

Strasbourg, le 20 août 2025

Répondre au défi du logement étudiant : état des lieux, enjeux et actions de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant

Contacts Presse :

Ville et Eurométropole : Emilie Kieffer – emilie.kieffer@strasbourg.eu – 03.68.98.68.70

ICF Habitat Nord-Est : Agence Hopscotch - icf@hopscotch.fr – 06.66.80.44.37

MGEL logement : vanessa.palanyandi@mgel.fr - 06.52.82.37.15

FTI : Mailys Prudent - mailys.prudent@actionlogement.fr – 07.60.92.37.09

strasbourg.eu/espace-presse



SOMMAIRE

1/ Présentation de l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant

2/ Un contexte difficile d'accès à un logement abordable pour les étudiants

2. a Des besoins de logements en hausse, notamment en logement abordable

2. b Une offre abordable encore insuffisante

3/ Les actions de l'Eurométropole de Strasbourg

3. a Une meilleure information vers les étudiants

3. b Le développement de l'offre abordable à destination des étudiants

3. c L'encadrement de l'offre en logements dans le parc privé

4/ Visite du chantier de la résidence étudiante et jeunes actifs d'ICF Habitat située rue du Général Picquart à Strasbourg

INTRODUCTION

Dans un contexte local marqué par une crise du logement aux multiples facettes, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit sa politique habitat, centrée sur une meilleure connaissance des besoins – grâce à l'appui des Observatoires notamment portés par l'ADEUS - et une action concertée avec ses partenaires.

L'Eurométropole, en partenariat avec l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), souhaite partager les principaux chiffres et enjeux relatifs au logement étudiant et mettre en lumière les actions mises en place par la collectivité pour répondre à l'importance des besoins.

1/ Présentation de l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant

L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE) est un observatoire co-animé par l'ADEUS (agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur) et l'AFUT (agence de fabrique urbaine et territoriale Sud-Alsace) pour produire des travaux d'études concernant le public étudiant à l'échelle alsacienne. Labellisé depuis 2019, il s'inscrit dans un réseau national comprenant 39 observatoires à ce jour.

Cet observatoire est multi-partenarial car il associe l'ensemble des partenaires liés au logement étudiant en Alsace : collectivités territoriales, Etat, Rectorat, établissements d'enseignement supérieur, CROUS de Strasbourg, gestionnaires de résidences dédiées, associations étudiantes, opérateurs et autres organismes associés au logement.

L'OTLE a pour objectif d'être un outil d'aide à la décision pour la définition des stratégies locales en matière de logement étudiant, grâce à une meilleure connaissance des besoins et de l'offre dédiée.

Ses travaux prennent la forme de publication et analyses régulières, d'un tableau de bord présentant les chiffres clefs du logement étudiant et d'un recensement de l'offre en résidences étudiantes disponible en open data.

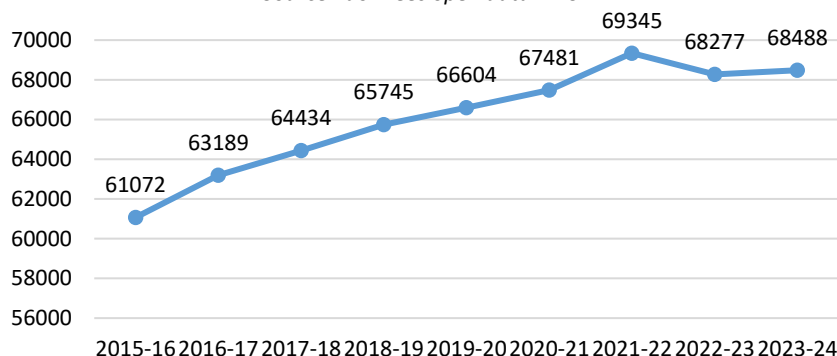
2/ Un contexte difficile d'accès à un logement abordable pour les étudiants

2. a Des besoins de logements en hausse, notamment en logement abordable

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg accueille environ 68 000 étudiants dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur (rentrée 2023-2024). Ce chiffre est en forte hausse depuis 10 ans puisqu'ils étaient environ 61 000 en 2015 (hausse de +12%) mais connaît une stabilisation depuis 2022.

Evolution des effectifs étudiants dans l'Eurométropole de Strasbourg entre 2015 et 2023

Source : données open data MESRI



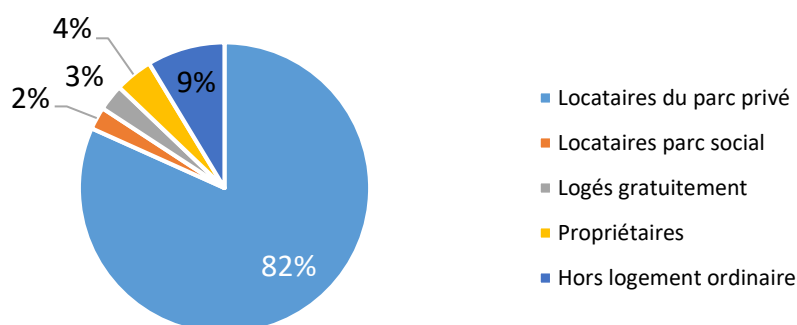
Une part importante de ces étudiants est en situation précaire : 24% des étudiants de l'université étaient boursiers en 2023, environ 20% des étudiants sont originaires d'autres pays (ce public étant plus souvent touché par la précarité du fait de revenus souvent faibles voire inexistants). Ces derniers sont également concernés par des difficultés accrues dans leur recherche de logements liées à la barrière de la langue, la méconnaissance du système français ou encore un calendrier de recherche plus tardif.

2. b Une offre abordable encore insuffisante

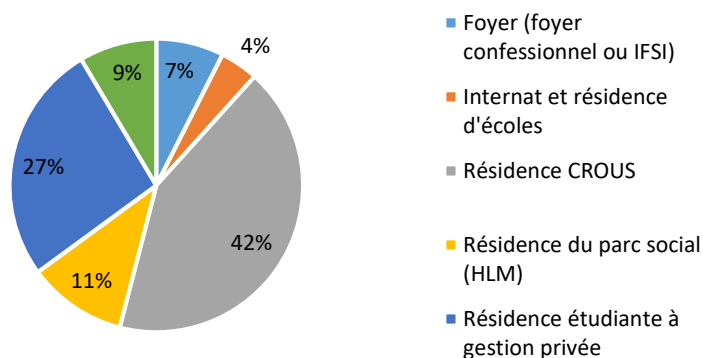
La grande majorité des étudiants (80%) se loge dans le parc locatif privé. Cependant, il est constaté un accès de plus en plus difficile à ce parc pour différentes raisons : niveaux de loyers élevés des petits logements, concurrence pour l'accès aux petits logements avec d'autres publics ou d'autres usages comme les meublés de tourisme, conditions d'accès restrictives, etc.

L'offre en résidences dédiées est composée aujourd'hui de 11 600 places, partagées en majorité entre le CROUS (4 900 logements soit 42% des places) et des résidences services privées (3 100 logements soit 27% des places). L'offre conventionnée à vocation sociale (CROUS et bailleurs sociaux) représente ainsi 11 places pour 100 étudiants. Bien que ce taux soit supérieur à ce qui est constaté à l'échelle nationale (8,2 places en résidences à vocation sociale pour 100 étudiants), il s'agit de le conforter au vu des forts besoins des étudiants en situation précaire.

Statuts d'occupation des étudiants de 15 - 29 ans décohabitants (selon leur lieu d'études)



Répartition du nombre de places par type de résidences dédiées aux étudiants dans l'Eurométropole de Strasbourg



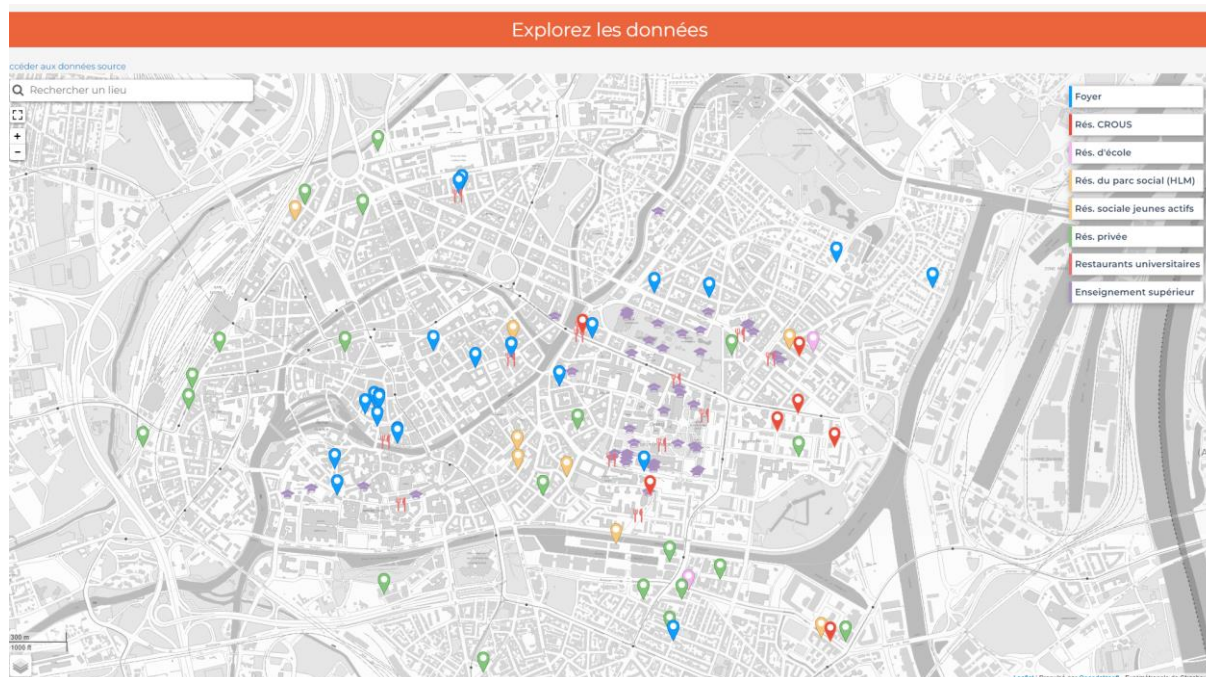
Il est également constaté une porosité de plus en plus forte entre les publics « étudiants » et « jeunes actifs » avec le développement de l'alternance, de l'apprentissage ou encore des stages. Ces nouveaux profils ont besoin d'une offre en logements de plus courte durée qui n'est à ce jour pas encore assez développée sur le territoire.

3/ Les actions de l'Eurométropole de Strasbourg

3. a Une meilleure information vers les étudiants

Afin de pallier les difficultés des étudiants à identifier les offres et aides existantes en matière de logement, l'Eurométropole de Strasbourg apporte plusieurs canaux d'informations :

- La page dédiée au logement sur le site [Strasbourg aime ses étudiants](#) recensant les diverses solutions logement, les aides existantes, des avertissements sur les annonces frauduleuses. Le nouveau [site web de la Maison de l'Habitat](#) renvoie vers cette page dans l'onglet dédié aux jeunes ;
- La mise en place d'une cartographie interactive des résidences étudiantes depuis 2021, gérée et mise à jour par l'OTLE, [disponible en open data](#) ;
- La publication d'informations sur les réseaux sociaux (@StrasEtudiants sur Instagram) et réponse aux sollicitations directes par téléphone, mails, formulaire sur le site.



Cartographie interactive de l'offre en résidences dédiées sur le site web « Strasbourg aime ses étudiants », mise à jour avec les données du recensement OTLE 2024.

3. b Le développement de l'offre abordable à destination des étudiants

Afin de répondre aux besoins des étudiants les plus précaires, l'Eurométropole de Strasbourg soutient **le développement de résidences conventionnées à vocation sociale** :

- Concernant l'offre du CROUS, la collectivité soutient financièrement le projet de nouvelle résidence de 500 places prévu sur la place d'Islande, à hauteur de 4 millions d'euros dans le cadre du Contrat de plan État-Région 2021-2027, mais aussi en apportant son ingénierie (organisation de la concertation habitante notamment). De son côté, le CROUS a principalement mis ces dernières années sur la réhabilitation de son patrimoine vieillissant : bien que l'offre s'en soit retrouvée diminuée temporairement, cela a permis de moderniser ces logements pour améliorer la qualité de vie des étudiants et même de créer de nouvelles places par l'utilisation d'espaces délaissés (60 places supplémentaires dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Paul Appell en 2023 par exemple) ;
- Concernant les résidences réalisées par des bailleurs sociaux : 265 logements étudiants ont été agréés durant les dernières années (2022-2024) et près de 850 entre 2017 et 2024.

L'Eurométropole de Strasbourg travaille également avec plusieurs associations pour **développer des offres abordables de colocation** :

- Les colocations solidaires « KAPS » portées par l'AFEV, soutenues financièrement par la collectivité de manière renforcée depuis 2021 (à hauteur de 32 000€ par an) ;
- La colocation intergénérationnelle solidaire qui permet l'accueil par des personnes âgées de 60 ans et plus dans leur logement d'un ou plusieurs jeunes en échange d'une contrepartie financière modeste ainsi que, le cas échéant, de la réalisation par le jeune sans but lucratif pour aucune des parties de menus services contribuant au maintien du lien social dont les modalités sont cadrées par une convention.

Enfin, pour pallier les difficultés de recherche de logements à la rentrée, **l'Eurométropole soutient financièrement le dispositif de logement provisoire géré par l'association AFGES**, à hauteur de 15 000€ par an depuis 2022.

3. c L'encadrement de l'offre en logements dans le parc privé

La Ville de Strasbourg conforte l'offre en logements dans le parc privé, selon les outils mis à disposition par la loi :

- **La régulation du développement accru des meublés de tourisme en lieu et place du logement**, notamment des plus petites typologies pouvant servir aux étudiants, est réalisée par le règlement municipal de changement d'usage de la

Ville de Strasbourg depuis 2016. Chaque transformation de logement en meublé de tourisme (hors résidence principale louée moins de 120 jours par an) doit faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage auprès de la collectivité et respecter plusieurs règles dont l'objectif est de préserver le nombre de logements. Par exemple, 80% de l'immeuble doit demeurer à vocation d'habitat, sans quoi l'autorisation ne sera pas accordée. La loi Le Meur de décembre 2025 met à disposition des collectivités de nouveaux outils dont l'Eurométropole de Strasbourg prévoit de se saisir ;

- **La gestion des logements loués par les propriétaires bailleurs privés pourra être contrôlée dans le quartier Gare** à partir de 2026 grâce à l'instauration du dispositif de « permis de louer ». Dans son périmètre, la mise en location d'un bien devra faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la collectivité ;
- La hausse des loyers est actuellement contenue par **le dispositif ordinaire de l'encadrement des loyers** mis en place par la loi sur toutes les communes considérées comme tendues : il est ainsi interdit pour les propriétaires bailleurs d'augmenter le loyer d'un bail en cours au-delà de l'Indice de référence des loyers ou entre deux locations.

4/ Visite du chantier de la résidence étudiante et jeunes actifs par la Foncière de Transformation Immobilière, ICF Habitat et MGEL Logement rue du Général Picquart

L'opération de la rue du Général Picquart à Strasbourg, à proximité du campus universitaire, a été agréée en 2024 et résulte d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) de l'État, organisé en 2022 en vue de la cession amiable d'un ensemble immobilier domanial.

L'immeuble était auparavant utilisé en tant que bureaux, archivage, et local pour serveurs informatiques par le Département Informatique de la Trésorerie Générale (DITG) du Bas-Rhin. Plusieurs pistes ont été étudiées, parmi



lesquelles la démolition-reconstruction, mais l'immeuble a finalement été conservé, et bénéficiera d'une surélévation bois de deux étages.

La transformation de l'immeuble a dans ce cadre été confié à la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), désormais propriétaire de l'actif, ainsi qu'à ICF Habitat Nord-Est, maître d'ouvrage et pilote de l'opération, et à MGEL Logement pour la future gestion de la résidence.

Cette transformation d'usage (conversion de bureaux en logements) s'inscrit dans le contexte de « zéro artificialisation nette » (ZAN) et est vertueuse au regard des enjeux de décarbonation. La future résidence accueillera un public mixte d'étudiants (73 logements) et de jeunes actifs (75 logements), dont une partie d'entre eux seront des agents SNCF. S'agissant d'une transformation d'usage avec atteinte du niveau BBC rénovation, NF Habitat HQE niveau « Très Performant », mais aussi du RE 2020 seuil 2025 pour la partie en surélévation bois, cette opération a bénéficié de l'aide exceptionnelle 2024 de l'Eurométropole de Strasbourg à hauteur de 139 200€. L'utilisation de matériaux biosourcés et la démarche de réemploi, accompagnée par l'AMO BOMA, témoignent également d'un engagement fort en faveur de l'économie circulaire sur ce projet.



La transformation du bâtiment repose sur une approche architecturale audacieuse qui conjugue respect de l'existant et innovation durable. Point central du projet, une faille végétalisée traverse le bâtiment de part en part, créant un puits de lumière naturelle et un véritable poumon vert au cœur de la résidence. La surélévation en

structure bois viendra compléter harmonieusement le volume existant, tandis que les toitures-terrasses accueilleront des espaces partagés d'une part, et des panneaux photovoltaïques d'autre part. Les 1 687 m² d'espaces communs comprennent des équipements pensés pour favoriser les échanges et le bien-être des résidents : salle d'étude, espace sport, salon de détente et buanderie collective.

La réussite de cette opération repose également sur une collaboration étroite entre acteurs publics et privés. Le montage innovant associe ainsi ICF Habitat Nord-Est (filiale logement du Groupe SNCF) comme maître d'ouvrage, la Foncière de Transformation Immobilière (FTI) comme acquéreur, et MGEL Logement comme gestionnaire de la résidence, ce qui permet d'optimiser les ressources et les compétences de chacun pour répondre aux besoins spécifiques du logement étudiant. Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage des travaux au troisième trimestre 2025 pour une livraison fin 2028.

Les principaux chiffres de l'opération :

- Transformation de l'ancienne direction régionale des finances en 148 logements jeunes et étudiants par ICF Habitat Nord-Est en lien avec la Foncière de Transformation Immobilière :
 - Résidence Sociale Jeunes actifs de 75 logements financés en PLAI
 - Résidence étudiante de 73 logements financés en PLS
- La Foncière de Transformation Immobilière se porte acquéreur du bien immobilier, tout en conférant un droit réel immobilier à ICF Habitat Nord-Est via un Bail à Construction d'une durée de 55 ans.
- MGEL Logement sera le gestionnaire de la résidence.
- Financements :
 - Etat - Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires – Recyclage des friches = 1 611 349,60 €
 - Fonds de soutien à l'innovation – CGLLS = 24 040 €
- Partie RSJA (74 logements financés en 2024, 1 logement restant à financer) :
 - Crédits EMS :
 - Subvention PLAI : $11\,000 \times 74 = 814\,000$ €
 - Aides exceptionnelles 2024 : 139 200 €
 - Crédits délégués État :
 - Subvention PLAI : $8\,016 \times 74 = 593\,184$ €
 - Prime RFI : $3\,000 \times 74 = 222\,000$ €
 - Prime Zones tendues : 243 750 €
 - Prime Résidences sociales $3\,250 \times 74 = 240\,500$ €
 - PEEC SNCF : 60 000 € pour 10 logements réservés à des agents SNCF
- Coût global de l'opération : 17 500 000 € (prévisionnel)

La FTI, filiale du Groupe Action Logement, a pour cœur de métier la transformation d'actifs tertiaires obsolètes ou vacants en logements à loyers maîtrisés, durables et utiles, en réponse aux besoins des territoires. Son action repose sur la valorisation du bâti existant, la maîtrise des coûts et une approche environnementale exigeante en faveur du réemploi et de la sobriété énergétique. Grâce au bail à construction à long terme, sur 50 ans environ, qui permet de dissocier le foncier du bâti via le démembrement, la FTI crée un équilibre économique bénéfique pour les opérateurs de logement, publics ou privés, sociaux ou intermédiaires.

Les missions de la FTI sont multiples:

- Agir pour le logement durable et abordable au profit des salariés, en développant le logement partout en France dans le respect de la politique du logement portée par le Groupe Action Logement.
- Innover pour reconstruire la ville sur la ville, en redonnant une nouvelle vie aux actifs obsolètes.
- Participer à la transition écologique en développant de l'habitat bas-carbone, en visant la neutralité carbone dans toutes les opérations, en limitant les dépenses en énergie des futurs locataires.
- Accroître l'attractivité du territoire et la qualité de vie des habitants, en proposant une offre en logements adaptés au territoire ainsi que des services répondant aux besoins.
- Accompagner et conseiller les partenaires, en déployant son ingénierie en soutien à la vitalité et l'attractivité des villes d'implantation

Déjà présente sur le territoire strasbourgeois via 4 opérations de transformation, la FTI avait signé, le 3 juin 2025, une convention de partenariat pour le développement de la ville durable avec la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, Domial et Action Logement Services Grand Est. Cette convention formalise la volonté commune d'accélérer la production de logements durables et accessibles sur le territoire strasbourgeois, en mobilisant les potentiels de transformation du bâti existant.

ICF Habitat de son côté, filiale logement du Groupe SNCF et partenaire des collectivités territoriales, est un acteur des grandes transformations urbaines. Le Groupe et ses 1 500 collaborateurs inventent aujourd'hui le logement de demain : abordable, innovant, résilient aux changements climatiques et conçu pour répondre aux évolutions sociétales et familiales. ICF Habitat développe un habitat responsable et diversifié qui favorise le développement des territoires et les parcours résidentiels : logements sociaux et intermédiaires, résidences adaptées à des publics spécifiques ou hébergement temporaire, offre de commerces et de services de proximité. Avec 105 000 logements gérés en France, dont 88,7 % de logements sociaux, ce sont 210 000 personnes qui sont logées par ICF Habitat, dont une grande part de ménages modestes, et 25 % de nos locataires qui sont employés ou retraités de la SNCF : filiale du groupe public ferroviaire, ICF Habitat accompagne depuis 98 ans le logement et la mobilité professionnelle des cheminots.

Avec sa filiale ICF Habitat Nord-Est, qui gère déjà près de 2 000 logements en Alsace, c'est ainsi un acteur local du logement, impliqué dans l'essor des territoires et dans ses enjeux locaux, qui a répondu présent pour cette opération d'envergure. *« En mettant l'innovation au cœur de nos ambitions, nous sommes en constante recherche d'une plus grande satisfaction de nos clients et partenaires institutionnels en offrant une contribution plus active au développement des territoires. Nous apportons ainsi des solutions « sur-mesure » et relevons les défis de la performance énergétique. »*

Contacts Presse

Ville et Eurométropole : Emilie Kieffer –
emilie.kieffer@strasbourg.eu – 03.68.98.68.70

ICF Habitat Nord-Est : Agence Hopscotch -
icf@hopscotch.fr – 06.66.80.44.37

Foncière de Transformation Immobilière : Maïlys
Prudent - maïlys.prudent@actionlogement.fr –
07.60.92.37.09

MGEL Logement :
Vanessa Palanyandi
vanessa.palanyandi@mgel.fr - 06.52.82.37.15

strasbourg.eu/espace-presse

