

La rentrée 2009 sera placée sous le signe de la nouveauté, s'agissant notamment du développement de nouveaux modes de logement pour les étudiants.

Une initiative originale et qui a rapidement porté ses fruits : la transformation de bâtiments militaires en logements étudiants

Dès cette année, 2 nouvelles casernes ont été transformées en logements étudiants et ouvertes à la rentrée et 3 projets similaires ont été lancés.

La réforme de la carte militaire entreprise par Hervé Morin, Ministre de la Défense, 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 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 identifie 15 agglomérations, où des emprises militaires sont libérées et situées à proximité des pôles d'enseignement supérieur, avec des besoins de logements étudiants. Les Ministres entendent ainsi conjuguer leurs efforts en engageant une démarche de réhabilitation et de reconstruction de logements sur une partie des terrains libérés par le ministère de la Défense.

Dans le choix d'affectation de ces bâtiments, la priorité sera 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. Il a été décidé qu'un effort particulier serait porté sur la région d'Ile-de-France où l'urgence en matière de logements étudiants est la plus forte.

Pour mener à bien ces projets, le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche s'appuie également sur les CROUS territorialement compétents, qui prennent part au projet de construction ou de réhabilitation en y apportant leur expertise. Les CROUS vont aussi être 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 et certains seront livrés dès cette année. C'est le cas du projet de la caserne d'Arras (34 chambres) qui sera livrée dès cette rentrée. Selon le même principe, la caserne Jacobins à Limoges, opération pionnière lancée avant la signature du protocole, est livrée cette année au 1er septembre : elle compte 68 logements. Les projets de la caserne de Marseille (100 chambres), de la caserne de Versailles (75 chambres) et de la caserne de Tours (projet en cours de définition), ont vu leurs travaux débiter cette année.

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

La transformation des locaux de la caserne d'Arras en logements étudiants a été programmée dans le cadre du plan de relance. Elle est l'exemple type d'une transformation rapide et réussie de logements dédiés aux militaires en logements étudiants, les premiers étant d'ores et déjà configurés de telle manière que la réhabilitation de 34 chambres aura pris moins d'un an ; elles pourront être livrées dès cette rentrée et occupées par des étudiants. Une transformation rapide à un coût plus modéré, puisque son coût est estimé à 15000 €/chambre, soit une économie de 5 à 10000 € au regard des réhabilitations traditionnelles. Chaque logement est meublé, et d'une superficie de 18m². Le loyer moyen est de 240 € / mois (charges comprises) avant APL, soit environ 120 à 140 € après aides au logement, ce qui est un loyer classique, très social, correspondant à la surface des chambres, relativement importante au regard de la surface moyenne des logements étudiants qui est de 14m².



Résidence de la Citadelle, Arras

Le logement modulaire : une réponse sur-mesure aux spécificités universitaires et territoriales, expérimentée dès cette année

Afin de répondre aux besoins de logements des étudiants au plus près de leur campus universitaire, de nombreuses expériences de logement, souvent spécifiquement liées à la réalité locale, sont en 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

Ex. 1 : Compiègne - une résidence en **logements modulaires bois** a été construite cette année à Compiègne. Elle est ouverte en septembre 2009 (100 chambres). C'est une première en France.



les logements modulaires en bois à Compiègne



Ex 2 : le Havre - la construction de logements modulaires en containers, sur le modèle néerlandais, a été lancée cette année ; sa livraison est prévue fin 2010. Si elle se révélait concluante, elle pourrait être lancée en région parisienne également, où la demande est forte. Un projet en ce sens est d'ailleurs à l'étude à Villeteuse. Une visite aux Pays-Bas des collectivités locales sera organisée en septembre.

Ex 3 : Nantes - un projet avec la société Bénéteau (constructeur de voiliers en très grande difficulté financière) pour construire 150 logements modulaires en bois à Angers (pour une livraison en septembre 2010). Le 1^{er} module pour étudiant vient d'être fabriqué. Un terrain a été identifié et l'université devrait le céder.

Ce projet présente la particularité de permettre également à la société Bénéteau de se reconverter et de limiter les licenciements qu'elle prévoyait.

Se loger en dehors des résidences universitaires : colocation, logement intergénérationnel, logement en ville...

• logement en ville : le CROUS facilite les démarches individuelles des étudiants

Depuis quelques années, les CROUS proposent un service dit de « logement en ville ». Cette année, ils proposeront ainsi 50 000 offres locatives (chambres, studios, deux pièces, etc.) chez des propriétaires privés aux étudiants qui ne voudraient pas ou ne pourraient pas loger en résidence universitaire. 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.

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 ». 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.

Dans le cadre de ce dispositif, le CROUS de Nice a initié pour cette rentrée une opération nouvelle. Le CROUS a ainsi signé avec le groupe Pierre et Vacances une convention de location de 10 appartements à Nice, 10 à Antibes et dispose d'une option de prise en location d'appartements sur Mandelieu et Hyères.

Ce sont des logements tout équipés et tout confort de 25 m² environ qui seront loués 450 € par mois tout compris (avant aides au logement) aux étudiants pour la période allant du 15 septembre 2009 au 15 juin 2010, Pierre et Vacances se chargeant de l'accueil, du gardiennage et de l'entretien courant des appartements.

• la colocation est désormais autorisée dans le parc public

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.

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. Le contrat de location a une durée d'un an, mais peut toutefois être renouvelé sous des conditions précises définies par décret.

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 va permettre pour la première fois dès cette rentrée 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.

• Le logement intergénérationnel en pleine expansion

Pratiqué depuis une dizaine d'années, le logement intergénérationnel connaît aujourd'hui un développement qu'il était nécessaire de prendre en compte.

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 COSI. Elles ont pu enregistrer, à elles seules, près d'un millier d'expériences de cohabitation intergénérationnelle à travers la France ; elles sont aujourd'hui engagées à pérenniser ces initiatives et à encourager leur développement.

Stagnation des loyers pour la rentrée 2009

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 1.89 %, soit moins de 2 € par mois en moyenne.

Quant aux immeubles ayant été réhabilités, leurs loyers seront révisés à hauteur de 2.2 % en moyenne (soit un peu plus de 2 euros par mois. Cette hausse correspond à l'augmentation de la surface des chambres et à davantage de services à l'étudiant. (Source : CNOUS au 15 août 2009)

Pour rappel, le loyer moyen varie de 80 à 120 euros par mois après le versement des aides pour le logement (APL). Les loyers sont fixés par les conseils d'administration des CROUS qui délibèrent chaque année.

Dans le parc locatif privé, depuis le début de l'année 2009, la hausse des loyers a connu un très fort ralentissement. A Paris par exemple, cette hausse est nulle, entre le 1^{er} janvier 2008 et le 1^{er} janvier 2009, pour les petites surfaces (studios) en locations courtes, privilégiées par les étudiants. Par ailleurs, la baisse tendancielle observée ces dernières années pour les loyers du privé en province se poursuit : près de 44% des villes (soit deux fois plus que l'année précédente) ont même pu constater une baisse de leurs loyers. (Source : OLAP Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne - 15 août 2009)

Des conditions d'accès au logement favorisées grâce à une mobilisation de tous les acteurs

Sur le plan financier tout d'abord, le Gouvernement a tenu à agir pour simplifier, dès l'année dernière, la rentrée des étudiants, et éviter que l'installation dans un logement ne grève leur budget rentrée. Ainsi, le dépôt de garantie a été ramené de 2 à 1 mois de loyer, et il est possible de fractionner son versement sur la durée du bail. De plus, la garantie des risques locatifs (système d'assurance du bailleur qui remplace la caution et ne coûte rien au locataire) est, depuis la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, ouverte à tous les étudiants salariés et boursiers. Elle entrera en vigueur à l'automne. Deux mesures qui viennent comme de véritables « coups de pouce » aux étudiants pour aborder plus facilement la rentrée.

Sur le plan technique et s'agissant du foncier, le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche s'est fortement engagé pour mobiliser tous les acteurs, au premier rang desquels les collectivités locales des zones en forte tension (Paris et la région parisienne notamment), afin de concrétiser rapidement les projets en cours et de lever certains obstacles techniques lorsque cela s'est avéré nécessaire.

Ainsi, Valérie Pécresse a déjà signé avec le département des Yvelines un protocole d'accord qui prévoit la création de 3000 logements étudiants supplémentaires dans les 5 ans à venir. Le Conseil général s'est engagé à financer chaque chambre nouvelle à hauteur de 10 000 € par chambre. Un travail similaire a été engagé avec le département des Hauts-de-Seine qui a abouti à la signature d'un protocole similaire pour la création de 3000 logements supplémentaires. Des discussions ont par ailleurs été ouvertes avec la ville de Paris qui avait annoncé la création de 4000 logements étudiants supplémentaires d'ici à 6 ans.

Le ministère s'est également employé à lever les obstacles techniques sur 2 projets identifiés de longue date et qui permettront la livraison dès septembre 2010 de près de 800 logements étudiants en région parisienne :

- le site d'Orsay qui accueillera ainsi 500 chambres nouvelles ;
- le site de Fontenay-aux-Roses qui accueillera 300 chambres nouvelles dans les anciens locaux de l'École normale supérieure.