

# LES ÉTUDIANTS ALSACIENS, DES RÉALITÉS CONTRASTÉES

333

NOVEMBRE 2022



HABITAT

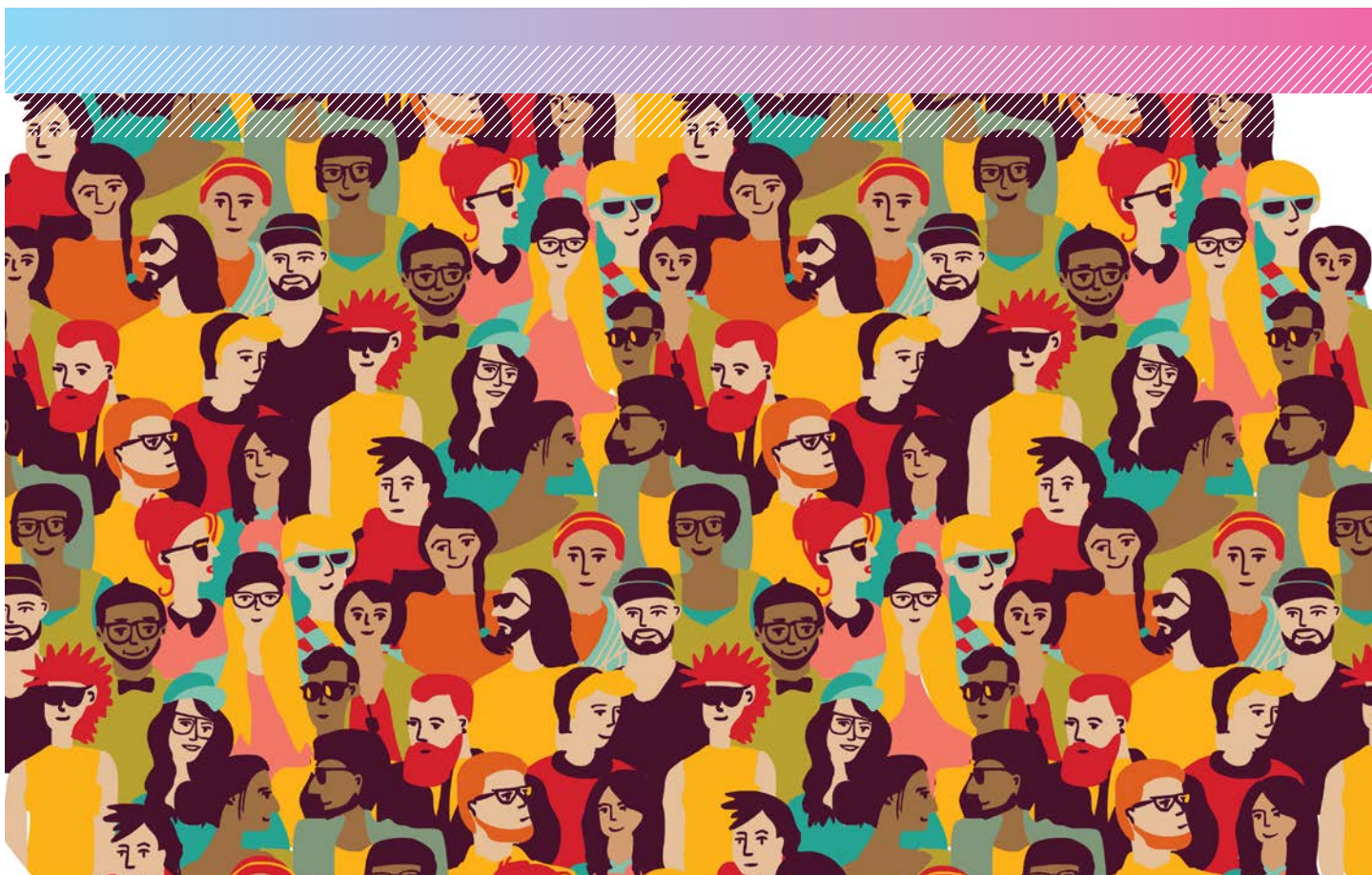


Illustration : Chief Crow/AdobeStock

L'augmentation du nombre d'étudiants, l'évolution de leurs profils, modes de vie et besoins en logement ont nécessité de mettre en place un Observatoire Territorial du Logement des Étudiants en Alsace (OTLE). Organisé autour d'un partenariat à la fois national (35 OTLE en France) et local, il permet de réunir les collectivités territoriales, les acteurs du logement des étudiants et les établissements d'enseignement supérieur.

L'objectif de l'OTLE est d'analyser et d'appréhender l'offre globale en logement et les besoins des étudiants

dans leurs formes les plus diverses : les résidences étudiantes dédiées, le locatif privé meublé et non meublé, les profils des étudiants etc.

Ce troisième volet des notes de l'OTLE, explore, cette fois, les profils des étudiants alsaciens, mettant ainsi en exergue les besoins en logement liés à l'augmentation des effectifs étudiants et à l'attractivité des offres de formations mais aussi à l'âge, à l'autonomie financière, au cursus etc.

Autant de profils qui induisent des parcours résidentiels à la fois propres

aux étudiants et non linéaires. Ces besoins diversifiés sont pourtant confrontés à une réalité de tension du marché qui se traduit par différentes formes de difficultés : inadéquation des prix et des ressources des étudiants, offre en résidence dédiée restreinte, concurrence avec d'autres publics sur les petits logements. Ces difficultés conduisent à l'exclusion de certains profils d'étudiants comme les « cohabitants » vivant chez leurs parents parfois éloignés du campus, les étudiants étrangers, les étudiants modestes, etc.

# Un nombre d'étudiants toujours plus important

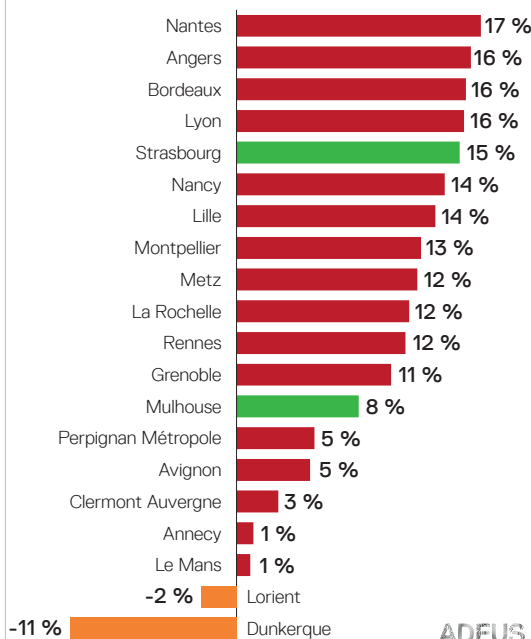
## Une forte croissance du nombre d'étudiants depuis dix ans

Sur l'année universitaire 2020-2021, 84 420 étudiants étaient inscrits dans l'un des établissements d'enseignement supérieur d'Alsace dont 69 722 dans le Bas-Rhin et 14 707 dans le Haut-Rhin. Premier pôle d'enseignement supérieur du Grand Est, l'Alsace concentre une forte densité étudiante.

Comme de nombreuses autres villes universitaires françaises, le nombre d'étudiants a fortement augmenté ces dernières années sur les deux principaux campus alsaciens : +15 % d'étudiants en plus sur le campus de Strasbourg et +8 % à Mulhouse depuis 2011. L'attractivité du pôle universitaire de Strasbourg explique en partie cette croissance. L'augmentation du nombre de bacheliers en France et l'arrivée de la génération issue du baby-boom des années 2000 dans les établissements d'enseignement supérieur apportent aussi des éléments d'explication.

Répartis sur deux pôles principaux (Eurométropole de Strasbourg et Mulhouse Alsace Agglomération) et quelques autres pôles (Colmar, Haguenau, etc.), les étudiants alsaciens ne sont pas tous confrontés aux mêmes problématiques : la densité d'étudiants est particulièrement forte dans l'Eurométropole de Strasbourg avec 130 étudiants pour 1 000 habitants, soit plus que Lille, Lyon ou Bordeaux. Sur la métropole mulhousienne, la densité étudiante est plus faible avec 32 étudiants pour 1 000 habitants.

TAUX D'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS ENTRE 2011 ET 2017

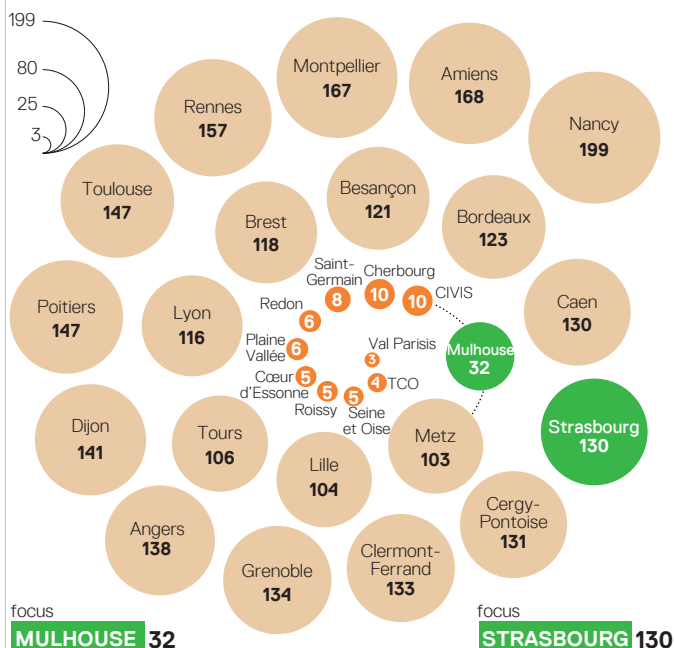


Source : INSEE RP

ADEUS

À Strasbourg, le nombre d'étudiants a augmenté de 15 % entre 2011 et 2017.

NOMBRE D'ÉTUDIANTS POUR 1 000 HABITANTS EN 2017 PAR INTERCOMMUNALITÉ



focus

MULHOUSE 32

focus

STRASBOURG 130

Source : MESRI 2017, INSEE RP

# Une offre dominée par les formations universitaires

## Les agglomérations alsaciennes concentrent la majorité de l'offre

Plus de 70 % des étudiants alsaciens sont inscrits à Strasbourg. Les autres se répartissent entre Mulhouse (13 %), Illkirch-Graffenstaden (5 %), Colmar (4 %), Schiltigheim (2%) suivi de Haguenau (1 %). Seuls 3 % d'étudiants sont inscrits dans les autres communes alsaciennes.

## L'enseignement universitaire plébiscité dans les grandes villes

Concernant l'enseignement universitaire, l'UNISTRA à Strasbourg et l'UHA à Mulhouse, concentrent la très grande majorité de l'offre de formation sur le territoire. Elle est, par ailleurs, en constante augmentation depuis 2010 et se concentre principalement dans les villes-centres de Strasbourg et de Mulhouse. 78 % des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement strasbourgeois suivent un cycle universitaire et cela concerne 80 % des inscriptions à Mulhouse.

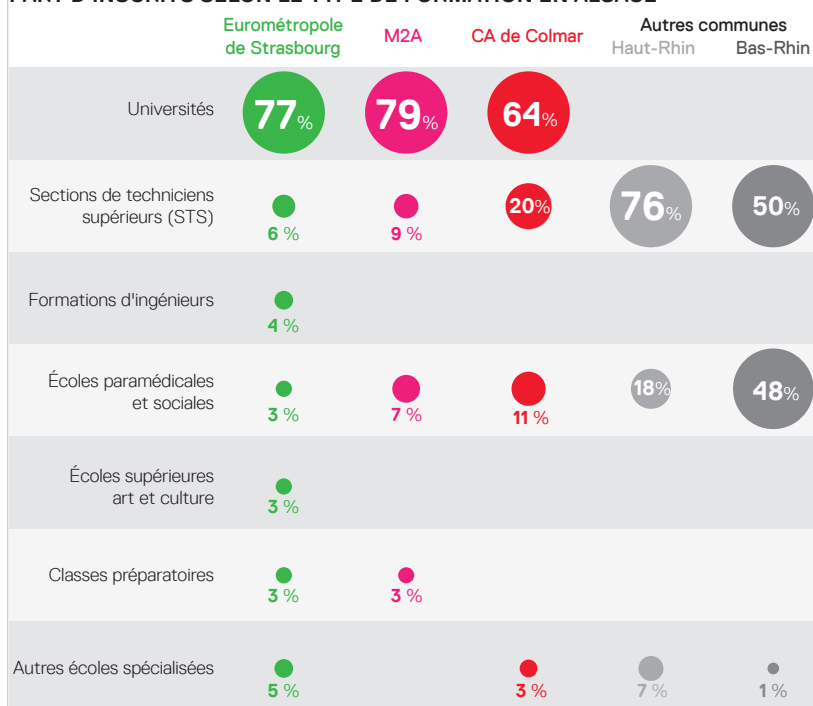
## Les autres formations dans les petites communes

Les autres types de formation, et en particulier les formations techniques (STS) et paramédicales et sociales, représentent la plus grande part des inscrits dans les petites communes d'Alsace avec une forte spécialisation technique dans les communes du Haut-Rhin, et paramédicale et sociale dans le Bas-Rhin.

## Un ancrage territorial des jeunes alsaciens

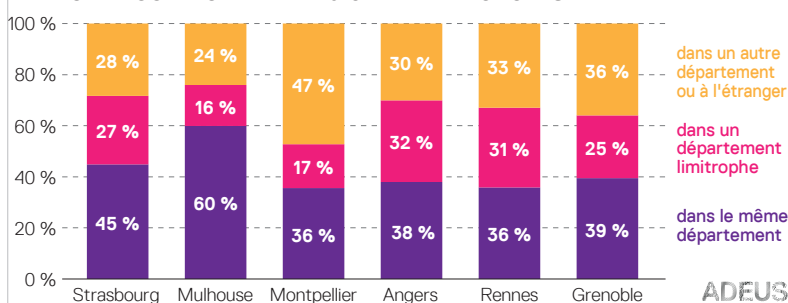
L'ancrage territorial des jeunes est important sur le territoire. 45 % des étudiants eurométropolitains ont ainsi obtenu leur bac dans leur propre département et cela concerne 60 % des étudiants de l'agglomération mulhousienne. C'est plus que des villes comme Grenoble, Angers, Rennes ou Montpellier qui attirent moins d'étudiants locaux et recrutent plus largement sur le territoire national. Pour autant, l'Alsace attire de nombreux étudiants originaires de toute la France et également de

### PART D'INSCRITS SELON LE TYPE DE FORMATION EN ALSACE



Source : Ministère de l'enseignement supérieur, 2020

### PROVENANCE DES ÉTUDIANTS SELON LE LIEU D'OBTENTION DE LEUR BACCALAURÉAT EN 2018 PAR MÉTROPOLIS



l'étranger. L'UNISTRA compte ainsi 20 % d'étudiants internationaux (environ 10 000) quand l'UHA en compte 17 % (contre 14 % pour l'Université de Grenoble ou 16 % pour l'Université de Montpellier). Pour ces étudiants, la question de l'accès au logement est primordiale et peut être rendue difficile par une arrivée tardive lorsque les logements ne sont plus disponibles et par un accès au parc locatif privé restreint par des ressources financières limitées ou par la barrière de la langue.

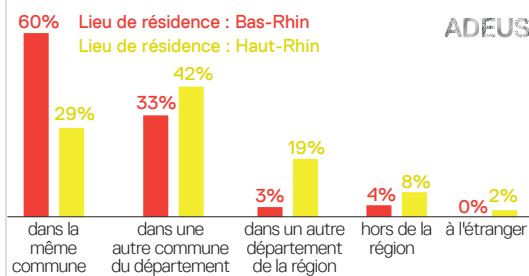
# L'éloignement au lieu d'étude : une spécificité haut-rhinoise

Environ 83 000 étudiants résident en Alsace dont près de 63 000 dans le Bas-Rhin et 20 000 dans le Haut-Rhin.

Ils représentent 5 % de la population alsacienne, 12 % sur l'Eurométropole de Strasbourg et 4 % sur l'agglomération de Mulhouse. Il s'agit ici d'étudiants qui résident sur un des territoires alsaciens.

Une petite partie n'y étudie pas forcément mais fait l'objet d'une attention particulière puisqu'elle intègre la demande et les besoins en logement du territoire.

## LIEUX D'ÉTUDE DES ÉTUDIANTS SELON LE DÉPARTEMENT DE RÉSIDENCE



Source : INSEE, RP 2018

## 30 % des étudiants haut-rhinois étudient ailleurs

Les étudiants résidant dans le Haut-Rhin sont bien plus nombreux à étudier dans un autre département et en grande partie dans le Bas-Rhin. Dans un contexte bas-rhinois tendu en matière d'offre de logements, ces étudiants ultra mobiles dans leur déplacement sont souvent domiciliés chez leurs parents, dans des communes éloignées des pôles universitaires. L'offre florissante de formation à Strasbourg et l'attrait d'un réseau ferré performant attirent en effet certains étudiants haut-rhinois vers le campus de l'Eurométropole de Strasbourg.

Sur la métropole mulhousienne, c'est la moitié seulement des étudiants qui reste étudier dans leur commune de résidence et 30 % étudient dans une autre commune impactant ainsi davantage leur trajet domicile-lieu d'étude.

Par contre, dans le Bas-Rhin, seuls 7 % des étudiants étudient dans un autre département. Parmi eux, plus de la moitié étudie dans une autre région et 6 % à l'étranger.

## Une moitié d'étudiants cohabitants, en particulier dans le Haut-Rhin

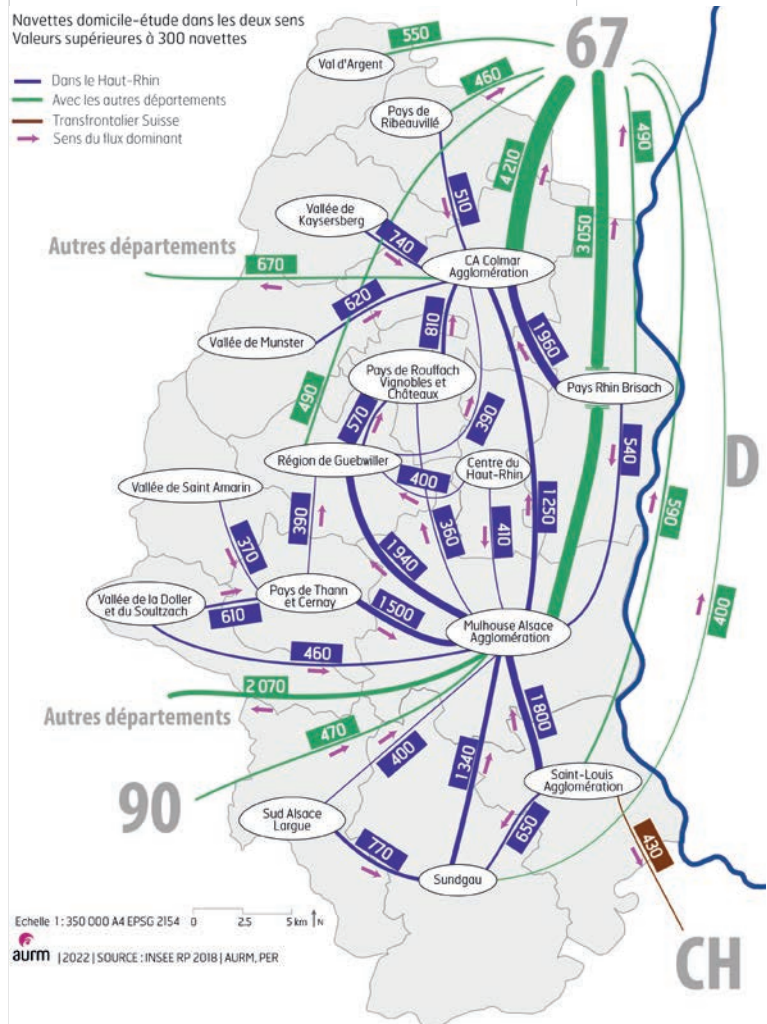
Le nombre d'étudiants qui réside au domicile parental est assez important sur le territoire, témoignant d'une attractivité des offres de formation plutôt locales.

Dans le Haut-Rhin, la cohabitation est encore plus importante puisqu'elle concerne 71 % des étudiants. Parmi eux, 16 % seulement vivent à Mulhouse et 9 % à Colmar. La majorité d'entre eux (70 %) étudie dans une autre commune du département ou de la région.

Dans le Bas-Rhin en revanche, la cohabitation ne concerne que 44 % des étudiants résidant sur le département.

## NAVETTES DOMICILE-ÉTUDE DANS LES DEUX SENS

Navettes domicile-étude dans les deux sens  
Valeurs supérieures à 300 navettes



# Les étudiants décohabitants : un recours privilégié au locatif privé

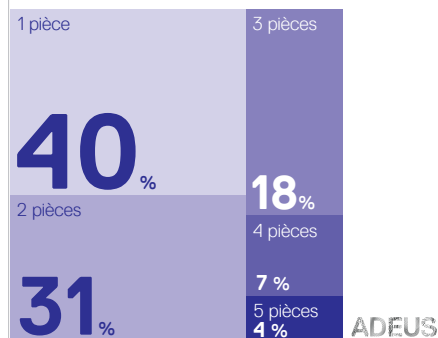
## Le locatif privé, premier parc d'accueil des étudiants décohabitants

La moitié des étudiants alsaciens sont donc décohabitants. Parmi eux, un étudiant sur deux occupe un logement indépendant du parc locatif privé et en particulier les studios, les T1 ou les T2.

Sur l'Eurométropole de Strasbourg, c'est près de la moitié des studios de l'agglomération qui est occupée par les étudiants quand seulement 20 % des T1 le sont sur l'agglomération de Mulhouse. Ces logements, souvent situés dans les centres-villes incitent les étudiants à venir s'y installer et correspondent à des lieux de vie privilégiés et proches des lieux d'études. Ce sont des logements dont les niveaux de loyers sont cependant élevés et qui sont également prisés par des catégories de population plus large que celle des étudiants.

Le parc social reste quant à lui peu adapté à la mobilité étudiante, mais est davantage mobilisé par les étudiants haut-rhinois (cf. note étudiant n°290). De même, la part des étudiants propriétaires est plus importante dans le Haut-Rhin<sup>1</sup>.

## PART D'ÉTUDIANTS DÉCOHABITANTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES QU'ILS OCCUPENT



Source : INSEE, RP 2018

1. Note de l'ADEUS n°290 : Le logement des étudiants en Alsace, premiers chiffres

## Des modes de cohabitation diversifiés

La moitié des étudiants décohabitants vit seule dans un logement autonome. L'autre moitié vit soit en colocation (22 %), en couple (17 %) ou dans un hébergement dédié (11 %).

En fonction de leur mode de cohabitation, la taille du logement varie beaucoup et les besoins ne sont pas les mêmes.

Si la majeure partie des étudiants vivant seuls habitent dans des logements d'une pièce (57 %), un certain nombre d'entre eux logent également dans les deux pièces (32 %) du parc privé, préférant un logement plus spacieux. Les étudiants en couple occupent principalement des T2 (39 %) ou des T3 (35 %) et très rarement des studios (5 % d'entre eux seulement occupent un T1). Les étudiants en colocation vivent quant à eux principalement dans des T3 (45 %).

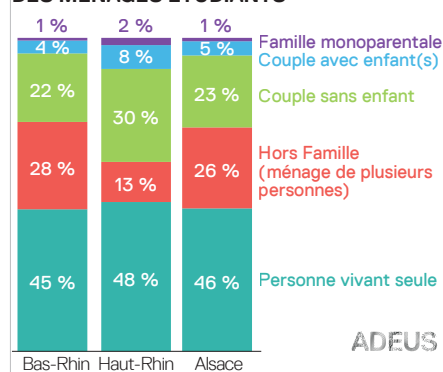
## La colocation, un phénomène en plein essor

A Strasbourg et à Mulhouse, comme dans de nombreuses villes universitaires, la colocation entre étudiants connaît un succès de plus en plus important. Très rentable pour les bailleurs, ce mode de cohabitation est particulièrement important dans le parc privé, grâce à des baux classiques (et donc solidaires entre les occupants) ou des baux uniques pour chaque habitant (baux non solidaires). Il permet aux étudiants de bénéficier d'une chambre totalement privative et des parties communes qu'ils partagent avec ses colocataires.

**Ainsi, en Alsace, 26 % d'étudiants vivent en colocation sur le territoire, 16 % à Mulhouse et 29 % à Strasbourg.**

Souvent composées de deux ou trois personnes, les colocations étudiantes (dont la personne de référence est un étudiant) s'organisent principalement dans

## LES MODES D'OCCUPATION DES MÉNAGES ÉTUDIANTS



Source : INSEE, RP 2018

Un **étudiant décohabitant** est un étudiant qui a quitté le domicile parental et qui occupe désormais un logement seul, en couple ou en colocation.

Un **étudiant cohabitant** réside chez un membre de sa famille (parents, grands-parents...) ou chez un ami.

des trois pièces. C'est le cas pour 45 % des colocations. Les 4 pièces et plus sont également très recherchés par les étudiants colocataires (36 % des colocations sont des T4 et plus).

Derrière cette réalité, demeure la question des raisons de cet engouement pour la colocation : est-elle choisie et traduit-elle une volonté de vivre dans des logements plus spacieux, mieux équipés et en période de post-confinement d'éviter la solitude ? Ou bien est-elle subie et n'est-elle le reflet que de la tension toujours plus forte du marché et notamment celui des petits logements ?

# Des besoins en logement diversifiés selon les profils

## L'autonomie résidentielle dépend de l'âge

Si l'accès à un logement autonome est fortement lié aux ressources financières des étudiants et de leur famille, **d'autres facteurs pèsent sur le départ du domicile parental et notamment celui de l'âge.**

En Alsace, la grande majorité des étudiants a entre 20 et 25 ans (60 %) quand seulement 25 % ont plus de 25 ans et 15 % moins de 20 ans.

Mais chez les cohabitants, on retrouve davantage d'étudiants de moins de 20 ans (28 %). Cet accès au logement autonome augmente donc avec l'âge avec une part bien plus importante de plus de 25 ans et même de plus de 30 ans chez les décohabitants. Dans le Haut-Rhin, en particulier, ce sont 30 % des étudiants décohabitants qui ont plus de 30 ans.

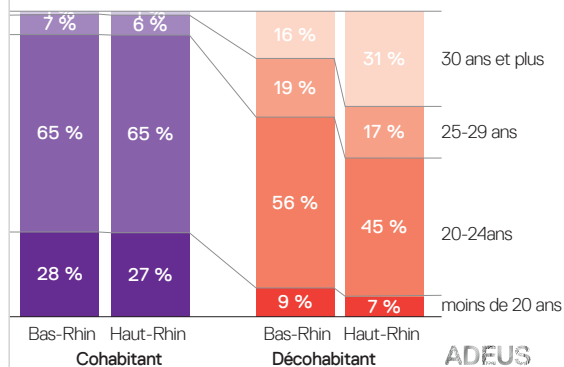
## La résidence étudiante, un premier pas vers l'autonomie résidentielle

Une fois le domicile parental quitté, le choix du logement autonome va également être dépendant de l'âge. La diversité de l'offre est importante : hébergement étudiant, location meublée, location vide ou acquisition, toutes n'offrent pas les mêmes opportunités et ne répondent pas aux mêmes besoins.

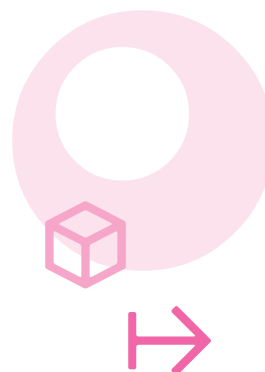
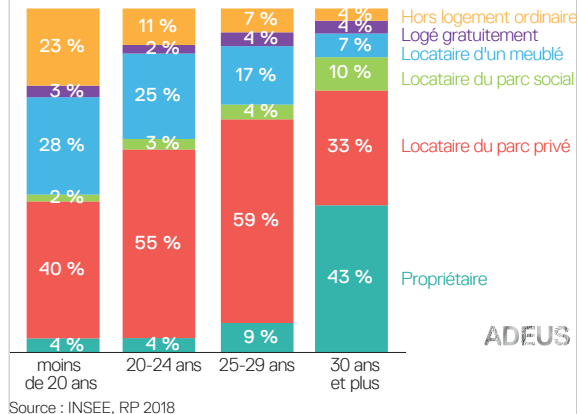
Ce sont parmi **les moins de 20 ans que l'on trouve le plus de résidents au sein d'un hébergement étudiant.** 23 % des moins de 20 ans occupent un logement en résidence dédiée contre 11 % chez les 20-24 ans, 7 % chez les 25-29 ans et 4 % chez les plus de 30 ans.

Le logement meublé du parc privé tient également une place privilégiée chez les plus jeunes et constitue une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel des étudiants. Plus de 25 % des moins de 25 ans y habitent. Au-delà de 25 ans, l'accès au logement loué vide du parc privé est majoritaire, quand les 30 ans et plus se démarquent par une part importante de propriétaires.

RÉPARTITION PAR ÂGES ET TYPE DE COHABITATION DES ÉTUDIANTS EN ALSACE



RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION SELON L'ÂGE DES ÉTUDIANTS DÉCOHABITANT VIVANT EN ALSACE



# Quelle autonomie financière des étudiants ?

Le processus d'autonomisation résidentielle des étudiants reste indissociable des ressources financières de ces derniers et de leurs entourages. A cela s'ajoute un frein de plus en plus prégnant : le coût de la vie étudiante et en particulier celui du logement. Ainsi, l'autonomie des étudiants passe forcément par une, voire plusieurs ressources financières : solidarité familiale, bourses, allocations, emploi rémunéré.

Les aides familiales sont difficilement mesurables et demeurent complexes à étudier. Les ressources institutionnelles, quant à elles, concernent 23 % des étudiants inscrits à l'UNISTRA et 24 % des étudiants inscrits à l'UHA pour ce qui est des boursiers. Dans le Bas-Rhin, ce sont près de 25 000 étudiants qui perçoivent les allocations de la CAF en 2020 et 1 825 étudiants dans le Haut-Rhin.

## 28 % des étudiants alsaciens occupent un emploi

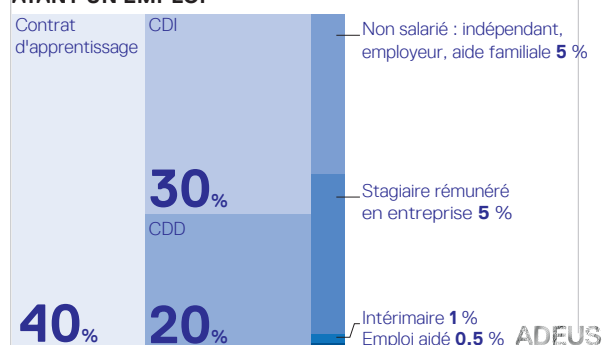
Pour 45 % d'entre eux, il s'agit de contrats en lien avec leurs études (contrats d'apprentissage ou stages).

En dehors de ces deux types de contrats, les étudiants en emploi sont principalement salariés en CDI (30 %), quand 20 % occupent un emploi en CDD. Ils sont également majoritairement décohabitants même si plus de 30 % d'entre eux vivent au domicile parental.

## Une autonomie financière plus forte avec l'âge

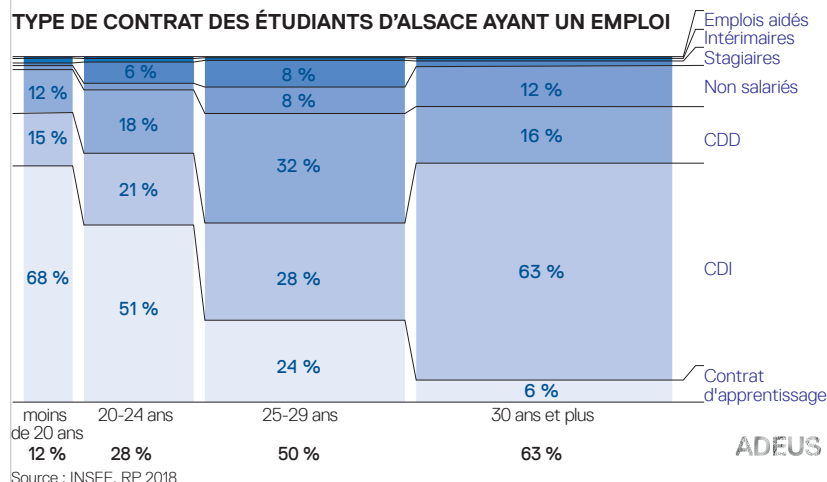
Plus de la moitié des étudiants de plus de 25 ans occupe un emploi salarié en CDD ou en CDI. Ils sont plus de 60 % parmi les étudiants de 30 ans et plus. Les plus jeunes sont moins confrontés à l'emploi, les moins de 20 ans sont concernés pour 12 % d'entre eux seulement et principalement dans le cadre de contrat d'apprentissage. Ils sont un peu plus nombreux chez les 20-24 ans (28 %) à occuper un emploi dont la moitié en contrat d'apprentissage.

### TYPE DE CONTRAT DES ÉTUDIANTS D'ALSACE AYANT UN EMPLOI



Source : INSEE, RP 2018

### TYPE DE CONTRAT DES ÉTUDIANTS D'ALSACE AYANT UN EMPLOI



Source : INSEE, RP 2018

### Différents contextes pour différents territoires, la parole des acteurs du logement des étudiants\* :

- Dans le Bas-Rhin, la concentration de l'offre universitaire dans les agglomérations, et notamment celle de Strasbourg, crée un afflux important d'étudiants et en constante augmentation. Une tension des logements de plus en plus importante s'installe ainsi sur la métropole, rendant le parcours résidentiel difficile, en particulier pour les plus fragiles comme les étudiants étrangers.
- Dans le Haut-Rhin, le marché du logement est plus détendu, en particulier à Mulhouse où l'offre reste accessible à la fois en résidence dédiée mais aussi dans le parc diffus.
- A Colmar, la concurrence avec les locations de tourisme et l'absence de résidence du CROUS rendent l'offre en logement étudiants un peu plus restreinte. Enfin, le développement de l'offre de formation dans les communes hors des agglomérations questionne l'offre que l'on peut proposer aux étudiants dans ces territoires.

\* Synthèse des ateliers organisés avec les résidences étudiantes sur le thème de l'accès aux logements en 2011 et 2022

# Conclusion et enjeux

Face à une offre en logement étudiant spécifique et en même temps multiple (résidences services, colocations, studios meublés du parc privé, etc.), l'analyse de **la demande et des besoins** en logement des étudiants révèle, à l'instar des profils étudiants, des situations très variées qui dépendent aussi du parcours de l'étudiant, de son âge, de son cursus ou de son niveau d'étude, ou encore de ses ressources financières.

Ces parcours résidentiels étudiants peuvent cependant être freinés par une offre restreinte ou inaccessible : peu de places proposées en résidence dédiée, un parc diffus concurrencé par d'autres publics et cher, offre inadaptée, etc.

Dans ce contexte de crise économique et de tension du marché sur certains territoires mais aussi d'évolution des modes de vie étudiants, plusieurs questions se posent :

- Comment garantir une offre existante fluide, davantage optimisée et en adéquation avec les besoins des étudiants ?

- Au-delà du calibrage de l'offre existante (construction neuve ou réhabilitation), comment alors anticiper les besoins à venir et penser le logement étudiant de demain ?

L'augmentation du nombre des étudiants sur tout le territoire alsacien, l'attractivité des pôles universitaires pour les étudiants franciliens et étrangers, parfois désemparés face à cette tension, invitent les acteurs du territoire à une meilleure concertation afin aussi de mieux pouvoir informer les étudiants à la fois de l'offre en logement existante et des aides dont les étudiants sont en droit de disposer.

Enfin la question des étudiants cohabitants haut-rhinois, dont les trajets domicile-lieux d'étude peuvent s'avérer longs et coûteux, mérite que l'on s'y attarde. La tension des marchés strasbourgeois réfrène-t-elle la décohabitation des étudiants haut-rhinois souhaitant étudier à Strasbourg ? Est-elle un choix économique ?

L'émergence de nouvelles pistes de réflexion (étudiants cohabitants et trajets domicile-lieux d'étude, essor de la colocation, accueil des étudiants étrangers, saisonnalité étudiante et adaptabilité des logements, etc.) sont d'autant de chantiers de travail pour les politiques publiques, pôles d'enseignement supérieur et acteurs locaux auprès des étudiants, qui peuvent notamment se faire au sein de l'OTLE, un lieu de collaboration et de concertation entre acteurs locaux du logement étudiants.



## Pour aller plus loin :

- [Logement étudiant : observer pour décider - Guide 2. Pour connaître les OTLE et renforcer les partenariats](#), septembre 2020
- [Le logement des étudiants en Alsace : premiers chiffres](#), Note de l'ADEUS n°290, décembre 2019
- [Le logement dédié aux étudiants en alsace de la connaissance aux enjeux](#), Note de l'ADEUS n°316, décembre 2020



Agence  
d'urbanisme  
de Strasbourg  
Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, Directeur général de l'ADEUS**

Équipe projet : **Mathilde Huault, Lucile Weill-Barillet** (cheffes de projet), **Nathalie Griebel, Hyacinthe Blaise**

Mise en page : **Jean Isenmann**

PTP 2022 - N° projet : **3.1.1.3**

© 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)