

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS

ÉTAT DES LIEUX ET PREMIERS ENJEUX



#3 | Juin 2020 OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Credit photo : iStock



Suite à un appel à manifestation d'intérêt national, Saint-Brieuc Armor Agglomération a créé un observatoire du logement des étudiants. Cette initiative s'inscrit dans un contexte local de progression importante des effectifs étudiants au cours des cinq dernières années et d'une ambition de développement de l'enseignement supérieur inscrite dans le projet de territoire 2018-2030. La présente publication dresse un état des lieux de la demande dans l'agglomération briochine et de l'offre de logements actuellement disponible pour ce public.

Près de la moitié des étudiants vivent au domicile de leurs parents. Les décohabitants trouvent, semble-t-il, sans grande difficulté, un logement dans le parc locatif privé. Ce dernier comporterait d'ailleurs un gisement important de logements pour répondre à des besoins supplémentaires. Un parc dédié existe au travers de trois résidences. L'offre en résidence universitaire, adaptée aux étudiants à bas revenus, apparaît actuellement déficitaire, mais la réalisation prochaine d'une nouvelle résidence Crous devrait permettre d'atténuer la tension. La présence de nombreuses formations en alternance et la création de nouvelles à court terme questionnent l'offre de location de courte durée. Enfin, l'adaptation de l'offre existante aux attentes des étudiants devient nécessaire, la demande étant de plus en plus exigeante notamment en matière de confort et de services.

Cette analyse a été réalisée avant la crise liée au Covid-19. Ses possibles effets sur le fonctionnement de l'enseignement supérieur et sur les besoins en logements des étudiants ne sont pas encore connus.

Effectifs étudiants : état des lieux et perspectives

À la rentrée 2018, l'agglomération de Saint-Brieuc accueillait 5 860 étudiants dans les établissements d'enseignement supérieur¹. L'essentiel des effectifs est inscrit dans des formations de premier cycle : BTS, DUT², classes préparatoires aux grandes écoles, licences, licences professionnelles. Environ 6 % des étudiants suivent des enseignements de second cycle (masters délivrés par l'INSPÉ³, masters et diplômes d'ingénieur au CNAM).

Les effectifs se répartissent dans une trentaine d'établissements, localisés dans six communes : Saint-Brieuc, Ploufragan, Langueux, Trégueux, Plérin et Saint-Quay-Portrieux. Le campus Mazier à Saint-Brieuc représente la plus forte concentration d'effectifs (2 130 étudiants). Il regroupe l'ensemble des formations des universités de Rennes 1 et 2 (licence droit, langues étrangères appliquées, histoire, STAPS⁴...), y compris l'IUT (DUT génie

biologique, science et génie des matériaux, techniques de commercialisation et licences professionnelles). Le pôle de Ploufragan rassemble quant à lui 700 étudiants.

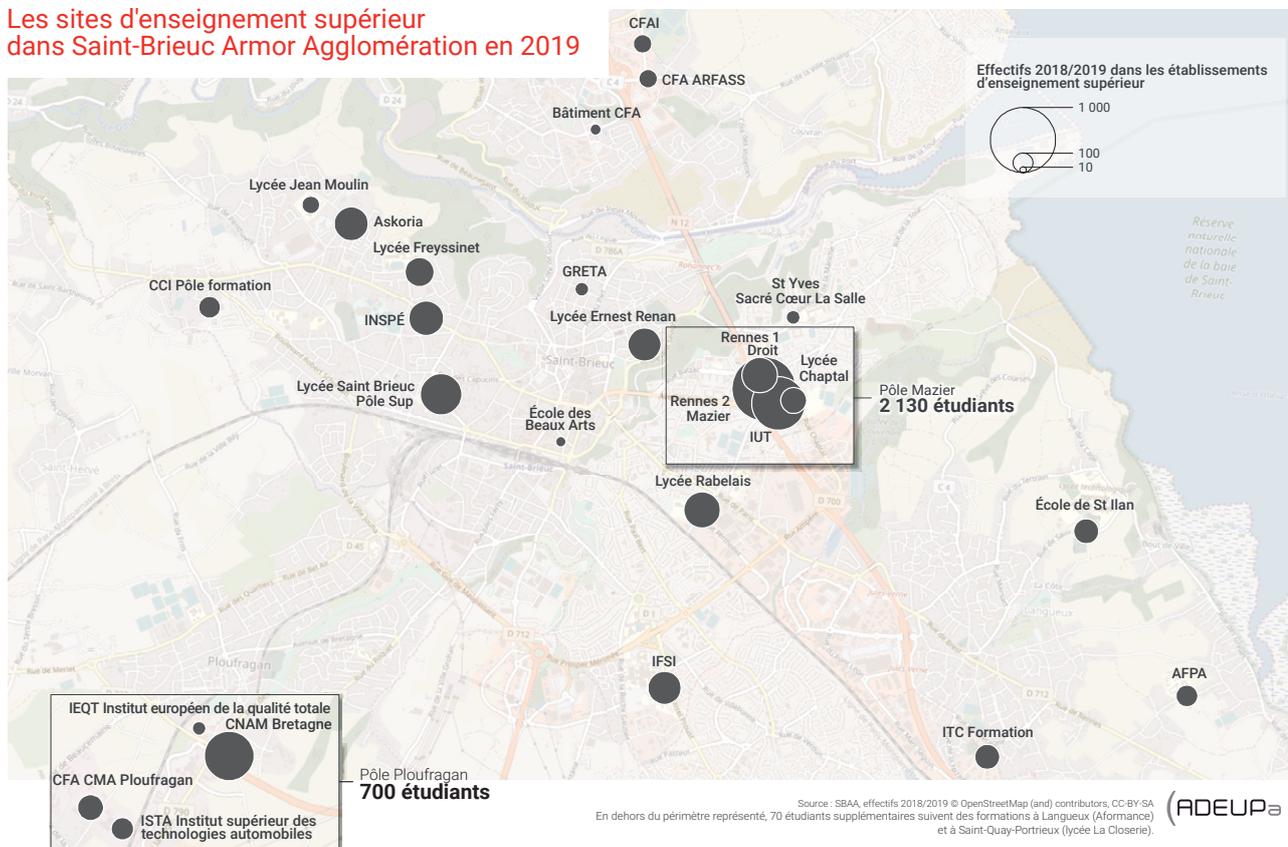
¹ Source : SBAA, enquête réalisée auprès des établissements d'enseignement.

² Diplôme universitaire technologique.

³ Institut national supérieur du professorat et de l'éducation.

⁴ Sciences et techniques des activités physiques et sportives.

Les sites d'enseignement supérieur dans Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2019



De nombreuses formations en alternance

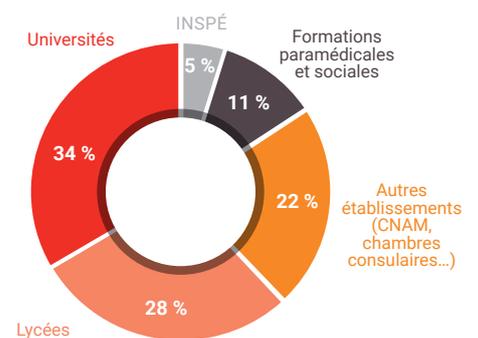
L'offre de formations en alternance est particulièrement étoffée. Elle est proposée par de multiples établissements : l'IUT (toutes les licences professionnelles et la 2^e année du DUT science et génie des matériaux), les centres de formation des apprentis dans les domaines de l'industrie, de l'artisanat, du bâtiment et des technologies automobiles, mais également par des lycées comme le lycée Pôle supérieur (master comptabilité contrôle audit⁵), le lycée Freyssinet (licence génie civil⁵) ou l'école Saint-Ilan (BTS aménagements paysagers, technico-commercial). Cette spécificité devrait s'accroître avec la création de nouvelles

formations en alternance comme un diplôme d'ingénieur spécialisé dans les matériaux, proposé par l'IUT à compter de la rentrée 2021. Cela répond par ailleurs à l'une des priorités du Ministère du travail, inscrites dans la loi « Avenir professionnel » de septembre 2018.

La question du logement est majeure pour les étudiants en apprentissage ou en contrat de professionnalisation de par l'organisation de temps alternés entre formation et vie en entreprise, dont les localisations, parfois éloignées l'une de l'autre, peuvent nécessiter un double logement.

⁵ En partenariat avec le CNAM.

Répartition des effectifs 2018-2019



Source : SBAA d'après une enquête réalisée auprès des établissements.

+ 850 étudiants en cinq ans

Comme au niveau national et régional, les effectifs étudiants progressent au sein de l'agglomération briochine. Cette hausse, particulièrement importante au cours des 5 dernières années, 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 le résultat d'une diversification de l'offre de formations (licences professionnelles à l'IUT, Institut national supérieur du professorat et de l'éducation, les formations développées par le CNAM en matière de Sécurité Défense, licence santé...).

Des perspectives démographiques moins favorables ?

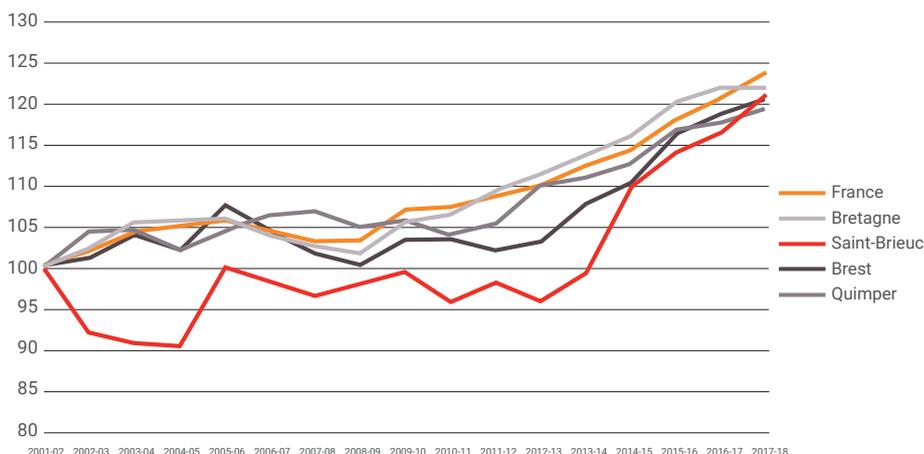
Saint-Brieuc Armor Agglomération ambitionne dans son projet de territoire 2018-2030 de développer l'enseignement supérieur et d'accueillir 10 000 étudiants à l'horizon 2025.

D'un point de vue démographique, la dynamique observée de progression des effectifs étudiants devrait se poursuivre jusqu'en 2026/2027. Mais après cette date, une décline est prévisible compte tenu d'un net recul du taux de natalité en Bretagne et dans les Côtes d'Armor à partir de 2009. Pour pallier le recul démographique attendu, plusieurs leviers devront être mobilisés comme le développement de la formation tout au long de la vie et la poursuite de la diversification de l'offre de formations. L'enjeu sera également d'attirer de nouveaux étudiants au-delà des frontières départementales. En 2019, seulement 28 % des étudiants admis via la plateforme Parcoursup sont issus de l'extérieur de l'académie de Rennes⁶ (contre 34 % à Lorient, Morlaix ou Brest) ; ce sont les formations médicales et sociales qui ont le bassin de recrutement le plus large.

Dans le court terme, plusieurs projets de nouvelles formations sont déjà engagés : notamment une classe prépa vétérinaire, un diplôme d'ingénieurs en matériaux (IUT) et une formation d'ingénieur agri/agro environnement (partenariat CNAM/CESI). Ces offres viendront compléter le socle de formations dans les filières scientifiques et techniques et offriront des possibilités d'études en 2^e cycle. Ces projets favoriseront l'attractivité du pôle briochin et seront une opportunité pour conforter le positionnement sur des thématiques où l'activité de recherche est développée : l'agriculture, l'agroalimentaire, l'alimentation et la sécurité sanitaire, ainsi que les matériaux.

⁶ Ce chiffre reflète l'origine géographique des néobacheliers et des étudiants en reprise d'étude, inscrits dans des formations de 1^{er} cycle à la rentrée 2019. Il ne prend pas en compte certains établissements qui ne passaient pas par la plateforme Parcoursup en 2019 (exemple : centres de formation des apprentis).

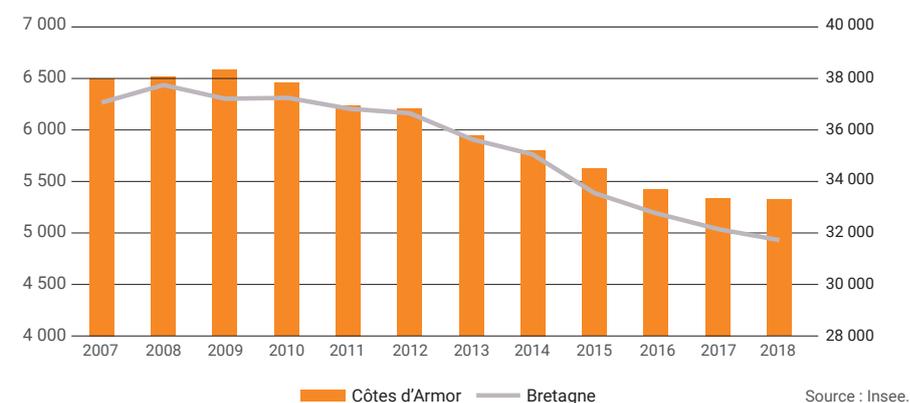
Évolution des effectifs étudiants (base 100 en 2001)



Source : MESRI, effectifs dans les unités urbaines.

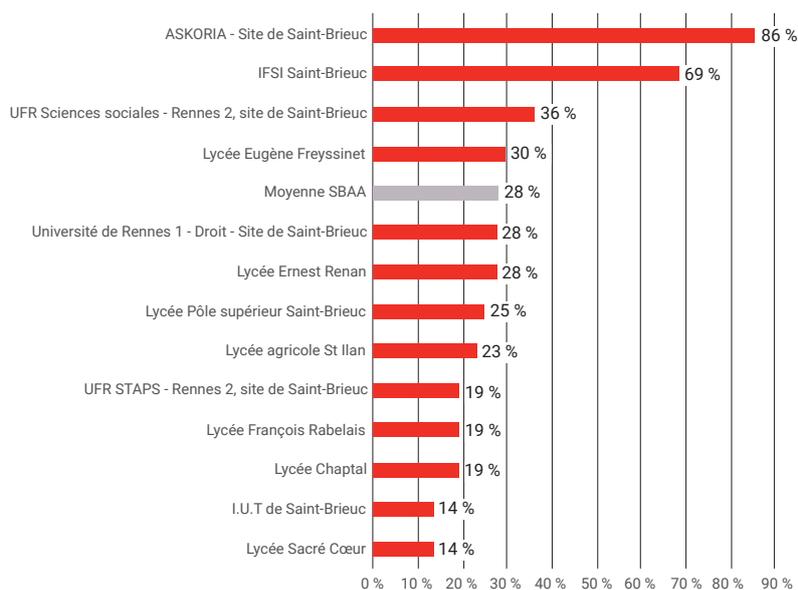
Évolution des naissances en Bretagne et dans les Côtes d'Armor

Naissances en net recul depuis 2009 : -15 % en Bretagne et -19 % dans les Côtes d'Armor



Source : Insee.

Part des effectifs admis sur Parcoursup en 2019 issus de l'extérieur de l'académie de Rennes



Source : Parcoursup, 2019 (établissements pour lesquels le nombre d'admis est supérieur à 20).

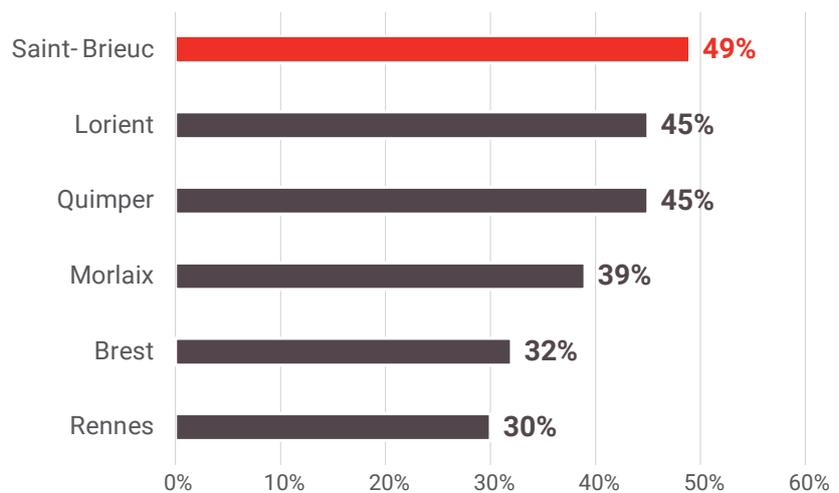
Lieu de résidence et modalités d'hébergement des étudiants

Le fichier des mobilités scolaires de l'Insee issu du recensement de la population permet de connaître le lieu de résidence des étudiants et leur mode d'hébergement. Selon les données 2016, 5 850 étudiants étaient inscrits dans un établissement supérieur situé dans Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Un étudiant sur deux vit chez ses parents

Le territoire enregistre un taux plus élevé d'étudiants non-décohabitants comparativement à ce qui est observé dans les autres pôles universitaires bretons. Comme évoqué précédemment, ce taux illustre un recrutement géographiquement plus restreint, en particulier par rapport à Brest ou à Rennes, qui s'explique certainement par la prédominance de formations du 1^{er} cycle. La relative proximité entre le lieu de résidence et le lieu d'études permet aux étudiants de rester vivre chez leurs parents.

Part des étudiants vivant chez leurs parents

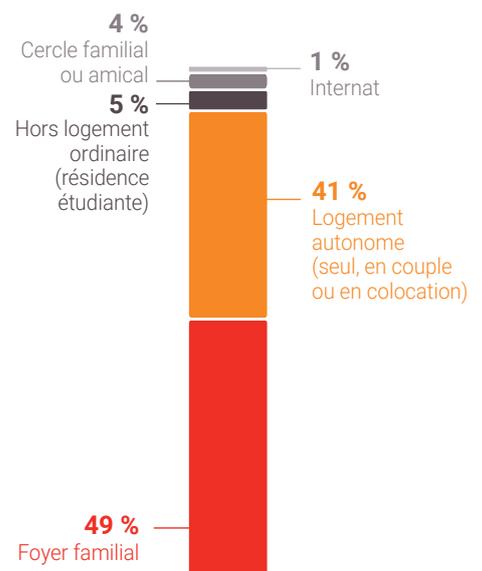


Source : Insee, fichier mobilités scolaires 2016. Traitement ADEUPa



Crédit photo : iStock, Ljubaphoto

Mode d'hébergement des étudiants



Source : Insee, fichier mobilités scolaires 2016. Traitement ADEUPa

Une dispersion géographique des lieux de résidence

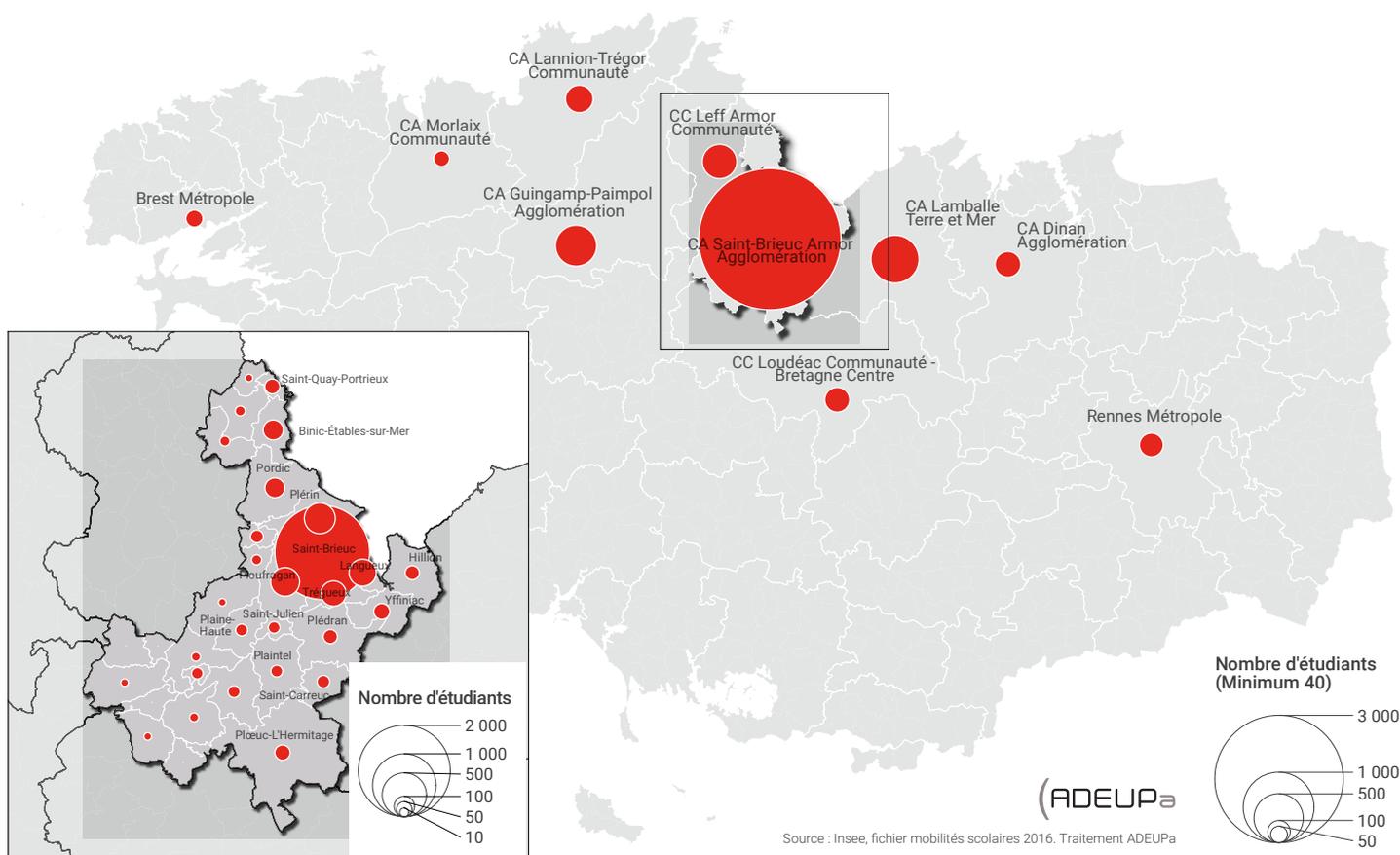
Compte tenu de la forte proportion d'étudiants non-décohabitants, mais également de la localisation géographique des structures d'enseignement (une trentaine d'établissements localisés dans 6 communes), on observe une relative dispersion du domicile des étudiants de l'agglomération. Seuls 36 % d'entre eux résident dans la ville de Saint-Brieuc, ce

qui représente environ 2 100 étudiants. Un quart habite dans une autre commune de l'intercommunalité et 38 % en dehors, principalement dans les communautés voisines (CA Lamballe Terre et Mer, CA Guingamp-Paimpol Agglomération...).

Les trois quarts des étudiants qui vivent dans la ville de Saint-Brieuc disposent de

leur propre logement, principalement dans le parc ordinaire. La ville-centre, concentrant près de la moitié des logements locatifs du territoire communautaire et offrant une proximité géographique avec le lieu d'études (permettant de se passer de la voiture), constitue le lieu d'accueil privilégié des étudiants d'origine géographique plus lointaine.

Lieu de résidence des étudiants de Saint-Brieuc Armor Agglomération



3 % DES ÉTUDIANTS RÉSIDERAIENT EN DEHORS DE LA BRETAGNE.

Ce taux peut s'expliquer par :

- le fait qu'il s'agisse de données déclaratives ;
- la double résidence, notamment des alternants ;
- les étudiants mineurs qui sont rattachés au domicile des parents (5 % des étudiants briochins).

L'offre de logements dédiée aux étudiants

Le territoire dispose d'une offre de logements réservés exclusivement ou majoritairement aux étudiants. Cette offre est constituée de 3 résidences totalisant 242 places, soit un rapport de 4 places pour 100 étudiants, ce qui est inférieur aux situations brestoïse et rennaise, respectivement 11 places pour 100 étudiants et 18 places pour 100 étudiants. La proportion plus importante d'étudiants locaux vivant chez leurs parents combinée à un parc locatif étoffé explique probablement cette offre plus faible en résidence. La progression des effectifs étudiants au cours des 5 dernières années n'a d'ailleurs pas été accompagnée d'un développement de l'offre dédiée.

Des logements en résidences universitaires Crous pour les plus modestes

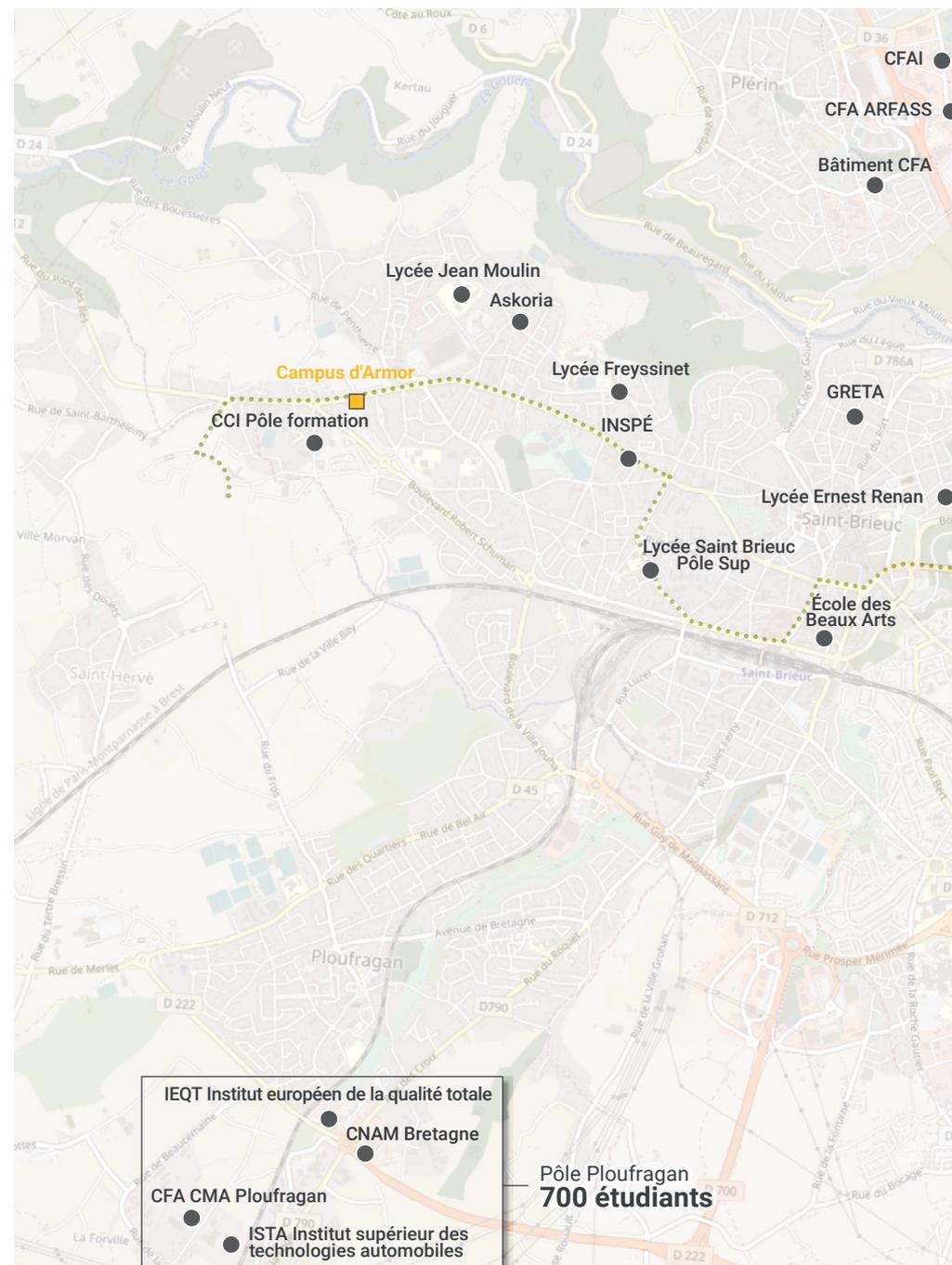
57 % des places disponibles en résidences sont proposées par le Crous. Ce dernier gère 138 logements (un nombre équivalent de places) répartis dans deux résidences localisées dans le Campus Mazier à Saint-Brieuc (Guernugan et Loucheur). Ces logements sont attribués selon les mêmes critères sociaux que les bourses, c'est-à-dire prioritairement aux étudiants dont la famille dispose de faibles ressources. À la rentrée 2018-2019, Saint-Brieuc Armor Agglomération comptait, selon le Crous, 1 575 étudiants boursiers, soit une part de boursiers estimée à 39 %, une proportion nettement supérieure à la moyenne bretonne (29 %). Toujours selon le Crous, Saint-Brieuc fait partie des villes de l'académie où la pression en résidence universitaire est la plus forte. 3,92 demandes sont faites pour un studio quand le ratio moyen de l'académie est de 3,65. D'autres indicateurs semblent confirmer cette tension. À Saint-Brieuc, on compte 15 places pour 100 étudiants boursiers contre 17 places à Brest, où un déficit est également identifié et 31 places à Rennes. La tension sur le marché locatif privé rennais explique probablement en partie l'offre supérieure en résidences Crous. Les deux résidences briochines enregistraient à la rentrée 2018-2019 un taux d'occupation maximum.

Une nouvelle résidence Crous est en projet dans le cadre de l'opération « Les Villes Dorées » sur le site de l'ancienne clinique du Littoral à Saint-Brieuc. Ce nouveau quartier intégrera également une résidence seniors, un pôle médical, des commerces et des services de proximité. La nouvelle

résidence universitaire comprendra 128 T1 pouvant accueillir 1 ou 2 étudiants. Le Crous fait le constat que la demande porte aujourd'hui surtout sur les studios (ou T1) plutôt que sur les chambres, les standards de confort ayant évolué. L'offre actuelle ne comprend que des studios/T1. D'un point de vue financier, pour un étudiant boursier, le reste à charge est quasi identique pour

un studio ou une chambre. La redevance des nouveaux logements est estimée à 330 € TTC (intégrant abonnement électrique, wifi intégré...). Ce projet viendra compenser la démolition de Gernugan (57 logements). À partir de 2022, l'offre universitaire sera ainsi complétée de 70 logements supplémentaires ce qui devrait limiter la pression sur celle-ci.

Résidences étudiantes dans Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2019





FICHE D'IDENTITÉ

Résidence universitaire Gernugan (Saint-Brieuc)



Crédit photo : ADEUPa



- Gestionnaire : Crous
- T1 - 57 places (de 18 à 23 m²)



- Redevance mensuelle médiane (tout compris)
- 263 €

- Démolition programmée



FICHE D'IDENTITÉ

Résidence universitaire Loucheur (Saint-Brieuc)



Crédit photo : ADEUPa



- Gestionnaire : Crous
- T1 - 81 places (de 22 à 37 m²)



- Redevance mensuelle médiane des T1 (tout compris)
- 286 €

- Travaux de restauration et d'entretien en cours ou programmés



FICHE D'IDENTITÉ

Résidence privée Campus d'Armor (Saint-Brieuc)



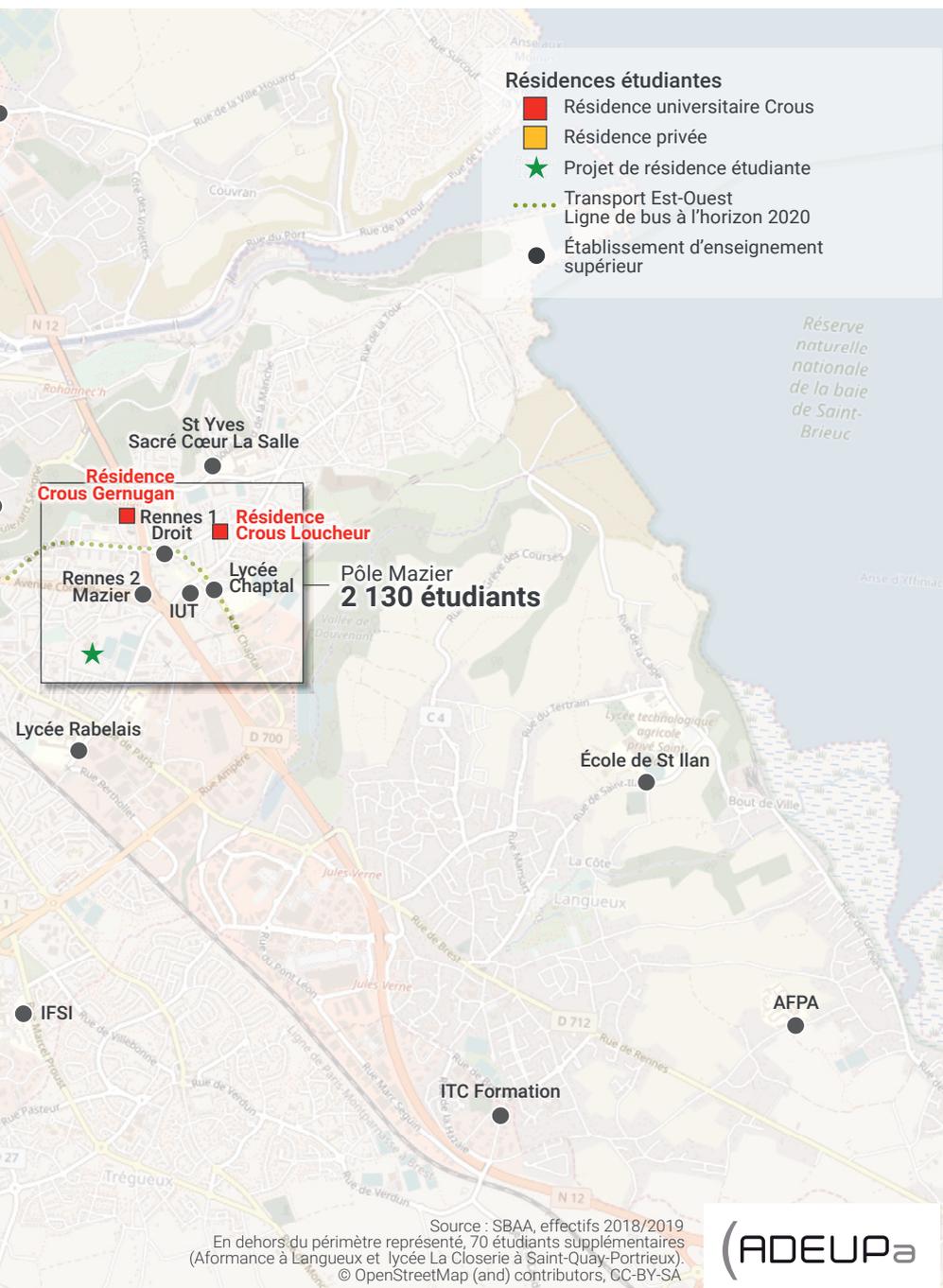
Crédit photo : ADEUPa



- Gestionnaire : SAS SOGELOC
- Studios - 74 places (de 17 à 24 m²)
- Chambres - 30 places (9 m²)
- 5 Tiny Houses



- Redevance mensuelle médiane
- Chambre - 250 € (tout compris)
- Studio - 350 € (y compris charges communes et eau)



Une résidence étudiante privée : Campus d'Armor

Cette résidence, située en particulier à proximité du Pôle formation de la CCI, de l'INSPÉ et d'ASKORIA et à environ 25 à 30 minutes en bus du centre-ville de Saint-Brieuc, propose à la location 104 logements meublés et équipés. L'offre n'est pas exclusivement réservée aux étudiants et s'adresse également aux stagiaires, intérimaires, saisonniers et personnes en formation dans la région. Comparativement à d'autres résidences étudiantes privées, plus récentes en particulier, Campus d'Armor propose aux étudiants une gamme relativement restreinte de services : accueil, laverie, wifi gratuit, parking, local vélo.

Les projets de résidences étudiantes privées se multiplient sur le territoire national, portés par une forte demande locative, un rendement et une fiscalité très attractifs pour les investisseurs et le Plan 60 000⁷. Compte tenu de l'offre de logements adaptée aux étudiants dans le parc ordinaire, du coût du loyer qui demeure abordable, et surtout du potentiel de développement par réoccupation de logements privés actuellement vacants en particulier dans le centre-ville de Saint-Brieuc, le développement d'une offre en résidence privée ne semble pas, en première approche, se justifier sur le territoire communautaire. Quoi qu'il en soit, avant d'envisager une extension des capacités d'accueil en résidence (à bas niveau de loyers par exemple), il conviendrait au préalable de mesurer les effets possibles de cette offre nouvelle sur le parc de logements ordinaires par ailleurs ciblés par les étudiants.

Les résidences Habitat Jeunes : une réponse pour les alternants et les courts séjours

L'évolution des temps d'enseignement (rythmés par les périodes de stages) et l'offre étoffée de formations en alternance ou en contrat de professionnalisation sur le territoire s'accompagnent d'un besoin croissant en logements pour des courts séjours. Face à ces évolutions, la réponse aux besoins en logements de ces étudiants est un sujet de préoccupation des acteurs locaux. Les prochains travaux de l'observatoire pourront apporter un éclairage sur les modes d'hébergement des alternants dans Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Les résidences Habitat Jeunes (ou foyers de jeunes travailleurs) permettent déjà de répondre en partie à cette demande. Sur le territoire, 4 résidences gérées par Sillage accueillent des étudiants pour l'ensemble de l'année universitaire ou à la semaine : Igloo Waldeck-Rousseau, Robien, Saint-Pierre-Le Marronnier-Gourien à Saint-Brieuc et la résidence des Perrières à Plérin. La part des étudiants ne doit pas excéder 15 %, voire 20 % selon les cas. Ce mode d'hébergement est plébiscité en particulier par les alternants. Leur statut leur permet de bénéficier d'un montant d'APL maximum qui vient couvrir en grande partie le montant de redevance qui est plus élevé qu'en résidence universitaire du fait des prestations offertes (entre 320 et 380 € pour un T1). Les alternants ne sont pas considérés par ces structures comme des étudiants mais comme des actifs.

144 étudiants (y compris les alternants) y étaient logés à la rentrée 2018.

Par ailleurs, une offre de location à la semaine (14 places) a permis d'offrir une solution à 80 étudiants sur l'année universitaire 2018-2019, en particulier à des étudiants dans l'attente d'un logement plus pérenne, à des stagiaires du Greta, à des étudiants en licence professionnelle qui ont des semaines de cours espacées par des périodes en entreprise...

Le taux de remplissage des résidences Habitat Jeunes est élevé : jusqu'à 95 % sur l'année à Plérin et entre 80 et 90 % dans les résidences Robien et Rousseau. Pour celle des Marronniers, la vacance est plus élevée et peut s'expliquer par une certaine vétusté. Des travaux de rénovation sont d'ailleurs en cours.

Les internats

Environ 120 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 principalement par les lycées François Rabelais et Chaptal à Saint-Brieuc.

⁷ Plan national pour la construction de 60 000 logements étudiants d'ici 2022.

Bed & Crous

Avec le concept Bed&Crous, le Crous propose des logements inoccupés en résidences universitaires pour des locations de très courte durée (d'une nuit à moins d'un mois) aux apprenants et au personnel de l'enseignement supérieur et de la recherche*. Une nouvelle façon de louer à petits prix pour passer un concours, effectuer un stage de courte durée... L'offre est présente dans plus de 40 villes étudiantes, dont Brest et Lannion. Ne fonctionnant que pour les chambres, le concept n'est pas proposé pour le moment à Saint-Brieuc. Selon le Crous de Rennes, les premiers éléments de bilan sont mitigés. La demande reste faible et la formule implique pour le Crous d'offrir des services de type hôtellerie, ce qui n'est pas leur cœur de métier.

www.bedandcrous.com

* La loi Égalité et Citoyenneté de 2017 a autorisé les gestionnaires de résidences universitaires à héberger d'autres publics ciblés pendant les périodes de vacances frictionnelles et pour une durée maximum de 3 mois.



Crédit photo : iStock, Sturti

Une offre de logements adaptée aux étudiants

Les étudiants qui ne vivent pas chez leurs parents ou en résidence optent majoritairement pour un logement dans le parc ordinaire.

Des petits logements locatifs

Selon les données du recensement de 2016, environ 2 400 étudiants disposent d'un logement dit ordinaire (hors résidences étudiantes ou jeunes et internats). 57 % d'entre eux habitent dans la ville de Saint-Brieuc (1 400 étudiants) et 15 % dans une autre commune de l'agglomération (Plérin, Trégueux, Langueux, Ploufragan...) où se trouvent également des sites de formation. 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 : 80 % des étudiants vivent seuls dans un studio/T1 ou un T2.



Crédit photo : Berthier Emmanuel

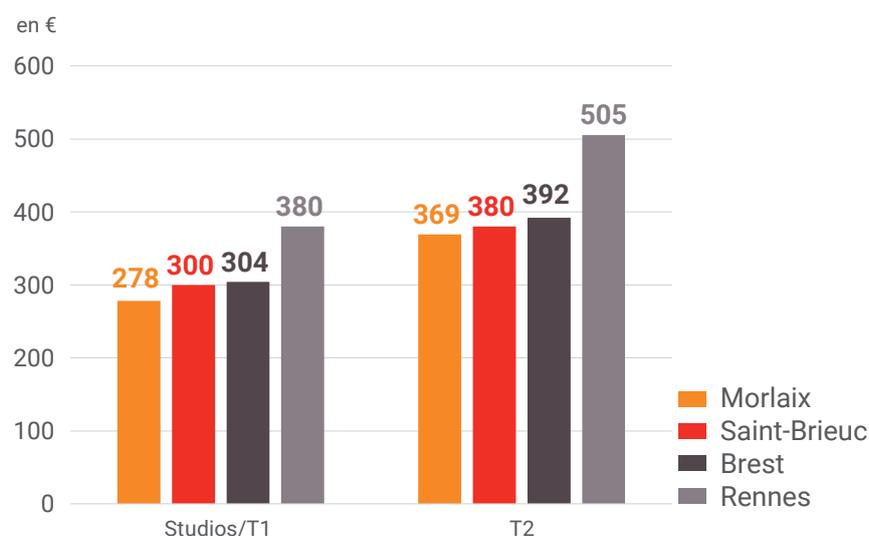
Des loyers abordables

Le loyer moyen mensuel d'un studio/T1 situé dans la ville de Saint-Brieuc était de 300 € en 2018 (hors charges⁸), un montant abordable comparativement à d'autres villes étudiantes. Il constitue certainement un facteur d'attractivité des formations proposées localement si l'on considère que le coût du logement est un élément pris en compte par les étudiants (et la famille) dans le choix de leur lieu d'études. Selon les données de l'indicateur du coût de la rentrée en Bretagne⁹, les loyers ont baissé de près de 3 % à Saint-Brieuc entre 2017 et 2019. Cette évolution traduit un marché du locatif privé du petit logement détendu dans lequel les étudiants ne rencontreraient pas a priori de difficultés majeures pour trouver un logement.

⁸ Le montant des charges dont l'étudiant devra s'acquitter en supplément du loyer peut être estimé à environ 100 à 110 € pour un studio/T1.

⁹ Source : Fédé B, édition 2019.

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



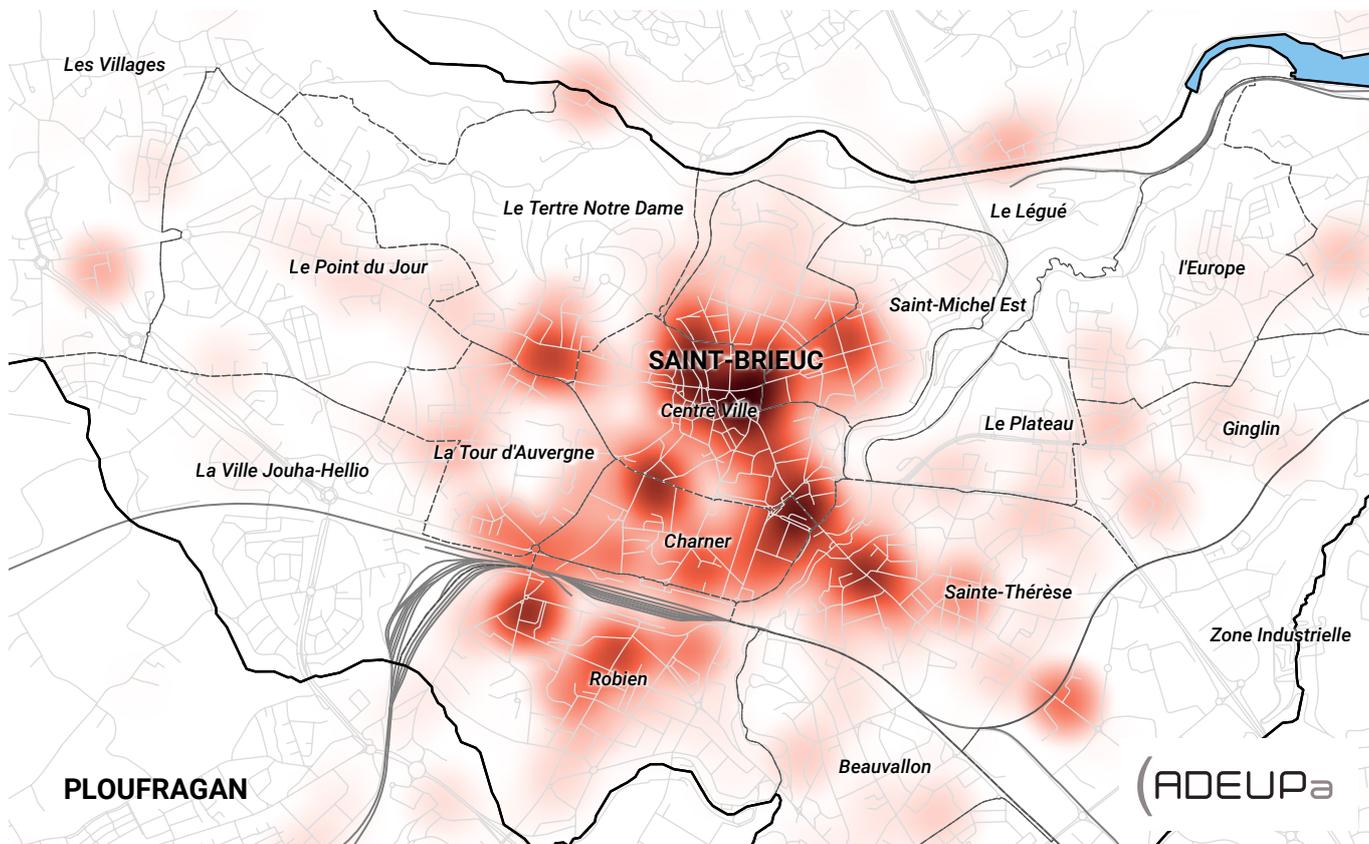
Source : OLL pour Brest et Rennes et ADIL/FNAIM pour Saint-Brieuc.

Évolution des loyers entre 2017 et 2019

Loyer (en €)	Rennes	Vannes	Brest	Lorient	Quimper	Saint-Brieuc	Moyenne
2019	425,5	380,5	381,5	371	335	326,5	370
2017	431	351	352	402,5	350,5	335	370,5
Variation (en €)	-5,5	29,5	29,5	-31,5	-15,5	-8,5	-0,5
(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 Saint-Brieuc en 2017



Source : FF 2017 CEREMA



Crédit photo : ADEUPa

La ville de Saint-Brieuc compte environ 7 200 petits logements (studio/T1 et T2), soit 27 % de l'ensemble des logements. Selon les données Insee de 2016, elle enregistre un taux de vacance de 20,5 % dans ce parc de petits logements, soit un ratio nettement supérieur à l'ensemble de la vacance moyenne toutes tailles de logements confondues (12 %). Ce taux inclut une part de vacance temporaire liée au changement de locataires, mais aussi une part de vacance structurelle liée à l'inadaptation des logements aux attentes des locataires. Ce que confirme l'analyse des fichiers fonciers¹⁰ : environ 1 000 logements (toutes tailles de logements confondues) sont vacants depuis plus de 2 ans, soit environ 4 %. Une partie de ces logements représente un gisement d'opportunités pour augmenter l'offre sans construction nouvelle. L'intégration de la ville de Saint-Brieuc au plan « Action Cœur de Ville », qui vise à redynamiser les villes moyennes, constitue un cadre privilégié pour mettre en œuvre une stratégie de remobilisation des logements inoccupés.

¹⁰ Source : Cerema, situation au 1^{er} janvier 2018.

Une offre adaptée à la demande ?

Les prestations offertes par ces logements correspondent-elles pour autant encore aux standards de confort et d'équipement souhaités par les étudiants ? Probablement que non au regard du taux élevé de petits logements vacants. Outre la part importante d'étudiants boursiers, cela constitue peut-être un autre facteur explicatif de la tension qui s'exprime sur le logement dédié. Dans ce contexte, l'enjeu en matière de réponse aux besoins des étudiants ne porte-t-il pas aujourd'hui principalement sur **du « recyclage » de logements existants**, de qualité médiocre et parfois vacants, plutôt que sur de la production de nouveaux logements, en y apportant des prestations complémentaires (meubles et équipements) et en développant de nouveaux produits (colocation/coliving) tout en maîtrisant les loyers ?

D'après les partenaires de l'observatoire, la demande étudiante a évolué. Les étudiants sont de plus en plus exigeants en matière de **confort** et **d'équipement** de leur logement ; en témoigne le niveau de prestations offert par les nouvelles résidences étudiantes privées qui se développent dans de nombreux pôles universitaires. Par ailleurs,

ils sont davantage mobiles (avec de faibles revenus). **Le logement meublé** est à ce titre un avantage et peut constituer un argument pour l'attractivité du territoire. Il apparaît statistiquement déjà bien représenté : 40 % des étudiants habitant la ville de Saint-Brieuc occuperaient un logement meublé contre 19 % à Brest où le marché est selon les professionnels sous-alimenté. Les prochains travaux de l'observatoire permettront de préciser avec les professionnels de la gestion locative la réalité de ce marché. Quel niveau de prestation ? Quels profils d'étudiants ? Quel montant de loyer ? Quels besoins ? Le gestionnaire de la résidence Campus d'Armor a développé du meublé dans le parc diffus en centre-ville de Saint-Brieuc : 6 appartements T2 à partir de 350 € de loyer.

La colocation apparaît également de plus en plus prisée par les étudiants. Elle reste pourtant peu développée sur le territoire. Le fait que le marché du logement soit détendu explique probablement ce constat. Si le coût de la colocation n'est pas plus intéressant, les étudiants privilégient probablement un logement seul. Pour autant, certains jeunes aspirent à vivre

à plusieurs et à partager des espaces collectifs. C'est une tendance qui explique l'émergence des résidences « nouvelle génération » avec des espaces collectifs pour la détente, les repas et les échanges. À Brest, les professionnels observent le développement d'un nouveau mode de colocation : des locations de chambres dans des grands appartements, louées au mois ou à la semaine par des investisseurs privés, à proximité des sites de formation. Les locataires bénéficient d'un loyer toutes charges incluses et profitent d'espaces communs (cuisine, salon, buanderie, salle de bain). À la différence d'une colocation classique, ce nouveau mode n'entraîne pas de solidarité contractuelle et financière entre les locataires.

Enfin, à l'occasion de prochains travaux, il sera sans doute opportun de mesurer le rôle éventuel joué par les logements touristiques et saisonniers dans la réponse aux besoins des étudiants, en considérant qu'ils peuvent être occupés par des étudiants au cours de l'année universitaire avant qu'ils ne soient libérés pour les besoins de l'activité touristique.



Crédit photo : iStock, Éric Bascol

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 qu'un bail classique (1 à 10 mois), il s'adresse notamment aux étudiants et aux 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 intergénérationnelle 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. Elle offre des perspectives dans la mesure où le vieillissement de la population induit une sous-occupation de grandes maisons. Le retour d'expériences tend à démontrer une demande étudiante plus forte que l'offre réelle de la part des seniors. Cela pourrait s'expliquer par un manque de confiance de la part des familles, que le contrat permettrait de mieux sécuriser.

LA CRÉATION D'UN OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS (OTLE)

Au printemps 2018, la candidature de Saint-Brieuc Armor Agglomération a été retenue dans le cadre de l'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 objectif de faire émerger des observatoires locaux du logement des étudiants dans un contexte de forte croissance des effectifs (300 000 étudiants supplémentaires attendus en France dans les 5 prochaines années).

Labellisé en juillet 2019, le dispositif d'observation vise à produire une analyse de l'offre et de la demande en logements étudiants afin d'éclairer la stratégie de la collectivité en matière de développement de l'offre et positionner le territoire 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, Brest et Morlaix) et nationale. La mise en œuvre de l'observation repose en partie sur un partenariat avec les acteurs locaux (Crous, Université de Rennes, 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.

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

Mise en page : d'une idée à l'autre | 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 : 2^e trimestre 2020 | ISSN : 2263-4444 | Réf : 20/099 | Site web : www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

