



POINT SUR LA TRANSFORMATION DE BATIMENTS MILITAIRES EN LOGEMENTS ETUDIANTS

La réforme de la carte militaire entreprise par Hervé Morin, Ministre de la Défense, en 2008, libère un grand nombre d'emprises sur le territoire national, dont certaines dans des zones universitaires. Valérie Pécresse et Hervé Morin ont signé un protocole d'accord le 5 septembre 2008 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) ;

400 chambres d'ici 2012 grâce à la transformation de bâtiments militaires

De nombreux projets de transformation ont d'ores et déjà été lancés. 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. Au total, ce sont 200 chambres qui sont mises à la disposition des étudiants depuis 2009 (la Résidence de la citadelle à Arras et la caserne des Jacobins à Limoges ont ouvert leurs portes à la rentrée 2009) et près de 200 nouvelles chambres qui ouvriront d'ici 2012 (la caserne Vauban à Versailles et la caserne Chaveau à Tours).

ZOOM sur la Caserne Lourcine

Située 37 boulevard du Port Royal (Paris 13), la caserne Lourcine occupe en totalité l'îlot délimité par ce boulevard, la rue Broca, la rue Saint Hippolyte et la rue de la Glacière. Elle présente une surface totale construite de 24 900 m² en quatre bâtiments. La caserne sera à terme transformée en centre de vie étudiante avec : un internat d'excellence d'environ 300 chambres pour des élèves de CPGE ; un pôle universitaire et une bibliothèque ; un restaurant universitaire et une résidence CROUS qui proposera 240 chambres.

Bref historique

Le site de Lourcine a depuis des siècles une vocation militaire. Au temps de Lutèce, le fief de Lourcine était en rase campagne, un des postes avancées de l'Île-de-la-Cité. Jumelé avec la garnison de Mouffetard, il constituait le dernier rempart avant la colline Saint-Genève.

Au XII^e siècle, après la deuxième croisade, la Commanderie de Saint-Jean-du-Latran fit l'acquisition du terrain de Laorcinis. Au gré des époques, le domaine devient un centre d'hébergement pour vétérans et invalides, puis un lieu de cantonnement pour les troupes.

C'est ainsi qu'en 1780 le Maréchal Biron, Duc de Lauzin, fit édifier sur le terrain actuel une caserne pour trois compagnies de garde française : deux de fusiliers et une de grenadiers. En 1825 un bataillon de ligne y a ses quartiers. En 1846 y est stationné le 72^e de ligne.

Le ministre de la guerre donne à la caserne sa forme rectangulaire en 1862 par l'achat de parcelles contiguës. Le 6 décembre 1907 voit s'implanter à Lourcine le 23^e régiment d'Infanterie Coloniale qui y restera jusqu'à la seconde guerre mondiale.

Occupations successives

- 1907** 23^e Régiment d'Infanterie Coloniale (23^e RIC)
- 1939** centre de transit
- 1945** centre d'hébergement de l'Ecole Polytechnique du service de santé du Val-de-Grâce
- 1958** Inspections d'Armes de l'Infanterie, de la Cavalerie, de l'Artillerie et du train
- 1962** Direction Centrale de l'Intendance (DCI)
- 1963** Direction du Personnel Militaire de l'Armée de Terre (DPMAT)
- 1980** arrivée de l'Inspection du Cadre Spécial
- 1990** départ de l'Inspection du Cadre Spécial
- 1994** regroupement des bureaux de la DPMAT devenue Direction des ressources humaines de l'armée de terre (DRHAT)

Dans le cadre de la réforme des implantations du ministère de la défense doit être créée à Tours un pôle « ressources humaines » qui sera constitué par le regroupement dans cette ville des directions des ressources humaines des trois armées. La direction des ressources humaines de l'armée de terre (DRHAT) y sera implantée à l'été 2012, après la livraison des travaux de restructuration et de construction qui viennent de débuter aux quartiers Rannes et Baraguey d'Hilliers (24 M€ d'investissement).

Ce mouvement aura pour effet de libérer à Paris la partie de la caserne Lourcine où est actuellement implantée la DRHAT. C'est la cession de cette parcelle au profit du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR) qui est concernée par le protocole d'accord du 9 septembre 2010. La cession sera réalisée en 2010 « en site occupé », c'est-à-dire que la DRHAT continuera à occuper ses locaux jusqu'à son transfert à Tour en 2012.

Description de la partie cédée concernée par le protocole du 9 septembre 2010.

Située dans le Nord-Ouest du XIII^e arrondissement au n° 37 du boulevard de Port Royal, la partie de la caserne Lourcine qui sera cédée est composée des bâtiments 1, 2 et 4 et de la place d'armes. Les trois bâtiments développent une surface bâtie totale de 21 491,31 m².

La définition de cette partie à céder a fait l'objet d'un projet de division en volumes réalisée le 12 décembre 2009 par le service France Domaine, représentant de l'Etat-proprétaire.

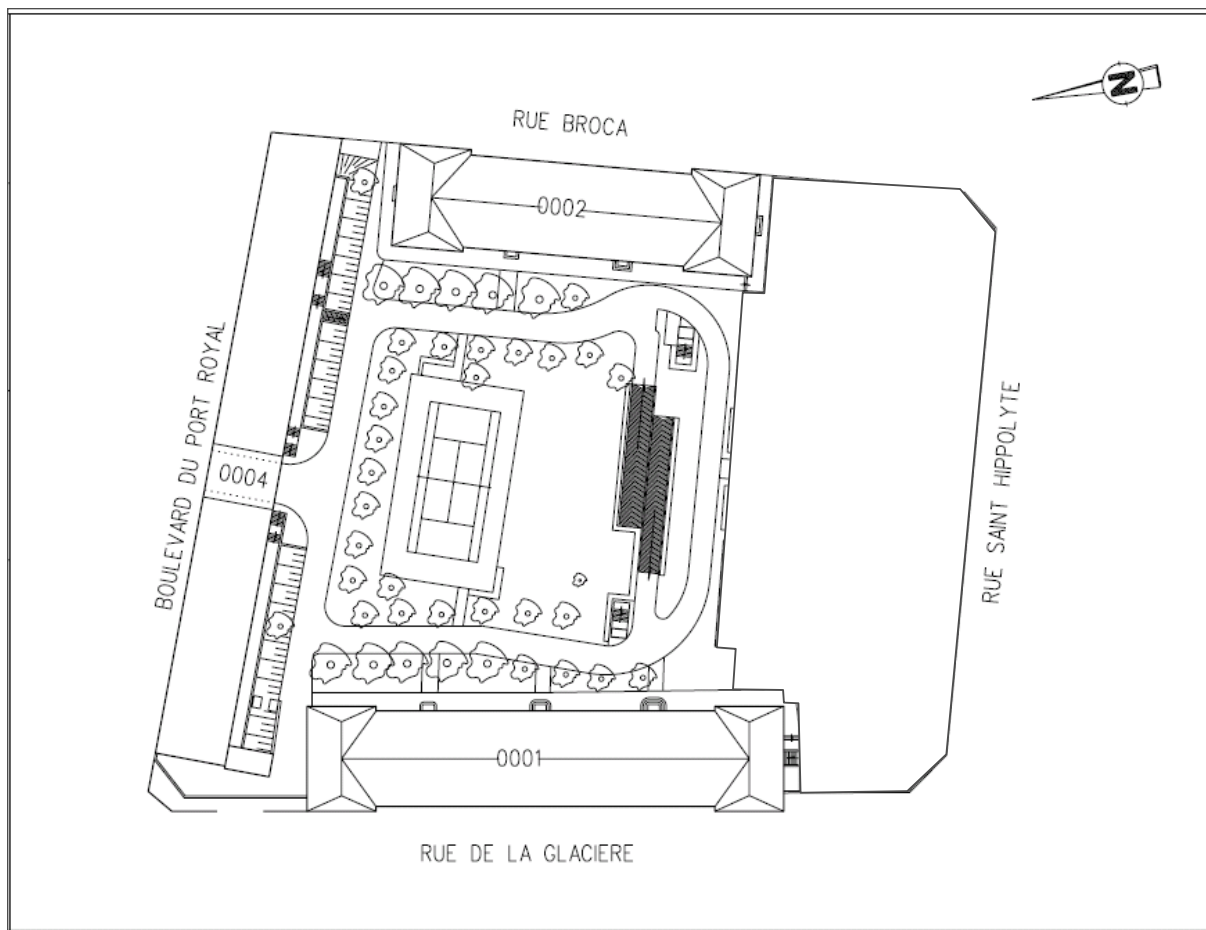
- Le bâtiment 001 a été construit en 1880. Il développe une surface bâtie totale de 6 125,44 m². Il a un usage principal de bureaux, où sont installés la direction la DRHAT et une partie de ses services. Le bâtiment est en bon état et dispose d'un ascenseur.

- Le bâtiment 002 a lui aussi été achevé en 1880. Bien que de même structure que le précédent, il est plus petit et présente une surface bâtie totale de 4 569,87 m². Il est également utilisé principalement comme bureaux par les services de la DRHAT, mais aussi pour ses archives (dossiers du personnel militaire) dans de grandes salles au sous-sol.

- Le bâtiment 004 enfin date de 1958 et est celui qui présente la structure la plus originale. Sa surface de 10 796,00 m² est équivalente à celles cumulées des deux bâtiments précédents. La DRHAT l'utilise comme bureaux pour une partie de ses services sur une surface de 5 932,80 m². Le ministère de la défense y héberge en casernement une partie des sous-officiers et cadres célibataires de la garnison de Paris. La surface consacrée à l'hébergement est de 4 863,20 m². Il dispose de 4 ascenseurs.

En l'état, ces bâtiments répondent aux normes constructives militaires et à certaines normes civiles lorsqu'elles s'y appliquent. Compte tenu de leur année de construction et des exigences physiques à l'engagement, ils ne sont par exemple pas aux normes « établissements recevant du public - personnes à mobilité réduite » (ERP-PMR).

La capacité de ces trois bâtiments est de plus de 350 bureaux. Pour sa part, le bâtiment 004 compte 208 chambres pourvues d'un lavabo et d'une douche, une salle de musculation, des locaux « cuisine commune » et des locaux « laverie ».



La place d'armes, au centre du « U » formé par les trois bâtiments, comporte un espace vert de 1 760 m², qui bénéficie d'une protection au PLU, un ancien terrain de tennis, 25 places de stationnement en surface et 84 places en sous-sol (partie du parking souterrain).

Potentiel de réemploi.

Le bâtiment 001 a une destination principale de bureaux. Il pourrait conserver le même usage ou, sous réserve de travaux lourds, recevoir une autre destination, logement ou autre.

Le bâtiment 002, également à usage principal de bureaux, présente la caractéristique de disposer en sous-sol de grandes salles qui bénéficient grâce à la différence de niveaux de la rue Broca par rapport à celui de la place d'armes d'un éclairage naturel. Elles pourraient être utilisées comme bibliothèques ou salles de cours. Quant à la partie bureaux, elle présente le même potentiel d'évolution que celle du bâtiment 001.

Les chambres du bâtiment 004 peuvent être réutilisées, sous réserve d'une mise aux normes civiles mais sans travaux lourds, comme chambres d'internat ou chambres d'étudiant. La structure moderne du bâtiment (structure poteaux-poutres en béton armé) peut permettre de faire évoluer cette capacité. Au rez-de-chaussée en cours anglaise du bâtiment, la salle de remise en condition-musculation peut conserver le même usage ou en changer assez facilement (cours, restauration, bibliothèque...) car elle dispose d'un éclairage naturel satisfaisant.

Quelques exemples de casernes transformées en logements étudiants

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 étudiant à Paris : triplement du parc CROUS entre 2000 et 2013

L'offre parisienne de logement étudiant se répartit ainsi :

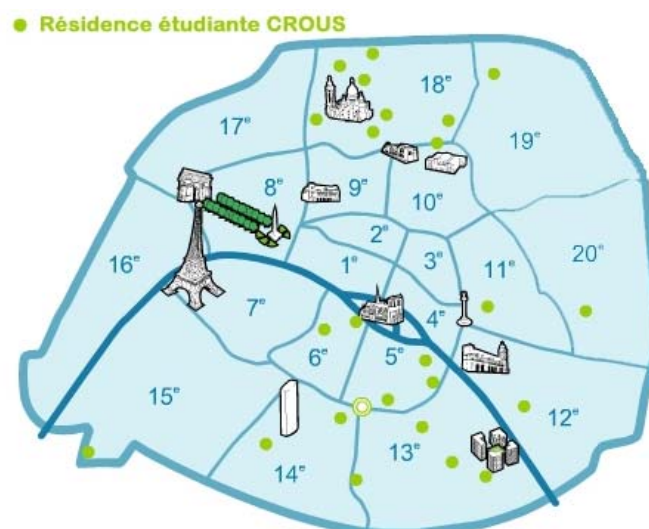
- Le CROUS de Paris offre environ 4 000 chambres réparties dans une quarantaine de résidences étudiantes ;
- La Cité internationale universitaire de Paris (CIUP) offre 5300 lits sur son campus du boulevard Jourdan, occupés environ à 90% par des étudiants – dont trois quarts d'étrangers – et 10% par des chercheurs étrangers ;
- L'ensemble de l'offre des résidences étudiantes privées, recensée par l'association pour le développement du logement étudiant (Adele), représente environ 3 000 logements à Paris ;
- Plus d'une cinquantaine de foyers étudiants, confessionnels ou associatifs, offrent – tous ensemble – environ 4 500 chambres.

Au total, on recense environ 17 000 logements étudiants à Paris. Mais le besoin est grand. Le parc des résidences du CROUS de Paris est en progression forte, il a presque doublé entre 2000 et 2008 et devrait avoir triplé entre 2000 et 2013 grâce à la politique volontariste que mène l'Etat avec la Ville de Paris en faveur du logement social étudiant.

Le 19 février 2010, à l'occasion de la remise de rapport Larrouturou sur l'immobilier universitaire parisien, Valérie Pécresse a rappelé que l'amélioration de la vie étudiante est une nécessité pour l'ensemble des responsables de l'enseignement supérieur parisien, que ce soit au niveau de l'Etat, des collectivités territoriales ou dans les établissements. Elle considère que l'amélioration de la vie étudiante doit être la grande priorité du plan de rénovation immobilière, dans tous les domaines.

La ministre a confirmé que le ministère approuvait l'objectif proposé dans le rapport de Bernard Larrouturou, à savoir la construction d'ici 2020 de 12 000 logements sociaux étudiants dans Paris intra-muros et de 2 000 logements sociaux étudiants dédiés aux étudiants parisiens en périphérie. Le rachat de la caserne Lourcine contribuera à cet objectif en créant 300 nouveaux logements étudiants et 300 places d'internats pour les classes préparatoires en plein cœur de Paris.

Pour la rentrée 2010, 4 nouvelles résidences à Paris (91/95, rue Fontaine au Roi ; 88/90, rue de la Fontaine au roi ; 83 rue Philippe de Girard ; 3 rue de Reims)



Dans la continuité du protocole d'accord signé le 5 septembre 2008 avec le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche (MESR), le ministère de la défense concourt à la réalisation des projets en faveur du logement étudiant et des activités d'enseignement.

Soit au profit du MESR, pour le logement des étudiants, comme à :

- Arras, avec un bâtiment de la caserne Turenne où 34 logements ont été livrés en 2009,
- Limoges, au quartier Saint-Sernin, où 68 logements ont été livrés en 2009 auxquels s'ajouteront 17 autres par la suite,
- Tours, avec une partie du quartier Chauveau où sont prévus 160 logements et un restaurant universitaire, mais également avec une partie de la caserne Beaumont où un amphithéâtre de 300 places, des salles de cours et des bureaux ont d'ores et déjà permis d'accueillir des cours de l'Université François Rabelais,
- Versailles, avec une partie de la caserne Vauban, où 77 logements sont en travaux et seront livrés en 2012.

Soit au profit du ministère de l'éducation nationale, pour les internats d'excellence, comme à :

- Sourdun, au quartier Maréchal de Lattre de Tassigny ouvert depuis 2009,
- Montpellier, à la caserne de Lauwe et au quartier Tastavin, ouverture en 2010¹,
- Barcelonnette, au quartier Crapelet, ouverture en 2010¹,
- Noyon, au quartier Berniquet, ouverture en 2010¹,
- Metz (Châtel-Saint-Germain), au quartier Serret, ouverture en 2010¹,
- Langres, à la caserne Vauban, ouverture en 2010¹.

D'autres projets sont également à l'étude à Arras, à Marseille, à Montpellier, etc.

¹ Dates communiquées sous réserve de confirmation par le ministère de l'éducation nationale.