

OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS EN ALSACE

# LE LOGEMENT DÉDIÉ AUX ÉTUDIANTS EN ALSACE DE LA CONNAISSANCE AUX ENJEUX

316

DÉCEMBRE 2020



HABITAT



Source : AdobeStock

Le logement étudiant constitue un enjeu majeur de connaissance et de politiques publiques locales. Depuis 2018, 29 observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE), dont un à l'échelle de l'Alsace, ont été créés pour en connaître l'offre dans différents territoires français.

La nécessité de mieux répondre aux besoins en logements des étudiants est aujourd'hui reconnue, dans un contexte de massification et de métropolisation des effectifs, et de concurrence des usages des petits logements locatifs privés, qui accroissent sa rareté et sa cherté.

Parmi les logements occupés par les étudiants, seule une faible part leur est dédiée. Cette offre joue néanmoins un rôle clé dans l'accueil des étudiants et sa diversité mérite d'être mieux connue. Cette note en propose une typologie et une cartographie et dessine les premiers enjeux en la matière.

# Une offre de logements dédiés diversifiée

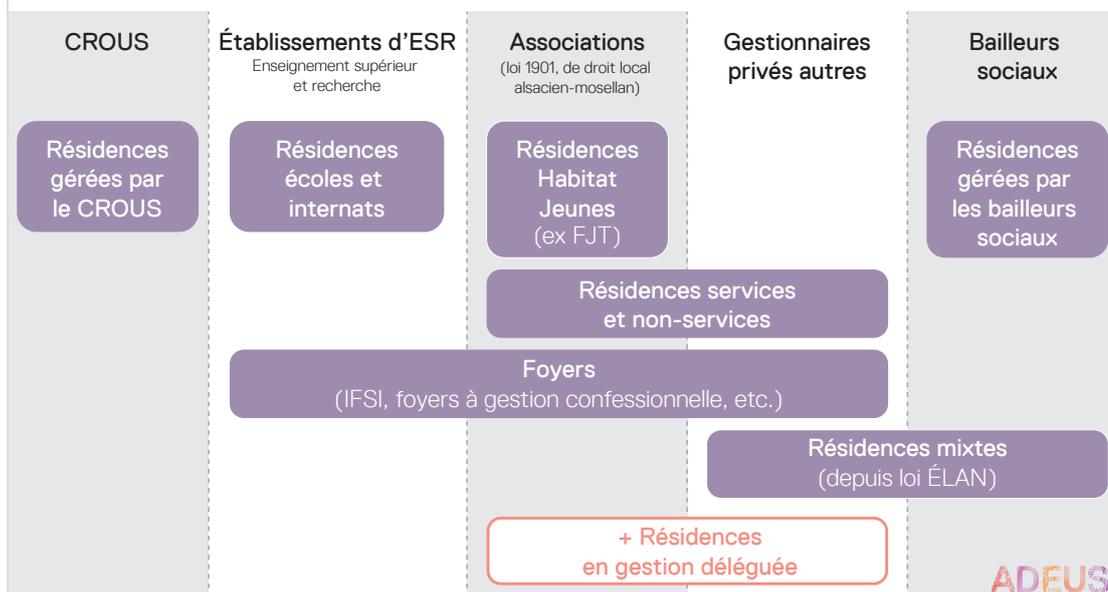
## Une multiplicité d'acteurs et de modalités de gestion

L'offre de logements étudiants dédiés se caractérise par sa très grande diversité. De nombreux types de résidences existent, gérés par une multiplicité de gestionnaires et selon des modalités de gestion extrêmement diverses. Il est néanmoins possible de la résumer par la typologie suivante :

- Résidences gérées par le CROUS ;
- Résidences d'écoles et internats, pour lesquelles l'attribution d'un logement est au bénéfice des étudiants dudit établissement secondaire (post-bac) ou supérieur ;
- Foyers (foyers privés à gestion confessionnelle, instituts de formation aux soins infirmiers) ;
- Résidences Habitat Jeunes (ex-FJT), proposant une solution de logement social transitoire à un public de 18-30 ans et pouvant compter jusqu'à 30 % d'étudiants ;
- Résidences services (composées de logements construits au moyen de dispositifs de défiscalisation de type LMNP ou Censi-Bouvard et permettant aux occupants de profiter de services collectifs) et résidences non-services (construites sans dispositif de défiscalisation et ne disposant pas de tels services) occupées par au moins 70 % d'étudiants ;
- Résidences universitaires (conventionnées APL) ou sociales (non-conventionnées) gérées par un bailleur social ou une association (gestion déléguée par le bailleur) ;
- Résidences mixtes, composées de logements dédiés aux jeunes de moins de 30 ans et créés depuis la loi ÉLAN pour proposer une offre à un public plus large que les étudiants.

### TYPLOGIE DE L'OFFRE EN LOGEMENT DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS SELON LE GESTIONNAIRE

Source : ADEUS, OTLE Alsace, 2020



# Une polarisation urbaine de l'offre dédiée

## Une offre dédiée métropolisée

**13 282 logements** en résidences dédiées (ou partiellement dédiées) ont été recensés en Alsace en 2020. Parmi ces logements, quelques-uns peuvent accueillir plusieurs étudiants, ce qui porte le nombre total de places à 13 668. Si l'on compte de nombreux étudiants et apprentis hors des quatre principales agglomérations, la totalité des résidences dédiées y est par contre implantée.

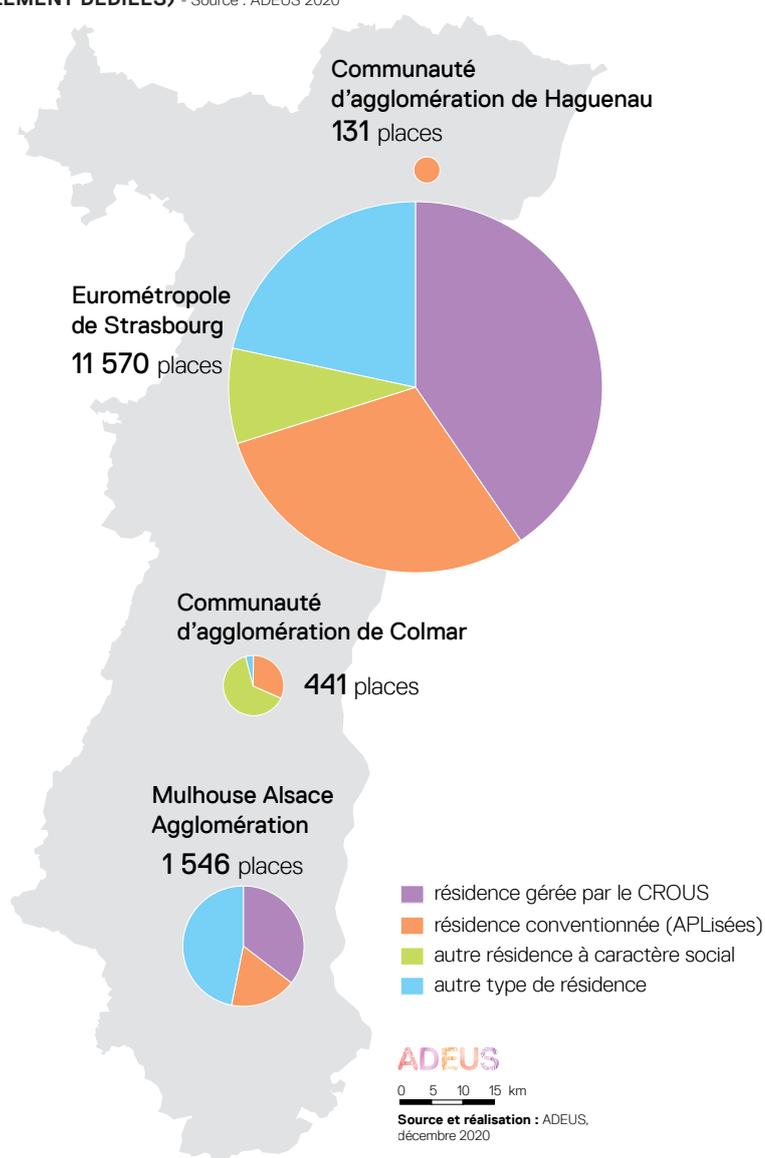
**L'Eurométropole de Strasbourg rassemble 85 % des places**, Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) 11 %, la Communauté d'agglomération de Colmar 3 % et celle de Haguenau 1 %.

Ainsi, la concentration dans les pôles urbains des résidences dédiées est supérieure à celle des effectifs étudiants. Ce constat s'est renforcé au cours de la décennie 2010, du fait de la construction de résidences services et non-services dans les agglomérations de Strasbourg et Mulhouse, dopée par le recours des propriétaires à des dispositifs de défiscalisation (LMNP, Censi-Bouvard, Pinel).

## Une offre dédiée localement spécialisée

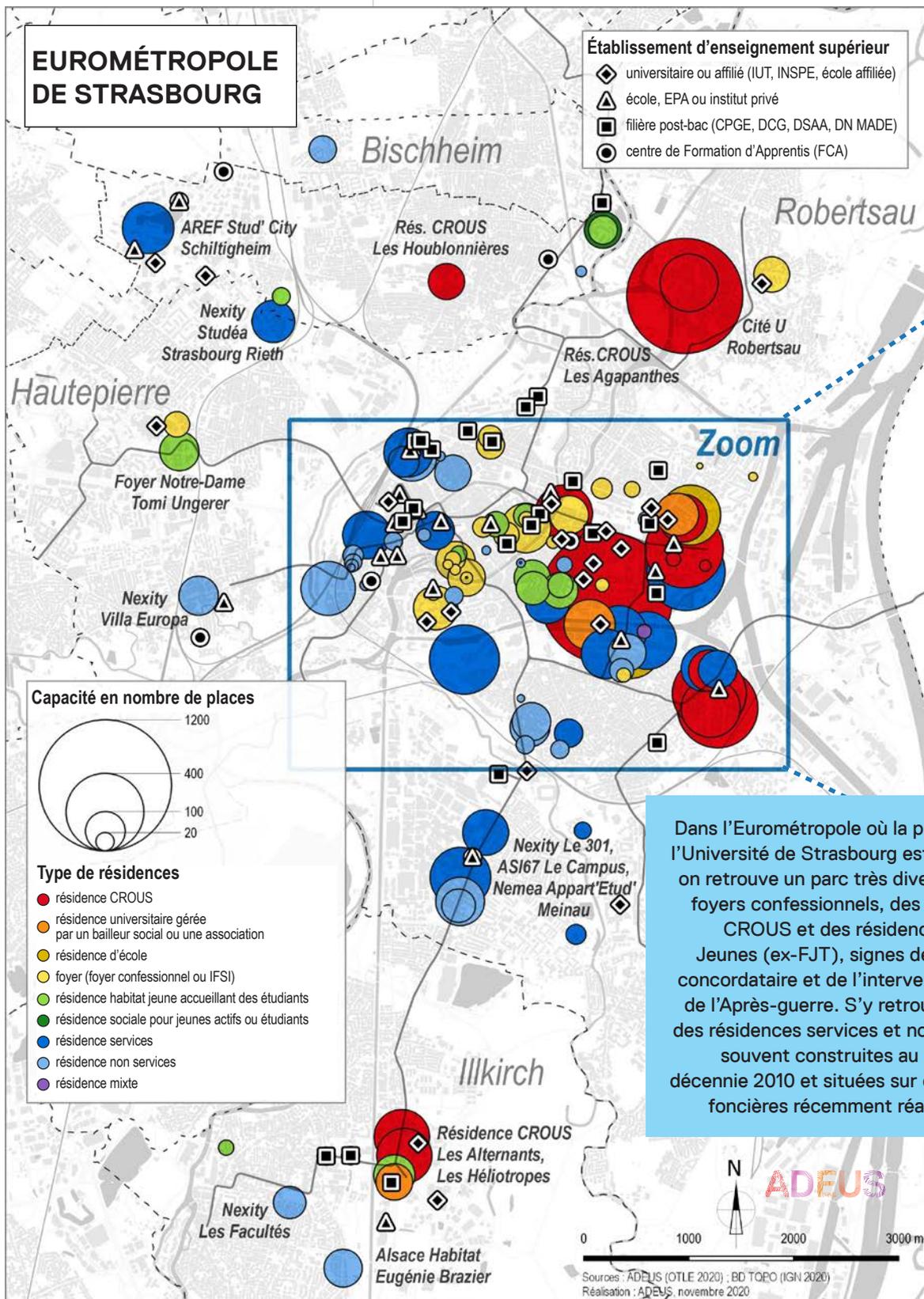
Chacune des quatre agglomérations offre un parc dédié distinct, détaillé ci-après, en fonction des **spécificités de son histoire urbaine et étudiante**. Des types de résidences comme les foyers, logements CROUS, résidences services et résidences gérées par une SEM, un OPH ou un EPIC ne se retrouvent que dans certaines d'entre elles.

## NOMBRE TOTAL DE PLACES EN RÉSIDENCES DÉDIÉES (OU PARTIELLEMENT DÉDIÉES) - Source : ADEUS 2020



## REPÈRES

**79 000** étudiants en Alsace en 2019. Environ **50 %** habitent chez les parents et **40 %** dans le parc diffus principalement privé.

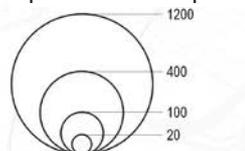


# STRASBOURG CENTRE

**Établissement d'enseignement supérieur**

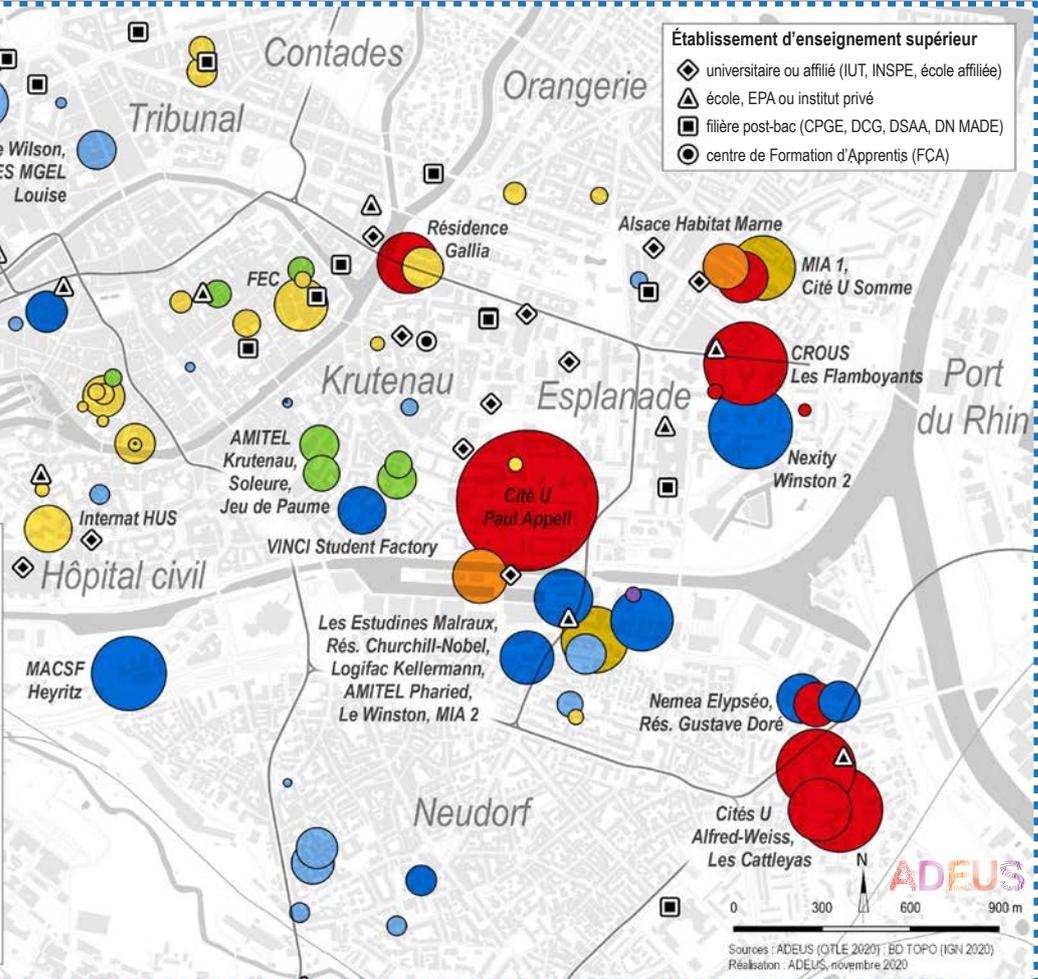
- ◆ universitaire ou affilié (IUT, INSPE, école affiliée)
- ▲ école, EPA ou institut privé
- filière post-bac (CPGE, DCG, DSAA, DN MADE)
- centre de Formation d'Apprentis (FCA)

**Capacité en nombre de places**

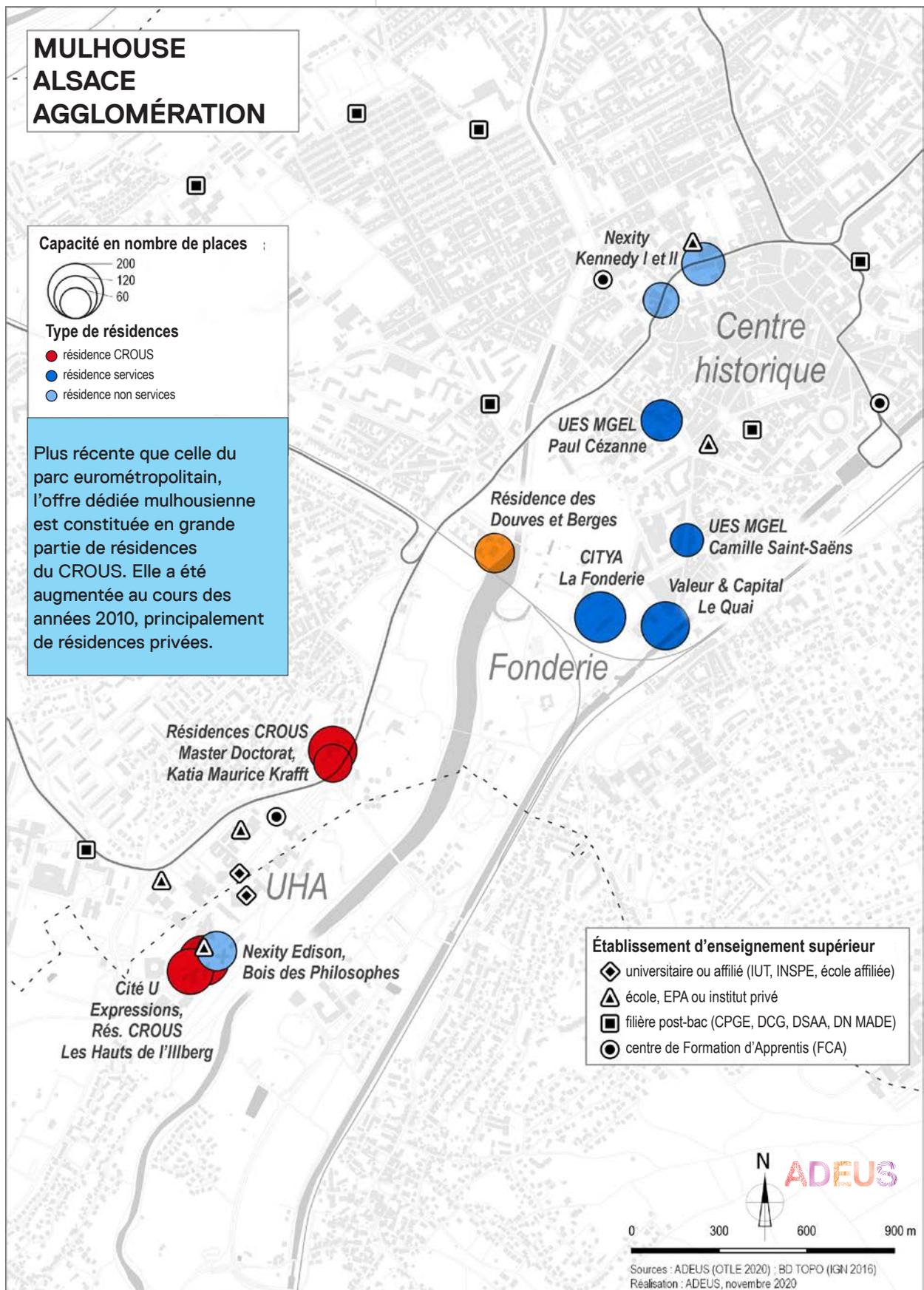


**Type de résidences**

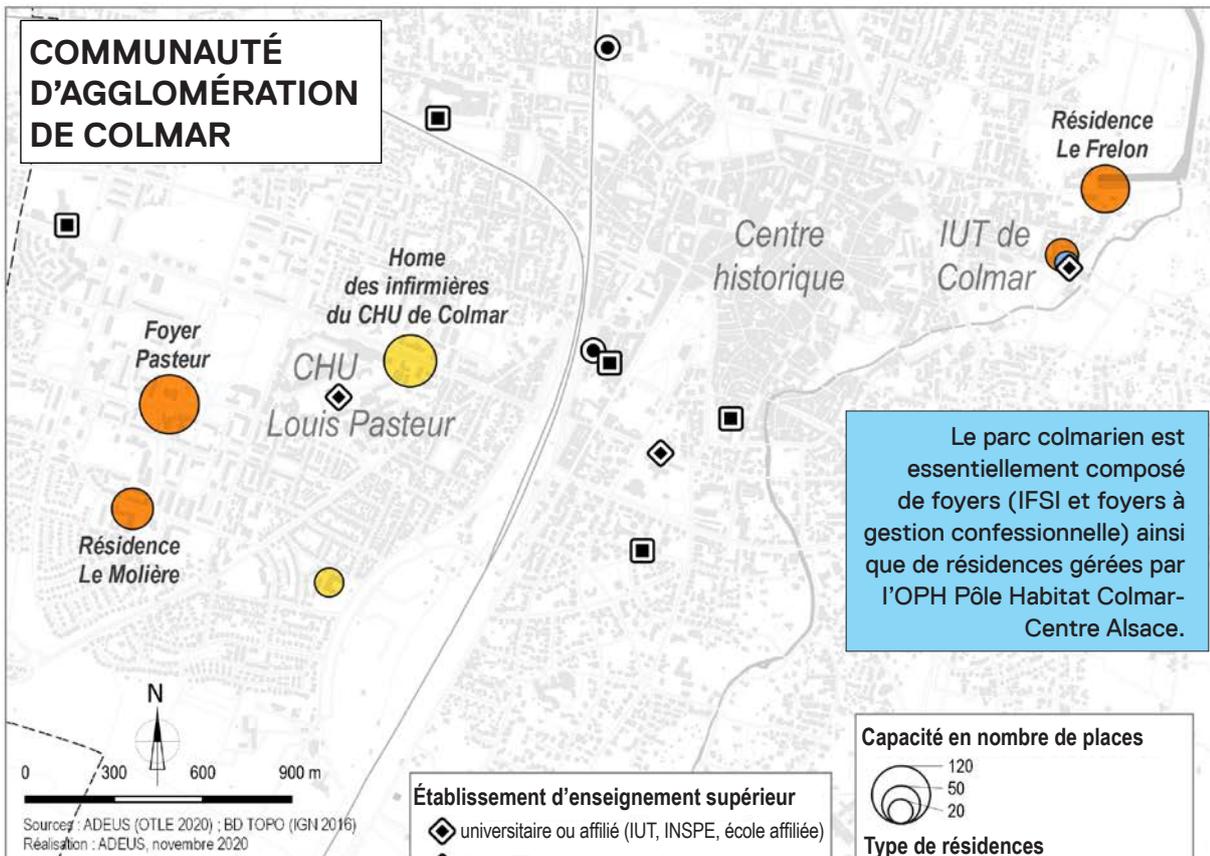
- résidence CROUS
- résidence universitaire gérée par un bailleur social ou une association
- résidence d'école
- foyer (foyer confessionnel ou IFSI)
- résidence habitat jeune accueillant des étudiants
- résidence sociale pour jeunes actifs ou étudiants
- résidence services
- résidence non services
- résidence mixte



Sources : ADEUS (QTE 2020) ; BD TOPO (IGN 2020)  
Réalisation : ADEUS, novembre 2020



## COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE COLMAR



Le parc colmarien est essentiellement composé de foyers (IFSI et foyers à gestion confessionnelle) ainsi que de résidences gérées par l'OPH Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace.

### Capacité en nombre de places



### Type de résidences

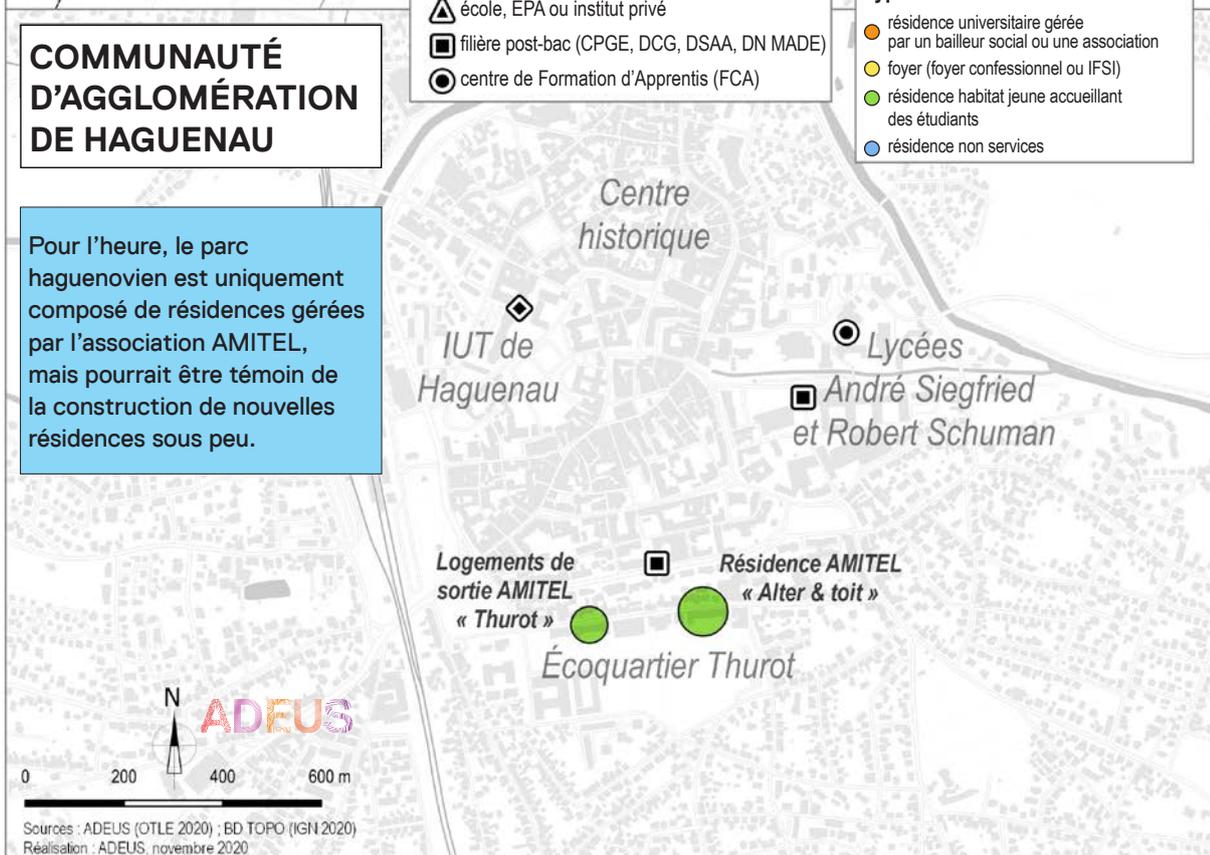
- résidence universitaire gérée par un bailleur social ou une association
- foyer (foyer confessionnel ou IFSI)
- résidence habitat jeune accueillant des étudiants
- résidence non services

### Établissement d'enseignement supérieur

- ◇ universitaire ou affilié (IUT, INSPE, école affiliée)
- △ école, EPA ou institut privé
- filière post-bac (CPGE, DCG, DSAA, DN MADE)
- centre de Formation d'Apprentis (FCA)

## COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU

Pour l'heure, le parc haguénovien est uniquement composé de résidences gérées par l'association AMITEL, mais pourrait être témoin de la construction de nouvelles résidences sous peu.



# Conclusion et enjeux

La cartographie des offres dédiées du logement étudiant permet de rendre lisible pour la première fois le recensement de ce type de logement. Elle fait surtout apparaître plusieurs enjeux.

D'abord, l'offre dédiée est uniquement présente dans les quatre principales agglomérations alsaciennes, qui concentrent la majorité de la population étudiante mais pas sa totalité. Les petits pôles urbains (Wissembourg, Molsheim, Sélestat, Thann-Cernay) proposent aussi des filières d'enseignement post-bac. Au-delà, la question de l'accès au logement des apprentis, nombreux à se former dans ces territoires, se pose également. Faute d'offre dédiée, les étudiants et apprentis ne bénéficiant pas d'un hébergement familial ou gracieux, sont souvent obligés de se reporter sur le parc locatif privé diffus, rare dans ces territoires et aux loyers souvent plus élevés.

Ensuite, le rôle joué par les résidences services et non-services dans l'hébergement des étudiants a fortement augmenté dans les années 2010.

Il est encore appelé à croître, compte tenu du nombre de résidences actuellement en construction dans l'Eurométropole de Strasbourg et la M2A. Cette croissance des secteurs privés à but lucratif est encouragée par les politiques nationales (dispositifs de défiscalisation) et pose des enjeux d'accessibilité financière et de modes de vie pour les étudiants.

Les logements proposés dans ces résidences ont souvent des loyers élevés, justifiés par les aménités proposées, mais financièrement inaccessibles à certains étudiants.

Enfin, l'offre dédiée plus abordable proposée par le CROUS (Eurométropole de Strasbourg, M2A), les foyers à gestion confessionnelle (Strasbourg-ville) les SEM, OPH, EPIC (Eurométropole de Strasbourg, M2A, Colmar) et diverses structures de droit associatif (Eurométropole de Strasbourg, Haguenau) demeure quant à elle concentrée dans certains territoires, et mériterait à ce titre d'être développée et étendue géographiquement.

## À propos des Observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE) en France

En février 2018, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé à l'initiative de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) afin de mettre en place des observatoires territoriaux du logement des étudiants. À ce jour, 30 OTLE ont été créés, dont cinq dans la région Grand Est (Alsace, Grand Nancy, Grand Reims-Ardenne Métropole, Lorraine Nord, Metz Métropole). Ces observatoires ont pour mission de réunir collectivités territoriales, établissements d'enseignement supérieur, acteurs du logement et l'ensemble des parties prenantes intéressées, afin de construire une connaissance et une réflexion communes sur la problématique du logement des étudiants.

## Pour aller plus loin :

- **Logement étudiant : observer pour décider - Guide 2. Pour connaître les OTLE et renforcer les partenariats**, septembre 2020  
[www.fnau.org/wp-content/uploads/2020/11/guide-logement-etudiant-2020-web.pdf](http://www.fnau.org/wp-content/uploads/2020/11/guide-logement-etudiant-2020-web.pdf)
- **Le logement des étudiants en Alsace : premiers chiffres**, décembre 2019  
[www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg290-habitat](http://www.adeus.org/productions/les-notes-de-ladeus-ndeg290-habitat)



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourggeoise

Directrice de publication : **Anne Pons**, Directrice générale de l'ADEUS  
Équipe projet : **Jean Vannière** (chef de projet), **Alexandra Chamroux**,  
**Jean-Yves Sauter**, **Lucile Weill-Barillet**  
PTP 2020 - N° projet : **1.2.2.3**  
Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)