

Résidences étudiantes

Etat de l'offre dédiée dans l'agglomération
mulhousienne



SOMMAIRE

Introduction	3
Partie 1: Caractéristiques des publics	4
<i>A retenir</i>	4
Une population estudiantine hétérogène et en croissance.....	5
Les multiples impacts de la pandémie sur les étudiants.....	5
Les conditions de logement très hétérogènes.....	6
Les caractéristiques des étudiants de l'Université de Haute Alsace.....	6
Partie 2: Quelles offres ?	7
<i>A retenir</i>	7
Les différentes offres en résidences dédiées sur le territoire.....	8
Les résidences privées.....	9
Les résidences services privées.....	10
Les résidences universitaires du CROUS.....	12
Partie 3 : Quelles perspectives ?	13
<i>A retenir</i>	13
S'adapter au profil des étudiants.....	14
...afin de mieux gérer les taux d'occupation.....	14
La résidence étudiante, un produit qui devra s'adapter.....	15
Retour d'expérience CLOUS : créer un lieu de vie.....	16
Développer de nouvelles formes d'habitat pour les étudiants.....	18
Retour d'expérience: le projet de Coliving à la Fonderie.....	20
Quels leviers pour les collectivités?.....	22



De nombreuses études montrent que la réussite scolaire, l'entrée dans la vie active et la confiance en l'avenir des étudiants, dépendent de leurs conditions de vie et d'études. A ce titre, l'hébergement et le logement font partie des critères déterminants.

L'accès à un logement abordable et proche du lieu d'études, peut conditionner les choix d'orientation du futur étudiant lorsque l'établissement visé nécessite de quitter le domicile familial. Les conditions dans lesquelles l'étudiant est logé et le coût du logement ont aussi des conséquences sur son parcours et sa réussite dans l'enseignement supérieur : nécessité de travailler pour payer un loyer, possibilité d'étudier chez soi dans de bonnes conditions, temps de trajet, proximité des services universitaires et des activités de la vie étudiante...

Mais quelle est aujourd'hui l'offre d'habitat dédiée aux étudiants dans la région mulhousienne ? Est-elle adaptée à leurs besoins ?

A partir d'interview auprès de gestionnaires publics et privés, dont les propos sont retranscrits sous forme de verbatims, cette publication ambitionne de défricher un marché complexe et hétérogène pour un public qui l'est tout autant.



Ce document traite de **3 solutions d'habitat dédiées aux étudiants** proposées dans l'agglomération mulhousienne :

- les **résidences privées**
- les **résidences services privées**
- les **résidences universitaires du CROUS**

Cette publication s'inscrit également dans une des actions du programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération mulhousienne



PARTIE 1 CARACTERISTIQUES DES PUBLICS

A retenir

- Un **public diversifié** et en croissance à l'échelle nationale comme dans m2A
- Un **public affecté par la pandémie**
- Une forte proportion d'étudiants de l'UHA qui **vivent chez leurs parents**



Chiffres clés nationaux

33%

des étudiants habitent chez leurs parents ou l'un d'entre eux

45%

des étudiants sont en location (seuls ou à plusieurs)

12%

des étudiants vivent en résidence universitaire

388 €/mois

c'est le montant moyen des loyers payés par les étudiants

Source : enquête OVE, 2020

Qu'est ce qu'un étudiant ?

Un étudiant est une personne inscrite dans un établissement d'enseignement postsecondaire (Insee). Ces établissements peuvent être publics ou privés, sous tutelle de l'État, que ce soit le ministère de l'Enseignement Supérieur ou un autre, des régions (formation paramédicales ou sociales), d'autres collectivités locales (écoles d'arts), des chambres consulaires (écoles de management) ou d'autres organisations, associatives, confessionnelles ou professionnelles, école technique supérieure, grande école ou classe préparatoire. En fonction de l'établissement d'accueil de l'étudiant, mais également de son parcours propre, le cursus peut être de quelques mois à plus de 11 ans.

→ Une population étudiante hétérogène et en croissance au niveau national

La population étudiante est très diversifiée. **Les profils d'étudiants varient d'une ville et d'un cursus à l'autre.**

Les effectifs dans l'enseignement supérieur français ont été multipliés par 8 en 50 ans, en raison à la fois de la **forte croissance démographique de l'après-guerre et de l'élargissement de l'accès au baccalauréat : 77 % d'une génération sont bacheliers en 2013**, contre 10 % au début des années 1960, et les trois quarts d'entre eux s'inscrivent dans l'enseignement supérieur à l'issue de leurs études secondaires (hors alternance).

→ Les multiples impacts de la pandémie sur les étudiants

- Plusieurs études pointent les conséquences de la crise du Covid-19 sur les jeunes, que ce soit sur **la santé physique et mentale ou sur la situation économique ou académique.**
- La pandémie de Covid-19 a également bouleversé **la mobilité étudiante internationale.** Les confinements successifs, la difficulté de se déplacer et les frontières fermées ont **freiné les déplacements.** Les alternatives à la mobilité, qui restaient jusqu'alors plutôt marginales, bénéficient d'un regain d'intérêt : enseignement à distance, mobilités virtuelles, campus internationaux connectés ou encore campus délocalisés. Ces pratiques pourraient se pérenniser une fois la crise sanitaire passée, modifiant l'expérience vécue de la mobilité internationale.
- La crise sanitaire a profondément bouleversé **les conditions de vie et d'études des étudiants, avec des conséquences sur leur logement.** La fermeture des établissements et le passage à des enseignements exclusivement à distance ainsi que la perte de certains emplois occupés par les étudiants ont conduit nombre d'entre eux à quitter leur logement, par choix ou par nécessité. Élise Tenret, chargée de mission à l'Observatoire de la Vie Étudiante, indiquait que pendant la crise sanitaire, « de nombreux étudiants ont changé de logement – c'est probablement la population la plus touchée par ce phénomène – C'est ce qu'ont déclaré 44 % des étudiants, très souvent pour se rapprocher de leur famille. »

→ Les conditions de logement très hétéroclites selon les étudiants

Lorsque les étudiants doivent quitter le domicile de leurs parents, ils ont la **possibilité de trouver un logement dans le parc diffus, en location ou en colocation, ou d'accéder à un logement au sein d'une résidence universitaire géré par des opérateurs publics ou privés** : les CROUS, les établissements d'enseignement supérieur (principalement des grandes écoles), les organismes d'habitat social, des opérateurs privés non lucratifs (mutuelles, associations) ou lucratifs (promoteurs immobiliers, grandes entreprises, foncières immobilières, etc.).

Les difficultés d'accès au logement pour les étudiants tiennent aux spécificités d'une population caractérisée par :

- de faibles ressources ;
- une forte mobilité, liée au parcours universitaire et notamment aux stages ;
- et à une faible attractivité du profil de l'étudiant pour les bailleurs.

Ces difficultés sont autant de freins à la mobilité des étudiants qui souhaitent s'installer dans un territoire pour y étudier ou y effectuer un stage, parfois pour une courte durée.



Chiffres clés : étudiants UHA

10 235

étudiants à l'UHA en janvier
2022

(soit 321 étudiants en moins par
rapport à la rentrée 2021)

8 064

étudiants de l'UHA sur les
campus de Mulhouse

16%

d'étudiants étrangers à l'UHA

(en hausse de 0,6 points par
rapport à 2021)

24%

d'étudiants boursiers à l'UHA

Source : UHA, 2022

Glossaire formations:

BUT : Bachelors Universitaires de
Technologie

DUT : Diplôme Universitaire de
Technologie

HDR : Habilitation à Diriger des
Recherches

➔ Caractéristiques des étudiants de l'Université de Haute Alsace (UHA)

L'université de Haute Alsace s'étend sur les campus de Colmar et de Mulhouse.
80% des étudiants de l'UHA sont formés sur le campus de Mulhouse.

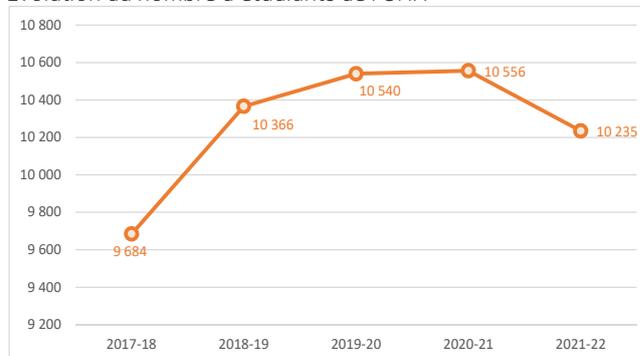
• Une majorité d'étudiants locaux

Le pourcentage d'étudiants vivant chez leurs parents s'établit à **54%**. Ce taux est en diminution depuis la rentrée 2017/2018 mais reste nettement plus élevé que la moyenne nationale (33%).

• Des étudiants de plus en plus nombreux

Depuis la rentrée 2017/2018, les effectifs des étudiants de l'UHA ont **augmenté de 6%**.

Evolution du nombre d'étudiants de l'UHA



Source : UHA

• Sur le campus mulhousien, une forte représentation des étudiants en Licence.

A la rentrée 2021, **52%** des étudiants du campus de Mulhouse étaient étudiants en Licence (de la 1ère à la 3ème année).

Répartition des étudiants de l'UHA par filière à Mulhouse

Niveau Diplôme	Effectif
DAEU	0,5%
BUT1	9%
DUT2	8%
Licence 1	19%
Licence 2	13%
Licence 3	14%
Lic Pro	6%
Master 1	8%
Master 2	8%
Doctorat et HDR	3%
Cycle post bac 1	0,4%
Cycle post bac 2	0,4%
Ingénieur 1	3%
Ingénieur 2	3%
Ingénieur 3	3%
Mastère Spécialisée	0,3%

Source : UHA



PARTIE 2 QUELLES OFFRES A MULHOUSE ?

A retenir

- Une offre inexistante en **résidence sous forme de petites unités (moins de 40 logements)**. Les offres en résidences dédiées sont de grands programmes (jusqu'à 190 logements).
- **1 448 logements dédiés aux étudiants sous forme de résidences** dans l'agglomération dont la quasi totalité à Mulhouse
- Des **niveaux de prix qui varient du simple au double** en fonction du statut de la résidence et des prestations proposées
- Des **taux d'occupation des résidences compris entre 70% et 100%** mais un taux qui s'effrite à compter du mois de février (réorientations, stages qui implique un départ de certains résidents).



Chiffres clés : Offre en résidences à Mulhouse

4

résidences privées soit

280

logements

4

résidences services privées soit

497

logements

4

résidences universitaires soit

576

logements

1

résidence étudiante gérée par
m2A Habitat soit

100

logements

13

résidences soit

1448

logements

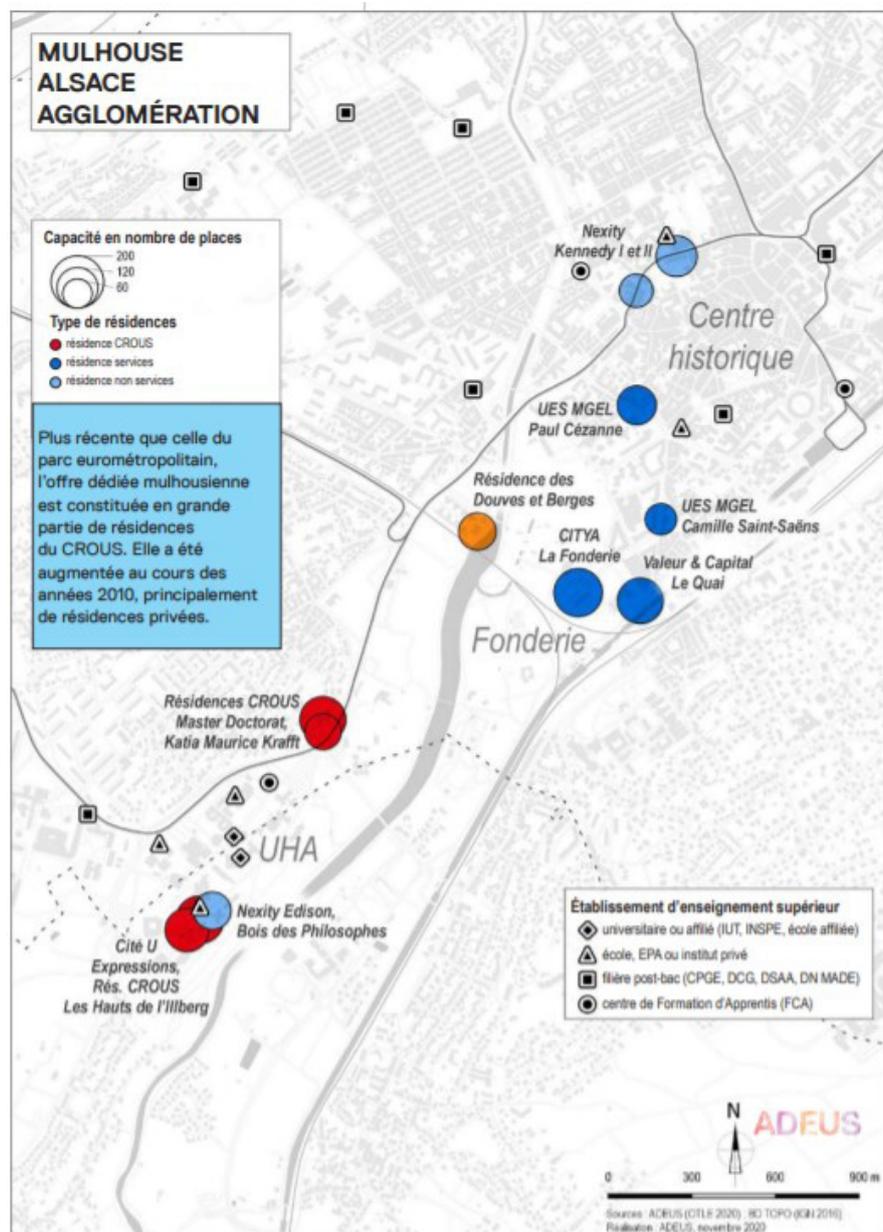
Source : AURM, Entretien réalisés
dans le cadre de l'OTLE

Les différentes offres en résidences dédiées s'adressant aux étudiants sur le territoire

Nous développerons ci-après les caractéristiques de **3 solutions d'habitat dédiées aux étudiants** proposées dans l'agglomération mulhousienne :

- les **résidences privées**
- les **résidences services privées**
- les **résidences universitaires**

Nombre de logements proposés aux étudiants sous forme de résidences dédiées dans l'agglomération mulhousienne



Source : ADEUS 2020

Chiffres clés : Offre résidences privées

4

résidences privées dans m2A soit

280

logements

300 à 340 €/mois

C'est la fourchette de loyer charges comprises, d'un logement en résidence privée

18m²

C'est la taille moyenne des studios

Source : AURM, Sites internet + entretiens OTLE

→ Les résidences privées

L'offre de l'agglomération sur ce type de produit, est répartie dans 4 bâtiments:

- La résidence du **bois des philosophes** : 9, rue des frères Lumière à Bunstatt/Didenheim - 40 studios meublés de 14 à 18 m²
- La résidence **Edison**: 9, rue des frères Lumière à Bunstatt/Didenheim- 40 studios de 14 à 18m²
- La résidence **Kennedy I**: 34 avenue du Président Kennedy-100 logements, soit des studios (de 18-20m²) ou des T2 (de 29à 35 m²)
- La résidence **Kennedy II** : 7 avenue du Président Kennedy - 100 logements, soit des studios (de 18-20m²) ou des T2 (de 29à 35 m²)

Ces résidences ne sont pas strictement dédiées aux étudiants mais attribuées en priorité à ceux-ci qui **représentent in fine plus de 90%** des résidents. **Les résidences ne sont pas conventionnées.**

Elles proposent un service d'accueil / conciergerie, une laverie et un local à vélos mais **pas de service de restauration ni de service para-hôtelier** (ménage dans les chambres, etc.)

En ce qui concerne les résidences "les Bois des Philosophes" et "Edison" qui sont situées sur le campus, **le taux d'occupation frôle les 100%**. Pour Kennedy I & II, le taux d'occupation est de **70% en raison de la situation des résidences en dehors du campus.**

Résidence Kennedy II, Mulhouse



Source : AURM, 2022

Résidence Kennedy I, Mulhouse



Source : AURM, 2022



Chiffres clés : Offre résidences services privées à Mulhouse

4

résidences services privées dans
m2A soit

497

logements

385 à 517 €/
mois

C'est la fourchette de loyer
charges comprises, d'un
logement en résidence services
privée

18m²

C'est la taille moyenne des
studios

Source : AURM, Sites internet +
entretiens OTLE

➔ Résidence services privées

Une résidence services étudiante (ou résidence étudiante) est un ensemble immobilier collectif (composé de 80 à 120 logements) destiné à accueillir une population de type étudiante. **La loi y impose que 70% de la population de l'ensemble immobilier soit étudiante.** Ce seuil va être apprécié sur une période de référence de trois mois, du 1er octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location. Ainsi par exemple, dans la résidence "Le quai I", les occupants sont à 90% des étudiants et à 10% de jeunes actifs.

L'offre de l'agglomération sur ce type de produit, est répartie dans 4 bâtiments:

- La résidence étudiante **La Fonderie** : 41 rue François Spoerry- 169 studios meublés du T1 au T3
- La résidence étudiante "**Le quai**":45, rue de la Fonderie- 149 studios de 19m² et 1 grand T2 de 39 m²
- La résidence **Camille Saint Saens**: 14 rue Jacques Preiss- résidence conventionnée, gérée par la MGEL -190 logements T1 de 21 à 34m²
- La résidence **Paul Cézanne** : 30 rue du manège - résidence conventionnée, gérée par la MGEL- 69 logements T1 de 18 à 28m²

Les résidences sont diversement équipées de services parmi lesquels on peut relever : petit-déjeuner, salle de sport, laverie/buanderie, fourniture de linge de maison lavé, parking, internet, mise à disposition d'un aspirateur et d'un fer à repasser, système de vidéosurveillance, mise à disposition d'une salle commune avec télévision, salles de coworking pour certaines résidences ou encore salle de détente.

Le **taux d'occupation atteint en moyenne 97% par année.**

Résidences de la Fonderie, Mulhouse



Résidence Paul Cézanne, Mulhouse



Résidence Camille Saens, Mulhouse



Source : AURM, 2022



Chiffres clés nationaux

142 000

logements en résidences services étudiantes privées à la rentrée 2021

soit

+6%

en 2 ans

Source : immobilier.lefigaro.fr

“

Pour qu'une résidence de services puisse être qualifiée de « résidence étudiante », il est impératif qu'elle soit occupée par 70 % d'étudiants au minimum. Ce seuil va être apprécié sur une période de référence de trois mois, du 1er octobre au 31 décembre de chaque année de la période d'engagement de location.

La constatation du non-respect du seuil d'occupation au cours d'une seule période entraînerait la remise en cause de l'avantage fiscal.

Source: bofip.impots.gouv.fr

➔ La résidence service privée : une aubaine pour les investisseurs?

En matière d'investissement immobilier locatif, la résidence service privée a le vent en poupe. Le marché intéresse de plus en plus les propriétaires investisseurs. Les résidences gérées attirent de plus en plus de particuliers en quête de rendement et d'avantage fiscal. L'investissement en résidence avec services présente de nombreux atouts, parmi lesquels des loyers réguliers et définis par avance, une gestion déléguée, peu de frais [les travaux d'entretien sont à la charge du gestionnaire, et des avantages fiscaux.

Comment fonctionne l'investissement en résidences services privées ?

Acheter dans une résidence avec services pour étudiants ne peut se concevoir que dans la durée, ne serait-ce que pour bénéficier des avantages fiscaux.

- Le **dispositif Censi-Bouvard** impose d'acheter le logement neuf et meublé et de le louer pour au moins neuf ans. En contrepartie, l'acquéreur bénéficie d'une réduction d'impôt.
- En adoptant le **statut de loueur en meublé non-professionnel (LMNP)** et en signant un bail avec l'exploitant de la résidence, le propriétaire récupère le montant de la TVA sur le prix de revient hors taxes (généralement dans les trois à six mois qui suivent la mise en exploitation).

L'exploitant s'invite donc dans l'équation bailleur-locataire. Cette particularité présente le **gros avantage, pour le propriétaire, de percevoir les loyers même si le logement n'est pas occupé**, puisque le vrai locataire est l'exploitant. Mais, en cas de coup dur, le grand perdant est toujours l'investisseur. « Le régime juridique du bail commercial est très protecteur pour le locataire, donc l'exploitant, prévient maître Paul Duvaux, avocat fiscaliste à Paris. Il lui permet ainsi de mettre fin au bail au bout des neuf ans de façon unilatérale et sans justification, ce que ne peut pas faire le propriétaire ! »

L'achat d'un logement en résidence gérée est toujours hors taxe. L'investisseur économise ainsi 20 % du prix, ce qui en fait un argument de vente massue. "Acheter en exonération de TVA représente un bel attrait fiscal, sauf que cette exonération ne joue à plein qu'à condition que le bien soit loué au moins vingt ans sous bail commercial et que l'exploitant (le locataire) facture effectivement aux occupants (ou sous-locataires) des services assujettis à la TVA, détaille Me Jacques Gobert. **Si le logement est revendu avant comme un bien classique [sans exploitant], il faudra rembourser une partie de la TVA au prorata temporis.** "

Malgré la pandémie et les cours à distance, bon nombre d'investisseurs restent persuadés que le filon est bon. Mais ils misent de plus en plus sur les villes moyennes. Celles-ci sont les seules à offrir des perspectives de rendements élevés. **Selon une étude du site d'investissement locatif clés en main Masteos parue en juillet 2021, les 5 villes étudiantes où investir seraient Mulhouse (12,64% de rendement brut), Saint-Etienne (11,07%), Perpignan (8,91%), Troyes (8,86%) et Le Mans (8,27%).** Mais cette seule donnée du rendement n'est évidemment pas suffisante: il faut également tenir compte de la demande et du potentiel global de la ville.



Chiffres clés : Offre en résidences CROUS

4

résidences universitaires dans
m2A soit

576

chambres/logements

260 à 460 €/
mois

C'est le loyer charges comprises,
d'un logement en résidence du
CROUS

9m²

C'est la taille moyenne des
chambres en cité universitaire

18m²

C'est la taille moyenne des
studios

Source : AURM, Sites internet +
entretiens OTLE

Chiffre clé national

175 000

places gérées par le
CROUS en résidences
étudiantes

Source : senat.fr

➔ Résidence universitaires du CROUS

Les résidences étudiantes du CROUS ont vocation à **favoriser l'accès au logement de ceux qui, compte tenu de leurs faibles ressources et de leur mobilité, peuvent rencontrer des difficultés d'accès au logement**. Les logements des Crous ont principalement vocation à **accueillir des étudiants bénéficiaires d'une bourse sur critères sociaux, des étudiants étrangers boursiers et des étudiants en situation de handicap**.

L'offre est répartie dans 4 bâtiments:

- Cité **U "Expressions"** : 11 rue des frères Lumière 161 chambres de 9m²
- Résidence **Master Doctorat** : 50 bd Stoessel - 152 chambres
- Résidence **Katia et Maurice Kraft**: 40 à 46 bd Stoessel- 93 studios de 18m² et 28 studios de 33m²
- Résidences les **Hauts de l'illberg**: 13 rue des frères Lumière - 137 studios de 18m²

La résidence universitaire "**Berges**" est gérée par m2A Habitat. L'établissement qui se trouve au 18 quai des Cigognes à Mulhouse, propose aux étudiants 100 logements de type T1.

Des services collectifs sont mis à disposition des étudiants logés dans les résidences universitaires du CROUS. Le niveau de services est variable selon les sites et comprennent en général : laverie, parking, salle de travail, de réunion, de détente ou de sport... Un veilleur est systématiquement présent dans les résidences.

Une **grande partie des chambres du CLOUS de Mulhouse est occupée par des étudiants étrangers**. De septembre à février, le taux d'occupation des chambres et studios atteint 98%. Mais à partir de février, le taux d'occupation s'effrite (échec aux partiels, réorientation, baisse de l'assiduité aux cours mais aussi période de stage qui commence...)

Le **fonctionnement des résidences du CROUS a été bouleversé par la pandémie** en 2020 : fermeture des lieux de socialisation et de restauration, sollicitation accrue du réseau informatique pour les cours en ligne, accompagnement des étudiants dans leurs problèmes de santé, notamment psychologiques, organisation de distributions de repas gratuits face à la progression de la précarité des étudiants.



Résidence Master Doctorat, Mulhouse

Source : AURM, 2021



PARTIE 3 QUELLES PERSPECTIVES LOCALES ?

A retenir

- De forts **enjeux sur la nécessité de s'adapter au profil des étudiants** (alternants, stagiaires, étudiants en mobilité ou en formation à distance...) **afin de mieux gérer les taux d'occupation dans l'année.**
- La **localisation est un facteur clé dans l'attractivité** des résidences privées (campus - centre ville)
- Une **offre en résidence à adapter à l'avenir face à un public potentiellement plus modeste et de plus en plus mobile**
- Faire connaître les **nouvelles formes d'habitat** à destination des étudiants (accueil familial, colocation...) et **expérimenter** de nouveaux concepts (colocation intergénérationnelle...).



➔ S'adapter au profil des étudiants

En cours d'année et au fur et à mesure de leur progression dans leur cursus, les besoins et envies des étudiants peuvent évoluer et auront un impact sur leur choix de logements.

- **Les alternants** sont des étudiants qui au cours d'une semaine ou d'un mois auront des périodes de cours et des périodes en entreprise. Les étudiants ont donc un lieu d'études et un lieu de travail en entreprise. Ces deux lieux peuvent être localisés dans deux territoires différents. Comment réussissent-ils à se loger? Quelle(s) stratégie(s) adoptent-ils? Deux logements ou un logement et des temps de déplacements importants?
- **Les stagiaires** sont des étudiants, qui dans le cadre de leur cursus, doivent s'immerger professionnellement dans un organisme d'accueil. Les stages ne sont pas forcément situés dans la ville, le département ou la région où l'étudiant fait ses études. Il peut se dérouler aussi à l'étranger. Sa durée peut varier de quelques semaines à plusieurs mois. L'évolution des filières vers une plus grande professionnalisation a entraîné une augmentation du nombre de stagiaires. Comment conserver son logement durant la période de stage? Comment éviter de payer deux loyers en même temps? Est-ce que le choix du stage sera influencé par la possibilité ou non de se loger?
- **Les étudiants en mobilité:** 271339 étudiants étrangers ont choisi la France pour faire leurs études. Lorsque l'étudiant va étudier pour 6 mois ou un an dans un autre pays, que devient son logement? Préfère-t-il le garder ou le rendre et en retrouver un autre à son retour? Que fait-il de ses affaires dans le cas où il déménage? Pour l'étudiant étranger venant en France, les problématiques seront différentes. Comment trouver un logement? Comment avoir un cautionnement? Comment la collectivité, son établissement d'enseignement ou Campus France peuvent-ils l'accompagner dans sa recherche?
- **Les étudiants en formation à distance :** ces étudiants ne sont pas présents mais dans les effectifs étudiants. Ils n'auront pas besoin d'un logement tout au long de l'année, mais peuvent être amenés à venir plusieurs fois par an sur des courtes durées. Quelle offre proposer à ces étudiants : hôtel, résidence étudiante, auberge de jeunesse?
- **Les étudiants en année de césure:** ce sont des étudiants qui, pour une durée de 6 à 12 mois, seront inscrits dans leur établissement mais ne suivront pas les cours. Les formes de césure sont multiples. L'étudiant peut partir à l'étranger, faire un stage, un service civique, s'engager dans une association, travailler... Pour les territoires, ce statut peut entraîner une vacance de certains logements, des situations de sous-location (*source : Logement étudiant: observer pour décider, FNAU*).

➔ ... afin de mieux gérer des taux d'occupation aléatoires dans l'année

Les étudiants commencent à chercher leur logement après les résultats de leurs examens jusqu'au mois d'octobre. Après cette période, les gestionnaires sont plus sollicités par des candidatures de jeunes actifs ou de personnes qui sont mutées professionnellement.

Il conviendra d'être vigilant sur le fait que les étudiants restent en moyenne 6 mois au maximum. Passé ce délai, les stages débutent.

La croissance de l'apprentissage génère des besoins temporaires en logements. A l'école 42 de Mulhouse par exemple, les étudiants sont en cours une semaine dans le mois seulement! Une partie des étudiants n'est donc pas présente physiquement même si elle est inscrite à l'université. Certaines formations se déroulent sur une période de 15h/semaine. Ce cas pose également la question du logement temporaire.



➔ La résidence étudiante, un produit qui devra s'adapter

L'offre dédiée doit évoluer en fonction des besoins et des modes de vie. **Les résidences dédiées participent à la diversité des solutions** qui s'offrent aux étudiants. Elles ont leur place au sein du parcours de vie des jeunes. Elles constituent une offre intermédiaire qui correspond aux attentes de certains étudiants, et notamment ceux venant d'une autre région ou de l'étranger. Néanmoins, une évolution des concepts s'avèrera peut être nécessaire pour répondre aux besoins de demain et les opérateurs, publics ou privés, devront relever des défis majeurs.

- **Adapter l'offre à un public potentiellement plus modeste**
- **Rester vigilant sur le développement de l'offre**

Certains établissements souffrent de sous-occupation à certaines périodes et s'ouvrent à d'autres publics. Pour certains gestionnaires "le parc de logements dédié aux étudiants est aujourd'hui supérieur aux besoins". La résidence services privée étant une niche fiscale avantageuse, les investisseurs sont toujours en demande. Le public cible, locataire de ces logements, suivra-t-il ?

- **Répondre dès aujourd'hui aux futurs besoins de la population accueillie**

Les besoins et attentes évoluent régulièrement et les établissements doivent l'anticiper, que ce soit en terme de **connectivité**, de services et d'équipements.

- **Affiner et diversifier les concepts (formes d'habitat, typologies des logements, capacité...).**

L'habitat partagé se développe. Par ailleurs, les édiles sont sensibles au développement d'une offre de qualité, d'un bâtiment bien intégré à son environnement.

- **Prévoir l'évolutivité/la réversibilité du bâti**

Les résidences services sont des produits soumis au code de la construction et de l'habitation. La mise aux normes étant parfois très couteuse, voire impossible techniquement, d'autres solutions sont recherchées, comme **l'ouverture à d'autres catégories de populations** (transformation en logements ordinaires). Aussi, si le produit ne convient plus, il faudra peut être qu'il soit **réversible** et adaptable à d'autres publics.



Nos logements sont relookés régulièrement pour les mettre au goût du jour et répondre à la demande de nos résidents.

Source: entretiens aux gestionnaires



Nous avons une forte demande toutes les ans. Mulhouse accueille de plus en plus d'étudiants. C'est pourquoi nous avons initié la construction d'une deuxième résidence, Le Quai 2 qui ouvrira en 2023. Cette résidence a les mêmes caractéristiques que la première. La seule différence est qu'elle comportera plus de T1 compte tenu de la forte demande.

Source: entretiens aux gestionnaires

Commercialisation résidence Effusion ("le Quai II"), Mulhouse



Appartement - 1 pièce - EFFUSION

1 Pièce · 18 m² · Mulhouse 68100 · Livraison T3 2023

Neuf

à partir de **83 400 €** 4 633 €/m²

04/01/2022 à 16:21



Source : Leboncoin, 2022





Retour d'expérience : Pour le CLOUS, au-delà du logement, offrir un lieu de vie aux étudiants

- **L'ouverture des résidences aux Compagnons du Devoirs**

En septembre 2018, les Compagnons du Devoir ont signé avec le CLOUS (Centre Local des Œuvres Universitaires et Scolaires) de Mulhouse, une convention pour l'hébergement en résidence universitaire. Première du genre en France, cette convention a pour objectif de faire un pas vers la **mixité des étudiants en formation supérieure et les femmes et hommes de métier, en formation supérieure** également.

Les résidences universitaires du CLOUS de Mulhouse, accueillent aujourd'hui, une cinquantaine de compagnons du devoirs, qui sont engagés dans des cursus allant du CAP à la Licence Pro. Quinze métiers sont représentés (sur 31 existants) parmi lesquels charpentiers, peintres, maçons, pâtisseries, couvreurs, métalliers... Les compagnons sont répartis dans 2 des 4 résidences universitaires que compte le CLOUS, l'objectif étant à terme de les regrouper au sein d'une seule résidence.

- **Une initiative du CLOUS visant à intégrer et mixer les publics**

Dans le cadre de cette convention, les colloques et conférences, parties intégrantes de la formation des jeunes des Compagnons du Devoir, seront pour partie ouvertes aux étudiants du campus souhaitant y assister. Les Compagnons du Devoir peuvent ainsi présenter les métiers et formations possibles. Parallèlement les conférences, expositions et animations théâtrales, et autres activités à thèmes organisées par les étudiants du Crous seront ouvertes aux jeunes des Compagnons du Devoir. **L'enjeu est de faire découvrir l'univers des Compagnons du Devoir aux jeunes du campus** ...et réciproquement.

- **L'ambition de créer des lieux de vie**

Plusieurs modalités d'accueil des nouveaux résidents sont mises en place par le CLOUS : un « welcome bag », une soirée d'accueil et un week-end d'intégration notamment. Il y a un manque de commerces et de services pour les étudiants sur le campus. Il n'y a pas réellement de lieu de vie sur le campus. Fort de ce constat, le **CLOUS organise des moments de rencontre** comme par exemple, la friperie éphémère en octobre 2021 à la cite universitaire des frères Lumière, des ateliers DIY (tableaux végétaux, bougies...), des cours de gestion des émotions (sophrologie, création de parfums).

Le CLOUS de Mulhouse a fait le **constat d'un manque d'une salle polyvalente pour les résidents**. L'idée serait d'en créer une, troglodyte, dans la butte située à l'arrière des terrains de foot en s'inscrivant dans les principes du développement durable avec des entreprises et des essences locales.

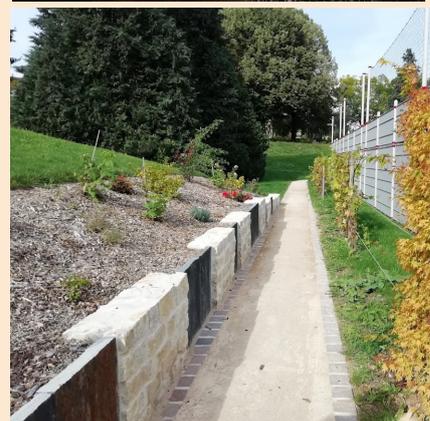
Un projet intergénérationnel est également en cours de réflexion.



Création en céramique de l'artiste de Motocco Giom Van Birgitta



Multi-partenariats avec une implication forte du monde de l'artisanat, notamment les entreprises



Jardins partagés et chemin créés par les compagnons du devoir



- ... et un tiers lieu

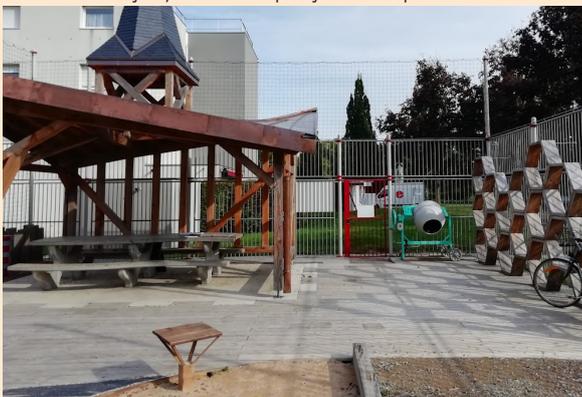
Une démarche de **création d'un tiers lieu** a été engagée avec le soutien de la Fondation de France, de l'université, de sa fondation et du district des Caisses Crédit mutuel de Mulhouse, sur l'ensemble du campus. Elle est co-portée par le CLOUS, l'UHA, les Compagnons du devoir et l'association l'île aux copains. L'objectif de ce tiers lieu est de **favoriser les rencontres entre étudiants et habitants du quartier. Les aménagements ont été imaginés en concertation et co-design avec les étudiants, les partenaires et les habitants du quartier.** Plusieurs aménagements ont été réalisés dont, un jardin partagé, des fresques dans le cadre d'atelier street art et des aménagements sportifs... Les équipements bénéficient également aux habitants du quartier.

Des réflexions sont en cours sur l'aménagement des espaces intérieurs des résidences ainsi que sur l'entrée d'une des résidences.

- Démarche de Co-design

Le CLOUS de Mulhouse souhaite s'engager dans une **démarche de co-design, des jardins aux logements**. L'objectif de la démarche: **constituer un pôle de réflexion associant notamment la Haute Ecole des Arts Rhénans, des étudiants en architecture...**

Comme prochain projet éventuel, à partir de 3 logements nus (vide et non occupés), il s'agirait d'**élaborer une feuille de route pour le logement universitaire de demain**. 3 équipes seraient ainsi constituées. Pourraient être intégrés à la démarche: des personnes de tous âges, collégiens, lycéens, étudiants, compagnons... Il s'agirait pour chaque équipe de monter un logement témoin. Un jury élirait le projet vainqueur!



Barbecue connecté, démarche inclusive, espaces partagés entre étudiants et habitants du quartier

Propos recueillis mi octobre 2021

➔ Développer les nouvelles formes d'habitat à destination des étudiants



En complément des offres de logement traditionnelles se développent aussi des **modes alternatifs de logement ouverts aux étudiants et à visée sociale et solidaire** qui permettent d'associer à une solution de logement la mise en oeuvre d'un projet solidaire, en contrepartie d'un loyer modéré. Si ces initiatives ne constituent pas la solution à toutes les difficultés d'accès au logement des étudiants, elles **complètent utilement les offres plus traditionnelles et peuvent correspondre aux besoins de certains étudiants, tout en poursuivant un but social et solidaire.**

Au titre de ces projets, on peut notamment citer l'initiative de l'Association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV) qui a développé dans 25 villes en France des colocations avec projets solidaires, appelées KAPS. Les volontaires, qui sont des étudiants ou des jeunes actifs de moins de 30 ans, sont logés dans des colocations à loyer modérés situés dans des quartiers populaires. Ils s'engagent à mener des projets de solidarité avec les habitants du quartier, d'animation et de mentorat de jeunes en difficulté.

Les étudiants évoluent constamment dans leurs modes de vie, leurs pratiques sociales et culturelles... et leurs demandes de « solutions-logement ». Les nouvelles formes d'habitat et nouveaux modes d'habiter hors structures dédiées (logements ordinaires partagés « bi-homes », colocations, habitat intergénérationnel, ...) sont encore peu répandus.

• La colocation étudiante

Il y a encore quelques années, les logements à louer sous le format de la colocation n'étaient évalués qu'à 13,4 %. Depuis les cinq dernières années, ce taux atteindrait 15,5 % à l'échelle nationale.

Le "boom" de la colocation à Mulhouse est relativement récent. Il remonte à 2017/2018 et surtout 2019. Selon une analyse réalisée par l'AURM en 2020, **le parc en colocation à Mulhouse est estimé aujourd'hui à plus de 200 logements alors qu'il était quasi inexistant il y a encore 5 ans.**

• L'habitat intergénérationnel

Le logement intergénérationnel a été réaffirmé dans la loi d'adaptation de la société au vieillissement du 29 décembre 2015, mais **peine cependant à réellement s'imposer en France.** L'habitat intergénérationnel est un ensemble de logements accueillant des personnes d'âges et de situations différentes : étudiants, familles et personnes âgées. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui sont à l'initiative de ce type de projets. L'objectif est de **créer une dynamique de convivialité**, de solidarités de voisinage et d'échange d'expériences, pour laquelle les résidents sont contributeurs et bénéficiaires. Il existe différentes

Retour d'expérience: Habitat intergénérationnel

Les acteurs locaux interrogés sont assez prudents concernant l'habitat intergénérationnel.

"L'habitat intergénérationnel est une utopie: si on veut que ça fonctionne, il faut une forte implication de la collectivité sur le long terme. Mais est-il souhaitable de mélanger les jeunes et les personnes âgées? Les jeunes et personnes âgées ne font en général pas bon ménage, les jeunes ne supportant pas le volume sonore de la télé des seniors, et les plus âgés ne supportant pas les fêtes et barbecues."

Source: retour d'expérience d'un bailleur social



formes d'habitat intergénérationnel :

- Les **cohabitations intergénérationnelles**. Il s'agit de mettre à disposition **une chambre individuelle à destination d'un étudiant dans le logement du senior**. Le locataire s'engage en contrepartie à assurer une présence régulière ainsi qu'à rendre de menus services (courses, aide administrative, assistance informatique, préparation des repas...) ou à verser un loyer modique. De nombreuses initiatives sont également déployées, telles que celles proposées par le **réseau Cohabilis**. Ce réseau met en relation des jeunes de moins de 30 ans et des personnes âgées de plus de 60 ans afin de créer des cohabitations intergénérationnelles solidaires. L'étudiant ou le jeune actif est ainsi logé chez la personne plus âgée et bénéficie d'un loyer modéré, ou réduit aux charges, en contrepartie de services rendus (accompagnement, courses, etc.), selon plusieurs formules adaptées aux besoins des colocataires.

- **la colocation intergénérationnelle** : s'appuie sur le partage d'une location par un senior et un étudiant ou un jeune actif chez une tierce personne. De nombreux acteurs proposent et accompagnent la mise en relation des aînés et des jeunes gens en recherche d'un logement dans les villes universitaires moyennant une cotisation annuelle. Des structures comme le réseau CoSI (réseau de la Cohabitation Solidaire Intergénérationnelle) fédèrent une trentaine d'associations sur l'ensemble du territoire français.

- **Louer une chambre chez l'habitant**

Il s'agit de la location d'un espace (chambre, avec ou sans salle de bain par exemple) chez un particulier. Ce type de logement étudiant permet de limiter les frais comme dans la colocation, et apporte de la compagnie.

Le réseau du CNOUS et des CROUS permet, chaque année de trouver un logement abordable chez des particuliers à travers la plateforme **Lokaviz**.

Pour en savoir plus ...

- www.afev.org/nos-actions/koloc-a-projets-solidaires/presentation-generale/
- www.aurm.org/document/colocation-coliving-quels-enjeux-pour-le-developpement-de-l-offre-de-logements-a-l-avenir/show





“ Le projet de résidence en Coliving à la Fonderie (Mulhouse)

Le Coliving : qu'est ce que c'est ?

Le coliving, c'est **partager des espaces communs tout en ayant un appartement privatif meublé et équipé, avec un loyer tout compris**. Né dans les années 2000, sur la côte ouest des États-Unis, le coliving est un nouveau mode de vie à la mode en collectivité. Il allie espaces privés et espaces partagés, et de nombreux services. Le terme coliving vient de l'anglais «co» (ensemble) et «living» (vivre). L'habitation, meublée, se décompose en espaces privatifs (chambre d'une superficie de 20 à 30m², salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, espace de coworking, terrasse...). A cela s'ajoute un **large panel de services mutualisés** : wifi, ménage, abonnement à Netflix ou OCS, cours de sport... Les codes de la décoration et du service trouvent leur inspiration dans ceux de l'hôtellerie.

Les atouts du coliving

- Le coliving jouit d'une grande souplesse. Les baux sont flexibles et la durée de **séjour en coliving est comprise entre 1 mois et 1 an**. Au moment du départ, pas de préavis.
- L'offre globale: le loyer comprend l'assurance habitation et les nombreux services proposés par le logement partagé. L'avantage également est que les occupants ne subissent pas les contraintes de la colocation telles que le partage d'un même frigo, les querelles sur les tâches ménagères... **Chacun jouit de son espace privatif** et des services qui facilitent la vie au quotidien.
- La **réversibilité** : la conception du programme repose sur la capacité à transformer les logements (les agrandir) si la pérennité de ce type de projet n'était pas assurée.

Le projet envisagé à Mulhouse

Dans la continuité du développement de la ZAC Fonderie, Linkcity réalise une résidence de coliving entre de la Maison de l'Industrie et le KMO.

- **Public** : cette résidence cible **les jeunes actifs, les enseignants-chercheurs et les doctorants** notamment du fait de la proximité avec l'université et le KMO.
- **Programme** :
 - Au rez-de-chaussée, des **services partagés** sont proposés aux résidents : une salle de sport, une salle de projection et une salle commune (jeux, vie en communauté...). On y trouve également un **espace de coworking et un café ouvert** à tous et donnant sur une terrasse arborée pour renforcer la vie de quartier.
 - Dans les étages, on trouve **16 grands logements en colocation** comprenant 6 chambres et un grand séjour partagé, et **25 studios**. Les logements sont tous entièrement meublés et équipés. En rooftop, une grande terrasse a destination des résidents occupe une partie des toitures végétalisées.
- **La réversibilité** : Le projet permet une réversibilité du bâtiment en logement classique pour assurer sa pérennité dans le temps et son adaptation aux évolutions sociétales.



Planning du projet

- Le permis de construire a été obtenu en mars 2021. L'année 2022 sera la concrétisation d'une **vente à un investisseur unique** et les travaux de la résidence devraient commencer début 2023.
- La **livraison de la résidence est annoncée pour 2025.**

Propos recueillis fin mars 2021 et janvier 2022

Visuels du projet de Coliving envisagé par Linkcity à Mulhouse, quartier Fonderie



Source : Linkcity, 2022



➔ Quels leviers pour les collectivités ?

A travers son Programme Local de l'Habitat, m2A dispose d'une feuille de route en matière de politique publique du logement. Le présent document vise à enrichir le chapitre consacré aux besoins spécifiques, en l'occurrence, l'habitat pour les étudiants. Compte tenu des évolutions démographiques à venir, la collectivité se trouvera confrontée à de nouveaux défis. Pour y faire face, elle dispose des leviers suivants :

- **Améliorer la connaissance des besoins et de l'offre de logements pour les étudiants**
- **Développer et mieux faire connaître les dispositifs d'aide et d'accompagnement pour le logement des étudiants.** L'accompagnement des étudiants dans le logement ne réside pas uniquement dans le déploiement de résidences universitaires, qui ne concernent qu'une minorité d'entre eux. Il se traduit également par l'octroi d'aides destinées à atténuer le coût du logement. Les étudiants peuvent bénéficier du soutien de la collectivité pour l'accès au logement et l'atténuation de son coût, par diverses aides ou allocations. Ces aides ont un effet significatif pour réduire la précarité étudiante, favoriser la mobilité des jeunes et donc leur accès à l'enseignement supérieur. Elles complètent les dispositifs de logements étudiants et sociaux qui ne répondent pas à eux seuls aux besoins d'accompagnement des étudiants dans l'accès au logement. Outre les aides au logement qui font l'objet d'un développement particulier, ces aides visent à couvrir le risque d'impayé de loyer et à favoriser la mobilité ou l'installation des étudiants.
- **Mieux accompagner le développement de la Garantie VISALE en assurant sa promotion auprès des bailleurs et des étudiants.** Action Logement a mis en oeuvre depuis 2016 la garantie Visale qui permet de couvrir le risque d'impayés de loyers. Ce dispositif gratuit est accordé aux adultes âgés de dix-huit à trente ans, aux adultes de plus de trente ans récemment embauchés ou gagnant moins de 1 500 euros nets par mois et aux ménages en « intermédiation locative ». La garantie Visale couvre les loyers et les charges impayées du locataire pour sa résidence principale et dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 300 euros. Elle couvre ainsi jusqu'à 36 mensualités d'impayés et dispense le locataire de toute autre forme de caution. Pour les étudiants, les plafonds de loyer sont fixés à 600 euros et la couverture des impayés s'étend jusqu'à neuf mensualités.
- **Ouvrir les résidences étudiantes aux courts séjours.** Il s'agit de valoriser et rentabiliser les logements étudiants lorsqu'ils ne sont pas occupés, en particulier pendant les vacances universitaires, en autorisant les gestionnaires de résidences universitaires à louer les locaux vacants pour de brefs séjours à certains publics (personnes handicapées, stagiaires, saisonniers, services civiques...). Ce dispositif a fait l'objet d'une expérimentation sur le fondement de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Cette expérimentation, ouverte pour quatre ans, visait à autoriser les gestionnaires de résidences universitaires qui ne sont pas totalement occupées après le 31 décembre de chaque année à louer les locaux vacants pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois s'achevant au plus tard le 1er septembre notamment à des publics prioritaires : personnes handicapées, personnes mal logées ou défavorisées, personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, etc. Le rapport d'évaluation de cette expérimentation, remis par le Gouvernement au Parlement le 25 mai 2021, fait état d'un taux de vacance des résidences étudiantes pouvant atteindre 40 % à 50 % lors des mois de juillet et août.



- **Expérimenter de nouveaux concepts et communiquer sur les différentes solutions-logements** apportées aux étudiants en partenariat avec les différents acteurs privés ou institutionnels du logement. Il s'agit de permettre aux étudiants de choisir leur parcours résidentiel en accompagnant les solutions habitat alternatives au domicile parental en veillant à l'adéquation aux besoins et à ses ressources.

Pour en savoir plus...

- <https://www.lerevenu.com/immobilier/prix-de-limmobilier/le-bon-plan-des-residences-etudiantes>
- https://immobilier.lefigaro.fr/article/investir-dans-un-logement-etudiant-est-ce-encore-une-bonne-idee_2c402c6c-e9a6-11eb-bad1-e5bf5059fa72/
- <http://www.senat.fr/rap/r20-742/r20-7423.html#:~:text=Les%20difficult%C3%A9s%20d'acc%C3%A8s%20au,l%C3%A9tudiant%20pour%20les%20bailleurs.>
- <http://www.ove-national.education.fr/>

Studio de la résidence étudiante services privée "Le quai", Mulhouse



Source : lesbellesannees.com



Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Directrice de la publication : Viviane Bégoc

Rédaction : Jennifer KEITH

Contribution : Madoché HOUNSAMENOU

Source illustration page de couverture:
www.isabellevionnet-interieurs.fr

Édition : Mars 2022

*Toute reproduction autorisée avec mentions précises
de la source et la référence exacte.*

AURM

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71



agence d'urbanisme de la région mulhousienne