lycée Estran Charles de Foucauld
- 24 Lycée Estran Fénelon
- 25 Lycée Javouhey
- 26 Lycée La Croix Rouge - La Salle
- 27 Lycée La Pérouse-Kérichen
- 28 Lycée Lesven
- 29 Lycée Naval
- 30 Lycée Sainte Anne
- 31 Lycée Vauban
- 32 Pôle de Formation des Industries Technologiques
- 33 Shom
- 34 UBO - Victor Segalen
- 35 UBO - Technopôle Brest-Iroise
- 36 UBO - Le Gorgeu
- 37 UBO - Médecine
- 38 Yncréa Ouest



FICHE D'IDENTITÉ

Résidences de l'ARPEJ Recouvrance, Liberté, Saint-Luc (Brest) et Technopôle (Plouzané)



Crédit photo : ARPEJ



- 433 logements - 507 places

- T1 - 376 places
- T1 bis - 17 places
- T3 - 1 place
- T2 en colocation - 23 places
- T3 en colocation - 16 places



Redevance mensuelle médiane des T1 (tout compris)

- 404,5 €



FICHE D'IDENTITÉ

Résidence Carnot du Logis Breton (Brest)



Crédit photo : Le Logis Breton



- T1 - 21 places
- T1 bis - 1 place



Redevance mensuelle médiane

- 281,41 € (hors consommations individuelles de chauffage et d'électricité)

Les résidences ARPEJ et la résidence Carnot du Logis Breton complètent cette offre sociale

Ces logements sont également conventionnés et donc éligibles à l'APL. Pour l'attribution du logement, les ressources du demandeur ne doivent pas excéder un certain plafond. Dans la pratique, ce sont les ressources de l'étudiant qui sont prises en compte et non celles de la famille. L'association ARPEJ dispose d'environ 500 places réparties dans 4 résidences situées à Brest et à Plouzané.

Les différentes résidences universitaires (Crous, ARPEJ et Logis Breton) enregistraient à la rentrée 2018-2019 un taux d'occupation maximum. Le parcours universitaire étant de plus en plus rythmé par les périodes de stages mais également par les séjours à l'étranger, les étudiants sont nombreux à libérer leur logement à partir d'avril. Cette évolution des temps d'enseignement s'accompagne d'un besoin croissant en logements pour de courts séjours.

De l'avis des partenaires, il existe à Brest un déficit d'offre en logements étudiants à caractère social (à bas loyers, éligibles à l'APL). Une étude réalisée en 2018 par la métropole confirme ce déficit. Elle montre que la part de logements Crous rapportée au nombre d'étudiants est plus faible à Brest que dans d'autres pôles universitaires de taille comparable. Les éléments de comparaison qui seront disponibles en 2020 grâce au réseau des observatoires territoriaux du logement des étudiants

(cf. page 12) devraient permettre de mieux caractériser la situation. Si l'ensemble des partenaires s'accorde sur la nécessité de développer l'offre compatible avec des bas revenus, il semblerait que l'équilibre financier soit difficile à trouver sur les différents projets de résidences étudiantes conventionnées actuellement en cours de montage.

Plusieurs projets de résidences étudiantes privées avec services

Portées par une forte demande locale, un rendement et une fiscalité très attractifs pour les investisseurs (LMNP, Censi-Bouvard...), les résidences étudiantes privées se développent sur le territoire national. Plusieurs programmes sont en projet dans la métropole brestoise qui n'en comptait pas jusqu'à présent. La première d'entre elles ouvrira en juin 2021, rue Mathieu Donart à Brest, et accueillera 219 étudiants dans des logements allant du T1 au T6. Elle sera gérée par le groupe KLEY (Levallois-Perret) qui dispose déjà de 7 résidences pour étudiants dont une à Rennes. À court-moyen terme, ce sont environ 650 nouveaux logements en résidences étudiantes privées avec services qui seront proposés à la location à Brest. Les prochains travaux de l'observatoire pourront apporter un éclairage sur cette offre nouvelle : quels publics accueillis ? Quels montants de loyer ? Quels services proposés aux étudiants ?

Compte tenu de leur proximité par rapport aux lieux de formation et de la typologie des logements proposés (T1, T2), de nombreuses copropriétés brestoises (Descartes, Le Jardin des Sciences, Parthénon...) accueillent majoritairement, voire exclusivement des étudiants. Elles ne comportent pas de gestionnaire et ne figurent donc pas dans la catégorie des résidences privées de services.

La résidence du Questel à la Cavale Blanche peut être assimilée à une résidence étudiante privée de services. Le gestionnaire en réserve l'accès prioritairement aux étudiants de Brest Business School et aux élèves infirmiers.



FICHE D'IDENTITÉ

Les Studios du Questel (Brest)



Crédit photo : Hervé Lalanne



• 31 studios - 31 places



Redevance mensuelle médiane

▪ 355 € + 40 € de provisions sur charges (eau, électricité, chauffage)



Crédit photo : KLEY - Résidence étudiante Kley Rennes située au cœur du campus de Beaulieu à Rennes

Des écoles ont leurs propres résidences

L'ENSTA Bretagne⁶ dispose de 222 places et l'IMT Atlantique⁷ de 602 places réservées à leurs étudiants. Ces deux écoles accueillent une part importante d'étudiants étrangers qui privilégient la résidence école lors de leur première année d'inscription. Pour les années suivantes, les étudiants optent davantage, selon les gestionnaires, pour une location dans le parc locatif privé, parce qu'ils recherchent plus d'autonomie et qu'ils souhaitent se rapprocher des lieux d'animation qu'offre le centre-ville brestois. À la rentrée 2018-2019, ces résidences enregistraient un taux d'occupation maximum. Un tiers des logements étaient en revanche inoccupés à compter d'avril du fait des départs en stages.

L'ENSTA Bretagne a pour projet d'augmenter la capacité d'accueil de sa résidence d'environ 240 places et de réhabiliter les locaux existants. S'agissant de la résidence Maisel de l'IMT Atlantique, une première tranche de travaux est actuellement en cours. Ces travaux feront évoluer l'offre de la résidence vers davantage de studios. Afin de maintenir la capacité actuelle, la construction d'un nouveau bâtiment est engagée. Une deuxième tranche de travaux est prévue dans le CPER.

Les résidences Habitat Jeunes (ex-FJT) constituent une autre solution pour les étudiants

À Brest, 6 résidences accueillent des étudiants :

- les résidences Kérélie-Robespierre, Ker Héol et Ker Digemer gérées par les Amitiés d'Armor ;
- les résidences Michelet, Kérabecam et Octroi gérées par l'Association Ailes.

En proposant du court séjour, les résidences Habitat Jeunes constituent une solution pour les stagiaires et les étudiants en attente d'un logement plus

6. École nationale supérieure de techniques avancées Bretagne.

7. École nationale supérieure Mines-Télécom Atlantique Bretagne-Pays de la Loire.

pérenne. La part maximale d'étudiants accueillis dans ces résidences est plafonnée à 25 %, ce qui représente un potentiel d'accueil théorique de 75 places. Pour les locations de longue durée, l'année universitaire notamment, ce mode d'hébergement est davantage privilégié par les alternants. Leur statut leur permet en effet de bénéficier d'un montant d'APL maximum (370 €) qui vient couvrir en grande partie le montant de redevance qui est nettement plus élevé qu'en résidence universitaire du fait des prestations offertes (460 € en moyenne pour un studio). Les alternants ne sont pas considérés par ces structures comme des étudiants mais comme des actifs.

Environ 200 étudiants étaient logés à la rentrée 2018-2019 en internat

Il s'agit principalement d'étudiants de BTS et de classes préparatoires logés sur leur lieu d'études. Cette prestation est proposée par les lycées Croix Rouge La Salle, Vauban, La Pérouse-Kerichen et, si besoin uniquement, par le lycée Charles de Foucauld et le Campus des métiers.



FICHE D'IDENTITÉ

Résidence ENSTA Bretagne (Brest)



Crédit photo : ENSTA Bretagne



- 222 chambres - 222 places



Redevance mensuelle médiane

- 270 € (tout compris, y compris petit déjeuner)



FICHE D'IDENTITÉ

Résidence Maisel - IMT Atlantique (Plouzané)



Crédit photo : IMT Atlantique



- 520 logements - 602 places

- 437 chambres
- 64 studios
- 6 T1
- 14 lofts de 4 chambres



Redevance mensuelle médiane d'une chambre

- 271 € (tout compris)

L'offre de logements adaptée aux étudiants

La majorité des étudiants opte pour un logement adapté à ses besoins dans le parc de logements ordinaires.

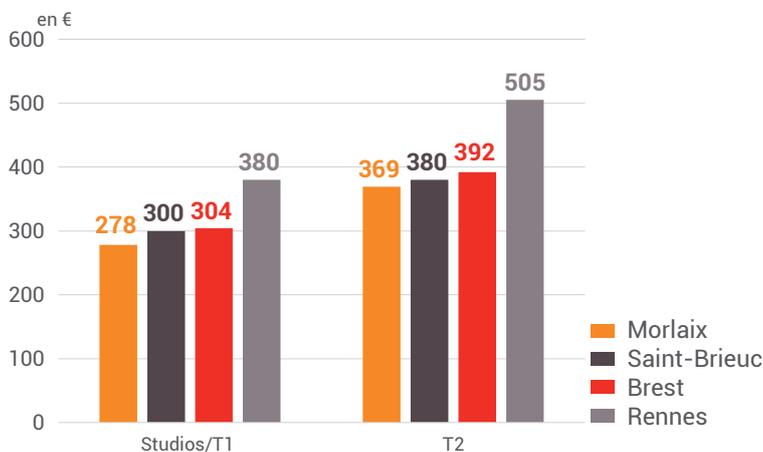
Des petits logements locatifs...

Selon les données du recensement de 2016, environ 13 000 étudiants brestois disposent d'un logement dit ordinaire (hors résidences étudiantes ou jeunes et internats). 80 % d'entre eux habitent dans la ville de Brest. Ces étudiants sont très majoritairement locataires dans le parc privé. En effet, seuls 3 % d'entre eux occupent un logement HLM. Ils privilégient les petits logements, plus adaptés à leurs besoins et à leur budget : les trois quarts des étudiants vivent seuls dans un studio/T1 ou un T2.

... à coût abordable

Le marché de la location se porte bien à Brest. Il est même, selon les professionnels, sous tension sur le petit logement étudiant. En témoigne un taux d'occupation de 100 % à la rentrée sur ce type de logement chez de nombreux professionnels. Selon les données de l'indicateur du coût de la rentrée en Bretagne (source : Fédé B, édition 2019), les loyers ont progressé de 8 % entre 2017 et 2019 à Brest. Même si le coût du logement demeure abordable comparativement à d'autres grandes villes, cette tension et l'évolution à la hausse des loyers constituent un point de vigilance si l'on considère que le coût abordable du logement est un facteur pris en compte par les étudiants dans le choix de leur lieu d'études.

Montant des loyers mensuels (hors charges) des T1 et T2 en 2018

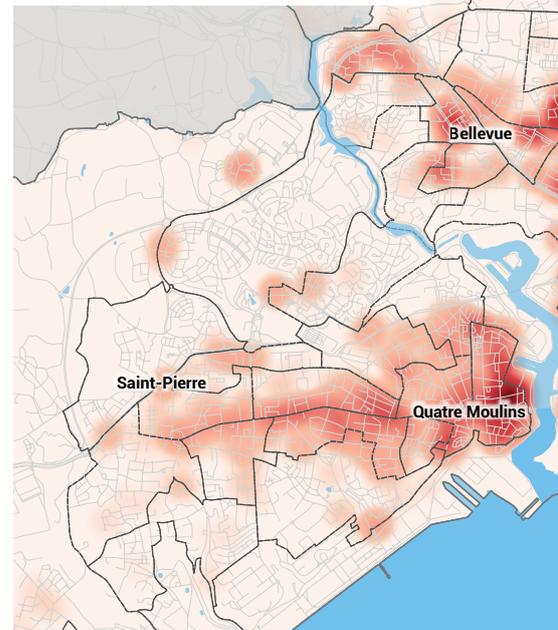


Source : OLL pour Brest et Rennes et ADIL/FNAIM pour Saint-Brieuc

Loyer (en €)	Rennes	Vannes	Brest	Lorient	Quimper	Saint-Brieuc	Moyenne
2019	425,5	380,5	381,5	371	334,93	326,5	369,99
2017	431	351	352	402,5	350,5	335	370,33
Variation (en €)	-5,5	29,5	29,5	-31,5	-15,57	-8,5	-0,34
(en %)	-1,28	8,40	8,38	-7,83	-4,44	-2,54	-0,09

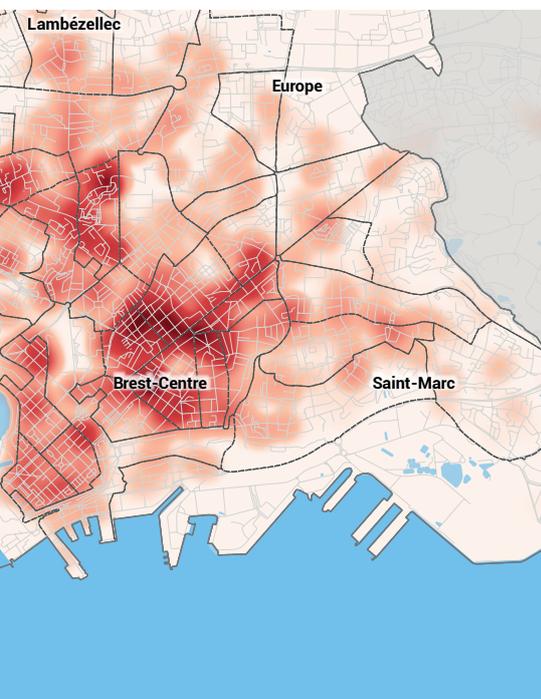
Source : Fédération des associations étudiantes de Bretagne Occidentale - Indicateurs du coût de la rentrée en Bretagne - Édition 2019. "La moyenne est faite pour chaque ville pour un studio de 20 m² et pour un T2 de moins de 30 m² (les deux formes de logement les plus utilisées) donnant un loyer moyen toutes charges comprises pour un logement d'environ 30 m²."

Localisation des appartements T1 et T2 à Brest en 2017



La colocation est peu développée

Seuls 10 % des étudiants optent pour ce mode d'hébergement, une part équivalente à celle de la métropole rennaise. Selon les professionnels de la gestion locative, la colocation, dans sa forme « traditionnelle », n'a pas le vent en poupe du côté des bailleurs. En revanche, une autre forme de colocation se développe et semble rencontrer la demande : des locations de chambres dans des grands appartements. Ce mode de colocation n'entraîne pas de solidarité entre les locataires et permet de rentabiliser assez rapidement l'achat de grands appartements. Ces produits se développent notamment dans le quartier de Bellevue et du Dourjacq où les prix d'acquisition sont bas, les appartements relativement grands et les sites de formations proches (campus universitaire du Bouguen, Kerichen, Croix Rouge, ISEN Yncréa Ouest, BBS...). À titre d'exemple, dans un appartement T5 acheté 85 000 € à Bellevue, chaque chambre est louée 300 € par mois. Les locataires bénéficient d'un loyer toutes charges incluses et profitent d'espaces communs (cuisine, salon, buanderie, salle de bain).



La ville de Brest compte environ 24 000 petits logements (studio, T1 et T2), soit 28 % de l'ensemble des logements. Ils sont plus particulièrement localisés dans les quartiers de Recouvrance, Siam, St Martin/St Michel. Au cours des années 1990, sous l'effet de la progression des effectifs étudiants, de nombreux grands logements ont été divisés par des investisseurs pour y faire des studios.

Selon les données de l'Insee de 2016, le taux de vacance dans ce parc de petits logements était de 11 %. Ce taux, supérieur à l'ensemble de la vacance moyenne toutes tailles de logements confondues (7 % à Brest), comprend une part importante de vacance temporaire liée au départ d'un locataire, le parc de petits logements étant davantage soumis à la rotation. Ce que confirme l'analyse du fichier des locaux vacants de 2018 : seul 1,5 % du parc de petits logements est vacant depuis plus de 2 ans. Le potentiel de remobilisation du parc existant pour un éventuel développement de l'offre locative à destination des étudiants est donc relativement faible à Brest.



Un déficit de logements meublés

Seuls 19 % des étudiants occupent un logement meublé, un taux sensiblement équivalent à celui observé dans la métropole rennaise. Selon les professionnels, le marché du meublé est aujourd'hui sous-alimenté à Brest. Il constituerait 30 à 40 % de la demande. L'offre actuelle comprend à la fois du « vrai » et du « faux » meublé. Certains propriétaires-bailleurs se soustraient en effet aux règles du meublé, plus contraignantes (bail d'1 an au lieu de 3 ans, préavis locataire d'1 mois au lieu de 3 mois...), en ne mettant pas à disposition des étudiants l'ensemble des éléments d'ameublement définissant le meublé.

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX

Les partenaires de l'observatoire identifient une difficulté autour du logement des étudiants étrangers dans la métropole. L'offre en résidences universitaires et en résidences écoles ne permet pas de satisfaire l'ensemble de la demande. Or, ces étudiants rencontrent des difficultés pour obtenir un logement dans le parc locatif privé car ils ne sont généralement pas en mesure d'apporter les garanties financières demandées par les bailleurs. La garantie Visale (garantie de loyers impayés) ne suffit pas, semble-t-il, pour sécuriser les propriétaires. Cette problématique n'est pas nouvelle mais se pose probablement avec davantage d'acuité dans un marché de logement qui s'est tendu ces derniers mois, en particulier sur les logements à destination des étudiants. Une enquête auprès des étudiants étrangers a été lancée fin décembre 2019 par Brest métropole pour éclairer la question.

De nouveaux outils et modalités d'hébergement introduits par la loi Elan

Le nouveau **bail mobilité** doit faciliter la location de courte durée. Il s'agit d'un contrat destiné à la location temporaire de logements meublés à des personnes en mobilité. Plus souple et plus court que les baux classiques (1 à 10 mois), il doit faciliter l'accès au logement, notamment à des étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle.

Afin de favoriser le lien social et l'accès au logement des jeunes, la loi Elan a créé le **contrat de cohabitation intergénération-**

nelle solidaire. Avec ce contrat, les seniors peuvent proposer à la location une partie de leur logement à des jeunes de moins de 30 ans dans le but, notamment, de rompre la solitude et de constituer un complément de revenus. Les jeunes, eux, ont ainsi accès à un logement abordable. Cette nouvelle modalité d'hébergement peut constituer une réponse pertinente aux besoins en logements adaptés aux étudiants à bas revenus.

La création d'un observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE)

Au printemps 2018, Brest métropole, l'Université de Bretagne Occidentale (UBO), le Crous et l'ADEUPa Brest Bretagne ont répondu conjointement à un appel à manifestation d'intérêt (AMI) national lancé par plusieurs associations (Fédération nationale des agences d'urbanisme, Association des villes universitaires de France, Conférence des présidents d'université, France urbaine...). Cet AMI avait pour but de faire émerger des observatoires locaux du logement des étudiants dans un contexte de forte croissance des effectifs étudiants (300 000 étudiants supplémentaires attendus en France dans les 5 prochaines années). Cette candidature a été retenue avec un périmètre d'observation élargi au territoire de Morlaix Communauté qui accueille une antenne de l'UBO.

L'objectif de l'observation est de produire une analyse de l'offre et de la demande en logements étudiants pour éclairer la stratégie des collectivités vis-à-vis, notamment, des porteurs de projets de résidences étudiantes et de positionner les territoires de façon visible dans les pôles universitaires au niveau national.

L'ADEUPa est chargée de mettre en œuvre cet observatoire à partir d'indicateurs définis nationalement et d'assurer la mise en réseau à l'échelle régionale (Rennes et Saint-Brieuc) et nationale. La mise en œuvre de l'observation repose en partie

sur un partenariat avec les acteurs locaux (Crous, UBO, gestionnaires de résidences, agents immobiliers...).

Une première collecte de données a été réalisée au cours de l'année 2019. La présente publication analyse les résultats de cette collecte. Les données de comparaison entre les différents OTLE ne seront disponibles qu'au second semestre 2020 sur la base des résultats de la seconde collecte.

L'ADEUPa coordonne en parallèle un observatoire de l'enseignement supérieur et de la recherche à l'échelle du pays de Brest. Cet observatoire est antérieur à l'OTLE. La question du mode de vie des étudiants et notamment leurs conditions de logement a d'ores et déjà été partiellement abordée dans ce cadre.

TERRITOIRES LABELLISÉS Observatoire territorial du logement des étudiants - 10 juillet 2019



LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication : Benjamin Grebot | Réalisation : Anne Férec, 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
anne.ferec@adeupa-brest.fr - nadine.le-hir@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 1^{er} trimestre 2020 | ISSN : 2263-4444 | Réf : 20/081 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

