



**PÔLE  
MÉTRO  
POLITAIN**  
NORD FRANCHE-COMTÉ

# Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE)

## Nord Franche-Comté

Première édition

Décembre 2025



**L'agence  
d'urbanisme  
du Territoire  
de Belfort**



**AGENCE  
DE DÉVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DU PAYS DE MONTBÉLIARD**

Préambule et contexte.....	3
I. Une offre de formation concentrée sur les agglomérations de Belfort et Montbéliard.....	5
A. Une offre de formation structurée autour de trois pôles : Belfort Montbéliard et Sevenans .....	5
B. Des pôles universitaires dispersés, générateurs d'enjeux de mobilité .....	6
C. Des campus situés à proximité des services : un facteur susceptible de guider les choix de logement des étudiants.....	7
II. La population étudiante dans le Nord Franche-Comté : une légère croissance des effectifs et un profil atypique.....	9
A. Les étudiants représentent 4% de la population du Nord Franche-Comté.....	9
B. Une croissance modérée des étudiants sur le territoire .....	10
C. Une évolution contrastée des effectifs étudiants dans le territoire du Nord Franche-Comté.....	11
D. Une majorité des étudiants résident dans le Nord Franche-Comté .....	12
E. Une population étudiante jeune et majoritairement masculine : une spécificité du Nord Franche-Comté liée à l'offre de formation .....	13
III. Les étudiants décohabitants, sujet d'étude de cet observatoire .....	14
A. 54% des étudiants du Nord Franche-Comté sont dits « décohabitants ».....	14
B. L'autonomie résidentielle augmente avec l'âge.....	15
C. Les étudiants décohabitants inscrits dans un établissement du Nord Franche-Comté vivent principalement dans l'Agglomération de Belfort.....	15
D. Le parc locatif privé et les petites surfaces privilégiées par les étudiants décohabitants .....	16
IV. Le logement des étudiants décohabitants dans le Nord Franche-Comté.....	18
A. Le parc résidentiel, première forme de logement pour les étudiants .....	18
Une répartition contrastée de l'offre de T1 et T2.....	18
Une accessibilité aux petits logements qui diffère selon les territoires .....	20
Une vacance de longue durée plus élevée dans le parc de petits logements .....	22
Les limites du parc ordinaire pour les étudiants.....	23
B. Une offre dédiée aux étudiants, qui complète le parc privé diffus .....	23
24 résidences étudiantes situées autour des campus et centres-villes.....	23
Une offre de résidences étudiantes plus développée à Belfort .....	26
Les résidences étudiantes : une majorité portée par des gestionnaires privés.....	27
Le Crous, un acteur majeur malgré un nombre limité de résidences .....	28
Des logements meublés, principalement en T1 .....	28
Priorités d'accès et mixité des publics : des résidences aux fonctionnements contrastés .....	28
Une installation facile et rapide dans les résidences étudiantes.....	29
Entre accessibilité et standing : des tarifs alignés sur les prestations.....	29
Des aides mobilisées par les étudiants.....	30
Un taux d'occupation des résidences satisfaisant mais qui diffère selon le niveau de confort des logements .....	31
Des disparités de couverture .....	31
Enjeux et orientations pour le logement étudiant .....	32

## Préambule et contexte

Créé en 2019, le Campus métropolitain de Belfort-Montbéliard constitue, avec plus de 8 500 apprenants et 250 enseignants-chercheurs, le troisième pôle d'enseignement supérieur de Bourgogne-Franche-Comté. Il se distingue par une offre de formation particulièrement développée dans les domaines de l'ingénierie et de la recherche, contribuant à la renommée du territoire à l'échelle nationale et internationale.

Le Campus métropolitain rassemble plusieurs établissements et écoles du Nord Franche-Comté, offrant un cadre de coopération pour structurer la vie étudiante et favoriser la mobilité entre sites.

L'enseignement supérieur joue un rôle structurant dans le Nord Franche-Comté, deuxième bassin de population et d'emploi à l'échelle régionale. Il permet de répondre aux besoins de qualification d'un tissu économique industriel, de soutenir l'innovation et la recherche et contribue à attirer une population jeune susceptible de s'installer durablement sur le territoire.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'Université Marie et Louis Pasteur (UMLP) fonctionne comme Établissement Public Expérimental. Elle regroupe des composantes historiques de l'ex-université de Franche-Comté, deux établissements composantes (UTBM et SUPMICROTECH) et plusieurs établissements associés dont le l'ESTA et le Crous pour le Nord Franche-Comté, reflétant la diversité des missions et des profils d'enseignement supérieur dans la région.

La répartition et la variété des établissements sur le territoire mettent en évidence la nécessité de logements adaptés pour les étudiants.

Le logement représente un enjeu central pour l'accueil des étudiants. Il repose sur plusieurs segments : le parc ordinaire (ou parc diffus) ouvert à tous les publics, et l'offre dédiée aux étudiants. Le parc diffus constitue aujourd'hui la principale forme d'hébergement des étudiants. Il propose une grande diversité de typologies de logements et de loyers.

L'offre dédiée, quant à elle, s'adresse exclusivement aux étudiants et vise à répondre à des besoins spécifiques : proximité des campus, loyers maîtrisés, services adaptés à la vie étudiante (espaces communs, accès internet, accompagnement social, etc.). Elle se décline en quatre types principaux de résidences :

- Les résidences privées, gérées par des promoteurs ou opérateurs spécialisés ;
- Les résidences du Crous, à vocation sociale et destinées prioritairement aux étudiants boursiers ;
- Les résidences sociales, accueillant un public mixte (étudiants, jeunes actifs, apprentis) ;
- Les résidences d'initiative publique ou institutionnelle, portées par des écoles, universités, fondations ou collectivités pour répondre à des besoins spécifiques ou à des objectifs d'attractivité.

Disposer d'une connaissance fine du parc existant et des besoins spécifiques des différents profils des étudiants apparaît indispensable pour adapter l'offre et améliorer les conditions d'accueil sur le territoire.

Une première étude menée à l'échelle du Nord Franche-Comté en 2022 avait apporté un éclairage initial sur le logement étudiant. Le travail d'observation engagé aujourd'hui s'inscrit dans la continuité de cette démarche. Il vise à consolider les enseignements précédents et à renforcer l'acculturation des acteurs à ces enjeux. Il ouvre également des perspectives d'approfondissement sur des sujets plus ciblés, comme le logement des alternants ou les mobilités étudiantes.

Dans cette perspective, le Pôle métropolitain Nord Franche-Comté, en partenariat avec les agences d'urbanisme du Pays de Montbéliard et du Territoire de Belfort, a engagé la mise en place d'un observatoire du logement étudiant. Cette démarche vise à :

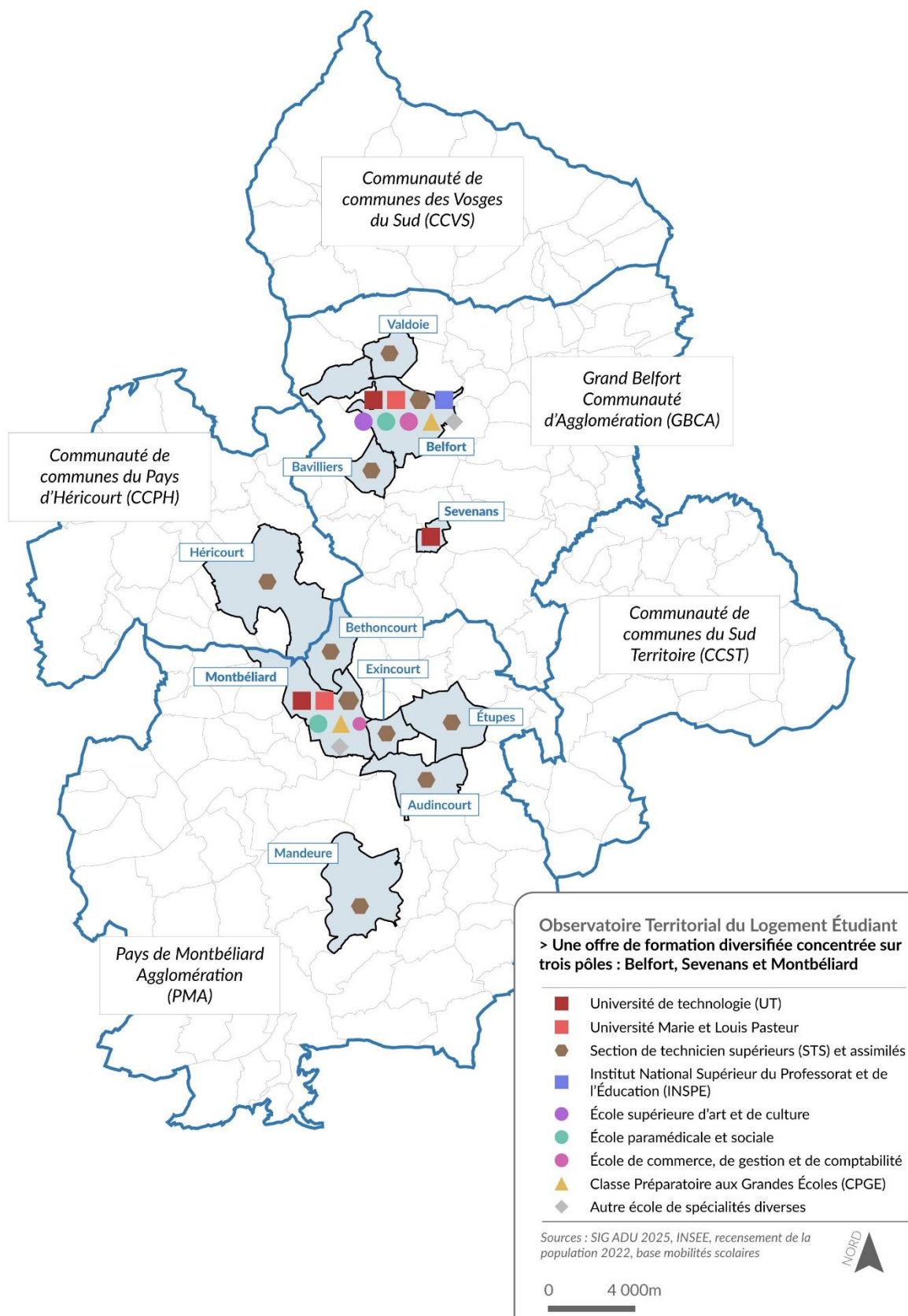
- Cartographier et analyser l'écosystème de l'enseignement supérieur ;
- Mettre en relation l'offre de formation et l'offre de logements ;
- Caractériser le parc étudiant (capacité, typologie, gestionnaires, adéquation aux profils) ;
- Identifier les enjeux propres à chaque territoire pour mieux intégrer les spécificités locales dans les politiques d'accueil.
- Contribuer au renforcement des relations partenariales et des stratégies de communication dans les domaines croisés de l'urbanisme, de l'enseignement supérieur, etc.

Toutefois, l'observation du logement étudiant se heurte à certaines contraintes, notamment en raison de la disponibilité restreinte des données relatives au parc diffus. Les informations concernant les étudiants logés dans le parc privé ou ordinaire demeurent partielles et difficiles à collecter. En conséquence, l'observatoire s'appuie dans un premier temps sur l'analyse du parc dédié (résidences étudiantes, logements gérés par le Crous ou par des opérateurs privés) à partir de données issues d'entretiens menés auprès des acteurs du logement. L'analyse du parc ordinaire sera approfondie et complétée au cours des prochains travaux de l'observatoire.

Par ailleurs, une enquête auprès des étudiants avait été envisagée afin de mieux cerner leurs attentes et leurs pratiques résidentielles. Celle-ci n'a pas pu être menée dans le cadre de cette première étape d'observation, mais sera intégrée aux travaux ultérieurs de l'observatoire.

# I. Une offre de formation concentrée sur les agglomérations de Belfort et Montbéliard

## A. Une offre de formation structurée autour de trois pôles : Belfort Montbéliard et Sevenans



L'offre de formation de l'enseignement supérieur se concentre principalement sur Belfort et Montbéliard.

À Belfort, le campus situé dans le quartier du Techn'Hom constitue le principal pôle de formation : il regroupe de nombreuses filières de l'Institut Universitaire de Technologie (IUT), une partie de l'Université de technologie de Belfort-Montbéliard (UTBM) ainsi que plusieurs écoles privées, dont l'Ecole de Commerce et de Management (ECM).

Le centre-ville de Belfort propose également une offre de formations post-bac diversifiée sur le site universitaire « Marc Bloch » qui rassemble plusieurs filières de l'IUT ainsi que des BTS.

La vieille-ville concentre également des établissements universitaires sur le site Louis Néel avec l'IUT, l'UFR STGI, l'INSPE et des écoles privées, comme l'École Supérieure des Technologies et des Affaires (ESTA), intégrées dans un tissu urbain où les formations cohabitent avec d'autres fonctions.

Dans ces deux secteurs, la dispersion des implantations et la mixité des usages ne permettent pas de les qualifier comme véritables campus. Néanmoins, compte tenu du volume d'étudiants qu'ils accueillent, ces sites seront pleinement intégrés à l'analyse.

Montbéliard dispose également d'un campus sur le site « Portes du Jura », réunissant plusieurs filières de l'enseignement supérieur. La ville accueille aussi d'autres formations, principalement de niveau BTS, réparties dans différents établissements, en particulier des lycées.

Le campus de Sevenans constitue également un pôle universitaire important, avec le site de l'UTBM dédié à plusieurs filières d'ingénierie et de technologies.

La localisation des établissements d'enseignement supérieur détermine en grande partie l'emplacement des logements étudiants. Elle engendre une forte demande de logement à proximité immédiate des campus et conditionne les déplacements des étudiants.

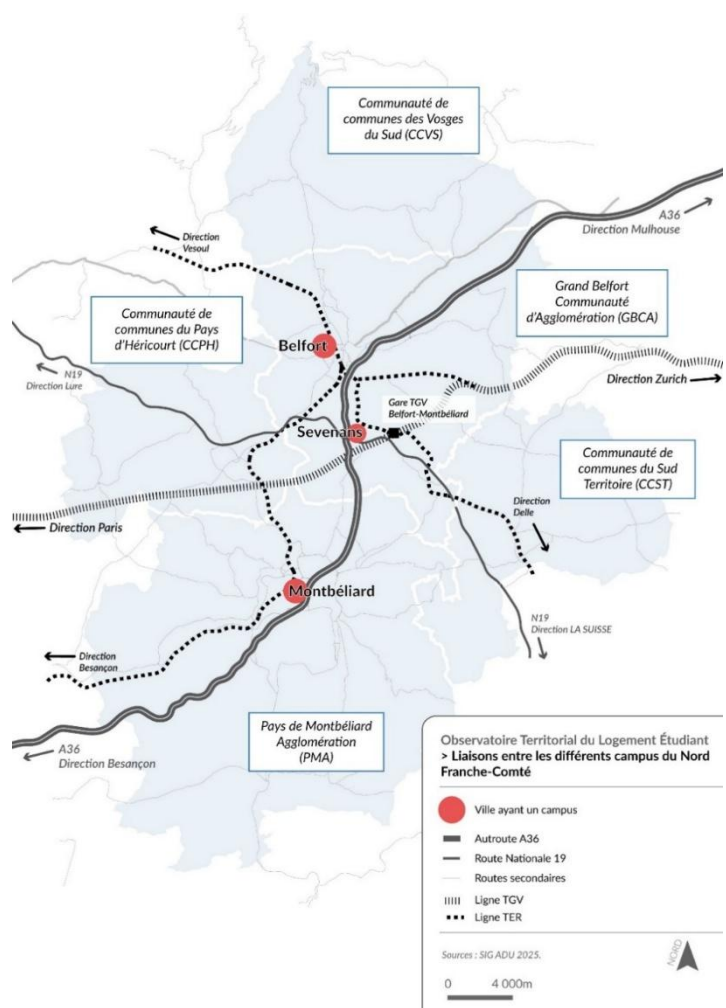
## B. Des pôles universitaires dispersés, générateurs d'enjeux de mobilité

Les établissements d'enseignement supérieur du territoire – qu'ils soient implantés en centre-ville ou sur des campus périurbains – bénéficient d'une desserte relativement efficace en transports en commun, même si celle-ci varie selon les sites et les opérateurs. Chaque agglomération dispose en effet de son propre réseau : Optymo pour Belfort, évoliY pour Montbéliard et Héricourt pour Héricourt.

Le campus du Techn'Hom à Belfort et le campus de Sevenans sont desservis par les lignes 2 et 3 d'Optymo, la ligne 3 assurant une continuité directe entre les deux sites, avec un cadencement régulier et des arrêts au plus près des campus.

Le campus de Montbéliard bénéficie également d'une desserte par plusieurs lignes de bus du réseau évoliY.

En revanche, les liaisons entre les trois grands pôles d'enseignement (Belfort, Montbéliard et Sevenans) restent moins fluides. Une desserte ferroviaire régulière existe via le réseau TER Bourgogne-Franche-Comté, avec environ 25 trains par jour assurant la liaison entre Belfort, Héricourt et Montbéliard. Un titre de transport unique, le Pass'OK, permet de voyager en train entre ces trois villes et d'emprunter, de manière illimitée, les trois réseaux de transport en commun du Nord Franche-Comté. Un tarif



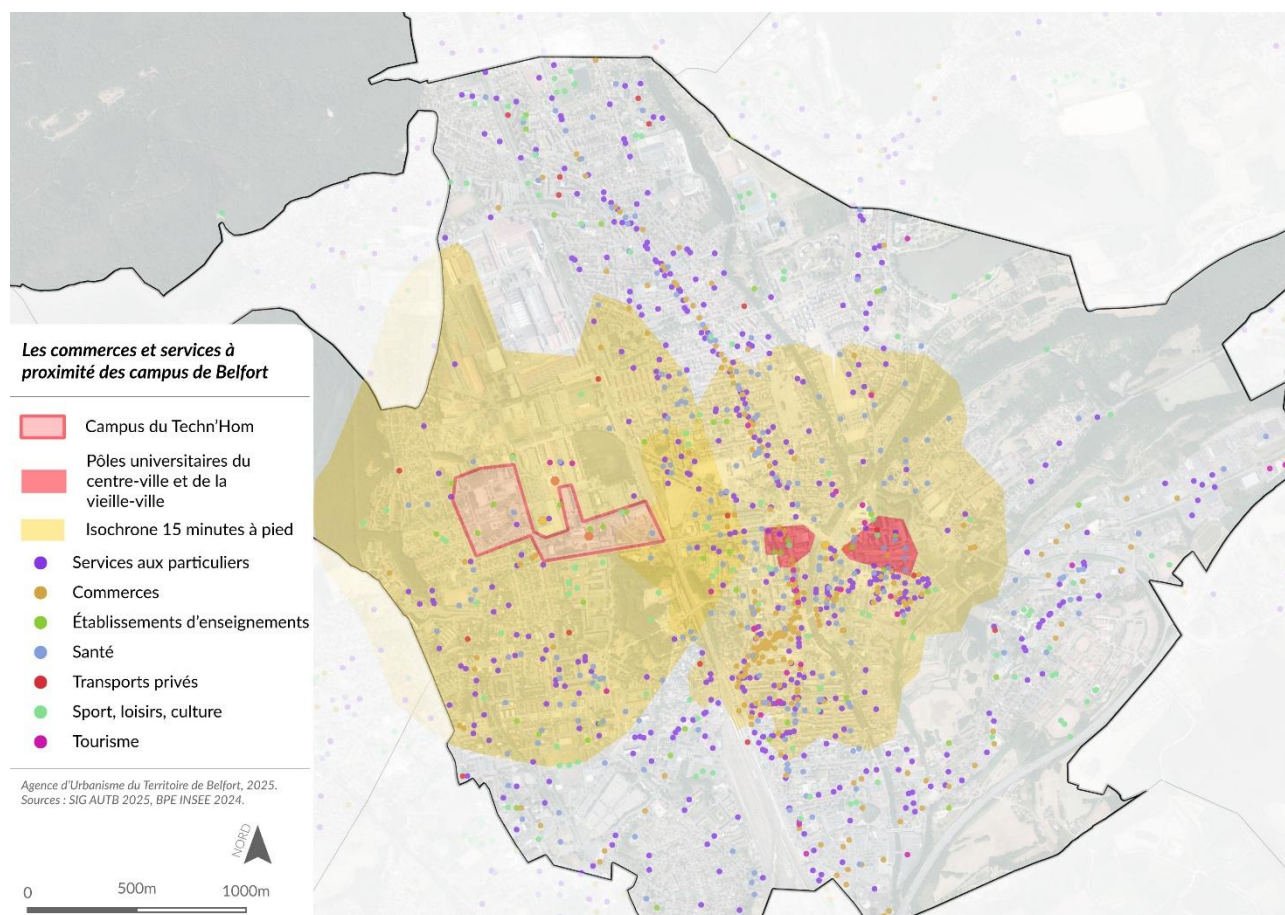
jeune spécifique pouvant bénéficier aux étudiants sera mis en place à compter de janvier 2026.

Malgré cela, les acteurs interrogés dans le cadre de l'élaboration de cet observatoire ont souligné que les correspondances peuvent être longues, rendant les déplacements inter-campus peu confortables. Le temps de trajet en transport en commun peut ainsi s'avérer particulièrement important : jusqu'à une heure pour rejoindre le campus de Montbéliard depuis celui de Belfort et plus d'une heure et quart depuis celui de Sevenans. En comparaison, le réseau routier assure un lien beaucoup plus rapide : il faut environ 22 minutes en voiture pour rejoindre le campus de Montbéliard depuis Belfort et 15 minutes depuis Sevenans.

Les résultats de l'EMC<sup>2a</sup> illustrent cette réalité : 47 % des étudiants du Nord Franche-Comté utilisent la voiture pour rejoindre leur lieu de formation, contre 25 % pour les transports en commun. Par ailleurs, les données montrent que les déplacements en transport en commun se font principalement au sein d'une même agglomération. En pratique, seul le réseau routier assure efficacement un lien entre les trois campus.

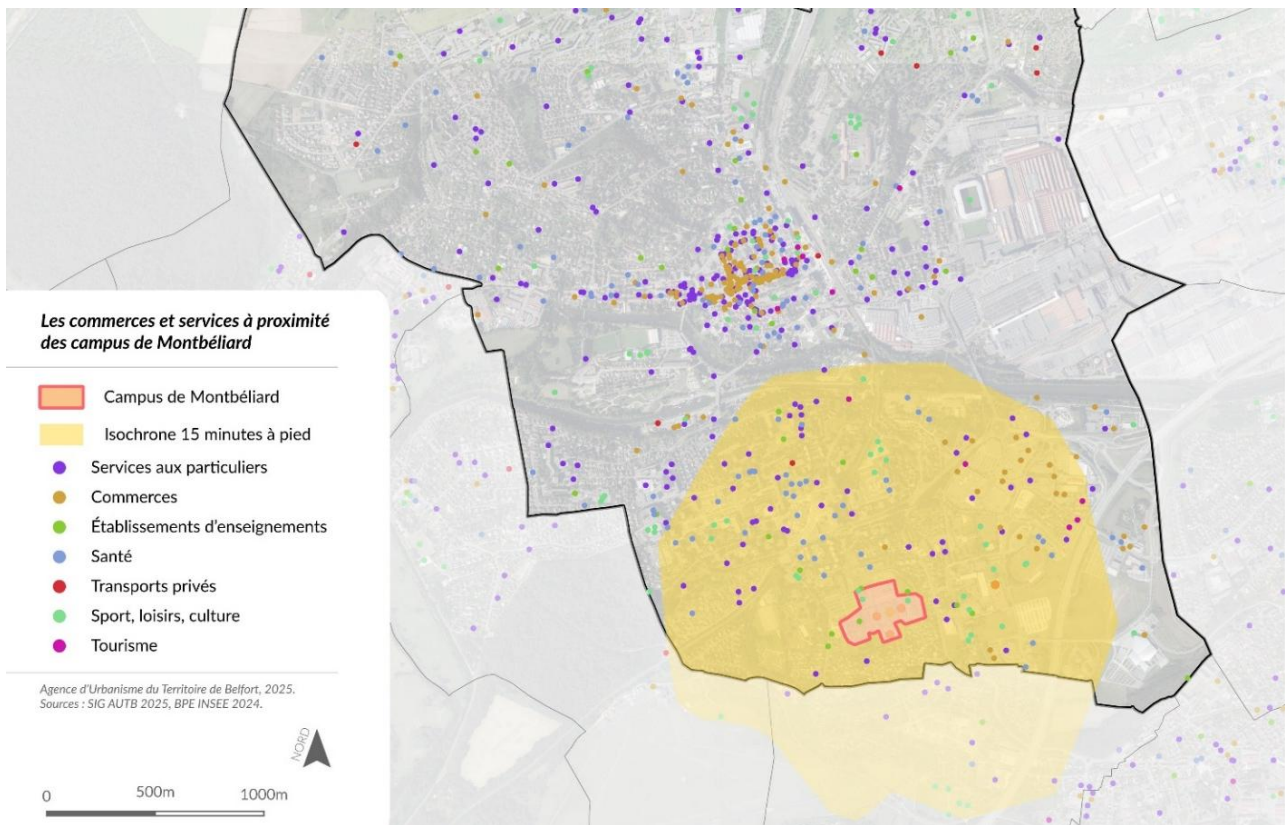
### C. Des campus situés à proximité des services : un facteur susceptible de guider les choix de logement des étudiants

Au-delà des liaisons inter-campus, la localisation des établissements conditionne également l'accès aux services et la qualité de vie des étudiants.

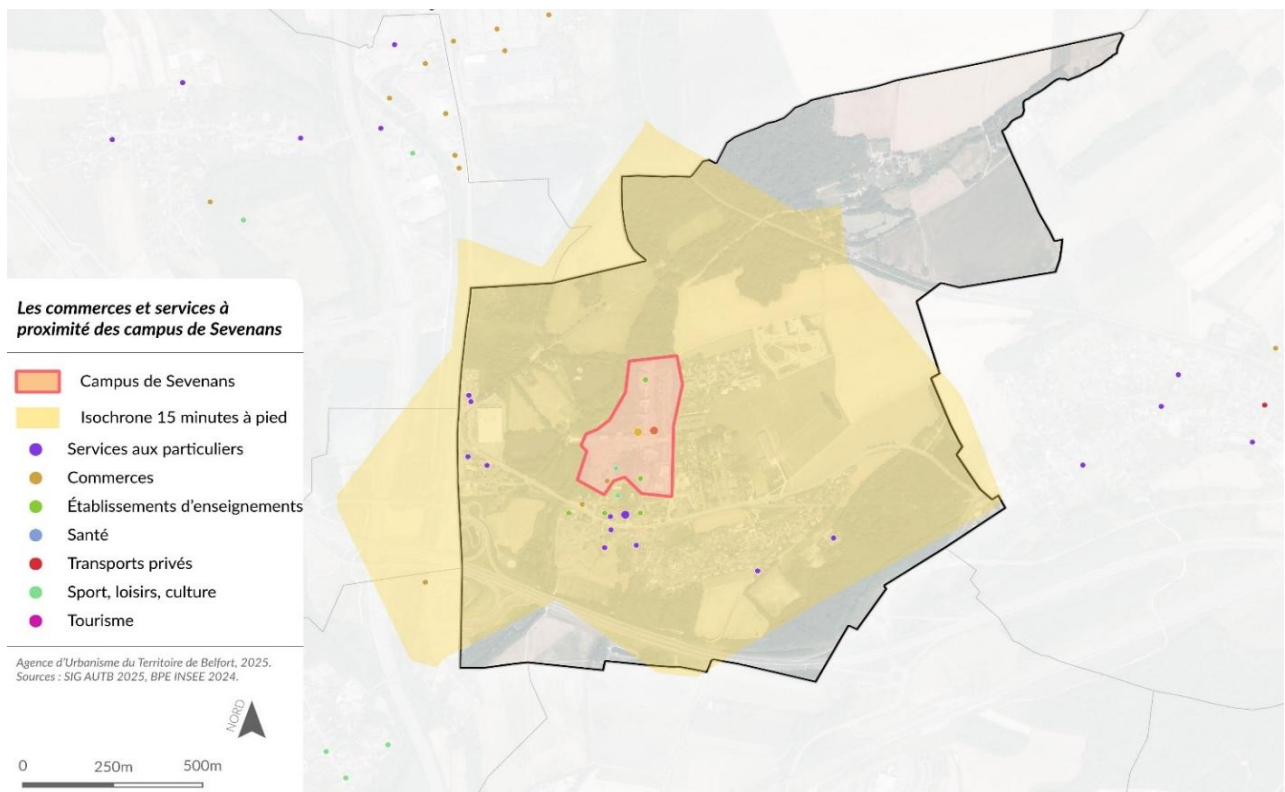


À moins de 15 minutes à pied du campus universitaire du Techn'Hom Belfort, les étudiants disposent de quelques commerces et services de proximité (commerces, santé, sport, loisirs et culture). En outre, le centre-ville, où l'offre de services est la plus complète se situe à environ 20 minutes à pied du campus. Les étudiants des sites universitaires du centre-ville et de la vieille-ville disposent donc d'une accessibilité encore plus favorable aux commerces et aux services.

<sup>a</sup> EMC<sup>2</sup>, Enquête Mobilité Certifiée Cerema



Le campus de Montbéliard présente une situation similaire, offrant aux étudiants un accès relativement facile aux commerces et services de la ville.



À moins de 15 minutes à pied du campus de Sevenans, les étudiants disposent de quelques commerces et services de proximité mais l'offre reste plus limitée qu'à Belfort ou Montbéliard

L'accessibilité des campus et la proximité des services constituent des facteurs déterminants dans le choix du lieu de résidence des étudiants.

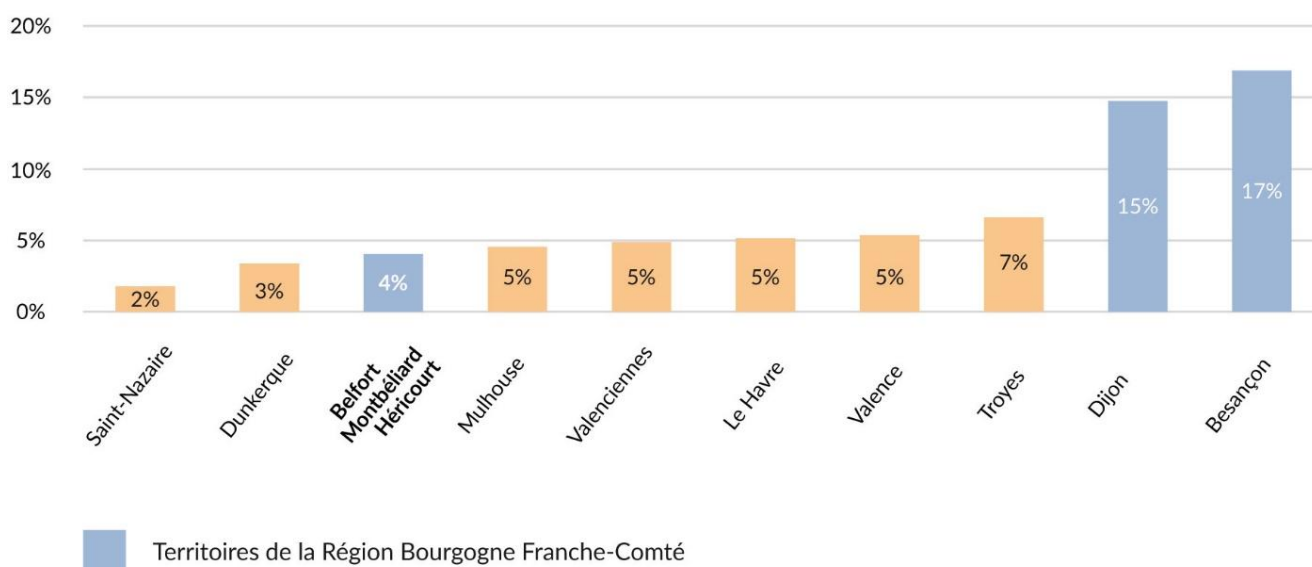
## II. La population étudiante dans le Nord Franche-Comté : une légère croissance des effectifs et un profil atypique

### A. Les étudiants représentent 4% de la population du Nord Franche-Comté

Un étudiant est défini comme une personne de 18 ans ou plus, titulaire du baccalauréat ou d'un diplôme de l'enseignement supérieur et inscrite dans un établissement d'enseignement. L'étude prend en compte l'ensemble des étudiants, y compris ceux âgés de plus de 30 ans.

En 2023, les étudiants inscrits dans les établissements du Nord Franche-Comté représentent environ 4 % de la population totale du territoire. A contrario, les villes universitaires de la région, Dijon et Besançon, présentent des taux beaucoup plus élevés (15 % et 17 %), en lien avec leur offre de formation plus large.

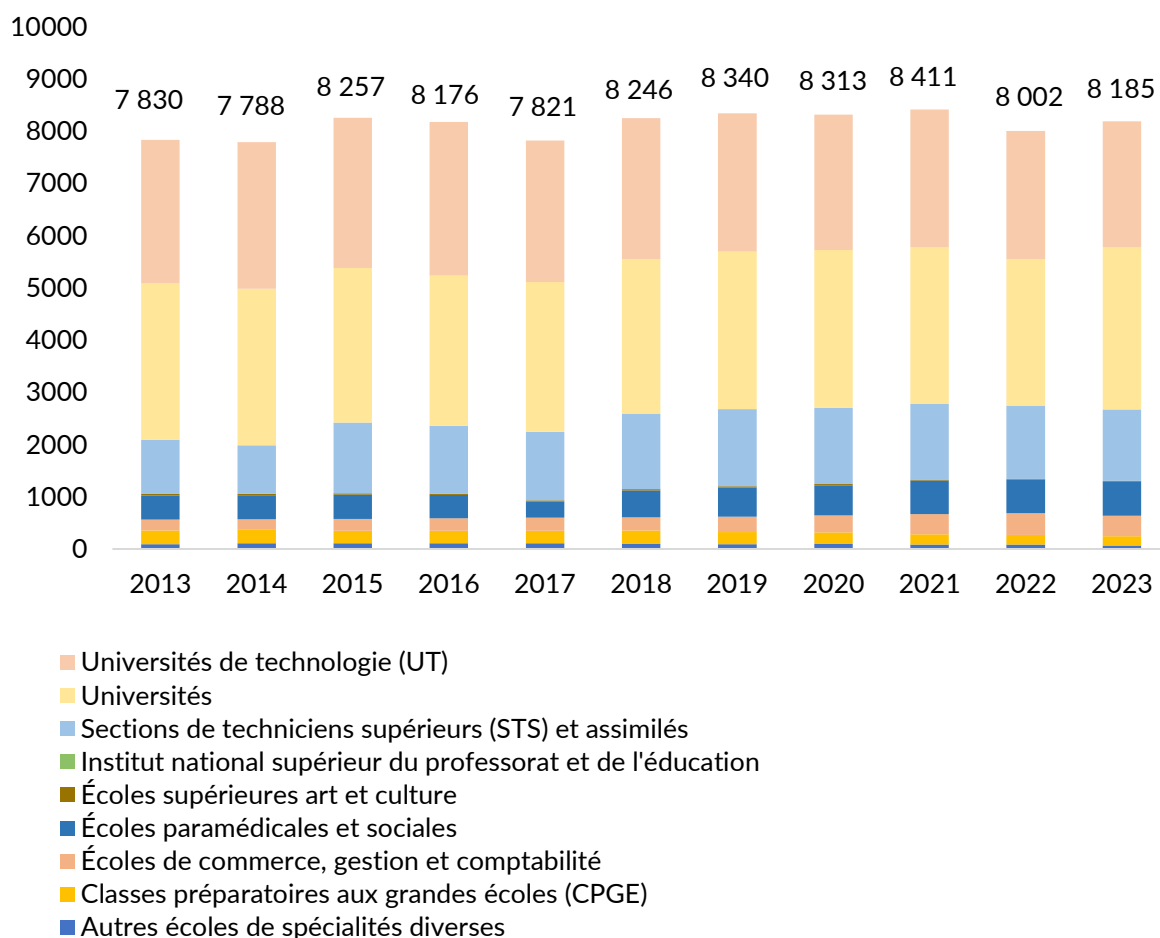
La part d'étudiants inscrits dans les établissements du Nord Franche-Comté en 2023 dans la population totale du territoire (unité urbaine)



Sources : [data.enseignementsup-recherche.gouv.fr](https://data.enseignementsup-recherche.gouv.fr) & [data.education.gouv.fr](https://data.education.gouv.fr), Insee 2022

## B. Une croissance modérée des étudiants sur le territoire

Évolution des effectifs étudiants inscrits dans les établissements du Nord Franche-Comté sur la période 2013 à 2023



Sources : [data.enseignementsup-recherche.gouv.fr](https://data.enseignementsup-recherche.gouv.fr) & [data.education.gouv.fr](https://data.education.gouv.fr)

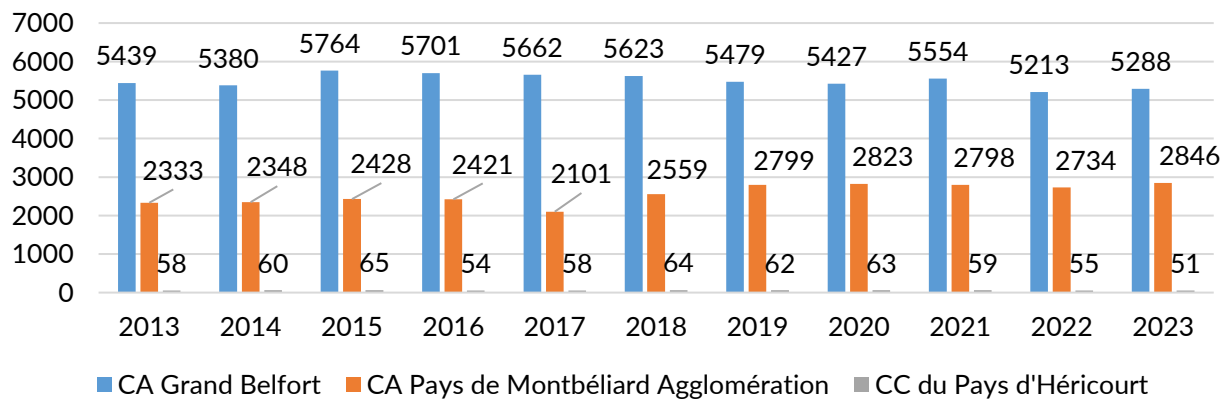
Entre 2013 et 2023, les effectifs étudiants du territoire enregistrent une progression modérée de 293 inscrits, soit une hausse de 4,5 %, passant de 7 830 à 8 185. Cette évolution globale demeure toutefois fragile, comme en témoigne le recul observé lors des deux dernières rentrées, qui concerne aussi bien les BTS que l'ensemble des autres filières post-baccalauréat du Nord Franche-Comté.

Certaines années se distinguent par des inflexions plus marquées. En 2017, une baisse des effectifs est observée dans les trois cycles d'enseignement supérieur, en partie liée à un taux de réussite au baccalauréat plus faible limitant mécaniquement les flux d'entrée dans l'enseignement supérieur.

Sur la période 2013-2023, l'analyse par type d'établissement met en évidence des trajectoires contrastées. Plusieurs filières connaissent une progression de leurs effectifs, notamment de l'université (+ 3,3 %), les sections de techniciens supérieurs (+ 32 %), les écoles paramédicales et sociales (+ 39 %) ainsi que les écoles de commerce, de gestion et de comptabilité (+ 87 %). À l'inverse, d'autres ont vu leurs effectifs décroître, à l'instar des classes préparatoires aux grandes écoles (-6 %) et de l'IUT (-12 %).

### C. Une évolution contrastée des effectifs étudiants dans le territoire du Nord Franche-Comté

Évolution par agglomération des étudiants inscrits dans les établissements du Nord Franche-Comté sur la période 2013 à 2023

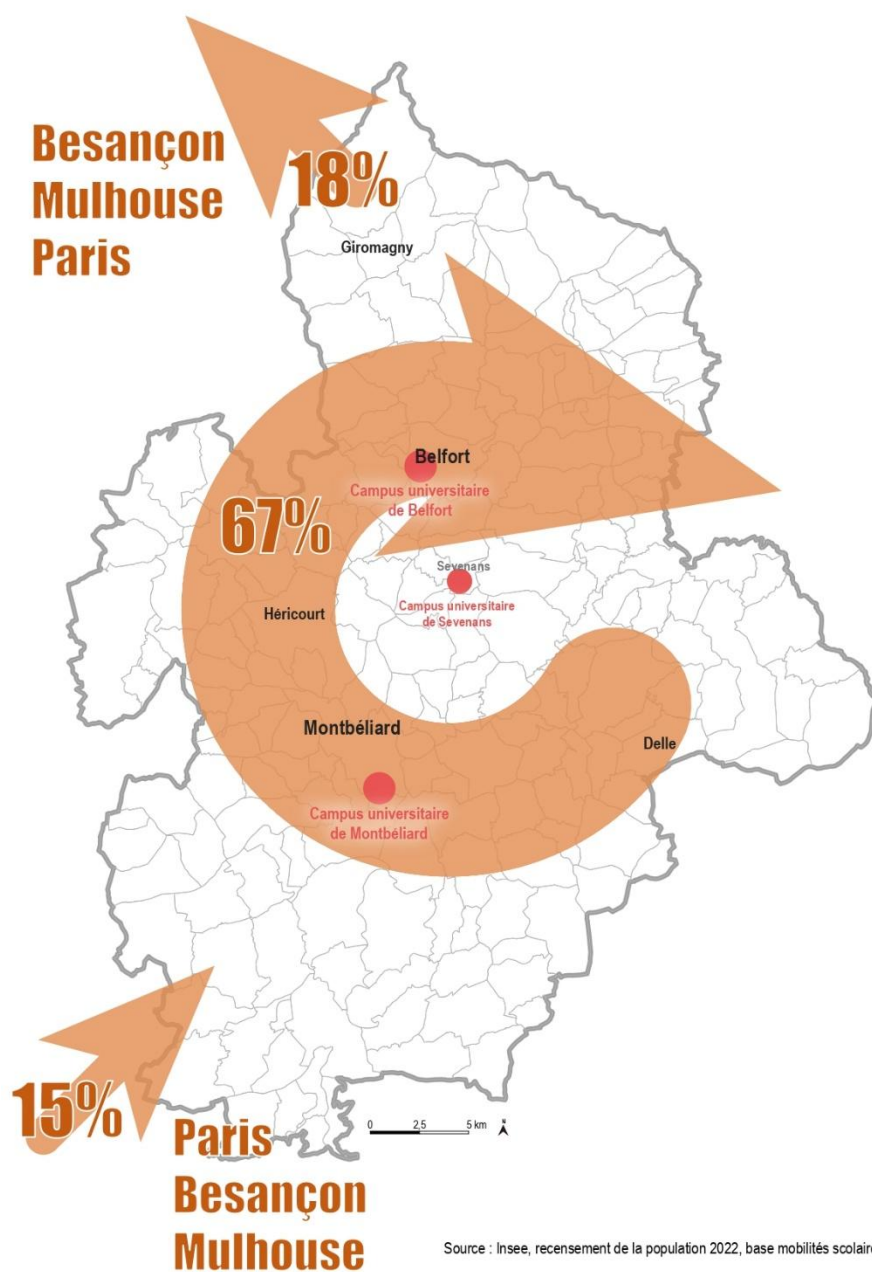


Sources : [data.enseignementsup-recherche.gouv.fr](https://data.enseignementsup-recherche.gouv.fr) & [data.education.gouv.fr](https://data.education.gouv.fr)

La répartition des étudiants par territoire révèle une concentration sur le Grand Belfort, qui accueille près de 60 % des étudiants du Nord Franche-Comté, contre 39 % pour le Pays de Montbéliard ; un écart qui s'explique par les offres de formations de Belfort et Sevenans.

Sur la période récente, les effectifs ont progressé dans le Pays de Montbéliard (+48 étudiants entre 2021 et 2023), une tendance qui peut s'expliquer en partie par le regroupement des formations des métiers de la santé à Montbéliard. Les effectifs étudiants ont légèrement reculé à l'échelle du Grand Belfort (-266 étudiants entre 2021 et 2023).

#### D. Une majorité des étudiants résident dans le Nord Franche-Comté



Cette carte présente les flux entre le lieu de résidence et le lieu d'étude des étudiants inscrits dans un établissement du Nord Franche-Comté, ainsi que ceux qui quittent le territoire pour poursuivre leurs études ailleurs.

Elle montre que, parmi les étudiants en cohabitation ou en décohabitation, une large majorité réside et étudie sur le territoire du Nord Franche-Comté, soit environ 70 %.

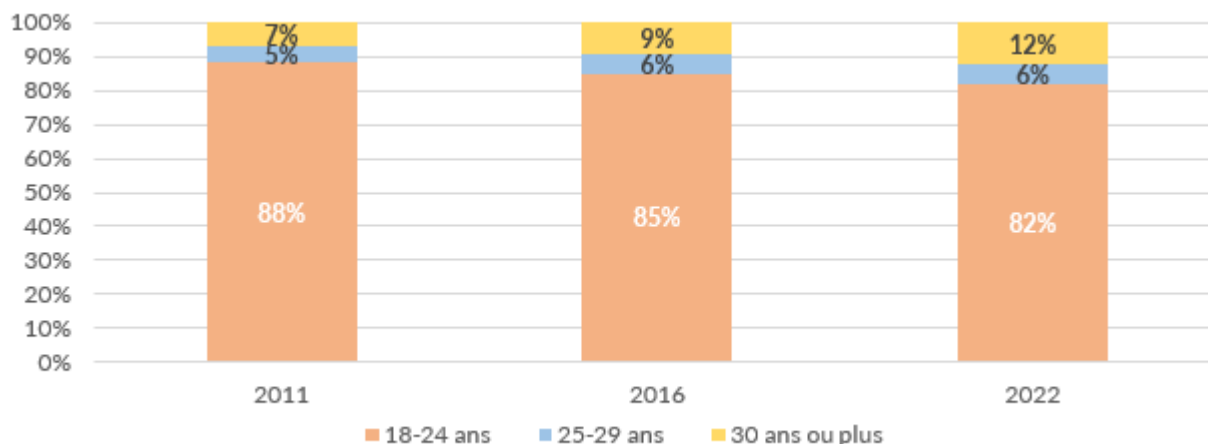
Les autres situations correspondent à des mobilités quotidiennes :

33 % des étudiants sont des navetteurs, effectuant des allers-retours entre leur domicile et leur lieu de formation. Parmi eux, 15 % sont inscrits dans un établissement du Nord Franche-Comté sans y résider.

À l'inverse, 18 % des étudiants domiciliés sur le territoire choisissent de se former dans d'autres villes, davantage universitaires, comme Besançon ou Strasbourg.

## E. Une population étudiante jeune et majoritairement masculine : une spécificité du Nord Franche-Comté liée à l'offre de formation

Répartition des étudiants résidant dans le Nord Franche-Comté par âge entre 2011 et 2022



Source : INSEE - Base « Mobilités scolaires »

Une grande part des étudiants présents sur le territoire ont entre 18 et 24 ans. Cette proportion tend toutefois à diminuer au profit d'un nombre croissant d'étudiants âgés de 30 ans et plus, reflétant à la fois un allongement de la durée des études supérieures, des années de césures et des reconversions professionnelles.

La population estudiantine du territoire est majoritairement masculine, avec 62 % de garçons et seulement 38 % de filles à la rentrée 2023-2024. Cette répartition constitue une spécificité du Nord Franche-Comté et reflète une offre de formation qui attire davantage les garçons. À titre de comparaison, la répartition nationale est inverse, avec 56 % de filles et 44 % de garçons.

L'offre de formation locale explique en grande partie cette particularité. Par exemple, à l'IUT, 82 % des étudiants sont des garçons contre 18 % de filles, répartis sur les filières suivantes :

- Génie civil – construction durable
- Génie électrique et informatique industrielle
- Gestion administrative et commerciale des organisations
- Informatique
- Métiers du multimédia et de l'internet
- Métiers de la transition et de l'efficacité énergétiques
- Mesures physiques
- Réseaux et télécoms
- Techniques de commercialisation
- Carrières sociales

D'autres filières, comme les classes préparatoires aux grandes écoles et les écoles de commerce, gestion et comptabilité, présentent également une surreprésentation masculine (environ ¾ de garçons pour ¼ de filles).

À l'inverse, les écoles paramédicales et sociales, ainsi que les écoles supérieures d'art et de culture, accueillent majoritairement des étudiantes, avec plus de 80 % de filles et moins de 20 % de garçons.

### Répartition par genre selon les filières de formation

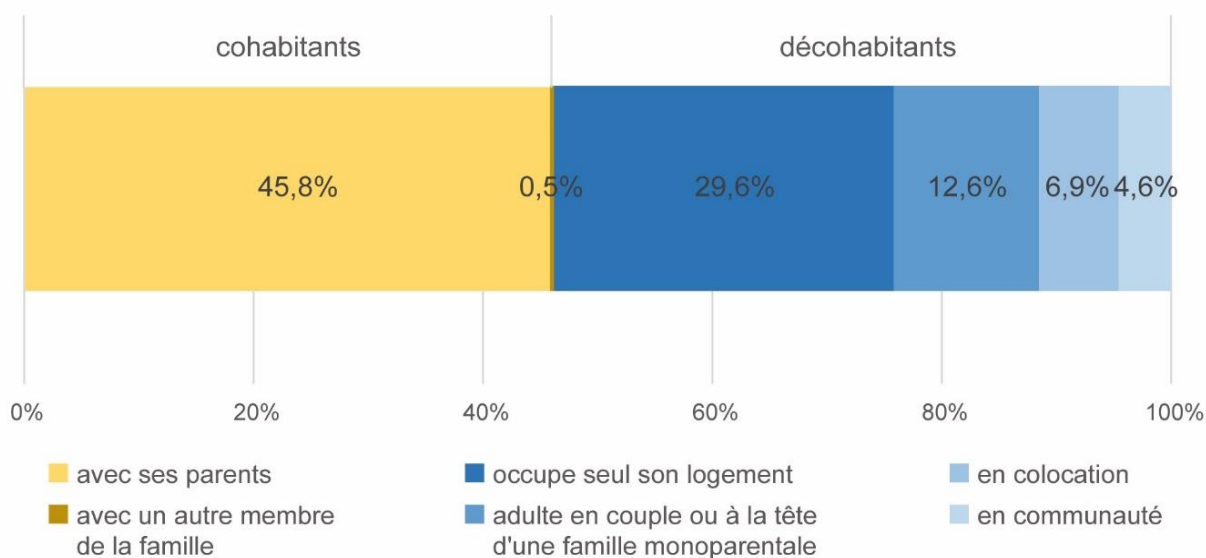
Formations	Garçons	Filles	Total
Universités	54%	46%	3100
Universités de technologie (UT)	82%	18%	2415
Sections de techniciens supérieurs (STS) et assimilés	59%	41%	1364
Écoles paramédicales et sociales	18%	82%	644
Écoles de commerce, gestion et comptabilité	75%	25%	393
Classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE)	72%	28%	180
Autres écoles de spécialités diverses	48%	52%	66
Écoles supérieures art et culture	13%	87%	23

### III. Les étudiants décohabitants, sujet d'étude de cet observatoire

Les étudiants dits « décohabitants » sont ceux qui ne résident pas avec un membre de leur famille. Cette catégorie englobe les étudiants vivant seuls, en couple, chez des amis, en colocation, en pension ou en sous-location, dans des logements distincts du « logement ordinaire ». Ces données proviennent du recensement de l'INSEE qui analyse les mobilités scolaires à partir de la variable « lien avec la personne de référence du ménage ».

#### A. 54% des étudiants du Nord Franche-Comté sont dits « décohabitants »

##### Répartition des étudiants résidants dans le Nord Franche-Comté selon leur mode de vie en 2022



Source : Insee, recensement de la population 2022, base mobilités scolaires

Une communauté est un ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun (internats de lycée pour les post-bac, foyers, cités universitaires, etc.).

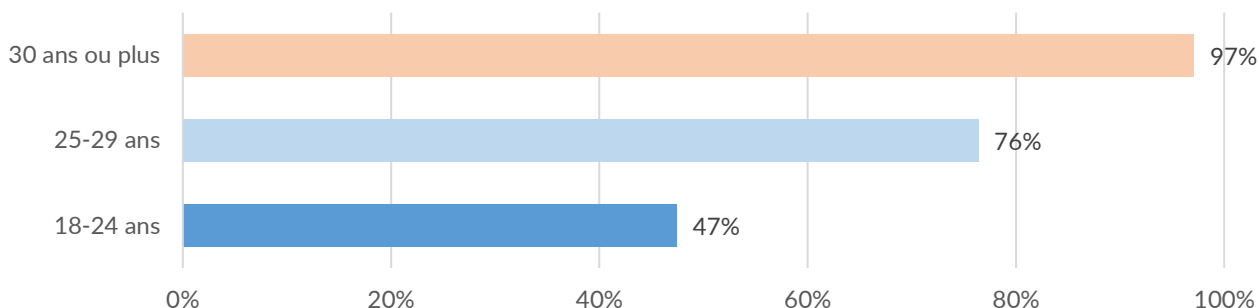
Dans le Nord Franche-Comté, plus d'un étudiant sur deux (54%) vit en dehors du domicile familial (4 000 étudiants). On les appelle « décohabitant ». Ils peuvent alors vivre seuls ou à plusieurs dans un logement.

A l'inverse, 46% des étudiants vivent chez leurs parents, une part quasi-similaire à l'agglomération de Mulhouse (49%) mais nettement supérieure à celle observée dans les métropoles de Dijon et Besançon (environ 20%). Parmi les facteurs avancés, on retrouve l'aire de recrutement qui demeure locale, excepté pour les formations spécialisées et renommées comme celles dispensées à l'UTBM. Par ailleurs, les formations du Nord Franche-

Comté offrent à beaucoup de jeunes la possibilité d'étudier sur place, ce qui leur permet de rester chez leurs parents et de limiter les coûts liés au logement.

## B. L'autonomie résidentielle augmente avec l'âge

### Part des étudiants en décohabitation dans le Nord Franche-Comté en 2022 selon l'âge



Source : Insee, recensement de la population 2022, base mobilités scolaires

L'autonomie résidentielle progresse avec l'âge. Les étudiants qui disposent d'un logement autonome sont, en moyenne, plus âgés que ceux qui résident chez leurs parents. Si, pour les 18-24 ans, 47% sont en décohabitation, après 29 ans, la part avoisine les 100%. Ces derniers sont en majorité en couple ou en famille avec enfant(s).

## C. Les étudiants décohabitants inscrits dans un établissement du Nord Franche-Comté vivent principalement dans l'Agglomération de Belfort

### Les étudiants décohabitants dans le Nord Franche-Comté en 2022

	Répartition des décohabitants dans le NFC	Part des décohabitants parmi les étudiants
Grand Belfort CA	72%	70%
Pays de Montbéliard Agglo.	24%	39%
CC du Pays d'Héricourt	1%	17%
CC du Sud Territoire	2%	20%
CC des Vosges du sud	1%	22%
<b>Pôle Nord Franche-Comté</b>	<b>100%</b>	<b>54%</b>

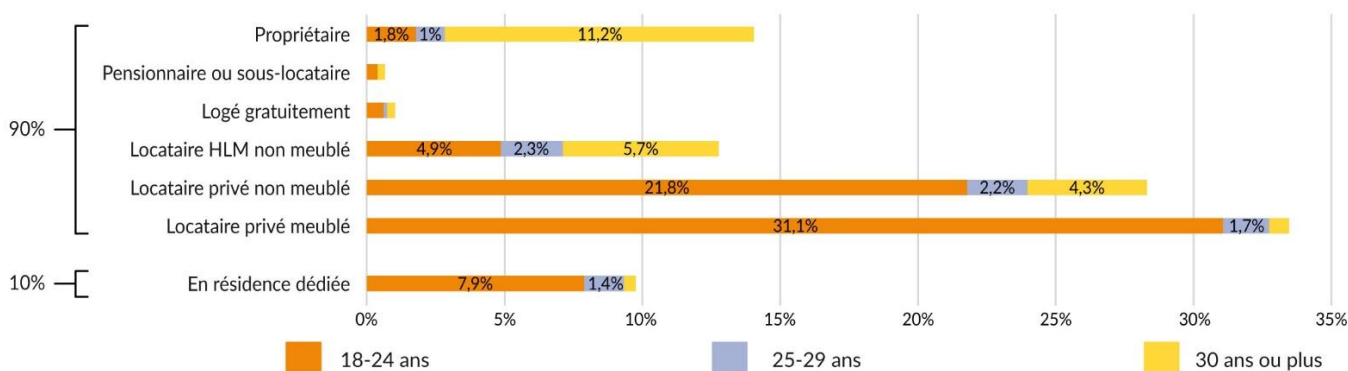
Source : Insee, recensement de la population 2022, base mobilités scolaires

Lecture : 72% des étudiants « décohabitants » du Nord Franche-Comté vivent dans l'agglomération de Belfort. 70% des étudiants de l'agglomération de Belfort (résidents) sont décohabitants.

La majorité des étudiants « décohabitants » (96 %) réside dans les deux agglomérations de Belfort et de Montbéliard. L'agglomération de Belfort accueille 70 % des étudiants en décohabitation du Nord Franche-Comté.

Bien que des échanges existent entre les deux villes, avec environ 4 % des étudiants de Belfort se dirigeant vers Montbéliard et 3 % de Montbéliard vers Belfort, ces flux restent relativement faibles et n'affectent pas de manière significative les dynamiques résidentielles des étudiants qui privilégient un logement à proximité de leur lieu de formation.

## D. Le parc locatif privé et les petites surfaces privilégiées par les étudiants décohabitants



Source : Insee, recensement de la population 2022, base mobilités scolaires

L'accès au logement des étudiants en décohabitation repose largement sur le parc locatif privé, en particulier sur le locatif privé meublé. Cette forme de logement est particulièrement mobilisée par les étudiants les plus jeunes, pour lesquels elle offre une solution rapide et flexible d'accès à l'autonomie, adaptée à des trajectoires encore peu stabilisées et à des durées d'occupation souvent limitées.

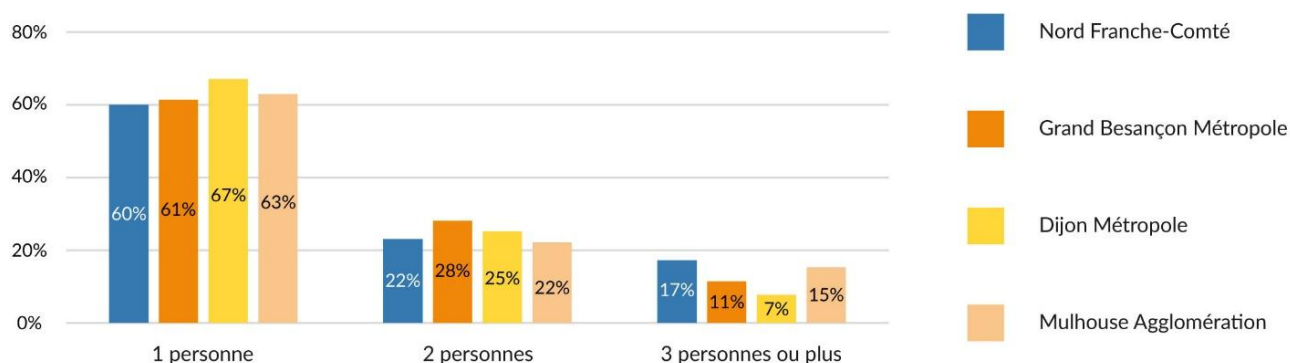
Les résidences dédiées occupent une place plus marquée parmi les étudiants les plus jeunes en décohabitation, mais leur poids diminue avec l'âge, au profit du parc ordinaire. Cette évolution confirme le rôle transitoire de ces structures, souvent mobilisées lors des premières années d'études.

À mesure que l'âge augmente, les situations résidentielles se diversifient. Le recours au locatif privé non meublé et, dans une moindre mesure, au parc social non meublé, devient plus fréquent, traduisant des parcours plus installés et une recherche de logements offrant davantage de stabilité. Ces formes d'occupation concernent davantage des étudiants plus avancés dans leur cursus, voire engagés dans une insertion progressive dans la vie active.

Enfin, les situations de propriété, de pensionnaire ou de sous-location restent marginales, quel que soit l'âge et relèvent davantage de configurations spécifiques que de pratiques résidentielles structurantes.

Dans l'ensemble, les pratiques résidentielles des étudiants en décohabitation traduisent des trajectoires évolutives selon l'âge, passant de solutions meublées et dédiées en début de parcours vers des formes d'habitat plus stabilisées au fil de l'avancée dans le cursus.

### Nombre de personnes constituant les ménages des étudiants décohabitants en 2022 dans le Nord Franche-Comté



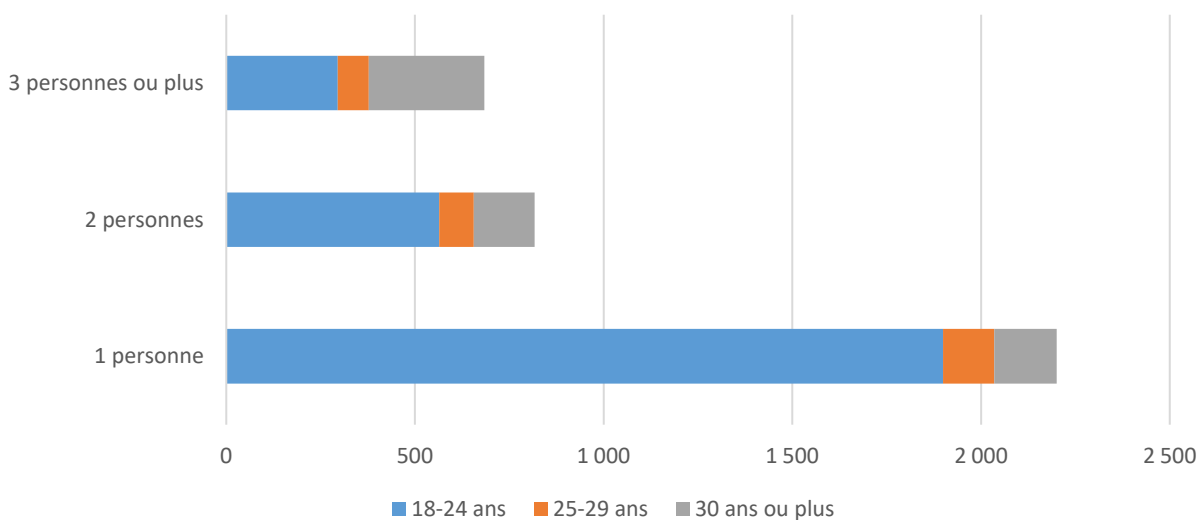
Sources : Insee, recensement de la population 2022, base mobilités scolaires

Les étudiants décohabitants du Nord Franche-Comté vivent majoritairement seuls (60 %) ou à deux (22 %), ce qui les conduit à privilégier des logements de petite taille, principalement des T1 et T2. Cette configuration est similaire à celle observée dans les territoires voisins comme le Grand Besançon Métropole, Dijon Métropole et

Mulhouse Agglomération, où la proportion d'étudiants vivant seuls reste la plus élevée, bien que légèrement plus marquée, notamment à Dijon Métropole (67 %).

La présence notable d'étudiants vivant dans des foyers de trois personnes ou plus (17 % dans le Nord Franche-Comté) traduit la diversité des situations au sein de cette population. Il ne s'agit pas exclusivement de colocation entre étudiants, mais également de ménages composés d'étudiants plus âgés, parfois accompagnés d'enfants.

#### Age et nombre de personnes constituant les ménages des étudiants décohabitants en 2022 dans le Nord Franche-Comté



Sources : Insee, recensement de la population 2022, base mobilités scolaires

Les 18-24 ans constituent la majorité des ménages d'étudiants décohabitants d'une personne (86%). La taille des ménages évolue avec l'âge de l'étudiant et les parcours de vie (être en couple, fonder une famille, avoir des enfants, etc.).

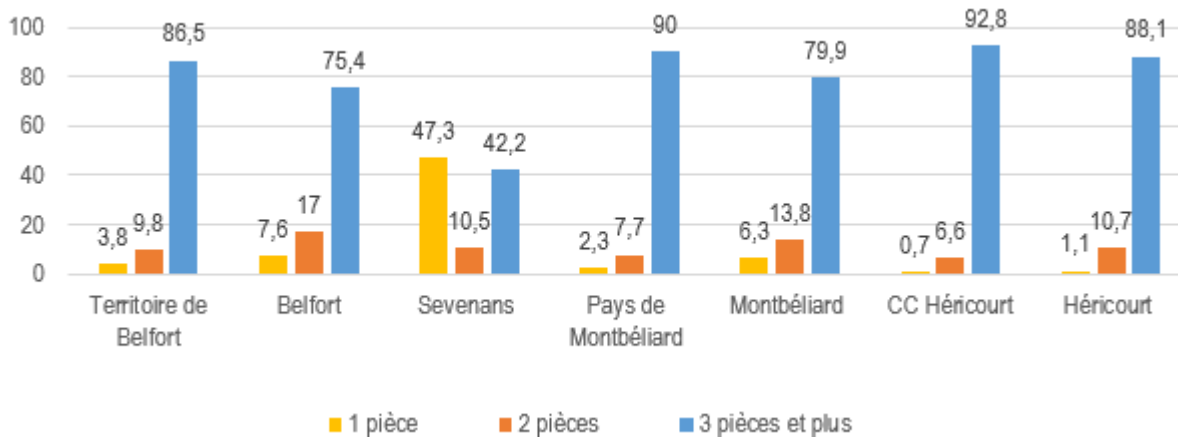
## IV. Le logement des étudiants décohabitants dans le Nord Franche-Comté

### A. Le parc résidentiel, première forme de logement pour les étudiants

Près de 90 % des étudiants décohabitants du Nord Franche-Comté résident dans un logement ordinaire du parc privé ou social, contre seulement 10 % dans des résidences dédiées. Cette prédominance du parc diffus en fait la principale ressource d'hébergement étudiant à l'échelle du territoire.

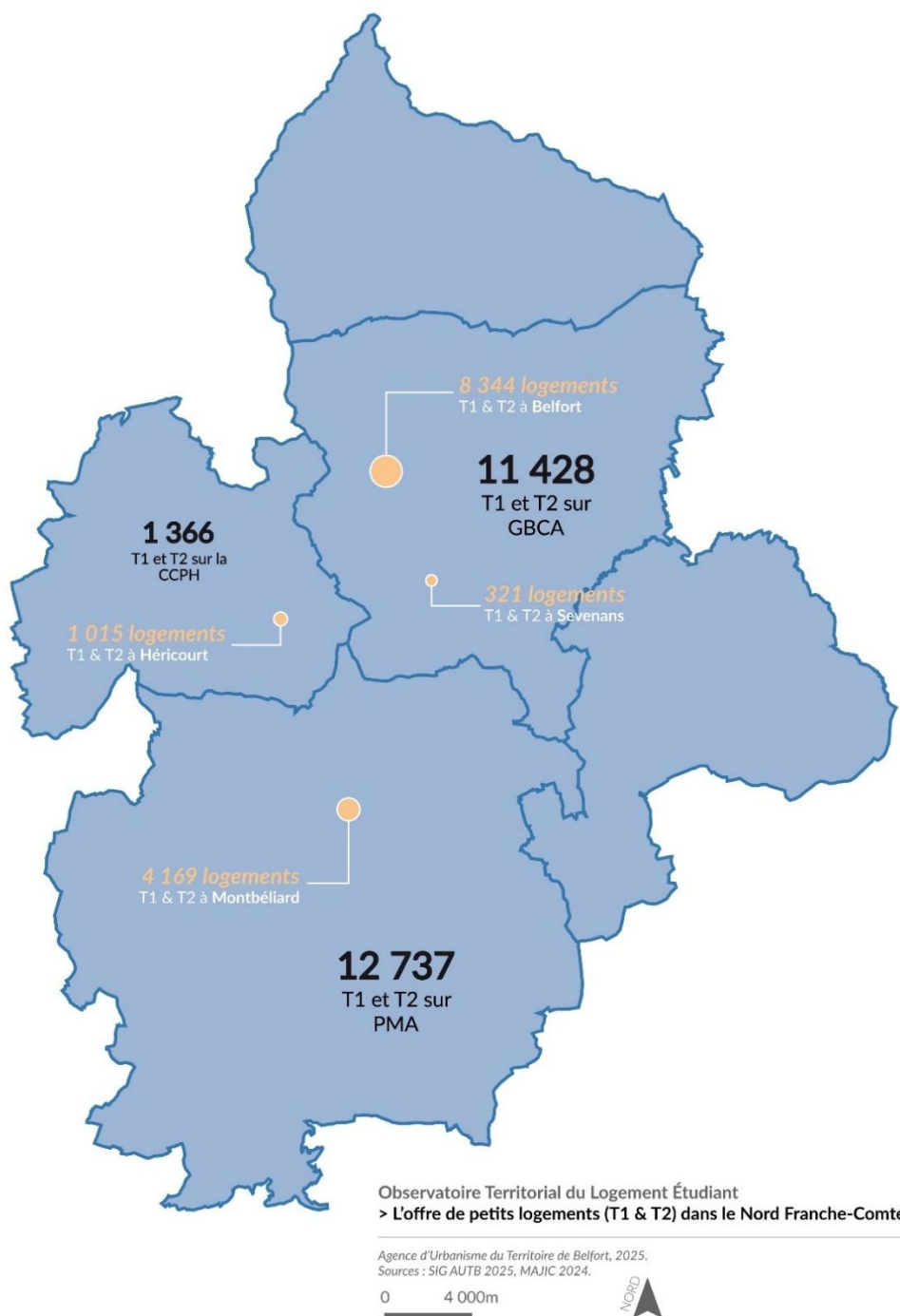
#### Une répartition contrastée de l'offre de T1 et T2

Part des T1 et T2 dans le parc résidentiel (en %)



À l'échelle du Nord Franche-Comté, la proportion de petits logements (T1 et T2) reste globalement limitée. Seule la commune de Sevenans fait figure d'exception, avec une proportion de T1 et de T2 très nettement supérieure aux autres territoires, liée à sa fonction universitaire.

À l'échelle intercommunale, la proportion globale de petits logements est relativement similaire entre les agglomérations de Belfort et du Pays de Montbéliard.

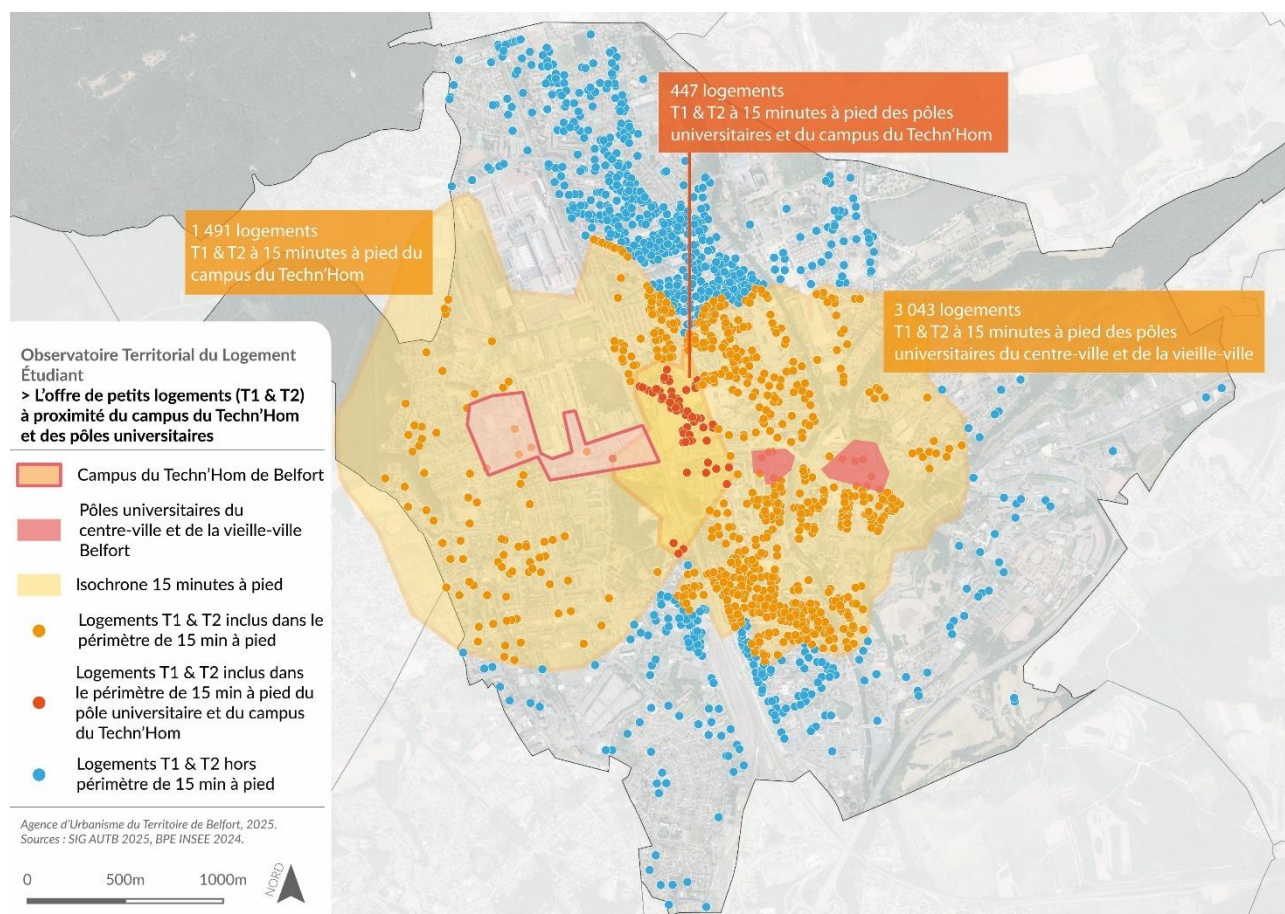


En revanche, les villes-centres présentent des profils contrastés.

Belfort concentre 73 % des T1/T2 de l'agglomération (8 344 sur 11 428) alors que Montbéliard ne regroupe qu'environ un tiers des T1/T2 de son agglomération (4 169 sur 12 737). Le reste est dispersé dans plusieurs pôles urbains, reflet du polycentrisme du Pays de Montbéliard, tant pour l'offre de logements que pour l'offre de formation.

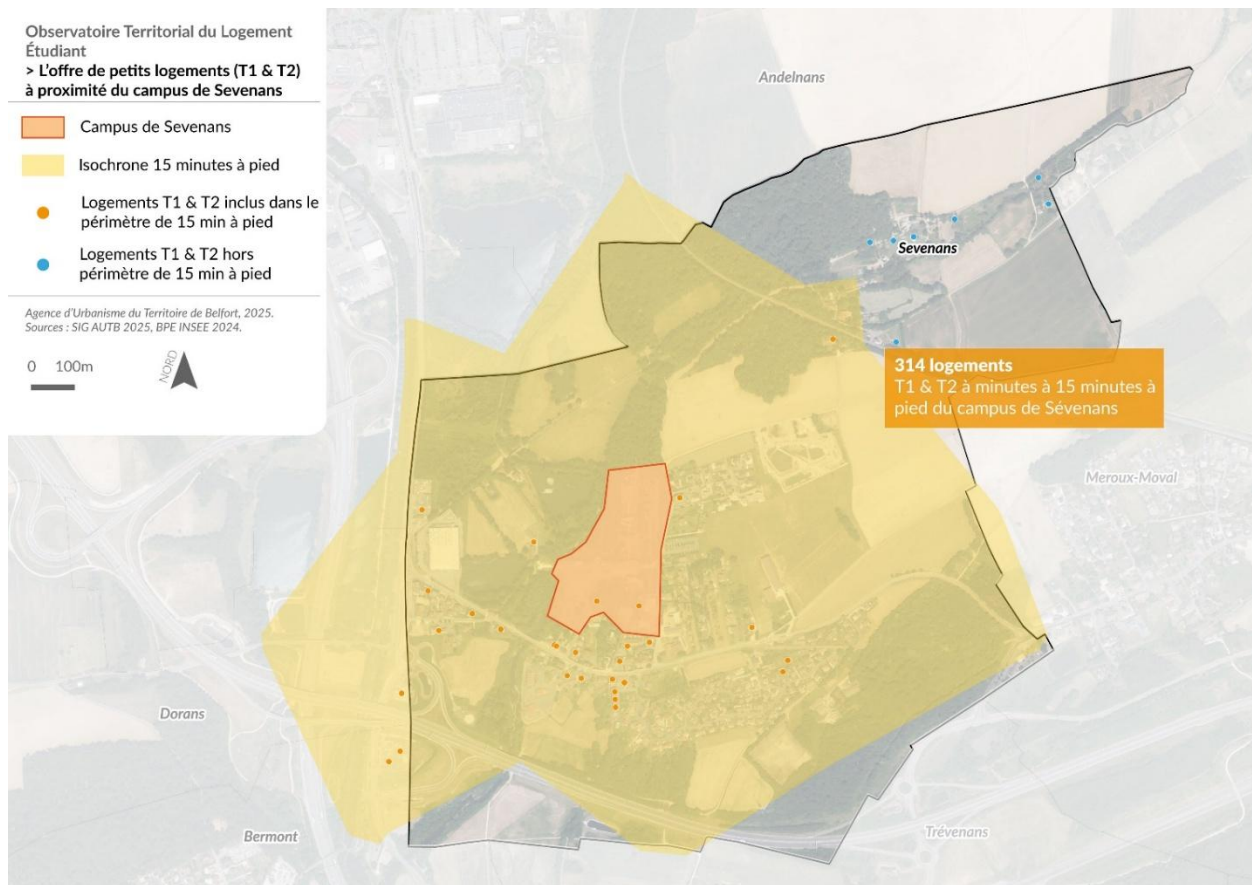
La Communauté de Communes du Pays d'Héricourt, quant à elle, recense 1 366 T1 et T2, soit une offre moins conséquente que dans les deux autres agglomérations en raison notamment d'une population beaucoup moins significative.

## Une accessibilité aux petits logements qui diffère selon les territoires



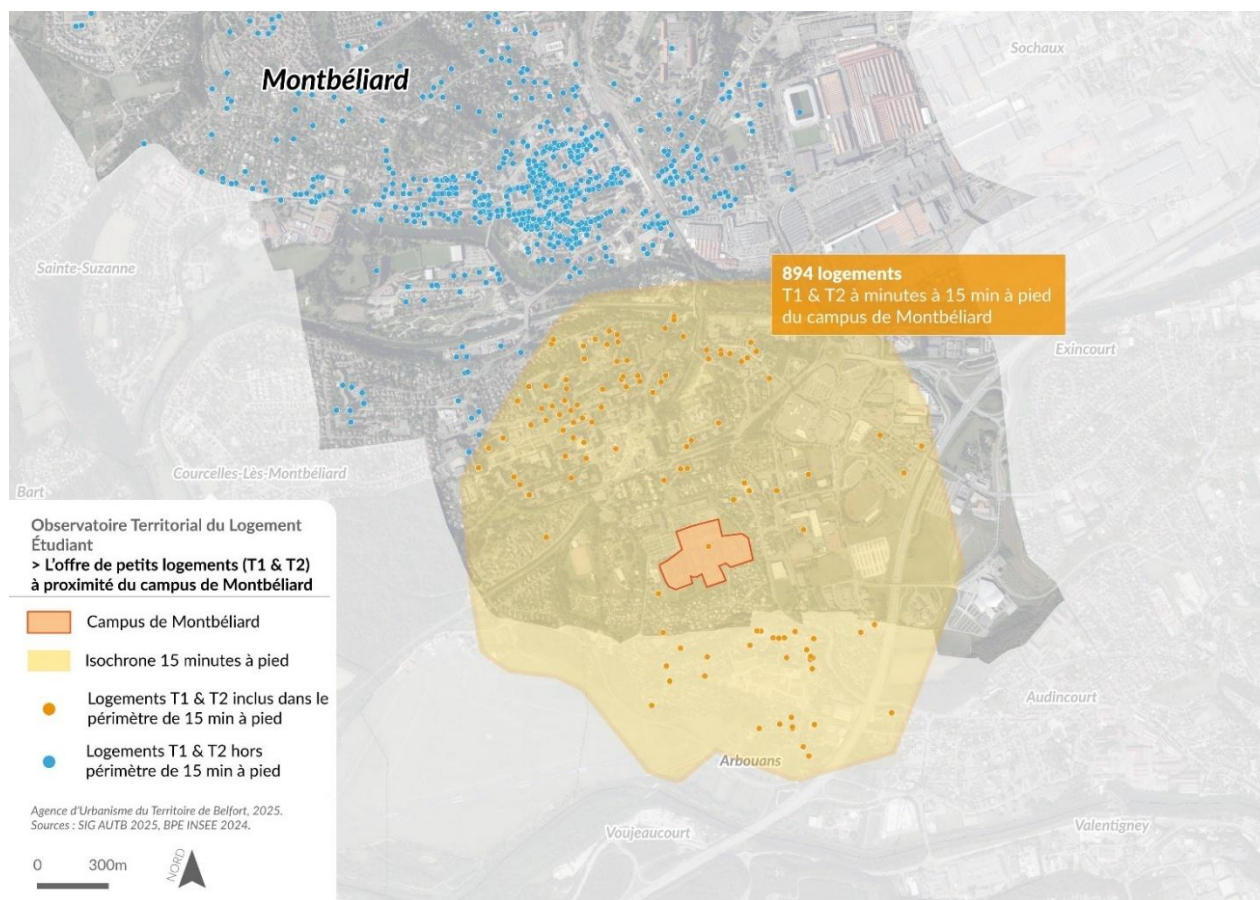
La concentration de petits logements à Belfort se traduit par un nombre relativement élevé de logements situés à proximité immédiate du campus. En effet, 1 491 logements T1 et T2 sont situés à moins de quinze minutes à pied du campus du Techn'hom de Belfort, dont 97 % sont situés sur la commune et 3% à Essert, Cravanche et Bavilliers, les communes les plus proches du campus du Techn'Hom.

Dans un périmètre de 15 minutes à pied autour du point central situé entre les deux pôles universitaires du centre-ville et de la vieille-ville, le nombre de petits logements (T1 et T2) est encore plus élevé : 3 043 au total, dont 447 se trouvent au croisement des deux périmètres de 15 minutes à pied autour du campus du Techn'Hom et des pôles universitaires.



À Sevenans, 314 T1 et T2 sont accessibles à moins de 15 minutes à pied depuis le campus, avec 98 % situés sur la commune de Sevenans et le reste réparti sur les communes de Dorans et Bermont situées à proximité du campus.

Du côté de Montbéliard, 894 logements T1 et T2 se trouvent à moins de 15 minutes à pied du campus. Ces logements sont majoritairement localisés à Montbéliard (92 %), une part complémentaire étant située sur la commune la plus proche du campus, Arbouans.



## Une vacance de longue durée plus élevée dans le parc de petits logements

### La vacance des logements depuis plus de deux ans

	Dans le parc global	Dans le parc de T1 et T2
Belfort	6 %	10 %
Sevenans	8 %	11 %
Montbéliard	8 %	13 %

Sources : SIG AUTB 2025, MAJIC 2024

À Belfort, la vacance de longue durée (plus de deux ans) touchant les T1 et T2 atteint 10 %, un niveau nettement supérieur à celui observé pour l'ensemble du parc (6 %). L'offre de logement de petite taille ne répond donc pas toujours aux attentes des étudiants ou des jeunes adultes, que ce soit en raison de la qualité des logements, de leur configuration ou de leur positionnement sur le marché.

Les secteurs qui concentrent l'offre de formations post-bac (Techn'Hom, centre-ville, vieille-ville) n'enregistrent pas de taux de vacance plus faibles. Sur 4 504 T1 et T2 situés à moins de 15 minutes à pied des pôles universitaires, 481 sont vacants depuis plus de deux ans (près de 11%). A contrario, dans les secteurs les plus recherchés par les étudiants, certains logements ne trouvent pas preneur, laissant supposer un décalage entre l'offre existante et les attentes réelles des étudiants.

À Sevenans, le taux de vacance durable observée sur les T1 et T2 est également significatif (11%, soit 36 T1 et T2 sur les 322 recensés).

À Montbéliard, la situation apparaît encore plus marquée : 13 % des T1 et T2 sont vacants depuis plus de deux ans. Ce niveau élevé interroge la capacité du parc privé à répondre aux attentes des étudiants et des jeunes actifs. A proximité du campus, la vacance de longue durée se révèle toutefois plus contenue (11%) qu'à l'échelle de la ville, ce qui peut témoigner d'une meilleure adéquation de l'offre dans ce périmètre ou d'une plus forte demande, laissant tout de même supposer des problématiques de qualité, ou de positionnement prix au regard du taux qui reste élevé.

### *Les limites du parc ordinaire pour les étudiants*

Malgré son poids élevé dans le logement étudiant, le parc ordinaire ne répond pas toujours aux besoins des étudiants. Les petites surfaces y sont rares et toutes ne sont pas nécessairement meublées, ce qui peut les rendre moins adaptées à la vie étudiante. Ce parc est par ailleurs soumis à une forte concurrence avec d'autres publics – jeunes actifs, seniors ou ménages modestes – ce qui accentue les tensions d'accès.

- La localisation constitue un autre enjeu : une partie des logements reste éloignée des pôles universitaires ou des axes de transport structurants, rendant le quotidien des étudiants plus contraint.
- Ces logements peuvent être aussi anciens et donc offrir un confort plus limité aux étudiants.
- Le coût des loyers, auquel s'ajoutent les charges de chauffage, d'électricité et l'abonnement internet, peut représenter une contrainte pour les étudiants aux ressources limitées. À titre informatif, selon l'ADIL 70-90 (1<sup>er</sup> janvier 2023), les loyers du parc locatif privé s'élèvent en moyenne à 12,3 €/m<sup>2</sup> pour un T1 non meublé à Belfort et à 12,5 €/m<sup>2</sup> pour un T1 non meublé à Montbéliard. Ces niveaux de loyers restent néanmoins inférieurs à ceux observés dans l'agglomération de Mulhouse, où le loyer moyen d'un T1 non meublé atteint 14,4 €/m<sup>2</sup> selon l'ADIL 68, ainsi qu'à Besançon, où il s'élève à 12,9 €/m<sup>2</sup> d'après les données 2023 de l'Observatoire des loyers.

Ces limites du parc ordinaire mettent en évidence l'importance du logement spécifiquement dédié aux étudiants qui peut offrir des conditions plus adaptées à leurs besoins.

### *B. Une offre dédiée aux étudiants, qui complète le parc privé diffus*

Le développement du parc résidentiel étudiant reflète étroitement l'évolution de l'enseignement supérieur sur le territoire.

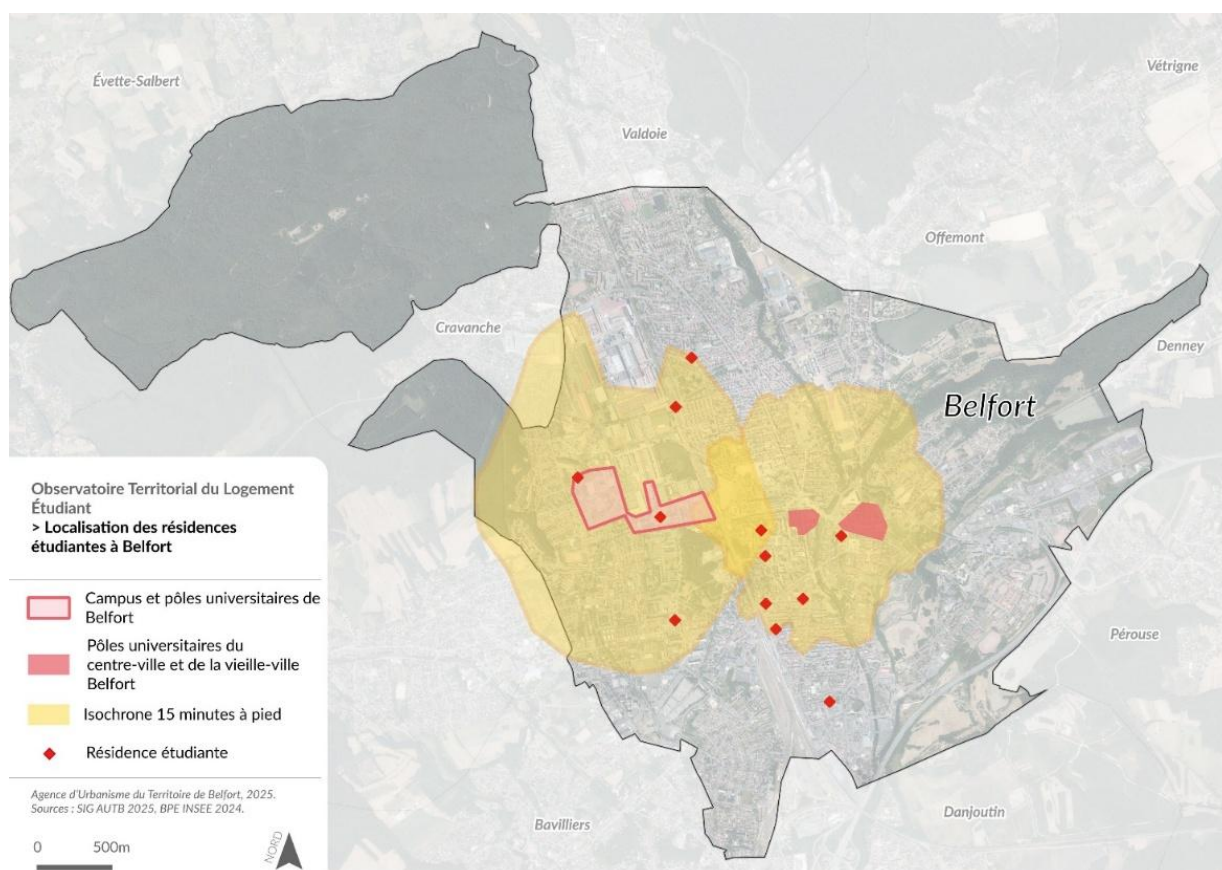
Entre 1970 et 1990, les premières résidences offraient encore une capacité limitée. C'est à partir de 1991, avec la création de l'IPSé (devenue l'UTBM en 1999), qu'un véritable essor universitaire s'amorce, avec la construction de neuf résidences jusqu'en 2011, soit un peu plus d'un tiers du parc actuel, portée par la montée en puissance des formations et la structuration progressive du paysage universitaire local.

Après une période de ralentissement entre 2011 et 2019, marquée par seulement deux nouvelles ouvertures, un tournant s'observe à partir de 2020 : cinq résidences supplémentaires ont été mises en service, dont quatre à Montbéliard. Ces programmes, portés principalement par des investisseurs privés et par le bailleur social Néolia, traduisent une volonté de moderniser l'offre et de renforcer l'attractivité du campus métropolitain à travers des logements de qualité supérieure.

Dans le même temps, les résidences plus anciennes ont fait l'objet de travaux de modernisation au cours des dernières années, incluant le renouvellement du mobilier et la mise à niveau énergétique des bâtiments, afin d'améliorer le confort des étudiants et de prolonger la durée de vie du parc existant.

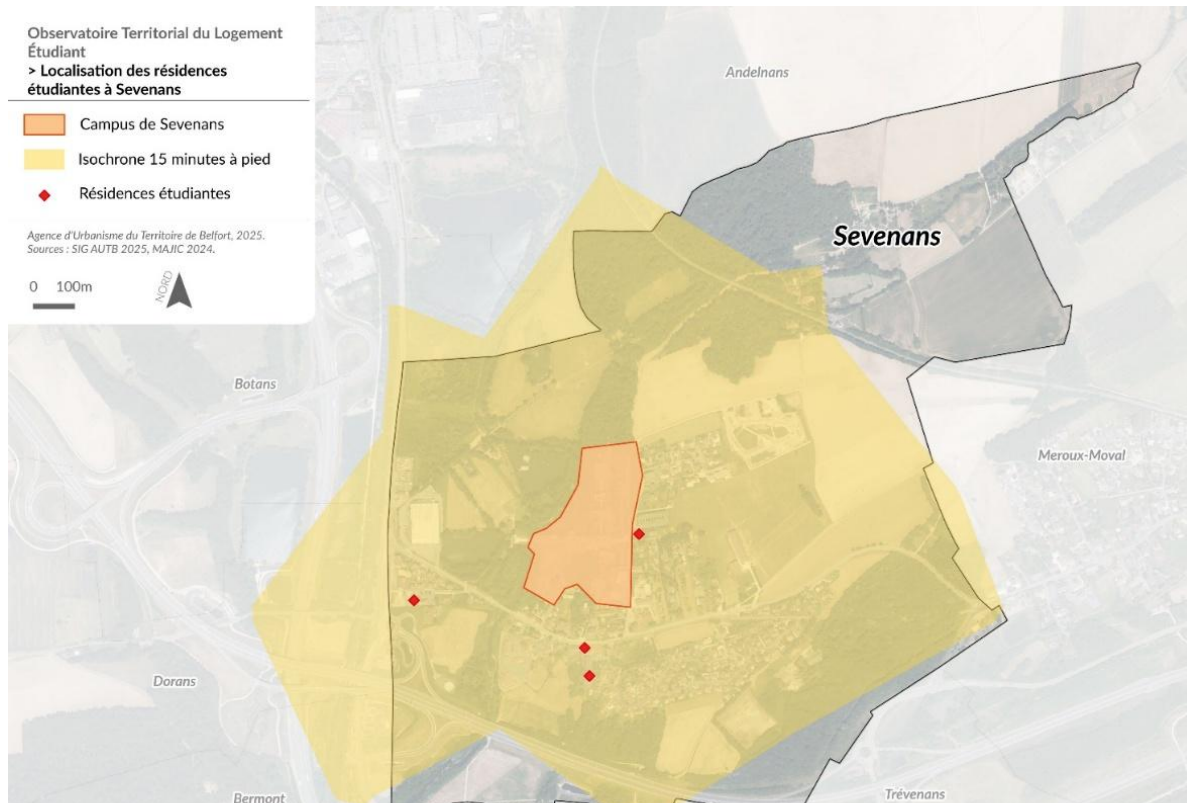
### *24 résidences étudiantes situées autour des campus et centres-villes*

En 2025, le Nord Franche-Comté dispose de 1 840 lits réservés aux étudiants répartis dans 24 résidences situées dans les villes disposant d'un campus universitaire : à Belfort, Montbéliard et Sevenans.

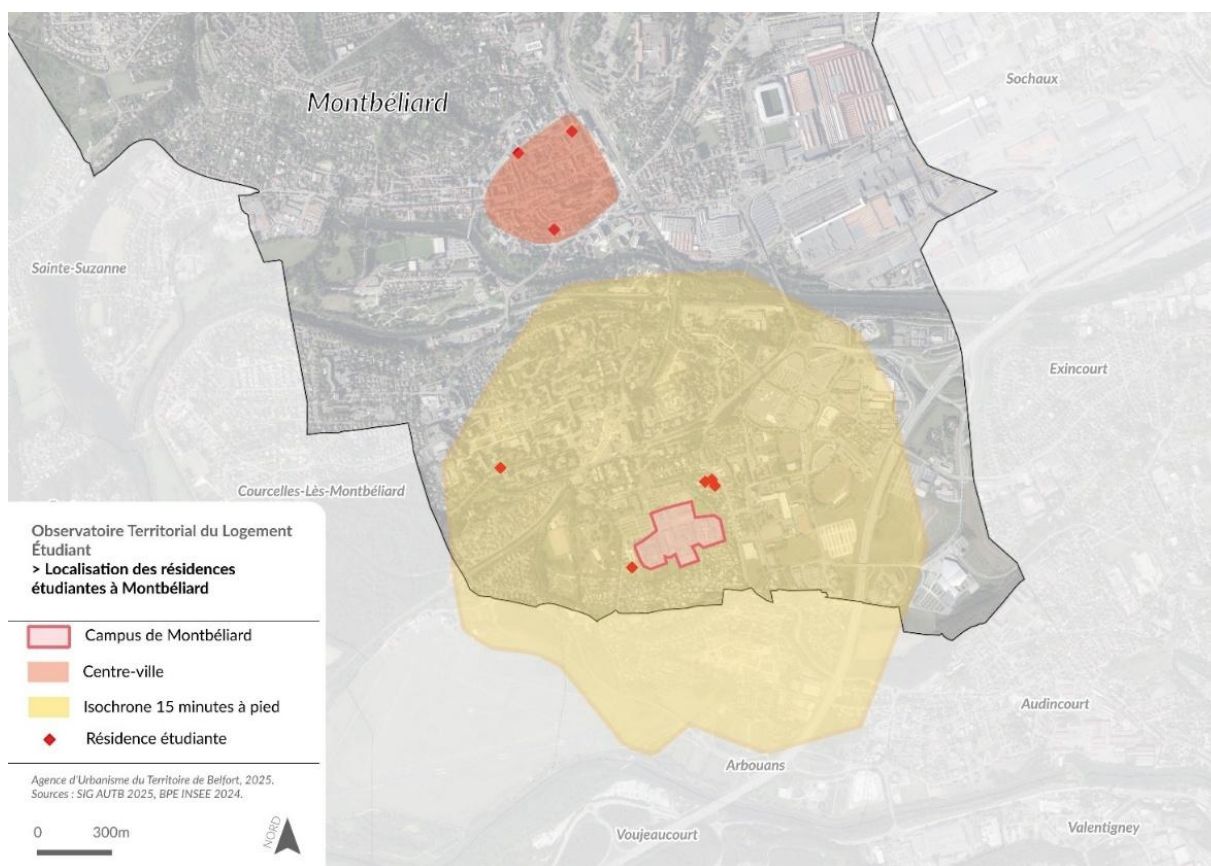


Ces résidences sont principalement implantées à proximité immédiate des campus ou en centre-ville de Belfort et de Montbéliard.

À Belfort, la moitié des résidences étudiantes se trouve à moins de 15 minutes à pied du campus. Deux sont implantées directement sur le site universitaire (l'une gérée par le Crous, l'autre par le bailleur social Néolia). Les quatre autres, situées dans ce même périmètre de 15 minutes, relèvent d'une diversité d'acteurs : le Crous et deux gestionnaires privés. La résidence Habitat Jeune 90 est également accessible à pied depuis le campus en moins de 15 minutes. Toutes les autres résidences universitaires, à l'exception d'une située plus au sud, se trouvent à moins de 15 minutes à pied des pôles universitaires du centre-ville et de la Vieille-Ville. Elles sont aussi, gérées par une diversité d'acteurs : le Crous, Néolia et des gestionnaires privés.



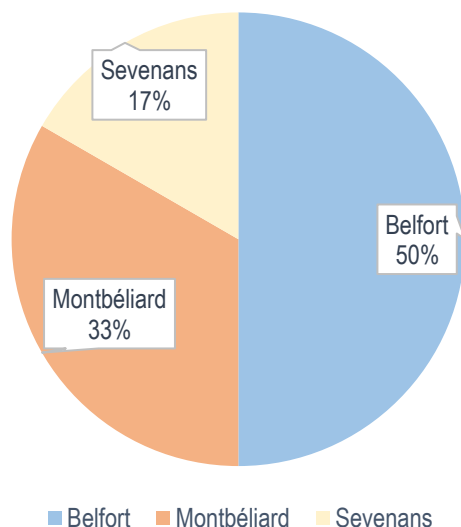
À Sevenans, les quatre résidences recensées se situent toutes à proximité du campus. L'une est gérée par Néolia, tandis que les trois autres relèvent d'opérateurs privés. On note par ailleurs l'absence du Crous sur ce secteur.



À Montbéliard, cinq des huit résidences recensées sont localisées dans un périmètre de 15 minutes à pied. Parmi elles, trois sont exploitées par un gestionnaire privé, une par Néolia et une par le Crous. En centre-ville, la gestion des résidences est assurée par les deux bailleurs sociaux Néolia et Arial 25, ainsi que par le Crous.

## Une offre de résidences étudiantes plus développée à Belfort

### Répartition des structures dédiées par commune

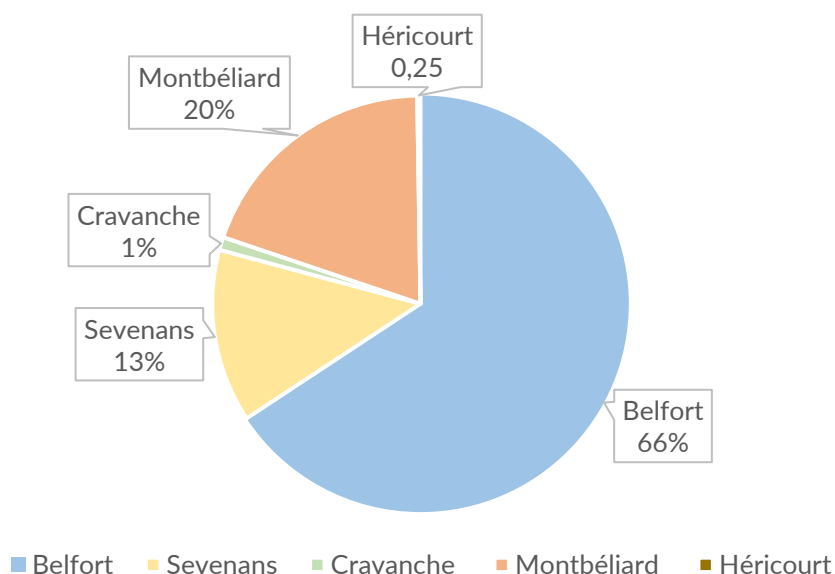


Belfort concentre la majeure partie de l'offre avec 12 structures, soit 50 % des résidences du Nord Franche-Comté. Montbéliard compte 8 structures, représentant 33 % de l'offre, tandis que Sevenans en compte 4, soit 17 %.

Aucune structure d'hébergement dédiée n'est à ce jour recensée à Héricourt. Cette commune disposait il y a encore quelques années de deux résidences : une gérée par le Crous, vide en raison de son état de vétusté et une seconde, gérée par Habitat 70, qui n'est aujourd'hui plus labellisée du fait du faible nombre d'étudiants accueillis. Ce bâtiment de 33 logements présente en effet un taux de vacance d'environ 50 %, et seuls cinq logements sont actuellement occupés par des étudiants. Les logements ont par ailleurs vocation à être transformés en T2 pour accueillir un public différent (personne seule et/ou personnes âgées).

À Cravanche, il convient de préciser qu'il existe une vingtaine de logements pouvant être loués à des étudiants mais ceux-ci ne sont pas situés dans une véritable résidence étudiante. Cette dernière n'apparaît donc pas dans le graphique ci-dessus.

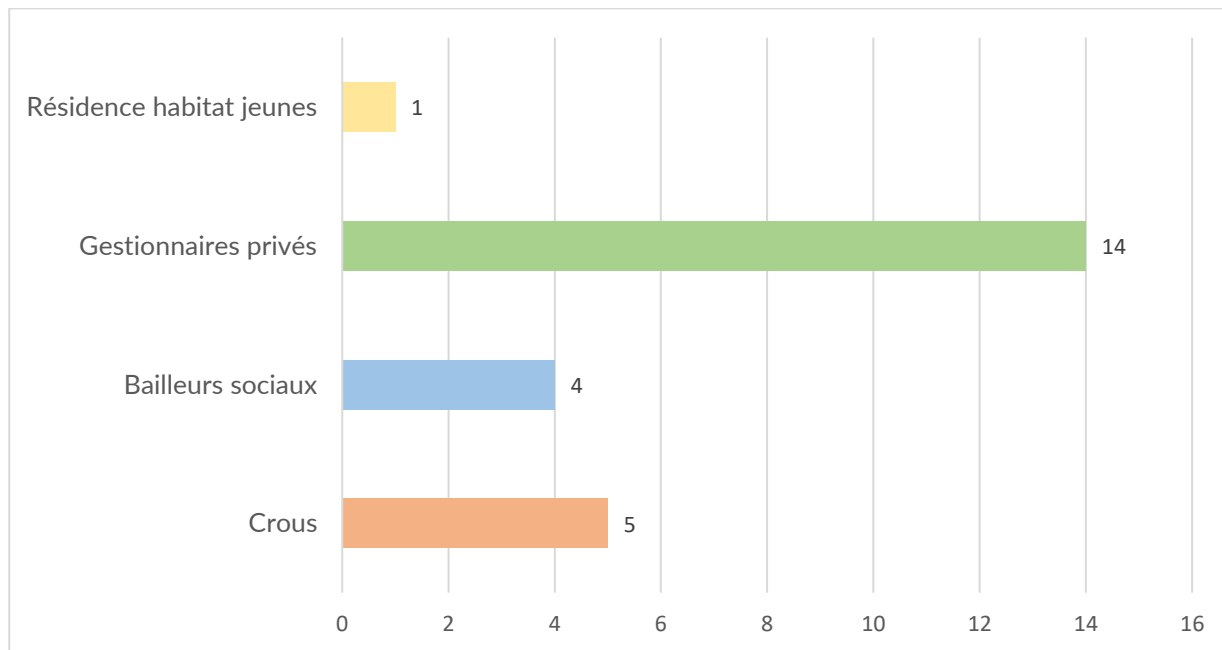
### Répartition de la capacité d'accueil (nombre de lits) par commune



L'analyse des lits disponibles confirme le rôle majeur de Belfort dans l'accueil des étudiants. La ville regroupe 66 % des places disponibles (1 180 lits). Montbéliard suit avec 20 % des lits (369), Sevenans 13 % (266), Cravanche 1 % (20 lits) et Héricourt seulement 0,25 % (5 lits).<sup>b</sup>

### Les résidences étudiantes : une majorité portée par des gestionnaires privés

Répartition des résidences étudiantes par type de gestionnaire à l'échelle du Nord Franche Comté



Sur les 24 résidences étudiantes recensées à l'échelle du Nord Franche-Comté, la majorité relève d'une gestion privée, avec 14 structures, principalement situées à Belfort, Montbéliard et Sevenans.

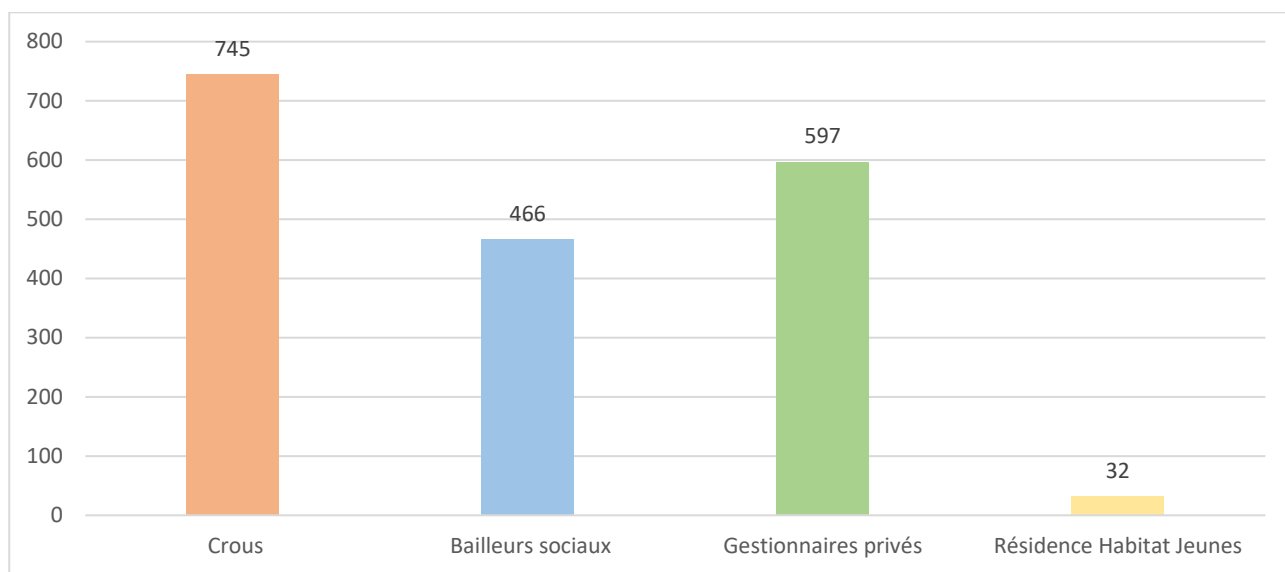
Les Crous gèrent 5 structures, à Belfort (3) et Montbéliard (2), tandis que les bailleurs sociaux en assurent 4, réparties sur Belfort, Montbéliard et Sevenans. Un foyer habitat jeunes est recensé à Belfort.

Cette répartition témoigne d'une offre largement portée par le secteur privé, complétée par le Crous et les bailleurs sociaux.

<sup>b</sup> Bien que la résidence d'Héricourt ait vocation à ne plus accueillir d'étudiants à l'avenir, les lits actuellement occupés y sont néanmoins recensés dans la capacité d'accueil de 2025.

## Le Crous, un acteur majeur malgré un nombre limité de résidences

### Répartition de la capacité d'accueil (nombre de lits) par gestionnaires



La capacité d'accueil réelle de chaque gestionnaire révèle l'importance stratégique de certains acteurs pour loger les étudiants, même lorsque le nombre de résidences qu'ils gèrent est limité.

Sur le territoire du Nord Franche-Comté, le Crous occupe une place majeure dans l'hébergement étudiant, avec 5 résidences totalisant 745 lits, soit 40 % de l'ensemble des lits disponibles du Nord Franche Comté. Les gestionnaires privés, avec 14 résidences, apportent également une contribution significative, représentant 32,5 % des lits disponibles. En comparaison, l'offre des bailleurs sociaux reste plus modeste (25%).

### Des logements meublés, principalement en T1

L'ensemble des résidences recensées dans le Nord Franche-Comté propose des logements meublés, facilitant l'installation des étudiants. Les types de logements varient selon les gestionnaires : la résidence Duvillard, gérée par le Crous, propose uniquement des chambres individuelles sans kitchenette, tandis que les autres structures offrent principalement des T1 (et quelques T2), plus adaptés aux étudiants recherchant plus d'indépendance.

Les offres spécifiquement conçues pour la colocation restent limitées, les bailleurs privilégiant généralement les logements individuels, plus simples à gérer. Les étudiants souhaitant partager un logement se tournent donc sans doute davantage vers le parc privé.

Certaines filières présentent des besoins particuliers en matière de logement, comme les étudiants en santé (médecine, pharmacie, odontologie), dont les stages et activités pratiques nécessitent une proximité avec les établissements de soins. Dans le Nord Franche-Comté une offre spécifique est proposée pour ces étudiants sur plusieurs sites : Bavilliers, Belfort, Giromagny et Trévenans. Cette offre comprend principalement des studios et des chambres individuelles, avec un total de 107 lits<sup>c</sup>. Le bailleur social Habitat 70 met également à disposition un logement à Héricourt réservé à la colocation d'étudiants en médecine.

### Priorités d'accès et mixité des publics : des résidences aux fonctionnements contrastés

Dans le Nord Franche-Comté, les résidences du Crous favorisent l'accueil des étudiants boursiers, les non-boursiers pouvant néanmoins y accéder sans en être prioritaires. Les autres structures n'appliquent généralement pas ce critère de priorité.

Au-delà de ces critères d'attribution, certaines résidences contribuent à une réelle mixité sociale et fonctionnelle. Ainsi, 6 résidences sur 24 – soit près d'un quart des structures recensées dans l'OTLE – accueillent non seulement des étudiants, mais également des jeunes actifs, favorisant une meilleure utilisation des logements et une diversité de profils résidents.

<sup>c</sup> Cette offre étant spécifiquement dédiée aux étudiants dans le domaine de la santé, elle n'est pas comptabilisée dans l'offre de lits disponibles analysée en page 21.

Certaines résidences, comme la résidence Duillard gérée par le Crous, peuvent accueillir davantage d'étudiants étrangers, grâce à des conventions avec l'IUT et l'UTBM facilitant leur hébergement.

La résidence Habitat Jeunes se distingue par un fonctionnement spécifique : elle ne peut réserver plus de 25% de sa capacité d'accueil aux étudiants, soit 32 lits.

La structure propose également un accompagnement social incluant notamment des aides aux démarches administratives, facilitant l'accueil et l'intégration des étudiants internationaux sur le territoire.

### **Une installation facile et rapide dans les résidences étudiantes**

L'accès aux résidences étudiantes, qu'elles soient gérées par le Crous, les opérateurs privés ou les bailleurs sociaux, se distingue par des délais d'attribution rapides, adaptés aux besoins des étudiants. Selon les entretiens réalisés avec les acteurs du logement, les commissions d'attribution se tiennent dans la majorité des cas chaque semaine, ce qui permet aux gestionnaires de répondre rapidement aux demandes.

La plupart des résidences appliquent des baux à l'année avec un préavis standard de 30 jours. Seule la résidence Habitat Jeunes propose un préavis réduit à 7 jours, ce qui constitue une spécificité appréciable pour les étudiants ayant des besoins de mobilité rapide.

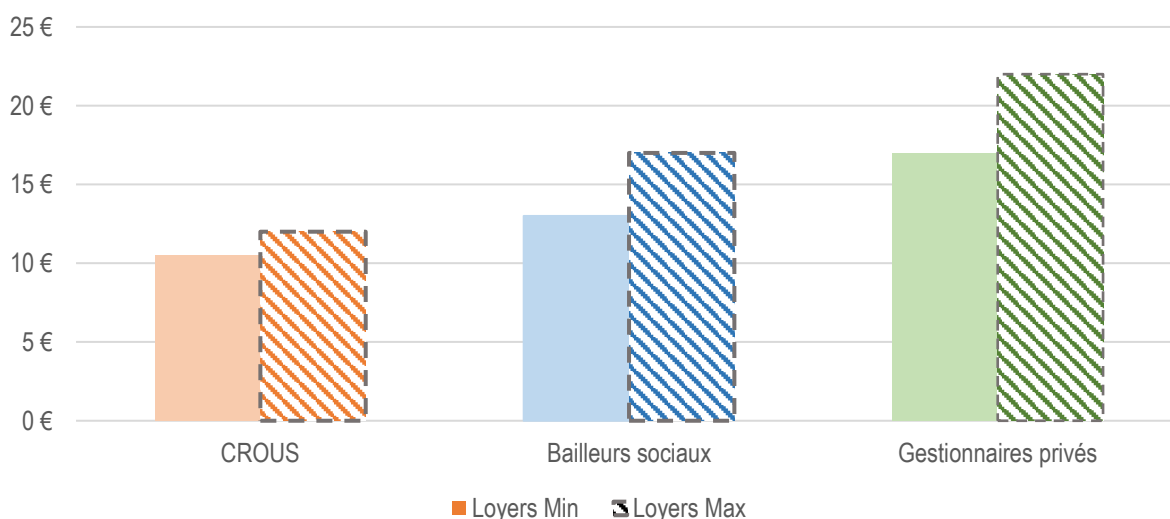
Les frais de dossier sont rares : seules deux résidences exigent un paiement, tandis que la majorité ne demande aucun frais supplémentaire, facilitant ainsi l'accès aux logements pour les étudiants.

Enfin, tous les gestionnaires acceptent les aides au logement (APL, ALS, AL), garantissant ainsi aux étudiants de pouvoir mobiliser ces dispositifs quel que soit le type de résidence choisi.

### **Entre accessibilité et standing : des tarifs alignés sur les prestations**

Les loyers des résidences du Nord Franche-Comté varient selon le gestionnaire et les prestations proposées.

*Montant du loyer au m<sup>2</sup> (sans aide au logement et charges comprises) selon les gestionnaires des résidences étudiantes*



Les résidences du Crous proposent les loyers les plus abordables, avec des tarifs allant de 10,5 à 12€/m<sup>2</sup> selon la résidence. À Montbéliard, les loyers sont légèrement plus élevés qu'à Belfort, car le Crous n'est pas propriétaire des bâtiments ce qui entraîne des charges locatives plus importantes.

Les résidences gérées par Néolia présentent des niveaux de loyers intermédiaires, oscillant entre 14 €/m<sup>2</sup> pour la résidence la plus récente, située en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et 17,5 €/m<sup>2</sup> pour les autres.

Enfin, les gestionnaires privés pratiquent les tarifs les plus élevés, autour de 21 €/m<sup>2</sup>, mais proposent aussi un niveau de prestation supérieur : logements mieux équipés (lit double, électroménager, mobilier contemporain) et services complémentaires destinés à améliorer le confort et la qualité de vie des étudiants.

Cette hiérarchie des loyers reflète ainsi la diversité des modèles de gestion présents sur le territoire et l'écart de standing entre les différentes formes d'hébergement étudiant.

La majorité des résidences inclut les charges courantes dans le loyer, couvrant généralement l'eau, le chauffage et l'électricité, et certaines intègrent également l'abonnement internet.

Cette formule « tout compris » facilite la gestion du budget et limite les coûts supplémentaires liés aux services essentiels.

Tous les gestionnaires des résidences soulignent par ailleurs que les situations d'impayés sont très rares, même dans les logements où les loyers sont les plus élevés, témoignant d'une gestion efficace et au plus proche des besoins des étudiants.

## *Des aides mobilisées par les étudiants*

### *Locapass*

Le dispositif Locapass connaît une mobilisation croissante, particulièrement parmi les jeunes. Il s'agit d'une aide gratuite, sous forme d'un prêt à 0 %, permettant de financer tout ou partie du dépôt de garantie. À l'échelle du Nord Franche-Comté, 149 aides Locapass ont été versées en 2023, contre 180 aides pour la période allant du 1er janvier au 17 octobre 2025, traduisant une dynamique de hausse constante. La part des jeunes parmi les bénéficiaires est significative : elle représentait 43,6 % des bénéficiaires en 2023, proportion qui augmente fortement en 2025, atteignant 57,7 % à date du 17 octobre. Cette évolution souligne l'importance de Locapass comme outil de soutien à l'accès au logement pour les jeunes, qu'ils soient étudiants ou en insertion professionnelle.

### *Mobilijeunes*

À l'inverse du dispositif Locapass, le dispositif Mobilijeunes connaît une baisse progressive du nombre de dossiers traités. Il s'agit d'une aide au logement qui prend en charge une partie du loyer des jeunes de moins de 30 ans en alternance dans une entreprise du secteur privé, afin de les aider à faire face à un double logement ou à un éloignement entre leur lieu de formation et leur lieu de travail. Après 452 aides accordées en 2023, ce chiffre chute à 184 en 2024 et 164 à date du 17 octobre 2025. Cette tendance pourrait refléter une moindre demande ou une orientation des jeunes vers d'autres dispositifs plus adaptés à leurs besoins actuels.

### *Garantie Visale*

Enfin, le dispositif Garantie Visale enregistre une hausse du nombre d'aides entre 2023 et 2024 sur l'ensemble des territoires, confirmant son attractivité et son rôle clé dans la sécurisation de l'accès au logement. Il s'agit d'un dispositif qui couvre le paiement du loyer et des charges par Action Logement en cas de difficultés, ainsi que d'éventuelles dégradations locatives. Les données intercommunales n'ayant pas été communiquées, l'analyse repose ici sur les échelons départementaux. Ainsi, à l'échelle du Territoire de Belfort, le nombre de dossiers Visale est passé de 1012 à 1152 entre 2023 et 2024 soit une augmentation de 13% entre 2023 et 2024. Dans le département du Doubs, le volume de dossiers s'est accru de 4 % sur la même période. La Haute-Saône connaît une évolution similaire à celle de Belfort, avec une hausse de 14 %, passant de 452 à 519 dossiers entre 2023 et 2024. Tous les gestionnaires de résidences étudiantes – qu'ils relèvent du privé, du Crous, des bailleurs sociaux ou d'Habitat Jeunes – l'acceptent, permettant aux étudiants d'en bénéficier quel que soit le logement choisi. Cette garantie est particulièrement précieuse pour les jeunes qui ne disposent pas toujours d'un garant solide.

## Un taux d'occupation des résidences satisfaisant mais qui diffère selon le niveau de confort des logements

Le taux d'occupation moyen des résidences étudiantes dans le Nord Franche-Comté se situe entre 85 et 90 % pour les logements disponibles. Certains logements sont temporairement indisponibles, en raison de travaux ou parce qu'ils sont réservés à un public spécifique (par exemple, des hébergements d'urgence gérés par le Crous). Si cette moyenne traduit une bonne adéquation globale entre l'offre et la demande sur le territoire, elle masque de fortes disparités d'attractivité selon le niveau d'ancienneté et le confort des résidences.

En effet, les résidences plus récentes enregistrent souvent des taux d'occupation proches de 100%, ce qui témoigne de la préférence des étudiants pour des logements modernes et fonctionnels. À l'inverse, certaines structures plus anciennes peuvent afficher des taux de remplissage légèrement inférieurs, en raison de leur confort ou de leurs équipements moins attractifs.

Ces observations suggèrent que, derrière le chiffre moyen de 85 %, il existe une hiérarchie claire d'attractivité : certains logements, bien conçus et bien équipés, sont très demandés, tandis que d'autres, moins récents ou moins confortables, attirent moins d'étudiants.

Il ressort donc que les étudiants accordent une priorité à la qualité du logement et à son confort en prenant en compte : la luminosité de l'appartement, l'efficacité du chauffage, la qualité des prestations proposées ainsi que la possibilité de bénéficier d'un loyer toutes charges comprises.

Si le prix reste un facteur important, la qualité et la fonctionnalité du logement semblent donc être primordiales dans le choix des étudiants.

**Pour affiner cette analyse, une enquête auprès des étudiants pourra être conduite ultérieurement afin de mieux comprendre leurs choix, leur satisfaction, et les difficultés qu'ils peuvent rencontrer pour trouver un logement correspondant à leurs besoins et à leurs critères de confort.**

## Des disparités de couverture

Territoire	Etudiants décohabitants	Nombre de lits disponibles en résidences dédiées	Taux de couverture
Grand Belfort	3 217	1 466	45 %
Pays de Montbéliard	1 430	369	26 %
Aire urbaine de Besançon <sup>d</sup>	15 444	4 279	27%
Eurométropole de Strasbourg <sup>e</sup>	47 560	12 584	26%

Les capacités d'hébergement étudiant varient selon les territoires du Nord Franche-Comté, en lien avec l'offre de formation mais aussi, et surtout, avec la proportion d'étudiants décohabitants, qui conditionne directement la demande de logements dédiés. Parmi les 4 934 étudiants décohabitants recensés dans le Nord Franche-Comté, la majorité réside dans l'agglomération de Belfort (65 %), loin devant l'agglomération du Pays de Montbéliard (29 %). Rapportée aux lits disponibles en résidences dédiées, cette répartition met en évidence des niveaux de couverture différents : environ 45 % des étudiants décohabitants de l'agglomération de Belfort pourraient théoriquement être logés dans une résidence étudiante, contre 26 % dans le Pays de Montbéliard. Si ce taux reste comparable à celui d'autres villes comme Strasbourg ou Besançon, il souligne néanmoins que l'offre de petits logements dédiés reste plus limitée à Montbéliard. Dans ce contexte, les projets de développement de logements étudiants ou de jeunes actifs sur la commune apparaissent pertinents au regard

<sup>d</sup> Source : Observatoire Territorial du Logement des Etudiants de l'aire urbaine de Besançon, AUDAB, 2020

<sup>e</sup> Source : Tableau de bord de l'observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) de Strasbourg, ADEUS, 2024

de la dynamique récente d'augmentation des effectifs inscrits et du nombre limité de petits logements disponibles sur la commune.

Les entretiens menés avec différents acteurs du logement confirment cette volonté de développer l'offre de logements dédiés aux étudiants à Montbéliard. Dans ce cadre, un nouveau projet de résidence pour jeunes actifs est en cours de développement dans l'ancienne clinique des Portes du Jura. Gérée par Néolia et attendue pour 2028, la future structure proposera 30 logements modernes et bien équipés, à proximité immédiate du campus. Cette opération vise à renforcer l'offre de logements adaptés aux jeunes actifs et étudiants, en améliorant l'accès aux formations et à la vie universitaire, tout en répondant aux exigences contemporaines de confort et de fonctionnalité.

## Enjeux et orientations pour le logement étudiant

L'offre de logements étudiants dans le Nord Franche-Comté s'appuie principalement sur le parc diffus ainsi que sur un réseau de 24 résidences dédiées, concentrées à Belfort, Montbéliard et Sevenans. Avec un taux d'occupation moyen compris entre 85 et 90 %, ce mode d'hébergement répond globalement à la demande, mais cette moyenne masque des réalités contrastées selon les territoires.

Belfort dispose d'une offre abondante et resserrée, aussi bien en petits logements qu'en résidences étudiantes. Montbéliard présente une capacité d'accueil plus réduite, tandis que Sevenans reste marqué par une offre centrée sur le campus.

Au-delà du logement, la mobilité constitue un levier structurant du système résidentiel étudiant. Le fonctionnement en réseau des pôles de Belfort, Montbéliard et Sevenans influence fortement les choix du lieu d'habitation des étudiants. Les limites actuelles de l'interconnexion des transports restreignent la capacité des étudiants sans voiture à élargir leur aire résidentielle. Une meilleure lisibilité de l'offre de transport, une adaptation des horaires aux besoins des étudiants, - y compris le dimanche - et des liaisons intercampus plus performantes contribueraient à fluidifier les déplacements et à renforcer l'équilibre territorial du logement étudiant.

Au regard de ces constats, plusieurs orientations opérationnelles se dégagent :

### 1. Renforcer la capacité d'accueil, de manière ciblée et équilibrée

Le déficit de couverture en logements dédiés justifie un renforcement ciblé de l'offre à Montbéliard, en particulier à proximité immédiate du campus et du centre-ville. Le projet porté par Néolia sur le site des Portes du Jura constitue une première réponse, mais il ne permettra pas, à lui seul, de résorber l'écart observé avec Belfort. Ce renforcement pourrait reposer sur :

- Le développement de résidences mixtes (étudiants / jeunes actifs), plus adaptées avec la diversité des profils et des trajectoires résidentielles ;
- La création de résidence(s) intergénérationnelle(s), à l'image de la résidence « En Tandem » située à Metz où les espaces communs et les services sont partagés par des étudiants et des personnes âgées. La présence des seniors peut sécuriser les étudiants tout en contribuant à réduire les périodes de vacance des logements, notamment en juillet/août.
- Une orientation claire des promoteurs vers Montbéliard, afin de rééquilibrer les dynamiques d'implantation et d'éviter une situation de suroffre à Belfort.

À Belfort, l'enjeu est plutôt de maîtriser la production nouvelle afin de prévenir la concurrence interne, tout en valorisant le parc existant.

### 2. Encourager la réhabilitation de l'offre existante

La réhabilitation des logements anciens constitue un levier essentiel pour améliorer la qualité de l'offre existante.

Il s'agirait ainsi d'encourager les propriétaires de logements dans le parc ordinaire à effectuer des travaux à travers des dispositifs tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU) ou le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Une promotion du label « Habitat étudiant » délivré par l'AVUF (Association des Villes Universitaires de France) pourrait encourager les gestionnaires et/ou propriétaires de résidences étudiantes à réaliser des travaux de modernisation des logements.

### **3. Favoriser la création de petits logements dans le Nord Franche-Comté**

Le parc diffus joue un rôle central dans l'hébergement des étudiants.

Afin de mieux répondre aux besoins des étudiants et de renforcer la vitalité des cœurs urbains, il serait pertinent d'intégrer dans les PLH de Belfort et de Montbéliard un objectif spécifique de production de petits logements (T1 et T2), en priorité à proximité des campus et des centres-villes. La production de T2 offrirait par ailleurs une réponse adaptée à la montée de la colocation et à la diversification des profils étudiants, en particulier les publics plus âgés ou engagés dans une reprise d'études.

### **4. Faciliter les déplacements pour équilibrer l'offre résidentielle étudiante**

Le fonctionnement en réseau des pôles universitaires du Nord Franche-Comté souligne l'importance des mobilités dans les choix résidentiels des étudiants. Aujourd'hui, les limites observées en matière d'interconnexion des réseaux, de lisibilité tarifaire et de correspondances restreignent la capacité des étudiants à envisager une localisation résidentielle déconnectée de leur lieu d'études.

Une meilleure articulation entre les logements, les formations et les mobilités constitue donc un enjeu structurant à travers :

- Une réflexion sur la tarification étudiante et l'interopérabilité entre les réseaux de transport en commun ;
- L'amélioration des liaisons inter campus en transport en commun entre Belfort et Montbéliard ;
- Le renforcement de la connexion entre les centres-villes et les campus via les mobilités douces.

En facilitant les déplacements, le territoire élargit les possibilités résidentielles pour les étudiants, et contribue à atténuer les déséquilibres entre pôles.

## Annexe n°1 : Les résidences étudiantes du Nord Franche-Comté et leur capacité d'accueil

Nom de la résidence	Gestionnaire	Adresse	Code postal	Commune	Nombre de logements	Nombre de lits
Résidence Duvillard	Crous	2 rue Ernest Duvillard	90000	BELFORT	268	268
Résidence Braudel	Crous	2 Rue Marcel Paul	90000	BELFORT	99	101
Résidence JP Sartre	Crous	1 Rue Gaston Deferre	90000	BELFORT	143	149
Résidence des Portes du Jura	Crous	23 Rue Maurice Ravel	25200	MONTBELIARD	84	84
Résidence René Thom	Crous	37 Avenue Clémenceau	25200	MONTBELIARD	120	143
<b>Crous</b>					<b>714</b>	<b>745</b>
Maison des élèves	Néolia	6 Boulevard Anatole France	90000	BELFORT	219	219
La Riverotte	Néolia	Rue de Delle	90400	SEVENANS	152	152
Le Seize	Néolia	16 rue Debussy	25200	MONTBELIARD	37	37
Résidence Velotte	Néolia	14 Rue de l'Etuve	25200	MONTBELIARD	20	20
Bâtiment de la mairie	Mairie de Cravanche	2 Rue Pierre et Marie Curie	90300	CRAVANCHE	20	20
Résidence La Filature ( <i>perte du label résidence étudiante</i> )	Habitat 70	3 Rue de la Tuilerie	70400	HERICOURT	5 <sup>f</sup>	5
Maison des étudiants	Arial 25	6 Rue de la chapelle	25200	MONTBELIARD	13	13
<b>Bailleurs sociaux</b>					<b>466</b>	<b>466</b>
Résidence Thomas Edison	Stud Location	Avenue Charles Bohn	90000	BELFORT	188	188
Résidence Antoinette	Stud Location	1 Rue général Reiset	90000	BELFORT	46	46
Résidence Richelieu	Viellard Migeon & Cie	33 Rue du Rhône	90000	BELFORT	51	51
Résidence Vosges	Viellard Migeon & Cie	1 Rue Jules Ferry	90000	BELFORT	14	14
Résidence Emibrys	Alain Michel	26 Rue Adolphe Thiers	90000	BELFORT	60	60
Résidence MICHELET	Alain Michel	3 bis rue E. Michelet	90000	BELFORT	20	20
Copro 8bis Delle	Alain Michel	8 bis Rue de Delle	90400	SEVENANS	60	60
Résidence Steve Jobs	Alphonse Félix	3 bis Rue du Beau clos	90400	SEVENANS	30	30
Résidence Mandela	Alphonse Félix	8 Rue de Leupe	90400	SEVENANS	24	24
Résidence Simone Veil	Alphonse Félix	100 Route d'Audincourt	25200	MONTBELIARD	24	24
Résidence Léonard de Vinci	Alphonse Félix	101 Route d'Audincourt	25200	MONTBELIARD	24	24
Résidence Antoine de St Exupéry	Alphonse Félix	102 Route d'Audincourt	25200	MONTBELIARD	24	24
Résidence Fleur du lotus	Alphonse Félix	2B, rue des Capucins	90000	BELFORT	32	32
<b>Résidences privées</b>					<b>597</b>	<b>597</b>
Résidence Madrid	RHJ	6 rue de Madrid	90000	BELFORT	127	32 <sup>g</sup>
<b>RHJ</b>					<b>127</b>	<b>32</b>
<b>TOTAL</b>					<b>1904</b>	<b>1840</b>

<sup>f</sup> Nombre de lits occupés, au moment de l'enquête, par les étudiants dans la résidence qui a récemment perdu son label et dont les logements ne sont plus réservés aux étudiants

<sup>g</sup> Nombre maximal de lits que peuvent occuper les étudiants dans la résidence. Le règlement intérieur prévoit que les étudiants ne peuvent pas représenter plus de 25% des occupants de la résidence.

**Annexe n°2 : Les acteurs contactés dans le cadre de cette étude**

Les collectivités territoriales	Grand Belfort Communauté d'Agglomération
	Pays de Montbéliard Agglomération
	Ville de Montbéliard
	Communauté de Communes du Sud Territoire
	Mairie de Sevenans
	Communauté de Communes du Pays d'Héricourt
	Ville d'Héricourt
	Ville de Cravanche
Les acteurs du logement	Crous Bourgogne Franche-Comté
	Néolia 25
	Monsieur Alphonse Félix
	Stud Location
	Viellard et Migeon
	Habitat 70
	Habitat 25
	Territoire habitat
	Ideha
	Action Logement
Union Social pour l'Habitat	
Les acteurs de la formation	Info Jeunes Belfort
	Info Jeunes Montbéliard
	École Supérieure des Technologies et des Affaires (ESTA)
	Université de technologie de Belfort Montbéliard (UTBM)
	Université Marie & Louis Pasteur
	Associations d'étudiants

### Annexe n°3 : Lexique

**ADIL** : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement, fournissant des données et conseils sur les loyers, le logement et les droits des locataires.

**Alternants** : Étudiants combinant formation théorique et activité professionnelle en entreprise (apprentissage ou contrat de professionnalisation).

**BTS** (Brevet de Technicien Supérieur) : Diplôme post-bac de niveau Bac+2.

**Campus** : Site regroupant plusieurs établissements d'enseignement supérieur et infrastructures étudiantes (amphithéâtres, bibliothèques, résidences).

**CHU Besançon** : Centre Hospitalier Universitaire, établissement associé pour la formation médicale, membre de l'UMLP.

**CLA Besançon** : Centre de Langues et d'Apprentissage, spécialisé dans l'enseignement des langues, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**Crous** : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires, gestionnaire de logements et services sociaux pour étudiants, établissement associé de l'UMLP.

**Cycles d'enseignement** : Différents niveaux de formation dans l'enseignement supérieur (licence, master, IUT, etc.).

**Décohabitant** : Étudiant vivant en dehors du domicile familial, que ce soit seul, en colocation ou en logement indépendant.

**EMC2** : Enquête Mobilité Certifiée Cerema, anciennement nommée « enquête ménage déplacement ».

**EFS BFC** : Établissement Français du Sang Bourgogne-Franche-Comté, établissement associé de l'UMLP.

**ENSAM campus de Cluny** : École Nationale Supérieure d'Arts et Métiers, campus associé de l'UMLP.

**Établissements d'enseignement supérieur** : Structures dispensant des formations post-bac.

**ESTA** : École Supérieure des Technologies et des Affaires, établissement associé de l'UMLP

**Filière** : Ensemble de formations spécialisées dans un domaine donné (ex. ingénierie, commerce, paramédical).

**Gestionnaire** : Personne ou organisme en charge de l'exploitation et de l'entretien d'un logement ou d'une résidence.

**IUT Besançon-Vesoul** : Institut Universitaire de Technologie, formations courtes professionnalisantes, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**IUT Nord Franche-Comté** : Institut Universitaire de Technologie couvrant le territoire Nord Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**INSPÉ** : Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation, formation des enseignants, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**ISBA** : Institut Supérieur de Biotechnologies Appliquées, établissement associé de l'UMLP.

**ISIFC** : Institut Supérieur d'Ingénieurs de Franche-Comté, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**Mobilité inter-campus** : Déplacements des étudiants entre différents campus du territoire.

**Navetteurs** : Étudiants qui effectuent des allers-retours quotidiens entre leur domicile et leur lieu de formation.

**Parcours résidentiel** : Ensemble des logements occupés successivement par un étudiant au cours de son cursus.

**Parc diffus / Parc ordinaire** : Logements non spécifiquement dédiés aux étudiants, ouverts à tous les publics, comprenant diverses typologies et loyers.

**Parc privé meublé** : Logements privés loués avec mobilier et équipements essentiels

**Parc social** : Logements gérés par des organismes à vocation sociale, accessibles à des publics spécifiques selon conditions de ressources.

**Polycentrisme** : Organisation urbaine où plusieurs centres urbains sont présents dans un même territoire.

**Résidence étudiante** : Logement collectif réservé aux étudiants, pouvant être géré par des organismes publics, privés ou sociaux.

**SeFoC'AI** : Service de Formation Continue et d'Alternance, dédié aux formations tout au long de la vie, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**Secteur universitaire** : Zone concentrant des établissements d'enseignement supérieur.

**Sup-FC** : École d'ingénieurs et de formation avancée de Franche-Comté, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**SUPMICROTECH** : École d'ingénieurs de l'UMLP, intégrée au Campus métropolitain, spécialisée dans les microtechniques.

**T1, T2** : Types de logements selon la nomenclature française :

- T1 : logement d'une seule pièce principale (studio), avec coin cuisine et salle de bains.
- T2 : logement avec une pièce principale et une chambre séparée, cuisine et salle de bains.

**Taux de couverture** : Proportion des besoins en logement étudiant qui peuvent être satisfaits par l'offre existante.

**UFR SLHS** : Unité de Formation et de Recherche Sciences Humaines et Sociales, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**UFR Sciences de la santé** : Composante historique de l'ex-université de Franche-Comté regroupant les formations en santé, membre de l'UMLP.

**UFR ST** : Sciences et Technologies, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**UFR SJEPE** : Sciences Juridiques, Économiques, Politiques et de Gestion, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**UFR STGI** : Sciences et Technologies de Gestion et de l'Industrie, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**UFR STAPS** : Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives, composante historique de l'ex-université de Franche-Comté, membre de l'UMLP.

**UTBM** : Université de Technologie de Belfort-Montbéliard, établissement composante de l'UMLP, spécialisé dans la formation d'ingénieurs.

**Vacance** : Situation où un logement est inoccupé ; peut être de courte ou longue durée selon la période d'inoccupation.