

Les logements innovants et logements modulaires

UNE INITIATIVE ORIGINALE : LA TRANSFORMATION DE BATIMENTS MILITAIRES EN LOGEMENTS ETUDIANTS

Deux casernes ont été transformées en logements étudiants l'année dernière et plusieurs projets similaires ont été lancés cette année. D'autres accords sont en cours de discussion.

La réforme de la carte militaire entreprise par Hervé Morin, Ministre de la Défense, libère un grand nombre d'entreprises sur le territoire national, dont certaines dans des zones universitaires. Valérie Pécresse et Hervé Morin ont signé un protocole d'accord sur la transformation de bâtiments militaires en logements étudiants, destiné à augmenter et à améliorer l'offre de logements étudiants sur le territoire national. Ce protocole a identifié 15 agglomérations, où des emprises militaires sont libérées et situées à proximité des pôles d'enseignement supérieur, avec des besoins de logements étudiants.

Dans le choix d'affectation des bâtiments, la priorité est donnée aux logements localisés à proximité des lieux d'enseignement supérieur, des gares, ou facilement accessibles par les transports en commun, qui répondent aux exigences de logement social et qui offrent aux étudiants une série de services associés.

Pour mener à bien ces projets, le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche s'appuie notamment sur les CROUS territorialement compétents, qui prennent part au projet de construction ou de réhabilitation en y apportant leur expertise. Les CROUS sont également sollicités pour assurer la gestion et l'attribution des chambres construites, comme c'est le cas pour les autres résidences étudiantes.

Ce protocole permet :

- Une optimisation du foncier libéré ;
- Des réhabilitations et reconstructions souvent plus rapides (la plupart des bâtiments libérés étaient déjà des logements pour sous-officiers célibataires, les travaux de réhabilitation sont donc plus rapides) ;
- Et moins coûteuses (le ministère de la Défense, dans la plupart des cas, accepte de céder les terrains pour un euro symbolique).

De nombreux projets de transformation ont d'ores et déjà été lancés. C'est le cas du projet de la caserne d'Arras (34 chambres) livrée dès la rentrée 2009.

La transformation de la caserne d'Arras, devenue « Résidence de la citadelle »

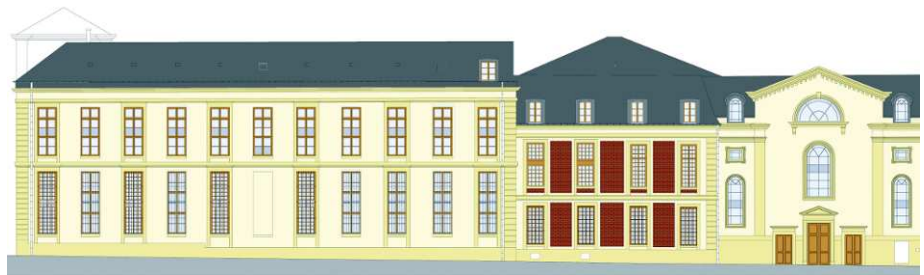


La transformation des locaux de la caserne d'Arras en logements étudiants, programmée dans le cadre du plan de relance, est l'exemple type d'une transformation rapide et réussie de logements dédiés aux militaires en logements étudiants, la réhabilitation de 34 chambres ayant pris moins d'un an. Elles ont été livrées et occupées par des étudiants dès la rentrée dernière. Une transformation rapide à un coût modéré puisque son coût est estimé à 15000€/chambre, soit une économie de 5 à 10 000 € au regard des réhabilitations traditionnelles. Chaque logement est meublé et d'une superficie de 18m². Le logement moyen est de 240€/mois (charges comprises) ce qui représente un loyer classique, très social, correspondant à la surface des chambres, relativement importante au regard de la superficie moyenne des logements étudiants qui est de 14m².

Selon le même principe, ***la caserne Jacobins dans le centre-ville de Limoges*** a été reconvertie en logement étudiants (68 logements livrés, auxquels s'ajouteront 17 autres par la suite). Ces studios équipés de type T1 d'environ 23m², avec accès à internet, kitchenette et salle de bain, sont proposés pour un loyer de 320 euros. Les étudiants ont également à leur disposition une grande salle commune, et une laverie.



La caserne Vauban à Versailles qui est actuellement en travaux (77 logements- 62 F1 et 15 F1 bis) sera livrée début 2012.



L'Ecole militaire de la Logistique et du Train, à Tours

Suite à l'accord conclu en octobre 2009 par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche et le ministère de la Défense, les installations ont pu être récupérées :

- la caserne Chaveau, qui comprend l'ancien mess, dans lequel le CROUS a installé un restaurant universitaire, et qui pourra également proposer 160 chambres étudiantes ;
- la caserne Beaumont, d'une superficie de 10 500m², qui comprend un amphithéâtre de 300 places, des bureaux et des salles de cours, dans lesquelles l'université François Rabelais a pu proposer des cours.

Le logement modulaire s'appuie sur le principe de l'unité de logement préfabriquée. Ces unités sont ensuite assemblées, habillées et équipées en fonction des besoins identifiés. Il s'agit d'une méthode nouvelle, déjà utilisée dans les pays baltes (logements en bois) et les Pays-Bas (logement dans les containers) qui a plusieurs avantages :

- Rapidité de construction (au maximum, on peut diviser par deux les délais de livraison : ex. logement modulaire bois – moins d'un an pour la livraison de 150 chambres) ;
- adaptabilité forte aux besoins des habitants ;
- possibilité de déplacer facilement les logements si besoin.

La première résidence en logements modulaires bois (100 chambres), construite à Compiègne, avait ouvert ses portes en septembre 2009 (100 chambres).



EXEMPLE 1 : LA RESIDENCE A DOCKS AU HAVRE

Dès la rentrée 2010 une première en France : les étudiants havrais logeront dans la centaine de conteneurs entièrement aménagés en studio de 25 m² installés sur quatre étages. Le concept a été imaginé aux Pays-Bas et s'est déjà répandu en Allemagne, en Australie et au Canada. La formule permet de livrer dans des délais rapides, des logements de qualité spacieux et lumineux. L'aménagement intérieur consiste en une salle de bains, une kitchenette, un chauffage, un système de ventilation, une connexion internet, des fenêtres, et un balcon, pour grand nombre d'entre eux. Un parking pour vélos sera mis à disposition et des espaces verts seront aménagés (1000 m²).



Dans le cadre de ce projet, pour atteindre les objectifs de maîtrise des coûts, de rapidité de réalisation (deux fois plus rapide), et de respect des normes écologiques les plus ambitieuses, la quasi-totalité du chantier a été réalisée dans des ateliers spécialement dédiés à ce projet au Havre.

Les conteneurs transformés en logement de grande qualité sont solidarisés et assemblés sur le site final pendant une période très courte, limitant ainsi au maximum les nuisances de chantier et les aléas climatiques souvent source de retard de livraison. Les logements conteneurs sont installés sur l'ancien parking du BCMO (Bureau Central d'embauche de la Main d'Oeuvre de la manutention portuaire), rue Marceau Prolongée, à proximité du complexe aquatique « Les bains des docks » construits par Jean Nouvel, du nouvel espace commercial des Docks Vauban, de la salle polyvalente sports et spectacles les Docks Océane et du jardin fluvial récemment réalisé par la Ville dans les quartiers sud.

EXEMPLE 2 : LA RESIDENCE EINSTEIN D'ANGERS OUVRE SES PORTES A LA RENTREE 2010

Ce projet de construction modulaire en bois porté par la Ville d'Angers est vrai projet architectural. Il comprend 158 logements de 19m² avec salle d'eau et kitchenette équipée, entièrement aménagés, et meublés. Ces logements sont répartis en 3 bâtiments R+2, tous différents reliés chacun par des passerelles.



Les cibles de développement durable ont également été intégrées avec un soin particulier apporté à l'isolation thermique. Ces logements sont tous accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Enfin, pour leurs déplacements, les étudiants ont le choix : le tramway avec une station toute proche, le vélo avec une place par étudiant, ou encore la voiture avec une place pour deux logements.



L'internat d'excellence, initiative du gouvernement menée par le Ministère de l'Education nationale et le Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, s'adresse à des collégiens, lycéens mais aussi à des étudiants post-baccalauréat motivés, ne bénéficiant pas d'un environnement favorable pour réussir leurs études.

L'internat d'excellence propose un enseignement de qualité par une pédagogie innovante et un accompagnement personnalisé renforcé.

Les élèves bénéficient :

- d'une aide aux devoirs ciblée et d'études surveillées
- d'activités sportives, scientifiques ou culturelles organisées en fonction du projet de l'établissement d'accueil
- de partenariats et de jumelages européens et internationaux
- d'un accès aux nouvelles technologies facilité

Les lycéens peuvent profiter de dispositifs qui encouragent la poursuite d'études supérieures comme "les cordées de la réussite".

Chaque établissement d'accueil propose un projet pédagogique porté par une équipe motivée. La dimension éducative et citoyenne y prend une place majeure.

Le premier internat d'excellence a ouvert en septembre 2009 dans l'académie de Créteil, à Sourdun (Seine-et-Marne). Douze internats d'excellence accueilleront des élèves à la rentrée 2010:

- *Académie d'Aix-Marseille* : Barcelonnette (Alpes-de-Haute-Provence)
- *Académie d'Amiens*: Noyon (Oise)
- *Académie de Créteil*: Sourdun (Seine-et-Marne)
- *Académie de Créteil*: Cachan (Val-de-Marne)
- *Académie de Guyane*: Maripasoula (Guyane)
- *Académie de Lille*: Douai (Nord)
- *Académie de Montpellier*: Montpellier (Hérault)
- *Académie de Nancy-Metz*: Metz (Moselle)
- *Académie de Nice*: Nice (Alpes-Maritimes)
- *Académie de Reims*: Langres (Haute-Marne)
- *Académie de Rouen*: Le Havre (Seine-Maritime)
- *Académie de Versailles*: Marly-le-Roi (Yvelines)

EXEMPLE : L'INTERNAT DE SOURDUN (SEINE-ET-MARNE)

L'internat de Sourdun a ouvert à la rentrée 2009 pour les collégiens et les lycées, mais les premières classes préparatoires aux grandes écoles vont ouvrir en septembre 2010. Ainsi une classe de Physique-Chimie Sciences de l'ingénieur pour les bacheliers S et une classe préparatoire économique et commerciale pour les bacheliers ES vont ouvrir à la rentrée.



Les étudiants en CPGE se voient offrir des conditions d'hébergement très confortables de type studio avec kitchenette et salle de bain.



DEVELOPPER LA COLOCATION

La colocation est désormais autorisée dans le parc public. En effet, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 est venue assouplir les conditions de location des logements du parc public, notamment pour les étudiants. Le contrat de location a une durée d'un an, mais peut toutefois être renouvelé sous des conditions précises définies par décret.

Ainsi, au regard de l'article 61 de la loi, les organismes HLM peuvent ainsi louer des logements, meublés ou non meublés, à un ou plusieurs étudiants ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, sous réserve des plafonds de ressources.

Par **exemple**, à Clermont-Ferrand, un bailleur social (Logidome) réserve pour le CROUS 68 appartements HLM à destination des étudiants.

En cas de location d'un même logement à plusieurs personnes (colocation), un contrat de location unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat. Tout changement de colocataire doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution.

Cette mesure est également applicable aux SEM et aux CROUS. Elle permet de simplifier la recherche et l'accès au logement de milliers d'étudiants, notamment dans les grandes villes universitaires. Ces pratiques, jusque-là interdites, représentent un enjeu essentiel, car de nombreuses villes campus comptent un nombre conséquent de logements de grande taille laissés vacants ou occupés par une personne seule.

Il existe dans certains quartiers « Politique de la ville » des logements vacants qui peuvent être reconvertis en espaces d'habitation pour les étudiants. Proposer des colocations à des étudiants dans ces quartiers et les encourager à y développer des projets solidaires, permettrait donc de répondre à leur besoin de logement et leur envie d'engagement.

Le **projet KAPS « Koloc' A Projets Solidaires »** rapproche les zones « pôle de compétences » et les quartiers dits « prioritaires », et permet de créer une vie sociale au sein d'un quartier.

A la rentrée 2010, dans le cadre d'un partenariat avec l'Association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV) sur le projet des KAPS (« Koloc' A Projets Solidaires ») :

- Le CROUS de Grenoble testera un modèle sur 2 résidences étudiantes. Ainsi, 2 appartements devraient être rénovés pour accueillir 7 étudiants.
- Le CROUS de Paris expérimentera sur une petite échelle un processus d'affectation, d'accompagnement et d'évaluation de projets solidaires (8/10 logements au 74 rue Philippe de Girard)
- Le CROUS de Toulouse gèrera 4 appartements tests mis à disposition par la ville de Toulouse.

En parallèle, entre l'AFEV et certains CROUS, un travail de programmation de logements dédiés à la colocation sera mené: construction d'appartements et résidences spécialement destinés à la colocation solidaire. D'autres ouvertures sont prévues à partir de la rentrée 2012.

FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT PRIVE

Les services «logement en ville» des Crous poursuivent également leur mobilisation pour aider les étudiants dans leur recherche de logement. Chaque année, plus de 50 000 offres de location (chambres, studios, deux pièces, etc.) chez des propriétaires privés sont ainsi proposées aux étudiants. Les propriétaires, les étudiants et le CROUS s'engagent à respecter les principes inscrits dans une «charte du logement en ville»: les propriétaires s'engagent notamment à proposer un logement décent à un prix raisonnable et les étudiants à adopter un comportement respectueux pour la tranquillité du voisinage.

Les campagnes d'information, menées par les Crous avec le soutien des collectivités, auprès des propriétaires privés afin de les inciter à louer à des étudiants permettent de recueillir des offres. Les étudiants, comme les bailleurs privés, peuvent accéder aux services de logement en ville par le biais des sites internet des CROUS.

Les offres sont consultables en ligne ou dans le service. L'étudiant doit justifier de son statut (carte d'étudiant ou certificat de scolarité) et remplir une demande de renseignement. Il peut être demandé aux propriétaires de participer aux frais de gestion pour une dizaine d'euros par annonce en moyenne.

A titre d'illustration, les étudiants inscrits dans une université ou école parisienne peuvent consulter ces offres (service gratuit) sur le site www.crous-paris.fr, rubriques «Services aux étudiants» puis «Vous loger» et «Se loger en ville».

Ainsi, toutes les bonnes pratiques sont mises au service du développement de l'offre de logements étudiants, en adéquation avec les demandes, les contraintes et les besoins des jeunes.

ENCOURAGER LE LOGEMENT INTERGENERATIONNEL

Le logement intergénérationnel est aujourd'hui en expansion. Des structures associatives situées sur l'ensemble du territoire se sont regroupées au sein de deux réseaux, le Réseau National du Logement Intergénérationnel et Solidaire et le réseau des associations de la cohabitation solidaire intergénérationnelle (Réseau COSI). Elles ont pu enregistrer, à elles seules, près d'un millier d'expériences de cohabitation intergénérationnelle à travers la France et sont encouragées à pérenniser ces initiatives.

Le Crous de Lyon dispose de 100 logements, sur Lyon et Villeurbanne, dans 14 résidences pour personnes âgées dans les 9 arrondissements de Lyon. Les logements sont situés en centre ville ou à proximité. Les étudiants concernés vivent avec les personnes âgées, tout en ayant leur indépendance, et participent, de façon variable à la vie de la résidence. Le CROUS est le gestionnaire du dispositif de location (collecte des demandes, recouvrement des loyers, ...). Les attributions de logement se font conjointement avec le Centre communal d'action sociale à destination des étudiants répondant aux critères sociaux, de filières médicales en priorité où à des étudiants ayant participé à des actions de solidarité et de citoyenneté. Les étudiants ont la possibilité d'être recrutés à titre temporaire pour effectuer des vacances auprès des personnes âgées pour le compte du CCAS. Cette cohabitation intergénérationnelle est très positive, puisque l'on peut par exemple constater la mise en place de bénévolat chez l'étudiant vis-à-vis des personnes âgées par exemple dans le domaine de l'informatique. Avec la ville de Villeurbanne ce sont 18 logements qui sont réservés aux étudiants dans les résidences. Les étudiants partagent les locaux communs avec les personnes âgées et des animations communes sont organisées.

UNE NOUVELLE RESIDENCE POUR PERSONNES LOURDEMENT HANDICAPEES A NANCY



L'association Accueillir et guider l'intégration (AGI) qui gère 25 étudiants handicapés avec fauteuils roulants occupait jusque là actuellement une résidence à Vandoeuvre les Nancy qui n'était plus aux normes.

Le projet a été étudié pour construire un nouveau bâtiment sur une parcelle

occupée de la résidence du Charmois à Vandoeuvre les Nancy bénéficiant des dernières innovations en matière d'accueil de personnes lourdement handicapées.

STAGNATION DES LOYERS EN 2010

Dans le parc CROUS, les loyers sont en stagnation. En effet, dans les immeubles qui n'ont pas connu de réhabilitation cette année, **la hausse moyenne constatée est de 0,85 % soit moins de 2 € par mois en moyenne.**

Quant aux immeubles ayant été réhabilités, leurs **loyers seront révisés à hauteur de 1.6 %, en moyenne (soit un peu plus de 3 euros par mois).**

Cette hausse correspond à **l'augmentation de la surface des chambres** et à davantage de services à l'étudiant.)

Dans le parc locatif privé, depuis le début de l'année 2010, la hausse des loyers a connu un ralentissement, 1,5% en 2010 contre 2% en 2008 et 2,3% en 2009 (source INSEE).