

## LOGEMENT ÉTUDIANT

# L'INNOVATION EST-ELLE EN PANNE ?

L'innovation dans la conception du logement étudiant se dessine, mais elle reste encore trop marginale en France, à l'image notamment de l'université Paris-Saclay qui se veut un modèle d'expérimentation dans ce domaine. Il s'agit de mettre en place une offre qualitativement et quantitativement meilleure en accord avec l'évolution des modes de vie. Aux acteurs publics et privés de dépasser maintenant le stade de l'expérimentation.

PAR HÉLÈNE DE GASSART

**M**armotte, moineau, albatros, écureuil, chat, cigale ? Dans quelle catégorie classeriez-vous votre grand fils de 20 ans parti cette année de la maison pour s'installer chez lui, plus près de sa fac ? Si c'est un bosseur, fortement investi dans ses études, ce sera un « écureuil » et il n'aura pas beaucoup de besoins. Si, à l'inverse, c'est une « cigale », ses études passeront derrière un usage joyeux de sa nouvelle liberté... Des personnalités diverses qui induisent des choix différents en matière de logement. « La maison partagée » est une formule qui s'inspire de la « colocation » davantage pratiquée dans les pays scandinaves et en Allemagne qu'en France. Il s'agit d'une résidence de type familial, avec des espaces

partagés importants, une grande cuisine et une autonomie relative pour chacun des locataires, qui mutualise les dépenses du quotidien (charges diverses notamment).

Le concept de cette « maison partagée », un modèle plutôt économique qui prend en compte l'espace individuel et le partage de lieux collectifs, est présenté par une étude sur le logement étudiant réalisée en 2012 à la demande de l'université Paris-Saclay.

Toujours selon l'étude, d'autres types de maison, désignés par des dénominations imaginées, peuvent accueillir des catégories d'étudiants différentes, jusqu'à la « micro-cité » qui peut héberger des populations très variées, jusqu'à des familles complètes.

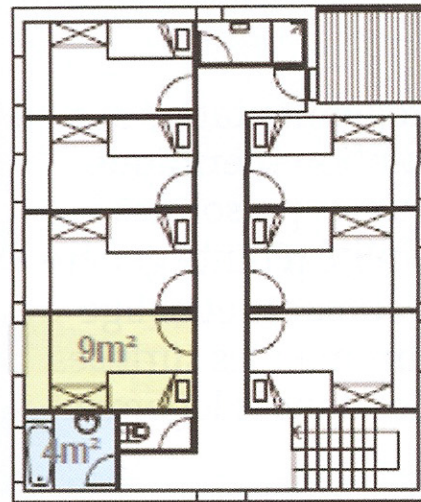
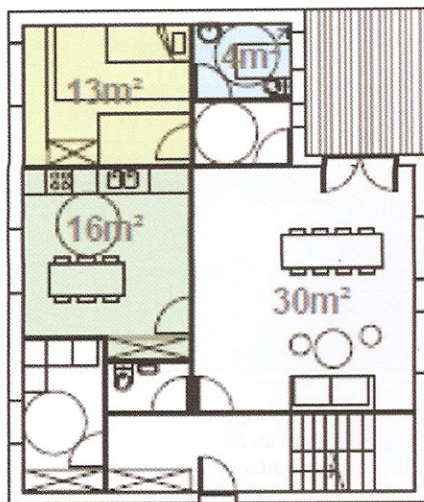
## PARIS-SACLAY, UN LABORATOIRE D'EXPÉRIMENTATION

L'intérêt que porte l'université Paris-Saclay à la question du logement étudiant ne doit rien au hasard. Ce nouveau pôle universitaire, qui entend devenir un véritable « Harvard français », devra accueillir quelque 8 000 logements sur le plateau de Saclay, pour y héberger les étudiants des sept grandes Écoles qui rejoindront Polytechnique, HEC, SUPELEC et l'ENSTA déjà installées sur le site. Diversité culturelle des étudiants, multiplicité des logements et environnement urbain et

Aujourd'hui, seules 165 000 places sont proposées par les logements gérés par l'État. À ce chiffre, il faut ajouter 150 000 places dont le privé assume la gestion.

architectural de qualité obligent à une étude fine des profils des futurs usagers. Pôle d'excellence scientifique, économique et universitaire, Paris-Saclay se veut ainsi laboratoire d'expérimentation du logement étudiant. Il constitue actuellement en France une locomotive de l'innovation dans ce domaine. Mais le processus est lent, trop lent, et révèle la carence importante du logement étudiant en France.

Aujourd'hui, seules 165 000 places sont proposées par les logements gérés par l'État. À ce chiffre, il faut ajouter 150 000 places dont le privé assume la gestion. Les étudiants qui doivent se loger hors du domicile familial sont, eux, plus de 1 million et demi... À la suite du rapport sur ce thème, réalisé en 2004 par Jean-Paul Ancaux, député



« La maison partagée » - « Habiter le campus Paris-Saclay, une charte pour le logement des étudiants », 30 juillet 2012- Paris Saclay- Espacités-Babel-Terridev.

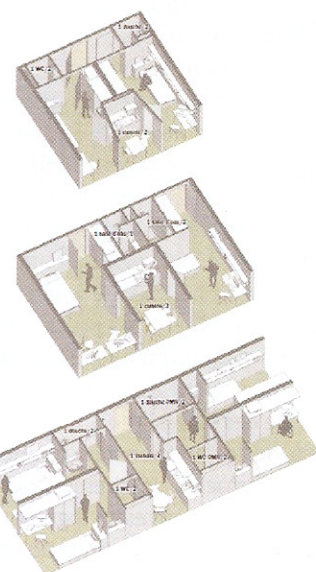
UMP de Saône-et-Loire, l'État s'était engagé à réhabiliter 70 000 places et à en créer 50 000 chaque année sur 10 ans. Or, sur les 50 000 constructions qui devraient être réalisées à la fin 2014, la moitié seulement est sortie de terre.

Le rapport 2013 du Conseil économique, social et environnemental sur le logement autonome des jeunes souligne qu'à la fin de l'année 2012, seuls les deux tiers des objectifs de réhabilitation ont été atteints (70 000 places existantes).

### LA STUDETTE TOUTE ÉQUIPÉE, UN MODÈLE DÉPASSÉ

Pourquoi la France n'arrive-t-elle pas à prendre le train des mutations sociologiques qui l'affectent, au même titre que bien d'autres pays ? Les freins sont nombreux.

Alors que bon nombre d'acteurs de l'aménagement (collectivités, universités, bailleurs de fonds publics et privés...) alertaient sur la nécessité de proposer une offre plus qualitative et plus proche des nouveaux modes de vie, les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) – acteurs publics – et les promoteurs immobiliers – acteurs privés – sont souvent restés figés, pour des raisons différentes, sur un modèle référence : la « studette toute équipée » de 20 mètres carrés, qui ne correspond plus forcément aux besoins actuels. Le CROUS, qui a pourtant fait de gros efforts de réhabilitation pour mettre les logements aux normes malgré des budgets toujours limités, n'a pas su renouveler ce modèle standard. Cet organisme souffre en outre d'une mauvaise image liée à la vétusté de son parc et à l'ina-



Proposition typologique de logements sur le principe de la mutualisation des services - « Le logement jeune n'est-il qu'un produit ? » - Canal architecture-2010.

déquate de son offre, insuffisante par rapport à la demande.

Chez les promoteurs, c'est la baisse de l'incitation à l'investissement locatif qui est à l'origine de la pénurie. « Le nombre de résidences étudiantes nouvelles devrait proposer en principe 9 000 logements par an ; or, il décline progressivement de 5 000 à 3 000 logements par an, et ce, en grande partie à cause d'une baisse du taux de défiscalisation de la loi Censi Bouvard », précise Pascal Martinaud, expert et conseil en maîtrise d'ouvrage sur le marché des résidences-services, conçues pour les besoins des étudiants, des seniors, des chercheurs...

>>>

### LES CROUS EN PREMIÈRE LIGNE

Les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) comptent 165 000 logements, sur plus de 600 résidences universitaires. Ils représentent l'un des plus grands parcs immobiliers de France même s'il est très inégalement réparti sur le territoire. Les académies d'Île-de-France, de Lyon et de Toulouse, particulièrement mal équipées, répondent à moins de 20 % de la demande. Pourtant, l'État s'est engagé, en août 2013, à créer 40 000 hébergements pour étudiants, soit une augmentation de 25 % du parc géré par le CROUS ; 8 000 logements devraient ainsi ouvrir leurs portes chaque année. À la rentrée 2013, 8 500 appartements neufs ou surtout rénovés ont été livrés.

La réglementation sur l'isolation thermique et sur les personnes à mobilité réduite génère des surcoûts et oblige à diminuer les surfaces utiles dans le logement.

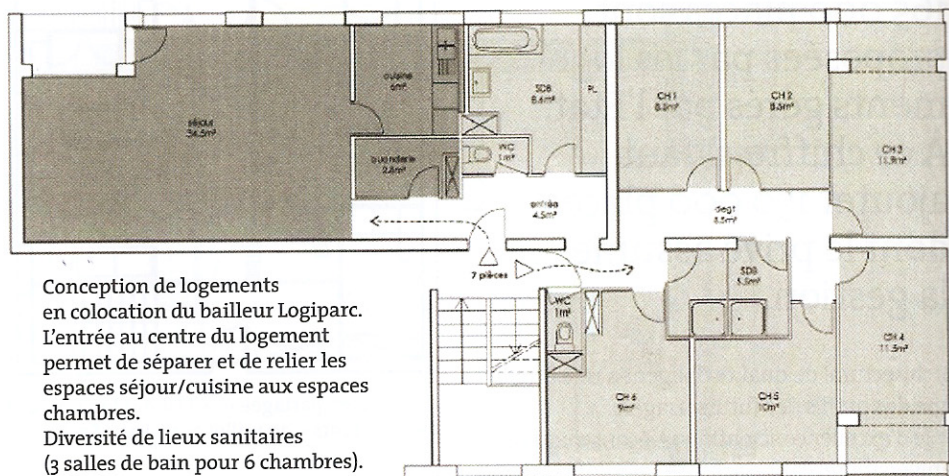
>>>

Le marché, boosté dans les années 90 par la défiscalisation, s'est développé rapidement et proposé pléthore de studios et de T2, sur le modèle référence de la « studette toute équipée », offrant 20 m<sup>2</sup> (sanitaires et kitchenette compris en lieu et place de l'offre de studette de 9m<sup>2</sup> avec sanitaires au fond du couloir. Beaucoup de résidences privées se sont dans ce contexte implantées dans les centres-villes à forte valeur foncière, notamment dans les villes universitaires. Elles sont aujourd'hui encore ouvertes à tous les étudiants, hors critères sociaux, et bénéficient d'aides au logement. Cette convergence de moyens a fortement aidé à développer le secteur privé à la différence des résidences des CROUS souvent moins bien situées, à la périphérie des villes.

Au-delà de la question des financements, d'autres obstacles se dressent face à la construction de nouveaux logements pour les étudiants : « La réglementation sur l'isolation thermique et sur les personnes à mobilité réduite génère des surcoûts et oblige à diminuer les surfaces utiles dans le logement. De plus, les communes privilégient la venue des entreprises et arbitrent ainsi au détriment des logements pour étudiants. Enfin, le prix des terrains entrave également la production. Souvent les aménageurs publics mettent aux enchères la vente de ces terrains », déplore Pascal Martinaud.

### LA COLOCATION SOLIDAIRE FAIT ÉCOLE

Une fois ces contraintes techniques prises en compte, une réflexion doit également être conduite face à l'évolution rapide des modes de vie. Dans l'ensemble de l'Europe, l'offre se diversifie. Ainsi, l'Allemagne par exemple a développé des colocations basées sur des chambres individuelles ouvertes autour



Conception de logements en colocation du bailleur Logiparc. L'entrée au centre du logement permet de séparer et de relier les espaces séjour/cuisine aux espaces chambres. Diversité de lieux sanitaires (3 salles de bain pour 6 chambres). Une organisation spécifique de 131 m<sup>2</sup> pour 6 colocataires (22 m<sup>2</sup> par colocataire).

d'espaces communs tandis que la Grande-Bretagne adapte son offre à la demande d'étudiants qui vieillissent et fondent une famille.

En France, c'est sur le plan social et sur le plan spatial que l'expérimentation est en cours. En matière sociale, la colocation est recherchée comme facteur de cohésion tant au niveau du quartier que de la résidence. Exemple, le bailleur Logiparc a établi un partenariat de colocation avec l'association d'étudiants AFEV à Poitiers sur le principe suivant : un logement attribué en échange d'un projet solidaire de quartier. L'étudiant assurera des cours de soutien scolaire, s'occupera de personnes âgées...

Le modèle fait école : des logements pour colocation solidaire sont en cours de réa-

lisation à Lyon, Villeurbanne et Grenoble. L'agence d'architectes Canal, tout en dénonçant un modèle français figé dans un format individuel qui tourne le dos au collectif, propose une offre de logements ouverts à la mixité intergénérationnelle, avec des équipements et des services en commun (cuisine, salle de bain). Objectifs recherchés : l'économie spatiale et la solidarité résidentielle.

L'innovation en matière de logement pour les étudiants est en marche. L'analyse des profils sociologiques des étudiants montre la variété des champs d'expérimentation : mixité, diversité, mise en commun des ressources, cohésion sociale, relations intergénérationnelles... Les acteurs publics et privés doivent sortir de leur frilosité culturelle. L'innovation est un enjeu sociétal. ●

### L'INCITATION À L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN RÉGRESSION

La loi Méhaignerie, en 1986, signe le début de ce qu'il est désormais convenu d'appeler les « aides à la pierre ». Il s'agit en tout cas du premier des grands dispositifs de défiscalisation destiné à encourager l'investissement locatif. Des dispositifs qui ont permis l'émergence d'un marché d'autant plus prospère que ces opérations permettaient à des familles d'acquérir des logements éventuellement destinés à leurs propres enfants, au terme de la période de défiscalisation.

Pourtant, « les dispositifs fiscaux les plus récents, sont devenus de moins en moins intéressants, générant une démotivation des investisseurs privés. De plus, les règles prudentielles des banques rendent plus difficiles les montages financiers de logements étudiant en prêt locatif social (PLS), ce qui diminue le nombre de leur création », souligne Pascal Martinaud, expert et conseil sur le marché des résidences-services.