

# area



**ETUDIANTS  
APPRENDRE  
SE LOGER**  
LACATON VASSAL  
20 ANS APRES  
**LIGHTINGS**  
RICCIOTTI / DI ROSA

# Le logement pour étudiants,

**A chaque rentrée, c'est la galère pour trouver une piaule. La population étudiante atteint 2,36 millions. L'offre de logements qui leur sont dédiés, ne dépasse pas 330.000. L'île-de-France seule accueille 620.000 étudiants pour à peine 120.000 chambres ou studios.** Comment construire plus, mieux et moins cher, les mêmes questions se posent pour ces petites « cellules » de 18 m<sup>2</sup> que pour le logement classique. Les logements pour étudiants (qui échappent à toute définition juridique) ont longtemps été des caricatures : les résidences construites par les bailleurs sociaux l'étaient là où les étudiants n'avaient pas envie de vivre, celles financées par des investisseurs privées, bien placées, affichaient des loyers inaccessibles. Des initiatives privées et publiques tentent de rapprocher ces modèles.



**Qu'est-ce que le logement pour étudiant ?** Il n'existe pas répond Sophie Nemoz spécialiste du sujet au CNRS et auteure de nombreuses études. Il ne correspond en tout cas à aucune définition juridique. Citoyen comme un autre, l'étudiant est lui-même difficile à cerner tant son âge, ses moyens et ses conditions de vie, varient. Il peut théoriquement habiter là où bon lui semble. Et la différenciation éta-

blie par Christophe Pecqueur et Christophe Moreau entre les "marmottes" (les premières années nouveaux arrivants, toujours rattachés à la cellule familiale, investissant peu leur logement), les "albatros" (arrivés de l'étranger pour une seule année d'étude), les "Chats" (en troisième cycle, plus autonomes et moins dépendants de la proximité de leur école) sans oublier les écureuils, (boursiers et attentifs à la

moindre dépense) laisse entrevoir la variété infinie des goûts, des désirs et des possibilités qu'ont les étudiants de se loger. Seule caractéristique vraiment commune, à l'exception des chanceux dont les parents ont investi dans un appartements, les étudiants sont très majoritairement locataires et pour beaucoup pour 10 mois sur 12 seulement. La plupart disposent de budgets modestes.

# cet inconnu... par Catherine Sabbah

« Sur 2,3 millions d'étudiants, 40% sont encore dans le giron familial, 60% choisissent entre tous les modes d'hébergement possibles, il est impossible de suivre cette population par son logement, d'autant qu'elle est très mouvante. On ne connaît pas bien cette demande, en revanche on peut l'évaluer en estimant que les étudiants les plus défavorisés ont besoin de ces logements sociaux. Cela représente 10% du total ou un tiers des boursiers. Il faut donc bien construire 40.000 logements supplémentaires au cours du quinquennat », explique Alexandre Aumis, responsable de la contractualisation et de l'immobilier du CNCUS. C'était déjà l'objectif du plan Anciaux lancé en 2004 issu du rapport du même nom. Ce premier document établi par des parlementaires sur le sujet fut remis aux ministres du Transport, du Logement, de l'Équipement, de l'Enseignement supérieur, de la Recherche... Ce qui donne une idée des vastes domaines couverts par l'analyse. Ses auteurs y dressaient, il y a 9 ans, un atterrissant constat de pénurie et préconisaient la construction de 5.000 chambres ou studios nouveaux par an ainsi que 7.000 réhabilitations. Les recommandations n'ont guère été suivies d'effets. Trois ans plus tard, François Fillon confiait au même député -devenu expert-, une seconde mission pour tenter d'accélérer les choses. Le tableau est toujours sombre comme en attestent les chiffres : alors que le nombre d'étudiants est passé de 300.000 à plus de 2,3 millions en 40 ans, le parc privé et public de logements qui leur est destiné ne dépasse pas 350.000 appartements ou chambres dont une bonne partie réclame rénovation et adaptation aux usages d'aujourd'hui. Le nombre d'étudiants finalement logés dans les résidences sociales du Centre national des Oeuvres Universitaires Sociales (CNOUS) ou dans les résidences privées construites par des promoteurs ne dépasse pas 17% du total, à comparer au million d'étudiants encore hébergés par leurs parents au cours de leurs études. Les autres co-louent des appartements du parc ancien et se débrouillent comme ils peuvent. D'après une étude de 2012 sur les conditions de vie de ces jeunes, menée par La Mutuelle des Étudiants, dans 50% des cas, les parents assurent le règlement du loyer.

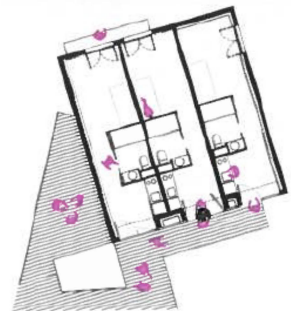
## Dispersion géographique

Alors que les étudiants - et leurs logements - étaient concentrés dans une dizaine d'agglomérations il y a trente ans, le nombre croissant des écoles de commerces et d'ingénieurs ainsi que la dispersion géographique des sites universitaires



### Massy, 179 logements étudiants démarche HPE et THPE. Arch. Naud et Poux. Maître d'ouvrage, Interconstruction. Inscrit dans l'ilot résidentiel Colmassy, l'ambition du programme est d'intégrer les étudiants dans ce quartier. L'accès à ces logements n'est pas anodin. Conçus comme de véritables lieux de convivialité, les coursives sont à l'air libre et donnent accès à des élargissements, des terrasses thématiques - lieux de respiration et d'échange. L'appartement est traversant. L'étudiant y pénètre par l'espace cuisine largement vitré sur la coursive. Salle de bain et dégagement amènent à l'intimité de la chambre propice au calme et au travail. Le projet se dessine autour d'un concept urbain et paysagé à l'échelle du macro-ilot ciselé. L'immeuble est composé de plusieurs éléments créant un rythme : certains volumes se soulèvent du sol afin de libérer l'angle des rues, d'autres s'y ancrent pour jouer avec le mobilier paysagé du jardin. Façades en béton matricé couleur terre ; surfaces SHON 8000 m<sup>2</sup> ; coût 8,2 M€ HT.

PHOTOS COURTESY NAUD & POUX / SCRUO GRAZIA



les a répartis dans plus de trente aires urbaines. Leur présence est devenue un important enjeu de marketing territorial : les grandes villes se servent des grandes écoles pour se forger une image de dynamisme et de jeunesse et puiser dans ces cohortes leurs futures forces vives. Il s'agit pour elle de « choisir » leurs étudiants plutôt que de les « subir », d'autant que leur nombre est pris en compte dans le calcul de la dotation forfaitaire globale versée par l'Etat aux collectivités. En échange, il incombe aux territoires de mettre à disposition de leurs étudiants, chercheurs et enseignants les services et infrastructures aptes à les accueillir. Le logement en tête. Pour autant, aucune communauté d'agglomération n'a pour l'instant endossé la compétence Logement Etudiant – une proposition du rapport Anciaux-, qui l'obligerait à gérer les résidences et surtout à financer leur entretien.

Malgré l'exposition annuelle du sujet (à chaque rentrée) et son régulier retour sur la scène politique, le logement destiné aux étudiants souffre d'un curieux paradoxe : normé dans sa typologie et sa taille, il ne répond pas à un statut particulier qui en déterminerait par exemple le financement. Public, il dispose des mêmes crédits que le logement social classique. Privé, il s'aligne sur les régimes de défiscalisation des résidences services ou du statut du LMNP, (Loueur en meublé non professionnel) : les jeunes sont traités d'un côté comme les plus pauvres, de l'autre comme des touristes ou des personnes âgées.

## Une offre standardisée

L'offre de logements pour étudiants s'est calquée sur ses modes de financement. La chambre et le studio sont si standardisés qu'ils en deviennent des « produits » dont les investisseurs sont friands. La « colocation » est leur principal concurrent.

École d'élite sur tous les plans, Polytechnique dispose, sur son campus de Saclay, d'assez de logements pour tous ses étudiants. C'est l'exception. Alors que dans de nombreux pays, Etats-Unis, Grande Bretagne, pays scandinaves le logement est un service proposé par l'université qui sert aussi à créer la communauté étudiante, l'institution française s'est affranchie de cette responsabilité. L'université fournit le contenu des études, pas son cadre. En tout cas par en dehors des heures de cours. Le logement a donc toujours été dédié à des organismes spécialisés chargés de sa construction et de sa gestion.

Une partie de l'offre s'est institutionnalisée. Un petit nombre d'acteurs s'est spécialisé dans la fabrication de ce « produit » immobilier qui répond à des normes strictes pas très éloignées finalement de celles de l'univers hospitalier, hôtelier ou carcéral : des surfaces identiques répétées à tous les étages, longées par des circulations. Ainsi une « cellule » étudiante mesure généralement 18 mètres carrés (contre 9 dans les premiers campus où les sanitaires étaient partagés), dans lesquels doivent trouver place un lit, un bureau, un coin cuisine, une salle d'eau et des toilettes. Depuis 2005, la surface



PHOTOS COURTESY J.-L. BETTRAND / BRUNO RAMAIN

### **Résidence Carline, 162 logements HQE, Grenoble.** **Arch. Tomasini Design.**

Implanté sur le site de l'ancienne usine Schneider démolie, le bâtiment - socle béton matricé anthracite, façades acier laqué gris, surtoiture acier galvanisé avec panneaux photovoltaïques - s'élève sur 10 étages et compose l'étrave du nouveau quartier. Maître d'ouvrage BNP Immobilier. Surface shon 4 278 m<sup>2</sup>. Coût 6 M € H.T.



### **Maison solidaire, Grenoble.**

**Arch. Tomasini Design.** Regroupant 18 appartements étudiants (pour l'accueil d'environ 80), 1 salle polyvalente et les vestiaires / siège du club de football local, l'opération Mistral s'inscrit dans la restructuration des quartiers sud de Grenoble. Fonctionnant en colocation, elle accueille des jeunes - adhérent au projet associatif élaboré par la ville - qui partagent avec les habitants leur rez-de-chaussée. Maître d'ouvrage, Grenoble Habitat.



PHOTOS COURTESY J.-L. BETTRAND / BRUNO RAMAIN

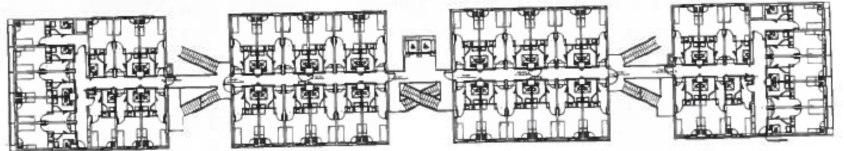
doit également respecter la loi sur le handicap et permettre à un fauteuil roulant d'effectuer un demi-tour, c'est ce qui détermine la surface plancher. Personne ne dispose des éléments convaincants pour justifier que 100% de ces chambres réservées à des jeunes gens pour la plupart bien portants doivent obligatoirement être accessibles aux personnes à mobilité réduite, (PMR). Dans de si petites surfaces, cette contrainte a pour effet de limiter les plans à des carrés et des rectangles dans lesquels la salle de bain prend une place disproportionnée. Comment d'ailleurs expliquer que cette obligation s'impose dans ce type de résidence alors que les bâtiments hôteliers y échappent ? « *Le choix n'est pas simple, car si nous changions de catégorie, nous devrions alors appliquer des normes plus strictes de sécurité incendie* » explique Florence Turot, responsable immobilier au Cnous.

### Habiter le Campus

Dans leur étude « Habiter le campus » réalisée pour l'Établissement Public de Paris Saclay, le groupement Espacit/Babel/Terridev fait le constat d'une offre finalement peu diversifiée, offrant des services comparables, dans des bâtiments de plus en plus économes dont l'emplacement et la proximité des transports conditionnent les choix des investisseurs puis ceux des occupants, les étudiants. Le plafond de loyer, calculé en fonction des surfaces, correspond assez précisément aux sommes maximum que peuvent payer les étudiants, après le versement des aides au logement à laquelle la plupart ont droit. Les appartements T1 bis, un peu plus grands sont donc plus rares car trop chers. Les producteurs de ces résidences forment deux grandes familles : d'un côté le Centre National des Oeuvres Universitaires Sociales (CNOUS) et ses antennes régionales les CROUS proposent des résidences sociales (qu'ils gèrent eux-mêmes ou confient à des bailleurs sociaux), dont les loyers sont plafonnés et déterminés par des barèmes fixés par décret. De l'autre, des promoteurs immobiliers conçoivent les résidences privées dont les loyers sont libres et souvent élevés. La plupart sont vendues à des investisseurs particuliers qui tirent un avantage fiscal de leur investissement et un revenu de leur loyer, et gérées par des organismes spécialisés. D'autres restent dans les portefeuilles des sociétés foncières qui les ont construits ou qui se les revendent entre elles et en confient la gestion à des filiales spécialisées : Campusea chez Gecina, Les Lauréades chez Icade, Studelites chez BNP Paribas Real Estate... Bien placées dans des villes qui n'en étaient pas saturées, ces résidences ont longtemps été des « machines à cash » pour leurs propriétaires. Aujourd'hui, elles sont parfois trop nombreuses, concentrées au même endroit. « *Ce n'est pas tant un problème de quantité que de qualité* » explique François Rio, responsable de Latitude, un cabinet de conseil au monde universitaire. « *Sur le campus de Rangueil à Toulouse par exemple, les résidences sont toutes alignées le long d'une rue, il y a là 3 ou 4000 étudiants et quasiment pas de commerces. Dès qu'ils font connaissances, les locataires délaissent ces immeubles pour s'installer*



PHOTO COURTESY LOBJOY & BOUVIER / F. FILLON



**Résidence Sarah Bernhardt, 230 chambres, Asnières. Architecte Lobjoy et Bouvier / Arch. ass. Pietri. Maître d'ouvrage, COFFIM et Etirage Immobilier, gestionnaire Résidétudes. A deux pas du RER, bien connectée à la ville et détachée du sol par un socle dédié à des commerces et aux espaces communs, la résidence est fragmentée en plusieurs petites communautés formées par 4 volumes assemblés autour de liaisons accueillant des circulations horizontales et verticales propices aux échanges. Bardage métallique argenté, percements noirs et rouges, socle béton laqué noir. Surface SHon 7000 m<sup>2</sup>. Coût 10,5 M€ HT.**



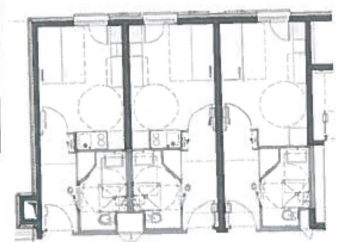
PHOTO COURTESY LOBJOY & BOUVIER / A. KHANET



PHOTO COURTESY LOBJOY & BOUVIER / T. FANIER



PHOTO COURTESY LOBJOY & BOUVIER / T. FANIER



en ville. La conséquence du désenclavement des campus par les transports en commun tram, bus ou métro, a eu pour effet paradoxal d'en éloigner la vie étudiante. Les jeunes viennent assister aux cours et repartent habiter en ville ».

### Le concurrent, la "coloc"

Longtemps (et toujours) concurrencé par les chambres de bonnes des 7<sup>ème</sup> étages ou toute sorte de logements dans le parc diffus, les résidences ont aujourd'hui un challenger bien plus sérieux. La colocation généralisée en France à partir des années 90 et idéalisée par le film de Cedric Klapisch, *l'Auberge espagnole*. Elle est aujourd'hui tout à fait dans l'esprit de l'économie collaborative qui inonde la société entière. « A Sophia Antipolis, les étudiants louent des villas pour 9 à 10 mois, l'été, ces maisons sont louées comme résidence secondaires et le modèle économique fonctionne assez bien », poursuit François Rio.

La palme du coût revient au secteur diffus, non partagé où les bailleurs pratiquent des tarifs non contrôlés. A Paris existe même une surtaxe pour les petites surfaces louées plus de 40 euros du mètre carré. Dans les résidences étudiantes privées, les loyers dépassent 600 euros par mois à Paris, souvent 400 en province. Les tarifs des « colocs » dépendent de la taille de l'appartement et de l'état de l'immeuble. Enfin le logement social aux barèmes fixes reste souvent le moins cher. Il est parfois délaissé parce que mal placé ou vieillot.

### Comment construire autrement, plus et moins cher ?

Construire plus, moins cher, dans des zones denses où le foncier est inabordable... Les mêmes questions se posent pour le logement destiné aux étudiants que pour celui des ménages. Le domaine est pourtant propice aux innovations dans la construction, comme dans la gestion : il est soumis à moins d'enjeux affectifs puisque les étudiants ne font que passer dans des résidences locatives. Jeunes et peu investis dans leurs logements, ils apprécient l'architecture audacieuse, y compris en hauteur, des plans peu classiques et la mutualisation des espaces ne les rebutent pas, au contraire. En revanche, ils veulent habiter des zones denses, près de transports et des lieux de vie.

Pour diminuer les coûts, la construction modulaire semble particulièrement bien adaptée au modèle répétitif de chambres ou de studios identiques, équipés d'un bloc sanitaire et alignés le long d'un couloir. Le CNOUS a lancé en 2011 un appel à projet et réuni 5 groupements de conception-réalisation utilisant des procédés industrialisés et susceptibles de livrer des projets en un an, études comprises. Les premières de ces résidences d'une centaine de logements ont été livrées. La première, à Bondy en Seine Saint Denis par l'agence Charrières et Jacob associés. Les logements d'une superficie de 18 m<sup>2</sup> habitables sont



**Colocations étudiantes solidaires, quartier Tonkin Villeurbanne. Arch. Sylvain Périllat.** Le maître d'ouvrage Villeurbanne Est Habitat s'est engagé avec l'AFEV à créer 150 places de Koloc. A Projets Solidaires d'ici 2015. L'objectif des KAPS est de fournir aux étudiants des logements à loyer abordable en contrepartie de leur engagement dans des projets solidaires de quartier (aide intergénérationnelle...). Ici, requalification de passages traversants et d'une crèche à rez de dalle ont permis de dégager 2 appartements de 140 et 70 m<sup>2</sup> et une laverie collective. Aménagement chaleureux valorisant la matière brute. Loyer mensuel charges comprises. T6, 1492 € (298 €/par étudiant) T4, 826 € (275 €/par étudiant).



PHOTOS COURTESY SYLVAIN PÉRILLAT / LUCIA RAMOTOWSKI BRUNET



entièrement équipés en usine : sanitaires, kitchenette, coin bureau et espace nuit. Ils sont fabriqués par l'industriel BH (Bénéteau Habitat) dans son usine de Vendée. En parallèle, l'entreprise générale (Eiffage) intervient sur le site pour effectuer les terrassements, la viabilisation du terrain, les fondations et le noyau central. Les logements arrivent sur le site par camions, sont assemblés et raccordés à la cadence de 6 à 8 modules par jour. En dernier lieu, les équipes installent les coursives, la superstructure d'étanchéité et de toiture et le revêtement extérieur.

**L'agence Patriarche** a conçu la résidence de Toulouse selon un autre modèle : un « empilement » de boîtes en bois fabriquées par Sorec Habitat disposées de part et d'autre d'un couloir également en bois. Les revêtements extérieurs peuvent prendre différentes formes et le plan masse varier selon les agencements, en peigne, en ligne, en carré... L'objectif est atteint en termes de délais de réalisation. Question finition, la fabrication en usine semble donner de très bons résultats, notamment sur les normes thermiques. Les chambres conçues par Patriarche sont chauffées pour 40 euros par an. En revanche le coût global est encore au niveau de celui d'une résidence classique : le surplus lié au procédé industriel dont les séries sont encore trop petites pour faire baisser les prix s'équilibre par le gain réalisé en temps de chantier.

Autre piste, les résidences pour étudiants pourraient aussi assurer une seconde vie à des immeubles de bureaux vides et définitivement hors marché. La structure originelle s'adapte mieux (techniquement et financièrement) à cette typologie plutôt qu'à du logement classique. C'est pourquoi les promoteurs privés et les bailleurs s'y intéressent. Rue de Bercy dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, la RIVP gère ainsi un ancien bâtiment de la poste désormais résidence pour étudiants flanquée d'une résidence pour jeunes travailleurs. Le projet de l'agence Audren Schlumberger a métamorphosé la rue environnante et ramené de l'animation dans le quartier.

A Arcueil dans le Val-de-Marne, dans le quartier du Chaperon Vert, **l'agence TVK** a réfléchi à la manière d'externaliser des espaces : plutôt que de mobiliser des entrées et des circulations dans les 18 mètres des studios, des coursives servent d'accès en même temps que d'espaces de rencontres apparemment très appréciés des étudiants. Ces parties communes n'ont pas besoin d'éclairage au cours de la journée et ne sont pas chauffées, un choix spatial qui se traduit en économies de charges. La rentabilité de ces opérations n'est pas toujours garantie: une bonne localisation à proximité des transports en commun (critère décisif avant la proximité de l'école ou de l'université) un marché porteur, qui autorise à pratiquer des loyers assez élevés sont les deux clefs de leur succès. Ces transformations sont donc envisageables à Paris ou dans des centres-villes, en première couronne à la rigueur, pas au-delà.



PHOTO COURTESY SIMON BAUCHEZ



PHOTO COURTESY JIMIN JACQUOT

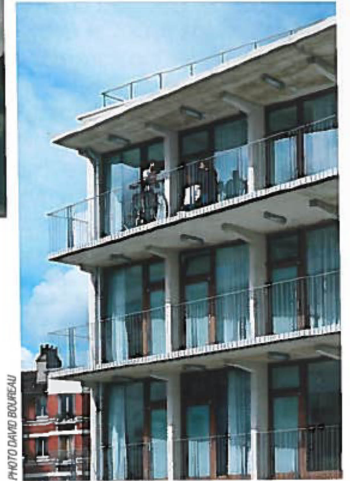


PHOTO DAVID BOUREAU

**Bureaux reconvertis en logements étudiants, quartier Chaperons Verts, Arcueil. Arch. TVK.**  
Là aussi, coursives extérieures non chauffées pour accès aux chambres et convivialité.



PHOTO DAVID BOUREAU



**A Toulouse, construction modulaire conçue par l'agence Patriarche :** empilement de boîtes en bois disposées autour d'une circulation de même matériau. Différents plans et finitions extérieurs possibles.

