

LA COLOCATION : UNE RÉPONSE À LA CRISE DU LOGEMENT POUR LES ÉTUDIANTS ?

#22 | Septembre 2025

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Crédit photo : Adobe stock - goodluz

À Brest,

1 étudiant sur 4

vivrait en colocation selon les données Insee (parmi les étudiants qui ne vivent pas chez leurs parents)



.....

Pour **7 étudiants sur 10** s'installer en colocation était leur premier choix (Source : Enquête OTLE)



310 € le loyer médian déclaré par les étudiants en colocation (Source : Enquête OTLE)



.....

30 % des étudiants rencontrent des difficultés au sein de leur colocation, le plus souvent relatives au partage des tâches collectives ou au manque de tranquillité. (Source : Enquête OTLE)



En 2024, comme chaque année, de nombreux étudiants et étudiantes ont rejoint Brest pour suivre leurs études. Parmi eux, certains ont opté pour la colocation pour se loger, une pratique qui semble gagner en popularité. Dans un contexte de marché locatif tendu, cette forme de cohabitation est souvent perçue comme une solution à la fois économique et conviviale. Cependant, cette tendance soulève des interrogations sur les raisons et les implications de ce choix.

Afin d'explorer ce phénomène, les partenaires de l'Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) de Brest métropole ont initié une étude visant à mieux comprendre la réalité de la colocation pour ces publics. Quels sont ses avantages et ses inconvénients, aussi bien pour les étudiants que pour les propriétaires ? Cette pratique relève-t-elle d'un choix délibéré ou d'une contrainte liée au marché tendu ? Et, en fin de compte, les étudiants en tirent-ils satisfaction ?

Pour répondre à ces questions, une enquête a été menée en mars 2024 auprès de 1 000 étudiants et étudiantes de la métropole, qu'ils aient ou non expérimenté la colocation. Cette démarche a été complétée par des entretiens qualitatifs avec des acteurs de l'immobilier et des propriétaires, offrant ainsi une vision globale et éclairée de cette pratique.

La colocation : quelle définition, quels contours ?

Depuis plusieurs années, la colocation s'impose comme une réponse significative aux mutations des modes de vie et aux enjeux économiques du logement. Ce phénomène, particulièrement visible dans les villes universitaires, reflète à la fois l'évolution des modes d'habiter et les contraintes croissantes des marchés immobiliers.

Bien qu'aujourd'hui la colocation ne soit plus réservée qu'aux étudiants et aux jeunes actifs et qu'elle soit devenue une solution pour une large diversité de

profils (parents divorcés, retraités qui veulent rompre leur isolement et faire des économies en proposant leurs chambres vides, familles monoparentales, etc.), **elle reste une solution privilégiée par les étudiants**. Ainsi, 54 % des personnes demandant à être en colocation sont des étudiants d'après une étude réalisée en août 2024 par le site LocServices à partir d'un échantillon de 8 184 offres et demandes de colocations déposées sur son site.

Colocation, cologement, cohébergement,

cohabitat, coliving, location partagée... si le vocabulaire de la colocation s'enrichit de jour en jour, quelles réalités recouvre-t-elle ?

D'après la loi, la colocation est la location par plusieurs locataires (colocataires) d'un même logement devenant leur résidence principale¹. Elle peut prendre la forme d'un bail unique signé par tous les colocataires, ou d'autant de contrats de location qu'il y a de colocataires. Lorsque le bail est unique, le propriétaire peut inclure une clause de solidarité qui implique que chaque colocataire et sa caution s'engagent à payer la part du loyer et des charges dues par les autres colocataires, si ces derniers ne la paient pas. Dans les deux cas, la colocation obéit à des règles spécifiques qui ont été circonscrites dans le cadre de la loi Alur (décret du 24 mars 2014). Les charges peuvent être forfaitaires ou calculées pour leur montant réel et faire l'objet de provisions. Les personnes vivant en colocation peuvent, au même titre qu'en location, bénéficier des APL (aides personnalisées au logement). L'APL en colocation est en revanche moins élevée qu'en location classique².

1. Article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

2. Cette différence provient du mode de calcul retenu par la Caf. Elle est justifiée par la mutualisation de certaines charges comme l'électricité et le chauffage venant diminuer les dépenses de chaque colocataire.

Bail unique et baux individuels : quelles différences ?

Critère	Bail unique	Baux individuels
Nombre de contrats	Un seul contrat pour tous les colocataires (cotitulaires du bail)	Un contrat par colocataire
Responsabilité du loyer	Solidaire (souvent) : chacun peut être redevable du tout	Individuelle : chacun paie son propre loyer
Fixation du loyer	Loyer global réparti entre colocataires	Loyer fixé pour chaque chambre
Fixation des charges	Les charges sont gérées collectivement (souvent au réel, le propriétaire demande des provisions mensuelles sur charges)	Individualisation à chaque chambre (souvent au forfait)
Dépôt de garantie	Unique, partagé entre colocataires	Individuel
Entrée/sortie d'un colocataire	Avenant ou nouveau bail à faire	Pas d'impact direct sur les autres contrats
État des lieux	Réalisé de façon commune. Chaque colocataire est engagé sur le bon entretien de l'ensemble du logement.	Réalisé uniquement sur les parties communes et la partie privative (chambre, salle de bain privative...)
Choix des colocataires	Les colocataires choisissent avec qui vivre (amis, étudiants, etc.)	Choisis individuellement par le propriétaire
Parties privatives	Chambres non spécifiquement attribuées dans le bail	Chambre définie dans le contrat
APL	Le calcul des APL s'effectue sur la base suivante : montant total du loyer divisé par le nombre de colocataires.	Le calcul des APL s'effectue sur le montant du loyer payé par le colocataire.

Depuis plusieurs années, la colocation s'impose comme une réponse significative aux mutations des modes de vie et aux enjeux économiques du logement.

Colocation et coliving : quelles différences ?

Arrivé plus récemment en France, le coliving n'a pas encore de statut juridique particulier. Ainsi, les contrats de coliving ne sont pas des baux classiques comme les contrats de colocation. Ce type de solution est principalement destiné à des professionnels, mais aussi à des étudiants ou des travailleurs indépendants recherchant un logement temporaire. Le coliving se distingue aussi de la colocation par son niveau élevé de services intégrés : accueil, restauration légère, ménage et fourniture de linge, abonnement à des plateformes de streaming ou encore salle de sports sont autant de services qui peuvent être proposés. Derrière les logements en coliving, on trouve des opérateurs spécifiques comme Colonies, Chez Nestor, The Babel Community... Selon une étude du cabinet Xerfi, les investissements dans le coliving en France ont été multipliés par 13 entre 2020 et 2021, et ont atteint près d'un demi-milliard d'euros. **Le coliving concentrerait désormais la moitié des investissements nationaux en matière de résidences gérées**, dépassant les résidences étudiantes et seniors, et résistant mieux que ces dernières à la dégradation de la conjoncture immobilière en 2023-2024³.

3. « Les marchés immobiliers français. Bilan 2023 et perspectives 2024 » ; Knight Franck ; « Marché français de l'investissement en immobilier résidentiel en 2023 » ; Jones Lang LaSalle.

KASTEL ROC'H, UN EXEMPLE DE COLIVING

Kastel Roc'h, à Plougastel-Daoulas (lieu-dit de Rock Kerezen) est un coliving de 300 m² aménagé dans un ancien hôtel et mis en service en septembre 2022. Il propose 7 chambres meublées avec salle de bain privative, des espaces communs (cuisine, salle à manger, salon, buanderie, jardin) et une formule tout compris (loyer, charges, assurance, ménage des espaces communs, internet), pour un loyer mensuel de 600 €. La durée du séjour est flexible : de la nuitée à plusieurs mois. Des prestations supplémentaires sont disponibles en option : ménage des chambres, repassage, linge de maison, aide administrative, etc. Kastel Roc'h s'adresse à des profils en mobilité professionnelle ou en transition de vie : jeunes actifs, freelances, télétravailleurs ou nouveaux arrivants cherchant un logement temporaire, flexible et clé en main. Selon les gérants, l'avantage réside dans le fait que les coliveurs ne subissent pas les contraintes de la colocation dite "classique" telles que le partage du frigo, ou les querelles des tâches ménagères.

<https://www.kastelroch.com/>



Photo : Kastel Roc'h

Une pratique encore marginale dans le parc social

L'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) a publié une étude sur la colocation dans le parc social au 1^{er} janvier 2022⁴. Il en ressort que la colocation ne représente que 0,1 % du parc, malgré une hausse de 7 % par rapport à janvier 2021. Cette forme d'habitat reste donc encore très marginale. Plusieurs facteurs expliquent cette situation : une demande encore limitée, des outils de gestion peu adaptés, une administration complexe (notamment lors du départ d'un colocataire ou en cas de conflits), ainsi qu'une offre encore faible, peu d'organismes proposant des colocations au sens de la loi Elan.

Pourtant dans un contexte de pression croissante sur le logement social, la colocation pourrait constituer une solution pertinente, notamment quand près de la moitié des demandeurs sont des personnes seules recherchant un T1 ou un T2 (dont la moitié à Brest métropole a moins de 30 ans) alors que la majorité du parc social est composé de logements familiaux.

Cependant, localement, les bailleurs sociaux restent réticents, principalement en raison des difficultés de gestion liées aux conflits entre colocataires et à la responsabilité en cas de dégradations dans les espaces communs. La rotation, plus fréquente des occupants, particulièrement chez les étudiants, augmente aussi le risque de vacance locative. L'Ancols souligne d'ailleurs que 42 % des bailleurs pratiquant la colocation rencontrent des difficultés pour trouver de nouveaux colocataires. Par ailleurs, des contraintes techniques (comme l'inadaptation des systèmes informatiques aux spécificités de la colocation) et une concurrence avec d'autres demandes prioritaires (publics relevant du contingent préfectoral, mutations) limitent également le développement de cette offre. Enfin, dans un contexte de forte tension sur le logement social et de très faible disponibilité du parc, il est probablement difficile pour les bailleurs de mobiliser des logements adaptés à la colocation, ce qui constitue un frein supplémentaire au développement de ce mode d'habitat.

4. Source : [3 300 logements en colocation dans le parc social au 1er janvier 2022, Ancols, septembre 2022.](#)

L'EXPÉRIENCE DE BREST MÉTROPOLÉ HABITAT DANS LA RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE L'HARTELOIRE À BREST

Dans sa stratégie patrimoniale, Brest Métropole Habitat (BMH) a intégré la colocation à travers ses nouvelles résidences étudiantes et jeunes actifs. La résidence de l'Harteloire, mise en service en août 2023, propose un appartement T4 en colocation. En février 2024, BMH a signé une convention avec l'Université de Bretagne Occidentale (UBO) portant sur la mise en location des trois chambres de ce logement. L'UBO propose des candidats étudiants, tandis que BMH examine les dossiers et établit les baux. L'université prend en charge les risques liés aux loyers impayés, dégradations et périodes de vacance commerciale, sécurisant ainsi le dispositif.

La première étudiante a emménagé en octobre 2024, suivie par deux autres en début d'année 2025. Il s'agit d'étudiants internationaux en situation de précarité, rencontrant des difficultés pour se loger seuls. Pour deux d'entre eux, l'UBO a financé les trois premiers mois de loyer (340 € par mois, charges et accompagnement social de l'association Ailes inclus).

BMH reste prudent dans le développement de la colocation en résidence, privilégiant des partenariats pour assurer l'occupation, maîtriser le risque locatif et garantir un accompagnement adapté des occupants. D'autres projets sont en cours d'étude.

LA COLOCATION DANS LE PARC SOCIAL, COMMENT ÇA MARCHE ?

Dans le parc social, la possibilité de louer en colocation est apparue dans le cadre de la loi Molle du 25 mars 2009, avec des spécificités bien particulières qui ont évoluées avec la loi Elan de 2018 :

- Les bailleurs sociaux doivent désormais conclure un contrat de colocation avec chaque locataire. Il n'y a pas de clause de solidarité entre eux. Chacun peut donc délivrer un congé au bailleur, sans incidence pour les autres colocataires du logement.
- Chaque futur colocataire doit faire une demande séparée de logement social, chacun devant respecter le plafond de ressources qui correspond à sa catégorie.
- Chaque place dans un logement en colocation est attribuée par la commission d'attribution comme un logement ordinaire.
- Les personnes d'une même famille, hors cousins, cousines, tantes, oncles, neveux et nièces, sont cotitulaires du bail et non colocataires.
- Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement.
- Les charges locatives peuvent faire l'objet de provisions sur charges (avec régularisation annuelle possible) ou d'un forfait de charges (sans régularisation ultérieure).
- En cas de location meublée, un prix de location des meubles peut être inclus dans le loyer payé par les colocataires.

Source : [Colocation dans le parc social : état des lieux et recommandations](#), USH, janvier 2024.

La colocation dans le parc social est encadrée par l'article L442-8-4 du Code de la construction et de l'habitation.

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ TESTE LA COLOCATION ÉTUDIANTE EN LOGEMENT SOCIAL

Face à la tension croissante sur le marché du logement étudiant à Lannion*, une initiative expérimentale et partenariale associant le bailleur social Terres d'Armor Habitat (TAH), le Centre communal d'action sociale (CCAS) de Lannion, Lannion-Trégor Communauté et l'Enssat** a été lancée à la rentrée 2023 dans le quartier d'habitat social des Fontaines. Cette démarche propose une solution de colocation meublée à destination des étudiants. Cinq logements, d'environ 70 m² chacun, ont ainsi été aménagés pour accueillir deux colocataires, chacun bénéficiant d'un espace privé tout en partageant les parties communes. Gérés par le CCAS, ces logements sont proposés à un loyer mensuel de 350 € par étudiant (charges, internet et machine à laver compris). À ce titre, s'agissant de logement social, le fait de passer par une structure – comme une association, un CCAS – qui a l'agrément d'intermédiation locative permet de la sous-location meublée et donc de déroger aux règles un peu strictes du logement social. **Concrètement, TAH loue ici les logements au CCAS de Lannion, qui en assure ensuite la sous-location auprès des étudiants et porte le risque locatif. La sélection des candidats est réalisée directement par le CCAS, et non par l'organisme HLM via une commission d'attribution (CAL).**

Le choix d'implanter ce dispositif dans le quartier des Fontaines répond à une double stratégie. D'une part, ce secteur fait l'objet d'un projet de requalification urbaine, avec des logements vacants en bon état mais destinés à la démolition à moyen terme (au minimum 3 ans), offrant ainsi une opportunité de valorisation transitoire. D'autre part, l'accueil d'une population étudiante participe à la dynamique de mixité sociale dans ce quartier inscrit en politique de la ville. Les premiers retours sont encourageants : les logements sont entièrement occupés et les relations entre colocataires se révèlent positives, même s'il est parfois difficile pour le gestionnaire de constituer des binômes « compatibles » (selon le CCAS : « c'est la difficulté de mettre ensemble 2 colocataires qui ne se connaissent pas »). Le CCAS n'avait par ailleurs pas anticipé les périodes de vacance locative : quand un étudiant quitte le logement, il doit parfois attendre 3 mois avant de le relouer. En l'absence de nouvelles sollicitations de la part des établissements d'enseignement supérieur du territoire, le bailleur n'a pas engagé d'extension du dispositif aux autres logements vacants du bâtiment.

* Lannion-Trégor Communauté comptait 2 191 étudiants en 2023, principalement inscrits en filières courtes (plutôt DUT) mais aussi à l'Enssa. Les effectifs sont prévus à la hausse pour les prochaines années.

** École nationale supérieure des sciences appliquées et de technologie de Lannion



Colocation pour étudiants en logement social (Quartier des Fontaines à Lannion)
Photos : Lannion Trégor Communauté



Un choix devenu courant pour les étudiants brestois

Dans Brest métropole, près d'1 étudiant sur 4 vivrait en colocation (d'après les données de l'Insee)

En 2022, 73 % des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de la métropole, soit près de 19 500 étudiants, vivaient au sein du territoire métropolitain. Ces étudiants étaient environ 15 500 à se loger de manière autonome, soit 80 % des étudiants vivant dans la métropole. Les autres habitent encore chez leurs parents et n'ont pas décohabité (soit 20 % des étudiants qui vivent au sein de la métropole). Lorsqu'ils décohabitent, la moitié d'entre eux vit seul dans son logement (50 %), 24 % vit en colocation, soit un étudiant sur quatre, 14 % en couple et enfin 10 % en logement Crous ou en internat. Le taux de décohabitants est nettement moins élevé parmi les étudiants qui vivent en dehors de la métropole puisque 67 % vivent encore chez leurs parents et seulement 33 % vivent seuls, en couple, en colocation, en logement Crous ou internat.

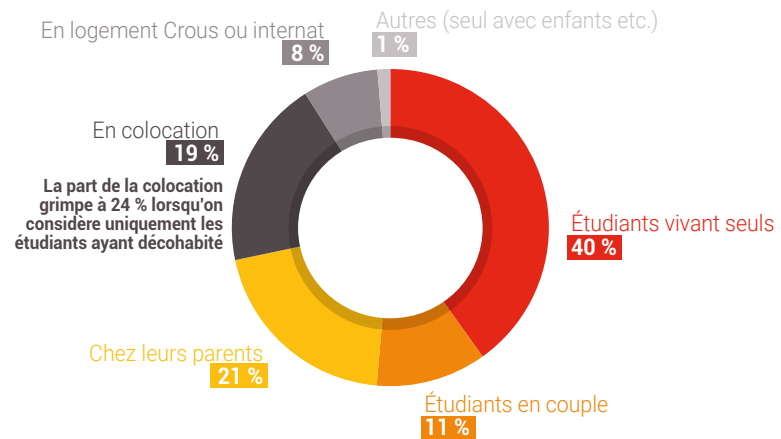
Un phénomène en plein essor

À l'image des autres villes universitaires françaises, la colocation est un mode de cohabitation vers lequel se tournent de plus en plus les étudiants de Brest métropole. Alors qu'en 2006 ils étaient seulement 1 600 à choisir ce mode de cohabitation (soit près d'un étudiant sur dix), ils sont plus de 3 700 en 2022, soit près d'un étudiant sur cinq, et un étudiant sur quatre lorsqu'on considère uniquement ceux qui ne vivent plus chez leurs parents.

La seule augmentation des effectifs étudiants sur la période ne permet pas d'expliquer cette forte hausse. En effet, dans ce laps de temps, la proportion d'étudiants en colocation a également progressé de 10 points, passant de 9 % à 19 %.

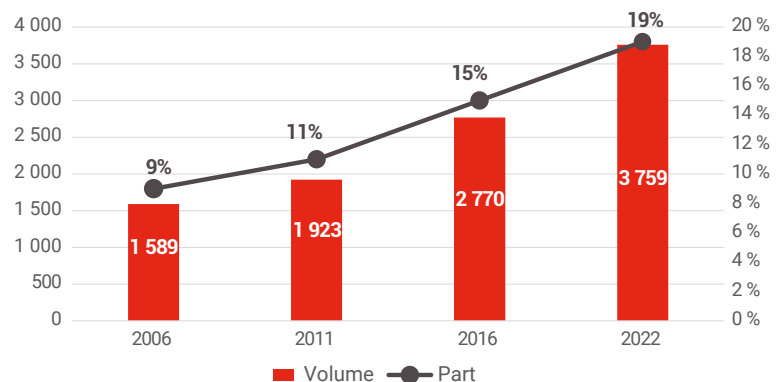
D'après les données de l'Insee, ce sont les étudiants ayant entre 18 et 24 ans qui privilégient davantage la colocation : 21 %

Mode de logement des étudiants qui étudient et vivent dans Brest métropole



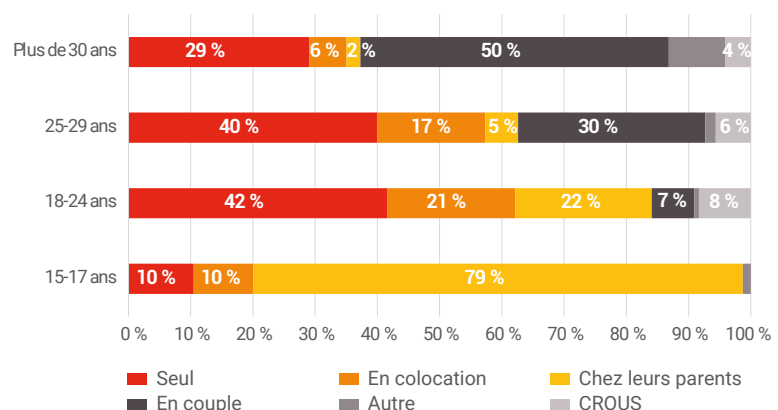
Source : Insee - Fichier mobilité scolaire 2022

Évolution du nombre et de la part d'étudiants en colocation parmi les étudiants qui étudient et vivent dans Brest métropole



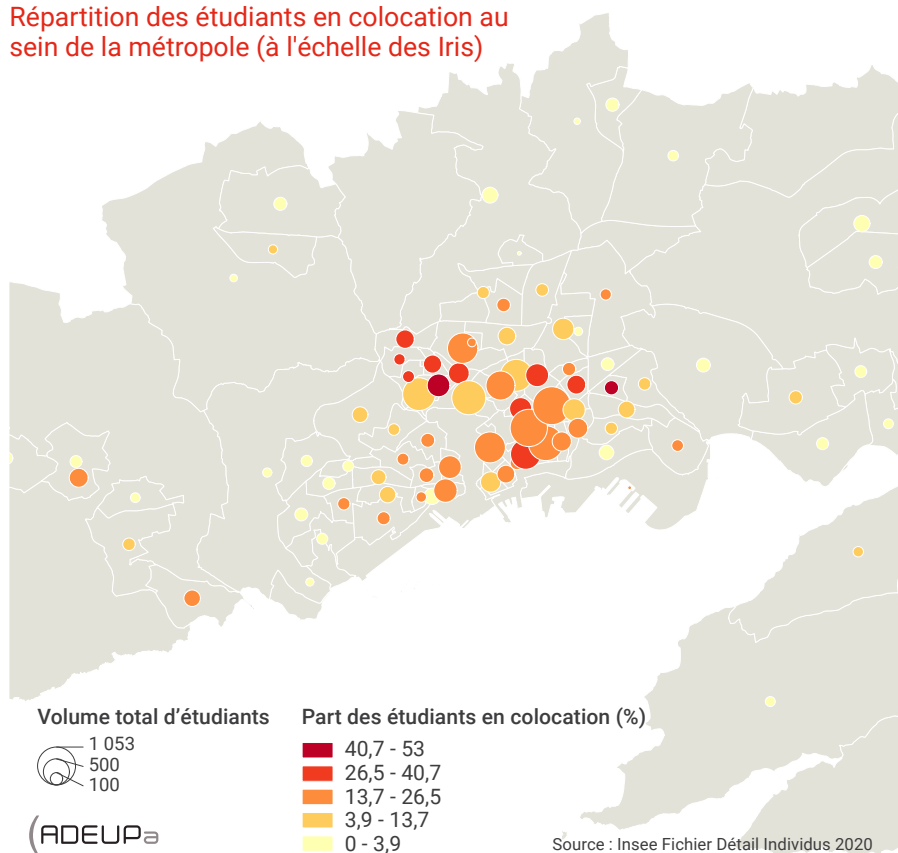
Source : Insee - Fichiers mobilité scolaire

Mode de logement des étudiants de Brest métropole selon l'âge



Source : Insee - Fichier mobilité scolaire 2022

Répartition des étudiants en colocation au sein de la métropole (à l'échelle des Iris)



QUARTIER DE BELLEVUE : DES COLOCATIONS POUR LES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX

Pour renforcer l'offre locative étudiante, CDC Habitat propose une partie de son parc non conventionné situé dans le quartier de Bellevue en colocation. Un partenariat a été établi en 2021 avec le Clous, visant notamment les étudiants internationaux, souvent confrontés à des difficultés d'accès au logement. Bien que ce format soit parfois contraint (plus subi que choisi, clause de solidarité entre les colocataires), il permet un accès à un logement abordable et de qualité, situé à proximité des universités. Ce partenariat, concrétisé par la mise à disposition d'une quarantaine de places, est aujourd'hui fragilisé par une forte tension sur le parc locatif de CDC Habitat et une baisse de la rotation des logements.

d'entre eux ont choisi ce mode de cohabitation contre seulement 6 % des plus de 30 ans, qui habitent plus souvent en couple (50 %) ou seuls (29 %). À l'inverse, les très jeunes étudiants (15-17 ans) habitent encore très majoritairement chez leurs parents (79 % d'entre eux) et seuls 10 % vivent en colocation.

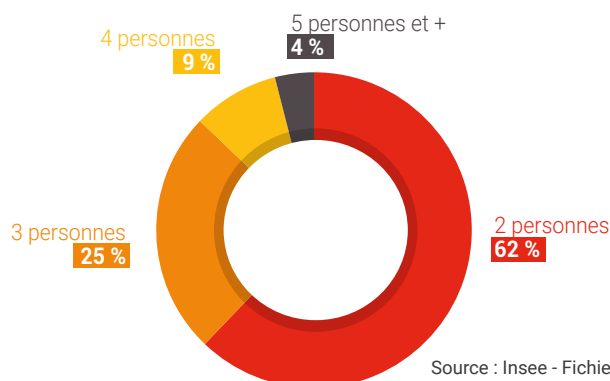
Dans certains quartiers, plus de la moitié des étudiants sont en colocation

Les établissements d'enseignement supérieur étant concentrés au sein de la ville-centre, près de 97 % des étudiants en colocation habitent Brest. Un petit volume d'étudiants en colocation résident toutefois à Plouzané, du fait de la présence de structures d'enseignement au technopôle.

Les secteurs de Brest qui accueillent le plus grand nombre d'étudiants en colocation sont les quartiers du centre-ville, et tout particulièrement les secteurs de Saint-Martin, du Pilier Rouge et du bas de Jean Jaurès, où la présence estudiantine est historiquement très forte. **Les étudiants en colocation sont par ailleurs très**

représentés dans le quartier de Bellevue et en particulier à Kergoat Est où plus de la moitié des étudiants habitent en colocation (53 %). Cela s'explique notamment par la configuration du parc de logements dans ce secteur, composé de grands logements et proche de l'université. À l'inverse, un quartier comme Recouvrance, qui loge pourtant beaucoup d'étudiants, compte assez peu de colocations. La prédominance des petites surfaces dans son parc immobilier (43 % de T1 et T2) se prête moins à ce type d'habitat partagé.

Nombre de personnes dans les logements occupés par des étudiants en colocation



Les colocations sont le plus souvent composées de deux à trois personnes

Parmi les étudiants en colocation recensés à Brest métropole par l'Insee, trois sur cinq vivent à deux au sein de leur colocation, et un quart vit dans une colocation de trois personnes. **Les très grandes colocations, de cinq personnes ou plus, sont des configurations plus rares, elles ne concernent que 4 % des étudiants en colocation.** De ce fait, près de 60 % des étudiants en colocation vivent dans un T3 ou un T4.

Un marché en voie de saturation ?

Les acteurs de l'immobilier interrogés sont unanimes : il y a de plus en plus de biens proposés à la colocation à Brest. La pénurie de petits logements dans le parc locatif privé, combinée à la progression des loyers ces cinq dernières années, a poussé les étudiants à chercher d'autres solutions, telles que la colocation, pour se loger. La colocation a séduit également de nombreux propriétaires grâce à sa rentabilité : si la demande est au rendez-vous, un bien en colocation rapporte plus qu'un bien loué à un seul locataire, a fortiori s'il est loué en meublé (cf. encart rentabilité, page 9).

Ce phénomène s'observe aussi à travers le développement de plateformes spécialisées (comme la Carte des Colocs...) et l'émergence d'agences immobilières dédiées. On peut notamment citer l'arrivée de l'agence Colocatère dans le quartier de Recouvrance. La société propose une solution d'investissement clé en main dans la colocation meublée, principalement sous le statut fiscal du loueur meublé non professionnel (LMNP). Elle accompagne les investisseurs de l'acquisition du bien jusqu'à sa gestion locative, en passant par la rénovation et l'aménagement. Son objectif : transformer des logements en colocations attractives, offrant des rendements locatifs optimisés. Avec près de 60 biens répartis sur trois secteurs – le centre-ville, Recouvrance et Bellevue – Colocatère gère aujourd'hui plus de 230 chambres (dans des appartements de 2 à 7 colocataires). Les loyers varient entre 330 et 400 € selon les quartiers, auxquels s'ajoutent en moyenne 75 € de charges (eau, électricité, internet).



Pour les professionnels de l'immobilier locaux, ce développement rapide a quelque peu modifié le paysage de la location étudiante. Ils soulignent que la colocation ne concerne plus seulement les appartements du centre-ville, les plus valorisés et les mieux desservis, mais aussi des maisons de quartiers plus périphériques comme Lanrédec, Croix Rouge ou Plouzané.

Mais certains pointent aujourd'hui un retournement de tendance : malgré une demande étudiante toujours forte, le marché serait en phase de saturation, avec une offre désormais supérieure à la demande.

En témoignent les nombreuses offres publiées sur le Bon Coin. Au 24 mars 2025, 314 annonces étaient publiées dans l'onglet « Colocations » – catégorie spécifique isolant ce type d'offre – ainsi que 392 annonces de locations meublées, qui incluent probablement d'autres colocations. De leur point de vue, ce déséquilibre s'explique par l'arrivée de nombreux particuliers sur ce créneau, ainsi que par la création de nouvelles résidences étudiantes. Si le centre-ville maintient un bon taux de remplissage, des quartiers comme Bellevue montrent des signes d'essoufflement. Dans ce secteur, la création de nouvelles colocations semble désormais à l'arrêt.

Face à une moindre rentabilité – les emprunts ayant souvent été calibrés sur des hypothèses de rentabilité optimistes – et à la gestion chronophage des entrées et sorties de colocataires, de nombreux propriétaires choisissent de déléguer la gestion à des agences. Or ces dernières ont plutôt tendance à se détourner de ce modèle jugé chronophage, préférant les baux uniques solidaires. D'autres propriétaires renoncent à ce modèle (cf. encart). Pour faire face à ce retournement de marché, certaines agences spécialisées commencent à élargir leur activité, notamment vers la gestion de studios.

Propriétaires et agences immobilières partagent le même constat : la colocation suit un rythme de remplissage très saisonnier. De septembre à décembre, l'occupation est optimale, mais elle baisse dès janvier avec les départs en stage ou en mobilité. La période estivale, notamment juillet et août, reste difficile pour la signature de nouveaux baux. Pour beaucoup d'étudiants, la colocation demeure un choix par défaut, face à une pénurie d'offres en location individuelle.

Conscients des risques de conflits dans les cohabitations non choisies, les gestionnaires

GÉRER DES COLOCATIONS ÉTUDIANTES : L'EXPÉRIENCE DE LA RÉSIDENCE ARPEJ

La résidence étudiante du Technopôle à Plouzané, propriété de la Sempy et gérée par Arpej, propose deux types de colocation : des T2 avec salle d'eau partagée (314 €/mois charges comprises), choisis pour leur coût modéré, et des T4 avec salle d'eau privative par chambre (366 €/mois CC), souvent préférés par des étudiants ayant un peu plus de moyens, après une première année en studio. En avril 2024, 89 étudiants vivaient en colocation dans la résidence, dont 35 % de boursiers. Si cette formule permet de proposer une offre plus abordable, elle reste difficile à gérer : réaffectation complexe des chambres en cours d'année, entretien du logement compliqué, etc.

Des travaux importants de rénovation sont prévus pour début 2026 afin de transformer la résidence en bâtiment passif. À cette occasion, il est prévu de réduire le nombre de colocations : une dizaine de chambres seront transformées en studios, jugés plus simples à gérer au quotidien.

et propriétaires veillent à maintenir une certaine homogénéité entre colocataires, en évitant par exemple de mélanger étudiants et jeunes actifs.

Enfin, la colocation – surtout celle à la chambre avec baux individuels – suscite une réticence croissante de certaines copropriétés. Lors des assemblées générales, des décisions sont prises pour s'opposer à cette pratique, souvent jugée génératrice de trop de turn-over et de nuisances.

Le modèle de la colocation à la chambre, où chaque occupant signe un bail individuel, suscite par ailleurs l'attention du législateur en raison de pratiques jugées déviantes ou sources de tensions en copropriétés. Une proposition de loi déposée le 11 avril 2024 à l'Assemblée nationale pourrait avoir des répercussions sur ce type de location, en clarifiant son statut juridique et en renforçant son cadre réglementaire, afin de mieux protéger les locataires et copropriétaires et d'assurer une meilleure régulation du marché.

UN PROPRIÉTAIRE TÉMOIGNE DE SON EXPÉRIENCE AVEC LA COLOCATION ÉTUDIANTE, UN MODÈLE QU'IL JUGE AUJOURD'HUI MOINS ATTRACTIF

Entre 2017 et 2019, il acquiert trois appartements — deux T4 et un T5 — dans le quartier de Bellevue, qu'il rénove entièrement : « Les appartements étaient dans leur jus, avec de magnifiques tapisseries des années 70 ! », confie-t-il. Situés à seulement 150 mètres des facultés, ces logements meublés sont mis en location à la chambre, sous le statut de loueur en meublé non professionnel, avec pour cible les étudiants.

Les loyers s'établissent entre 280 et 300 euros par mois, auxquels s'ajoutent 50 euros de charges incluant eau, électricité et taxes diverses (hors internet). Il confie la gestion locative à une agence. Pendant plusieurs années, la formule fonctionne sans difficulté.

Mais la situation se complique il y a environ trois ans : « De nouveaux logements étudiants ont été construits » explique-t-il. Pour pallier les vacances locatives, il ouvre alors ses biens aux jeunes actifs, avec des résultats décevants : « Sur un des appartements, j'ai eu des dégradations importantes : dégâts des eaux, cuisine ruinée. Les réparations m'ont coûté plus de 4 000 euros, et je n'ai pu récupérer que les dépôts de garantie, soit 600 euros au total. »

Il décide alors de changer de stratégie. L'appartement meublé concerné (T5 de 92 m² avec balcon) est désormais loué en bail unique et solidaire à une famille (640 € par mois + 50 € de charges). Même sort pour un autre logement où à deux reprises, les étudiants qui l'occupaient sont partis en mars-avril, le laissant vide jusqu'à la rentrée suivante. Après un passage par Airbnb avec une conciergerie, ce bien aussi est revenu à un bail unique, aujourd'hui occupé par une famille monoparentale.

Le troisième appartement est encore en colocation, occupé par sa fille et un étudiant, mais devrait suivre le même chemin dès que ce dernier quittera les lieux.

« Les étudiants cherchent d'abord des logements à louer seuls. La colocation, c'est un second choix » observe-t-il. Il note d'ailleurs qu'aucun bail n'était signé en juillet ou août, pourtant des mois stratégiques pour la location étudiante.

Initialement séduit par la rentabilité du modèle, il en constate désormais les limites : « la rentabilité n'est plus au rendez-vous. Certains propriétaires ont pourtant investi des sommes importantes sur la base de loyers de 350 à 400 euros par mois et par chambre. S'ils n'ont pas de locataires, ils risquent d'en être de leur poche. » Pour lui, la question de la réversibilité du modèle est centrale. Pour sa part, il est aujourd'hui en auto-financement sur ces deux biens en ayant dû contracter un prêt travaux pour les restaurer tous les deux.

Comparatif des loyers mensuels (hors charges)

Type de location	Loyer mensuel
Location vide (bail unique)	630 €
Location meublée (bail unique)	725 € (+15 % par rapport à la location vide)
Colocation meublée (bail par chambre)	930 € (310 € par chambre)

Trésorerie nette mensuelle (hors apport personnel)

	1 ^{re} année	Moyenne sur 10 ans	16 ^e année
Location vide	-221 €	-505 €	+331 €
Location meublée	-485 €	-460 €	+631 €
Colocation meublée	-312 €	-279 €	+605 €

Analyse de la trésorerie

La trésorerie correspond à la somme qu'il reste au propriétaire une fois toutes les entrées et sorties d'argent prises en compte : loyers perçus, remboursement du prêt, charges, impôts, etc. Si elle est négative, le propriétaire doit financer sur ses propres fonds chaque mois pour équilibrer l'opération.

Dans ce comparatif, la trésorerie est négative durant toute la période de remboursement du crédit, quel que soit le type de location. Cela illustre un point souvent mal compris : le loyer seul ne couvre généralement pas l'ensemble des frais d'un investissement immobilier.

La colocation meublée offre, sur le papier, la meilleure rentabilité, grâce à un loyer plus élevé. Cependant, elle implique :

- plus de gestion : entrées et sorties de locataires fréquentes ;
- moins de stabilité : la durée moyenne de location effective peut être estimée à 8 mois par an, même dans un marché favorable.

Comparatif de rentabilité : location vide, location meublée classique et colocation meublée à la chambre

Méthodologie

- Appartement T4 de 70 m² acheté 120 000 €, avec 20 000 € de travaux et 5 000 € d'ameublement pour les versions meublées.
- Financement sur 15 ans (bien + travaux), à un taux d'intérêt de 3,40 % + 0,30 % d'assurance.
- Apport personnel couvrant les frais de notaire, frais de garantie, frais de dossier, et ameublement (le cas échéant).
- Profil investisseur : tranche marginale d'imposition à 30 %.

- Revenus locatifs déclarés au régime réel.
- Gestion locative assurée directement par le propriétaire.
- Hypothèse de location sans vacance locative sur 12 mois.
- Charges à la charge du propriétaire : taxe foncière (800 €/an), charges de copropriété non récupérables (150 €/an), assurance propriétaire non occupant (80 €/an), assurance habitation pour la colocation (500 €/an), recours à un comptable et paiement de la cotisation foncière des entreprises (CFE) pour les versions meublées.
- Les loyers et charges propriétaires sont revalorisés à hauteur de 1 % par an.

Regards croisés des partenaires de l'observatoire sur la colocation

Atouts

- Réponse à la pénurie de petits logements, en particulier pour les étudiants internationaux.
- Loyers moins élevés et charges mutualisées, ce qui rend la colocation plus accessible financièrement.
- Dynamique de rénovation urbaine : de nombreux logements proposés en colocation sont rénovés et participent à l'amélioration et l'optimisation du parc existant.
- Critère de convivialité valorisé par certains étudiants (grande pièce de vie, espace partagé).
- Présence croissante de plateformes spécialisées et d'agences dédiées, facilitant la mise en relation et la gestion.
- Rendement locatif attractif pour le propriétaire (lorsque la demande est au rendez-vous), notamment en location à la chambre avec baux individuels.

Faiblesses

- Modèle souvent subi et non choisi par les étudiants, surtout en début de parcours universitaire.
- Difficultés de cohabitation fréquentes (mésententes, rythmes de vie différents, problèmes d'hygiène, sentiment d'intrusion dans l'intimité) et possibles différends d'ordre financier en cas de bail solidaire.
- Entretien et dégradations des parties communes mal gérés (personne ne se sent responsable).
- Relocation compliquée en cours d'année (dynamique de groupe rompue, difficulté d'intégration, moins de demande en cours d'année).
- Faible appétence des agences immobilières et des bailleurs sociaux pour la gestion des colocations, perçues comme chronophages et complexes.
- Peu de baux signés pendant les périodes stratégiques (juillet/août), ralentissant la mise en location.
- Modèle peu compatible avec le logement social traditionnel (problèmes de gestion, conflits, inadéquation technique). Problèmes logistiques : gestion des fluides, charges, nettoyage, sécurité, etc.

Opportunités

- Tension persistante sur le marché du logement étudiant à Brest (demande supérieure à l'offre).
- Développement de partenariats innovants (universités, Crous, organismes d'intermédiation locative, bailleurs sociaux) pour sécuriser l'occupation et accompagner les étudiants.
- Possibilité de former des colocations entre profils compatibles (âge, cursus, habitudes de vie) pour améliorer la qualité de vie partagée.
- Création de colocations plus qualitatives, intégrant des chambres avec sanitaires privatifs et une gestion mutualisée (ménage, charte de colocation...)
- Émergence de nouveaux services et acteurs spécialisés (conciergerie, plateformes en ligne, gestionnaires dédiés).
- Transformation de logements sous-occupés en colocation.

Menaces

- Saturation progressive du marché de la colocation, en particulier dans certains quartiers (ex. : Bellevue).
- Tensions dans les copropriétés (rotation fréquentes des occupants, nuisances, cohabitation parfois difficile avec les autres résidents). Se posent également la question de l'accompagnement en cas de difficultés entre colocataires (conflits, comportements inadaptés) ou encore en cas de défaut de paiement d'un ou plusieurs locataires, notamment dans le cas de baux solidaires : qui assume le risque ? Quels recours ?
- Réticence persistante de nombreux étudiants et de leurs familles, notamment pour les plus jeunes, en raison des problèmes de tranquillité et de travail.
- Baisse des effectifs étudiants.
- Modèle économique fragile : emprunts fondés sur une occupation optimale.
- Difficulté de réversibilité du modèle : risque pour les propriétaires de ne pas pouvoir revenir facilement à une location en bail unique.

Source : Entretiens auprès des acteurs Association Ailes, agences immobilières Guy Hoquet, Square Habitat, Barraine, Brest Avenir Immobilier, Bureau Information Jeunesse, Adil du Finistère, Brest métropole habitat, Clous, Arpej, Colocatère.
Ce regard croisé s'appuie aussi sur des entretiens menés du 18 au 22 décembre 2023, dans le cadre de l'unité « Jeu de territoire », par des étudiants de 3^e année de licence AES, parcours Administration et Gestion des Territoires, auprès d'étudiants et de professionnels.

Au-delà de la colocation : des hébergements intergénérationnels et solidaires

Pour répondre aux difficultés rencontrées par les jeunes dans l'accès au logement, des solutions à loyers modérés et solidaires se développent. Elles facilitent l'accès au logement, tout en renforçant le lien social et les solidarités locales. Ces formes d'habitat répondent à un besoin croissant sur le territoire, mais demeurent quantitativement limitées.

Le dispositif Tiss'âges : la cohabitation intergénérationnelle encadrée

Le dispositif Tiss'âges, porté par l'association Ailes et déployé sur l'ensemble du département du Finistère et en Centre Ouest Bretagne, propose des solutions d'habitat partagé intergénérationnel. Il vise à faciliter l'accès au logement pour les jeunes (16-30 ans) tout en luttant contre l'isolement des seniors.

Deux formules sont proposées :

- Cohabitation intergénérationnelle solidaire (CIS) : un senior héberge un jeune en échange de menus services et d'une participation financière modérée.

- Hébergement temporaire chez l'habitant (HTH) : offre flexible pour les jeunes en mobilité (étudiants, apprentis, saisonniers), avec un préavis court et des tarifs accessibles.

L'association Ailes assure la mise en relation, le suivi et l'accompagnement des cohabitations pour garantir leur bon déroulement. **À Brest métropole, en 2024, on comptabilisait 24 binômes seniors ou habitants/jeunes.**

Des studios en résidence autonomie pour les jeunes

Toujours dans le cadre de Tiss'âges, Ailes propose également aux jeunes de 16 à 30 ans des logements au sein de la résidence autonomie Kerlaouena, au Relecq-Kerhuon. Six studios meublés sont disponibles à un loyer modéré de 200 € par mois, incluant le wifi et l'accès à une laverie. En échange, les jeunes s'engagent à partager des moments de convivialité avec les résidents seniors, favorisant ainsi les liens intergénérationnels. **En 2024, 10 jeunes ont été logés dans la résidence.**

De la colocation solidaire en EHPAD

Dans la résidence Louise Le Roux, trois étudiants peuvent se loger à moindre coût (228 €/mois avec l'eau, l'électricité et le chauffage) dans un appartement situé au sein de l'EHPAD, en échange de quelques heures par semaine consacrées à des activités avec les résidents.

Logement chez l'habitant

Depuis 2021, Brest métropole renouvelle chaque année sa campagne de communication visant à inciter les habitants disposant d'une chambre libre ou un studio vacant à héberger des étudiants. Les habitants intéressés bénéficient d'un accompagnement de la part de l'Adil. Les étudiants peuvent également se tourner vers le Clous de Brest pour obtenir de l'aide dans la recherche de logement.



Source : Nacer Hammoui - Brest métropole

La colocation vue par les étudiant·es



MÉTHODOLOGIE

Du 1^{er} au 31 mars 2024, l'Adeupa a mené une enquête par questionnaire à destination de tous les étudiants et étudiantes du territoire de Brest métropole au sujet de la colocation. L'objectif était de mieux saisir leurs besoins et leurs attentes vis-à-vis de ce mode de cohabitation.

DIFFUSION ET COLLECTE DES DONNÉES

Le questionnaire a été diffusé via les établissements d'enseignement supérieur ainsi que les partenaires du comité technique de l'OTLE (Bij, épicerie sociale Agoraé, CDC Habitat, etc.). Il a été adressé par e-mail et via l'affichage de flyers dans des lieux de passage fréquentés par les étudiants.

Avec cette méthode, la participation au questionnaire reposait sur le volontariat des étudiant·es. L'échantillon ainsi constitué est aléatoire, et par conséquent, les résultats comportent des biais liés à l'auto-sélection. Les conclusions de l'enquête ne peuvent donc pas être généralisées à l'ensemble de la population étudiante de Brest métropole. Toutefois, compte tenu du nombre de répondants, les résultats permettent de dégager certaines tendances.

NIVEAU DE RÉPONSE

Un total de 1 077 questionnaires ont été retournés, dont 1 073 jugés exploitables après vérification de la complétude et de la pertinence des réponses. **Ce niveau de réponse est considéré comme satisfaisant et représente 3,4 % de la population étudiante de Brest métropole.** Les étudiant·es ayant participé à l'enquête sont issus de 19 établissements d'enseignement supérieur différents. Parmi eux, 65 % sont inscrits à l'Université de Bretagne Occidentale (UBO).

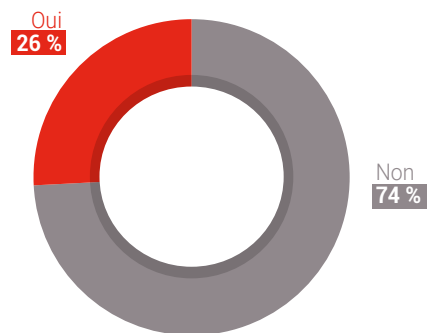
PROFIL DES RÉPONDANTS

- **Deux tiers des répondant·es sont des femmes.** Cette surreprésentation peut s'expliquer par le fait qu'elles soient davantage enclines à répondre à ce type d'enquêtes et davantage représentées dans les formations de l'UBO.
- Une large majorité a entre 18 et 24 ans.
- 14 % des répondant·es sont en alternance, soit autant que parmi l'ensemble des étudiants.
- 86 % des étudiant·es ayant répondu sont décohabitant·es, c'est-à-dire qu'ils ont quitté le domicile de leurs parents. C'est davantage en proportion que sur l'ensemble de la population étudiante (67 %) car l'enquête a certainement eu plus d'écho auprès de ceux qui vivent de façon autonome et ont eu à faire un choix de logement.
- Deux répondant·es sur cinq sont originaires du Finistère, une proportion équivalente à celle observée à l'échelle de l'ensemble des étudiants de la métropole.
- 366 répondant·es (34 % des enquêté·es) ont déclaré être en colocation.

Des étudiants au budget limité...

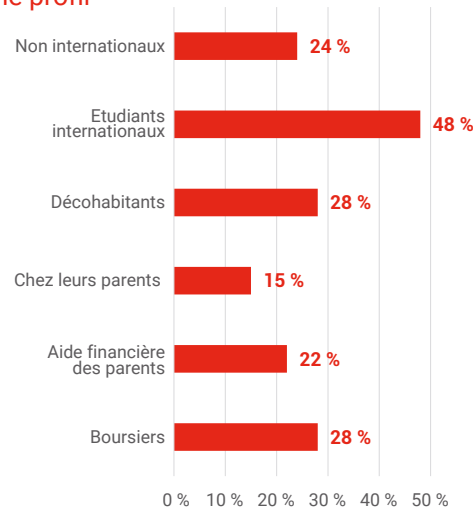
Plus d'un quart (26 %) des répondants ont déclaré rencontrer des difficultés financières au cours de l'année, d'un niveau tel qu'il leur a été impossible de faire face à leurs besoins liés à l'alimentation, au paiement de leur loyer ou de leurs factures de gaz et d'électricité. C'est 6 points de plus que l'ensemble des étudiants à l'échelle nationale (20 %)⁵.

Depuis la rentrée, vous est-il arrivé d'avoir des difficultés financières telles qu'il vous a été impossible de faire face à vos besoins (alimentation, loyer, factures...) ?



Source : Enquête OTLE

Part des étudiants qui déclarent des difficultés financières selon le profil



Source : Enquête OTLE

5. D'après les résultats de l'enquête « Conditions de vie des étudiants » réalisée entre le 13 mars et le 21 mai 2023 auprès de 80 000 étudiants par l'Observatoire national de la vie étudiante.

Les étudiants décohabitants sont plus nombreux en proportion que ceux qui vivent toujours chez leurs parents à déclarer des difficultés financières (28 % contre 15 %), très probablement en lien avec le paiement de leur loyer. En effet, pour la rentrée 2024, selon les chiffres de la Fédération des associations générales étudiantes (Fage), **le seul loyer représente en moyenne 45 % des frais de vie courante d'un étudiant (dans les régions hors Île de France)**⁶.

Enfin, près de la moitié des étudiants internationaux ayant répondu au questionnaire (32 sur 66, soit 48 %) font face à des difficultés financières. C'est deux fois plus en proportion que les non-internationaux (24 %).

Les étudiants boursiers, qui ont par définition des niveaux de ressources moins importants, sont également plus nombreux en proportion que ceux qui dépendent de l'aide financière de leurs parents à déclarer des difficultés financières (28 % contre 22%).

...confrontés à un marché du logement tendu

Parmi ceux qui ont eu besoin de chercher un logement, près de deux répondants sur cinq ont rencontré des difficultés. Les principaux motifs de difficultés sont les prix trop élevés et l'offre de logement trop limitée. Ces résultats ne surprennent pas au regard du contexte du marché immobilier brestois, qui, depuis 5-6 ans connaît une tension accrue en particulier sur les petits logements en location (T1 et T2), qui sont traditionnellement très demandés par les étudiants.

Cette tension s'explique entre autres par la hausse continue de la demande étudiante. En effet, les effectifs étudiants de Brest métropole ont connu une croissance constante au cours des quinze dernières années (+ 35 % en 10 ans), tandis que l'offre de T1 et T2 à la location dans le parc privé n'a augmenté que de 19 % (Insee RP 2020). Bien que cette tendance ait ralenti depuis 2021, avec une stagnation des effectifs étudiants, la tension sur les petits logements reste élevée.

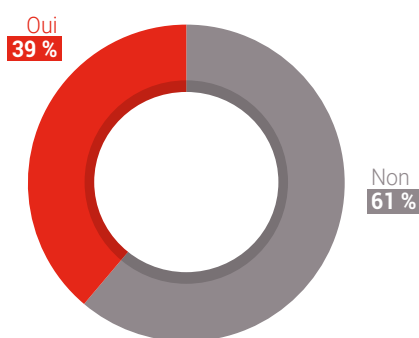
Dans ce contexte de rareté de l'offre, les loyers sont en hausse : ils ont augmenté de 5,6% en moyenne pour les logements qui ont été reloués en 2022 et début 2023, tous logements confondus. Une hausse supérieure à l'indice de révision des loyers, qui s'établit autour de 3,5 %. Entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023, le taux

DES DIFFICULTÉS DÉCUPLÉES POUR LES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX

Les étudiants internationaux rencontrent souvent de plus grandes difficultés pour accéder à un logement, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, leur arrivée souvent tardive à Brest — généralement après la rentrée universitaire — les place en décalage avec le calendrier locatif, à un moment où la plupart des logements sont déjà loués. À cela s'ajoutent des contraintes financières importantes : bien qu'ils doivent justifier de 6 150 € pour obtenir leur visa étudiant, certains mobilisent temporairement cette somme grâce à l'aide de leur famille, mais la restituent une fois arrivés à Brest. Leurs ressources deviennent alors incertaines, dépendant entièrement de leur capacité à trouver un emploi. Or, pour travailler, il leur faut un logement, et pour louer un logement, il leur faut des ressources : un véritable cercle vicieux. Par ailleurs, le fait que leurs garants résident à l'étranger constitue un frein supplémentaire, certains bailleurs locaux refusant ces profils par manque de garanties jugées fiables. Enfin, l'offre de logements à caractère social offerte par le Crous est très limitée : seuls 20 % des logements disponibles, soit environ 280 unités, leur sont attribués, ce qui reste largement insuffisant face à la demande*.

* Près de 3 700 étudiants internationaux étaient présents dans la métropole à la rentrée 2024. Tous ne sont toutefois pas demandeurs d'un logement Crous.

Avez-vous eu des difficultés à trouver le logement que vous occupez actuellement ?



Source : Enquête OTLE

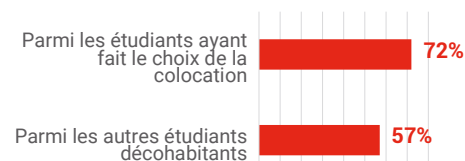
d'évolution du loyer médian à Brest aurait été supérieur à ceux de Rennes et Nantes : +4,9 % pour Brest, +4,1 % pour Rennes et +3,2 % pour Nantes⁸

Moins de difficultés à se loger pour les étudiants qui ont fait le choix de la colocation

Les étudiants en colocation déclarent rencontrer moins de difficultés à se loger que les autres. Les trois quarts d'entre eux n'ont eu aucune difficulté, contre seulement 57 % des autres étudiants

décohabitants. Cela peut s'expliquer par les avantages spécifiques à la colocation : des loyers plus abordables au regard de la surface occupée, une plus grande disponibilité des biens due à une offre abondante et à un plus grand turn-over, ainsi que des contrats offrant une plus grande flexibilité de résiliation. Enfin, les étudiants en colocation quittent peut-être plus facilement leur logement, car ils ont ensuite moins de difficultés à en retrouver un similaire.

Part des étudiants qui ont trouvé un logement sans difficultés



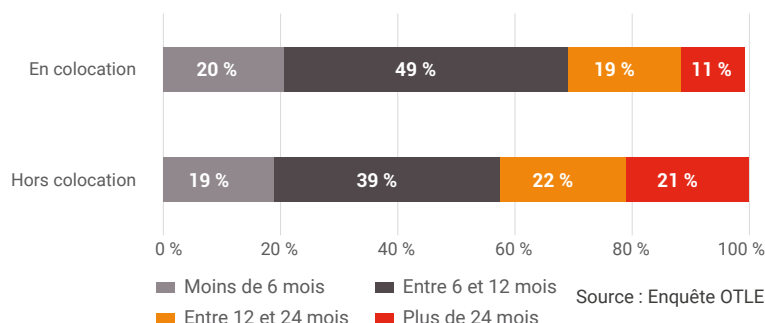
Source : Enquête OTLE

6. D'après l'indicateur du coût de la rentrée calculé par la Fage pour la rentrée 2024

7. Source : Observatoire des loyers 2023

8. Source : <https://www.observatoires-des-loyers.org/connaître-les-loyers/carte-des-niveaux-de-loyers>

Depuis combien de temps vivez-vous dans le logement que vous occupez actuellement ?



Les étudiants ayant déclaré habiter en colocation occupent leur logement depuis moins longtemps que les autres décohabitants. Seuls 30 % d'entre eux occupent leur logement depuis plus d'un an, contre 43 % des autres décohabitants. **La colocation apparaît ainsi davantage comme un choix transitoire, une étape avant la location d'un logement autonome.** C'est peut-être aussi une solution de logement que les étudiants s'approprient et investissent moins facilement qu'un logement individuel.

Une majorité de petites colocations

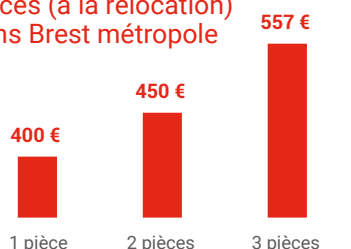
Seulement 10 % des répondants en colocation partagent leur logement avec quatre colocataires ou plus (dont quatre personnes interrogées qui vivent dans des colocations XXL de dix personnes ou plus). Les grandes colocations sont donc loin d'être la norme, sept étudiants sur dix vivent en colocation à seulement deux ou trois.

Dans la grande majorité des cas, ils partagent à minima une cuisine (99 % d'entre eux), très souvent un salon et une salle de bain (94 %) et plus rarement une buanderie ou un jardin (34 %). Certains disposent aussi en commun d'un garage (3 répondants) ou d'une chambre supplémentaire aménagée en bureau (1 personne). Dans des territoires où le marché du logement est très tendu, on peut imaginer qu'il y ait davantage de colocations minimalistes (avec seulement une cuisine et pas de salon partagé par exemple).

310 € c'est le loyer médian déclaré par les étudiants en colocation, hors charges

Les trois-quarts des répondants qui vivent en colocation paient un loyer hors charges compris entre 300 et 450 €. Le montant moyen des charges qu'ils déclarent est de 70 €.

Loyer médian mensuel hors charges d'un appartement dans le parc privé selon le nombre de pièces (à la relocation) dans Brest métropole



Source : Observatoire des loyers 2024

Parmi les charges les plus fréquemment évoquées on retrouve : l'électricité, l'eau, le chauffage, internet (64 %) ainsi que des frais de ménage.

En comparaison, à Brest, en 2024, le loyer médian de marché pour un T1 atteignait 400 € hors charges et 450 € pour un T2. **Au sein de la métropole, louer un studio reste donc toujours plus coûteux qu'une chambre en colocation.** À noter que lorsqu'on rapporte le coût du loyer à la taille des logements, la colocation apparaît d'autant plus avantageuse.

Pour autant ce n'est pas le fait de disposer d'un logement plus grand qui motive en premier lieu les étudiants en colocation interrogés, mais bien le coût du loyer.



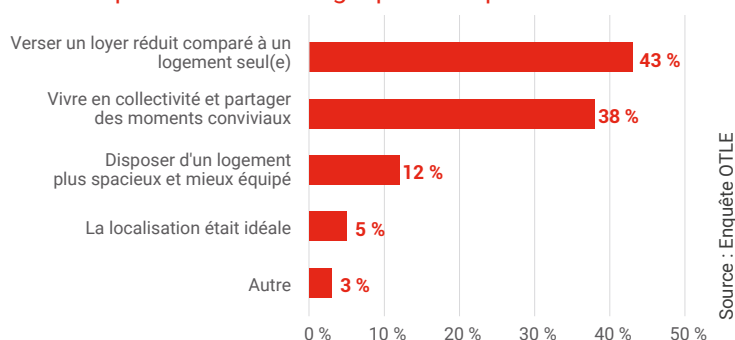
Le coût réduit du loyer : principal attrait de la colocation selon les étudiants

Du point de vue des étudiants, le faible niveau de loyer est le principal avantage de cette vie à plusieurs sous le même toit. Ainsi, 43 % des répondants en colocation placent le loyer réduit comme premier critère ayant motivé leur choix.

Le caractère sociabilisant de la colocation est également central : pour 38 % d'entre eux, c'est le fait de vivre en collectivité et de partager des moments conviviaux qui explique en premier leur choix de ce mode de cohabitation. D'ailleurs, près de 56 % des répondants connaissaient déjà leurs colocataires avant d'emménager avec eux.

Ce choix reste tout de même un choix par défaut pour près de trois étudiants en colocation sur dix. Parmi eux, 71 % auraient privilégié un logement seul ou en couple, 22 % un logement Crous et 6 % un logement en résidence privée.

Qu'est-ce qui vous a amené à vivre en colocation ? Répartition des motifs positionnés en rang 1 par les répondants



LA COLOCATION DANS LE PARC PRIVÉ : UNE SOLUTION PAR DÉFAUT POUR LES ÉTUDIANTS INTERNATIONAUX ?

Parmi les répondants à l'enquête, 66 sont des étudiants internationaux, soit 6 % du total, une proportion nettement inférieure à leur poids réel dans la population étudiante brestoise (environ 12 %). Ce faible taux de participation peut s'expliquer, au moins en partie, par la barrière linguistique : le questionnaire n'était disponible qu'en français.

Parmi ces répondants internationaux, la moitié déclare vivre en colocation, un taux supérieur à celui observé sur l'ensemble de l'échantillon (36 %). Ces colocations se situent majoritairement dans le parc locatif privé diffus.

Cependant, pour deux tiers d'entre eux, la colocation ne constituait pas un choix initial. La majorité (64 %) aurait préféré un logement individuel, tandis que les autres auraient opté pour une chambre en résidence universitaire du Crous.

Parmi le tiers d'étudiants ayant choisi la colocation par préférence, le principal facteur de motivation reste le coût : plus de la moitié citent le loyer réduit par rapport à un logement individuel comme critère déterminant.

Enfin, seuls deux étudiants mentionnent avoir opté pour la colocation faute d'autre offre disponible à leur arrivée.

Un mode de cohabitation contraignant pour certains

Si la colocation est un choix par défaut pour près de trois étudiants sur dix, ils sont la même proportion (30 %) à déclarer rencontrer des difficultés au sein de leur logement, le plus souvent relatives au partage des tâches collectives ou au manque de tranquillité. En effet, les tensions liées aux habitudes de vie différentes, au respect des règles communes et à la gestion du bruit sont des aspects qui ont été fréquemment soulignés par les étudiants interrogés. Parmi eux, les deux-tiers ne connaissaient par leurs colocataires avant d'emménager, une réalité soulignée par les acteurs rencontrés.

Ainsi, seule la moitié des étudiants interrogés envisagent de rester dans leur colocation l'année prochaine. Pour une partie d'entre eux, c'est lié au changement de leur lieu d'études mais près d'un quart souhaitent quitter leur colocation pour obtenir un logement autonome.

Enfin, 53 % des répondants qui ne vivent pas en colocation actuellement n'envisagent pas ce mode de cohabitation, pour les mêmes raisons que ceux qui y sont par défaut.

« Je préfère être seule, j'aurai du mal à supporter de vivre en même temps que quelqu'un. »

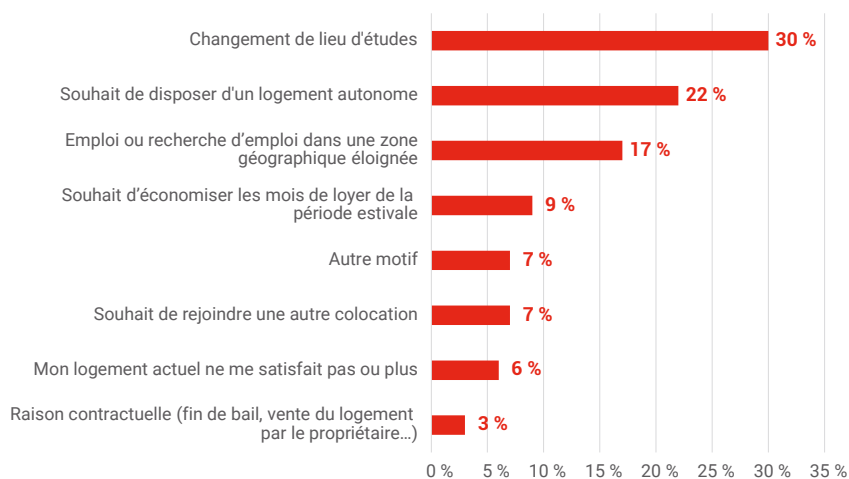
« Ça marche quand les étudiants se connaissent, sont issus de la même formation, donc ont les mêmes plannings d'examens, les mêmes horaires hebdomadaires etc. Et le même rythme de vie. Et surtout, le mieux c'est lorsqu'ils se sont choisis ! »

Crous de Brest

« Ayant déjà vécu en colocation et cette expérience s'étant très mal passée (mauvaise hygiène de la part des colocataires, leur part de ménage jamais faite, bien trop bruyant et faisant des soirées tous les soirs en période d'examens), je me vois mal vivre à nouveau en colocation. »

« J'ai peur de me retrouver avec une personne avec qui je ne m'entends pas. »

Pour quelles raisons souhaitez-vous changer de colocation l'année prochaine ?



Source : Enquête OTLE



Zoom sur l'ensemble des étudiants et leur conditions de logement

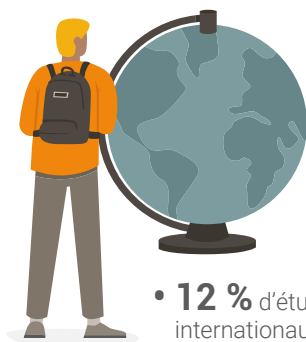
Les étudiants de Brest métropole et leur logement en chiffres



29 740 étudiants
inscrits dans une structure
d'enseignement à la **rentrée**
universitaire 2024

Source : OESR du pays de Brest

Soit **140 étudiants** pour 1 000 habitants



• **12 %** d'étudiants
internationaux

Source : OESR du pays de Brest



• **14 %**
d'alternants

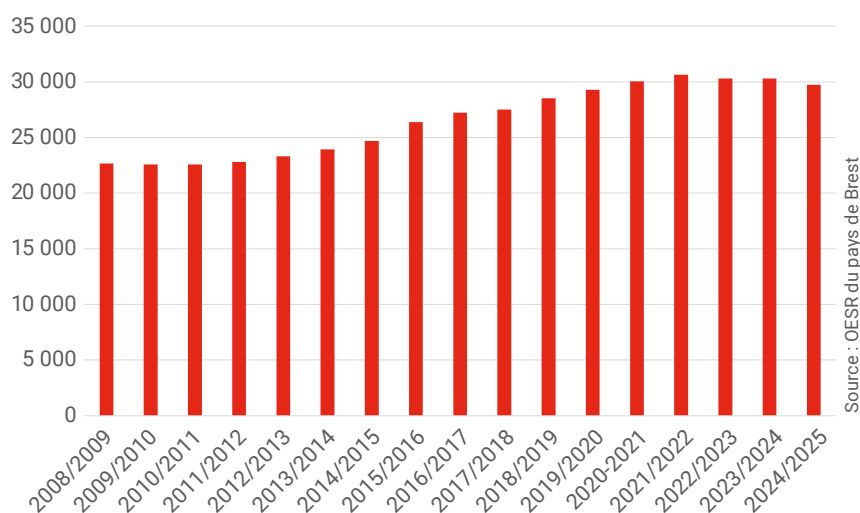
Source : OESR du pays de Brest



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

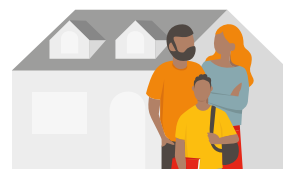
Source : Boursiers : Crous (données rentrée 2023)

Évolution des effectifs étudiants dans Brest métropole



Une **croissance ininterrompue** des effectifs étudiants pendant près de 15 ans, jusqu'à la rentrée 2021

Environ 450 étudiants de moins en 2024 par rapport à la rentrée précédente



33 % des étudiant-es
vivent chez leurs parents

Source : Insee, RP 2021

Lorsqu'ils vivent
hors du domicile parental, **80 %**
louent un logement dans le parc privé.
Les **20 %** restant se logent
en résidences ou en internat.

Source : Insee, RP 2021



400 € le loyer médian
(hors charges) d'un
studio/T1 à Brest
en 2024 dans le
parc locatif diffus.

Source : observatoire local des loyers 2024

Environ **4 100 places** en résidences dédiées aux étudiants :

- **1 410 places** dans 3 résidences Crous, réservées principalement aux étudiants boursiers et internationaux - Entre 182 € et 281 €/mois pour une chambre (tout compris) et entre 320 € et 355 €/mois (tout compris) pour un studio.
- **509 places** dans 4 résidences gérées par l'association Arpej* - Entre 396 € et 534 €/mois (tout compris) pour un studio.
- **118 places** dans 2 résidences gérées par un bailleur HLM. Entre 293 € (hors électricité et chauffage) et 512 € (tout compris).
- **837 places** dans 5 résidences étudiantes privées avec services. Entre 440 € et 616 €/mois (toutes charges non incluses). pour un studio/T1.
- **672 places** dans 2 résidences écoles pour les étudiants de l'Ensta et l'IMT Atlantique. Entre 270 € et 330 € (tout compris) pour une chambre et entre 401 € et 521 € pour un studio (tout compris).
- **Plus de 600 lits** ouverts aux étudiant·es en résidences Habitat Jeunes et en internat (alternants, BTS, prépas)

*L'Arpej, Association de résidences pour étudiants et jeunes, est une association loi 1901 fondée en 1989 à l'initiative d'une filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle est spécialisée dans la gestion de résidences pour étudiants, jeunes actifs et chercheurs.

Source : Résidences étudiantes : données fournies par les gestionnaires

3 nouvelles résidences mises en services en 2023 et 2024

Résidence de l'Harteloire

23 rue de l'Harteloire à Brest
Résidence étudiants et jeunes
actifs à caractère sociale - BMH



- 93 logements étudiants
96 places
- 71 T1 meublés
- 1 T4 en colocation
- 21 T1 à meubler

Résidence R'Campus

16 rue Dupuy de Lôme à Brest
Résidence privée avec services -
Les Belles Années



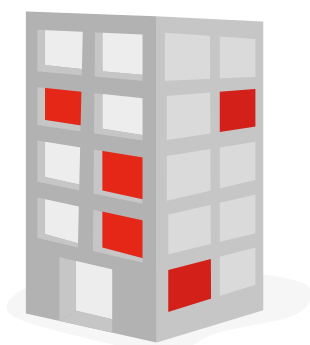
- 206 logements et un T2
207 places

Résidence Dock 29

25 rue du Cap Finistère à Brest
Résidence privée avec services -
UXCO Student



- 99 studios
99 places

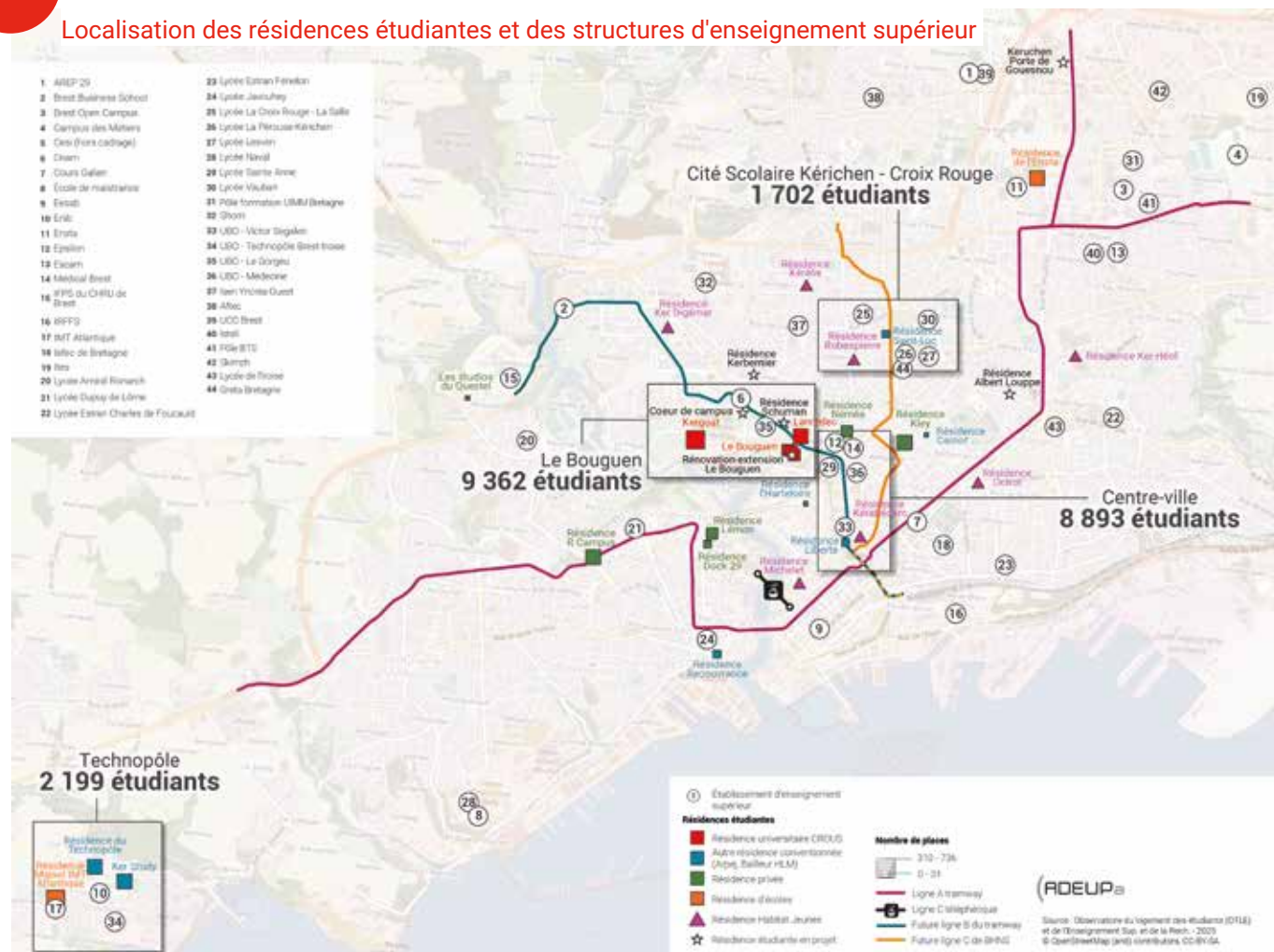


Environ 480 nouvelles places

en résidences d'ici 2027 (Albert Louppe à Brest, Kéruchen à Gouesnou, Technopôle à Plouzané). Exclusivement des logements en résidences à caractère social (avec des loyers adaptés aux étudiants les plus précaires).



Localisation des résidences étudiantes et des structures d'enseignement supérieur



L'actualité du réseau des observatoires territoriaux du logement des étudiants

Outils d'aide à la décision, les observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE) ont été mis en place depuis 2017 afin d'accompagner les collectivités et les acteurs du logement étudiant et de l'enseignement supérieur dans la compréhension des enjeux liés au logement des étudiant-es. Ces observatoires forment un réseau structuré autour d'une méthode commune d'observation et d'un socle partagé d'indicateurs.

L'Adeupa Brest-Bretagne est chargée de la mise en œuvre des observatoires de Brest métropole et de Saint Brieuc Armor Agglomération.

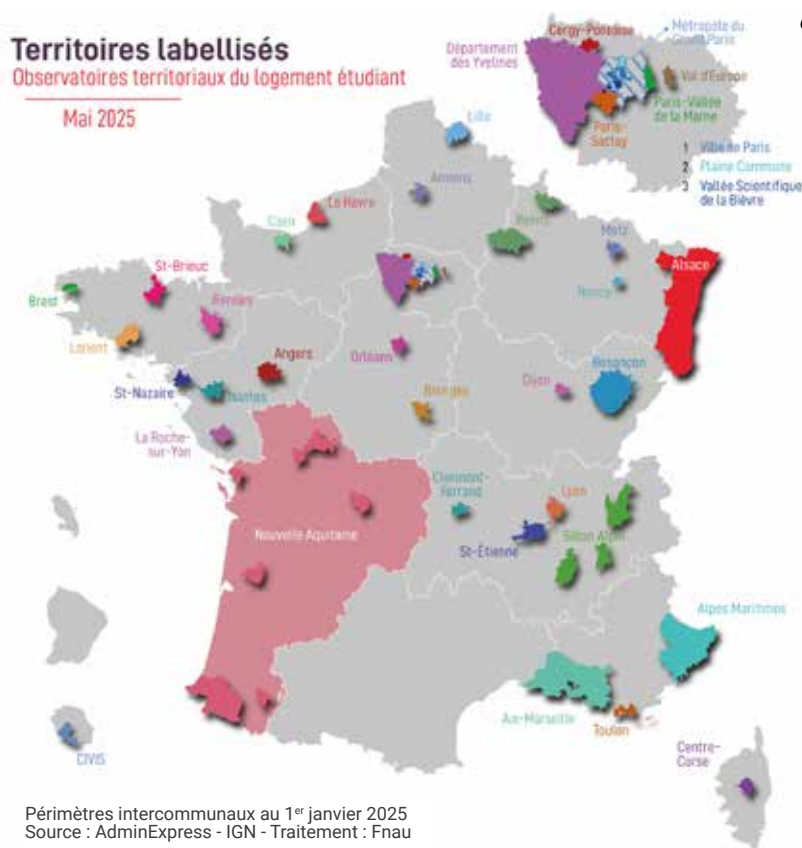
Aujourd'hui, une trentaine d'OTLE sont labellisés. Présents sur une large partie du territoire français et opérant à différentes échelles, de nouveaux OTLE sont encore en cours de création.

L'OTLE de Brest métropole a obtenu son label en 2019. Celui-ci a été renouvelé pour la période 2024-2026.

Les problématiques de logement étudiant et de logement des jeunes présentant de nombreuses similitudes, les OTLE sont également encouragés à élargir leur champ d'études au logement des jeunes en général.

Territoires labellisés

Mai 2025



Périmètres intercommunaux au 1^{er} janvier 2025
Source : AdminExpress - IGN - Traitement : Fnau

GUIDE 3 : OBSERVER POUR DÉCIDER (SOURCE : FNAU)

Ce « tour de France » des observatoires revient sur l'étude menée en 2022 par l'Adeupa, dans le cadre de l'OTLE. Elle avait pour objectif d'analyser les modalités de logement des étudiants du Technopôle Brest-Iroise (TBI), d'identifier leurs attentes et besoins, ainsi que les éventuelles difficultés rencontrées pour se loger. L'objectif visait à évaluer l'opportunité de développer une offre nouvelle de logements sur le site et à en préciser les caractéristiques. À la suite de ce travail, un appel à projets a été lancé pour la construction d'une résidence de 212 logements à caractère social, destinée aux étudiants et jeunes actifs. Cette résidence a été mise en service à la rentrée 2025.

BREST

Des besoins en matière d'hébergement au Technopôle Brest Iroise : du constat à l'action

ANNE PERROD ET NAIGINE LE MOU, Auteurs

La Technologie Direct (TD) est le lieu d'activités économiques emblématiques de l'excellence bretonne dans les sciences et technologies marines. Il concentre des activités de recherche et d'innovation, d'enseignement supérieur et des entreprises. Couvert sur l'écoule, le site présente une grande qualité environnementale et paysagère qui en fait aussi un lieu d'activités de loisir. Comme par le bas, le site reste totalement éloigné du centre-ville de Brest puisqu'il faut compter une quarantaine de minutes pour le rejoindre.

● **UN PÔLE D'INNOVATION**
2 200 ÉTUDIANTS
L'activité d'enseignement supérieur y est présente au travers de trois écoles d'ingénieurs (ICST, IFI Atlantique, EA40), de l'Institut universitaire européen de la chimie et de l'école universitaire de recherche I2Guil. En dix ans, les effectifs ont progressé de 50% (+200 étudiants). Les perspectives sont positives à une stabilisation dans le court-moyen terme. Les ambitions portent davantage sur un renforcement de l'attractivité et sur une fertilisation des synergies.

● **DES PROFILS QUI RENDENT AVANTAGE D'OCCUPER SE LOUER**
Si la majeure partie des ténus aujourd'hui des difficultés compte tenu de la densité

● **UNE CAPACITÉ D'ENFARGEMENT LIMITÉE ET POU ENCHÉRISSEMENT**

Seuls 40% des étudiants peuvent se loger sur site puisque l'offre régionale est limitée sur deux résidences : une résidence de 571 places réservée en priorité aux étudiants de l'UTR Atlantique et une résidence à l'association social de 750 places gérée par l'association ARA. Depuis plusieurs années, cette dernière voit son offre d'enfargement complétée de la mode de l'étude. Elle est donc particulièrement prisée par les ins-

crise en Venise après le séisme qui renchérit les logements à proximité. Les migrants arrivés des basses terres en Lombardie et du sud de la région du delta du Pô, principalement dans le golfe lacustre près du centre-ville de Venise. Et d'autres de deux continents voisins, l'Inde et l'Afrique du Nord, se sont installés, il s'agit de la voir service des équipements (restaurant, bar, coiffeur, épicerie, marché, logement culturel et sportif). Cette campagne les contraindre à se rendre dans le centre-ville. C'est donc que les étudiants ont acquis une certaine autonomie, ils s'orientent généralement pour un logement en dehors du secteur.

10 | L'ÉCONOMIE ÉCLAIRÉE : OBSERVER POUR DÉCIDER

Pour aller plus loin

Avec l'Adeupa



Chiffres clés 2024 - 2025 de l'enseignement supérieur et de la recherche dans le pays de Brest

Juillet 2025



Les conditions d'accès au logement pour les étudiant·e·s à Brest métropole

Décembre 2021



Les conditions de logement des étudiants à Saint-Brieuc Armor agglomération

Mars 2024

Et ailleurs

- [L'essor de la colocation](#)
Habiter autrement n° 16 - Dossier spécial - Institut Paris Région - Novembre 2022
- [L'essor du coliving pour les jeunes franciliens : idéal communautaire ou symptôme de la crise du logement ?](#)
Institut Paris Région - Janvier 2025

LES OBSERVATOIRES | HABITAT

Direction de la publication
François Rivoal

Réalisation
Jeanne Abernot, Anne Férec

Maquette et mise en page
Timothée Douy

Illustrations
Jeanne Lefer

Photographies
Adeupa (sauf mention contraire)

Relecture
François Marty

Contact
contact@adeupa-brest.fr

Tirage
160 exemplaires

Dépôt légal
3^e trimestre 2025

Référence
25-153



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