

LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS EN ALSACE

PREMIERS CHIFFRES

290

DÉCEMBRE 2019



HABITAT



Source : AdobeStock

Le logement étudiant constitue un enjeu de connaissance et d'intervention pour les politiques publiques locales.

En 2011, une conférence ministérielle préconisait la collecte d'informations au niveau local afin d'améliorer la connaissance de ce type de logement. Un an plus tard, le « Plan 40 000 », devenu « Plan 60 000 » en 2017, fixait un objectif national de construction de logements étudiants.

En 2018, des Observatoires territoriaux du logement des étudiants (OTLE) ont été créés pour construire une réflexion sur ce sujet à une échelle locale.

La nécessité de mieux répondre aux besoins des étudiants en logements est aujourd'hui reconnue, ces derniers éprouvant des difficultés à se loger. La métropolisation du logement locatif et la concurrence de ses usages accroissent sa rareté et sa cherté.

L'enjeu de connaissance du parc de logements étudiants se pose donc à l'échelle de tous les territoires alsaciens, notamment au-delà de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette note propose ainsi une première description de l'offre et de la demande de logement étudiant en Alsace. Elle vise à fournir des éléments d'aide à la décision aux acteurs locaux.

Une demande de logements accrue et métropolisée

Un nombre d'étudiants en augmentation

Conséquence du pic démographique de l'an 2000, à la rentrée 2017-2018, le nombre d'étudiants inscrits dans un établissement alsacien d'enseignement supérieur dépasse les 83 000, soit une augmentation de 3,5 % en un an. Cette croissance est particulièrement portée par l'Université de Haute Alsace (UHA), dont les effectifs ont augmenté de 40 % en cinq ans, de 2013 à 2018.

Des territoires étudiants différenciés

Les territoires alsaciens se différencient par leur type de population étudiante inscrite. Les effectifs étudiants dans leur ensemble sont ainsi moins concentrés que la population universitaire. Le Bas-Rhin rassemble 83 % des étudiants inscrits à l'université, contre 74 % des étudiants en formation post-bac et 63 % des apprentis.

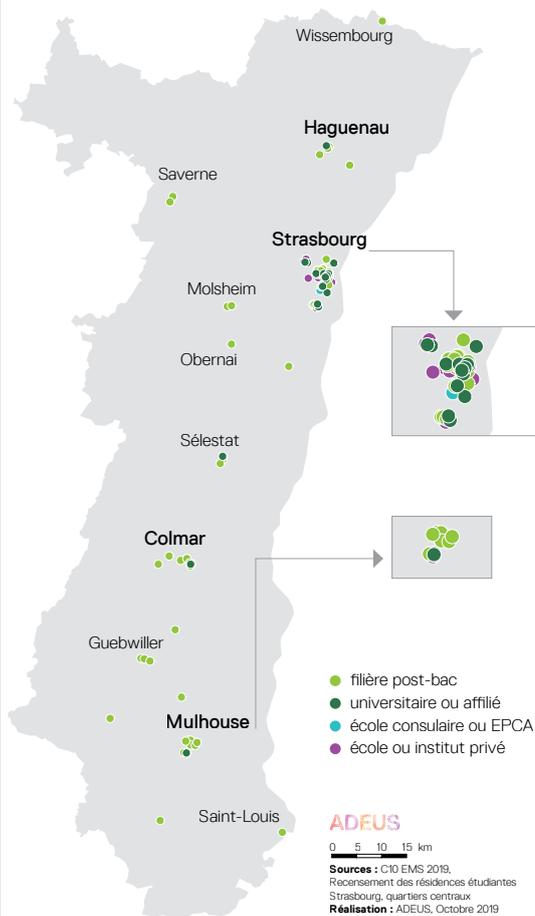
Un étudiant sur deux vit chez ses parents

Seulement un étudiant alsacien sur deux a décohabité du domicile familial. Ceux qui le font sont plus nombreux dans le Bas-Rhin (57 %) que dans le Haut-Rhin (30 %). En raison de la forte demande en petits logements et de l'augmentation des effectifs étudiants qui est en partie responsable du renchérissement des loyers, il est probable qu'un nombre croissant d'étudiants renonce à quitter le domicile familial. Dans le cas des situations de décohabitation, 83 % des étudiants résident toutefois dans la ville où ils entreprennent leurs études.

Des profils et besoins en logement divers

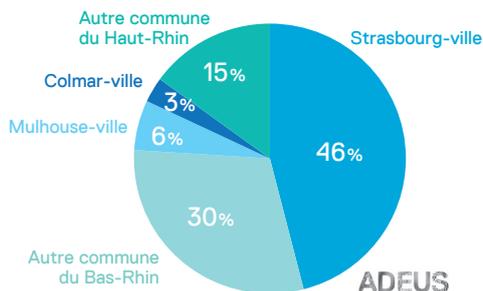
En résumé, la population étudiante alsacienne se caractérise par une grande hétérogénéité de profils d'études et de modes de vie. Les principales filières de l'enseignement supérieur (universitaire et affilié, post-bac, école, apprentissage) y sont représentées, mais dans des proportions inégales et des territoires différents. Les modes de vie et de cohabitation des étudiants sont tout aussi divers. L'image que l'on peut avoir de l'étudiant vivant seul correspond ainsi à une situation minoritaire. Elle masque une grande diversité de types de besoins en logement.

RECENSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR EN ALSACE



COMMUNE DE RÉSIDENCE DES ÉTUDIANTS

Source : INSEE, RP 2015



QU'EST-CE QU'UN ÉTUDIANT ?

Selon l'INSEE, est étudiant tout individu inscrit en formation d'enseignement supérieur dont l'accès est conditionné par la détention du baccalauréat : cursus universitaires (dont IUT et INSPE), formations post-bac (BTS, classe prépa), apprentissages de niveau post-bac et écoles non-affiliées à l'université, plusieurs écoles étant associées à l'Université de Strasbourg.

CHIFFRES CLÉS

↙ **75 %**
des étudiants alsaciens inscrits en filière universitaire.

↙ **10 %**
des étudiants alsaciens inscrits dans le post-bac.

↙ **8 %**
des étudiants alsaciens inscrits en apprentissage.

Des logements aux caractéristiques hétérogènes

Des résidences étudiantes géographiquement concentrées

Reflétant la concentration des effectifs universitaires, la majorité des logements en résidences étudiantes de la région se concentre dans l'Eurométropole de Strasbourg (82 %) et la seule Ville de Strasbourg (74 %), questionnant la capacité des étudiants inscrits dans les filières plus dispersées d'accéder à cette solution de logement. Les quartiers de l'Esplanade et Neudorf représentent à eux seuls 40 % du parc alsacien.

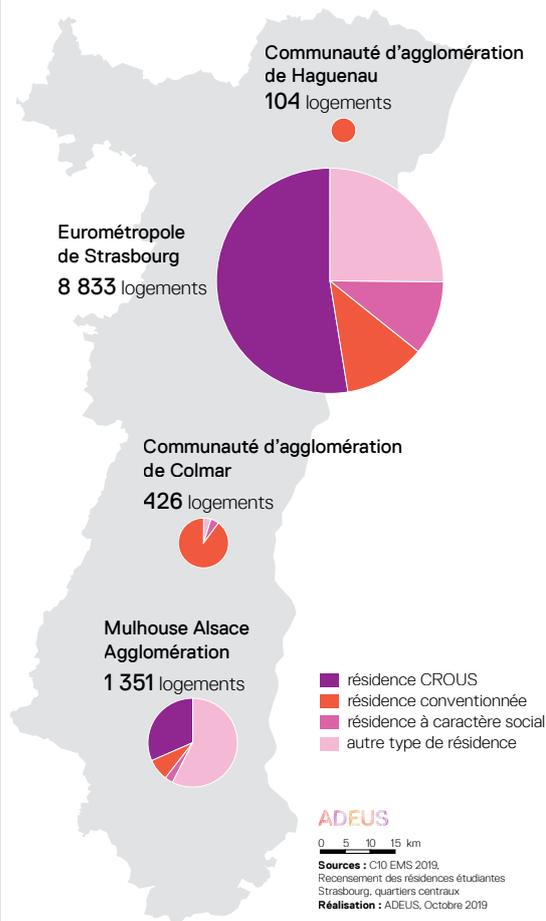
Des modes de gestion spécialisés

Les résidences étudiantes se différencient par leurs modalités de gestion. Celles gérées par le CROUS sont présentes dans l'Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération. On retrouve également dans ces territoires la quasi-totalité des résidences non-conventionnées. Le parc mulhousien rassemble essentiellement des résidences gérées par des opérateurs privés à but lucratif. Celui de l'Eurométropole de Strasbourg possède également une forte proportion de résidences privées à caractère social, et souvent à gestion professionnelle. Les parcs de Colmar et Haguenau, eux, rassemblent surtout des résidences gérées par des OPH ou des associations.

L'accessibilité des parcs en question

Les résidences étudiantes sont loin de constituer l'unique solution de logement étudiant. De nombreux territoires n'en possèdent d'ailleurs pas. Même à Strasbourg et Mulhouse, le large recours des étudiants au parc locatif non-dédié ou à la non-décohabitation pose la question des coûts d'accès aux différentes solutions du parc privé, mais aussi des délais d'accès au parc social, souvent incompatibles avec leur besoin de trouver un logement rapidement. Les étudiants alsaciens se logent à 79 % dans le parc locatif non-dédié, qu'il soit privé ou social, y vivant seuls dans la moitié des cas. Loin de refléter une absence de demande, le faible recours aux solutions de logement dédiées est sans doute contraint par leur rareté ou leur absence, surtout hors des principales agglomérations.

RECENSEMENT DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES EN ALSACE



UNE DIVERSITÉ DE TYPES DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

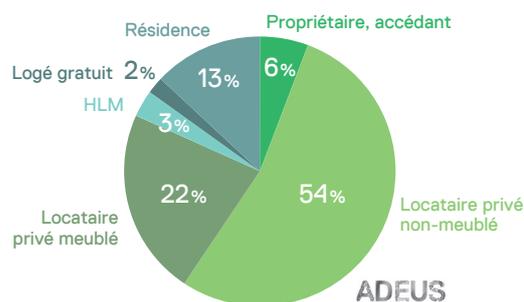
L'appellation « logement étudiant » peine à rendre compte de la diversité des types de logements occupés par les étudiants. Certains logements sont strictement dédiés, comme les logements en résidences étudiantes (résidences CROUS ou privées dédiées). La majorité des logements occupés par les étudiants fait cependant partie du parc locatif privé.

CHIFFRES CLÉS

↙ **76%**
des étudiants se logent dans le parc locatif privé

↙ **16€**
loyer médian au m² des logements de moins de 30 m² dans le parc locatif diffus de l'Eurométropole

STATUT D'OCCUPATION DES ÉTUDIANTS AYANT DÉCOHABITÉ - Source : INSEE, RP 2015



Conclusion et enjeux



Cette première observation du logement des étudiants fait ainsi apparaître plusieurs enjeux en Alsace.

Concernant la demande, l'augmentation des effectifs étudiants accroît la pression sur les différents segments du parc destinés à ce public. Cette demande est territorialement contrastée en raison de la répartition géographique inégale des établissements et des effectifs étudiants, mais aussi parce que les types de logements recherchés par les étudiants diffèrent selon les territoires. De nombreux étudiants ne quittent pas le domicile familial, notamment hors de l'Eurométropole de Strasbourg, dans des territoires où l'offre n'est pourtant pas tendue.

Un premier enjeu consiste donc à évaluer dans quelle mesure cette pression de la demande appelle le développement de types de logements localement différenciés, et quel nombre.

L'offre existante en logements dédiés est quant à elle limitée et géographiquement concentrée. Les résidences dédiées sont toutes situées dans les quatre principales agglomérations et très majoritairement dans l'Eurométropole de Strasbourg. Même dans ces agglomérations, elles constituent une solution

de logement minoritaire par rapport au parc locatif privé. Dans ce contexte, l'accès au petit parc locatif diffus est crucial. Représentant plus des trois quarts des solutions de logement pour les étudiants décohabitants, son accessibilité financière se dégrade actuellement dans le privé, notamment en raison de la concurrence croissante de la location touristique. De son côté, le parc social ne propose pas de réelles alternatives, du fait de son offre réduite en petits logements et de ses délais d'attribution inadaptés.

Un second enjeu consiste donc à identifier les conditions à même de faciliter l'accès des étudiants à l'ensemble de l'offre locative existante : taux d'effort adéquat, allègement des procédures d'accès, adaptation aux modes de vie.

Cette premier état des lieux du logement des étudiants est amené à être poursuivi dans le cadre de l'Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) en Alsace, actuellement en cours de mise en place. Son approfondissement permettra de mieux identifier les enjeux et donc de mieux éclairer les politiques publiques locales de l'habitat, comme les plans départementaux et programmes locaux de l'habitat.

Pour aller plus loin :

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

En février 2018, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé par la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et l'Association des villes universitaires de France (AVUF) afin de mettre en place des observatoires territoriaux du logement des étudiants. À ce jour, 25 OTLE ont été labellisés en France, dont trois dans la région Grand-Est (Alsace, Grand Nancy et Grand Reims-Ardenne Métropole).

Ces observatoires ont pour objectif de réunir collectivités territoriales, établissements d'enseignement supérieur, acteurs du logement, ainsi que l'ensemble des parties prenantes intéressées, afin de construire une connaissance et une réflexion communes sur la problématique du logement des étudiants.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Équipe projet : **Jean Vannière (chef de projet), Olivia Stoecklé, Lucile Weill-Barillet, Stéphane Martin, Alexandra Chamroux**
PTP 2019 - N° projet : **1.2.1.6**
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