

# LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES :

## QUELLE RÉPONSE AUX BESOINS ET QUELLE DURABILITÉ ?

361

MAI 2026



HABITAT



Photo : Xavier Lorenzo - stockadobe.com

Depuis les années 1980, et plus récemment depuis les années 2010, le secteur des résidences étudiantes privées a connu un essor significatif, porté par des dispositifs fiscaux avantageux pour l'investissement locatif, et par une augmentation constante du nombre d'étudiants (+14 % entre 2015 et 2023 en Alsace).

Les résidences étudiantes privées ont contribué à accroître l'offre de logements étudiants, dans un contexte

de forte tension sur le marché locatif. Cependant, ce modèle de résidence pose question, notamment au regard des enjeux d'accessibilité financière pour les étudiants et de la pérennité de cette offre.

Cette note, qui s'inscrit dans le cadre des travaux de l'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) piloté par l'Adeus et l'Afut, vise à mieux connaître cette offre en résidences privées, afin d'accompagner les politiques publiques du logement étudiant.

Quels modèles de gestion ? Quelle dynamique de développement sur le territoire alsacien ? Quelles caractéristiques et quelle adéquation vis-à-vis des besoins ?

# Un modèle protéiforme en plein essor

## Une offre qui s'est fortement développée en Alsace

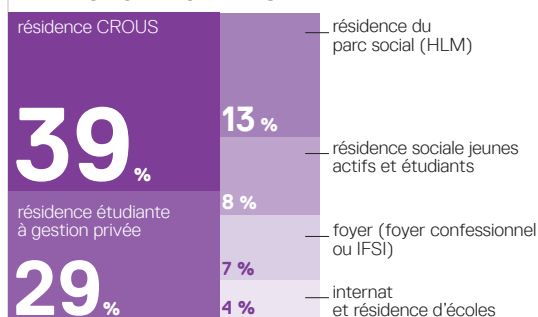
Une résidence étudiante peut être caractérisée comme un ensemble immobilier constitué de logements généralement meublés et dédiés principalement aux étudiants.

Selon le recensement réalisé en 2024 par l'Adeus et l'Afut dans le cadre de l'OTLE (qui sera réactualisé en 2026), l'Alsace comptait environ 14 000 places en résidences dédiées aux étudiants (pour 117 résidences tous statuts confondus). Cette offre apparaît limitée en volume au regard des effectifs étudiants car elle permet théoriquement de loger moins de 20 % des étudiants alsaciens.

Les résidences étudiantes privées constituent une partie importante de cette offre. Elles se sont fortement développées depuis les années 2010 et cette dynamique est toujours d'actualité, nécessitant de mieux connaître leur fonctionnement et leurs caractéristiques.

Elles sont au nombre de 36 en Alsace pour un total de 4 000 places environ. Elles représentent 29 % des résidences étudiantes sur le territoire alsacien, l'offre étant également constituée de résidences du CROUS<sup>1</sup> (39 %) et d'autres types (résidences universitaires du parc social, résidences d'écoles, foyers confessionnels ou encore résidences jeunes actifs).

### NOMBRE DE PLACES EN RÉSIDENCES DÉDIÉES AUX ÉTUDIANTS



Source : Observatoire territorial du logement étudiant, Adeus 2024

1. Centre régional des œuvres universitaires et scolaires

L'offre en résidences privées, tout comme l'offre globale, est très concentrée dans l'Eurométropole de Strasbourg (77 % des places), en lien avec la répartition des effectifs étudiants (78 % des étudiants alsaciens y sont inscrits) (cf. page 5 pour une analyse plus approfondie de l'offre sur le territoire alsacien).

## Deux grandes catégories de résidences étudiantes privées

Il existe deux grandes catégories de résidences étudiantes privées :

- Les résidences sans services spécifiques, qui relèvent de la location meublée privée ;
- Les résidences-services, qui doivent proposer des services spécifiques non individualisables (bénéficiant à l'ensemble des occupants) et des services individualisables en complément. Le Code général des impôts précise qu'une résidence-services doit obligatoirement inclure au moins trois prestations hôtelières parmi les suivantes : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison et l'accueil des résidents.

## Plusieurs types de propriétés et de gestion

Les résidences étudiantes privées, qu'elles proposent ou non des services, se caractérisent par une diversité de statuts et de modalités de gestion.

Deux types de propriétés peuvent être distingués :

- Un propriétaire unique qui possède l'ensemble de l'immeuble ;
- Plusieurs propriétaires dans le cadre de la vente à la découpe d'une résidence (souvent en lien avec les dispositifs d'investissement locatif).

Deux principaux types de gestion existent :

- Un fonctionnement en copropriété, où les logements sont détenus par des propriétaires distincts, et où les parties communes et services éventuels sont gérés de manière collective ;
- Une gestion centralisée par un acteur unique qui exploite l'ensemble du patrimoine immobilier et coordonne les services éventuels.

# Un modèle de gestion entre fragilités structurelles et incitations fiscales

## Le statut en copropriété : une gouvernance fragmentée et des limites structurelles

Les premières résidences étudiantes privées ont émergé, sous forme de copropriétés, dans les années 1970-1980, dans un contexte fiscal favorable à l'investissement locatif et de massification de l'enseignement supérieur.

Dans ce modèle, chaque logement appartient à un propriétaire distinct. La gestion des parties communes et des services proposés est assurée par un syndic de copropriété ou est déléguée à un prestataire externe.

Ce modèle en copropriété présente des fragilités structurelles liées à la multiplicité des propriétaires, qui complexifie la gouvernance et peut générer tensions et inertie. Dans le cas des résidences-services en copropriété, s'ajoute une confusion entre charges de copropriété et charges de services pouvant générer opacité et litiges.

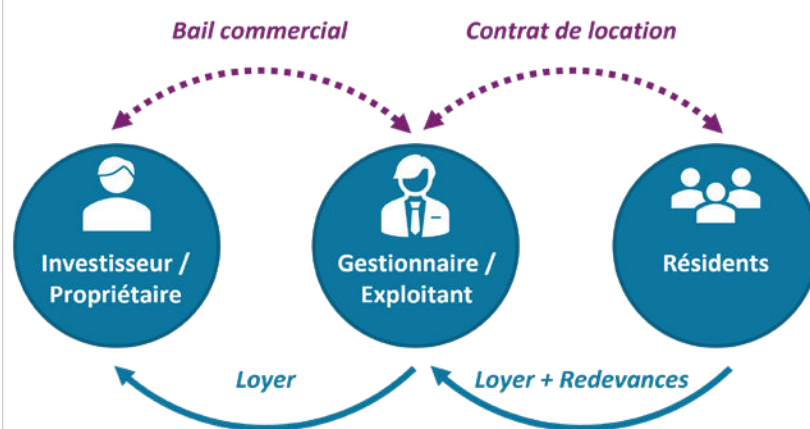
Face à ces limites, les promoteurs se sont progressivement tournés vers un autre modèle : les résidences en gestion unifiée.

## La gestion unifiée : plus stable mais avec des contreparties

À partir des années 2000, un modèle reposant sur une gestion unifiée de la résidence par un seul acteur émerge. Ce dernier assure l'exploitation de l'ensemble du patrimoine et des services éventuels.

Le modèle est structuré autour de trois acteurs :

- L'investisseur, propriétaire de l'ensemble de l'immeuble ou de plusieurs lots, qui les loue à un gestionnaire,
- Le gestionnaire-exploitant, professionnel de l'immobilier, qui assure la gestion locative, l'exploitation des services éventuels, l'entretien,



l'accueil des résidents, la perception des loyers et assume le risque de vacance locative,

- Le résident locataire, qui paie un loyer et des charges en contrepartie des services proposés.

L'exploitation est régie par un bail commercial, généralement un « bail 3-6-9 » d'une durée de neuf ans, avec possibilité de résiliation tous les trois ans. Ce modèle à gestion centralisée domine actuellement le marché des résidences étudiantes privées. Il présente de nombreux avantages (lisibilité, gestion simplifiée pour les investisseurs) mais également des risques et inconvénients.

## Un système qui ne garantit pas la pérennité des résidences

Ce modèle présente des avantages pour l'investisseur, qui est déchargé des contraintes de gestion quotidienne, en confiant la gestion locative et l'exploitation des services à un professionnel via un bail commercial. Le gestionnaire-exploitant est tenu de garantir le versement des loyers aux investisseurs, y compris en cas de vacance locative, ce qui garantit la perception de revenus réguliers. Les frais de l'entretien courant sont également généralement supportés par l'exploitant.

Cependant, le régime juridique du bail commercial permet au gestionnaire de mettre fin au contrat avec les investisseurs tous les trois ans sans avoir à motiver sa décision.

Cette possibilité de retrait soulève un enjeu important : celui de la pérennité de ces résidences. En cas de désengagement du gestionnaire-exploitant, le passage en copropriété peut être envisagé, mais expose aux fragilités déjà évoquées en matière de gouvernance et d'entretien.

Faute d'alternative satisfaisante pour les propriétaires, le maintien de la vocation étudiante de ces produits n'est pas garanti. De plus, ces résidences peuvent se heurter à des difficultés de reconversion en raison de la typologie spécifique des logements (majoritairement studios de petite taille).

### Un modèle amplifié par les dispositifs d'investissement locatif

Les résidences étudiantes privées se sont développées dans un contexte de forte incitation fiscale. Certains de ces dispositifs fiscaux (cf. encadré ci-contre) sont particulièrement attractifs pour les résidences-services, expliquant le fort développement récent de ce type de résidence.

L'investissement en résidences étudiantes fait également l'objet d'une stratégie de promotion active auprès des particuliers, par les acteurs du secteur. Dès l'acquisition, les investisseurs bénéficient d'un accompagnement global de la part des commercialisateurs de résidences. Ces offres incluent dispositifs fiscaux, solutions de financement et gestion locative confiée à un exploitant professionnel.

Cette forte intermédiation transforme l'investissement en résidences étudiantes en un actif perçu comme dématérialisé, affranchi des contraintes administratives et opérationnelles.

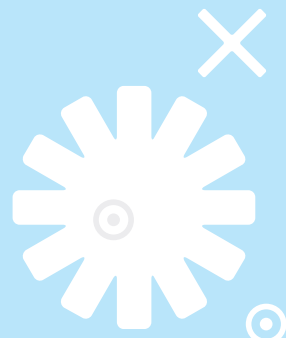
Ce modèle est largement structuré par les promoteurs immobiliers, maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur, de la construction à l'exploitation, et capte ainsi les flux financiers générés tout au long du cycle de vie d'une résidence.

#### FOCUS SUR LES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF EN FAVEUR DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES :

- Dispositif Censi-Bouvard (aujourd'hui supprimé) : en vigueur jusqu'en 2022, ce dispositif a fortement contribué à l'essor des résidences-services sur le marché.
- Statut de loueur meublé non professionnel (LMNP) : accessible dès lors qu'un logement meublé est mis en location et que les recettes locatives annuelles restent modérées (23 000 € max. ou 50 % des revenus globaux du foyer). Ce statut offre deux avantages fiscaux majeurs :
  - Réduction importante, voire annulation, de l'imposition des loyers
  - Récupération de la TVA (sous conditions) : cette exonération s'accompagne d'une obligation de conservation du bien pendant 20 ans. Ce mécanisme ne s'applique qu'aux résidences-services.

Au-delà de 20 ans, l'intérêt économique du statut LMNP s'amenuise, ce qui peut inciter certains investisseurs à se désengager.

À noter que le projet de loi de finances 2025 a confirmé le maintien des principaux avantages fiscaux attachés aux résidences étudiantes, garantissant la pérennité de ce modèle d'investissement.



Le développement des résidences étudiantes privées via l'investissement locatif repose donc avant tout sur une logique de rentabilité. Cela se traduit par des niveaux de redevances (loyers + charges) plus élevés pour les résidences privées, par rapport aux autres types de résidences, posant ainsi la question de l'adéquation et de l'accessibilité financière de cette offre par rapport aux besoins des étudiants.

# Une offre importante en résidences étudiantes privées sur le territoire alsacien...

## Un développement récent de l'offre

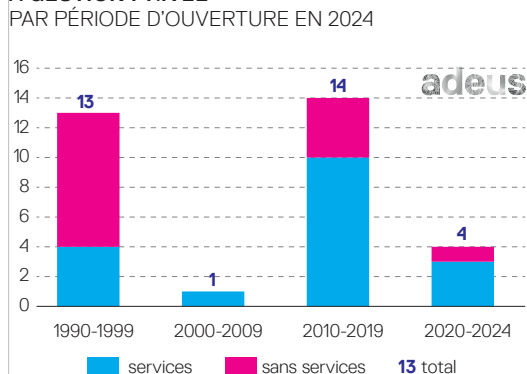
L'offre en résidences privées représente 29 % du parc total. En 2024, l'Alsace compte 36 résidences étudiantes privées, représentant 4 048 places, dont 19 résidences-services (3 072 places) et 17 résidences sans services (976 places).

Le développement de ce type d'offre s'est fortement accéléré à partir de 2010, en particulier pour les résidences avec services, en lien avec des dispositifs fiscaux attractifs et une demande étudiante croissante, dans un contexte de tension sur le marché locatif. Ce développement est toujours d'actualité avec de nombreux projets de résidences privées sur le territoire, notamment au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.

## Une offre très concentrée dans l'Eurométropole de Strasbourg

L'offre en résidences étudiantes privées est très concentrée dans l'Eurométropole de Strasbourg (77 % des places), en lien avec la répartition des effectifs étudiants (78 % des étudiants alsaciens y sont inscrits).

### RÉPARTITION DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À GESTION PRIVÉE PAR PÉRIODE D'OUVERTURE EN 2024



Source : Observatoire territorial du logement étudiant, Adeus 2024  
Point de vigilance : hors 4 résidences dont la date d'inauguration n'a pas été renseignée dans le cadre du recensement



### Offre totale

**36** résidences  
**4 048** places  
**112** places/résidence en moyenne



### Services

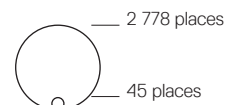
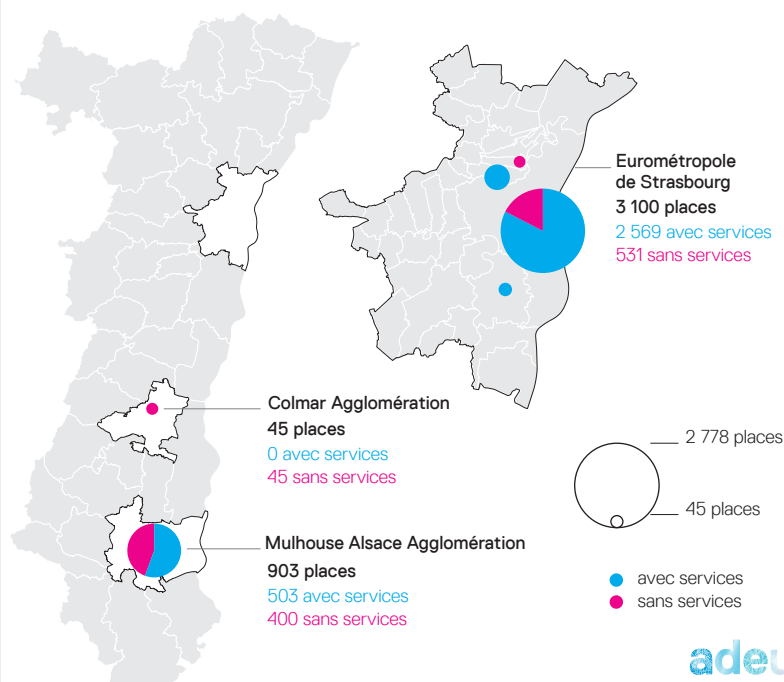
**19** résidences  
**3 072** places  
**162** places/résidence en moyenne



### Sans services

**17** résidences  
**976** places  
**57** places/résidence en moyenne

### PLACES EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À GESTION PRIVÉE EN 2024



● avec services  
● sans services

adeus

Réalisation Adeus, mars 2026

Source : Observatoire territorial du logement étudiant, Adeus, 2024

### Une résidence sur deux compte plus de 100 places

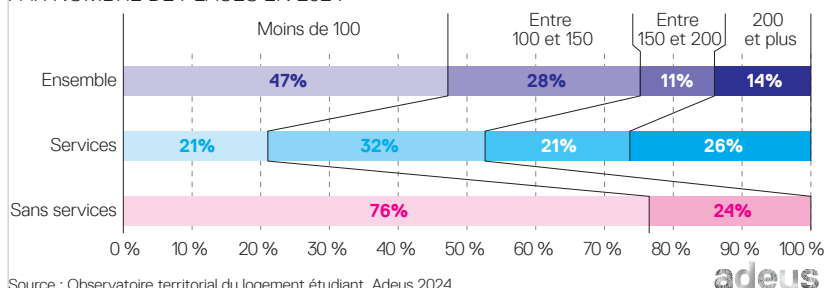
En Alsace, la moitié des résidences étudiantes privées comptent plus de 100 places (soit 19 résidences sur 36). Cette tendance est particulièrement marquée pour les résidences-services, dont 79 % proposent 100 places ou plus, et 26 % dépassent même 200 places. Ces résidences de grande envergure permettent notamment d'optimiser les coûts de construction et de gestion.

### Cinq gestionnaires gèrent la moitié des places en résidences dédiées

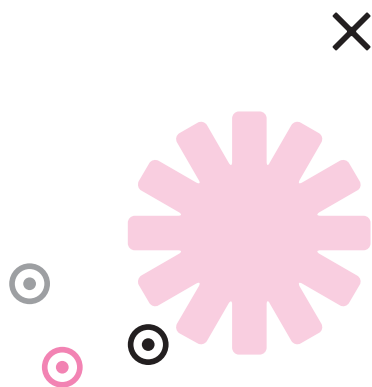
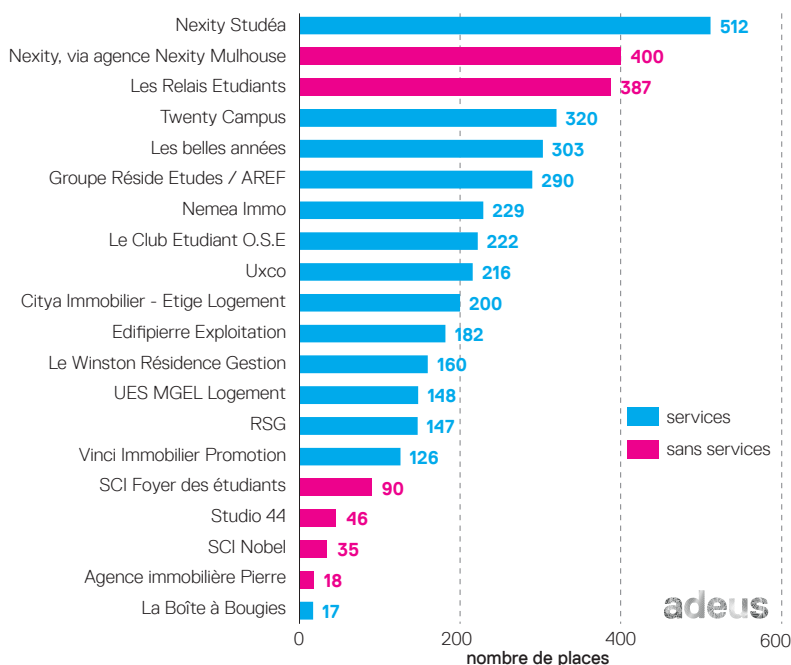
La gestion de l'offre en résidences dédiées est concentrée entre les mains de 20 acteurs sur le territoire alsacien. Cinq d'entre eux gèrent, à eux seuls, la moitié des places.

Parmi les gestionnaires, quatre relèvent de groupes nationaux intégrés (promoteurs-gestionnaires) : Nexity, Groupe Réside Etudes / AREF, Nemea Immo et Vinci Immobilier Promotion totalisent 38 % de l'offre. Les résidences gérées par ces groupes proposent en moyenne davantage de places que les réseaux locaux ou indépendants.

#### RÉPARTITION DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À GESTION PRIVÉE PAR NOMBRE DE PLACES EN 2024



#### RÉPARTITION DES PLACES EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À GESTION PRIVÉE PAR GESTIONNAIRE EN 2024



L'observatoire territorial du logement étudiant piloté par l'Adeus et l'afut (OTLE) a vocation à améliorer la connaissance sur les besoins en logements étudiants et l'offre existante au sein du territoire, afin de fournir des éléments objectifs d'aide à la décision pour la mise en œuvre des politiques en faveur du logement étudiant.

Dans ce cadre, un recensement de l'offre en résidences dédiées est réalisé tous les deux ans. Cette enquête, menée auprès des gestionnaires de résidences, vise à recueillir les caractéristiques de l'offre en résidences privées et publiques.

# ... mais qui n'est pas adaptée à tous les besoins

## Des redevances<sup>2</sup> élevées

Le niveau moyen des redevances minimum des résidences étudiantes privées s'élève à environ 500 € par mois. Cette moyenne masque cependant de fortes disparités, puisque 29 % des résidences affichent des redevances minimales supérieures à 550 € pour une chambre ou un T1, et 10 % dépassent même 600 €. Par ailleurs, la redevance minimale (donnée la plus renseignée dans notre recensement OTLE) ne correspond qu'à la redevance la plus basse, des tarifs plus élevés étant pratiqués sur les autres logements par les gestionnaires, jusqu'à 900 € dans certains cas. Ces niveaux de redevance sont par ailleurs en augmentation, comme en témoignent les sites internet des résidences consultés en 2025.

Ainsi, une partie de ces résidences propose une offre avec des loyers supérieurs à ceux du parc locatif privé (un loyer médian de 16 €/m<sup>2</sup> [hors charges] pour un T1 selon l'observatoire local des loyers du Bas-Rhin [OLL] dans l'Eurométropole de Strasbourg).

Ces niveaux de redevances interrogent directement l'accessibilité financière de ces logements pour une grande partie des étudiants. En effet, environ un quart des effectifs étudiants alsaciens est boursier, un profil particulièrement exposé à la précarité financière et dont les ressources limitées peuvent restreindre l'accès à ce type de logements. Par ailleurs, le territoire accueille de nombreux étudiants internationaux (18 % contre 13 % pour la France métropolitaine selon les données du MESRI<sup>3</sup>) qui sont tendanciellement plus concernés par la précarité et qui sont, pour la plupart, non boursiers (une condition de deux ans de résidence en France est demandée).

Selon la dernière enquête sur les conditions de vie des étudiants (2023) de l'observatoire de la vie étudiante (OVE), à l'échelle nationale, 41 % des étudiants de nationalité étrangère sont touchés par la précarité contre 15 % des étudiants de nationalité française.

## Des redevances dépendant de l'offre de services, de la modernité du parc et de la localisation de la résidence

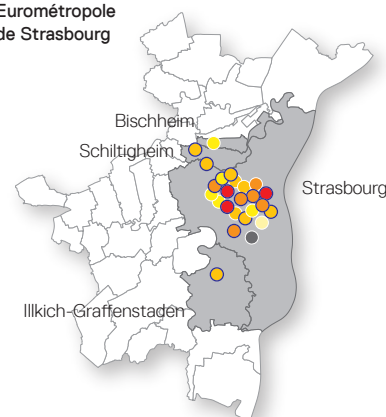
L'offre de services des résidences-services est très variable : les plus fréquents sont la laverie, l'accès internet, les espaces communs (coworking, salle détente/TV) et l'accueil. Les résidences offrant un plus grand nombre de services pratiquent des redevances plus élevées.

En 2024, la redevance minimum moyenne d'une chambre ou d'un T1 en résidence-services s'élève à 530 €, contre 475 € en résidence sans services. Cet écart s'explique par l'offre de services, mais aussi par l'ancienneté du parc : 77 % des résidences-services ont été construites après 2010, tandis que 55 % des résidences sans services datent d'avant 2000.

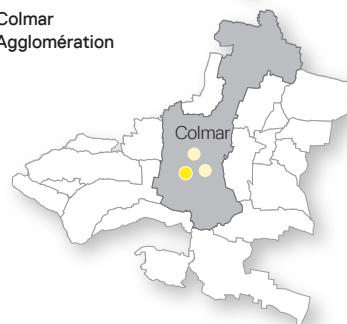
Le niveau de redevance est également corrélé à la localisation de la résidence. Les redevances les plus élevées sont observées dans les résidences-services strasbourgeoises, notamment à proximité directe des campus, tandis que les plus basses sont pratiquées dans les résidences étudiantes situées en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg.

## REDEVANCE MINIMUM EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES À GESTION PRIVÉE EN 2024

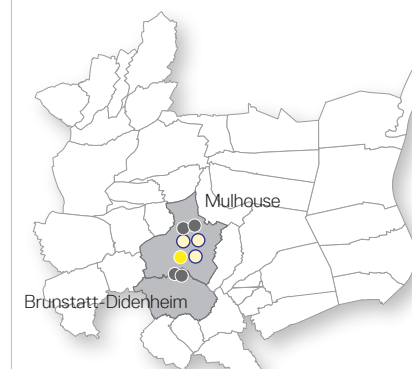
Eurométropole de Strasbourg



Colmar Agglomération



Mulhouse Alsace Agglomération



adeus

Réalisation Adeus, mars 2026

Source : Observatoire territorial du logement étudiant, Adeus, 2024

2. Redevance : Somme acquittée mensuellement par le résident. Elle comporte un équivalent de loyer et de charges locatives.

3. Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche

# Conclusion et enjeux

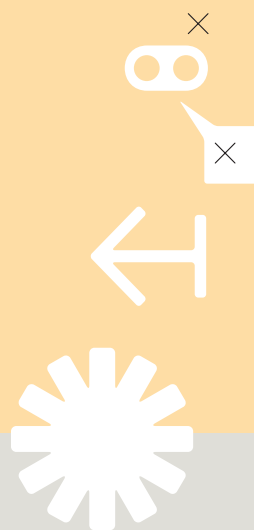
Dans un contexte de croissance continue de la population étudiante et de tension sur le marché immobilier, le développement des résidences étudiantes privées a contribué à élargir l'offre de logements disponibles. Ces ensembles de logements autonomes meublés, notamment lorsqu'ils intègrent des services, constituent une offre en partie adaptée aux besoins des étudiants (proximité des établissements, espaces collectifs, sécurité, services de ménage ou encore laverie).

Les taux élevés de remplissage de ces résidences témoignent d'une demande soutenue et incitent les promoteurs à poursuivre leur développement, tandis que le maintien des principaux dispositifs fiscaux dans le projet de loi de finances 2025 tend à conforter ce modèle d'investissement.

Ce modèle soulève néanmoins plusieurs points de vigilance :

- Des niveaux de redevances élevées qui ne correspondent pas aux besoins de tous les étudiants,
- Un risque de « disparition » des résidences étudiantes privées et de passage en copropriétés à l'issue de la période d'investissement locatif et/ou en cas de désengagement du gestionnaire. Dans tous les cas, le maintien de la vocation étudiante de la résidence n'est pas garanti, et la typologie très spécifique de ces produits rend leur reconversion complexe.

Ainsi, le dialogue engagé entre l'ensemble des acteurs du logement étudiant, notamment dans le cadre des instances de l'observatoire alsacien du logement étudiant a vocation à se poursuivre afin de concilier au mieux le développement de l'offre mais également son accessibilité financière et son adaptation aux besoins des étudiants, notamment des plus modestes.



## Pour aller plus loin :

- Les jeunes en difficulté : des besoins en logement et en accompagnement social, Note de l'Adeus n°346, mars 2025 <https://www.adeus.org/publications/les-jeunes-en-difficulte-des-besoins-en-logement-et-en-accompagnement-social/>
- Les étudiants alsaciens, des réalités contrastées, Note de l'Adeus n°333, novembre 2022 <https://www.adeus.org/publications/les-etudiants-alsaciens-des-realites-contrastees/>
- Logement étudiant : observer pour décider, FNAU mars 2023 <https://fnau.org/fr/publication/logement-etudiant-observer-pour-decider/>



L'agence  
d'urbanisme  
de Strasbourg  
Rhin supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, directeur général**  
Responsable éditorial : **Yves Gendron, directeur général adjoint**  
Équipe projet : **Mathilde Huault (cheffe de projet), Julie Lièvre, Hyacinthe Blaise**  
PP 2026 - N° projet : **1.2.8**  
Photo et mise en page : **Jean Isenmann**  
© 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)