

n° 004616-01

septembre 2007

Le logement étudiant, regards critiques et visions d'avenir

LE LOGEMENT ÉTUDIANT

REGARDS CRITIQUES ET VISIONS D'AVENIR

par

Christian QUÉFFÉLEC
Architecte
Ingénieur général des Ponts et Chaussées

Conseil général des Ponts et Chaussées
Mission n°004616-01
Septembre 2007

L'image archétypale de la situation de l'étudiant qui hante les imaginations reste celle de la bohème et de l'insouciance, d'une période de la vie passée dans un certain bonheur, bien qu'aussi soumise à une certaine pauvreté, dans des réduits situés sous les toits de Paris. Cette vie d'étudiant décrite par les écrivains célèbres du XIX^e siècle restait animée par cette force de la jeunesse, capable par ses élans de changer le monde et d'accepter, parce que l'avenir devait se révéler radieux, des conditions de vie transitoires difficiles sur le plan de l'habitat.

Aujourd'hui, la situation de l'étudiant apparaît à beaucoup plus difficile et l'enjeu de la formation, plus important pour son avenir. Il s'agit en peu de temps et dans un système social plus ouvert mais aussi plus compétitif, de se donner les chances d'une réussite et pour cela les conditions matérielles deviennent centrales. Elles ne doivent pas devenir discriminantes. C'est là le point de départ de nos travaux.

Le présent texte s'organise en quatre grandes parties. La première décrit la population à loger et ses divers besoins, des plus manifestes, comme les besoins les plus cachés. Elle fait un historique des diverses politiques qui ont été menées jusqu'à ce jour. La seconde partie fait la liste des locaux de base, présents dans une résidence étudiant, puis des autres locaux qui peuvent venir enrichir des programmes plus importants. La troisième partie fait l'analyse de toutes les conditions qui vont donner une singularité à chacune des résidences à construire ou à réhabiliter, et qui fera que chacune sera différente de sa voisine. La dernière partie est consacrée au rappel des exigences techniques propres à toute construction actuelle, comme le respect du développement durable. Elle apporte des informations complémentaires sur les contraintes propres aux logements étudiants. En annexe, on trouve des rappels sur le contexte administratif, réglementaire et normatif, qui concerne le logement étudiant.

I

DONNEES ACTUELLES SUR LA POPULATION ETUDIANTE ET SUR SON LOGEMENT

LA POPULATION ETUDIANTE

CHANGEMENT D'ECHELLE POUR UN ENSEIGNEMENT DE MASSE

Au début du XXe siècle, l'enseignement supérieur accueillait en France quelques dizaines de milliers d'étudiants. Il en compte aujourd'hui un peu plus de deux millions, les trois quarts se trouvant dans les universités. Le nombre d'étudiants a quasiment doublé dans les années 1980, il s'est ensuite stabilisé. Dans les années 1990, leur nombre était d'un million sept cent mille, toutes structures d'enseignement supérieur confondues. Les commentateurs jugeaient alors que la croissance des effectifs était permanente mais qu'elle correspondait aux objectifs du développement universitaire tels qu'ils ressortaient du schéma national Université 2.000, avec la volonté politique affichée de mener 80% d'une classe d'âge au niveau du BAC, le développement des structures d'enseignement (création de 7 nouvelles universités pluridisciplinaires : 4 en Ile-de-France, 2 en Nord Pas-de-Calais, 1 en Poitou-Charentes), la diversification de l'offre en structures d'enseignement mieux adaptées à la demande (création de 20 IUT et de 160 nouveaux départements), la démocratisation souhaitée de l'enseignement supérieur (révision du dispositif de bourses et aides diverses), le développement des échanges inter universitaires, notamment à l'échelle de l'Europe (programme Erasmus). La hausse du nombre d'étudiants s'explique aussi par l'augmentation continue, depuis le milieu des années 1990, du nombre d'étudiants étrangers, dont le nombre est passé, entre 1996 et 2002, de 124.000 à 220.000, dont 180.000 inscrits à l'université).

FORMATION		Effectifs année 1990/91	Variation par rapport à 1989/90
Universités publiques	IUT	75 112	+6%
	1 ^e cycle	547 615	6%
	2 ^e cycle	375 825	7%
	3 ^e cycle	183.235	3%
Sous total		1 181 787	6%
Sections de techniciens supérieurs (publiques et privées)		201 834	12%
Classes préparatoires aux grandes écoles (publiques et privées)		68 416	9%
Ecoles d'ingénieurs (publiques et privées)		40 516	4%
Ecoles de commerce (privées)		41 500	10%
Facultés privées		19 971	4%
Etablissement divers (publiques et privées), (écoles juridiques, administratives, paramédicales, sociales, vétérinaires, d'architecture, d'arts...)		144 750	1%
Total général		1 698 800	6%

La population étudiante n'a pas seulement augmenté, elle s'est aussi diversifiée. L'éventail des types d'études s'est élargi avec la création des Instituts universitaires de technologie, des Sections de techniciens supérieurs, des filières universitaires pluridisciplinaires et semi-professionnalisées. Cet élargissement a été associé à une diversification des recrutements, des sites d'étude, des horizons socioprofessionnels. On trouve aujourd'hui des antennes universitaires dans des villes de dimension modeste.

FORMATION		Effectifs année 2005/06	Evolution des effectifs 2005-06/2004-05
Universités publiques	IUT	112 597	0,2%
	Cursus licence (hors IUT)	787 599	-12,2%
	Cursus master (inclus ingénieurs d'universités)	453 333	-1,5%
	Cursus doctorat	68 190	1,7%
Sous total		1 421 719	-0,2%
Grands établissements		25 944	1,3%
IUFM		81 565	-2,5%
Sections de techniciens supérieurs (publiques et privées)		230 403	0,1%
Classes préparatoires aux grandes écoles (publiques et privées)		74 790	2,2%
Formations comptables non universitaires		7 499	-3,7%
Université de technologie		7.375	5,9%
INP		12 458	-0,3%
Ecoles d'ingénieurs non universitaires (publiques et privées)		68 081	0,9%
Ecoles de commerce, gestion, vente et comptabilité (privées)		87 666	5,4%
Etablissements privés d'enseignement universitaire		21 307	7,5%
Etablissements divers (publiques et privées), (écoles normales supérieures, écoles juridiques et administratives, écoles supérieures artistiques et culturelles, écoles paramédicales et sociales...)		236 217	5,4%
Total général		2 275 044	0,2%

Source : Données DEPP, RERS 2006, France métropolitaine et DOM

En 2004-2005, la France compte 2.275.000 étudiants dont 1.421.700 inscrits dans les universités. En proportion, 62,5% se trouvent dans les universités, 1,2% dans les grands établissements, 3,6% dans les instituts universitaires de formation des maîtres, 0,3% dans des universités de technologie, 11,4% dans des sections de techniciens supérieurs, 3,3% dans les classes préparatoires, 0,3% dans des universités de technologies, 3,0% dans des formations d'ingénieurs non universitaires, 0,9% dans des établissements universitaires privés, 10,4% dans les établissements divers, 13,8% dans des écoles spécialisées.

LES ETUDIANTS COMME SOUS-GROUPE DES JEUNES

Les étudiants font partie de jeunes et s'en différencient par certains aspects. Il est intéressant d'opérer quelques comparaisons pour comprendre la nature des besoins des uns et des autres. La jeunesse est définie comme la phase de transition au cours de laquelle l'individu passe d'un état de dépendance à celui de la prise en charge de son existence avec l'insertion dans la vie active, la fin de la cohabitation avec les parents, l'installation en couple, la naissance du premier enfant. Cependant depuis quelques années cette période a tendance à s'étirer, la durée des études s'est allongée, l'insertion dans la vie professionnelle est plus tardive et plus ambiguë du fait de statuts plus diversifiés d'emplois temporaires ou à temps partiel... etc. et la chronologie des changements n'est plus aussi systématique qu'il y a 15 ou 20 ans. Où est située la barre supérieure de la jeunesse ? A 25 ans, âge limite pour le bénéfice des dispositifs d'aide à l'insertion des jeunes sans qualification, âge limite également de l'accès en foyer de jeunes travailleurs et inversement point de départ du droit au RMI, ou à 30 ans, borne de la jeunesse au regard de la réglementation HLM ou à celle du 1% patronal ?

L'étude de cette catégorie de la population a été faite plus spécialement sur la région Ile de France à la suite du Recensement général de la population de 1990. Cette région comptait alors 2,1 millions de jeunes âgés de 18 à 29 ans soit un Francilien sur 5. Parmi ceux-ci, 1.340.000 (soit environ 13% de la population régionale) avaient entre 18 et 25 ans. On recensait parmi les 18-25 ans autant d'étudiants que d'actifs en emploi soit respectivement 43% et 44%. Près de 8% de la classe d'âge, soit environ 100.000 jeunes étaient au chômage ; 2% effectuaient leur service national et 3% se déclaraient inactifs. Une analyse plus fine opérée sur des groupes de deux années d'âge montrait une réduction rapide de la part des étudiants, au bénéfice de celle des actifs : encore majoritaires à 20-21 ans, les étudiants deviennent nettement minoritaires à 22-23 ans. On notera aussi une progression du pourcentage de chômeurs entre 18-19 et 24-25 ans, part qui diminue à partir de 26-27 ans. Par ailleurs, la part des jeunes en emploi est légèrement gonflée (+ 4 points) par la prise en compte dans ces effectifs des jeunes en contrats de formation en alternance (apprentissage, adaptation, qualification) et des stagiaires, qui pourraient être versés au groupe de jeunes en étude. En plus de ces cas-là qui représentent 9% des jeunes au travail, 16% des jeunes occupés l'étaient de façon temporaire par des contrats à durée déterminée ou sous-statut intérimaire.

Huit ans plus tard, on constate que les jeunes sont plus nombreux à être en étude, au chômage et en situation d'emploi précaire. Outre la diminution du nombre de jeunes âgés de 20-24 ans, le rapprochement des enquêtes sur l'emploi de 1990 et 1998 fait apparaître une forte progression des jeunes de cette classe d'âge en étude : + 17 %. Parallèlement, toujours dans ce même groupe, les actifs occupés ont chutés de 39% alors que les chômeurs augmentaient de 16%. Lorsqu'ils sont en situation d'emploi, les jeunes sont plus particulièrement présents dans les emplois précaires qu'il s'agisse de contrats à durée déterminée ou sous-statut intérimaire ou de formation en alternance et de stages : 55 % de l'ensemble des contrats en 1990, 58 % en 1998.

LE PORTRAIT DU NOUVEL ETUDIANT

Parallèlement à cette situation du marché de l'emploi qui rend plus difficile l'entrée des jeunes dans la vie active, l'idée que la plus grande partie de la population doit bénéficier de l'enrichissement que constitue l'enseignement supérieur s'est largement répandue dans la société. C'est ainsi que c'est développé le principe de l'université de masse, qui repose sur le postulat que savoirs et formations constituent les meilleurs atouts pour affronter les nouvelles dynamiques économiques et une situation de l'emploi difficile. Comme on le verra, ce rôle donné à l'université est apparu peu à peu au cours du XIX^e siècle, celui de l'industrialisation. L'université, dont le rôle, du moins en Angleterre était de former les élites, s'est vue attribuer une première fonction opérationnelle, former les cadres pour l'industrie, avant de se voir attribuer, de nos jours, un nouvel objectif, donner aux jeunes une capacité à s'adapter à des métiers dont, cinq ans avant leur naissance, on ignore tout des contenus. Face à cela, des sociologues ont voulu connaître la nouvelle face des étudiants. En 1964 paraissait l'ouvrage de P. Bourdieu et de J.C. Passeron, *Les héritiers : les étudiants et la culture*, dont une partie des thèmes furent à nouveau examinés dans un ouvrage des mêmes auteurs, *La Reproduction*, en 1970. L'université pouvait-elle être le lieu de la reproduction des élites ? Dès les années 1970, il apparut qu'il pouvait déjà plus en être ainsi

et la période, déjà, montrait une montée du chômage qui touchait également les diplômés. En 1976, Levy Garboua constatait que la population étudiante adoptait un comportement de plus en plus homogène ; les différences liées aux origines sociales semblaient disparaître sous la pression de la dégradation des perspectives professionnelles. Il mit en lumière l'ajustement, par les étudiants, de la rentabilité de leur investissement éducatif au regard des débouchés prévisibles. L'ouvrage publié en 1980, *Les Etudiants, l'Emploi, La Crise*, sous la direction de J.C. Baudelot et de R. Establet, s'intéressa aussi, au rôle de l'université comme instance de socialisation aux futures fonctions de classe, plus puissante que les différenciations. "L'homogénéité par les filières prime, et de loin, les hétérogénéités liées à l'origine de classe". Pour les auteurs, la période des études reste néanmoins un temps privilégié où l'étudiant dispose "de plusieurs années où les soucis matériels sont relégués au deuxième voire au dernier rang des priorités. Voilà la différence fondamentale entre la jeunesse étudiante et la jeunesse travailleuse", un point de vue qui paraît, quelques années après, plutôt simplificateur.

L'ouverture de l'université s'opère effectivement, en accord avec les objectifs politiques de l'époque et dans les années 1987-1988, elle se concentre dans les premiers cycles universitaires, les Instituts universitaires de technologie, les Sections de techniciens supérieurs, et d'autres établissements moins traditionnels de l'enseignement supérieur. Entre 1981 et 1997, la proportion des 18-24 ans inscrits dans l'enseignement supérieur public passe de 9,6% à 20% en 1997. L'étudiant qui s'engage dans ces nouvelles voies n'a pas grand chose à voir avec la population des Classes préparatoires aux Grandes écoles étudiées par Bourdieu. Dans son ouvrage, *Les étudiants*, J.P. Molinari (1992) souligne la diversité grandissante de la figure de l'étudiant, tenant à l'origine sociale, la multiplicité croissante des filières et des établissements. Il n'y voit guère une unique figure sociale. Face aux échecs que connaissent nombre de ceux qui entreprennent des études supérieures, la presse de l'époque décrit une population plus scolaire, moins autonome, entretenant un rapport utilitariste au savoir et aux livres, fort différente de celle des Héritiers. On constatait, il est vrai, un abandon, dès la première année, d'un étudiant sur deux dans les facultés des Lettres et Sciences humaines. Pour Dubet (1994), comme on se trouve en face d'une grande variété de comportement, il faut trouver les points communs dans le rapport que les étudiants entretiennent avec leurs études mêmes et non en se référant à des déterminants sociaux. Il définit par trois dimensions le rapport aux études : le projet, conçu comme objectif de progression scolaire et comme objectif professionnel, l'intégration dans l'univers universitaire ou la volonté de socialisation, l'accomplissement personnel comme satisfaction de la curiosité et de l'esprit. Galland continue à voir dans cette période une manière de prolonger la jeunesse mais il voit également dans l'activité, la poursuite d'études en commun, ce qui donne une unité à ce groupe. Il perçoit également un ensemble de valeurs partagées, qui sont celles des cadres, une situation connue ou espérée. Il reconnaît l'existence de facteurs de disparité tenant à la nature des études entreprises.

Pour la plupart des chercheurs, on ne peut plus guère parler d'étudiant moyen, cependant, selon V. Erlich, auteur de l'ouvrage *Les nouveaux étudiants. Un groupe social en mutation* (1997), il existe cependant, entre-eux, des points communs. Ils tiendraient, en grande partie, à la disponibilité de leur temps et à leur concentration dans certains lieux, à des modes de vie caractérisés par une intense sociabilité et une fréquentation élevée d'espaces culturels, généralement dans la ville. "Les modes de vie étudiants se constituent et se développent le plus souvent en dehors des lieux universitaires, impliquant une participation à la vie urbaine tournée vers l'extérieur". Plus qu'une population caractérisée par son origine sociale ou son inscription dans un parcours de formation précis, les étudiants seraient, selon V. Erlich, des jeunes adultes engagés dans une forme particulière de socialisation, différente de celle des salariés qu'ils deviendront, comme les élèves qu'ils étaient. Certains chercheurs trouvent aussi des points communs dans la façon, quelque peu négative, d'aborder la vie. Incertains dans leur devenir professionnel, tantôt désabusés et attentistes, tantôt concentrés dans l'enjeu compétitif qui pèse sur leur réussite, ils seraient dans une grande dépendance vis-à-vis de leurs parents, tant financière qu'affective. Le provisoire semble une dimension du mode de vie qui traduit le degré d'instabilité qui traverse la vie de ces étudiants : incertitude de la réussite, incertitude de l'avenir professionnel au-delà de l'éventuel succès, image confuse d'un système de formation qui invoque à la fois l'accès d'une majorité aux études et prône en même temps l'excellence, atmosphères brouillées entremêlées de l'hyper compétition et de l'égalitarisme dans le milieu étudiant lui-même. La famille représente sans doute pour beaucoup le lien social le plus assuré, redoublé par des solidarités géographiques, produisant des formes de continuités culturelles les plus solides.

LES FACTEURS DE DIFFERENCIATION

Si, selon les auteurs en 1999 de *La vie étudiante*, Grignon et Gruel "L'étudiant moyen n'existe pas", ce qui peut s'observer, se décrire et s'analyser, selon Lahire, ce sont des catégories d'étudiants (aux conditions d'existences et d'études différentes) et des manières différentes d'étudier." Les chercheurs de l'Observatoire de la Vie Etudiante, Grignon et Gruel, insistent sur ce point : "Tous les étudiants ne sont pas étudiants au même degré. Ils ne mènent pas seulement des études différentes : ils entretiennent des rapports différents aux études et celles-

ci n'occupent pas la même place dans leur vie d'étudiant. Les institutions et les disciplines se distinguent en effet par leur niveau d'exigence, leur degré de saturation des emplois du temps, leur tolérance ou leur intolérance à l'égard de tout ce qui peut distraire d'une mobilisation studieuse. Etudiant d'UFR de lettres et élèves de CPGE littéraires peuvent avoir des affinités disciplinaires : ils ne sont pas étudiants de la même façon, les premiers consacrent à leurs études deux fois moins de temps que les seconds". De nombreux auteurs confirment ce point de vue. Une étude précise sur le logement des étudiants à Brest et à Rennes, publiée en décembre 1996, montre que la communauté des étudiants n'est pas homogène mais au contraire présente de nombreux groupes dont les aspirations dépendent des origines socio-géographiques, des cursus et des études suivies. Une analyse précise met en avant quelques règles de ressemblance et de différenciation.

Le passé scolaire

Les étudiants diffèrent déjà par leur passé scolaire (mesuré par le type de baccalauréat, l'âge de son obtention et la mention), qui influe sur leur orientation et sur les différentes filières d'études. On constate que les étudiants inscrits en STAPS et en AES sont plus de la moitié à obtenir leur baccalauréat à 19 ans et plus ; ceux de STS sont près de 67,0 % dans ce cas. A l'opposé, les élèves de CPGE sont proportionnellement les plus nombreux à obtenir leur baccalauréat avant 18 ans (15,6 %). Le profil de la population étudiante en terme d'origine sociale varie aussi d'une formation à l'autre (sur-représentation d'enfants de cadres et de professions intellectuelles supérieures en CPGE et origine sociale plus populaire des élèves de STS par exemple). Le sexe est aussi une variable déterminante. En effet, si dans l'ensemble de la population étudiante les filles sont plus nombreuses que les garçons, on observe une variation de cette répartition selon les cycles et un maintien de la division traditionnelle entre disciplines à recrutement féminin et disciplines à recrutement masculin.

Les origines socio-géographiques

Moins de 0,5% des familles d'agriculteurs et à peine 12% des familles d'ouvriers résident dans l'agglomération parisienne alors que la proportion de familles de cadres supérieurs ou de chefs d'entreprise est de 21,7% ; inversement, la quasi totalité des familles d'agriculteurs (94,7%), près des trois quarts des familles ouvrières (73,7%) mais seulement un peu plus de la moitié des familles de cadres supérieurs et de chefs d'entreprise (54%) habitent à la campagne ou dans une petite ville de province. En outre, dans l'agglomération parisienne, les ouvriers résident beaucoup moins intra muros que les cadres, et que ceux qui habitent dans les petites villes de province se retrouvent plus souvent que les cadres dans un environnement rural, moins fréquemment à la périphérie immédiate d'un grand centre urbain. Cette distribution des catégories socio-professionnelles a une influence sur les choix qui sont faits en matière de filière d'enseignement et sur les modes de logements. Les difficultés financières à se loger constituent un critère central en accentuant les effets de la proximité de la résidence des parents sur le choix de la filière. Les travaux de l'Observatoire de la Vie Etudiante ont montré, qu'en premier cycle, plus d'un enfant d'agriculteur sur cinq (22,1%) et plus du quart des enfants d'ouvriers (26,5%) choisissaient les Sections de techniciens supérieurs, forme caractéristique de l'enseignement supérieur dans les petites villes de province, alors que cette proportion n'est que de 6,7% pour les enfants de cadres supérieurs ou de chefs d'entreprise. Par contre, les enfants issus d'agriculteurs décohabitent dans la proportion de 76,9% contre 53,3%, en moyenne (chiffre 2003), montrant que, pour nombre d'entre-eux, ce choix est la condition même d'accès à l'enseignement supérieur. Suivant le milieu social également, la possibilité de se lancer dans des études supérieures varie. "De 6,86% seulement dans l'agglomération parisienne, le taux de bacheliers qui ne poursuivent pas d'études supérieures passe à 11,36% dans les villes de plus de 200.000 habitants (hors Paris) et à 17,27% pour les résidents de communes de moins de 10.000 habitants. Il est d'autant plus élevée que la taille de la commune où ils résident l'année de passation du baccalauréat est plus petite.

Le revenu de l'étudiant

L'analyse du revenu de l'étudiant conforte les considérations sur les catégories socio-professionnelles (CSP). Une étude réalisée en 1985 a montré que la majeure partie des ressources des étudiants provenait des parents. On constatait une nette prédominance des enfants issus des classes favorisées, un faible montant du revenu des bourses. Plus on avançait dans les cycles d'études, plus la population apparaissait homogène. Le système des bourses palliait en partie l'inégalité des ressources. De même que la position de l'étudiant à l'égard du salariat relativisait l'influence de l'origine sociale. On constatait que la dépendance de l'étudiant aux revenus de la famille était d'autant plus forte que le milieu d'origine était favorisé. Les boursiers et les salariés étaient globalement plus indépendants. Seulement 16% des étudiants bénéficiaient de bourses. Ils étaient plus nombreux en 1^{er} et 2^e cycles. En 3^e cycle, la majeure partie des étudiants était salariée particulièrement dans certaines disciplines. Il faut savoir que passé 26 ans, les étudiants ne peuvent plus bénéficier de bourses. Il leur fallait donc compenser par une activité salariée. Le taux d'activité des étudiants variait selon leur origine sociale : 36% des étudiants issus des CSP "Employés-Agriculteurs" sont salariés contre 11% de ceux venant des CSP "cadres supérieurs". Le taux d'activité était plus fort à Paris qu'en province, et plus fort pour les étudiants n'habitant pas

chez leurs parents. Les 2/3 des étudiants avaient une activité salariée pendant les vacances ce qui correspond à 40% des revenus salariaux de la masse des étudiants.

Âge	Activité rémunérée	Bourses et allocations	Versements parentaux	Ressources monétaires mensuelles
Moins de 18 ans	10%	36%	54%	256,94
18 ans	15%	35%	50%	325,48
19 ans	20%	32%	48%	373,61
20 ans	22%	34%	45%	420,23
21 ans	23%	31%	45%	502,37
22 ans	27%	28%	45%	577,60
23 ans	36%	26%	38%	608,22
24 ans	42%	22%	36%	718,95
25 ans	47%	17%	36%	912,25
26 ans	61%	15%	24%	915,56
De 27 à 30 ans	75%	13%	12%	1023,57

Répartition et montant total des ressources mensuelles des étudiants selon l'âge en 2002-2003

L'activité salariée

Une étude réalisée en 2003 par l'Observatoire de la Vie Etudiante montre qu'un étudiant sur deux exerce une activité rémunérée pendant l'année universitaire. Si l'on y ajoute ceux qui travaillent pendant les vacances d'été, le taux des étudiants actifs atteint 80%. La rémunération issue des activités professionnelles ne représente qu'une partie des ressources monétaires directes perçues par les étudiants. La moyenne mensuelle des rémunérations déclarées par les actifs était de 532 euros en 2003 avec de fortes variations selon l'activité exercée. Les emplois de cadres sont ceux qui permettent aux étudiants d'accéder à la rémunération moyenne la plus élevée. Les « jobs » chez les particuliers constituent l'activité la moins lucrative. Les versements effectués par les parents et l'aide de l'Etat sous forme de bourses et d'allocations constituent les deux autres principales ressources monétaires directes des étudiants.

Selon l'Observatoire de la Vie Etudiante, un étudiant sur deux travaille pendant l'année universitaire. Parmi eux, 21 % exercent cette activité à temps plein toute l'année et 28,7 % ne l'exercent qu'occasionnellement. Derrière des données d'ensemble se cache une réalité plus complexe. En effet, l'exercice d'une activité rémunérée a des effets très différents sur le parcours d'un étudiant selon qu'elle est intégrée aux études (internes des hôpitaux, allocataires d'enseignement et de recherche...) ou qu'elle entre en concurrence avec elles (employés, surveillants, ouvriers...).

Les emplois en concurrence avec les études exercés de façon régulière concernent 28,8 % des étudiants actifs pendant l'année universitaire. Ces emplois sont exercés de façon plus fréquente par les étudiants issus des classes populaires : 31,8 % des enfants d'ouvriers contre 26,2 % des enfants de cadres, chefs d'entreprise et professions intellectuelles supérieures. Les étudiants en langues, lettres et sciences humaines exercent beaucoup plus fréquemment que les autres des emplois en concurrence avec les études: 45,2 % des étudiants actifs en sciences humaines contre 14,4% des étudiants en sciences et technologie. Par ailleurs, l'exercice d'une activité rémunérée régulière pendant l'année universitaire augmente régulièrement avec l'âge : de 1,9 % chez les moins de 18 ans à 60 % chez les 26-30 ans.

Sans activité	52,0%	Job chez les particuliers	6,6%	Ouvrier	2,4%
Activité intégrée aux études	7,6%	Surveillant, animateur	5,3%	Autre ou plusieurs	9,9%
Cadre, prof. libérale	3,5%	Employé	12,0%	Activité non précisée	0,7%

Types d'activités rémunérées exercées pendant l'année universitaire en 2002-2003

Les ressources

Pour l'ensemble des étudiants, y compris ceux qui n'ont pas d'activité rémunérée, les revenus d'activité représentent en moyenne 42,0 % des ressources monétaires directes mensuelles, les bourses et allocations 24 %, et l'aide monétaire des parents 34 %. La répartition de ces ressources évolue considérablement selon l'âge, l'activité rémunérée devenant à partir de 24 ans la première source de revenus. A l'inverse, l'aide financière des parents baisse régulièrement avec l'âge. En moyenne, les ressources monétaires directes mensuelles (revenus d'activité, bourses et allocations et versements parentaux) s'élèvent à 582 euros. Elles augmentent régulièrement avec la progression en âge. Cependant la faiblesse des ressources monétaires des étudiants les plus jeunes est compensée par une fréquence plus élevée non seulement des aides en nature (notamment de l'hébergement au domicile parental) mais aussi des aides financières indirectes (paiement par les parents du loyer, des frais d'inscription).

Le pourcentage des étudiants ayant déclaré avoir bénéficié d'une bourse d'Etat sur critères sociaux en 2002-2003 est de 29,2%. La proportion de boursiers varie considérablement selon la profession des parents: seulement 10,9 % de boursiers sur critères sociaux chez les enfants de cadres et de professions intellectuelles supérieures contre 52,5% chez les enfants d'ouvriers.

Selon une étude récente, la moyenne des ressources monétaires mensuelles perçues par les étudiants, en cumulant revenus d'activité, versements familiaux et aides publiques, est supérieure à 457,35 euros. Mais dans le détail, 10% des étudiants perçoivent plus du double, 5% reçoivent même 1524,49 euros ou plus de 1524,49 euros, tandis que la moitié reçoit au plus 368,32 euros, le quart au plus 167,69 euros et 10% entre 0 et 53,36 euros.

Les charges

Une telle disparité reflète le fait que les ressources monétaires des étudiants ont des fonctions différentes. Dans certains cas, c'est sur elles que repose, pour l'essentiel, l'entretien de la vie quotidienne, c'est-à-dire le paiement des loyers et des repas, les achats de vêtements, de fournitures scolaires, l'usage des services de transport, du téléphone, etc. Dans d'autres cas, les ressources monétaires gérées par l'étudiant lui-même se réduisent à l'argent de poche permettant de prendre un pot ou d'acheter une place de cinéma ; le reste, et d'abord le nécessaire, est payé par les parents et offert en nature à l'étudiant (non seulement le vivre et le couvert mais aussi de multiples services gratuits, etc.).

Charges mensuelles ordinaires		
Frais de logement	En résidence universitaire traditionnelle	180
	En résidence nouvelle	230 à 350 environ
	Foyers et studios privés	A partir de 350
	Chambre chez l'habitant	A partir de 200
	Ces dépenses peuvent être réduites sous certaines conditions par des aides au logement (APL-ALS) mais il s'y ajoute des charges locatives (eau, électricité, téléphone).	
Frais de repas	Du lundi au samedi midi, avec un repas pris au restaurant universitaire	Environ 120
Frais de transports	Abonnement étudiant (STAS)	28,30
TCL		32,40
Il faut également compter les petits-déjeuners et les repas du dimanche, l'habillement, l'entretien, les frais médicaux et pharmaceutiques, l'achat de livres et de matériels scolaires, les loisirs. On estime à environ 450 par mois le budget minimum nécessaire à tout étudiant qui n'habite pas dans sa famille.		

Charges du premier mois		
Droits d'inscription	Inscription principale	135
	Prestations pédagogiques (bibliothèque, sport)	A partir de 50
	Médecine préventive universitaire	4,60
Frais d'assurance sociale	La sécurité sociale (obligatoire)	177
	La mutuelle (facultative), selon les garanties	De 50 à 300
Assurance responsabilité civile		A partir de 12
Frais de logement	Assurance locative	A partir de 18,29
Caution pour réservation d'un logement CROUS	Chambre	150
	Studio	230

Estimation par le Crous de Lyon Saint-Etienne des dépenses obligatoires de l'étudiant (année 2004-2005)

L'étudiant pauvre

Selon les derniers travaux de l'Observatoire de la Vie Etudiante, les ressources monétaires des étudiants peuvent correspondre aussi bien à de l'argent de poche qu'à un budget autonome. Les ressources monétaires étudiantes n'ont pas seulement des montants très inégaux et des fonctions très différentes. Elles ont aussi des structures variées, des origines bien distinctes. On ne peut donc se fonder sur elles pour évaluer le nombre et la proportion d'étudiants pauvres. Ainsi, par exemple, les étudiants qui disposent de ressources totales en argent inférieures à 380 euros par mois, et donc sensiblement inférieures au « seuil de pauvreté », ne sont pas plus nombreux que les autres à restreindre leurs dépenses, à demander une aide exceptionnelle à leur famille, à leurs amis ou aux services sociaux ; ils ne sont pas plus nombreux à avoir un père chômeur, ils sont moins nombreux à être issus de familles disposant d'un revenu mensuel inférieur à 1 500 euros.

Pour identifier les situations de pauvreté chez les étudiants il faut donc se tourner vers d'autres indicateurs de difficulté économique. Le meilleur critère est sans doute la demande d'aide exceptionnelle aux services sociaux (Fond de Solidarité Universitaire, prêt d'honneur, etc.) ; souvent associée à une demande d'aide exceptionnelle à la famille et aux amis, elle est au contraire plus fréquente chez les étudiants dont les parents ont des revenus faibles, chez ceux dont le père est chômeur, chez les étudiants étrangers non européens, etc. En 2003, selon une enquête de l'Observatoire de la Vie Etudiante, le pourcentage d'étudiants ayant demandé une aide publique exceptionnelle au moins une fois, entre la rentrée et l'enquête, réalisée à la veille des vacances de Pâques, était de 3,6%.

Pour estimer la part des étudiants vraiment et durablement pauvres, on retranche des demandeurs d'aide exceptionnelle les étudiants qui, suivant les cas, ont épargné entre le début de l'année universitaire et l'enquête (mars - avril), ont bénéficié d'une bourse d'un montant au moins égal à 750 euros par mois, ont reçu régulièrement de leur famille, toute l'année ou en période de cours, une somme au moins égale à 750 euros par mois, vivent en couple, marié ou non, avec une personne exerçant une activité rémunérée à plein temps, ont reçu des aides, autres qu'une bourse, d'un montant mensuel total au moins égal à 750 euros par mois, travaillent à temps plein, ou au moins à mi-temps au moins six mois par an, habitent chez ses parents de façon totalement gratuite. Les demandeurs d'aide exceptionnelle qui ne disposent d'aucune de ces ressources représentent 1,8% des étudiants. La faiblesse du pourcentage ne doit pas faire oublier qu'il correspond à un effectif important, de l'ordre de vingt trois mille inscrits dans l'enseignement supérieur ; mais c'est évidemment beaucoup moins que certains chiffres – 10%, voire plus – qui ont été imprudemment avancés.

Si les étudiants sont rarement très pauvres, c'est parce que les très pauvres deviennent rarement étudiants. Les situations de pauvreté chronique ne doivent pas non plus faire perdre de vue les étudiants qui compensent l'insuffisance de leurs ressources en prenant un travail qui concurrence leurs études, compromettant ainsi leurs chances de réussite.

En 1997, la part des étudiants dont le père (ou le parent de référence) gagnait au plus 762,25 euros par mois n'excédait pas 10,6% avec de fortes inégalités dans les filières : 28,5% en STS contre 3% dans les CPGE scientifiques et 1,5% dans les CPGE lettres. En outre, les bourses atténuent la pauvreté des étudiants issus des familles les plus défavorisées.

Le type d'études poursuivies

Il est utile, ici, de rappeler les multiples facettes de l'université pour en mesurer toutes les conséquences sur l'univers de l'étudiant. L'université a pour fonction de dispenser un certain nombre de connaissances complexes, et pour la plupart, récentes, et susceptibles d'ouvrir accès à une carrière professionnelle. Il est nécessaire de le rappeler, dans une période où le système universitaire se voit accusée d'être en dehors du monde économique. Or tout le long de son histoire, la préoccupation d'efficacité sociale a existé. A l'origine de toutes les universités européennes se trouvent les trois facultés de droit, de médecine et de théologie. Les deux premières jouent toujours leur rôle ; ainsi, qu'en 2004-2005, les deux filières de médecine et de pharmacie ont accueilli 138.000 étudiants, soit près de 10% des effectifs universitaires. L'université assure une autre mission de poids, celle de former des enseignants, en grand nombre, un besoin né au début des années 1960, avec la démocratisation de l'accès au collège, puis au lycée, et conforté avec l'augmentation du nombre d'étudiants de l'enseignement supérieur, dans les années 1980. Ensuite, vint le temps où le développement économique demandait que soient formés des cadres intermédiaires en plus grand nombre. C'est alors qu'ont été créés, en 1966, des Instituts universitaires de technologie, puis en 1971, des maîtrises de sciences et techniques (MST), de sciences de gestion (MSG), puis en 1974, des diplômes d'études supérieures (DESS), en 1984, des diplômes d'études universitaires de sciences et techniques (DEUST), en 1985, des magistères, en 1991, des institut professionnels professionnalisés (IUP), en 1999, des licences professionnelles. Pour rendre compatible ce système avec l'organisation des études en Europe, une réforme, dite LMD (licence-master-doctorat), a été introduite en 1998 et appliquée en 2002. Le DEUG fut supprimé. Le master remplaça l'ancienne maîtrise, ainsi que le DESS et le DEA. En première année, il propose un programme général ouvert à tous. En deuxième année, le master professionnel remplace le DESS avec une sélection à l'entrée. Le master recherche mène au doctorat et remplace l'ancien DEA. La licence professionnelle est accessible à bac+2 ; elle s'obtient en une année et comprend 12 à 16 années de stage. En tenant compte des facultés de médecine, les filières professionnalisées représentent plus de la moitié des effectifs. Cependant, l'efficacité du système a ses limites. L'Université accueille près de 240.000 bacheliers par an, les deux tiers issus des filières générales des lycées, un tiers des voies technologiques et 10% de la voie professionnelle. Sur la totalité de ces étudiants, moins de 50% passent le cap de la première année, un quart redoublent et changent de filière, les 25% restant arrêtent leurs études ou changent d'établissement. Seulement 45% des bacheliers arrivent dans les temps en troisième année de licence, une proportion qui tombe, respectivement à 15,4% et 8,5% pour les bacheliers technologiques et professionnels. En fait, se met en place un système assez sévère de sélection. Ainsi, dans les filières sciences-éco-gestion, ou administration économique et sociale de l'université de Versailles-Saint-Quentin, moins de 10% des étudiants entrés en première année, s'y trouvent encore en mastère 2 ; moins de 1% entrent dans le master recherche. Ces exemples montrent toute l'importance de l'orientation initiale et de la réorientation en cours d'étude ; celle-ci est effectivement prévue par le nouveau système LMD, à l'issue du premier semestre d'études. En outre, en 2005, plus de 70 universités ont proposé l'introduction de tutorat, de partenariat avec les lycées, et d'action de remise à niveau pour limiter les échecs. Un système d'information sur l'insertion professionnelle à l'issue de chaque filière universitaire doit être généralisé. Certaines universités accroissent encore l'offre des enseignements en développant des formations en alternance.

Conséquence de ce foisonnement de situations, il n'existe pas d'étudiant moyen. On constate que la notion même d'étudiant se modifie très rapidement depuis une quinzaine d'années. Même ceux qui répondent à la

définition classique, être inscrit à l'université, sont dans un environnement et des problématiques fort diverses. Viennent ensuite s'ajouter d'autres catégories : l'étudiant en classes préparatoires, celui des sections des techniciens supérieurs, des IUT, des écoles d'art, des écoles d'infirmières, ou un étranger de plus de trente ans en troisième cycle.

L'âge

Il s'avère aussi, qu'à l'exception des grandes écoles, l'âge moyen des étudiants augmente pour diverses raisons : l'âge moyen de l'obtention du baccalauréat s'élève, notamment chez les garçons ; les études demandent davantage de temps qu'autrefois. Plus de 15% des étudiants sont âgés de plus de 26 ans. Le temps où l'on terminait ses études en trois ou quatre ans, en étant étudiant à temps plein, est révolu ; il faut aujourd'hui quatre, cinq ou six ans pour faire le même cursus à un étudiant souvent obligé de travailler à temps partiel.

LES ETUDES, TEMPS DE RUPTURE, TEMPS DE PASSAGE

Les rapports avec la famille

Selon différentes enquêtes, la rupture avec la famille est vécue, pour la plupart des élèves, comme un moment difficile. Certains sans fausse pudeur évoquent la difficulté de ne plus avoir auprès de soi ses parents, et leur manque de la chaleur du foyer. Bien des jeunes n'aspirent pas à ce moment d'entrée dans la vie adulte avec le même entrain manifesté par leurs parents. Le discours des filles à des enquêtrices filles délivrent souvent un désarroi, présent également dans le discours des garçons. Beaucoup parlent aussi du sentiment d'abandon éprouvé par leurs parents, lors du départ du dernier de leurs enfants.

La séparation est donc d'abord vécue comme perte de la présence d'un entourage affectif, d'un appui parental. Elle est ensuite synonyme d'une certaine solitude, à laquelle s'ajoutent des changements de vie qui sollicitent une autonomie nouvelle, dans un univers totalement étranger, celui de la grande ville, de l'université et de son campus, avec la rupture d'échelle et de rythme qu'ils présentent. D'ailleurs, pour certains, c'est plus cette rupture du contexte qui fait problème, que la séparation d'avec le milieu familial.

Si la rupture se réalise avec une certaine difficulté, elle est aussi considérée comme bénéfique car initiatique. Elle constitue un passage nécessaire pour développer son autonomie ; elle participe de ces rites de passages banalisés qui marquent l'entrée du jeune dans la vie adulte.

Individualité et appartenance au groupe

Garder son intimité reste important dans le monde étudiant. Un certain nombre d'étudiants limite volontairement leurs relations ; il faut savoir, dit l'un d'eux, maîtriser le rapport qu'on engage avec un autre étudiant, de façon à ce que la relation ne s'amplifie pas trop en temps, en nombre et en profondeur, basculant dans des discussions qu'on ne souhaite pas ou des irruptions dans le domaine privé dont on a pas le désir. C'est tantôt le travail qui dicte cette distance contrôlée, tantôt le besoin d'une intimité qui se renforce avec l'âge. "Pour ma part, je marque une réticence avec les gens de mon palier, ils sont trop près ; ils ont un regard direct sur ma vie privée" déclare un étudiant habitant une cité universitaire.

Une vie pour l'étude ou un changement de vie

"Être étudiant, c'est travailler à ne plus l'être, se former et se transformer, se trouver à telle ou telle étape de la transition entre l'adolescence et l'accès complet au statut d'adulte. Or selon que l'on est en début ou en fin de parcours, que l'on a dix-huit ou vingt-cinq ans, que l'on entre dans un premier cycle ou que l'on achève un troisième cycle, les situations tendent à différer radicalement. S'il est vrai que tous les étudiants (hors reprise d'études) sont jeunes, leur position dans le cycle de vie est instable et leur genre de vie peut être subitement bouleversé par le départ du domicile familial, l'obtention d'un revenu indépendant, l'entrée dans la vie en couple."

L'investissement dans les études varie suivant le type d'études choisies. Il s'apprécie par le temps consacré aux cours, aux travaux dirigés, au travail personnel, et les manières d'étudier : tenue ou non d'un agenda, lieux de travail (au domicile, sur le lieu d'études, en bibliothèques...), documents photocopiés etc.

En conclusion, il faut noter que le temps des études est un état provisoire mais qui devient de moins en moins provisoire. Cette période de la vie tend à s'allonger dans le temps.

LES DIVERSES FONCTIONS DU LOGEMENT

LES CAUSES PREMIERES D'UN BESOIN

Les exigences propres au type de formation

Pour l'étudiant, la question du logement se pose dès sa décision d'entreprendre un cycle d'étude et suivant le type de formation choisie, et de la proximité du centre de formation avec le domicile des parents, le problème va prendre diverses formes. Il faut insister tout d'abord sur la durée des études qui a une influence plus ou moins grande sur le mode de vie de l'étudiant. Des études longues nécessitent des changements plus radicaux par rapport à la période antérieure, qu'une période courte qui peut conduire à accepter des contraintes momentanées plus fortes. Sur ce point, il faut retenir que les Universités proposent des formations sur des périodes de trois, cinq et sept ans ; elles sont donc susceptibles d'accueillir une forte proportion d'étudiants âgés de 22 ans et plus. Les brevets de techniciens supérieurs s'obtiennent en deux ans et sont dispensées dans les lycées. Leurs étudiants se trouvent donc en situation de moindre dépendance géographique ; les plus jeunes sont moins désireux de décohabiter et moins exigeants sur leurs conditions de vie.

Le cas des Classes préparatoires aux grandes écoles est assez particulier. Les études n'y durent en principe que deux ans en principe, par contre elles demandent un investissement personnel important. Nombre d'étudiants souhaitent alors être déchargés des contraintes matérielles mais ne veulent guère faire l'effort de s'installer pour un temps limité. En outre, il s'agit de plus de formations dispensées dans des lycées qui recrutent leurs étudiants juste après le BAC, et donc sans grande coupure avec l'environnement précédent (sauf pour quelques grands lycées prestigieux. L'internat est pour certain une bonne réponse, d'autant plus que ces élèves intègrent ensuite des établissements souvent uniques sur le territoire, et dont la localisation va s'imposer à l'étudiant. Ces écoles possèdent d'une aire d'influence très étendue dans la mesure où elles n'ont qu'une seule implantation à l'échelle du territoire. Elles vont donc attirer une forte proportion d'étudiants demandeurs de logement. Structures d'enseignement qui cherchent à développer un "esprit de promotion", elles assureront bien souvent elle-mêmes le logement de leurs étudiants. Par exemple, l'ESSEC assure de préférence dans les résidences de Cergy Pontoise le logement des nouveaux arrivants, de manière à favoriser l'émulation et la constitution de la promotion. Par ailleurs, la vie associative, plus développée dans les écoles, influence les exigences des étudiants sur la taille ou le confort de leur logement (un logement plus petit étant mieux supporté si la vie à l'extérieur est riche).

L'Observatoire de la Vie Etudiante retient de ses analyses que la décohabitation est d'abord une nécessité, qui s'impose aussi bien aux enfants qu'aux parents quand certaines conditions, d'exigences de la part des études, de ressources du côté de l'étudiant et de sa famille, qui la rendent à la fois nécessaire et possible, sont réunies. Dans la majorité des cas, elle résulte d'abord de l'obligation d'aller vivre sur le lieu d'études quand celui-ci est trop éloigné du domicile des parents. Elle s'impose aussi en raison des exigences particulières des enseignements suivis. Ainsi les chances de décohabiter sont plus élevées, par rapport aux unités de formation et de recherche, pour les formations les plus sélectives, comme les études de médecine et les classes préparatoires aux grandes écoles, plus faibles pour les études de droit, de sciences politiques et de sciences économiques, plus faibles encore pour les sections de techniciens supérieurs, qui constituent, des études de proximité.

Le rôle de la répartition des pôles d'enseignement sur le territoire

L'influence de la localisation géographique

Les besoins en matière de logement dépendent fortement de la localisation des pôles d'enseignement, or, pour l'enseignement supérieur, on observe une répartition très inégale sur le territoire. Ce constat tient à la nature même de cette activité ; il n'est donc pas étonnant que les formations correspondantes soient inexistantes en milieu rural, limitées dans les villes moyennes aux classes supérieures de lycée ou aux antennes de premier cycle universitaire de quelques filières faiblement liées à la recherche. Plus les études sont sélectives, plus elles tendent à se concentrer dans Paris intra muros ou dans quelques métropoles régionales. On l'observe volontiers pour le réseau des grandes écoles, et cette concentration se fait au détriment de la périphérie parisienne et des villes de province petites et moyennes. Des efforts ont cependant été entrepris, ces dernières décennies, pour implanter ou développer de nouveaux centres universitaires dans la banlieue proche de Paris et dans les Villes nouvelles. En 2003, l'Observatoire de la Vie Etudiante, rappelait qu'il y avait à peu près deux fois moins d'étudiants dans les villes de moins de 100.000 habitants qu'à Paris (6,8% contre 12,8%), et notait qu'il ne s'agissait pas des mêmes étudiants. De même, dans les villes de moins de 100.000 habitants, huit étudiants sur dix (82,2%) sont dans des sections de Techniciens Supérieurs, contre moins de 5% (4,4%) des étudiants parisiens. Par ailleurs Paris accueille un élève de classes préparatoires aux grandes écoles sur quatre (25,5%). Près de sept étudiants en 1^{er} cycle d'unité de formation et de recherche Santé (UFR Santé) sur dix (67,9%) sont inscrits à Paris ou, en province, dans une ville de plus de 300.000 habitants ; on en trouve 0,1% dans les villes de moins de 100.000 habitants. En 3^e cycle universitaire, plus de six étudiants sur dix (62,3%) sont inscrits à Paris ou dans une ville de

plus de 300.000 habitants, alors que les petites villes de province en accueillent moins de 1,3%. On verra que cette distribution des pôles de formation sur le territoire s'explique par une spécialisation des universités, par le développement de la recherche, par leur inscription dans des partenariats régionaux avec le secteur privé.

Le problème du logement étudiant prendra donc des formes très différentes suivant le lieu impliqué et la situation du marché local.

Types d'études	Paris	Région parisienne	Ville de province supérieure à 300.000 hab.	Ville de province de 100.000 à 300.000 hab.	Ville de province inférieure à 100.000 hab.
UFR droit, sciences éco, AES	12,8	15,5	39,3	31,8	0,6
UFR lettres, langues, sciences humaines	11,5	15,8	36,2	36,0	0,7
UFR sciences	9,7	13,6	38,3	37,3	1,1
Santé	19,0	6,3	48,9	25,7	0,1
IUT	3,2	16,8	43,3	36,2	0,5
Classes prép. aux Grandes Ecoles	25,5	6,4	31,1	23,8	13,2
Sections de techniciens supérieurs	5,3	15,3	11,7	16,5	51,2

Répartition des étudiants en 1^{er} cycle universitaire et classes post-baccalauréat des lycées selon la taille de la ville d'études (en %)
(selon les travaux de Claude Grignon et Louis Gruel de l'OVE, 2003)

Lecture : Sur 100 étudiants de santé inscrits en 1er cycle, 19 le sont à Paris

Cycles d'études	Paris	Région parisienne	Ville de province supérieure à 300.000 hab.	Ville de province de 100.000 à 300.000 hab.	Ville de province inférieure à 100.000 hab.
1er cycle	10,9	14,2	34,0	30,6	10,3
2e cycle	14,4	13,8	38,3	32,7	0,8
3e cycle	23,3	10,4	39,0	26,1	1,3

Répartition par cycle selon la taille de la ville d'études (en %)
(selon les travaux de Claude Grignon et Louis Gruel de l'OVE, 2003)

Lecture : Sur 100 étudiants 2e cycle, 14 sont inscrits à Paris

Les exemples de Rennes et Brest

Les besoins en logement, les modes d'habiter, les déplacements, les pratiques de la ville dépendent de la localisation, des études effectuées et des sites universitaires pratiqués. Une meilleure distribution des premiers cycles universitaires a conduit à un recrutement de proximité et a réduit, pour l'étudiant, la distance entre les établissements et les lieux de résidence des parents. Une étude réalisée en 1991-1992, portant sur les étudiants de première année de DEUG dans une université de la région Bretagne, montrait que pour 40% des étudiants, la résidence des parents se trouvait à moins de 20 kilomètres de leur établissement d'inscription, et pour 60%, à moins de 50 kilomètres. Le recrutement de proximité concerne l'ensemble des sites et villes universitaires mais encore plus les antennes délocalisées ; les antennes universitaires des villes moyennes recrutent la moitié de leurs étudiants dans un rayon de l'ordre de 15 kilomètres ; Brest et Rennes recrutent la moitié de leurs étudiants respectivement dans un rayon de 25 et 50 kilomètres. Même dans le cas de Rennes, le recrutement de proximité est important : une forte proportion d'étudiants se trouvent inscrits dans un établissement peu éloigné du domicile de leurs parents. Ce recrutement de proximité est de première importance pour le mode d'habitat et le mode de vie de l'étudiant.

La distance comme agent majeur de la décohabitation

La grande dispersion des établissements assurant des BTS et la relative dispersion des classes préparatoires ou des centres universitaires de premier cycle dans les villes moyennes s'opposent au regroupement des second et troisième cycles dans les pôles régionaux et surtout à la concentration en région parisienne des grandes écoles. Le type d'institution dans lequel les étudiants se trouvent inscrits conditionne donc la distance entre leur lieu d'étude et le lieu de résidence de leurs parents, imposant de ce fait des contraintes spatiales à leurs pratiques. Ces contraintes se combinent avec celles induites par l'organisation différente du temps de travail suivant les institutions d'enseignement considérées.

Résider chez les parents n'est pas toujours un choix mais le taux de résidence parental varie très fortement en fonction de la distance entre le domicile parental et l'université. Cette distance constitue la variable la plus discriminante du choix d'une résidence indépendante ou non de celle des parents. Dans un rayon de moins de quinze kilomètres par rapport à la ville universitaire plus de 90% des étudiants résident chez leurs parents. Cette proportion descend à environ 45% entre 20 et 30 kilomètres et est inférieure à 3% à partir de 50 km. Cette proportion décroît de manière continue mais deux seuils peuvent cependant s'observer, l'un autour de 15 km, l'autre au-delà de 30 km ; elle passe de plus de 90% en deçà de 15 km à 70% au-delà. Cette première rupture pourrait correspondre à l'aire de desserte par les réseaux de bus. Un second seuil correspond à une distance d'environ 30 km, au-delà de laquelle la proportion de ceux qui habitent chez leurs parents diminue fortement. Deux explications complémentaires peuvent être avancées. Cette distance correspond à peu près à l'aire principale habituelles des navettes domicile-travail. On peut supposer que jusqu'à une trentaine de kilomètres,

l'exemple des migrations quotidiennes s'impose comme modèle aux étudiants. Au-delà, la proportion des parents pratiquant les navettes domicile-travail devenant faible, ce modèle ne s'impose plus. En second lieu, on peut aussi expliquer la très forte prédominance de la résidence dans la ville universitaire de préférence au domicile parental au-delà d'une trentaine de kilomètres, par le caractère dissuasif qu'acquière alors les déplacements du fait de leur coût économique ou de la perte de temps qu'ils entraînent. Selon, Claude Grignon, "La probabilité de décohabiter dépend en premier lieu, et très fortement, de la distance entre le domicile de la famille d'origine et la ville où l'on fait ses études : elle est dix fois plus faible (par rapport à la situation de référence de 30 à 100 kilomètres) quand cette distance est inférieure à 30 kilomètres, huit fois plus forte quand elle est comprise entre 100 et 300 kilomètres, 15 fois plus forte quand elle dépasse 300 kilomètres."

Parmi les étudiants de première année dont les parents résident dans la ville universitaire, 90% en moyenne habitent au domicile parental. Ils sont cependant en plus faible proportion à choisir ce mode résidentiel dans les universités-mères (89%) que dans les centres universitaires des villes moyennes (96%). De même, lorsque les parents résident à plus de 20 km de la ville universitaire, la proportion d'étudiants qui habitent chez eux est plus élevée dans les antennes universitaires que dans les universités-mères.

Cette analyse de la situation pour la région Bretagne montre de façon évidente que les choix de mode de vie, faits par les étudiants eux-mêmes, sont fonctions de l'évolution de l'offre d'enseignement supérieur vers un service de relative proximité, au moins en premier cycle. La distance entre le domicile des parents et l'université détermine fortement les choix résidentiels des étudiants, la fréquence et la durée de leur retour chez les parents, comme leur taux d'équipements en automobile. Cependant sur ces trois points, les pratiques des étudiants inscrits dans les antennes délocalisées sont peu différentes de celles des étudiants qui fréquentent les universités-mères, à distance comparable entre université et domicile des parents. Enfin, le caractère local du recrutement en premier cycle n'atténue pas les relations des étudiants à leur ville universitaire. Au contraire, la fréquentation du centre-ville est maximale parmi les étudiants qui résident chez leurs parents dans un rayon de 5 à 15 kilomètres de l'Université. Même résident chez leurs parents, les étudiants ne renoncent ni à consommer ni à produire le spectacle de la ville.

De manière générale, les étudiants de premier cycle représentent environ 50% des effectifs mais la politique de délocalisation des 1^{er} cycles universitaires tend à les maintenir dans leur milieu d'origine et à éviter de trop fortes tensions sur le marché du logement des grandes villes universitaires. Les étudiants de 3^e cycle sont souvent contraints de déménager pour suivre la formation qu'ils souhaitent. Plus âgés, pour nombre d'entre eux, plus solvables, ils auront tendance à chercher un logement indépendant et pèseront fortement sur le marché du logement. A 19 ans, six étudiants sur dix vivent chez leurs parents, et parmi ceux qui louent une chambre dans la ville universitaire, nombreux sont ceux qui rentrent à la maison tous les week-ends ou tous les quinze jours. A 26 ans, moins d'un étudiant sur cinq réside chez ses parents et quatre sur dix vivent en couple. L'avancement en âge est associé à une transformation du statut social. Autrement dit, les nouveaux et les anciens étudiants ne se situent pas seulement à des niveaux différents du cursus, à des phases différentes du cycle d'étude : ils sont aussi socialement différenciés par leur position dans les rapports intergénérationnels, leurs modes de logement et leur situation économique.

L'influence du milieu socio- professionnel et de la localisation géographique

La décohabitation dépend de l'offre d'études supérieures sur le territoire, mais aussi, de la catégorie socioprofessionnelle des parents, par deux aspects souvent oubliés de la question, l'inhomogénéité de la distribution géographique des groupes sociaux et le degré d'urbanisation fort variable de leurs lieux d'habitation. Selon Claude Grignon et Louis Gruel, s'ils veulent bénéficier de toutes les opportunités d'enseignement, les enfants des milieux les plus défavorisés auraient le plus intérêt à décohabiter. On a vu précédemment qu'ils se trouvaient, géographiquement, plus éloignés des centres les plus prestigieux de l'enseignement supérieur. En outre leur milieu familial leur est moins favorable que celui des enfants de cadres supérieurs dans la mesure où le succès dans les études tient aussi à l'intégration dans la société, avec ses habitudes et ses codes, ses manières d'être qui ne s'acquière que par contact. Pourtant les enfants d'ouvriers et d'employés quittent le domicile familial moins fréquemment que les enfants de cadres et de chefs d'entreprise : leurs taux de décohabitation (pour l'ensemble des étudiants de moins de 26 ans) sont respectivement de 48,9 et 49,8% contre 55,6% pour les enfants de cadres supérieurs et les chefs d'entreprise (étude de 2003) ; le coût du logement est certainement en cause. Par contre, moins d'un tiers (31,7%) du sous-ensemble constitué par les étudiants dont les parents habitent à la campagne demeurent chez leurs parents ; il s'agit là d'un effet lié à la distance. Toujours dans cette étude de 2003, on note que la décohabitation varie en fonction de la taille et de la localisation de la ville universitaire ; elle est plus forte dans les villes moyennes (entre 100.000 et 300.000 habitants) que dans les grandes villes, plus faibles à Paris et dans la région parisienne. Ce constat s'explique sans doute par un niveau d'offre d'études supérieures proche du domicile familial, plus riche et plus diversifiée à Paris, dans la région parisienne et dans les grandes villes de province, et par le prix du logement (également plus élevé à Paris, dans la région parisienne et dans les grandes villes). Mais cela montre aussi les limitations qui entrent en jeu dans le choix de l'étudiant et l'effet de prime à la "clientèle locale".

L'AUTONOMIE PAR LE LOGEMENT

Les données

Les conditions de logement des étudiants sont très diverses, notamment en termes de taille, de confort et de coût. Les enquêtes de l'Observatoire la Vie Etudiante permettent de dégager trois catégories d'étudiants en fonction de leur type de logement : les étudiants qui vivent chez leurs parents (37,9%), ceux qui vivent en résidence collective (13% : résidence universitaire, foyer...) et ceux qui vivent en location seul ou en couple (29%). Le fait de d'habiter ou non chez ses parents constitue un facteur essentiel de la diversité des modes de vie étudiants. Les « décohabitants », c'est-à-dire ceux qui disposent d'un logement distinct du domicile familial, représentent 62,1 % des étudiants en 2003.

Internat	1,9%	Résidence univ., foyer	13,3%	Location à plusieurs	5,1%	Propriété parents	2,6%
Sous-location, au pair	1,9%	Famille	2,4%	Location en couple	10,5%	Propriété perso	3,3%
Autre	2,1%			Location seul(e)	19,1%	Parents	37,9%

Mode d'hébergement en 2002-2003

La décohabitation : contrainte ou souhait

Le pourcentage des "décohabitants" est donc supérieur à 60%. Pour les plus jeunes, en premier cycle, il s'agit la plupart du temps d'une décohabitation forcée liée à la distance entre la ville universitaire et le domicile. Elle se fait en douceur et avec le soutien de la famille. La cité universitaire devient le lieu de découverte de la ville et lieu d'intégration, également pour les étrangers. Puis, la décohabitation devient volontaire à partir d'un certain âge. Cette évolution de la vie étudiante comprend une double barrière : à vingt-deux, vingt-trois ans une première période que l'on pourrait qualifier d'autonomisation, et, environ à vingt-rois, vingt-quatre ans, le passage à la vie adulte.

Une étude faite en région Bretagne montrait que quatre étudiants de premier cycle sur dix résidaient chez leurs parents, mais cela ne signifiaient pas pour autant qu'ils en avaient fait le choix. Lors de l'enquête, 35% d'entre eux exprimaient un désir de départ, ce qui représente un effectif considérable de demandeurs potentiels de logements dans les villes universitaires. On peut faire l'hypothèse que c'est l'insuffisance de l'offre qui se traduit par un retard du départ du domicile parental pour une partie des étudiants dont les parents habitent à proximité de ces villes. Si tel est le cas, le risque est grand que soit sous-évaluée la demande potentielle de logements étudiants.

Logement et mode de vie

Les modes de vie des étudiants sont fortement influencés par les relations que ceux-ci entretiennent avec leurs parents, qui s'expriment aussi bien par le choix du mode de résidence que par la fréquence du retour au domicile parental et le partage du temps entre ville universitaire et commune d'origine. Mais ils tiennent aussi à l'importance accordée aux études et aux relations sociales sur le pôle d'enseignement et la ville d'accueil. L'âge intervient pour beaucoup. On sait que plus les étudiants sont âgés, plus ils décohabitent. Selon le Recensement général de la population de 1982, à 17-18 ans, 2% des jeunes ont décohabité, à 26 ans, 75% ; plus les étudiants sont âgés, plus ils vivent en couple et aspirent à un logement banalisé. Sur les demandes de logement en ville, 88% émanent d'étudiants vivant en couple ; 7% des couples de jeunes mariés vivent chez leurs parents (enquête logement 1984). Plus les étudiants sont âgés, plus ils exercent une activité salariée. Ils sont alors plus autonomes, plus solvables, surtout lorsqu'ils vivent en couple. D'autres enquêtes confirment que plus l'étudiant avance en âge, plus il aspire à un habitat autonome. La chambre universitaire est abandonnée pour des logements de deux pièces, comme à Caen où le phénomène de colocation s'est beaucoup développé. Un pas est franchi dans la norme de confort, du point de vue des équipements et de la taille du logement, avec des différences notables en fonction de l'origine sociale. Autre constat : la chambre de neuf mètres n'est plus adaptée. Il existe une réelle demande de confort qui exige davantage de surface privative mais aussi des demandes d'espaces communs.

SE LOGER, TOUT SIMPLEMENT

Les étudiants de la fin des années 1990 n'ont pas grand chose en commun avec ceux des générations précédentes, si ce n'est par leur statut. Ils sont à la fois plus nombreux, mènent des études plus longues mais sont aussi plus mobiles à travers tout le territoire et au-delà des frontières. Inversement, des étudiants étrangers viennent faire des stages ou se spécialiser en France et il faut développer des structures d'accueil.

Bien que le nombre des étudiants soit à peu près stabilisé aujourd'hui, la spécialisation par pôles, la pratiques des stages et les échanges européens impliquent une plus grande mobilité dans le parcours universitaire, donc résidentiel de l'étudiant. Sur une population totale de 2,3 millions d'étudiants, on estime à 1,4 millions ceux qui sont amenés à décohabiter, principalement dans le secteur privé diffus.

HABITAT PERMANENT OU HABITAT TEMPORAIRE

Dans de nombreuses villes de province, on assiste à un retour hebdomadaire au pays. La plupart des étudiants rentrent le week-end chez leurs parents, sauf ceux dont les parents habitent très loin. Dans le milieu d'origine, on rend visite aux parents ; on est disponible parce qu'on laisse le travail à la cité, et l'on retrouve les copains d'adolescence dans les activités sportives et les sorties. Le retour est un moment de ressourcement, d'oxygénation et de décompression : on retrouve son "familier", on peut faire le grand vide. Seule entrave aux retours hebdomadaires : le travail scolaire ou la préparation de concours qui vous accapare totalement surtout à l'approche des examens, et cela malgré la proximité du foyer parental. L'emploi du temps d'un étudiant en premier cycle est donc basé sur ce principe d'organisation pendulaire : travailler pendant la semaine pour se libérer le week-end. Le lien avec le pays d'origine est très puissant, surtout pour les étudiants les plus jeunes. Même ceux qui ne peuvent pas retourner toutes les semaines chez leurs parents préfèrent se libérer pour le week-end. Exception faite de ces étudiants qui ont consenti à produire un effort exceptionnel dans la préparation des concours (entrée aux grandes écoles, Capes et agrégation).

Le détachement progressif du milieu familial et l'indépendance se manifestent quand les étudiants avancent en âge. Un certain mal du pays, le manque d'un environnement familial et regretté dominant la préoccupation du rapport régulier avec les parents. Ce détachement progressif est aussi plus rapide chez ceux qui vivent en couple.

	Plusieurs fois par semaine	2 ou 3 fois par mois	Plus rarement ou jamais
Moins de 21 ans	50,1	19,1	30,8
21-23 ans	26,4	19,2	54,4
Plus de 23 ans	5,3	7,3	87,4

Etudiants décohabitants qui rentrent dormir chez leurs parents...(en %, en 2002-2003)

Avec la mise en couple s'opère la construction, dans le contexte peu favorable de la cité, d'un milieu conjugal (plus exactement concubin) qui s'affirme progressivement comme un autre chez soi, bien que la confusion des chez nous conserve encore la trace de la récente et forte relation aux foyers parentaux. De la décoration et des équipements du foyer, on entend des discours de cette nature : "On retranscrit ce qu'il y a chez nous (chez les parents), en personnalisant, en disant que là, c'est bien chez nous (à la cité universitaire).. En attendant d'être chez nous plus tard... C'est déjà un petit chez nous, c'est à démarquer par rapport à l'habitat de chez nos parents.. Enfin moi, personnellement, je fais la distinction... Ici, c'est plutôt mon chez moi, on est bien équipé."

Avec l'affaiblissement du rythme de visite aux parents s'opère l'appropriation progressive de la chambre.

D'une certaine manière, le séjour en cité universitaire durant la période du week-end est aussi affecté par l'effet de vide que provoquent ces retours au pays de la plupart des étudiants. Le désert de vie qui s'étend sur la cité, redouble alors d'une certaine façon le désir de fuite et accentue ainsi l'appréhension qu'ont certains étudiants à rester dans la cité à ce moment précis (alors que vraisemblablement les autres relations dans la ville sont déficitaires), et de ce retrouver à ce moment-là encore plus seuls. "Je ne reste pas à la cité, c'est horrible l'ambiance de la cité le week-end. Il n'y a personne d'abord."

L'influence de la situation géographique

Si les étudiants parisiens quittent le domicile familial plus tardivement, ils le font alors de manière plus radicale, et leur logique d'accès au logement en moins spécifiquement étudiante. Dans les petites villes, on se trouve face à un comportement plus spécifiquement étudiant (installation à cours ou moyen terme), tandis que dans les grandes villes, les étudiants ont une approche à plus long terme. Le profil des villes moyennes se rapproche de celui des petites villes.

La distance du domicile des parents au lieu d'étude de l'étudiant est un facteur déterminant du mode de logement de l'étudiant. Deux étudiants sur trois dont les parents habitent à moins de 30 km de leur lieu d'études habitent chez leurs parents. Le logement en résidence universitaire, la location seule ou avec des amis apparaissent comme des solutions logement induites par une distance trop importante du domicile des parents au lieu d'études, et ne semblent pas traduire un choix réel de l'étudiant.

Les différences géographiques apparaissent très fortes dans ce domaine. Il apparaît possible de distinguer trois grandes familles universitaires :

- l'agglomération parisienne où la densité d'établissements d'enseignement supérieur et celle des transports en commun justifie la poursuite de la cohabitation (le niveau des prix doit également contribuer à cette situation),

- les métropoles régionales et sites universitaires traditionnels, qui connaissent les plus forts taux d'indépendance du fait de la présence de tous les cycles et de par leur large rayonnement,
- les villes moyennes et les sites universitaires récents qui connaissent un faible taux d'indépendance du fait de la limite de l'offre universitaire, d'un champ de recrutement plus étroit et de moyens financiers souvent plus faibles.

	Chez les parents	Cité universitaire internat, foyer	Logement indép. seul ou en couple
Paris	49,7	8,8	41,5
Petite et grande couronnes	64,7	6,8	28,4
Grandes villes	36,5	18,3	45,2
Villes moyennes	35,7	16,8	47,5
Petites villes	51,1	16,1	32,9

Type de logement selon la taille de la ville d'études en 2002-2003 (en %)

Modes de déplacement

Les étudiants sont fortement motorisés (62,5% disposent en permanence d'une voiture en 2002-2003, selon l'Observatoire de la Vie Etudiante). Si le degré de motorisation varie selon le mode de logement, même les étudiants logés en résidence universitaire, qui sont les moins motorisés, disposent en permanence d'une voiture pour 46,3% d'entre eux. Cette forte motorisation peut être considérée comme une caractéristique ordinaire de l'étudiant, indépendante du lieu de résidence de parents comme de la distance au lieu d'enseignement.

En 2002-2003, un étudiant sur deux (51%) utilise habituellement les transports en commun pour les trajets quotidiens entre son domicile et l'établissement où il suit ses études ; 40,2% font le trajet à pied, un tiers le fait individuellement en voiture (33,1%), 12,3% en voiture à plusieurs et 7,5% utilisent une bicyclette, un cyclomoteur, un scooter ou une moto.

Tous modes de locomotion confondus, le temps de trajet moyen pour un aller simple entre le domicile étudiant et l'endroit où se déroulent les cours est de 31 minutes. Entre 1994 et 2003 cette moyenne n'a pas changé. Néanmoins, le temps de trajet pour se rendre dans l'établissement d'enseignement peut varier du simple au double, selon le mode de locomotion utilisé par les étudiants. Ce sont les étudiants qui prennent les transports en commun qui mettent le plus de temps pour se rendre à l'université ou au lycée : 41 minutes en moyenne. A l'opposé, ceux qui utilisent la bicyclette ont le temps de transport moyen le plus court : 21 minutes (32,5% d'entre eux mettent moins de 15 minutes). Quant à ceux qui se rendent dans leur établissement d'enseignement en voiture (seul ou à plusieurs) ils mettent 29 minutes en moyenne : 21,1% mettent moins de 15 minutes et 6,6% plus d'une heure.

Vis à vis des temps de déplacement, la situation dépend beaucoup de la localisation géographique. En région parisienne, les étudiants sont plus nombreux à habiter dans leur famille et la proportion de ceux dont les parents résident à moins de 30 km de leur établissement d'enseignement y est plus élevée. Ils mettent cependant beaucoup plus de temps que les autres à aller de leur domicile à l'endroit où ils suivent leurs cours : 44 minutes à Paris, et 46 minutes en banlieue, contre 27 dans les grandes villes de province, 23 dans les villes moyennes et 20 dans les petites villes. En région parisienne, 16,7 % des étudiants mettent plus d'une heure pour se rendre dans leur établissement d'enseignement, contre 5,5 % dans les grandes villes de province et, seulement, 2,4% dans les petites villes. Le temps de trajet quotidien pour se rendre dans l'établissement d'enseignement est plus élevé chez les étudiants qui vivent encore chez leurs parents (37 minutes) que chez ceux qui vivent en logement individuel (29 minutes) ou en résidence collective (18 minutes). Le départ du domicile parental est synonyme de rapprochement par rapport au lieu d'études puisque les étudiants qui décohabitent le font le plus souvent pour s'inscrire dans une formation à laquelle ils n'avaient pas accès à proximité du domicile parental, ce qui montre le caractère fonctionnel de la décohabitation.

DONNEES HISTORIQUES ET QUANTITATIVES SUR LES PRODUITS ET LES ACTEURS

Dans une enquête de 1996-1997, l'Insee identifie 531.000 ménages dont la personne de référence est étudiante. De ces ménages, la proportion de 70% habitent dans les agglomérations de plus de 100.000 habitants, hors agglomération parisienne, dont 62% dans les villes-centres, 19% résident dans l'agglomération parisienne dont 13% à Paris même. Près de trois ménages sur quatre sont constitués de personnes seules et 14% sont d'autres ménages sans familles, c'est-à-dire pour l'essentiel des groupes de co-locataires, et 12 % vivent en couple. Plus de la moitié (55%) appartiennent à la catégorie Insee appelée "ménages pauvres" et 15% à celle des ménages "modestes", ce qui constitue une population fortement spécifique.

Plus d'un étudiant sur deux (56%) a aménagé au cours de l'année de l'enquête et près de 80% au cours des deux ans. La répartition par statut d'occupation révèle une nette prédominance de la location privée traditionnelle et une faible part de logement social en localisation directe (ce statut ne concerne quasiment que des étudiants ayant des enfants, familles monoparentales ou couples). Globalement, hors cités universitaires, la part des étudiants logés dans le parc aidé dépasse à peine 10%. La part de la sous-location privée et de la location en meublé, souvent pratiquées dans les résidences récentes (concernant plus du tiers des logements occupés par les étudiants et construits après 1982) est importante.

Si l'on observe les époques de construction des logements, on constate très clairement la coexistence de deux pôles : celui des logements antérieurs à 1948, qui représente près de 40% du logement étudiant (70% en locatif privé ordinaire) et le parc très récent, postérieur à 1990, équivalent à 23% de l'ensemble, soit 120.000 logements - ce qui manifeste la relance de la production de logements spécialisés (82% de ces logements sont des studios, alors que cette proportion atteint à peine 70% pour des logements anciens).

Statut d'occupation des logements par les ménages étudiants (1996-1997)	Nombre	%
Propriétaires occupants	14.000	2,6
Directement locataires d'un logement HLM ou assimilé	26.000	4,9
Sous-locataires ou locataires en meublé d'un logement appartenant à un organisme public ou para-public	28.000	5,3
Sous-locataires ou locataires en meublé d'un logement appartenant à un organisme privé ou à un particulier	103.000	19,4
Logés gratuitement (dont 77% par leur famille et 22% par autre particulier)	55.000	10,4
Locataires d'un logement loué vide, appartenant à un bailleur privé	305.000	57,4
Total	531.000	100,0

LES BESOINS

Selon les chiffres de la dernière enquête de l'observatoire de la vie étudiante, 59% des étudiants habitent hors du domicile parental. Un million trois cent mille jeunes de statut étudiant ont donc besoin de trouver un logement. Un million d'étudiants trouvent sous des formes variées une place sur le marché locatif. Trois cent mille étudiants trouvent une place dans les différents types de résidences collectives dont 150.000 relèvent du réseau des œuvres universitaires et scolaires, dont 51% en résidences universitaires publiques, 11% en foyers, 7% en internats, 31% en résidences universitaires privées.

CARACTERISTIQUES NOUVELLES POUR LE LOGEMENT ETUDIANT

La question du logement des étudiants doit être abordée dans la perspective et le contexte du développement de la mobilité des étudiants, de l'objectif d'accueil d'un nombre accru d'étudiants étrangers et des enjeux, pour notre pays, de l'aménagement du territoire universitaire, ce qui implique en particulier, une bonne intégration des étudiants dans les villes.

Des politiques de site, associant les universités, les collectivités territoriales, les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires et d'autres opérateurs sociaux ou privés devraient permettre dégager des solutions au plus près du terrain.

Le vote de la loi de décentralisation va confier des responsabilités nouvelles dans le domaine de l'habitat et du logement étudiant aux communautés urbaines ou d'agglomération, ainsi qu'à la région pour l'Ile de France.

En dix ans, la carte française de l'enseignement supérieur a été totalement redessinée, mais cette évolution a été accompagnée de manière inégale au niveau du logement.

LE LOGEMENT EN VILLE

Le mode le plus ancien et le plus répandu du logement étudiant est celui du logement en ville, c'est-à-dire la location de logement privé. Dans les villes où le marché locatif est tendu, l'obtention d'un tel logement résulte d'un véritable parcours du combattant, car les étudiants se trouvent dans un marché fortement concurrentiel et dans lequel leur situation socio-économique constitue un lourd handicap face à des ménages actifs. La situation du marché du logement et en particulier du logement étudiant est tendue dans environ deux tiers des villes, sièges d'une ou plusieurs universités ; ces villes représentent les trois quarts de la population étudiante.

Aujourd'hui, on constate une évolution à la hausse des loyers dans le parc privé est forte et s'accélère, principalement sur le marché des petites surfaces qui connaît des taux d'augmentation à deux chiffres depuis deux ans dans plusieurs villes. Ce phénomène pèse davantage sur les étudiants d'origine modeste, dès lors que les aides personnelles au logement sont peu redistributives. Lorsque la demande excède l'offre, ce qui est particulièrement le cas pendant les mois de rentrée scolaire et universitaire, les propriétaires bailleurs placent haut la barre des exigences censées garantir la stabilité de leur rendement locatif. Celles-ci sont, au minimum, de deux ordres : un niveau de ressources au moins égal à quatre fois le montant de la quittance, et le dépôt de garantie de deux mois de loyer. Sans recourir à leurs parents, les étudiants sont évidemment incapables de satisfaire à ces exigences. L'apport parental, tant pour le dépôt de garantie que pour la caution de règlement du loyer, impose des niveaux de revenus élevés. De plus, les étudiants présentent, du point de vue du bailleur, l'inconvénient supplémentaire d'être potentiellement très mobiles, c'est-à-dire d'occasionner un fort risque de vacance pendant les mois d'été et des coûts élevés de remise en location.

Face à ces difficultés, les étudiants n'ont souvent le choix qu'entre deux possibilités : soit louer un petit logement, la plupart du temps inconfortable (la chambre de bonne avec W.-C. sur le palier en constitue l'archétype en voie de disparition), soit d'envisager la co-location, c'est-à-dire le partage à plusieurs d'un logement de trois ou quatre pièces. Cette dernière formule, fréquentes dans de nombreuses grandes villes européennes, mais longtemps restée très marginale en France, connaît un fort développement depuis quelques années, notamment à Paris, malgré les réticences des propriétaires. Ces derniers s'inquiètent en effet de la fragilité de ces alliances constituées pour l'occupation d'un logement, le départ d'un des co-locataires pouvant rendre le groupe insolvable.

Types de logements et de situation

On trouve comme premier type, la chambre chez un particulier. Louées meublées ou non, les chambres proposées ont un niveau de confort et d'intimité très variable, qui va de la disposition d'une simple chambre (avec partage de la salle de bain et de la cuisine), au studio à l'accès indépendant. Cette forme de logement plaît de moins en moins aux jeunes (recherche d'autonomie), cependant la formule présente un atout principal ; le loyer modeste.

L'appartement ou chambre au pair est basé sur une notion d'échanges de services. Cette formule permet au locataire de "payer" son logement en heures de travail. (Baby-sitting, ménage, entretien...). La difficulté est de concilier les horaires des deux parties et d'éviter les abus.

L'appartement autonome intégré dans la ville constitue la situation la plus favorable. Meublés ou non, gérés par le CROUS ou la MUL, loués par l'intermédiaire d'une agence ou directement de particuliers à particuliers. Situation géographique, taille, confort, état, prix... font la variété de ces logements. Sur le marché nantais, les loyers s'échelonnaient en 1994, pour un appartement T1 ou T2, entre 1200 à 2000 francs, charges non comprises. (Certains de ces appartements sont conventionnés, l'APL est donc déductibles). Beaucoup d'étudiants optent donc pour la cohabitation, afin de faire baisser le prix au m². Les pièces "utilitaires", cuisine et salle de bain, sont alors communes, et chacun dispose d'une chambre personnelle.

Le conventionnement dans le parc privé

Le conventionnement entre un bailleur privé et l'Etat permet au propriétaire de bénéficier d'aides majorées de l'ANAH pour la réhabilitation de son patrimoine en contrepartie d'une maîtrise des loyers sur une période d'au moins 9 ans. Ces logements sont comptabilisés comme des logements sociaux au sens de la loi SRU. Développer le conventionnement en direction des étudiants permet à ces derniers d'accéder à des logements à loyers modérés dans le parc privé. Dans une ville comme Paris, on a toutefois constaté que le conventionnement ne connaissait qu'un succès limité, du fait du bas niveau des loyers conventionnés et que la durée de l'engagement de modération des loyers, 9 ans et plus, était jugée contraignante pour les bailleurs. Cela est d'autant plus vrai que le rattrapage du loyer conventionné par rapport aux niveaux du marché ne se fait progressivement au terme de la convention. Toutefois, l'analyse des quelques montages de conventionnement recensés à Paris montre que les étudiants constituent une population de locataires recherchée et appréciée par les propriétaires. Les étudiants bénéficient en effet d'aide au logement. Ils sont relativement mobiles et ne

s'enracinent pas dans le logement que le propriétaire peut espérer récupérer en fin de bail sans difficulté. Certains dispositifs ouverts aux étudiants (assurance et garantie LOCAPASS) peuvent également rassurer le bailleur.

L'ACTIVITE DES ASSOCIATIONS

Issus de l'initiative de diverses associations catholiques, les foyers sont apparus vers la fin du XIX^e siècle. Jusqu'en 1940, les "foyers de la protection de la jeune fille" restent les plus nombreux (200 maisons d'accueil). En 1945, l'association des Amitiés Sociales crée l'UFJT (Union des Foyers de Jeunes Travailleurs) dans le but de fournir aux jeunes une assistance sociale et une aide en matière de logement. Dans les années 50, la JOC (Jeunesse Ouvrière Chrétienne) rejoint l'UFJT.

Face à la crise du logement de la période de l'après-guerre, l'Etat assiste ces œuvres en autorisant les sociétés d'HLM à construire des bâtiments à usage de foyers (1955). Mais ce n'est qu'après 1965 que se répand réellement la construction des foyers d'accueil. Un partenariat s'instaure dès lors entre les associations, les collectivités locales et le Ministère du logement.

Dans les années 80, la crise du logement étudiant reste forte ; des associations se créent pour que ce problème soit pris en compte. L'AJL (Association pour le Logement des jeunes) entreprend de récupérer les logements non attribués des organismes collecteurs du 1% logement des entreprises, et les attribue à ses adhérents. La MUL-GML (Mutuelle Universitaire pour le Logement / Garantie Mutuelle Logement) se crée à Nantes en 1984. Son objectif est de restaurer la confiance des propriétaires afin qu'ils n'hésitent plus à louer aux étudiants. Elle propose ainsi des garanties originales : effectuer les réparations en cas de dégradation d'un logement (à concurrence d'un montant de trois mois de loyer), elle se porte garant du paiement des loyers, joue le rôle d'intermédiaire et règle d'éventuels litiges... Ainsi, la mutuelle réussit à dégager un potentiel de logements auparavant non loués. En septembre 1984, 450 étudiants ont ainsi été logés, alors que le CROUS ne recueillait que 80 offres de logements. Un consensus s'est alors instauré ; la mairie nantaise a soutenu le projet ; le CROUS et la MUL travaillent conjointement. En 1991, la MUL-GML compte 2000 adhérents à Nantes, et ses services s'étendent au secteur HLM. Un nouveau partenariat, à la fois avec les organismes publics et privés, a ainsi été créé dans de nombreuses villes universitaires.

Depuis, les CROUS ont conclu des accords avec les 40 foyers (répartis dans toute la France). Plus de 3000 lits sont ainsi réservés aux étudiants.

LA PRODUCTION DES CROUS

L'organisation institutionnelle

Institué par la loi du 16 avril 1955, le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) est un établissement public à caractère administratif, bénéficiant d'une autonomie financière et placé sous la tutelle du ministère de l'Education nationale. Cet organisme résulte d'actions sociales initiées par les étudiants eux-mêmes : création de foyers par les associations étudiantes (1918), du Comité des œuvres en faveur des étudiants par le ministre Jean Zay (1936), de centres des œuvres en faveur de la jeunesse universitaire et scolaires, sous forme d'associations de loi de 1901 (1946), dont la direction nationale se verra conférer en 1955 le statut d'établissement public. Ces centres apportent des aides financières aux étudiants (bourses et prêts) et proposent également différents services liés à la restauration, à l'action culturelle et sociale, au logement. "Héberger les étudiants dont les revenus ne permettent pas d'accéder au marché locatif privé demeure la mission sociale des œuvres universitaires." Les CROUS deviennent les acteurs principaux en matière de logements pour étudiants : on assiste à la construction de nombreuses résidences universitaires.

Le CNOUS pilote un réseau de 28 centres régionaux (CROUS), pour 30 académies, 14 centres locaux (CLOUS) et plus de quarante antennes. L'ensemble de ces établissements regroupe, pour fournir des services aux 2 millions d'étudiants français, 12.000 personnes et gère un budget annuel de près de 5 milliards de francs, dont environ 35% sont financés par le ministère de l'Education nationale. Les principaux services dispensés concernent le logement, la restauration, les bourses, les aides sociales, les emplois temporaires ou non, la culture, l'accès à l'international ou aux voyages.

La mission du réseau a été confirmée par une loi récente. L'article du Code de l'éducation L.822-1, modifié par la Loi 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, rappelle que "Le réseau des œuvres universitaires assure une mission d'aide sociale envers les étudiants et veille à adapter les prestations aux besoins de leurs études, en favorisant notamment leur mobilité."

Un logement public spécifique

L'accroissement et l'amélioration de l'offre de logement pour les étudiants constituent un enjeu économique et social ainsi qu'une condition nécessaire au développement universitaire. L'architecture,

l'environnement, le fonctionnement des résidences universitaires ont varié suivant l'époque de construction. A partir de la fin des années 1950 et jusqu'à 1965 les résidences universitaires font leur apparition à la périphérie des villes. Constituées d'immeubles collectifs, généralement construits de manière industrialisée, et parfois, groupées en complexes importants, ces opérations ont été lancées peu après la création du Centre National des Œuvres Universitaires et scolaires et des Centres Régionaux. A titre d'exemple, citons Antony qui regroupait à l'origine 3.000 chambres, réparties dans des immeubles R+4 avec des espaces communs et des espaces extérieurs importants. Les chambres sont individuelles et meublées ; WC, douches, cuisines sont collectifs.

De grands complexes de 300 à 1000 chambres sont édifiés sur le modèle du campus américain. Mais les campus français ont rarement réunis sur le même site universités, logements, restaurants et activités culturelles.. et 10 ans plus tard, l'échec de cette formule est constaté. On répartit dès lors les cités universitaires dans la ville, en fonction de différentes opportunités foncières. Pour des raisons d'urgence et de coût, les constructeurs font systématiquement appel à ces procédés industriels, ce qui explique l'architecture répétitive, monotone, standardisée à l'extrême, de ces résidences. L'organisation des cités est souvent uniforme, il arrive qu'un plan type soit reproduit sur toute la France.

Dans ces années, en plus du logement chez les parents, il existe ainsi deux types essentiels de logement étudiant : la chambre en ville chez un propriétaire privé et la chambre en cité universitaire. Le premier type se caractérise par une très forte intégration urbaine, et l'immersion dans un univers social diversifié du point de vue des catégories d'âge et de classe, mais aussi, souvent, un manque de commodités évident. Le second type apparaît souvent en dehors des centres villes (et lui sera reproché sa marginalisation urbaine) ; il possède tous les caractères des autres types d'habitat dit célibataires (FJT et Foyers immigrés), conçus selon un schéma architectural précis, qui se mit alors en place.

Des exemples de cette production

La situation nantaise a été analysée dans les années 90 et donne une description et fait une critique de ces réalisations des Trente glorieuses. Les cités universitaires sont jugées monofonctionnelles, désertes le week-end, vivant repliées sur elles-mêmes, coupées de leur quartier d'implantation, leur intégration dans l'environnement urbain n'ayant pas été réalisé (notamment pour les cités proches de la faculté). D'autre part, les abords sont négligés, non attractifs, souvent réduit à de vastes parkings extérieurs, non sécurisants. Depuis leur construction, des travaux d'entretien et de mise aux normes ont été réalisés dans certaines cités, pour tenter de remédier à l'inconfort actuel des résidents. (Interventions liées aux toitures terrasses, aux pignons et façades, aux menuiseries, aux revêtements de sols, au chauffage). Mais aucun projet de restructuration n'avait été prévu. Modifier l'organisation et les espaces de vie des cités était jugé onéreux, et difficile à réaliser techniquement, étant donné la mise en œuvre de ces constructions.

Etablies sur un modèle normatif, les cellules d'habitation sont répétitives. La surface de la chambre est comprise entre 9 et 10 m², (ce qui correspond aux normes HLM de l'époque). Elle est équipée d'un lavabo et meublée sommairement d'un lit, d'un bureau, d'une chaise. Des sanitaires communs (à raison d'une douche et d'un WC pour huit personnes en moyenne, sauf à Santeuil où une douche est installée dans une chambre), une cuisine collective, et parfois des salles d'études sont disponibles aux étages. Au rez-de-chaussée et au sous-sol se trouvent des locaux résidentiels communs : lieux de réunion, espace télévision, local vélos et motos, parfois une cafétéria. Le service développé du ménage dans les chambres n'est assuré que dans certaines cités, à la demande des étudiants, mais les draps restent fournis et le gardiennage est permanent.

Les travaux des chercheurs notaient toutefois, que même si le confort de la cité ne correspondait plus aux "modèles acceptables", la demande restait forte. La chambre était attribuée pour une année universitaire, du 1^{er} septembre au 30 juin. Les conditions d'admission étaient les suivantes : être âgé de moins de 26 ans (des prolongations étaient parfois accordées), être inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur, qui ouvrait droit au régime de la sécurité sociale étudiante, connaître un succès aux examens précédents. La situation sociale du candidat (ressources personnelles et parentales) était étudiée, et la priorité est accordée aux étudiants dont le domicile était éloigné du lieu d'études. La redevance s'élevait à 620 francs par mois pour l'année 92-93, dans l'académie de Nantes.

Le parc

L'essentiel de l'offre de logements étudiants est apporté par l'Etat via le réseau des Œuvres universitaires et scolaires. Dans plus de 530 résidences sont proposées 150.000 places ; 100.000 places correspondent à des chambres de 9,5 m² en moyenne, dans des résidences traditionnelles avec douches et sanitaires communs aux étages et quelques espaces collectifs. L'ensemble est cependant largement vétuste et inadapté aux normes actuelles de confort et d'équipement que peuvent légitimement attendre les étudiants. Le parc vieillit, et depuis les années 80, des crédits importants sont débloqués pour l'entretien et la réfection des cités. En 1992, le CNOUS gère 102 300 chambres en résidences universitaires, et chaque année, 80 à 160 millions de francs sont destinés à leur réhabilitation ; il reste encore, aujourd'hui, 70.000 de ces chambres, à réhabiliter.

En outre, 50.000 places correspondent à des studios et T1 dans des résidences "apêlées construites pour le compte des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), par des organismes HLM, dans des années 80, pour faire face à l'explosion démographique des effectifs étudiants dans l'enseignement supérieur. Ces résidences sont dans un état satisfaisant.

Coût de location et aides de l'Etat

Actuellement, l'ALS accordée aux étudiants logeant dans les résidences traditionnelles des CROUS est sensiblement inférieure, du fait de leur faible niveau de confort et de loyers, à celle accordée aux étudiants logeant dans les résidences universitaires privées. La modernisation du parc ancien des CROUS va permettre d'offrir des logements au confort et à l'équipement très améliorés. Le niveau des loyers devra en tenir compte. Le conseil d'administration du CROUS, avec l'accord des élus étudiants, a adopté le principe d'une augmentation des loyers de 23 maximum par mois dans les résidences réhabilitées. Le passage, dans ces résidences, de l'ALS actuelle à l'ALS appliquée aux autres résidences services permettrait de limiter la hausse des loyers nets à ce montant et de constituer les provisions nécessaires pour assurer à l'avenir une maintenance correcte. (Pour assurer une meilleure lisibilité de la tarification des CROUS, il est en outre proposé que l'ALS au titre des logements traditionnels gérés par les CROUS, leur soit directement versée, comme c'est déjà le cas pour l'APL dans les résidences conventionnées.)

L'activité de gestionnaire(chiffre 1999)

Les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) gèrent un parc de logements réservés en priorité aux étudiants disposant de faibles revenus. Le dossier social étudiant permet de faire simultanément la demande de bourse et de logement, attribués sur les mêmes critères. L'offre globale représente environ 150 000 logements. Elle se répartit grosso modo en 99 000 chambres dans des résidences universitaires des années 1960, 47.800 studios et appartements dans des résidences nouvelles construites par des organismes HLM, 5.000 logements sociaux diffus, meublés par les CROUS, et quelques places en foyers agréés.

Une grande partie de cette offre est obsolète : 80.000 chambres universitaires doivent être remises à neuf d'ici cinq ans, pour un coût estimé à 7500 euros par logement, soit au total six cents millions d'euros de francs avec l'équipement mobilier. Les travaux vont concerner, après le clos et le couvert, la mise en conformité des installations, l'amélioration phonique et la rénovation des chambres et locaux.

Le loyer mensuel moyen d'une chambre est de 115 sans ALS, 25% du parc immobilier universitaire date des dix dernières années.

En moyenne nationale, les logements CROUS sont occupés pour 60% par des étudiants boursiers, 20% par des étudiants étrangers, 20% par d'autres étudiants. Ces moyennes cachent de grandes disparités, en fonction de la situation des marchés locatifs, ville par ville, du nombre d'étudiants boursiers lui-même très variables, académie par académie, et du nombre d'étudiants étrangers. Le loyer résiduel boursier (année 2002/2003) pour les cités universitaires où les logements sont des chambres est de 71 , pour les résidences universitaires où les logements sont des studios est de 121 .

LES MULTIPLES POLITIQUES DE L'ETAT

L'intervention du secteur social

Dans les années 70, l'Etat ne finance plus directement les résidences universitaires. Le rythme de construction se ralentit considérablement. Quelques résidences sont alors réalisées par l'intermédiaire d'organismes HLM, qui ont accès à des prêts intéressants. Entre 1968 et 1977, un système de réservation de logements HLM au profit des CROUS est ainsi mis en place. En contrepartie, le Ministère de l'Education Nationale participe au financement de la construction. Le principe de dispersion des logements pour étudiants dans le patrimoine HLM répond à un double objectif : développer l'offre par la construction d'au moins 30.000 logements supplémentaires sur 5 ans (plan quinquennal de 1970), répondre à la demande d'autonomie, de liberté et de confort que réclament les étudiants. Seulement 9.000 places seront produites dans ce cadre entre 1969 et 1977.

La loi du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement a mis en place un mécanisme qui mobilise, en les articulant par le biais du conventionnement, des aides publiques à l'investissement (principalement les PLA) et une aide à la personne (APL). Le logement étudiant entre tout naturellement dans le nouveau cadre, les étudiants peuvent bénéficier de l'APL mais seulement comme locataires directs des organismes d'HLM, et non comme sous-locataires ; ce qui revient en pratique, dans les nouvelles constructions à écarter les CROUS du rôle de gestionnaire de logements réservés qu'ils assumaient jusque là en secteur HLM. De fait, après 1977, peu d'étudiants auront accès aux logements conventionnés. Cette réforme a fait chuter le nombre de programmes neufs destinés à l'hébergement des étudiants. Entre 1977 et 1987, le rythme moyen de construction est situé autour de 270 logements par an.

La loi du 18 juillet 1985 (article 32 et 33), par dérogation au droit commun, introduit la notion de sous-location pour les étudiants. Elle autorise en effet les organismes d'HLM, en contrepartie d'un apport de terrain (ou d'un financement) à contracter au profit du CROUS ou d'une association, des obligations de réservation de logements répondant aux normes du logement locatif (art. L 441-1 du CCH). Les étudiants sous-locataires du CROUS ou de l'association (locataire principal) sont alors assimilés à des locataires pour bénéficier de l'APL (art L 442-8-4 du CCH). En même temps (décret du 22 août 1986 ; art R 351-7-2 du CCH), le dispositif est assorti du principe du "plancher forfaitaire" de ressources qui permet de surmonter la difficulté d'évaluer le montant des revenus de l'étudiant pour le calcul de l'APL, et aussi de moraliser le système. Cette loi a eu pour effet de relancer la construction de logements pour étudiants. Le montage utilisé le plus souvent, fait appel à un partenariat constitué par un maître d'ouvrage HLM, un gestionnaire CROUS et l'Etat qui apporte le terrain. Ces nouvelles règles du jeu vont permettre de relancer progressivement la construction de logements pour étudiants : 1.000 places sont créées en 1988 dans le parc locatif social ; 2.000 places en 1989 ; 3.000 places en 1990. Le 23 mai, le gouvernement fixe l'objectif à 6.000 places nouvelles par an pendant cinq ans. Ainsi, entre 1987 et 1990 plus de 4.500 logements ont été ainsi livrés. En 1991, environ 6.000 places auront été effectivement financées en PLA-CDC et de l'ordre de 4.000 engagées en financements PALULOS, ANAH, PLA-CFF ou PCL (Source : Direction de la Construction)

Nombreux sont les maîtres d'ouvrages, notamment HLM, qui se sont lancés ou envisagent de réaliser des programmes neufs de logements pour étudiants. La taille des dernières réalisations reste modeste pour mieux atteindre les objectifs de qualité d'accueil et de gestion, ainsi que pour faciliter l'intégration à un milieu urbain existant. La gamme des logements offerts se situe généralement entre le T1 et le T2. Ces logements financés par des prêts ouvrant droit à l'APL (PLA, PCL) garantissent un niveau de qualité de construction similaire à celui des logements familiaux, avec des locaux collectifs éventuellement plus importants. Le plus souvent, il s'agit d'opérations de constructions groupées à usage exclusivement étudiant, le recours à la mixité (étudiants - non étudiants) n'étant que rarement envisagé.

Types	Composition des logements		Surfaces habitables minimales	
	Nombre de pièces principales	Pièces complémentaires	Logements neufs	Logements anciens acquis et améliorés
I	1	cabinet de toilette, placard, wc, douche, coin cuisine	18	16
I bis	1	cuisine, salle d'eau, wc, dégagement, rangement	30	27
II	2	idem	46	41
III	3	idem	60	54
IV	4	idem	73	66
V	5	idem	88	79

**Surfaces habitables minimales (arrêté du 26 mars 1985),
des logements à usage locatif bénéficiant des prêts aidés par l'Etat ou de prêts conventionnés**

Le logement partagé

Pendant longtemps les organismes d'HLM sont restés très sélectifs dans leurs attributions de logement vis-à-vis des étudiants, en raison de l'importante demande, du nombre restreint de petits logements dans ce secteur, de la situation précaire des jeunes sans revenus fixes. Cependant, dès 1962, mais surtout à partir de 1968, un système de réservation de logements à loyer modéré a été mis en place, (T2, T3 ou T4, destinés à des co-locataires) au profit des mutuelles étudiantes et des CROUS. Mais du fait de la cohabitation, des problèmes de gestion se posent, et le nombre de jeunes admis en HLM reste relativement faible.

La loi du 18 juillet 1985 a facilité l'admission des étudiants dans le patrimoine d'HLM existant, en leur ouvrant le droit à l'Aide personnalisée au logement. Le nombre de logements attribués aux étudiants a augmenté, ce qui a permis parallèlement aux organismes propriétaires de résoudre des problèmes de vacance dans certains immeubles, souvent mal situés. (Ainsi le CNOUS gérait 15000 appartements dans le secteur d'HLM en 1991.)

Des programmes spécifiques

Dans cette période, l'Etat souhaite relancer la construction de logements à caractère social pour les jeunes, et se fixe pour objectif d'héberger 15% de la population étudiante, afin de faire face à la demande sociale. Pour cela, la loi du 18 juillet 1985 est adoptée : elle autorise l'intégration du logement étudiant dans le parc HLM, ce qui constitue l'événement le plus important de ces dix dernières années en matière de logement des jeunes. Grâce à elle, les CROUS, les associations de type "loi 1901" et les mutuelles peuvent désormais obtenir la réservation de logements sociaux, financés en PLA (Prêts locatifs aidés), dès lors que ceux-ci sont construits par un organisme HLM, sur un terrain appartenant au Ministère de l'Education Nationale, ou fourni gracieusement par une collectivité territoriale. Bien que locataires, les CROUS ou mutuelles peuvent sous-louer les logements à des jeunes. Cette nouvelle coopération entre municipalités, offices et sociétés d'HLM, et organismes qui ont en charge l'intendance de la vie des jeunes s'inscrit également dans le plan social étudiant (mars 91), et dans celui du schéma Université 2000.

Cette loi de 1985, autorisant le financement de résidences universitaires par les organismes HLM, a conduit à l'apparition d'un nouveau type de bâtiments construit par un maître d'ouvrage social, à l'aide de prêts aidés (PLA) sur un terrain de l'Etat apporté par bail emphytéotique. Locataire principal, le CROUS ou une association gestionnaire, sous-loue aux étudiants qui peuvent bénéficier de l'APL, et s'engage à rembourser au maître d'ouvrage le montant des annuités grâce aux loyers perçus. Depuis 1995, les prêts hébergements de la Caisse des dépôts ont pris le relais des PLA. Par ailleurs, un montage en para-hôtellerie permet une récupération de la TVA. Ces résidences répondent aux nouvelles normes de sécurité et de confort : studio de 18 à 28 mètres carrés comportant un coin cuisine, salle de bains, aménagements intérieurs de qualité, locaux communs et services. Mais l'offre publique et celle des HLM sont bien loin de satisfaire l'ensemble des étudiants boursiers.

Ainsi, de 1987 à 1991, 6500 logements supplémentaires ont été loués à des jeunes. L'accès à ces logements est identique à celui des cités U, mais une priorité est accordée aux étudiants des 2^{ème} et 3^{ème} cycles.

"Les programmes résidentiels ainsi réalisés n'obéissent à aucun modèle national ; ils sont définis par l'organisme HLM maître d'ouvrage, et s'inscrivent dans le système normatif HLM qui garantit un niveau élevé de qualité de construction... Les programmes permettent de décliner toute une gamme de logements répondant à la diversité des besoins, tels qu'ils peuvent être appréhendés localement... Ces opérations doivent rester de taille modeste, et s'intégrer dans un environnement urbain autorisant une participation à la vie de quartier" (Extrait d'une note technique émanant du CNOUS). Sur le plan qualitatif, les logements proposés sont des studettes de 18 à 20 m², comprenant une salle de bain et un coin cuisine équipé. Des T1 bis sont également mis à la disposition des couples d'étudiants.

En 1992, face aux bouleversements quantitatifs et qualitatifs de la demande, le gouvernement met à la disposition des maîtres d'ouvrages sociaux, de nouveaux instruments juridiques et financiers appelant, d'une part des pratiques nouvelles en termes de partenariat, de connaissance du marché local et d'autre part, la définition d'une politique à long terme. L'effort de l'Etat, dans la programmation des crédits en 1991, parmi plusieurs thèmes vise le logement étudiant. L'objectif est notamment de créer 6.000 places supplémentaires par an, pendant 5 ans, pour loger les étudiants les plus modestes. Aussi les crédits PLA sont mobilisés dans le cadre des dotations fongibles de catégories II et III. L'Etat prévoit aussi l'utilisation du parc de logement privé existant par des organismes HLM, soit par le biais d'acquisition-amélioration, soit par la procédure du bail à réhabilitation.

Confort et montant du loyer

Le confort de ces logements n'a plus rien à voir avec la chambre de cité U et, si le loyer est évidemment plus élevé, l'étudiant peut bénéficier de l'APL, ce qui ramène son loyer à des sommes raisonnables. Quant aux locaux collectifs, ils sont réorientés vers de nouveaux services tels que distributeurs de plats préparés, cafétéria, laverie automatique.

Ces logements ordinaires d'au moins 18 M², dotés d'un coin cuisine et d'un équipement en sanitaires complet, sont relativement chers (entre 1500 francs et 1800 francs par mois) et réservés à des étudiants boursiers, donc issus de parents modestes et souvent sans ressources propres. L'aide personnalisée au logement APL compense une partie de ce surcoût, mais le CNOUS estime que la quittance moyenne, après APL, atteint encore 510 à 710 francs par mois, contre 250 à 300 francs dans une cité universitaire traditionnelle qui donne droit à l'APL moins solvabilisatrice.

Les résultats de cette politique

Rendues possibles depuis 1985, ces opérations sociales banalisées sont, pour la plupart, issues d'un ambitieux programme impulsé par l'Etat, qui a visé à la production de 30 000 logements sociaux étudiants entre 1991 et 1995. L'entraîn des collectivités territoriales et des bailleurs HLM à construire pour une clientèle généralement considérée comme valorisante a permis de dépasser largement cet objectif (22.000 PLA étudiants pour les seules années 1991 et 1992). L'Etat a finalement été contraint de freiner ce développement du secteur avant la fin du programme, afin d'éviter un trop grand fléchage des aides à la pierre pour mieux répartir l'effort financier sur toutes les populations à loger.

Dans les années 1990, des chercheurs ont analysé quelques expériences de ce type pour la ville de Nantes. Plus de 1100 étudiants ont alors la possibilité d'être logés dans le secteur d'HLM, à Nantes ou dans sa périphérie proche. La majorité des appartements sont gérés par le CROUS et la MUL-AELEJ et sont situés principalement au nord-ouest de la ville. Du T2 au T4, ils sont destinés aux couples et aux étudiants en cohabitation. Les logements sont attribués pour 12 mois, et les conditions d'admission sont les suivantes : avoir des ressources ne dépassant pas un plafond (fixé chaque année), faire de ce logement sa résidence principale, et l'occuper "suffisamment", c'est à dire 2 pièces principales pour une personne, 3 pièces pour 2 personnes, 4 pour 3 personnes. Le patrimoine locatif d'HLM est conventionné (APL) et les loyers, réglementés, restent nettement inférieurs au secteur libre. A titre indicatif (en 1994), le loyer d'un T4 à Malakoff était de 2400 francs ; dans le cas de 2 colocataires, chaque étudiant bénéficiait de 800 à 900 francs d'APL, l'apport personnel s'élevait donc à 300 ou 400 francs, par mois et par personne.

Mode de financement dans les années récentes

Depuis la circulaire du 13 décembre 1995, les logements étudiants sont financés en prêts hébergements de la Caisse des dépôts et consignations, au même titre que le logement des personnes âgées et des handicapés, et non plus en PLA. Les ressources des personnes logées ou hébergées ne peuvent excéder 1,3 fois le plafond de ressources PLA, et le loyer est plafonné à 1,3 fois le maximum PLA pour les logements-foyers. Les prêts d'une durée maximale de 25 ans, au taux de 5,5% depuis l'automne 1997, peuvent couvrir le total des prix de revient de l'opération, déduction faite des autres financements, sous réserve de l'équilibre de l'opération. La garantie des collectivités locales, comme caution bancaire, est demandée.

Après un développement rapide de la demande en 1997, 1998 a enregistré une baisse. Et cette tendance, sur la base des engagements enregistrés en 1998, est en baisse de 5%. Ces prêts n'apportent plus un avantage substantiel par rapport au taux du marché et leur taux d'intérêt se révèle trop élevé pour bon nombre d'opérations. Sans compter que dans certaines villes, le marché de la résidence étudiante paraît saturé.

Les 30 000 PLA réalisés dans le cadre du plan gouvernemental "Université 2000" n'ont pas satisfait tous les besoins, loin s'en faut. La production du secteur HLM a été freinée par la disparition du PLA fléché étudiant, alors que les résidences privées ont fleuri sur le marché à la faveur des incitations fiscales. Ce développement a davantage profité à certaines régions et villes universitaires, comme par exemple Toulouse où le marché semble arrivé à saturation, au vu du nombre de résidences. Mais les structures collectives à bas prix viennent à manquer, en particulier dans la région parisienne.

Depuis 2000 le logement social étudiant est financé par le prêt PLUS de la Caisse des Dépôts et Consignations. Les régions interviennent comme partenaire financier pour la construction de nouveaux programmes de logements étudiants, cas de l'Ile de France où la Région intervient en cas de réhabilitation de résidences ou de cités gérées par le CROUS. L'aide régionale est soumise à conditions de loyers et les chambres et les chambres doivent faire au moins 18 m². Des conditions de qualité de la construction et d'équipement du logement interviennent également (Label HPE qualitel HPE 3 étoiles, au minimum, et accès individuel et à haut débit pour l'Internet pour les résidents). Le montant de l'aide de la Région ne peut dépasser 20% du prix de revient de l'opération dans la limite d'un plafond de subvention de 40 000 francs par place créée et de 30 000 francs par place réhabilitée.

Le logement étudiant dans les ensembles d'habitats sociaux

L'apparition d'une certaine vacance dans les ensembles HLM, articulée à une pression de la demande de logements étudiants et la constitution de formes mutualistes étudiantes de gestion dans ce domaine (Mutuelle universitaire du logement), a conduit à proposer du logement étudiant dans des ensembles d'habitat social destinés initialement à des ménages avec enfants. Une législation a été mise en place qui permet à des étudiants partageant un appartement d'un tel type de bénéficier de l'APL. Cette nouvelle réalité appelle quelques remarques. Elle intègre l'étudiant dans un milieu social populaire dont il se différencie à la fois par le mode de vie du moment et les perspectives futures, cette différenciation pouvant être porteuse d'enrichissement réciproque (garde d'enfants, aide au devoir, dépannages divers), mais aussi de contradictions potentielles (cohabitation plus ou moins facile, bruits nocturnes de la veillée étudiante). En même temps, elle procure à une mini-collectivité étudiante un espace de logement dont la fonctionnalité initiale est en décalage relatif avec les exigences collectives et individuelles de cette petite communauté, en particulier pour ce qui concerne les conditions du travail étudiant. Par ailleurs, cette immersion dans des quartiers d'habitat social n'est pas sans poser problème en regard de l'accessibilité à l'Université (moyens de transport) et à la ville (lieux culturels).

Les études faites à Nantes ont montré que les logements HLM sont des appartements en colocation, comprenant une à quatre personnes. Le mode de cohabitation qui semble majoritaire est le "couple", unisexe ou non. Cependant la part des personnes seules n'est pas négligeable. La cohabitation la plus pratiquée est sur le mode amical (même origine, appartenance à la même faculté). Vient ensuite le couple dans une proportion de 23% des étudiants interrogés. Le couple ici n'est pas forcément amoureux. Il peut s'agir d'un couple amical et de sexe différent.

L'étudiant en HLM est plus vieux que son collègue en cité universitaire. La constatation correspond à la trajectoire résidentielle de l'étudiant. Le premier logement après le domicile parental est la cité U ou la chambre en ville.

A Nantes, l'expérience de cohabitation ne semble pas très concluante. Par l'ironie ou la disqualification, les étudiants laissent percer leur indifférence ou leur détachement à l'égard de la cité : leur passage très provisoire, ajouté à leur statut, permet cette distance critique et cette capacité à dédramatiser. D'une certaine manière, les étudiants s'apparentent à ces catégories moyennes qui vivent l'expérience HLM comme le purgatoire du paradis pavillonnaire. Ils ne se sentent pas intégrés au quartier. Le fait de rentrer tous les week-ends ne permet pas de développer véritablement un sentiment d'appartenance au quartier. De plus, ils ne s'attachent pas à leur logement, il leur paraît difficile d'avoir un sentiment de "chez soi" pour leur quartier. Par ailleurs, la condition étudiante engendre une différenciation avec le reste de la population HLM qui, si elle ne s'illustre pas dans le temps présent, d'une manière radicale, par la condition matérielle, se manifeste tendanciellement par une autre

perspective professionnelle, prometteuse, et un style de vie, des rythmes, des pratiques culturelles différentes, qui ne trouvent que rarement une possibilité d'inscription sur le quartier même. La plupart des étudiants ne cherchent pas à approfondir, à engager ou développer des liens sociaux. D'une façon générale, dans la cité, et même dans les immeubles, les étudiants avouent ne pas souvent se connaître. On considère que les immeubles ne sont pas le lieu privilégié de rencontre comme pourrait l'être la fac. Il faut un lieu ou une occasion déterminés pour que les étudiants se rencontrent, c'est à dire qu'ils puissent entamer une relation. A la différence de la cité universitaire, où les étudiants sont localisés, pour ne pas dire concentrés, dans un même lieu et forment par conséquent un groupe homogène et cohérent, les étudiants dans les logements HLM sont dispersés et ont besoin d'occasion, d'un mode de rencontre conventionnel pour se connaître, voire se reconnaître. Ils se croisent plus qu'ils ne se rencontrent, même s'ils se connaissent.

La vie à plusieurs dans un logement partagé

Le prix du loyer et l'avantage de l'APL sont des critères du choix porté sur le HLM. Mais d'autres aspects compensent amplement, aux yeux de beaucoup d'étudiants, les avantages des autres solutions, cités universitaires ou appartement en centre ville. C'est notamment, comparativement à ces deux autres possibilités, celui de la taille du logement et de son confort et, vis à vis de la cité universitaire, pour un prix plus intéressant, l'avantage de l'intimité, et vis à vis de l'appartement en centre ville, celui de la protection contre le pouvoir d'attraction de la ville. Le manque d'intimité et l'impossibilité de s'isoler des bruits de la cité constituent les grands défauts de ces constructions, que permet précisément de corriger l'accès au logement HLM partagé. Cependant la cité universitaire n'est pas non plus sans présenter quelques avantages, en particulier celui d'une communauté d'intérêt, avec ses capacités à structurer des activités de soutien aux études comme des activités associatives et festives, bien que certains voient contradictoirement dans la concentration étudiante un obstacle à la concentration sur l'effort d'étude.

Deux exemples récents de réalisations spécifiques

En 1999, la société anonyme d'HLM, Les logements familiaux du groupe OCIL, a réalisé une résidence à Créteil, la résidence du Mail des Mèches à Créteil, qui comprend un programme se composant de 80 studettes de près de 20 m², de 10 logements partagés entre deux étudiants, avec cuisinette et toilettes communes. En outre, 5 des logements individuels sont totalement adaptés à des étudiants handicapés (un par étage), tous les locaux communs (bureau d'accueil, salle de réunion, laverie) étant accessibles. Déduction faite de l'APL, la redevance s'élevait (en 1999) à 840 francs par mois pour une studette et 760 francs pour un studio partagé, toutes charges comprises (dont mobilier et gardiennage). L'accès à Internet est possible, soit à partir d'un espace multimédia équipé de trois postes informatiques, soit à partir des appartements. L'accès avec connexion illimitée est proposé au tarif expérimental de 100 francs par mois (abonnement et communication comprises). La gestion du contrôle d'accès se fait à l'aide d'un badge magnétique, en remplacement du digicode. Le nouveau système présente de nombreux intérêts : matériau inusable, simple annulation du code par informatique en cas de perte, diminution des risques de vandalisme.

Le projet réalisé par l'organisme HLM Espacil Habitat à Argenteuil est plus ambitieux. Il est bien situé, à cinq minutes à pied de la gare et au cœur de la ville, à proximité des commerces. Il comporte 164 logements dont la surface habitable varie entre 16,5 et 42 mètres carrés. Inscrit sur une parcelle tout en longueur, il prend la forme d'un bâtiment très linéaire, à la façade répétitive côté rue, un socle et trois étages courants montrant une alternance de baies vitrées et de panneaux préfabriqués agrémentés de motifs, un attique de deux niveaux légèrement en retrait en partie supérieure. Côté intérieur, la façade toute aussi répétitive fait face à un jardin étroit ; elle est rythmée par les lignes horizontales des planchers des balcons filants. Les logements sont bien équipés ; le sentiment du maître d'ouvrage était qu'il fallait apporter un confort maintenant juger nécessaire dans tout logement et permettre au locataire d'avoir une pleine vie sociale. Les logements situés au dernier niveau sont des duplex ; la pièce à vivre est au rez-de-chaussée et la chambre à l'étage. La résidence dispose d'un petit nombre d'espaces communs : un hall foyer de 120 mètres carrés, au contact du jardin, et qui constitue, pour les concepteurs, une salle de détente, une buanderie de 20 mètres carrés, deux salles d'étude de 30 mètres carrés en tout, un local pour les vélos. Le hall d'accueil accueille un jeu de boîtes de lettre, traité comme une sorte de dédale.

L'opération, réalisée entre 2000-2003, a coûté 8,2 millions d'euros dont 1,8 millions de charges foncières, 4,8 millions de travaux et 1,2 millions d'honoraires et frais divers. Elle a été financée dans le cadre de financement PLUS (ce qui ne serait plus possible aujourd'hui) et subventionnée à hauteur de 30% par l'Etat, les villes, les Conseils Généraux et le Conseil Régional. Le montage permet de fixer des loyers modérés, 300 euros pour les T1, 500 euros pour les T1bis les plus vastes. Ces loyers comprennent l'ensemble des charges y compris le chauffage, l'électricité, le mobilier et l'accès à tous les services. Le loyer moyen d'un T1 s'élève à 322 euros. Sachant qu'un boursier bénéficie d'une APL de 138 euros, le loyer résiduel s'établit à 184 euros. Il a atteint 225 euros pour un non boursier qui dispose d'une APL de 97 euros. Cette opération a connu un grand succès, sans doute à cause de la localisation qui la rend proche, par les transports en commun, de multiples établissements

d'enseignement. Parmi les étudiants, une majorité sont des jeunes filles, 85 % des étudiants ont entre 18 et 23 ans, mais d'autres sont plus âgés. Ils fréquentent des établissements très divers ; moins de 40 % suivent des cours à l'université, les autres étant inscrits dans les écoles supérieures, des écoles d'infirmières, des centres de formation pour adultes, ce qui fait dire au gestionnaire que ce projet, où la population à un niveau d'étude allant du baccalauréat professionnel au doctorat, est un exemple réussi de mixité sociale.

L'ENGOUEMENT DU SECTEUR PRIVE

L'intervention du secteur privé a été favorisée par la loi Méhaignerie de 1986. Cette loi prend différentes dispositions, notamment fiscales, qui encouragent les investisseurs à acheter de petites surfaces, afin d'optimiser leurs réductions d'impôts. L'Etat incite également à la réhabilitation : des aides de l'ANAH, s'élevant à 25% des travaux de remise aux normes des logements, sont accordées aux propriétaires qui s'engagent à louer leur logement pendant 10 ans. Dans le même esprit, les PST (Programmes Sociaux Thématiques), liés à la loi Besson de mai 91, permettent de subventionner 50 à 70% des travaux ; le logement conventionné devra être reloué à des personnes défavorisées pendant une période de 9 ans minimum.

En 1991, les mesures Quilès renforcent la loi Méhaignerie, sur le plan pour le logement des jeunes. Les pouvoirs publics proposent une fiscalité très favorable aux logements destinés à la location (pour une durée de 6 ans minimum), et encouragent l'épargne longue, ce qui va dans le sens de l'incitation à l'investissement immobilier. Et si l'on considère le boom de la construction de résidences pour étudiants dans le secteur privé, ces mesures semblent très efficaces. Ce type d'investissement immobilier intéresse tout particulièrement les professionnels, notamment les sociétés de "loueurs en meublés professionnels", qui saisissent l'opportunité de ces avantages fiscaux, ainsi que les nouvelles formes de financement très intéressantes proposées par les banques. Certains n'hésitent pas à qualifier la situation "d'authentique paradis fiscal". Mais l'achat d'un appartement dans une résidence pour étudiants est également susceptible d'intéresser les particuliers, pour qui la notion de risque est pratiquement nulle ; le revenu locatif semble garanti, (demande importante, recherche de locataires assurée par l'intermédiaire d'organismes étudiants ou de sociétés privées, garantie de paiement des loyers dans le cadre d'accords avec la MUL), et celui-ci permet de rembourser une grande partie de l'emprunt contracté. Par ailleurs, la gestion et l'entretien de ce bien est simplifiée, puisqu'elle est souvent prise en charge par des organismes spécialisés. Ainsi "à la rentrée 92, plus de 9000 logements nouveaux, issus du secteur privé, ont été mis en service. Environ un tiers de ces logements sont conventionnés ; ils bénéficient donc d'un loyer plafond et ouvrent le droit à l'APL." (La lettre de l'économie sociale, janvier 1993). Cette multiplication de résidences devait continuer quelques années. L'analyse du marché locatif montrait un déficit chronique de l'offre de logements destinés aux étudiants dans les principales villes universitaires. La MNEF estimait qu'il fallait construire 25.000 à 30.000 logements par an, pour héberger les 120.000 à 140.000 étudiants supplémentaires qui arrivent chaque année dans le circuit universitaire.

Les analystes s'accordent à penser que les promoteurs ont saisi l'occasion de l'affichage par l'Etat de besoins abondants pour mettre sur le marché des résidences privées pour étudiants et pour utiliser deux mécanismes d'aide publique qui ne leur étaient pas explicitement destinés au logement étudiant : les aides fiscales à l'investissement locatif (dites "Quilès-Méhaignerie") et la généralisation des aides à la personne dans le secteur privé. On peut estimer à environ 150.000 unités le nombre de logements étudiants privés produits en dix ans. Beaucoup notent que loin de répondre à l'ensemble des besoins, cette offre abondante a eu, dans de nombreuses villes, des effets néfastes sur le fonctionnement du marché locatif. L'avantage "Quilès-Méhaignerie", mis en place à partir de 1985 pour relancer un investissement locatif moribond, visait pour bénéficiaires des personnes physiques à revenus moyens susceptibles d'investir entre 400.000 et 600.000 francs dans l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location. En échange, ces ménages faisaient une économie d'impôt sur le revenu compris entre 40.000 et 60.000 francs et étalée sur deux années. Ces montants d'investissements correspondaient à des logements neufs de 20 à 30 mètres carrés, situés dans les meilleurs quartiers centraux des grandes villes universitaires de province. Leurs localisations, fortement valorisées et bien desservies, étaient susceptibles d'attirer les étudiants issus de milieux aisés. Mais les montants des loyers, parfois nettement supérieurs à 2.000 francs, restaient dissuasifs jusqu'à ce qu'à la fin des années 1980, les étudiants ne deviennent bénéficiaires de l'allocation logement à caractère social (ALS).

Construction- gestion

Certains promoteurs privés se sont spécialisés dans le créneau du logement pour étudiant, en se basant sur le concept de résidence-service à gestion intégrée. A côté de promoteurs constructeurs interviennent des sociétés chargées de la gestion, de l'entretien et de la location des appartements. Bien souvent des accords sont passés avec des organismes impliqués dans le logement des étudiants (MNEF, MUL). Les logements sont ensuite vendus, le propriétaire devant obligatoirement destiner l'appartement à la location (conditions des avantages fiscaux). Ces nouvelles résidences sont disséminées dans la ville, en fonction des opportunités

foncières. Les quartiers attenants au campus sont très prisés, ainsi que les terrains situés le long de la future ligne de tramway reliant le centre ville aux facultés. Ces opérations s'inscrivent en situation d'immeubles urbains, et cherchent à s'intégrer à leur environnement. Seules deux résidences diffèrent. Le nombre de logements par opération varie de 15 à 140. Les appartements proposés dans le cadre de ces résidences sont des studios et des T1 bis équipés ; certains sont loués meublés. Leurs surfaces sont identiques à celles des nouveaux logements proposés par les constructeurs sociaux, c'est-à-dire 18 m² minimum pour un T1 et 30 m² pour un T1 bis. Les loyers varient énormément, seules certaines opérations étant conventionnées.

La plupart de ces résidences comportent des services, qui parfois sont très développés (ménage dans le logement, accès libre à un club de remise en forme). Certains projets ont intégré sur le même site d'autres formes de logement, et, parfois, des commerces et bureaux sont installés au rez-de-chaussée.

Les types de produits

Ce secteur a donné le jour à plus de 300 résidences à Paris et dans les villes de province. A travers leurs filiales, la Caisse des dépôts (Eurostudiomes), le Crédit Foncier de France (Gestrim) ont lancé ce type de programmes.

Les résidences-services offrent en général des prestations plutôt haut de gamme pour un loyer moyen de 400 euros auxquels viennent s'ajouter les charges. Elles créent une offre complémentaire pour des étudiants assez aisés, et, à coût égal, une alternative intéressante au logement individuel privé qui bénéficie de l'aide à la personne. Pourtant le marché semble arrivé à saturation dans beaucoup de villes universitaires, même si l'on compte environ 100 000 étudiants nouveaux chaque année. Certains sites restent oubliés, alors que la demande locative y est importante. Des rebonds peuvent apparaître en province et les besoins restent importants dans la Région parisienne. De manière générale, le rythme de construction de logements étudiants d'environ 10.000 logements neufs par an, dont 1.500 par les organismes HLM, devrait continuer à ralentir. Les opportunités existent mais les opérateurs doivent veiller tout particulièrement à l'emplacement des nouveaux bâtiments et au rapport entre les services offerts et le coût du logement. Les promoteurs privés menacent de se détourner de l'investissement, faute de mesures favorables. De leur côté, les organismes HLM et les SEM ont freiné leur production depuis la fin du financement PLA étudiants.

Les résidences du groupe Promologis à Toulouse sont un compromis entre l'exigence d'un logement individuel de qualité et la volonté des étudiants locataires de partager des lieux d'études et de convivialité (salles informatiques, salles de gymnastiques, salles de lecture, salles audiovisuelles, cafétéria, salle de réunion et de travail, laverie). Les logements T1 et T2 sont tous équipés et meublés : cuisine équipés, canapé-lit clic-clac ou lit dans les plus grands, plan de travail, points phone, interphone, parkings en sous-sols gratuits ou non selon les résidences, avec une permanence sécurité 24 heures sur 24, sept jours sur sept. S'y ajoutent des services à la carte, tels la location de vaisselle, la fourniture du linge de maison et le nettoyage de l'appartement.

Dans les résidences comme les Lauréades, en terme de surfaces, de confort, d'équipements, le programme suit les principes suivants. Une chambre seule atteint ou dépasse 18 m² et comprend une salle d'eau, des WC intérieurs, une cuisine et des meubles. Les services communs sont constitués de salles de travail, de TV/vidéo, de gymnastique, de salons de détente, de connexion informatique, une laverie, des distributeurs de boissons. La sécurité est assurée par un code porte, un gardiennage, un conseil aux étudiants et une responsabilisation des habitants. Conçus pour séduire et les parents et les enfants, le coût de ces résidences a été déterminé en fonction d'un amortissement de l'investissement sur une dizaine d'années.

Quelques données parisiennes (année 2000)

A Paris, la capacité d'accueil des résidences privées pour étudiants est d'environ 2200 logements. La taille des résidences privées est variable ; la plus modeste compte 46 logements, la plus importante en totalise 200. L'offre des résidences privées pour étudiants se compose à plus de 95% de studios et de T1. Les autres types de logements (T2, T1 bis, duplex, studio double) restent tout à fait marginaux. Cela tient aux caractéristiques de la demande, centrée sur le studio équipé, et au choix de gestionnaires qui ne souhaitent pas s'embarrasser avec des T2 plus complexes à gérer du fait de la présence de deux locataires dont la cohabitation dans la durée n'est pas assurée. Les surfaces sont le plus souvent de l'ordre de 15 à 25 m². Seuls certains studios ou deux-pièces atteignent ou dépassent les 30 m². Il s'agit presque toujours d'immeubles récents et de constructions neuves. Les résidences privées proposent en général des services associés au logement : accueil et intendance, laverie, salle de travail, télévision, cafétéria. Certaines résidences disposent en outre d'un parking, d'une salle de sport, d'un local pour deux roues. Un service de ménage et la fourniture du linge sont parfois proposés, à titre payant. L'existence de services que l'on pourrait qualifier de para-hôteliers est directement liée au statut et au régime fiscal de ces résidences. Les loyers varient de 350 à 840 par mois. Le prix au m² est toujours supérieur à 15 et avoisine souvent 23 €. Ces résidences pratiquent donc des loyers comparables à ceux du marché ; en 2000, d'après l'Observatoire des Loyers de la Région parisienne, le loyer des logements de une pièce s'élève à près de 17 €/m² pour les relocations. Les résidences privées pour étudiants ouvrent droit à l'Allocation de Logement Social, plus rarement à l'Aide personnalisée pour le Logement, lorsqu'il s'agit d'anciens immeubles ayant fait

l'objet de réhabilitation. Malgré ces aides qui contribuent à réduire le taux d'effort des étudiants, les résidences privées restent une solution de logement relativement onéreuse, peu adaptée aux étudiants à faibles ressources.

LES AIDES DE L'ETAT

L'APL (aide personnalisée au logement) bénéficie au locataire à titre principal d'un logement neuf ou ancien, faisant l'objet d'une convention entre son propriétaire et l'Etat. Peu importe le statut social, l'âge ou les antécédents du locataire. Son montant, par contre, est variable ; il est calculé en fonction des ressources, de la taille de la famille de l'étudiant, de la résidence, du montant du loyer et du statut d'occupation. L'ALS (allocation logement social) concerne tous les étudiants (sans distinction de résidence, d'âge, de situation professionnelle), qu'ils soient locataires, sous-locataires ou colataires. Le contrat doit être établi au nom de l'occupant. Le logement ne peut être inférieur à 9 m² pour une personne et 16 m² pour un couple. Ces aides au logement (APL ou ALS) sont attribuées par la Caisse d'Allocations Familiales. Elles ne sont pas cumulables avec les prestations familiales des parents pour les enfants de moins de 20 ans. L'étudiant qui choisit de bénéficier de l'APL ou de l'ALS n'est plus considéré comme étant à la charge de ses parents pour l'ouverture des droits aux prestations familiales.

Jusqu'en 1989, le régime de l'ALS dans le secteur privé prévoyait que seules pouvaient en bénéficier certaines catégories de ménages modestes (RMistes, jeunes couples actifs, chômeurs, etc.), alors que la majorité des autres cas, même à faibles revenus, en étaient exclus. Le choix du gouvernement de généraliser l'ALS sous la seule condition de ressources a placé tous les ménages à égalité devant les aides à la personne. Le nombre d'étudiants bénéficiant d'une aide au logement a régulièrement progressé au cours des années 1990 du fait du "bouclage" de l'ALS. Entre 1991 et 1993, cette allocation a effectivement été progressivement étendue à toute personne occupant un logement non conventionné, n'ayant pas de droit potentiel à l'APL ni à l'ALF et ayant de faibles revenus. Les étudiants louant un logement, que ce soit une chambre en foyer, en résidence universitaire, ou bien un logement dans le parc privé, ont ainsi pu bénéficier de ce type d'aide. Même si le montant de la prestation logement ne couvre pas la totalité des frais de logement, l'extension de ces aides a entraîné une prise en charge collective de certains frais liés à la prolongation des études qui devaient auparavant être intégralement pris en charge par les étudiants et leur famille. L'extension du bénéfice de l'ALS a permis à une population importante d'étudiante de la percevoir. En décembre 1994, environ 470 000 en bénéficiaient et ils sont passés à 545 000 en décembre 2000. Les étudiants peuvent également percevoir l'APL s'ils occupent un logement conventionné. En décembre 2000, ils étaient 114 000 à percevoir ce type d'aide. Ainsi, 659 000 étudiants au total bénéficiaient d'une prestation logement en décembre 2000, soit environ trois étudiants sur 10 rapporté à la population totale des étudiants de l'enseignement supérieur (le ministère de l'Education nationale indique qu'il y a avait 2,1 millions d'étudiants inscrits à la rentrée 1999, ayant ou non une charge de logement).

Lors du calcul des prestations de logement, une distinction est faite entre logement locatif et logement dit en foyer, le montant de la prestation étant en ALS plafonné à un niveau plus faible pour ce second type de logement. Ainsi en décembre 2000, le montant moyen d'ALS en locatif classique versé aux étudiants était de l'ordre de 840 francs par mois, pour un montant moyen de loyer de 1770 francs. Pour les étudiants bénéficiant d'une ALS foyer, le montant moyen de l'allocation était d'environ 380 francs pour un montant moyen de loyer de 1010 francs. Parmi les étudiants bénéficiaires d'une ALS, environ un sur dix perçoit une ALS foyer et les autres une ALS pour du locatif classique. Il faut souligner que dans la réglementation des prestations de logement, la distinction entre logement locatif classique et logement dit foyer n'est pas toujours évidente. Le parc des logements s'adressant plus spécifiquement aux étudiants s'étant relativement diversifié, la classification entre les deux catégories est parfois devenue assez délicate.

Comparativement aux autres allocataires de prestations de logement, les étudiants perçoivent en moyenne un montant d'aide au logement un peu plus faible. Le nombre de mensualités perçues sur l'année est également, en moyenne, moindre pour cette population puisque les durées de versement correspondent généralement à l'année universitaire (soit plutôt huit-neuf mois de versement sur l'année).

Pour certains analystes, la généralisation de l'ALS a constitué une véritable aubaine pour les investisseurs (et en amont, pour les promoteurs) ; en aidant les étudiants et leurs familles à payer les loyers élevés des logements qu'ils mettaient sur le marché, elle a fortement contribué à la faisabilité de ces opérations. Ils jugent même probable qu'elle a aussi participé à une augmentation artificielle des loyers pratiqués.

LA PLACE RESPECTIVE DES DIFFERENTS PRODUITS

Comparaison économique

L'Observatoire de la Vie Etudiante a pu constater une nette différence entre les origines sociales des étudiants qui logent en cité universitaire des CROUS et ceux qui logent en logement indépendant, mais le

système d'attribution des logements, qui privilégie les boursiers, explique, pour une très large part, cet état de fait. Le loyer étant notablement plus bas dans les cités universitaires que pour les autres types de logement, elles remplissent bien leur fonction sociale : contribuer à réduire les inégalités sociales devant la décohabitation, et leurs conséquences sur les possibilités d'accès aux différentes études et aux différents niveaux de l'enseignement supérieur. Mais cette fonction ne s'applique pas, dans les faits, de manière homogène, à toutes les catégories de la population. On constate que les cités universitaires sont plutôt fréquentées par des garçons que des filles ; bien que celles-ci aient plus de chance de décohabiter, celles-ci habitent plus fréquemment, seules, en location, dans un logement privé. De même, on y trouve peu d'élèves des Sections de techniciens supérieurs et des Classes préparatoires aux Grandes Ecoles qui bénéficient généralement d'internat. On y rencontre davantage les étudiants des Unités de formation et de recherche en sciences, les étudiants des Instituts universitaires de technologie, les étudiants en sports, moins ceux des Unités de formation et de recherche en lettres, moins encore les étudiants en médecine (et autres disciplines de santé), qui se logent, plus fréquemment, dans le secteur privé. Cependant, parmi les modes d'habitat collectif, les cités universitaires des CROUS sont les seules à assurer une fonction spécifique d'accueil des étudiants dont les parents ont les ressources les plus faibles ; elles hébergent 8,2% de l'ensemble des enquêtés, mais 18% des boursiers ; les étudiants dont les parents ont des revenus mensuels inférieurs à 2287 euros (15.000 francs) représentent les deux-tiers de leurs résidents. Les résidences collectives privées et les foyers ne s'acquittent pas de cette fonction ; leurs loyers sont nettement supérieurs, respectivement 296 et 303 euros par mois en moyenne contre 156 euros. Les boursiers sont sous représentés dans leurs clientèles respectives.

	Résidence universitaire (CROUS)	Résidence universitaire privée	Foyer	Internat	Location, hors logement collectif
Boursiers	67,4	28,8	24,0	26,4	26,0
Etudiants dont les parents ont des revenus mensuels inférieurs à 2287 (15.000 F)	65,3	31,5	30,9	26,1	32,2
Loyer mensuel	156	296	303	157	333
<i>Région parisienne</i>	158	341	399	143	436
<i>Province</i>	155	295	264	166	313

Lecture : sur 100 étudiants qui habitent en foyer, 24 sont boursiers.

Caractéristiques économiques des étudiants et loyers selon le type de logement
(Source : enquête OVE 2003)

Les insuffisances de l'offre

Il est connu que l'offre de logement en cité universitaire, en quantité et en qualité, est jugée insatisfaisante. L'offre quantitative est notamment très insuffisante à Paris et dans la Petite couronne, où moins de 10% des demandeurs obtiennent satisfaction. De fait, les logements sont réservés aux étudiants de deuxième et troisième cycles, et les demandes d'hébergement à Paris sont réorientées vers la périphérie. Compte tenu du prix élevé des loyers parisiens, la pénurie des logements pénalise particulièrement les étudiants des classes populaires.

En outre, le degré de satisfaction est des plus mesurés. En résidence CROUS, 21% se disent satisfaits ; 50% qualifient les conditions de logement d'acceptable, et 28% d'insatisfaisante, alors que le logement en famille est jugé, pour 80%, satisfaisant, pour 15%, acceptable, et pour 5% insatisfaisant. Pour l'ensemble des autres logements collectifs, les chiffres sont respectivement de 50%, 45% et 5%, et en logement individuel, 61%, 35% et 4%. Les résidents des cités universitaires ont été amenés à noter, de 1 à 5, la qualité de leur habitat, en fonction d'un certain nombre de critères parmi les plus faciles à identifier et à quantifier. L'exercice a été également proposé à des non-résidents. Il conduit au tableau qui suit.

	Résidents	Non résidents
Taille des logements	2,4	2,1
Confort et équipement des logements	2,5	2,3
Calme	2,6	2,3
Équipements et services de la cité	2,6	2,7
Propreté	2,7	2,6
Sécurité	3,0	2,8
Règlement intérieur	3,1	2,9
Ambiance générale	3,1	3,3
Prix	3,4	3,4
Note d'ensemble, appréciation générale	3,0	2,8

Appréciation des cités universitaires

L'appréciation des besoins

Qu'ils soient inclus dans des programmes à vocation sociale et gérés par les CROUS ou dans des opérations totalement privées, les logements mis sur le marché, groupés dans des résidences, se différencient par la nature des services proposés, comme des locaux à usage collectif. Ces logements correspondent à une demande véritable ; ils sont censés faciliter la transition entre l'univers familial et l'autonomie des jeunes adultes. Par contre, ils sont souvent boudés par des étudiants plus âgés, qui aspirent à plus grande indépendance et à une plus grande intégration dans la vie urbaine. Il s'est avéré que le produit immobilier "résidence pour étudiants" ne trouve pas preneur dans certaines villes universitaires, l'offre excédant la demande. L'excédent de studios de résidences spécialisées pose alors un double problème : économique pour les ménages investisseurs qui n'en tirent pas les rendements attendus et voient s'éloigner les perspectives de revente, urbain pour les villes confrontées à ces immeubles récents et déjà obsolètes dans leurs quartiers centraux.

LES APPROCHES ACTUELLES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ETUDIANT

La période actuelle a été marquée par différents travaux, propositions, et loi, qui orientent considérablement le comportement des acteurs.

Le rapport du député Anciaux, publié en 2004

En janvier 2004, le député Jean-Paul Anciaux publia son rapport, *Le logement étudiant et les aides personnalisées*, un document élaboré en étroite collaboration avec le personnel du Cnous et des Crous qui mettait l'accent sur un certain nombre de phénomènes récents.

Besoins et territoires

Le rapport mettait l'accent sur une certaine inadaptation de l'offre, tenant au décalage du niveau de services des résidences anciennes des Crous, de l'insuffisance de l'offre de résidences à caractère social dans certaines académies, de l'arrêt des constructions de résidences privées, de l'inadéquation aux besoins étudiants des résidences réalisées, dans les années 80, avec les financements des logements sociaux. Il notait que les espaces collectifs n'étant pas éligibles aux prêts aidés dans ce type de montages financiers, on a construit en effet des logements familiaux en lieu et place de véritables résidences étudiantes. Le rapport montrait aussi l'inégalité des territoires ; l'écart dans l'offre de logements entre Paris et les académies les mieux pourvues (telle Caen, Limoges ou la Corse) est de 1 à 30, rapporté au nombre total d'étudiants ; de 1 à 6,5 entre Paris encore, et Caen, Limoges ou Versailles, rapporté au nombre de boursiers. En outre, dans le parc privé, les incitations à l'investissement locatif ont été modifiées dans un sens défavorable aux petites surfaces, donc aussi au logement étudiant, et les résidences de nouvelles résidences privées ont été de ce fait quasi-inexistantes ces dernières années.

L'accroissement de la demande et la nécessaire variété des produits

Le rapport Anciaux mit également l'accent sur quatre facteurs d'accroissement de la demande : le développement de la mobilité intra-nationale, la constitution de l'espace européen des études supérieures et l'harmonisation des diplômes, le développement de l'accueil international, le souhait de décohabitation d'un bon nombre d'étudiants. La mobilité européenne est aujourd'hui un objectif central pour les institutions comme pour les étudiants et elle s'amplifie d'année en année. Ce type de séjours, souvent inférieurs à l'année universitaire amène une demande de logement nouvelle, de court séjour, qui trouve difficilement une réponse dans le parc privé, et se reporte mécaniquement sur les Crous. La décision prise par la France, à l'instar des autres grands pays développés, d'ouvrir davantage ses formations supérieures aux étudiants étrangers, s'est traduite par une progression spectaculaire du nombre d'inscriptions. Entre 1996 et 2002, le nombre d'étudiants étrangers inscrits dans les seules universités est passé de 124.000 à 180.000 étudiants très inégalement répartis sur le territoire. Pour la seule année 2002-2003, 20.000 étudiants étrangers supplémentaires ont été inscrits. La majorité de ces étudiants vient des pays francophones du Sud, Afrique et Maghreb. Il s'agit souvent d'une population dépourvue de ressources qui peut difficilement se loger dans le parc privé.

Le dispositif gouvernemental en faveur du logement étudiant

En juin 2004, le gouvernement a fait siennes l'essentiel des préconisations du député Anciaux. Il a défini une politique reposant sur quatre types d'action : le développement de partenariats locaux, un renforcement de l'offre publique, une mobilisation du secteur immobilier, un renforcement de l'efficacité sociale des aides personnelles pour faciliter l'accès au logement. La place du réseau des Œuvres universitaires a été confirmée dans un contrat d'objectifs signé par le ministre de l'Education nationale en décembre 2004.

Pour développer des politiques de partenariat, le dispositif gouvernemental prévoit un élargissement de la contractualisation aux collectivités locales en s'appuyant sur des schémas régionaux indicatifs et les politiques locales de l'habitat. L'émergence de politiques de sites doit être facilitée par le nouvel outil que constituent les Plans locaux d'habitat, qui doivent s'enrichir d'un volet sur le logement étudiant ; l'établissement de ces plans est

l'occasion d'associer tous les acteurs publics et privés à la réflexion sur l'offre et la demande. Une meilleure circulation de l'information doit se faire par la mise sur pied d'un site Internet, consacré au logement étudiant, qui devrait présenter la situation de toutes les villes universitaires. Pour tenir compte de la mobilité étudiante, liée au développement international des universités, il est prévu d'accroître l'analyse de ces phénomènes et de diffuser l'information à tous les acteurs ; on en espère une plus rapide diversification du parc capable de répondre à ces nouveaux besoins. Pour renforcer l'offre publique, il est prévu d'accélérer les programmes de réhabilitation et de construction de résidences nouvelles dans le réseau des Œuvres universitaires et scolaires. Il est réaffirmé le respect de l'engagement de l'Etat dans les contrats de plan Etat-Région, et le niveau actuel de subvention publique : 100 millions d'euros par an, le maintien ensuite de cet effort, la mise en place d'un contingent de prêts aidés de 165 millions d'euros par an, spécifique au logement étudiant pour contribuer au financement des réhabilitations et des constructions, dont 2.000 équivalents-logements de Prêts Locatifs Sociaux (PLS), 2.000 équivalents logements par an à compter de 2005 permettant de mettre à disposition des promoteurs de logements étudiants, en particulier des Crous, les outils nécessaires à la réalisation de 5.000 chambres nouvelles par an. Pour maintenir une offre très sociale dans les résidences gérées par les Crous, il est prévu le versement direct de l'ALS aux Crous (comme c'est déjà le cas pour l'APL dans les résidences conventionnées), de manière à assurer une meilleure lisibilité de la tarification des Crous. L'Allocation logement à caractère social doit être mise à niveau dans les résidences réhabilitées au parc Crous à compter de 2005 ; actuellement, l'ALS accordée aux étudiants logeant dans les résidences traditionnelles des Crous est sensiblement inférieure, du fait de leur faible niveau de confort et de loyers, à celle accordée aux étudiants logeant dans les résidences universitaires privées. Cette mesure doit permettre de limiter la hausse des loyers dans les résidences réhabilitées. Un référentiel adapté aux exigences modernes de confort et d'équipement et à l'accueil d'étudiants handicapés doit être élaboré, qui devrait rendre éligible aux prêts aidés PLS les nouvelles résidences.

Pour mobiliser le secteur immobilier et favoriser la construction de nouvelles résidences privées, il est prévu de faciliter l'utilisation des dispositifs de Robien et de rendre possible la location, par les Crous, des bâtiments réalisés. Pour mieux utiliser l'offre existante ou favoriser sa mise sur le marché, il est prévu de s'appuyer sur les dispositifs d'aides existants (ANAH, logements en ville des Crous, colocation, opérations du type "vivre avec"), de remettre sur le marché de petites surfaces à destination du public étudiant, d'établir des chartes locales de l'habitat étudiant, des chartes de confiance, permettant de labelliser les offres et de sécuriser bailleurs et locataires.

Pour renforcer l'efficacité sociale des aides personnelles aux étudiants, les dispositions concernant les couples étudiants, présentes dans le décret de l'été 2003, doivent être abrogées, et celles concernant l'évaluation forfaitaire des ressources également, pour ne pas prendre en compte dans les revenus étudiants les ressources provenant d'emplois occasionnels, dans la limite d'un demi-smic. Pour sécuriser l'accès au logement, il est prévu une ouverture de l'accès au Locapass pour les étudiants boursiers sur la base de la notification conditionnelle de la bourse, et l'élaboration, pour les autres étudiants ne disposant que de faibles ressources et qui seraient exclus du Locapass, de dispositifs locaux de cautionnement solidaire, associant universités, Crous, collectivités, mutuelles étudiantes et les étudiants eux-mêmes.

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

La loi du 13 août 2004 vise à donner plus de pouvoir de décisions aux élus locaux, de manière à résoudre les problèmes se posant aux français au plus près des habitants concernés. Les changements sont assez considérables dans le domaine du logement social, qui se trouve placé sous la responsabilité des élus. La loi prévoit que les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, qui en font la demande, prennent en charge la construction, la reconstruction, l'extension, les grosses réparations et de l'équipement des locaux destinés au logement des étudiants. Les biens appartenant à l'Etat et affectés au logement des étudiants sont ainsi transférés, par arrêté du représentant de l'Etat dans le département, aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale qui en ont fait la demande ; ce transfert se fait à titre gratuit et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxes, salaires ou honoraires. La gestion de ces logements reste assurée par le centre régional des œuvres universitaires et scolaires territorialement compétent, dans le cadre d'une convention conclue entre celui-ci, d'une part, la commune ou l'établissement de coopération intercommunale bénéficiaire du transfert, d'autre part. Dans des conditions fixées en décret en Conseil d'Etat, cette convention dresse un diagnostic de l'état des logements et détermine les obligations respectives des signataires et notamment les objectifs de gestion qui sont assignés au centre régional des universitaires et scolaires, ainsi que les modalités de la participation des représentants de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concernés aux décisions d'attribution. Il est prévu l'exécution des conventions conclues, avant la date d'entrée en vigueur de cette loi, entre des organismes publics d'habitations à loyers modéré ou des sociétés d'économie mixte, l'Etat et un centre régional des œuvres universitaires et scolaires pour la construction ou la réhabilitation de logements sociaux étudiants, jusqu'au terme de celles-ci, les communes ou leurs groupements étant substitués à l'Etat dans les droits et obligations résultant de ces

conventions. A compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 précitée, ils peuvent y mettre fin à condition de supporter les charges financières afférentes.

Pour la région d'Ile-de-France, la politique de logement des étudiants fait l'objet d'un schéma élaboré par le conseil régional ; la compétence est transférée à la région, à sa demande, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale y renonce dans un délai d'un an après avoir été invité à l'exercer.

Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et, le cas échéant, la région d'Ile-de-France peuvent confier à l'organisme de leur choix la gestion des logements destinés aux étudiants construits après l'entrée en vigueur du transfert de compétence prévu au présent article.

On voit ainsi se dessiner un changement complet dans le rôle des acteurs dont l'un des buts est de faire en sorte que les collectivités locales prennent en charge, après l'urbanisme, la politique du logement et lui donne une cohérence territoriale.

La politique de site et la contractualisation avec les établissements d'enseignement supérieur

La volonté d'ancrer les politiques au cœur des besoins explique aussi la voie de la contractualisation défendue par la Direction de l'enseignement supérieur du ministère de l'Education nationale. Elle consiste à favoriser la passation de contrats entre un Crous et un pôle universitaire ou un établissement d'enseignement supérieur, en intégrant le plus possible dans la discussion les collectivités territoriales. Comme il le sera démontrer par la suite, les liens entre le prestige d'une ville et son université sont profonds. Toutes deux sont partie prenante d'une compétition à laquelle participent toutes les régions. La qualité du logement fait partie de l'attractivité d'un site et favorise le dynamisme local.

LE LOGEMENT, PARTIE INTEGRANTE D'UN SYSTEME EDUCATIF

LE MODELE ANGLAIS

En Angleterre, la formation universitaire reste marquée par le système pédagogique mis au point pour former les élites. Il s'agit, non seulement de transmettre des connaissances, mais également une morale et des valeurs sociales. Autrefois, un nombre relativement restreint de jeunes gens financièrement bien pourvus et d'une couche sociale élevée se trouvaient réunis à l'Université pour cultiver ensemble harmonieusement leurs facultés physiques et développer librement leur esprit. Ils se préparaient ainsi à leur rôle de dirigeants de la nation sur les plans politique, économique et culturel. Ce modèle a été élaboré pendant le Moyen Age. A cette époque, un étudiant entrait au collège vers l'âge de 14 ans, après avoir passé un examen de latin attestant de ses capacités. La première étape des études, le "trivium" comprenait la grammaire latine et la rhétorique et se terminait par un débat de logique et de rhétorique. Avec le titre de "commencing bachelor", l'étudiant abordait la seconde étape de ses études appelée "quadrivium", dont les matières étaient l'arithmétique, la géométrie, la musique et l'astronomie ; elle durait quatre années. A la fin de ces études, l'étudiant recevait le titre de "master of arts" qui lui permettait d'enseigner. Si l'étudiant voulait obtenir un doctorat en droit canonique ou en droit civil, en médecine ou en théologie, il devait prolonger ses études de huit années, cette fois dans une de ses spécialités. Selon de nombreux historiens, en plus de l'éducation physique et intellectuelle, les Anglais s'appliquaient à susciter dans l'esprit de leurs étudiants un esprit de responsabilité sociale. Grâce à ce sentiment de responsabilité vis-à-vis de la société et de la nation, et au sens du devoir inhérent à leur situation privilégiée, leur esprit de classe ne dégénérait pas en orgueil de caste hautain et dangereux. La communauté universitaire de cette petite élite fonctionnait sur la base d'un système appelé "Tutorial System", genre d'enseignement privé pratiqué quotidiennement entre "Tutor" et "Undergraduate".

Les deux universités Oxford et Cambridge furent fondées presque en même temps vers le milieu du XIII^e siècle et les premiers collèges se constituèrent peu après. Dès lors, les Universités d'Oxford et de Cambridge, situées toutes deux presque à égale distance de Londres, l'une à l'Ouest, l'autre au Nord-Est, se développèrent régulièrement au cours des siècles et continuent de croître. Ces Universités déterminèrent l'aspect de leurs villes et en modelèrent le visage. Cambridge surtout a gardé jusque dans les temps modernes son caractère unique et particulier. Il y règne une telle intensité de vie intellectuelle que l'on pense volontiers à cette république des Savants imaginée par Erasme qui d'ailleurs y a longtemps vécu et travaillé.

Les premiers collèges d'Oxford (Balliol et Merton College) et de Cambridge (Peterhouse) furent fondés au cours de la seconde moitié du XIII^e siècle grâce à des donations. La première donation connue de ce genre est mentionnée dans un testament de 1249, stipulant qu'une somme d'argent devait servir à l'entretien d'environ dix "masters of arts", étudiants en théologie à Oxford. C'est ainsi que débutèrent les collèges universitaires. Ces premiers collèges furent constitués à l'image d'institutions semblables appartenant aux Universités de Paris et de Bologne. Mais bientôt, elles se séparèrent de leurs modèles et présentèrent une forme originale sous tous les plans : esprit, architecture, organisation. Tandis que les institutions de ce genre n'étaient à Paris que de simples logements ou tout au plus servaient à aider des étudiants nécessiteux, ressemblant plutôt aux maisons actuelles des étudiants, les collèges anglais devinrent rapidement des centres d'éducation mondaine et sociale, où l'on pouvait vivre, s'instruire et enseigner tout à la fois.

Les collèges du Moyen Age n'abritaient pas des étudiants, des "undergraduates". Les "fellows" qui étaient dans ces collèges, devaient posséder le titre de "master of arts" et avoir des fonctions de professeur tout en poursuivant leurs études. Les "undergraduates" devaient s'entretenir eux-mêmes et louaient une pièce chez l'habitant. Ce mode d'habitation ne donnait pas satisfaction, puisque les étudiants se retrouvèrent bientôt dans les "hospitae", sortes de maisons d'étudiants dont il existait une vingtaine à Cambridge au début du XVI^e siècle. Mais à peine, un siècle plus tard, ces "hospitae" disparurent. William of Wykeham réorganisa les collèges et fonda, à la fin du XIV^e siècle, le "New College" à Oxford qui présentait pour la première fois la hiérarchie actuelle avec les "warden", les "fellows" et les "undergraduates". Ce type d'organisation prit une rapide extension et s'imposa définitivement. Ces collèges étaient des parties indépendantes de l'Université et chacun présentait un domaine d'étude distinct dans le cadre général des sciences classiques. Cette indépendance trouvait forme sur le terrain. Chaque collège disposait de tous les bâtiments qui permettaient à l'étudiant non seulement de vivre et de s'instruire, mais également de faire des recherches et des travaux scientifiques. Une grande et belle chapelle, des bibliothèques très complètes, des halls où se prenaient les repas, des "combination rooms" où maîtres et étudiants se réunissaient et discutaient en fumant et en buvant leur café, des "lecture rooms" pour les conférences, faisaient partie de chaque collège au même titre que les pièces d'habitation et d'étude, pour les étudiants et les professeurs. Cet ensemble est complété par des installations sportives et des places de jeu de grandes dimensions. Celles-ci montrent bien l'importance donnée à l'éducation physique et morale par le truchement du sport.

Les transformations du XIX^e siècle

Les premiers signes précurseurs d'une transformation de l'esprit universitaire se firent sentir vers le milieu du XIX^e siècle. Une série de commissions royales étudièrent des propositions et recommandations entraînant des modifications dans la vie des Universités. C'est ainsi que la haute surveillance, jusqu'alors privilège des collèges, fut confiée à l'Université en tant qu'institution indépendante, hiérarchiquement supérieure. Le domaine des études scientifiques, en particulier des sciences naturelles, fut élargi. On admit un plus grand nombre de personnes à l'Université grâce à l'abrogation de quelques prescriptions limitatives. On autorisa l'échange de conférenciers entre collèges. L'Etat accorda une aide financière accrue aux universités, car les moyens de celles-ci provenant principalement des dons, avaient fini par ne plus suffire en raison de l'élargissement progressif des disciplines. On fonda à cette époque les premiers collèges pour étudiantes.

Le mouvement de transformation se poursuivit ensuite sous l'influence de plusieurs réalités marquant l'activité économique et les mutations de la société : une différenciation plus poussée des techniques, une évolution spectaculaire de la technologie, et pour l'individu, la nécessité accrue de posséder des diplômes universitaires pour réussir une carrière. Les universités anglaises devaient compléter leur domaine d'enseignement en y incluant l'immense domaine des sciences et techniques. Elles devaient faire place à une demande croissante d'étudiants à bénéficier d'un enseignement supérieur, et à une demande de l'industrie de disposer d'une plus grande population de techniciens pour la production et la recherche. Plus tard, des hommes politiques comme Winston Churchill, prirent conscience le développement des connaissances allait être au cœur des compétitions que les nations allaient se livrer.

On en retient une transformation à opérer pour les Universités anglaises, un élargissement des disciplines et parallèlement une augmentation de la capacité d'accueil. Cela entraîne, entre autres, des besoins en matière de constructions, en lieux d'études, laboratoires mais aussi en capacité d'hébergement. Pour permettre aux Universités de surmonter tous les problèmes qui se posent à elles du fait de l'énorme accroissement de la demande de spécialistes, un simple agrandissement ne suffit pas. Il faut aussi élaborer de nouveaux principes d'éducation, ce qui ne manque pas de soulever une forte résistance de la part des universitaires âgés et mêmes de membres plus jeunes. Il s'agit d'incorporer au sein de l'université l'immense domaine de la préparation professionnelle, qui se faisait alors en dehors d'elle et dont la culture générale n'était pas très poussée. La structuration de ces savoirs demandait réflexion. Whitehead, homme politique britannique, y répondit en 1928 lors de la fondation de la Harvard's Business School. Il déclara : "Une école supérieure qui prépare ses étudiants à des professions techniques ou autres ainsi qu'aux carrières anciennes doit compléter l'enseignement spécialisé par des concepts d'ordre général sur chacune des professions. Ainsi, ces étudiants sauront, tout en s'instruisant, rattacher la connaissance particulière, au monde des idées générales. L'homme cultivé aura développé son esprit de telle sorte que, grâce à l'habitude de la réflexion intellectuelle, il soit à même de saisir les rapports entre les faits singuliers qui concernent sa profession et ses idées générales". Un autre réformateur, Carr-Saunders, compété ce propos. "Le but des études n'est pas de posséder une matière à fond, mais de permettre à l'homme d'atteindre par l'étude un certain niveau, grâce auquel il occupera dans la société une place bien déterminée en échange du service qu'il lui rendra. Cette instruction-là, comprise dans le sens large du terme, englobe non seulement des réflexions d'ordre général sur la connaissance professionnelle, mais aussi sur les relations que cette connaissance crée dans la société. La société veut davantage que l'exécution pure et simple d'un certain nombre de gestes."

Nouvelle distribution du savoir et de l'hébergement

Le système d'éducation des ensembles college-university, qui étaient concentrés entièrement sur l'individu, ne peut aboutir à un développement suffisant ni par le volume et le nombre de ses bâtiments, ni en ce qui concerne la variété des disciplines. Sous la poussée des exigences nouvelles, notamment dans les facultés techniques, le "Tutor System" doit être remplacé par un autre système qui dans un premier temps va éloigner l'étudiant de son lieu d'enseignement. Mais dans l'esprit des modernisateurs, les maisons d'étudiants doivent être capables de recréer l'échelon intermédiaire entre étudiant et le savoir en faisant naître des groupes intermédiaires. Les résidences doivent favoriser les échanges spontanés d'opinions, d'expériences et de connaissances permettent par le truchement de ces libres discussions de se lancer dans des argumentations parfois très subtiles. L'importance des "halls of résidence" comme complément des Universités saute aux yeux. Elles empêchent efficacement que les facultés se transforment en simples écoles professionnelles, divisées selon la matière enseignée, chacune poursuivant son but propre. Ces maisons communautaires ne sont pas seulement destinées à élargir l'horizon intellectuel des étudiants. Elles agissent également sur leur comportement social et suscitent en eux pour toute la vie un sentiment de responsabilité vis-à-vis de la société. Les Universités britanniques attachent une grande importance à ce sentiment de solidarité sociale, résultat d'une éducation de l'étudiant par l'étudiant. Il acquerra des vertus qui forment et disciplinent son caractère, telle que politesse, égards envers le prochain, tolérance et esprit d'adaptation.

II

PROGRAMME DE BASE POUR UN LOGEMENT ETUDIANT

LA CONCEPTION DES BÂTIMENTS

L'EXPRESSION DES BESOINS PAR LES ETUDIANTS

Les étudiants relient la fonction du logement à leur objectif du moment : bien mener leurs études. Ils souhaitent un logement bien équipé, fonctionnel pour travailler en toute quiétude, s'y détendre, recevoir. Ceux vivant à plusieurs souhaitent d'abord une organisation de l'espace telle que chacun dispose de son espace de travail isolé, bien individualisé (demande formulée y compris par les étudiants vivant en couple). Ils aspirent à l'individualisation de certaines fonctions, hygiène et soins corporels notamment). Ils apprécient de bénéficier de certains services mais ne sont guère prêts à supporter un surcoût de loyer lié à une offre en services trop sophistiqués. Ils sont plus désireux de minimiser leur taux d'effort que d'améliorer leur confort.

QUATRE TENDANCES POUR DES PROGRAMMES VARIES

L'évolution des besoins en logements des étudiants résulte de la conjonction de quatre tendances : l'augmentation de leur nombre, l'accroissement de l'hétérogénéité sociale de la population universitaire, l'allongement de la durée des études et la diffusion des établissements d'enseignements supérieurs sur le territoire. Mieux répartis entre les villes du pays, les étudiants sont plus nombreux, mais surtout plus divers, tant en âge qu'en niveau de ressources.

Les caractéristiques de la population étudiante demandeuse de logement sont, au premier abord, assez simples à énoncer : il s'agit de ménages jeunes, de petites dimensions, très mobiles, qui accomplissent les premières étapes de leur parcours résidentiel et disposent de revenus faibles. Très vite cependant, au contact de la réalité du marché, il s'avère nécessaire d'affiner cette description. En effet, la grande mobilité de cette population accroît ses effets sur le marché du logement par son hétérogénéité croissante. En trois ans par exemple, un étudiant en DEUG dans une petite université de province, tout juste sorti du cocon familial et totalement soutenu par le budget que lui fournissent ses parents, sera peut-être parvenu en troisième cycle et vivra de façon autonome, en couple, à Paris. L'homogénéité de besoins en logements que suggère l'étroitesse de la tranche d'âge concernée par les études supérieures n'est donc qu'une illusion.

Un nouvel élément intervient également sur la nature des programmes des nouvelles constructions. Nombre de résidences-étudiants ne sont utilisées que par ceux-ci qu'une partie assez courte de l'année. Forte est alors la tendance d'utiliser ces locaux pour loger d'autres publics dans les périodes de faible affluence. Cette fonction d'hôtel impose alors des contraintes supplémentaires en matière de sécurité incendie.

QUELQUES RAPPELS POUR LA QUALITE

Des lieux d'usage et de pratiques

Un bâtiment se doit d'être fonctionnel. Si les aspects les plus matériels sont faciles à analyser, il faut également entendre dans cet objectif que l'espace proposé doit être le support d'usage et de pratiques. Bien sûr, pour tout maître d'ouvrage engagé dans la définition de programme, cet aspect est le plus délicat puisque les critères varient en fonction des modes de vie et se trouvent inscrits dans les évolutions les plus générales de la société.

Cette difficulté se voit dans les nouveaux programmes. Certains remarquent que, malgré leur aspect séduisant (car neuves et équipées de tout le confort), la majorité des résidences restent rigides dans leur organisation, et dans le type de logements qu'elles proposent. Des modèles "stéréotypés" du studio sont reproduits ; d'une opération à l'autre on retrouve, à quelques détails près, les mêmes plans, les mêmes surfaces et les mêmes volumes. Il est nécessaire d'en débattre.

Le calme

Le calme est une qualité que réclame un certain nombre d'étudiants, un calme propice aux bonnes conditions d'études. Certains refusent un habitat organisé en grandes masses avec, certes, une sympathique ambiance étudiant mais qui ne permet pas l'isolement nécessaire au travail. Dans une étude faite à Nantes, se trouvent ainsi opposées la cité universitaire au contact avec le campus et une opération isolée dans un quartier résidentiel, au contact de maisons individuelles et de petits immeubles, qui offre la quiétude recherchée par les étudiants ayant un volume de travail important ou un emploi du temps chargé qui appelle un repos réparateur indispensable. Toutefois, les sociologues notent de grandes différences d'appréciation entre ce qui est perçu

comme un état de calme ou au contraire comme une ambiance mortelle, suivant que la question est posée à un étudiant de sociologie ou à un étudiant de classes préparatoires aux grandes écoles.

Des groupements à taille humaine

Les anciennes résidences universitaires ont été jugées trop monumentales. Les dernières opérations n'ont pas montré ce même défaut, sans doute parce que les difficultés de dégager du foncier ont conduit à des tailles fort diverses pour ces nouvelles résidences. Les études faites à Nantes en 1994 envisageaient des opérations allant de 15 à plus de 200 logements. Le fonctionnement d'un ensemble de 150 logements et son insertion urbaine ne sont pas comparables à ceux d'un immeuble de 20 logements. Cela influe sur la place de la population étudiante dans le quartier. Les "grandes opérations, de par leur implantation et leur organisation, fonctionnent souvent repliées sur elles-mêmes, indépendamment de leur voisinage, et dans ce cas, les étudiants ont tendance à se cantonner dans cette ambiance strictement universitaire... alors que les "petits" ensembles de logements se composent plus facilement en fonction des contraintes de l'environnement, dans l'esprit du quartier. Les services qu'ils proposent diffèrent des "complexes" résidentiels ; les étudiants sont plus facilement amenés à participer à la vie du quartier", telles étaient les remarques faites à l'époque, et qui conservent toutes leurs actualités.

Sécurité et respect de l'intimité

Le logement étudiant, tout comme logement familial, doit assurer la sécurité et l'intimité de ses membres. Il faut pouvoir circuler en toute quiétude dans les espaces de distribution sans craindre de tomber sur des individus n'ayant aucun rapport avec le lieu. Cette simple règle demande, comme ailleurs, un contrôle d'accès, qui permette à des visiteurs de venir mais interdise la libre circulation de fâcheux.

Une certaine convivialité

Par ailleurs, on est surpris de constater que les besoins fondamentaux des étudiants n'ont guère évolué au cours des quatre dernières décennies. Dans un article publié en 1968, sur les collèges anglais et les maisons des étudiants, l'Allemand Siegfried Hoffie écrivait : "Pour beaucoup d'étudiants, il apparaît que la vie qu'ils mènent est une période de transition. Ils ne se sentent pas très à l'aise dans la société qui les a entourés jusqu'alors et ce n'est qu'à la fin des études ou même après qu'ils s'y réintègreront. Au début, l'Université et les nouvelles matières qu'ils abordent, leur paraissent étrangères. Beaucoup de ses jeunes aimeraient donc recréer un nouveau foyer. De plus, ces maisons communautaires permettent aux étudiants d'élargir leur culture et de développer leur personnalité au contact du même âge ou plus âgés. La formation spontanée de petits cercles rapprochant des collègues aux mêmes intérêts, aide à mieux supporter les conditions souvent difficiles et peu satisfaisantes des universités de masse de notre époque." Cette description conserve beaucoup d'actualité ; de nombreux sociologues continuent de noter ce besoin de protection et d'intégration dans le groupe qu'expriment les étudiants entrant en première année. La résidence répond à cette demande qui semble s'exprimer dans beaucoup de pays européens. Mais ce mode d'habitation ne présente pas que des avantages. Une vie communautaire trop repliée sur elle-même peut isoler le jeune du monde extérieur, contrairement à un logement chez l'habitant.

La qualité architecturale

Les nouvelles idées sur l'éducation et l'instruction doivent être appuyées sur une architecture capable de porter ces idées nouvelles et de les exprimer. C'est du moins les objectifs que c'était fixé les initiateurs de ce mouvement de transformation des universités opérée en Grande-Bretagne. Ces valeurs sont à retenir en complément des exigences purement fonctionnelles. La résidence doit être un lieu qui favorise le développement des consciences et des personnalités. Les architectes connaissent l'importance de la forme et ses effets sur le comportement, d'autres diraient sur l'inconscient. Il est bon de se rappeler les propos de Platon dans la République. "Afin que nos jeunes gens vivent dans un climat sain, profitent de ce qui est bon, partout, que les œuvres sublimes agissent sur eux par l'oreille et les yeux dès leur petite enfance, et qu'inconsciemment ils se familiarisent avec la beauté et l'harmonie de l'entendement qui les façonnent. L'introduction de la poésie et de la musique dans l'éducation est d'une importance capitale : le rythme et l'harmonie pénètrent jusqu'aux tréfonds de l'âme et s'y attachent profondément, suscitant la grâce du corps et de l'esprit, celle-ci ne se trouvant que chez les êtres instruits avec sagesse. Ces principes d'éducation forment des hommes qui découvrent rapidement défauts et laideurs dans l'art et dans la nature. Tout désordre leur répugne, tandis qu'ils salueront tout ce qui est beau et l'accueilleront avec joie. Ainsi nourrie de beauté, ils feront preuve de noblesse d'esprit. Ils condamneront tout ce qui est laid et mauvais et en auront horreur, bien qu'ils soient encore trop jeunes pour en comprendre les causes. Lorsque viendra l'âge de comprendre, ils salueront la raison comme une amie qui leur est depuis longtemps familière grâce à l'éducation qu'ils auront reçue."

Avec une parole moins lyrique, les étudiants expriment l'importance à accorder à la forme, dont ils savent aussi qu'elle renvoie une certaine image d'eux-mêmes, de leur groupe face à la ville. On observe une

sensibilité particulière à la lumière, à la qualité des matériaux, à la couleur. S'ils ont parfois quelle difficulté à parler d'architecture, cela tient aussi au fait qu'ils ont l'impression de ne pas pouvoir agir sur l'extérieur. Bien que plusieurs d'entre eux préconisent une certaine discrétion, comme pour ne pas se faire remarquer, la plupart d'entre eux estiment de l'aspect des bâtiments universitaires concerne davantage l'institution qu'eux-mêmes.

CRITERES DE BASE POUR UNE RESIDENCE UNIVERSITAIRE

La fonction de socialisation

La résidence universitaire est considérée comme un lieu de socialisation et de brassage irremplaçable. Assez naturellement, l'étudiant aspire à plus d'autonomie au fur et à mesure qu'il avance dans ses études, mais pour les plus jeunes étudiants et pour bon nombre d'étudiants étrangers, comme pour les boursiers les moins favorisés, la résidence étudiante constitue un produit original et indispensable. Dans les années 1990, faute de crédits et de normes adaptés, on a construit des logements HLM sans lieux de vie et de convivialité, sans espaces collectifs.

Banalisation ou spécialisation

La banalisation du logement social étudiant a été un objet de débats. Depuis la réforme de 1985, le logement social étudiant est entré dans le droit commun des aides au logement social. Cette assimilation au logement social en général concorde avec le souhait exprimé par la majorité des étudiants d'un logement ordinaire comparable à celui des autres catégories de population. Le nouveau financement PLUS confirme ce choix puisque "l'organisation et la conception des opérations de logements étudiants ne doivent pas compromettre une affectation ultérieure des logements ainsi financés à des populations plus diversifiées". (Circulaire n° 2000-6 du 31 janvier 2000 : "Mise en œuvre de la politique du logement et programmation des financements aidés par l'Etat pour 2000" Annexe 5 sur le logement des jeunes et des étudiants). Toutefois, cette banalisation pose parfois problème, notamment en ce qui concerne le financement des espaces communs à disposition des étudiants. En effet la réglementation et les normes du logement familial induisent des espaces communs réduits : "les espaces et services seront limités au nécessaire" lit-on dans la même circulaire. Or le besoin en espaces collectifs est une donnée récurrente du logement étudiant, que ce soit pour le travail (salle informatique, bibliothèque...) ou le loisir et la détente (salle de fêtes, salle de vidéo). D'autres évoquent parfois la sous-utilisation de ces espaces. Or quand elle est constatée, celle-ci correspond généralement à une défaillance dans la conception d'origine de ces locaux ou dans leur mode de gestion (horaires d'ouverture restreints, entretien insuffisant).

Les CROUS ont fait un travail important sur ce thème. Il s'avère que la spécialisation constitue la voie la plus raisonnable. On ne connaît pas, à ce jour, de programme de logements étudiants qui ait dû être transformé en logements familiaux. L'inverse, par contre, existe.

L'évolutivité

Pour ces espaces intérieurs, il faut partir du principe que l'espace ne doit pas adopter uniquement les exigences immédiates, mais qu'ils puissent répondre en même temps au souci d'évolutivité et de flexibilité. Il existe ainsi quelques programmes qui permettent de passer d'un assez grand logement (du type T1 bis), utilisable par un couple, à deux chambres indépendantes. Cette possibilité de modifier la répartition entre grands et petits logements exige des dispositions structurelles qui acceptent de nouveaux cloisonnements compatibles avec une bonne isolation phonique, et une conception des circuits techniques qui autorisent la constitution de circuits indépendants. Ce genre de dispositions reste appréciable dans certaines résidences qui accueillent, selon les années, un nombre de couples notablement variable.

Le rapport coût sur service rendu

Le prix de location constitue également un critère de qualité. Il arrive que des programmes déjà bien, avancés soient remaniés en profondeur car jugés inadaptés à leur usage final (par exemple, surfaces trop grandes et donc niveaux de redevances trop élevés pour la population étudiante). Par ailleurs, entre dans le prix de location le prix de construction, le coût de l'entretien et celui de la gestion.

Pour un bailleur social, le mode de rémunération en tant qu'opérateur constructeur ne diffère guère entre un programme de logement social étudiant et le logement social classique. A l'inverse, sur le plan de la gestion, les programmes étudiants se révèlent moins intéressants. La gestion est généralement confiée à un gestionnaire - de type CROUS via une convention de location. Le locataire paie alors une redevance qui comprend le remboursement des emprunts, les provisions pour grosses réparations, un forfait fixe pour la gestion.

Parmi les modes d'habitat collectif, les cités universitaires des CROUS sont les seules à assurer une fonction spécifique d'accueil des étudiants dont les parents ont des ressources les plus faibles ; elles hébergent 8,2% des étudiants, mais 18% des boursiers. Les étudiants dont les parents ont des revenus mensuels inférieurs à

2300 euros représentent les deux tiers de leurs résidents. Les résidences collectives privées et les foyers ne s'acquittent pas de cette fonction. Leurs loyers sont nettement supérieurs : respectivement 1944 F et 1988 F par mois en moyenne contre 1023 F. Les résidences collectives privées accueillent 5,1% de l'ensemble des enquêtés, et 4,7% des boursiers, les foyers 1% des étudiants et 0,8% des boursiers, qui constituent seulement 30,9 % de leurs résidents (31,5% de la clientèle des résidences pour étudiants privées).

Dans une réflexion sur les programmes, il est nécessaire de se poser la question de l'adéquation des réponses offertes aux caractéristiques de la demande. Quel rapport peut-on établir entre la qualité technique et architecturale, les services rendus et les prix pratiqués pour l'étudiant comme pour la collectivité? Le rapport prestations-coûts de location reste un indicateur important pour les étudiants. S'ils sont prêts pour des raisons financières à faire des concessions en terme de confort, ils entendent, en contre partie, bénéficier d'avantages tels que la proximité du lieu d'enseignement, la proximité du centre ville, la qualité du réseau de transport.

Type de logement	Coûts moyens en francs
Chambre en cité U (charges incluses)	560
Logement partagé (charges incluses, APL déduite)	800
Chambre chez l'habitant (charges incluses, AL déduite)	1000
Studio en secteur du secteur privé	1500
Studio meublé du secteur privé	1800
Parahôtellerie	2000

Coût moyen des logements selon EUROSTUDIOMES en 1989

Les expériences de réhabilitation montrent bien l'importance pour l'étudiant de la question du coût de location. Dans les foyers et résidences pour étudiants, nombre de chambres sont équipées de meubles et d'un lavabo, mais ne disposent pas de WC privatif. La réhabilitation permet d'introduire de nouveaux éléments de confort mais qui entraîne souvent des majorations de loyers. Confort et coût du service s'opposent et il n'est pas rare que les étudiants privilégient un niveau de redevance modéré à d'autres exigences. L'augmentation des sanitaires communs constitue alors une solution intermédiaire permettant d'améliorer le confort offert. Elle se fait généralement au détriment d'espaces collectifs comme les couloirs ou même en réduisant le nombre de chambres individuelles.

La facilité d'entretien

La qualité du bâti est appréciée par les usagers en tenant compte de la propreté des lieux. Les étudiants sont comme tous les habitants des logements collectifs, semblable à la qualité du cadre dans son expression la plus élémentaire. Ils apprécient "les bâtiments sont propres, corrects, clairs". Ils condamnent les murs qui se lézardent, le plâtre qui tombe par terre, l'absence de lumière et la présence de crasse. Compte-tenu de l'usage intensif qu'il est fait de ces locaux, il faut des matériaux résistants et faciles d'entretien.

LA CHAMBRE

Faut-il parler le chambre ou faut-il parler d'appartement?

Certaines chambres d'étudiants ont tout l'aspect de cellules exigües, équipées uniquement de mobilier et ne disposant même pas d'un lavabo. Cette situation se rencontre encore dans certains internat ou foyers. Mais dans l'ensemble, le mobilier et le lavabo constituent le confort de base d'une chambre d'étudiant. A l'opposé, on trouve des studios tout-équipés, issus de la construction neuve dans les résidences privées ou de programmes de réhabilitation dans les établissements existants. Les situations les plus courantes renvoient à des niveaux de confort intermédiaires : chambres dotées de douche et sanitaires intégrées et disposant de cuisines collectives à l'étage (voire de cantine dans l'établissement) ou bien chambres équipées d'un petit coin cuisine, les sanitaires et douches étant communs pour plusieurs chambres. Pour se trouver le bon niveau de programme à travers ces exemples les plus divers, des études ont été menées par des équipes de sociologues ces dernières années pour recueillir leurs avis et trouver la bonne adaptation du besoin au programme.

La chambre comme lieu protecteur

L'intimité

La première qualité d'une chambre est de donner de l'*indépendance*. Un étudiant de Nantes décrit sa situation en ces termes : "Ici, c'est pas le paradis mais ça me convient, je peux me débrouiller avec, et j'ai mon indépendance, c'est ça qui me plaît le plus. Disons que je me sens plus à l'aise dans ma chambre chez moi. Disons que pour survivre, manger et dormir, c'est bien. Pour travailler aussi. Enfin, vu le temps que je passe ici, ça va. Si je restais le week-end, je ne porterais pas le même jugement." Mais, on entend aussi la réflexion suivante : "Je ne me sens pas chez moi mais je sais que cela ne va pas durer." Ces remarques mettent l'accent sur deux notions essentielles : celle d'*intimité*, et celle d'*appropriation*.

L'inconfort de la chambre est souvent noté, et la raison en est que "C'est trop petit". Tous les étudiants considèrent que les chambres leur offrent une *surface* trop exiguë, comparée à l'espace dont ils disposaient chez leurs parents. L'exiguïté atteint le moral et ce sentiment s'amplifie quelque fois avec le temps ; ils sont alors atteints d'une véritable claustrophobie. Quant à ceux qui souhaiteraient développer des activités autres que l'étude, tel que le yoga, ils parviennent difficilement à les pratiquer dans l'espace de la chambre. Les chambres sont difficilement utilisables par des étudiants en architecture ou en arts graphiques qui ont besoin de surface pour leurs plans.

Ce défaut de surface est cependant compensé par la fonctionnalité de la disposition, ce qui fait que certains s'adaptent à cette exigüité. D'autres y parviennent soit par nécessité, soit par résignation. En fait l'inconfort dû à l'exiguïté est encore le mieux supporté par ceux, qui compte tenu de la densité de leur emploi du temps à l'université ou au lycée (IUT, Classes préparatoires), passent peu de temps dans leur chambre. "J'arrive à 18 heures, je repars manger, puis je repars le lendemain matin à 8 heures. Je ne passe que 4 nuits dans la semaine. Le soir, je rentre, c'est pour dormir et travailler, pas besoin d'avoir 50 m², ça me suffit."

La petitesse des espaces de rangement est vécue comme un obstacle à l'installation. L'avis est général : la chambre ne présente pas suffisamment d'espaces de rangement. Pour certains, cette absence impose l'obligation d'une certaine rigueur d'organisation. Au savant calcul d'agencement de ces derniers, s'opposent, par contre, les manœuvres d'entassement de plusieurs autres, pour loger dans des coins plus ou moins visibles (en particulier sous le lit), les objets dont la multiplication devient encombrante. Certains, enfin, se contraignent pour leur part à ne rapporter du domicile des parents qu'un minimum d'affaires, (donc principalement liées aux études), ce qui provoque le sentiment de ne pas pouvoir s'installer vraiment.

L'*équipement électrique* est jugé désuet. Le manque de prises électriques et de puissance de l'installation est vivement ressenti dans la plupart de ces cités, vieilles de vingt ans. Pourtant, les étudiants ne sont pas en reste pour l'utilisation du petit électroménager et d'appareils audiovisuels. Il faut des prises pour un ordinateur personnel, une chaîne hi fi, un petit frigidaire, une télé.

Parmi les éléments d'inconfort, le *bruit* est cité en premier. Le bruit, celui des équipements, celui des autres résidents, autant celui qui entre dans le cadre d'une vie normale que ceux suscités par des écarts réguliers ou irréguliers, constitue un facteur de gêne important ; gêne essentiellement rapportée au besoin d'étudier dans de bonnes conditions, et donc indirectement, besoin d'un temps de repos minimum qu'implique cette nécessité, et gêne engendrée par le manque d'intimité (le bruit matérialisant également l'existence d'autres modes et rythmes de vie). Les étudiants citent : le bruit de chasse d'eau, bruit de parole, bruit de musique, bruit du couloir, problème des instruments de musique. "Le bruit, c'est un défaut majeur pour celui qui travaille." Un étudiant constate que "La cité n'est pas du tout un milieu tolérant. Si tu as le malheur de te lever, de dire que le bruit te gêne, tu passes pour une personne ronchon et vielle de caractère. Les étudiants se doivent de faire la fête". Il constate qu'il existe en cité universitaire des comportements qui seraient juger intolérable dans le cadre de logements collectifs ordinaires. "Dans de telles conditions, on découvre que le bruit contribue à organiser les rythmes de travail : de nombreux étudiants travaillent tard la nuit pour pouvoir disposer d'un silence maximal."

La localisation des *équipements sanitaires* a posé longtemps problème aux utilisateurs. Dans les anciennes cités, les sanitaires étaient situés à l'extérieur de la chambre, une disposition présentée comme une source d'inconfort. Indépendamment de leur caractère collectif, ils étaient d'une conception terriblement spartiate et présentaient un état laissant à désirer. Petits, confondant W.-C. et douches, mal équipés ou mal entretenus, ils ont été fort critiqués notamment par les étudiantes. Les douches collectives impliquaient des temps d'utilisation contraints, parfois à des heures d'affluence. Le fait qu'elles soient extérieures à la chambre obligeait à des déplacements dans des espaces communs et imposaient une rupture des barrières de l'intimité, considérée par beaucoup comme intolérable. Pour certains étudiants, cette extériorité, par rapport à la chambre personnelle, d'un équipement qui est désormais intégré dans la culture et l'espace domestique, faisait obstacle à la naissance d'un véritable sentiment d'un chez soi.

L'appropriation

L'affiche ou les photos sont utilisés pour vaincre l'uniformité de la cellule, "pour tuer le standard". Les étudiants critiquent souvent l'aménagement intérieur figé et la formes répétitive des chambres, d'autant qu'en raison de l'exiguïté de la pièce, il s'avère rapidement difficile de modifier la disposition d'origine. Il existe finalement très peu de possibilités de changement, au grand regret des étudiants qui souhaiteraient personnaliser leur espace de vie (désir lié à la qualité de leur intimité, mais également comme expression de leur personnalité vis-à-vis d'éventuels visiteurs. Quelques étudiants déplacent volontiers certains meubles, notamment pour voir ce qui se passe dehors. "C'est vrai que c'est plus agréable de travailler devant une fenêtre que devant un mur." Du mobilier démontable pourrait être un facteur d'appropriation.

A l'identité des chambres s'ajoute la couleur passe-partout des murs, ce qui crée immédiatement un appel à l'affichage des posters et des photos. Face à la "nudité" et le "vide" des murs, la majorité des étudiants éprouvent le besoin de se créer un univers plus intime, quitte à ramener des affiches de son autre chambre, celle du domicile parental. Les posters, photos, dessins et objets rapportés sont autant de repères familiers dans

l'univers étranger et anonyme de la chambre. En cela, le fait d'investir les murs est perçu comme une nécessité : il faut retrouver des repères.

Les fonctions de base

Etudier dans la chambre

Parmi les étudiants, le partage est à peu près équitable entre ceux qui travaillent exclusivement dans leur chambre, et ceux qui travaillent dans les locaux de l'université (dont la bibliothèque). Le rapport entre les heures de cours et le travail personnel, accompli ou non dans la cité, varie aussi considérablement en fonction du cursus et de l'avancement dans les études. L'utilisation de la chambre en sera alors fortement affectée. L'étude est cependant l'une des activités de base, prenant place dans la chambre. Sur ce plan, l'équipement a été convenablement prévu pour l'étude, bien que le rangement des livres pose quelques fois problème, et le bureau n'empêche aucunement l'étudiant d'associer le lit à certaines activités studieuses.

Selon les rythmes de cours, certains étudiants étudient le soir, voire la nuit, au-delà de la période d'agitation de la cité qui commence vers 18 heures pour se prolonger vers minuit, avec son inconvénient, le bruit. Alors que d'autres (il s'agit des étudiants les plus avancées dans leurs études et qui ont peu d'heures de cours en fac), préfèrent travailler dans la période calme de la journée, au moment où la cité est quasiment déserte, et se détendre le soir. Ceux qui préfèrent étudier à la cité évoquent précisément le problème de manque de concentration comme principal inconvénient de la bibliothèque universitaire. Il s'agit en général des étudiants qui préfèrent travailler seuls, alors que les partisans du travail à la bibliothèque universitaire appartiennent plutôt à des étudiants qui privilégient le travail de groupe.

On retient, du moins, de ces propos d'étudiants, qu'il faut aujourd'hui, prévoir une liaison avec l'environnement numérique de travail. Toute chambre doit disposer d'une connexion Internet.

Se restaurer dans la chambre

L'étudiant utilise, le midi, les services du restaurant universitaire, et désire, le soir, prendre son repas au plus près, sans se déplacer. Les anciennes chambres n'étaient pas spécialement prévues pour cette fonction, qu'il s'agisse du petit déjeuner, du déjeuner ou du dîner. Cette absence a été jugée comme une contrainte par beaucoup d'étudiants, qui affirment que la prise du repas dans la chambre les arrangerait dans certaines circonstances. Là aussi, le rythme des cours, la nature et le niveau des études influent sur le rapport qu'on a avec son espace personnel, du point de vue du temps, et dans l'écoulement de ce temps avec le moment du repas. Et ceci, d'autant plus que les espaces collectifs de restauration, les restaurants universitaires, sont à proximité des facultés, et au contraire dans une situation d'éloignement relatif vis-à-vis des cités universitaires. Cette association spatiale, facultés-restaurant universitaire, avantage les étudiants dont les emplois du temps sont les plus remplis (en l'occurrence plutôt les débutants et les scientifiques) et qui optent souvent pour des stratégies de déplacements limités (séjour dans le campus, en particulier à la bibliothèque universitaire).

Autre aspect, en dehors de la position dans le cursus des études, l'appropriation de l'espace de la chambre et la place qu'occupe le repas n'est pas sans rapport avec le sexe de l'étudiant, les filles marquant une assez nette propension à la prise du repas dans leur chambre. En ce sens, les garçons affichent un comportement pragmatique, très en rapport avec la gestion du temps et des déplacements, alors que les filles ont une attitude plus volontiers marquée par les ambiances et la qualité conviviale et nutritionnelle du repas. Par contre, se pose pour beaucoup, la question des odeurs. Manger et dormir dans la même pièce pose problème mais beaucoup apprécie le gain de temps que constitue le fait de manger sur place.

Cette question du repas dans la chambre est d'une grande importance en matière de conception du logement étudiant. Une vraie cuisine, avec plaques chauffantes, évier, rangement des ustensiles, réfrigérateur, four à micro-onde, poubelle demande à la fois de la place et un dispositif de ventilation adapté. Le minimum consiste à prévoir la possibilité de prendre son petit déjeuner dans la chambre. L'existence ou non de cuisines collectives est l'une des grandes variantes possibles des projets. Le présent référentiel revient souvent, à travers des expériences françaises et étrangères sur ce point qui a une grande importance sur la nature des contacts qui se nouent entre les résidents.

Recevoir dans sa chambre

La plupart des règlements prévoient que les visites sont autorisées, dans la chambre, mais pas l'hébergement. Ce dernier point est parfois transgressé. Compte-tenu de la surface disponible, il est difficile de se réunir à plus de deux dans les chambres des cités universitaires. Il faut, pour les groupes disposer de locaux plus vastes, éventuellement en dehors de l'université.

Pour ce qui est des améliorations, un gain de taille de la chambre fait bien entendu l'unanimité. On voit poindre ou s'exprimer explicitement dans cette demande à la fois la possibilité d'y développer des relations intimes, dont témoigne la demande d'augmentation de la taille du lit (actuellement de 80 cm) et celle d'y organiser la réception d'un petit cercle d'amis, et par-là la levée des interdictions de la cité. La possibilité de recevoir chez soi, malgré l'exiguïté du lieu, demande une certaine polyvalence. Le lit se transforme souvent en canapé, mais il peut y avoir des modifications plus complètes de l'espace et du mobilier.

Se laver dans la chambre

Les anciennes résidences prévoient un point d'eau dans la chambre, qui permettait à chacun de faire un brin de toilette. Des douches et des sanitaires, groupés en blocs et réservés à un groupe d'étudiants, complétaient le dispositif. Ce type d'organisation réduit la longueur des canalisations et, par conséquent, diminue les coûts de construction, ce qui explique sa généralisation. Par contre, il ne répond pas au besoin d'intimité, maintes fois rappelé par les étudiants. Dans les nouveaux programmes, des cabines comportant un lavabo, une douche, un sanitaire, ont été introduits dans chaque chambre, un changement perçu comme la modification la plus radicale des nouveaux programmes. Cette voie a été également suivie dans les opérations de réhabilitation. Faut-il continuer ainsi? Sans doute, pour la majorité des chambres. On note toutefois l'existence d'autres types d'organisation dans quelques exemples étrangers. Des associations de chambres en petit nombre, deux à six, permettent de mettre en commun douches et sanitaires. Cette voie se comprend dans le système des appartements librement partagés.

Dormir

Il faut rappeler ici la fonction, sans doute première de la chambre, être un lieu pour se reposer, pour dormir en toute quiétude. La chambre doit protéger du monde extérieur. Elle doit assurer le calme qu'il convient au repos, tant vis à vis des autres résidents que des bruits extérieurs.

Les conceptions actuelles de la cellule

La chambre, ou la cellule dans le langage fonctionnaliste des Modernes a connu de nombreuses évolutions depuis la construction des cités universitaires. Les normes de surfaces ont évolué et des progrès sont réalisés au niveau de l'isolation phonique, des branchements (téléphone, télévision, parfois câble), des équipements (salle de bain et kitchenette), ce qui, incontestablement assure une certaine autonomie chère aux étudiants. Mais si la surface globale du logement a augmenté, cela semble bénéficier principalement à l'installation de ces nouveaux équipements, cette surface supplémentaire n'est que très rarement mise au profit de l'espace principal de vie, qui est toujours réduit au strict minimum : 9,73 m² en moyenne ! Ne reste-t-on pas avec les mêmes contraintes qu'autrefois, le manque de place, un plan qui limite les possibilités d'aménagement et d'appropriation des lieux, l'impossibilité d'héberger à l'occasion des amis ? ... Souvent, l'espace proposé impose le canapé convertible en lit, ce qui perpétue l'idée de logement provisoire. Pour sa grande majorité, le type de logement proposé correspond au modèle de l'étudiant célibataire, ayant une vie relationnelle très faible, retournant chez ses parents le week-end, un modèle qui répond à une certaine forme de demande mais qui est loin d'être exclusif.

Au-delà d'une plus grande surface, les étudiants souhaitent un équipement plus confortable, des aménagements bien étudiés, autant en ce qui concerne les rangements que les sanitaires, pour éviter les déplacements trop fréquents dans le couloir, ce qui profile comme logement idéal suggéré par les étudiants, le studio, et éventuellement, comme autre possibilité pour les couples, la chambre double.

Le logement est souvent un lieu fortement investi par l'étudiant. Il est un refuge pour le travail, l'intimité, mais aussi un lieu de vie sociale. Les demandes en termes d'équipement découlent de ces différentes fonctions. Les logements spécifiquement conçus pour les étudiants fournissent en général le mobilier. Les attentes des étudiants portent, par ailleurs, principalement sur les sanitaires (toilettes et douche), un coin cuisine (frigo et plaques chauffantes) et un accès internet. Il faut prévoir un niveau minimum de confort, qui tient à la surface et à la nature des équipements. La surface de 18 m² est souvent indiquée comme référence, et comme équipements, des sanitaires, un coin cuisine équipé (kitchenette avec vaisselle, plaque chauffante, four dans certains cas), salle de bains pré-équipée, WC, rangements, vaste plan de travail avec éclairage ad hoc, prise TV, téléphone, câblage, domotique. La situation urbaine et des réflexions sur le mode de vie peut amener à revoir ce programme et la surface de base. Dans certaines circonstances, position de la résidence en milieu urbain dense pourvu en multiples équipements, carence manifeste en matière de logements étudiants, il est tout à fait concevable de proposer des chambres plus réduites (de l'ordre de 14 m²), organisées à la manière de cabines de bateau, pour répondre, au mieux, à la demande quantitative.

Quelques critères de conception

Les étudiants recherchent une certaine adaptabilité de leur lieu de vie. Certes, s'il est difficile de parler de flexibilité, il faut que la chambre se prête à des distributions différentes des parties lit, bureau, lieu de réception, ce qui signifie un mobilier qui mérite son nom. Une mobilité du mobilier permet une appropriation de l'espace par l'étudiant. Choisir la localisation de son bureau ou de son lit est le début de l'appropriation et la base d'une identification positive à son espace. Celui-ci étant multifonctionnel, il faut pouvoir identifier un lieu réservé à l'hygiène, un autre au repas, un autre au travail et un dernier à la réception, en leur donnant l'importance qu'il convient. La kitchenette ne doit pas occuper une place centrale ; elle devrait pouvoir s'effacer derrière des cloisons coulissantes pendant les heures où elle ne sert pas. On voit apparaître deux zones : une de service, salle de bain, kitchenette et rangements, et une seconde, un lieu de vie comprenant le lit, le bureau, l'espace de réception. Il faut aussi considérer qu'il est important d'accéder à la fenêtre pour voir, dehors ce qui s'y passe, où éventuellement profiter du spectacle de la nature. Disposer d'un balcon est toujours le bienvenu ; il est

particulièrement utile pour les jeunes filles venant de la campagne et qui se retrouve en ville ; elles y aménagent un petit jardin privé qui leur rappelle leur pays.

Par ailleurs, les nouvelles résidences doivent offrir toutes les garanties de sécurité et de tranquillité. La chambre constitue un espace privé ; elle doit être isolée phoniquement.

L'UNITE DE VIE PARTAGEE

Les réalisations anglaises

Les programmes mis au point dans les années 1960, dans les divers pays d'Europe, et même dans les universités prestigieuses montrent que les maîtres d'ouvrages de l'époque préféraient une association de chambres à des petits appartements indépendants, munis de toutes les commodités, cuisines et bloc sanitaire. Ainsi dans le Churchill College à Cambridge (1965), on trouve des chambres petites (15 m²) ou grandes (45 m²) mais ne disposant que d'un lavabo. Trois à six chambres partagent une salle de bain, une douche, des toilettes et une petite cuisine pour préparer le thé. L'organisation intérieure veille à ne faire que des petites communautés, le plus souvent, de 3 à 4 chambres par palier, de 4 à 9 appartements par cage d'escalier. Le foyer des étudiants du Gonville et Caius College à Cambridge, construit à la même époque, abrite des chambres d'une surface allant de 15 à 27 m², séparées en deux zones par un bloc de placards, isolant un coin toilette équipé d'un seul lavabo. Des salles de bains et des toilettes collectives complètent ces équipements.

Dans les immeubles tours de l'Université d'Essex, construite dans les années 1960, la surface des chambres n'était que de 9,3 m² environ, une réduction de 20% par rapport aux normes anglaises de l'époque. La place ainsi économisée servit à l'élargissement des cuisines, dites "cuisines de paysan", des espaces suffisamment spacieux pour servir de lieux de ralliement. Il est possible de cuisiner sur place. Une vie sociale s'y est développée, au plaisir de beaucoup. En moyenne, neuf chambres à coucher et d'étude pour des étudiants qui habitent là en permanence et quatre chambres de travail pour quatre étudiants qui ont leur logis dans les environs de l'Université et rentrent le soir chez eux, mais disposent dans les tours d'un coin bien à eux où ils peuvent travailler constituent un groupement. Appelé appartement, ces unités sont fermées et séparées du palier comme un appartement normal.

La maison des étudiants de l'Université de Birmingham comportent plusieurs natures de chambres : chambre individuelle avec installations sanitaires complètes (26 m² de surface habitable) ; chambre individuelle avec WC et lavabo dans la chambre (6 m² de surface habitable) ; chambre individuelle avec lavabo dans la chambre (15 m² de surface habitable) ; appartement avec WC et douche mis en commun mais lavabo individuel (19,5 m² de surface habitable).

Les projets de la Deutsche Studentenwerk

Dans les années 1970, les programmes de la Deutsche Studentenwerk (L'œuvre allemande des étudiants) prévoit une surface de chambre individuelle de 10 à 12 m², des chambres à deux lits de 16 à 18 m². Le rapport entre le nombre de chambres à deux lits et de chambres individuelles est de 25%. Les salles communes (salles de réunion, cuisines, lieux de rencontre, salles de jeu, etc.) occupent 3,5 m² par place individuelle. Les locaux annexes (WC, douche, endroits réservés aux nettoyages, etc) représentent 1,5 m² par place individuelle. L'administration, les cuisines, caves, etc., représentent 2,0 m² par place individuelle. La surface utile, au total, est de 22 à 24 m² par place individuelle. Dans la maison des étudiants à Regensburg, réalisée dans ces années, la partie logement est constituée de groupes de chambres comprenant chacune 5 à 16 étudiants (en moyenne 10). Chacun de ces groupes possède une petite cuisine avec coin-repas, un endroit pour effectuer des nettoyages, un coin à balais et un débarras pour les valises. Les espaces communautaires sont constitués d'un hall d'entrée, d'une à deux petites pièces pour travaux de bricolage, d'une grande salle communautaire avec bar et buffet, éventuellement un endroit pour la télévision et le cinéma, une bibliothèque et une salle de lecture. On y trouve également des salles plus ou moins grandes réservées au ping-pong, au billard, ainsi qu'un atelier (éventuellement au sous-sol), un garage à vélo, une salle de musique et des annexes, un garage pour 80 à 100 voitures. Le bâtiment abrite également la loge et l'appartement d'un concierge.

Selon les responsables d'aujourd'hui, la composition de ces programmes n'a guère de raisons de changer. Pour Rudolf Pörtner, directeur du Studentenwerk de Dresde en 2005, il faut suivre les principes suivants. Les plans doivent permettre une exploitation rentable ; ce qui tend à préférer une composition par petites unités. L'offre doit être mixte et variée, ce qui signifie des programmes comportant à la fois des appartements pour une ou deux personnes, et des appartements pour trois à huit étudiants. Les équipements sanitaires doivent être en nombre suffisant ; il faut prévoir une salle de bain pour une à trois personnes, ou, au minimum, un lavabo pour une à deux personnes, une douche pour une à trois personnes, un wc pour une et quatre personnes. Les cuisines doivent être largement équipées. Il faut à ces espaces des espaces collectifs ; on peut penser à une salle de fêtes, une salle de sport, une salle de musique, un espace vélos, et le cas échéant un club étudiant. Les espaces extérieurs doivent être aménagés et conviviaux ; on peut penser à des terrains de volley, des espaces verts, des

espaces pour les barbecues. Enfin, les services administratifs doivent être proches des locataires ; cela concerne le bureau et le domicile du concierge, la direction des différents secteurs.

La conception du foyer international d'étudiants Max Kade à Nuremberg illustre bien les principes actuellement défendus par la Deutsches Studentenwerk. Le plan d'une cellule individuelle et autonome se compose d'une bande de service, donnant côté circulation, et d'un espace de vie inscrit dans un rectangle. L'entrée s'opère entre le bloc cuisine, deux plaques chauffantes et un évier, et la salle d'eau avec sa douche, son lavabo et ses toilettes. L'espace de vie accueille un lit, une armoire, une table et sa chaise. Il est éclairé par une fenêtre centrale, une position qui permet de prendre l'air. Cet aménagement, strict, laisse un angle vide, appropriable. Cette opération comprend également des groupements de quatre chambres dont les services sont rejetés à l'extérieur, dans un espace commun servant de desserte et où viennent se loger une cuisine commune, une table à manger, deux espaces de rangement. On entre dans cette unité par un sas qui comporte, de part et d'autre, des toilettes et une salle de bain. Le groupement et ses annexes occupent toute l'épaisseur du bâtiment. Cette opération se veut d'une échelle très humaine. Le bâtiment ne fait que trois niveaux. Une architecture de toits et sa cour intérieure plantée lui donnent un esprit villageois. La desserte se fait par coursive, montrant ainsi une face avant et une face arrière.

Appartements communautaires en Espagne

La résidence de Montilivi en Catalogne, de l'architecte Adria-Felip Campistol, est située à une rupture de pente. Trois corps de bâtiment s'articulent autour d'un noyau central qui concentre les fonctions d'accueil et les espaces collectifs. A chacun correspond une offre de logement. Le bâtiment épais de l'amont abrite des studios individuels de facture classique qui représente la solution la plus onéreuse. L'aile sud tendue vers les immeubles voisins regroupe les studios jumelées autour d'une cuisine commune sur le modèle Eurostudiomes de la SCIC. Enfin la barre étroite lancée dans la pente et creusée de circulations accueille des duplex de quatre chambres avec sa cuisine commune. (Cuisine salon en bas, quatre chambres en haut avec wc et douche) Inspiré de l'habitat étudiant des campus anglo-saxons, ce groupement à quatre sur le mode club n'est pas le plus facile à placer : cooptation oblige. A l'amorce de la deuxième année de fonctionnement, il s'avère que ces logements partagés sont particulièrement bien adaptés à l'attente des étudiants étrangers de passage dans le cadre des programmes d'échange Erasmus ou Socrate. C'est également l'offre la plus avantageuse, les prix variant de 25% selon le type d'hébergement (de 1300 à 1800 francs par mois et par personne). Le salon commun est séparé de la cuisine par un vaste meuble dont le plan généreux fait fonction de bar ou de table d'hôte.

Cette structure d'hébergement variée est étoffée de nombreux services requis par une jeune et studieuse émancipation. Salles d'études, salon-télévision et salle de gymnastique occupent le socle de part et d'autre du vaste hall établi sur deux niveaux pour dissocier l'accueil de la cafétéria. Une salle d'ordinateurs est même installée en vitrine sur l'entrée, sous l'œil vigilant du gérant. Une laverie au standard professionnel complète ces équipements.

Réflexions pour de futurs programmes

Dans tous les pays d'Europe, on retrouve ce système de groupement de chambres, 4 à 6, rarement plus. Il répond à la volonté de favoriser les échanges entre étudiants, en imposant une part de vie collective et de gestion partagée des espaces. Cuisine, salle à manger, sanitaires sont en commun, bien souvent avec quelques espaces extérieurs et équipements (tables, barbecues). On note aussi que le but de ces opérations est de s'ouvrir à plusieurs catégories de population et de besoins. Même si une partie importante des étudiants français expriment leur souhait de disposer de cellules fonctionnellement indépendantes, on voit se développer spontanément, dans le secteur privé des systèmes de cohabitation à plusieurs dans des appartements, qui montrent aussi tout l'intérêt d'autres voies.

L'observation de ces groupements montre aussi toute l'importance de petits espaces collectifs, à proximité de la chambre, réservés à des familiers, où il est possible de se libérer l'esprit de ses études.

Il est sûr que ces organisations demandent pour bien fonctionner de la discipline et le respect de règles strictes de comportement, mais n'est-ce point là un des aspects positifs du système que de montrer l'importance de conventions sociales, élaborées pour le bien de tous, en mettant à leur vraie place les différents types de nuisances : conflits d'espaces, propreté, bruit.

LES ESPACES DE RENCONTRE

Usages matériels et usages sociaux

Les étudiants font montre d'un certain désir de faire partie d'une collectivité et font preuve d'une certaine habileté pour créer une micro-société amicale. Concevoir un lieu de vie à mi-chemin entre l'individuel et le collectif peut permettre à cette sociabilité très particulière d'éclore. En effet, au-delà du plaisir qu'apportent ces relations interpersonnelles, les contacts permettent aux individus de se construire avec les autres. Les adultes

n'ont pas la même conception que les étudiants d'un certain nombre de notions, comme l'intimité et l'autonomie. C'est ce qui va différencier un hébergement conçu pour les étudiants d'un simple hôtel et c'est ce qui montre aussi toute l'importance des locaux collectifs, conçus comme des lieux de services mais aussi de contact. Pour qu'une appropriation se fasse, il faut qu'ils soient bien étudiés et attractifs. L'expérience montre qu'il faut aussi qu'ils leur soient affectés un personnel, capable de se dévouer, à l'animation de ces espaces collectifs. Il est légitime de prévoir une rétribution pour cette fonction, ou une réduction de loyer, qui possède bien des caractères de la fonction accueil.

On constate que ces espaces sont d'autant plus importants et leur fréquentation est d'autant plus élevée que les étudiants sont en début d'études, qu'ils viennent de province ou de l'étranger et n'ont pas encore de réseau de connaissances à Paris. De même, le succès de la colocation n'est pas sans lien avec la possibilité de partager des pièces à vivre (salle à manger, salon). Il semble aussi que ces lieux soient principalement investis par les personnes qui participent déjà pleinement à la vie de la cité et qui s'y sentent très à l'aise. Les autres hésitent à s'y rendre, sans qu'on arrive très bien à discerner les parts de timidité, de manque d'intérêt pour les activités offertes ou possibles, d'inconfort ou d'absence d'attrait des lieux, de dissuasion dans les démarches.

En Allemagne, pour les responsables du Studentenwerk, il est nécessaire de faire face à la diversité des attentes et des besoins, et pour éviter toute annexion de ces espaces par un groupe, prévoir des espaces en nombre suffisant et des superficies diverses en vue de remplir des fonctions contradictoires : besoins d'isolement et de rencontre, possibilité de se rencontrer à deux ou en groupes plus grands, envie de participer à la vie collective et envie de s'en retirer. Ils préconisent une certaine souplesse des aménagements pour favoriser une certaine polyvalence, en jouant notamment sur du mobilier transformable ou des parois amovibles.

Cuisines collectives et salles à manger

Les cuisines collectives, réalisées dans les premières résidences, sont jugées d'utilisation peu commode, plus propices à la préparation du repas qu'à la prise de celui-ci. A Nantes, certaines cités universitaires disposent de cuisines collectives tous les deux ou trois paliers, en bout de couloir. Leur nombre est jugé insuffisant. Elles imposent des allées et venues qui agacent notablement. L'équipement y est limité ; certains étudiants souhaiteraient disposer de fours micro-onde ; d'autres parlent d'expériences infructueuses liés aux réfrigérateurs collectifs (vols de nourriture). Cette absence de commodité a conduit à des comportements mettant en péril la sécurité, comme l'utilisation de réchauds à gaz dans les chambres, ou l'introduction d'équipements qui ne sont pas tolérés, et qui surchargent l'installation électrique non prévue pour cela (four, réfrigérateur). Les étudiants admettent volontiers que leur régime nutritionnel est déficient en dehors des moments où ils utilisent le restaurant universitaire. Ils se restaurent fréquemment à l'aide de sandwiches pris dans un café à proximité des facultés, ou de conserves, réchauffées dans la chambre de la cité, cela, faute d'un équipement bien approprié, d'attente quasi systématique devant les fourneaux de cuisines mal équipées, ou d'un manque de temps, ou parce qu'ils refusent de passer du temps dans la préparation des repas. De qualité médiocre, la restauration prise en chambre l'est aussi dans des conditions parfaitement inconfortables, "en bout de table", voire sur le lit. La cuisine collective retrouve bonne presse dans une action de détournement, quand il s'agit, pour un groupe, de prendre possession du lieu pour une soirée. Elle permet de disposer d'un espace plus grand que celui de la chambre, inadaptée pour les grandes réunions. Pour certains étudiants, la cuisine collective est aussi un lieu propice aux rencontres, où se manifeste une certaine convivialité, utile à l'intégration dans la cité, du moins, dans les premiers temps.

Ces quelques réflexions montrent qu'il existe encore une place pour les cuisines collectives, qu'elles ont un rôle sur le plan social, qui si elles venaient à disparaître, devrait trouver à se loger en un autre lieu, par exemple dans un foyer ou une cafétéria revisitée. Si cuisines collectives et salles à manger doivent continuer à trouver leur place dans un programme, il convient que les deux types d'espaces puissent, clairement se différencier, tant dans l'organisation du plan, du volume, de l'éclairage, que de des équipements. Il faut un endroit pour conserver la nourriture, pour cuisiner, pour faire la vaisselle, un autre pour manger dans une certaine aisance. Les va et vient ne doivent pas être perturbateurs.

Les espaces de circulation

Des espaces collectifs correspondant aux attentes des jeunes aujourd'hui, doivent offrir des services nouveaux, faciliter échanges et dialogue entre étudiants de diverses origines et de toutes nationalités, faciliter l'animation et la vie culturelle. Tout projet doit abriter des salles de réunion, une ou plusieurs selon la taille de la construction, de petits locaux répartis aux étages ou en rez-de-chaussée pouvant accueillir deux ou trois étudiants. Ces espaces communs peuvent être prolongés à l'extérieur par un préau ou un espace vert. Mais s'il convient de prévoir ces locaux collectifs, il faut tout d'abord penser aux espaces de circulation et aux maintes variations qu'ils sont susceptibles de présenter. Les étudiants sont capables de certaines relations spontanées, pouvant amener à des regroupements temporaires et qui peuvent prendre place dans les différents espaces de circulation où l'on se rencontre aisément, où l'on peut discuter un moment. Ces espaces peuvent être considérés comme des prolongements du logement. Faut-il prévoir des salons d'étage, bien situés et qui permettent de

profiter d'une vue extérieure intéressante, un jardin ou un paysage? Faut-il donner plus d'ampleur au palier d'un escalier régulièrement emprunté, pour associer un lieu de repos et un lieu de passage?

Autres lieux de sociabilité

De la salle de télévision à la salle polyvalente

Les membres actifs des associations étudiantes sont favorables aux lieux collectifs et réclament plus d'équipements pour permettre le développement d'une vie collective plus intense ; certains continuent à citer la salle de télévision. Cependant, on constate un retrait des étudiants dans leur chambre et la détention d'un poste de télévision personnel. Cette solution permet de se choisir un programme et de faire venir qui on veut pour partager avec lui le spectacle. Cependant, bien que concurrencée, la salle collective de télé semble constituer un lieu de détente plus que de rencontres ; elle est prétexte d'une sortie de la chambre afin de changer d'air, de rompre l'ennui ou la solitude. Elle n'a plus le rôle d'antan, quand des générations entières venaient s'enthousiasmer devant les exploits des gloires du stade ou des neiges. La salle de télévision se trouve plus utilement remplacée par une salle polyvalente, où se manifeste une superposition d'activités (télé, jute box, billard, baby foot), à la manière des ambiances si caractéristiques des cafés. La faible fréquentation de la télévision collective s'explique ainsi par la concurrence d'autres lieux de proximité.

Cafétéria et salle de ping-pong

Comme la salle de télévision, la cafétéria ou le "foyer" n'est pas un lieu spécialement prisé par les étudiants, sauf quand l'affluence y est grande, ou qu'une fête y est organisée. Ces équipements sont fortement liés aux rythmes de vie des étudiants, au temps passé, le soir, dans les salles informatiques, et à la proximité du centre-ville qui est susceptible de fournir des lieux comparables et plus animés.

L'utilisation d'une salle de ping-pong dépend beaucoup des circonstances. Parfois, le nombre de pratiquants est important ; parfois, il est faible et la salle reste sans utilité.

Salles de Fêtes

Les associations d'étudiants cherchent à créer des liens entre les individus et veulent animer un peu la vie étudiante. Elles veulent faire en sorte que les cités universitaires ne soient pas seulement des dortoirs et des lieux de travail mais qu'elles permettent l'expression de toutes les formes de la vie. L'organisation de fêtes a toujours semblé une méthode pour parvenir à ces fins, toutefois, elle demande de disposer de locaux, à la fois pour la préparation (salles de réunion ou bureau), et pour la tenue de la fête. Si les fêtes sont nombreuses, il faut tenir compte du besoin de repos de ceux qui ont choisi de ne pas y participer et donc résoudre la question de l'acoustique, qui trouve son expression dans un article des règlements intérieurs : "Respecter le repos de chacun après 22 heures". Difficiles à organiser, les fêtes rebutent certains qui les trouvent trop artificielles. Ils préfèrent les soirées entre amis, hors de tout système.

LES ESPACES DE TRAVAIL

Dans les foyers et résidences, la présence de lieux collectifs améliore généralement les conditions de travail des étudiants. Les chambres pour étudiants restent en effet le plus souvent de taille modeste et la possibilité d'avoir accès à des espaces plus spacieux n'est donc pas à négliger. On pourrait penser que les résidences universitaires de grande dimension pourraient présenter des ensembles comprenant des salles de lecture, une médiathèque, un lieu pour la reproduction des documents, des locaux de formation, une salle de consultation de périodiques, avec un public dont la fréquentation pourrait être occasionnelle ou familière. L'expérience montre que ces fonctions sont actuellement assurées, avec beaucoup d'efficacité, par les bibliothèques universitaires, par contre, les résidences universitaires peuvent, utilement, disposer de salles de travail. De tels éléments de programme ont été introduits, ces derniers temps, à la satisfaction générale, et sous deux formes, la salle d'informatique équipée de nombreux postes de travail, ou sous la forme d'une vaste salle, munie de mobilier et réseaux, où chacun peut venir avec son ordinateur portable et se greffer sur le réseau Internet.

Le poste de travail

Dans ces lieux, l'utilisateur vient pour disposer d'une place pour lire et travailler, mais aussi pour échanger avec d'autres. Il est utile de prévoir un espace de travail suffisant avec différentes modalités de rangement (consignes proches, planche inférieure ou supérieure). La conception du mobilier et son rapport à l'architecture sont particulièrement importants si l'on cherche à réduire la surface affectée à chaque utilisateur, pour une bonne économie du projet. Outre de grandes tables qui peuvent accueillir des groupes de travail, il est utile de prévoir l'équivalent de poste de travail, qui outre, un plan de travail de bonne largeur, pourrait comporter une étagère supérieure (inclinable permettant de déposer un ouvrage ouvert), un casier inférieur permettant de ranger des objets, ainsi que d'éventuelles dessertes latérales formant épi par rapport à la surface de travail. La salle doit être en mesure d'accueillir différents types de mobiliers, des chaises et des fauteuils, si possible,

réglables. Elle doit permettre de brancher un micro-ordinateur et donc posséder une alimentation électrique associée aux tables de travail.

Confort et environnement

En outre, chaque poste de travail doit bénéficier d'un bon environnement physique, ce qui se comprend en terme de vues et de confort, confort visuel, confort acoustique, confort thermique, relation avec les autres utilisateurs. De nombreux lecteurs aiment regarder dehors en étant assis, ce qui demande de veiller la hauteur de l'allège. Ils doivent pouvoir moduler la lumière naturelle, ce qui exige de réfléchir à l'orientation de la salle et demande de prévoir, selon celle-ci, des dispositifs de protection, volets ou stores dont on peut régler l'ouverture. L'éclairage artificiel doit être bien étudié et une certaine latitude doit être donnée au lecteur. Celui-ci doit disposer d'éclairages individuels orientables, utilisables aussi bien par les droitiers et les gauchers, modulables, venant en complément de l'éclairage général. Du point de vue acoustique, il faut rendre le volume de la salle de lecture le plus absorbant possible, car l'on sait que les lecteurs échangent quelques mots, même si l'espace n'est pas explicitement prévu à cet usage. Les différents utilisateurs ont des besoins divers, en ce qui concerne leur environnement physique. Certains cherchent la lumière, d'autres l'ombre ; certains cherchent le calme, d'autres veulent être en contact d'une certaine activité. La salle de travail doit offrir plusieurs lieux et des emplacements près ou loin des ouvertures, près ou loin des "allées de circulation", offrir différents types de regroupements, des tables isolées et des tables communes, rondes ou en longueur. La question du prolongement extérieur de ces salles doit être aussi posée. Certains aiment travailler à l'extérieur les jours de beau temps. Il faut alors prévoir des espaces en conséquence, accessibles, repérables, confortables visuellement (reflets), protégés des vents et du soleil violent, et permettre leur surveillance.

L'environnement humain est tout aussi important, et là encore, le lecteur doit avoir la possibilité, en entrant, de repérer des amis déjà présents pour se joindre à eux, ou, au contraire, éviter des personnes que l'on ne souhaite pas rencontrer. Plusieurs circuits doivent être organisés à l'intérieur des locaux pour ménager des lieux plus calmes et d'autres plus animés. Pour contrôler ses relations avec les autres personnes présentes, le lecteur doit pouvoir choisir des zones de travail très ouvertes ou, au contraire, plutôt en retrait. La salle doit offrir le choix de postes de travail très diversifiés, des grandes tables centrales et des banques le long des murs ou des fenêtres. Il faut pouvoir s'isoler, seul ou en petit groupe, bénéficier de différents lieux de travail, insonorisés et câblés pour faciliter l'utilisation de micro-ordinateurs, d'imprimantes ou de photocopieuses en libre service.

Locaux annexes

Pour bien fonctionner, une salle de travail doit disposer de certains locaux annexes, local de rangement, réserves. La présence d'une photocopieuse est souvent demandée et cette dernière ne doit pas gêner ceux qui sont dans la salle. Il est utile prévoir une isolation acoustique (mais non visuelle) de la photocopieuse en la mettant dans une pièce fermée, y compris avec un sas éventuel, avec des portes automatiques et silencieuses. Parfois un coin suffit, s'il est assez isolé phoniquement (matériaux absorbants) ou si l'appareil est choisi en fonction de contraintes acoustiques. Il est utile de pouvoir, sans quitter sa place, voir s'il y a quelqu'un à la photocopieuse, pour ne pas avoir à se déplacer inutilement. Pour ne pas donner à cette exigence une place trop importante et ne pas construire la salle de lecture autour de la photocopieuse, il suffit de créer un signal lumineux adapté et visible de loin. La présence de matériel dans une institution demande un certain entretien ; il faut prévoir la démarche à suivre en cas de panne et l'intervention d'une personne ou société capable de remédier à un problème de fonctionnement.

Si l'institution est fréquentée par des enfants, cas assez rare de cités universitaires abritant de jeunes couples, la salle de travail devrait disposer d'une pièce indépendante ou alcôve insonorisée, permettant de se réunir à plusieurs afin d'écouter les explications d'un adulte (ou une histoire) sans déranger ceux qui sont dans la salle de travail.

Localisation dans l'établissement

Les salles de travail servent souvent de lieu de rendez-vous. Il faut donc permettre de voir ce qui se passe dans une salle de travail sans avoir à y entrer, ce qui dérange ceux qui y travaillent. Des dispositifs simples donnent cette possibilité, une porte vitrée, une baie, un hublot ou une fente vitrée. Dans une configuration plus complète, le coin des périodiques peut servir de salle d'attente. Il faut alors assurer une bonne transparence visuelle entre ce coin, la salle de lecture, les espaces de passage, le hall.

Utilisation et gestion

Cependant, selon certaines recherches, les salles de travail, quand elles sont présentes, s'avèrent peu utilisées. La raison donnée par les étudiants est que leur accès n'est pas libre ; il faut aller chercher la clé chez le concierge, mais cet argument explique-t-il véritablement la désaffection réelle de ces salles, seulement utilisées par les adeptes du travail en groupe ? En comparaison, la bibliothèque universitaire constitue un lieu où est réuni un ensemble d'outils, d'une richesse incomparable. Son recours est indispensable pour bien des travaux qui peuvent être suivis de moments d'étude en solitaire, dans la chambre ou dans l'anonymat de la ville.

LES ESPACES D'ACCUEIL ET DE DISTRIBUTION

Le hall

Si le hall est essentiellement un lieu de distribution, donc de passage, c'est aussi un lieu d'attente et d'information. Comme lieu d'accès et de distribution, le hall doit être aisément visible depuis l'extérieur. A l'intérieur, il doit favoriser l'orientation des visiteurs et montrer clairement les modes d'accès aux étages, ascenseurs ou escaliers. Le hall peut posséder une banque d'accueil, en contact avec un bureau réservé à la gestion de la résidence. Cette banque d'accueil, comme tout mobilier intégré, doit être l'objet de soin, présence ou non d'une vitre de protection, présence d'étagères et d'une petite tablette pour écrire.

Les informations nécessaires au bon fonctionnement ou à l'orientation, doivent être évidentes et claires, qu'elles soient sous forme de panneaux, de signal lumineux ou de banque de données électronique. Eventuellement, il faut offrir plusieurs modes d'information et de renseignement pour s'adapter à tous les types de personnes, dont celles qui entendent mal ou voient mal. Les habitués peuvent aussi passer à côté d'une nouvelle information qui peut leur être utile ; il faut prévoir un espace réservé à ces nouveautés, un panneau d'information ou une console thématique.

Le hall est également un lieu qui doit permettre d'attendre confortablement tout en laissant voir les accès aux salles majeures du bâtiment ainsi qu'aux accès extérieurs. Un mobilier adapté doit accompagner cette fonction, sièges, panneaux, éclairages. Celui qui désire attendre dehors, doit pouvoir le faire et donc disposer de quelques équipements de base, en relation immédiate avec l'entrée, comme des bancs placés en tenant compte de la situation et du climat.

Le hall étant un espace public, on ne choisit pas les gens qu'on peut y croiser ; on peut souhaiter éviter certaines personnes. Le fait de ménager avec quelques lieux en retrait, en jouant avec sa forme ou avec des aménagements, comme des panneaux d'information peut aider à cela. Le hall est aussi le lieu sur lequel se greffe la banque d'accueil ou la loge du gardien, quand elle existe, les batteries de boîtes aux lettres, le local à vélos, le local à poubelles. L'organisation des circulations doit favoriser l'accès à ces fonctions diverses, tout en gardant une certaine hiérarchie entre elles. Il faut, généralement, une entrée principale et des entrées de service plus discrètes.

Si l'équipement comporte des salles susceptibles de fonctionner à des heures différentes ou susceptibles d'être prêtées à des utilisateurs extérieurs, par exemple pour une conférence ou une exposition, il faut veiller qu'elles puissent fonctionner de façon autonome, en donnant la possibilité de rendre les différents espaces indépendants et desservis par le hall, et veiller à la possibilité de rendre les services communs (vestiaires, toilettes) utilisables, quelle que soit la configuration. S'il y a une entrée de service, les livreurs doivent la repérer facilement, mais le public ne doit pas la confondre avec l'accès principal. S'il y a une entrée de service et si les livreurs doivent néanmoins passer d'abord préalablement par l'entrée principale, il faut rendre le passage entrée principale/entrée de service le plus simple possible, sans manœuvre compliquée.

Couloirs et paliers

Les étudiants se sont plaints, dans les anciens programmes de couloirs évoquant les couloirs d'hôpitaux. Ils réclament une échelle plus familiale, des lieux moins bruyant, moins de "personnes sur les paliers", ce qui signifie pour eux, moins d'anonymat. Faire des cités un peu moins grandes, revient dans les réactions des étudiants vis à vis des projets du passé. Ils se déclarent hostiles à tout ce qui peut, par l'effet d'augmentation du nombre de chambres, favoriser l'anonymat. Sur ce plan, aux longs couloirs de distribution de Casterneau à Nantes et d'autres cités conçues sur le même modèle, on préfère l'organisation en "petits paliers", organisation qui influe sur l'ambiance générale, sur les relations entre les étudiants.

Si le bâtiment offre plusieurs moyens d'accès aux étages (ascenseur, escalier, rampe), il est intéressant d'en montrer l'existence à partir du hall pour permettre ; les voir simultanément facilite un véritable choix. Il faut veiller au confort. Celui-ci prend la forme d'un palier suffisant devant un ascenseur, pour s'y croiser sans gêne, où celle de paroi vitrée servant à éviter les rencontres inattendues derrière une porte. Dans ces circulations, le confort se manifeste par de petits détails architecturaux. Il est utile qu'une main courante précède l'escalier pour que l'usager puisse trouver un appui avant de commencer une ascension ou une descente. Il est facile de prévenir de la proximité de l'escalier en changeant la qualité tactile du sol, la couleur ou l'intensité lumineuse. Certains dispositifs qui sont sans conséquence pour des individus en parfaite santé deviennent des problèmes pour d'autres qui ne sont pas dans ce cas. Dans les circulations, il faut repérer les obstacles au déplacement horizontal et à l'accès, sur le sol, les plots, éléments décoratifs, sièges bas et fixes, le long des murs, les appliques trop basses, les radiateurs ou tablettes en saillie, au plafond, des panneaux de signalétique ou des retombées. Pour tous ces éléments de signalisation, il faut affirmer leur présence visuelle en jouant sur des contrastes de couleur, vérifier leur hauteur minimum (pour les aveugles se déplaçant avec une canne, les distraits) afin qu'on ne les heurte pas.

Sécurité et contrôle d'accès

Dans tous ces espaces collectifs, le résident doit être en sécurité et doit avoir même sentiment de protection que dans les immeubles collectifs les mieux fréquentés. La résidence universitaire n'est pas un lieu public ; les espaces collectifs sont des lieux semi-privés où on ne doit pas craindre de faire des rencontres. Ces remarques imposent la présence d'un contrôle d'accès. Dans les ensembles se distribuant à partir de plusieurs entrées, un système de gestion décentralisé de l'accueil doit permettre de joindre le personnel à partir de chacun des halls.

LES ESPACES FONCTIONNELS

Logements de fonction

Qu'ils soient inclus dans des programmes à vocation sociale et gérés par les CROUS ou dans des opérations totalement privées, les logements ainsi mis sur le marché sont groupés dans des résidences plus ou moins dotées de services ou de locaux à usage collectif. Dans la plupart des cas, un régisseur assurera les fonctions classiques de gardien d'immeuble mais aussi celle de surveillant de la bonne tenue de la résidence et de prestataire de services, rassurant ainsi les parents dont les enfants prennent pour la première fois leur autonomie résidentielle. Il faut prévoir, pour ce personnel permanent, des logements de fonction.

Espaces de stockage

Soulignons que les espaces de stockage ne sont pas à négliger lors de la conception des résidences étudiantes : bagageries, lieux de stockage polyvalents (pour la literie de réserve, le matériel d'entretien, les matériaux de travaux, etc). Le personnel se plaint souvent de l'absence de rangement, ce qui se traduit par des espaces de travail en désordre ou rangés au prix d'une forte discipline. Il faut prévoir différentes modalités de rangement (armoires proches à usage quotidien, placards et réserves moins usités), afin de faciliter le travail du personnel et le bon fonctionnement des services attendus, dont l'entretien, le nettoyage.

Laverie

De nombreux étudiants rentrent régulièrement le week-end chez leurs parents et disent ne pas utiliser la laverie, mais elle sert aux étudiants étrangers ou éloignés de leurs parents.

Parkings et garages à vélo

Dans la plupart des résidences, il est nécessaire de prévoir des parkings, soit à air libre, soit enterrés suivant l'espace disponible et les contraintes d'urbanisme. Le parti choisi est toujours d'une grande importance pour la bonne organisation du projet. Un parking à air libre est d'un coût moindre, mais il crée un environnement plus ingrat et accroît les nuisances sonores. Un parking enterré libère le sol, mais il accroît le coût de l'investissement et induit des recherches particulières pour le transfert des charges jusqu'aux fondations. Maîtres d'ouvrages et architectes connaissent bien ces contraintes.

Le garage à vélos et à motos posent moins de problèmes d'accès, mais il faut, là aussi, prendre en compte la protection contre le vol.

L'ORGANISATION GENERALE DE LA RESIDENCE ETUDIANT

Lisibilité du projet

L'organisation de la distribution des locaux à une importance considérable dans la perception d'un bâtiment et dans l'appréciation qui est portée sur son fonctionnement. Pour analyser ce point, il faut se rappeler que trois types de personnes se déplacent dans les locaux : le personnel, pour l'accueil, le nettoyage, l'entretien, les étudiants, les visiteurs. Un bâtiment lisible est un ouvrage dont on peut-on dresser avec le hall comme point de départ, une image mentale claire, facile à mémoriser, hiérarchisant les espaces et comportant plusieurs niveaux d'information liés à l'aménagement intérieur (matières, vues). La hiérarchisation peut se faire en jouant sur les surfaces, les modes d'accès, la perception de ces accès, l'intensité de l'éclairage, la matière, la couleur, la forme (largeur et hauteurs des circulations, notamment). Il faut distinguer clairement les lieux où le public a une raison de se rendre et est admis et les lieux qui lui sont fermés. Il faut établir pour cela une hiérarchie des circulations, jouer sur des détails architecturaux comme les formes des portes, établir un système de signalisation adapté. Il faut repérer les portes qui desservent des lieux non publics (bureaux administratifs par exemple) et qui donnent dans cet espace, et vérifier qu'ils ne sont pas sur les trajets les plus courants du public, ce qui peut être un facteur de dérangement dans le travail. Il faut toutefois éviter que le personnel présent soit relégué dans des espaces sans contact avec la vie quotidienne du bâtiment. Le bureau du responsable de l'équipement doit être facile à trouver pour un utilisateur souhaitant le rencontrer.

Le hall, point central

Dans cette organisation, le hall d'entrée joue un rôle de repère incontestable. Il doit être en relation avec les espaces d'accueil, la cafétéria, la zone d'information, les sanitaires. Il doit être d'utilisation facile pour les locataires qui en font un usage quotidien, pour le personnel administratif et le personnel d'entretien, mais aussi pour d'éventuels usagers très ponctuels comme les livreurs, le postier. Le hall d'entrée et l'accès est le premier point d'accroche à l'espace urbain. Il amène à se poser diverses questions : repère-t-on l'entrée du bâtiment de loin ou en s'en approchant, voit-on la porte d'entrée à partir des rues ou de l'esplanade qui mène à l'équipement, si la porte est cachée, existe-t'il une indication architecturale claire qui informe sur la direction à prendre pour gagner à l'entrée. Il faut éviter de créer des ambiguïtés sur la façade, entre des entrées principales et secondaires, en leur associant des traitements architecturaux différents. Quand la façade est en retrait par rapport à l'espace urbain, il faut créer des séquences d'approche vers le bâtiment et l'entrée.

En entrant dans le hall, on doit pouvoir s'orienter immédiatement et trouver son chemin sans avoir à le chercher ou à hésiter pour se rendre quelque part. Les séquences qui mènent de l'entrée à la banque de renseignement puis aux chambres des étudiants ou aux locaux communs doivent s'enchaîner sans difficultés. On doit pouvoir appréhender la distribution des différentes parties de l'équipement sans l'aide de la signalisation. Les portes doivent aider à comprendre la hiérarchie des espaces, les parties publiques comme les salles de lecture ou les toilettes collectives s'opposant aux parties réservées aux locataires ou au personnel. On doit voir immédiatement la personne chargée de l'accueil, le tableau ou les consoles d'information (horaires, événements) en les situant sur le trajet le plus immédiat du regard (axe d'arrivée, mais aussi sur-éclairage ou particularité visuelle comme un éclairage zénithal).

Localisation des espaces d'activité collective

La position des locaux collectifs permet de donner une identité à la résidence. On peut penser aux salles de lecture, de travail, de jeux, à des salles de télévision, à une salle polyvalente. On a vu que le hall constituant un point central, de repère et de rencontre, et c'est donc par rapport à lui qu'il est possible de distinguer deux groupes de locaux collectifs. Le premier groupe est en liaison direct avec le hall ; on peut comprendre un point lecture et d'information, un local d'accueil et de liaison avec les locaux du personnel, une salle de jeux (ping-pong ou billard). L'autre groupe correspond à des activités qui demandent un certain calme, salle informatique, salle de travail. La distribution de ces groupes à l'intérieur du bâtiment, par contraste avec les chambres, au caractère plus répétitif, détermine l'image de la résidence. Elle définit également son fonctionnement en choisissant la position des pôles d'animation en liaison avec le schéma de circulation. Il faut bien veiller à la compatibilité entre pôles, c'est à dire ne pas mettre des espaces bruyants à côté d'espaces qui réclament du calme. La question se pose particulièrement pour les logements. Ils doivent être protégés des zones à forte circulation. Il faut utiliser pour cela des protections phoniques, sas, couloirs, locaux de rangement. Dans le même ordre d'idées, la position des locaux fonctionnels (local poubelle, local vélo) doit être choisie pour qu'ils gardent leur fonctionnalité mais ne créent pas de nuisances. Dans beaucoup de projets, il faut savoir que faire du rez-de-chaussée. Y localiser des logements est possible quand les chambres correspondantes ne sont pas au contact direct d'espaces urbains bruyants et passants, et quand elles ne donnent pas directement sur des places de parking. Il faut savoir amener les espaces verts, espaces de jardin d'agrément, au contact des locaux de la résidence.

DIFFERENCIATION DES RESIDENCES EN FONCTION DES POPULATIONS ET DES BESOINS

La population étudiante est hétérogène. Dans le domaine du logement, la demande des étudiants se porte essentiellement sur les petites surfaces, mais elle est moins homogène qu'on ne pourrait le penser. L'âge, l'avancée dans les études, la composition du ménage, le niveau de ressources, l'origine sociale et géographique sont autant de critères qui contribuent à diversifier la demande. Un parisien souhaitant décohabiter préfère généralement un studio indépendant, alors qu'un jeune provincial n'ayant aucune connaissance à Paris sera davantage attiré par la solution du foyer ou de la résidence universitaire lors de son installation dans la capitale. De même un thésard étranger venant à Paris pour des recherches ponctuelles optera pour un hébergement compatible avec un séjour de courte durée. Il faut donc examiner avec plus de précisions les besoins des divers types de population pour faire un programme qui réponde aux besoins.

Les couples

Les étudiants vivant en couple sont alors de jeunes adultes. Suivant les enquêtes, ils souhaitent pouvoir disposer de davantage d'équipements, pour faire de leur logement un foyer. Ils citent une place pour la machine à laver, une table polyvalente, un lit plus grand, un coin cuisine avec four. Souvent les deux membres du couple sont étudiants, et ils ont besoin d'une certaine indépendance, de l'espace et du silence pour leurs travaux. Le

logement doit conserver cette possibilité d'autonomie. Il faut prévoir quelques T1 bis pour répondre à ces besoins, ou des studios plus grands, à l'espace parfaitement articulé en zones pour faciliter la vie à deux. Il faut, en particulier, disposer de lieux de travail spécifiques pour chacun des deux membres du couple.

Les gestionnaires imposent, souvent, que les logements pour couple puissent servir à deux cohabitants. Il faut alors prévoir deux emplacements pour des lits d'une seule personne et qui présentent une certaine intimité. Certains préconisent un cloisonnement mobile, ce qui peut être fait par du mobilier, par exemple, par des étagères servant de bibliothèques et qui, par leur hauteur, limitent deux espaces. Pour rester dans des surfaces totales limitées, la question se pose alors de l'existence ou de la suppression d'une zone commune ; cette dernière solution accroît la surface réservée à l'individu et il ne reste de commun que la salle de bain et l'espace réservée à la cuisine et aux repas.

Etudiants dans le domaine des arts

Certaines études demandent des locaux spécialement adaptés : salle ayant de bonne qualité acoustique pour un musicien et qui protège du bruit les voisins, local de grande dimension pouvant accueillir une grande table pour faire des plans ou des maquettes pour un étudiant en arts plastiques ou en architecture, salle bien éclairée, au nord ou zénithalement pour les peintres. Pour répondre à ces besoins, plusieurs solutions sont envisageables. Il est possible de disposer dans la résidence des locaux spécialement conçus, ou adaptables, et qui peuvent également servir d'habitation ; c'est le cas de résidence comprenant des ateliers d'artistes qui sont intégrés à la partie habitat. Il est possible de prévoir des locaux spécialisés et qui font partie des espaces collectifs ; l'exemple le plus courant est la salle polyvalente qui abrite un piano dont l'usage est codifié par les étudiants. Il est possible, en dernier lieu de prévoir des bâtiments adaptés qui sont prévus pour une catégorie bien ciblée d'étudiants. Cette troisième solution est choisie quand il s'agit de loger les étudiants d'une école spécialisée, cas de l'école de danse de l'Opéra de Garnier à Paris, construite, avec ses logements à Nanterre. La Cité Internationale Universitaire de Paris a utilisé les deux premières solutions pour répondre aux besoins des étudiants artistes. Dans les diverses fondations, certains logements sont spécifiquement adaptés à une pratique artistique ; sept ateliers-logements ont été prévus pour des plasticiens, sept logements avec des cabines insonorisées pour les musiciens, cinq autres logements pour cette même activité. Des espaces de travail indépendants des logements ont été créés : seize studios de répétition musicale individuelle, six salles de répétition pour les ensembles musicaux, sept ateliers de travail pour les plasticiens. Les CROUS mettent à la disposition des étudiants des salles culturelles et des espaces dédiés à la pratique artistique : Caisson à Lyon, Espace musical à Dijon, studio photos et salle avec piano à Grenoble, espace d'exposition à Toulon. La plupart des Maisons de l'Etudiant dispose de salles de création et de répétition, de laboratoires photo. Certaines offrent la possibilité de travailler avec des artistes professionnels. Cette activité artistique mérite d'être connue et peut avoir un effet sur l'animation des campus et des villes. Il faut signaler cette initiative des étudiants de l'Ecole supérieure d'art de Grenoble, qui ont transformé leur colocation en "App'ART" pour une soirée d'exposition ouverte aux voisins de leur immeuble.

L'accueil de courte durée

Stages, échanges ERASMUS, spécialisations, recherche ponctuelle : les motifs de courts séjours tendent à se multiplier au cours des cursus universitaires. Et ces nouvelles façons d'étudier ont des répercussions sur le mode d'hébergement. Mais ce n'est pas tant la typologie des logements proposés qui est remise en question que leur mode de gestion. La brièveté des séjours implique en effet une rotation plus forte des étudiants avec des risques de période de vacance. Ce type d'hébergement pose des problèmes d'organisation aux gestionnaires.

Commune à l'ensemble des villes universitaires, cette problématique n'épargne pas Paris. Dans l'ensemble, les structures d'accueil, publiques ou privées, se sont adaptées à cette nouvelle donne : la Cité Universitaires, les résidences du CROUS hébergent des étudiants de passage en leur proposant des formules plus souples que les contrats traditionnels avec des niveaux de redevance plus élevés.

Au nom d'une gestion plus adaptée, certaines collectivités ont déjà choisi de développer des structures d'hébergement spécifiquement destinées aux étudiants en mobilité. Cette problématique concerne également les jeunes travailleurs confrontés à une mobilité professionnelle accrue (parcours professionnels hachés, périodes de formation, stages, CDD, intérim) ainsi que les chercheurs et les professeurs. A Paris, la résidence Les Carmes gérée par les CROUS propose ainsi aux chercheurs et enseignants de passage 34 studios pouvant être loués au mois, à la semaine ou à la nuitée.

A Mulhouse, une résidence pour étudiants en mobilité, est ouverte en 2004, gérée par le CROUS. Dans sa typologie et sa gestion, cette résidence présente des contrats de location plus souples, adaptés dans leur durée à la diversité des types de séjour, des locaux communs plus développés, conçus comme un facteur d'échange et de communication entre les étudiants de passage (souvent étrangers), un accompagnement renforcé (présence d'animateurs, organisation de visites de la région).

En Allemagne, au cours de la précédente décennie, des "Maisons de l'Europe" ont vu le jour dans le cadre d'un programme national (à Hambourg, à Karlsruhe, etc.). Ces résidences visent à fournir une solution

pour l'hébergement des étudiants, toujours plus nombreux, pratiquant des séjours de courte durée. Les étudiants y sont accueillis au maximum un semestre. Cette période est suffisante pour la plupart des échanges universitaires et laisse éventuellement le temps de trouver un hébergement à plus long terme pour ceux qui restent davantage. Les Maisons de l'Europe sont créées sur la base d'un co-financement Etat Région et mobilisent des fonds des ministères des affaires étrangères et de la coopération. La maîtrise d'œuvre est laissée aux œuvres universitaires à l'échelon local. Elles se caractérisent par de nombreux espaces destinés aux activités communes et à l'échange (salles de réunions, salles de musiques, ateliers divers, etc.).

L'étudiant étranger et l'étudiant venant des territoires d'outre-mer

Les étudiants étrangers et ceux des territoires d'outre-mer ont des points communs, tenant au simple fait qu'ils n'ont pas la possibilité de retourner dans leurs familles en fin de semaine ou pendant les périodes de vacances. Ils ont aussi d'autres systèmes de sociabilité qui modifient leur rapport à l'habitat.

Les étudiants étrangers sont aujourd'hui au nombre de 200 000 en France. Plus de 50% des étudiants étrangers sont issus de pays francophones du sud et ne disposent que de faibles ressources. Ils s'avèrent que beaucoup sont amenés à s'adresser aux services sociaux parce qu'ils sont confrontés à des difficultés majeures, notamment en matière de logements. Dans la mesure où la politique gouvernementale entend renforcer l'attractivité de la France en matière d'études supérieures, il est nécessaire de construire une offre de logements adaptée. L'étudiant étranger ne rentrant pas chez ses parents le week-end, la résidence constitue sa vraie maison ; il lui faut davantage d'équipements, salles de travail ou magasins d'alimentation à proximité.

Ces questions ont été plus particulièrement étudiées par le CROUS de Bordeaux qui loge une population composée pour 9% d'étudiants originaires des DOM-TOM et pour 11% d'étudiants étrangers, soit au total un cinquième de la clientèle des Oeuvres. Or, sur Bordeaux, cette population adopte deux modes principaux de logements : la chambre individuelle en cité universitaire, pour des raisons économiques, et l'appartement, parce qu'il rend possible des regroupements communautaires. Cette remarque montre qu'il sera indiqué de permettre ce mode de vie particulier dans certaines opérations nouvelles d'habitat étudiant, en prévoyant à côté des logements classiques (T1 pour les personnes seules, et T2 pour les couples), des logements grands et plus complexe, plus propices à une cohabitation de type communautaire. Des voies nouvelles sont alors à explorer dans des surfaces semblables à celles de T3 ou T4 mais où l'organisation en plan et en volume pourrait être totalement différente de celle des logements familiaux, avec par exemple, des lits superposés, des salles de séjour et de travail différenciées, une cuisine commune servant de lieux de rencontre.

Il apparaît enfin important de ne pas créer des "ghettos" pour étudiants étrangers dans des résidences spécifiques, mais au contraire de favoriser la rencontre des cultures. Tel est l'objectif du système des brassages mis en œuvre entre les Maisons de la cité internationale. A l'étranger, on peut citer l'exemple de la "Maison de l'Europe" à Hambourg : conçus pour six étudiants, les appartements communautaires sont destinés à accueillir deux allemands et quatre étrangers.

Les handicapés

Les textes réglementaires sur l'adaptation des logements aux handicapés sont nombreux ; ils insistent essentiellement sur les facilités de mouvements en fauteuils roulants, à l'extérieur et à l'intérieur du logement. Ils tendent à répondre aux besoins de cette population en fixant un pourcentage de logements adaptés. Il est néanmoins nécessaire de porter un regard plus acéré sur ces problèmes, en commençant notamment par examiner les différentes catégories de personnes concernées. Certaines déficiences sont intellectuelles, d'autres psychiques, d'autres physiques. Ces dernières sont internes, sensorielles (et touchent la vue, l'ouïe, le toucher, l'odorat ou le goût) ; d'autres sont motrices et concernent des liaisons cérébrales, médulaires, neuro-musculaires ou ostéo articulaires. Suivant ces handicaps, les besoins ne sont pas les mêmes. On peut y répondre en faisant appel à la science de l'ergonomie, fort adaptée à des espaces loués meublés, puis à la domotique, quand il faut, en outre, chercher à accroître l'autonomie des personnes en leur apportant des outils compensatoires à leur handicap. Cette analyse plus complète du problème invite ainsi à s'intéresser à tous les types d'handicap et à tous les types d'environnement, du logement à la ville, c'est-à-dire du logement, à l'accueil, la bibliothèque, le restaurant, la salles de cours, les modes de transports, le stade ou le gymnase, les trottoirs et les équipements de la ville.

Certains étudiants handicapés sont autonomes. Pour eux, il faut étudier les gestes possibles à partir d'un fauteuil roulant. D'autres étudiants handicapés dépendants. Il leur faut des équipements techniques plus complexes et une aide humaine. Dans l'enceinte du bâtiment, il faut penser à la hauteur du digicode de l'entrée ou promouvoir les clés magnétiques. A l'intérieur du logement, il est utile de disposer d'un mobilier réglable en hauteur et donc capable de s'adapter à la taille de l'handicapé. La question se pose particulièrement au niveau du plan de cuisine, de la table de travail, de la distance à la poignée pour l'ouverture des fenêtres, à la hauteur de l'allège pour voir dehors. Dans tout le logement, il faut étudier la hauteur des prises et des interrupteurs. A l'intérieure de la douche et des wc, il faut prévoir des barres d'appui et pour éviter les ressauts, une douche avec un siphon au sol, un lavabo réglable en hauteur. Pour les étudiants handicapés dépendants, il faut un fauteuil motorisé, contrôlé à partir d'un appareil de commande situé sur le bras. Il faut changer la position de certains

mécanismes présents dans tout bâtiment. Dans l'ascenseur, il est utile de placer les commandes d'étage horizontalement. Dans les chambres, il est utile de faire usage de la domotique qui permet de commander à distance l'environnement et donne la possibilité d'appeler à l'aide en cas de besoin. Il faut aussi prévoir des palans et des lits médicalisés pour faciliter les mouvements, notamment pour passer de la position allongée à la position debout. Une expérience de ce type a été conduite récemment à Grenoble.

Chaque résidence doit être accessible aux handicapés et des chambres doivent être conçues spécialement pour accueillir des étudiants à mobilité réduite. Mais on se doit, maintenant, de porter une attention sur les personnes qui sans être en fauteuil roulant ont toutefois des difficultés dans leur vie quotidienne. Il faut examiner d'un œil plus critique les questions du déplacement et la mobilité, de la préhension, du repérage et de l'orientation dans tout le bâtiment. Toute personne, même fatiguée, ou de petite taille, ou ayant des difficultés physiques de préhension (rhumatismes, arthrite, syndrome de l'épaule, personnes âgées) ou étant encombrées (sacs, paquets, poussette) ou étant assise (utilisateur de fauteuil roulant) doit pouvoir atteindre et mettre en œuvre tous les dispositifs de commande liés à la circulation (poignées de porte), à l'utilisation de tous les services (photocopieuse, rayonnages, tickets à l'accueil) comme des équipements (boutons, leviers) dans les meilleures conditions de confort. Toute personne présentant des déficiences visuelles ou auditives, ou présentant des difficultés intellectuelles ou relationnelles légères, ou simplement distraite, doit pouvoir se repérer ou s'orienter, comprendre la distribution générale du bâtiment, se situer dans tout le bâtiment et dans les différents espaces qui le composent (grandes salles), que l'éclairage soit naturel ou artificiel.

En 2005, le nombre d'étudiants handicapés était de l'ordre de sept mille.

Personnel-enseignant et chercheurs

Il y a encore dix ou quinze ans, un étudiant restait au même endroit pendant toute la durée des ses études. On sait qu'il n'en est plus de même aujourd'hui et qu'il lui faut imaginer un parcours universitaire où il sera amené à changer peut-être une, deux ou trois fois d'université, de ville, de laboratoire, en France et à l'étranger. Doctorant ou jeune chercheur, il devra trouver des logements adaptés à ces besoins, parfois pour de courts séjours et donc, selon un statut locatif approprié. De nouveaux programmes devraient être en mesure de résoudre ces besoins, qui touchent tout autant les chercheurs que le personnel enseignant, dont les échanges s'accroissent entre universités. Comme il s'agit de personnes plus âgées et dont les rapports aux autres sont emprunts d'une certaine convention, il faut trouver d'autres formes de groupement, qui mettent l'accent sur le calme et l'indépendance.

Comme exemple de réalisation, on peut citer la Maison Internationale de Bordeaux, un équipement réalisé en 2003, issu d'un partenariat entre la municipalité, le Pôle universitaire et le Crous. La municipalité a mis à disposition un ancien hôpital pour enfants qui, partiellement réaménagé, abrite désormais le pôle universitaire ainsi que deux cent cinquante-six studios et duplex d'une trentaine de mètres carrés gérés par le Crous et destinés aux enseignants chercheurs étrangers et à leurs familles. Réservé aux très courts séjours, le mode de gestion est de type semi-hôtelier (tout est compris), avec des tarifs de 30 à 35 euros la nuit et de 455 à 499 euros par mois, avec un supplément mensuel de 85 euros par personne pour les familles. Cette opération s'inscrit dans un projet de reconquête d'une friche en déshérence. Les trois-quarts de l'ancien hôpital ont été démolis pour être remplacés par des logements sociaux, un quart ayant été conservé pour la Maison internationale. Une partie du rez-de-chaussée de l'aile conservée a été aménagée en commerces. En matière de montage financier, la ville apporte le foncier (le terrain et les murs) ; les frais de rénovation sont pris en charge par le Pôle universitaire et le Crous ; l'opération doit être équilibrée par les revenus qu'elle engendre.

Mode de vie et origine sociale

Le raisonnement en matière de logement s'appuie souvent sur la conception d'un habitant type, avec parfois de bonnes raisons : faire en sorte que le logement soit utilisé sans difficulté par tout type d'utilisateur, considéré que le logement collectif constitue un moyen d'intégration pour tous. Dans le logement social, il est apparu que cette approche était insuffisante. Dans le logement étudiant, on constate que les besoins et les exigences sont différents en fonction des circonstances. Les chercheurs ont montré qu'ils dépendaient du mode d'accès des étudiants au logement et que le choix de ce dernier était fonction du niveau économique, de l'origine géographique et ethnique. Les formes de cohabitation dans le logement (ou la résidence) dépendent des relations de couple, d'amitié, de solidarité, des circonstances de rencontre (fac, travail, origine géographique commune). Les formes de cohabitation dans la cité U ou dans les espaces de proximité du logement (en cité HLM, en centre-ville) sont associées à l'éventuelle constitution de réseaux ou de communautés homogènes (par fac d'appartenance, origine ethnique). Les modes et les temporalités d'occupation de l'espace habité entre cours en fac et vie urbaine hors logement, temps de travail, de consommation et de repos dans la chambre et hors la chambre varient considérablement en fonction des circonstances. Ils sont fonctions de l'importance et de la gestion de la rupture domestique, spatiale et temporelle, avec le milieu familial de départ, la fréquence de relation avec ce milieu, la place du logement dans la construction éventuelle de l'autonomie économique parallèle aux études, la gestion de ces conséquences (pionnat, travail de nuit, gardiennage). Ils sont liés à

l'éventuelle refondation familiale, au cours des études, avec la recherche difficile d'équilibres entre le travail, les études et les enfants, entre l'homme et la femme, l'abandon provisoire des études par l'un ou l'autre, les stratégies d'alternance, vie active, vie étudiante, et au milieu de cela le problème du logement. Ils sont marqués par ces phénomènes nouveaux que sont les rythmes plus marqués et les modes de la mobilité étudiante, du voyage, voire du vagabondage étudiant, dans la même ville ou de ville en ville, voire de pays en pays. Cette apparition du phénomène de grande mobilité, importante sur le plan de l'acquisition des savoirs, a de forte incidence sur la définition d'un logement ; on parle de la liberté contre le confort, l'éphémère contre le permanent. Les chercheurs continuent à penser qu'il est possible d'appréhender ces questions en se servant du concept de trajectoires ou carrières résidentielles, à mettre en parallèle à des itinéraires d'automatisation progressive vis-à-vis du milieu familial et constituant des formes compensatrices des effets de la rupture avec celui-ci.

Symbolique du logement étudiant

Nombre de maîtres d'ouvrages ont fait leur les considérations précédentes. Ils considèrent que les logements proposés aux étudiants doivent obéir à une certaine volonté de banalisation. Il est vrai que les mêmes tiennent ce même discours pour l'habitat en général et restent très conservateurs en matière d'architecture. Mais comme tout discours d'acteur, il convient de l'analyser pour y trouver sa part de vérité. Ces décideurs insistent sur la nécessité de faire de petits immeubles dotés d'interphones, avec des logements indépendants équipés de sanitaires et cuisines. Ils voient le logement étudiant comme un logement de passage dans le parcours d'un jeune (2 à 3 ans en moyenne), connaissant une rotation importante, ce qui implique un produit particulier et des modes de gestion. Ils pensent que les rapports des jeunes au logement sont marqués par le passage de l'âge de l'adolescence à l'âge adulte, un rapport au collectif très développé, un niveau de ressources généralement réduit, un emploi du temps peu contraint. Ces éléments, liés au mode de vie, varient dans le temps et sont fonctions de l'âge, des filières d'enseignement, de l'origine sociale, du lieu d'habitat, de la situation familiale. Le temps consacré aux différentes activités quotidiennes, études, transport, petits boulots, rencontres, loisirs, sont très différents d'un étudiant à l'autre. Par rapport à la période lycéenne, les activités de loisirs et de rencontre évoluent. Les réseaux de connaissance qui se constituent sur la base d'affinités, de similitude d'origine ou de lieu de vie deviennent plus sélectifs et plus stables avec l'âge. Les trajectoires résidentielles passent généralement par les solutions collectives (Cités Universitaires, cohabitation, chambre chez l'habitant) avant de se tourner vers les formules plus individualisées (studio, appartement) notamment lors de l'installation en couple. Toute production de logement doit faciliter ce passage du collectif au privé.

PROGRAMME DE BASE EN MATIERE DE SERVICES COLLECTIFS

Le rôle social des équipements collectifs

Le sociologue Francis Rathier s'est interrogé, dans les années 1990, sur la place et l'intérêt des services collectifs dans les résidences étudiants. Il a comparé trois types de programme : une résidence Crous, avec des services collectifs "à minima", de faibles loyers, des activités du type "salle de jeux", sans gestionnaire sur place, une résidence-service, réalisée par un promoteur privé, avec des services intégrés, une salle de musculation et de gymnastique, un gestionnaire sur place, une résidence en maîtrise d'ouvrage délégué, construite à l'initiative d'une municipalité et qui accueille, en plus des étudiants, des personnes en formation, la gestion étant assurée sur le mode associatif. Ses travaux confirment que les services ont une fonction plus ou moins intégratrice selon le moment dans le cursus de l'étudiant. Les étudiants de 1^{er} année ressentent la nécessité de se créer un réseau d'amitié et la résidence est, pour eux, un lieu favorable pour établir des relations sociales et qui peut avoir un effet très positif sur la réussite scolaire. La présence de services et locaux communs favorise cette fonction intégratrice. La résidence perd ce rôle pour les étudiants plus âgés, qui se sont déjà intégré dans une communauté et sont à un autre stade de leur "cursus résidentiel". Ce rôle des services dépend aussi de la nature de l'établissement d'enseignement et des pratiques pédagogiques. Il est moins important pour les élèves des écoles, qui possèdent un emploi du temps plus chargé et se trouvent bien encadrés. L'étudiant juge aussi l'intérêt de services en fonction de critères économiques, qui consistent en une comparaison du coût, du confort apporté et du gain de temps. L'apport des services et des équipements dépend aussi du mode de gestion choisie et de la conception architecturale. La localisation des services collectifs au contact des lieux de passage accroît leur attractivité ; toutefois, il y a lieu de tenir compte des nuisances sonores, générateurs de gênes et de conflits. La gestion joue sur l'efficacité d'un dispositif, et notamment, la présence d'un gestionnaire sur place est considérée comme un atout. Dans ce champ, la présence d'un adulte est de nature à réguler l'utilisation des équipements et des lieux, à favoriser l'apprentissage de la vie en commun et de l'autonomie. Il faut, enfin, accorder de l'importance à la maintenance des équipements et à l'entretien, une exigence qui se satisfait mal, en France, de la délégation.

Les locaux de base

Un accord général semble se dégager sur l'importance des espaces suivants : salle polyvalente, bagagerie, local vélo, laverie, voire cafétéria ou installation de simples distributeurs de boissons (sans compter des espaces comme les ateliers de maintenance, la loge du gardien, etc). A l'inverse, l'importance des salles de travail communes (bibliothèque, salle informatique) n'est pas appréciée de la même façon par les différents gestionnaires.

De nouveaux services ont été introduits dans le programme des résidences : services mis à la disposition des étudiants nécessitant, selon les cas, une contribution financière : distributeur de boissons ou de repas, cafétéria, informatique, photocopieuse, laverie automatique, lavage et repassage, appareils ménagers, entretien dans les chambres, petit-déjeuner, espace courrier, bagagerie, terrasse solarium, tennis, espace vert, journaux, centrales d'appels. Certains étudiants réclament et disposent de vrais logements avec des bibliothèques, des salles de travail, des équipements sportifs. Ils demandent à être considérés comme des clients autonomes. Par ailleurs, la stabilisation des effectifs étudiants et la relative saturation du marché conduit les opérateurs à privilégier davantage les besoins qualitatifs. Vincent Dupuy, président de l'agence pour le développement économique du logement étudiant explique cette évolution : "Nous sommes passés d'une logique de produit à une logique de services. Ce changement dans le concept de logement étudiant résulte des résidences privées qui bénéficient de surfaces deux fois plus grandes, d'espaces communs de qualité et d'une large gamme de services. Dans le secteur social, l'avantage réside avant tout dans le prix modéré, mais les résidences construites par les maîtres d'ouvrage sociaux sont nécessairement des produits bien classés, avec comme premiers services la sécurité et le mobilier, dans des surfaces supérieures à dix mètres carrés. En logement diffus, l'évolution du concept d'habitat étudiant peut se traduire par une exigence accrue en termes de qualité et de propreté".

Les résidences actuelles conjuguent des appartements confortables, des services spécifiques, et une bonne implantation géographique à proximité du centre-ville, des établissements d'enseignement ou des axes de transport en commun. Rien n'est oublié. L'aménagement intérieur des studios est réglé dans le moindre détail pour satisfaire aux exigences de la vie étudiante. Des espaces communs de rencontre et de loisirs sont prévus. Les fonctions de communication et d'accès à des services sont particulièrement soignées. Le gestionnaire sur place, assure le fonctionnement des résidences pour l'accueil, l'aide aux démarches administratives, la maintenance et la sécurité. Tout est mis en œuvre pour que le jeune décohabitant puisse faire sa première confrontation avec la vie adulte dans les meilleures conditions.

Le modèle hôtelier

Face à ces mutations, l'offre de logements s'est considérablement adaptée. L'abandon, au cours des années 1980, de la construction de nouvelles "cités universitaires" en fournit une première illustration, mais l'offre privée a, elle aussi, profondément évolué, tant par l'amélioration sensible du confort des petits logements locatifs anciens que par l'arrivée massive sur le marché de résidences neuves spécialisées.

L'offre spécialisée, naguère exclusivement composée de résidences universitaires fonctionnant sur le modèle du foyer, offrant des chambres individuelles de 9m² et des services communs pour les repas et les équipements sanitaires, s'est désormais considérablement diversifiée. S'y côtoient dorénavant une offre publique, à caractère sociale et une offre privée plus ou moins luxueuse.

Avec la fourniture de services (accueil, petit-déjeuner, nettoyage des logements, fourniture et blanchissage du linge de maison), et la gestion d'une clientèle de plus en plus mobile pour des séjours de plus en plus courts, le fonctionnement des nouvelles résidences s'apparente à la para-hôtellerie.

On assiste à une banalisation du logement étudiant à côté de produits d'hôtellerie ou du tourisme. Le produit le plus abouti a été élaboré par le groupe Capitales, un des cinq premiers opérateurs des résidences pour étudiants. Il s'agit d'un schéma de gestion adapté au développement de cet habitat et destiné à sécuriser les investisseurs privés. Le groupe a créé une société d'exploitation en para-hôtellerie (SGRS, société de gestion de résidences-services) qui signe un bail avec l'investisseur. Le propriétaire a donc, en face de lui un seul locataire pendant neuf ans et perçoit un loyer indexé. Au terme de cette période, il peut reprendre son bien. La SGRS, qui gère déjà une trentaine de résidences auxquelles vont s'ajouter neuf autres livraisons en 1999, assure le remplissage, la gestion, les petits travaux, l'animation. Pour répondre aux attentes des étudiants, notamment en convivialité, de nouvelles activités de billard, de baby-foot ou de cinéma sont proposées et des soirées à thème sont même organisées dans des discothèques à la mode. Avec des services et une gestion polyvalente, il devient possible d'élargir la clientèle pour assurer la pérennité du produit. Par exemple, des services de baby-sitting, de covoiturage peuvent être développés pour atteindre une clientèle de jeunes ménages ou des stagiaires. La logique du gestionnaire a donc pris le pas sur celle du promoteur.

L'habitat étudiant n'a pas fini d'évoluer. L'enjeu est de taille. Les étudiants sont, pour beaucoup actuellement, des clients solvables, demandeurs de services, mais aussi les futurs consommateurs de demain.

La différenciation par les services

Les services dispensés par les gestionnaires constituent un critère de différenciation majeur des programmes. Les espaces communs et les services annexes mis à la disposition des étudiants constituent une caractéristique du logement spécifiquement étudiant. Ces services et ces espaces sont inégalement développés d'une résidence à l'autre et d'un foyer à l'autre.

En ce qui concerne les locaux, on peut globalement distinguer :

- les locaux destinés à l'étude (bibliothèque, salle de travail, salle informatique),
- les locaux destinés aux loisirs (salle des fêtes, salle vidéo, salle de sports, salle de musique, et parfois même de petits théâtres).

Pour les services et équipements, on recense fréquemment :

- un service d'accueil garantissant aux étudiants la présence d'un interlocuteur (gardien, gestionnaire, intendant) ,
- des équipements pour la vie quotidienne (bagagerie, lave-linge, sèche-linge, fax, photocopieuse) ;
- la fourniture du linge de literie
- un service de restauration (cantines dans les internats et les foyers "confessionnels" ou pour travailleurs, cafétéria dans les résidences privées et les résidences du CROUS,...).

La mise à disposition de ces espaces collectifs et de ses services constitue un plus indéniable pour l'étudiant qui en bénéficie. La banalisation du logement social étudiant tend cependant à réduire ces prestations annexes. Pour ces nouvelles résidences, le CROUS de Paris témoigne d'exigences relativement limitées en matière de locaux communs. A l'inverse, la Cité Internationale Universitaire de Paris reste très attachée à la présence de divers services et locaux communs visant à améliorer l'accueil des étudiants étrangers.

Enfin, au-delà de l'existence même de ces prestations, d'autres critères interviennent comme la qualité de l'entretien et l'accessibilité des locaux collectifs (par exemple, horaire d'ouverture, éventuelle réservation pour des associations extérieures) ainsi que la gratuité ou non de certains services.

Les activités spécifiques aux œuvres universitaires

Par ailleurs, le réseau des œuvres universitaires assure différents services sociaux vis à vis des étudiants, une fonction qui entraîne des besoins en espaces de bureaux et en lieux d'accueil, et qui peuvent trouver place, soit dans des bâtiments administratifs particuliers, soit dans certaines parties de grandes résidences universitaires.

Les CROUS assurent la gestion le système des bourses de l'enseignement supérieur. Cette activité concerne une population comprenant les étudiants ou élèves d'établissement d'enseignement supérieur, les élèves issus de classe terminale de nationalité française, les ressortissants de l'union européenne, les étudiants étrangers résidants en France depuis au moins deux ans avec leur famille, les étudiants ayant un statut de réfugié. La demande de bourse et celle de logement en résidence universitaire se font par Minitel ou Internet, mais il faut néanmoins des locaux pour loger le personnel administratif chargé du traitement des dossiers. Cette gestion demande une organisation rigoureuse et un personnel important. Les bourses ne sont attribuées que pour un an ; l'attribution définitive et le paiement sont subordonnées à la progression des études ainsi qu'aux ressources et charges de la famille, et déterminer selon un barème national. Le travail de vérification est important. En outre, les CROUS ont pour mission d'accueillir les étudiants étrangers boursiers du Gouvernement français, ou ceux de certains Etats avec qui la France a passé des accords diplomatiques. Ils accueillent ces boursiers dès leur arrivée, procèdent aux formalités de leur installation, veillent au bon déroulement de leurs études et assurent un suivi pédagogique en liaison avec leur lieu d'enseignement supérieur.

Les CROUS ont en charge les services sociaux où les étudiants qui ont des difficultés d'ordre administratif, personnel ou financier peuvent rencontrer des assistantes sociales. Ces dernières travaillent en liaison avec les services du CROUS, du Rectorat, des Universités ainsi qu'avec des organismes tels que Sécurité sociale, Mutuelle, Médecine préventive. En outre, les CROUS ont mis sur pied des Services "Emplois temporaires étudiants" dont l'objectif est de procurer, aux étudiants à la recherche d'une activité rémunérée, un emploi temporaire à temps partiel pendant l'année universitaire ou à plein temps durant les vacances. Ils ont créé des services comme OTU voyage, dont la vocation est de proposer les meilleures conditions financières de transports, des séjours et circuits de toutes destinations, à vocation linguistique ou touristique, des assurances pour les voyages à l'étranger. Ils ont créé des Services pour développer les activités culturelles, proposant des aides financières à des projets de cette nature, réalisés par des étudiants et ayant des retombées sur le monde étudiant. Ils demandent toutefois que le financement des CROUS soit complété par l'engagement financier de partenaires publics ou privés. Les CROUS participent ainsi à différents concours nationaux : la nouvelle, la photographie, la bande dessinée et le court métrage. De nombreux clubs fonctionnent dans les résidences universitaires et proposent diverses activités : photographie, théâtre, musique, vidéo. A ce fonds Culture s'ajoute le fonds action portant sur le thème de l'engagement, de la citoyenneté, solidarité, environnement, sport, solidarité internationale, économie. Sont également concernés tous les projets d'animation des structures du CROUS et des campus (restaurants, résidences, cafétérias).

Il faut citer un autre service bien connu des CROUS : la restauration. Ces équipements ouverts aux étudiants ainsi qu'au personnel de l'Education Nationale, très spécifiques, se trouvent généralement dans un

bâtiment isolé, cependant, il peut être habilement intégré dans le plan masse d'une grande résidence de grande capacité. Il faut aussi signaler qu'à côté des restaurants universitaires classiques, se développent également les cafétérias présentant un large choix de produits à consommer sur place ou à emporter (salades composées, plats du jour, pizzas, frites, sandwiches, desserts variés, boissons chaudes et froides, confiseries). On trouve aussi des boutiques, souvent localisés près des lieux d'accueil des résidences, ouvertes plus largement pendant le jour et une partie de la nuit où l'étudiant peut trouver des plats cuisinés à emporter.

LES ESPACES EXTERIEURS

Les étudiants, dans leur discours sur leur lieu de résidence, mettent l'accent sur la nécessité d'affirmer une identité vis-à-vis de l'environnement extérieur, du voisinage immédiat et du quartier. Il s'agit, pour eux, de montrer une collectivité, de poser une différence mais ils ne préconisent pas des projets hermétiquement clos. Cet objectif se résout en intervenant sur le traitement de la limite urbaine puis en aménageant des espaces de transition entre l'espace public et l'espace privé de la résidence. La nature du jeu formel est connue ; il consiste à exprimer des oppositions entre un intérieur et un extérieur, entre des limites plus ou moins ouvertes ou fermées. Il se matérialise par un traitement des limites, le choix d'une construction à l'alignement ou d'un retrait avec son accompagnement d'ouvrages complémentaires, murs, porches, grilles, ménageant des échappées visuelles. Cette gradation va aussi trouver à s'exprimer dans le hall, puis dans les circulations intérieures. Elle dépendra du choix du gestionnaire d'ouvrir ou non certains des espaces collectifs à un public extérieur à la résidence.

Cette analyse des espaces suivant le critère public-privé va de pair avec la distribution du programme en volume, la recherche du plan masse le mieux adapté à la situation urbaine. Suivant l'importance du projet s'impose un ou plusieurs bâtiments. Alors diverses configurations sont possibles : constituer des maisons séparées, réaliser avec des ailes multiples, distinguer des locaux collectifs qui servent de liens. Ces différentes solutions vont de pair avec l'aménagement des espaces extérieurs dont certains ne vont avoir qu'une seule fonction d'agrément, mais, d'autres, vont se voir attribuer d'autres fonctions : lieux de promenades, de détente, de rencontre, d'activités sportives.

Dans beaucoup de projets, le parking des résidents constitue une contrainte importante qui peut rendre la vie de la cité difficile en introduisant du bruit là où il faudrait du calme. Dans beaucoup d'endroits, cette question est liée à la réglementation locale et aux articles du Plan local d'urbanisme sur le stationnement. Il dépend de la politique de la ville en matière de transport en commun ou de circulations douces. En centre dense, il reste nécessaire de prévoir un parking enterré, mais dans un pourcentage raisonnable du nombre de logements.

LES MULTIPLES FIGURES DE L'ORGANISATION SPATIALE

"Une résidence universitaire peut être un bâtiment symbole. C'est l'endroit à partir duquel les jeunes, arrivés pour suivre leurs études, découvrent et s'approprient la ville. Pour les étudiants étrangers, c'est une image forte qu'ils conserveront de leurs pays d'accueil."

(La question du logement des étudiants. Agence de développement et d'urbanisme, Lille, 1991)

L'OPPOSITION ENTRE UN BLOC ET UNE FORME LIBRE

Le Pavillon Suisse (1930-1933)

Le Pavillon Suisse, réalisé par Le Corbusier dans l'enceinte de la Cité Internationale Universitaire à Paris, constitue l'exemple même d'une correspondance entre la mise en forme architecturale, les nécessités de la fonction et des techniques. Le schéma formel s'appuie sur la juxtaposition de deux éléments présentant un fort contraste. Le premier, d'une grande pureté, un prisme rectangulaire est posé sur pilotis ; le second, une forme libre, est limitée par des obliques et un vaste mur courbe s'amenuisant dès le premier étage. Le prisme abrite les lieux d'hébergement : chambres d'étudiant, appartement du directeur, chambres pour les domestiques. La forme libre, agencée par quelques cloisons courbes, accueille les quelques équipements communs : hall d'entrée, salle de lecture, cuisine, loge, bureau. Le Corbusier anima cette zone à l'aide d'agrandissements photographiques, remplacés en 1945 par une vaste fresque et de quelques meubles, conçus et disposés comme des sculptures, à l'exemple de cette table de marbre, posée sur deux socles cylindriques en métal, fixés au sol ou de bancs en béton rehaussés de dessins sur tôles laqués en couleurs vives. Les chambres, d'une profondeur de huit mètres et d'une largeur de deux mètres quatre-vingt, furent disposées en ligne, au côté sud d'un long couloir éclairé par de petites fenêtres. Charlotte Perriand participa à la conception intérieure de l'équipement: meubles, placards et lavabos intégrés à la construction pour offrir un volume sans contraintes.

L'usage de pilotis fut justifié par la mauvaise constitution du sol qui demandait la mise en oeuvre de puits descendant à plus de dix-neuf mètres de profondeur. Une coupe de Le Corbusier montrait ainsi la constitution de l'ouvrage, des pilotis, doubles poteaux fusionnant aux extrémités, placés près de l'axe du bâtiment, portant sur des semelles communes reprises par deux puits parallèles. Le corps de l'ouvrage reposait ensuite sur deux larges poutres de quarante mètres de longueur, et une large plate-forme, de même conception que les planchers champignons, d'une épaisseur de soixante centimètres près des poutres et de quinze centimètres aux rives. Au-dessus, la structure était constituée d'une ossature métallique, inscrite dans la trame des chambres, deux mètres quatre-vingt, un ensemble de profilés en I et en H, formant des poteaux, des poutres et des solives et complétée par des planchers en béton armé réalisés sur des coffrages perdus. La seconde partie de l'ouvrage reçut des fondations superficielles, mais, moins stables, elles provoquèrent des cassures dans les briques de verre de la façade est. Des façades légères assurèrent la fermeture des volumes, de la menuiserie accueillant du vitrage pour les trois étages de chambres situées sur la façade sud, des briques creuses support de dalles en béton armé préfabriquées pour les parties pleines du solarium du dernier niveau, les façades nord et latérales. Des panneaux en héraclith et laine de verre et un enduit au plâtre doublait intérieurement le dispositif. Ce projet fut, pour Le Corbusier l'occasion d'expérimenter la construction à sec. Au nord, la façade courbe fut réalisée en meulière et celle de l'escalier en pavés de verre. L'intervalle entre les poteaux servit à créer un caniveau, sous la plate-forme, servant à dissimuler les canalisations des eaux usées.

Le Pavillon Suisse donne le premier exemple d'une formule qui connut un succès mondial, basé sur une opposition entre une forme régulière, un coffre détaché du sol par l'intermédiaire de pilotis, auquel s'opposent des formes souples des locaux uniques dans le programme tels que la réception ou la salle de réunion. Pour faire correspondre à chaque fonction un volume différent la tour de l'escalier est rejetée à l'extérieur du prisme.

La maison du Brésil à Paris

Inaugurée en 1959, la Maison du Brésil a été réalisée par l'architecte brésilien Lucio Costa, qui fera appel à Le Corbusier en lui proposant spontanément de collaborer en 1952 à l'esquisse du projet. Le parti choisi se caractérise par l'association d'une barre sur pilotis et de volumes indépendants à rez-de-chaussée. La barre est tramée ; dans une trame prennent place des chambres avec lit simple, salle de bain intégrée près de la porte d'entrée, et dans deux trames, les chambres avec lit double et cuisine près de l'entrée. Le parti général est le même que celui du Pavillon Suisse, à l'exception du fait, qu'au lieu d'être juxtaposée, la forme souple se glisse au dessous de la barre pour la Maison du Brésil. Cette disposition permet d'intégrer plus facilement les ascenseurs et les escaliers.

A l'image de son architecture entre raffinement et brutalité, la destinée de la Maison du Brésil a été beaucoup plus rude que celle de la Fondation suisse, sa respectable aînée de plus de trente ans. Mise en application des théories corbusiennes sur l'industrialisation, le pavillon brésilien s'est trouvé d'autant plus vulnérable qu'il faisait appel à des techniques constructives balbutiantes. Les éléments préfabriqués pour la structure (pré-dalles, panneaux d'habillage de façade) comme pour le second œuvre (habillages de gaines, meneaux des pans de verre, cloisons des douches) ont subi les ravages du temps. Devant la dégradation des équipements techniques et de la construction même, le bâtiment a été réhabilité.

DEVELOPPEMENT AUTOUR D'UNE COUR CENTRALE

Le St. John's College à Cambridge

Le St. John's College est le modèle le plus ancien des collèges anglais, qui associait, comme dans un couvent, l'ensemble des locaux nécessaires à la vie, à l'étude, à la méditation, autour d'une cour centrale. Le collège fut fondé en 1511 par Lady Margaret Beaufort, mère d'Henry VII. La partie la plus ancienne, dite première cour, fut construite de 1511 à 1520 pour vingt étudiants et leurs maîtres. Elle comprenait déjà tous les équipements caractéristiques de ces lieux d'éducation. L'entrée principale, la conciergerie, la "combination room" et la bibliothèque se trouvent dans l'aile est, les bâtiments comportant les pièces de séjour et d'étude des étudiants sont dans l'aile sud ; l'aile ouest abrite les cuisines, le "Hall" et le "Masters Lodge" et l'aile nord la chapelle. Cet espace n'a plus le même aspect aujourd'hui ; l'ancienne chapelle fut démolie et une autre reconstruite au XIX^e siècle, environ vingt mètres plus au nord. Une seconde cour fut construite entre 1589 et 1602 ; elle est restée dans son état d'origine. Elle fut complétée par une troisième cour, comportant une bibliothèque dans son aile nord, et d'une aile ouest longeant la rivière Cam. Les travaux de cette partie s'achevèrent en 1670. Les bâtiments côté sud et ouest abritent les chambres des étudiants. L'aile sud comprend pour la première fois, dans l'évolution architecturale des collèges, deux étages. Au XIX^e siècle fut construit, sur la rive ouest du Cam, un bâtiment d'habitation en forme de U, complété sur le côté laissé libre de la cour par une galerie piétonne. Cette partie est reliée à la troisième des cours du collège par un Pont des soupirs.

Ce collège montre un bel exemple de duplication, avec modification, d'une forme de base, pour répondre à des besoins croissants.

Le Collège néerlandais de la Cité Internationale Universitaire de Paris (1929-1938)

Willem Marinus Dubok réalisa entre 1929 et 1938, le Collège néerlandais, un ouvrage construit suivant les principes du Stijl prévu pour abriter cent chambres d'étudiants. Le bâtiment fut conçu comme une interpénétration de volumes blancs de différentes hauteurs, s'achevant pour certains en un demi-cylindre. De longues fenêtres découpèrent les façades en bandes, ou situées juste en dessous des toitures décomposèrent les volumes un assemblage de parois. Des plans lancés dans l'espace servirent d'éléments d'accompagnement sur les terrasses supérieures de certaines parties; un élément de ce type fut utilisé comme auvent pour protéger l'entrée principale de l'édifice. Le bâtiment fut organisé autour d'une cour intérieure occupée essentiellement par vaste bassin. Tout autour, au rez-de-chaussée se pressaient les salles communes, le hall servant de foyer, la salle de réunion transformable en théâtre, les salles d'études pour la musique; une cour longue et étroite séparait cette partie d'une aile parallèle abritant les appartements du directeur et du secrétaire. Au-dessus des deux premiers niveaux, le bâtiment se réduisait à quatre ailes, associées par des escaliers et des balcons, où, suivant l'épaisseur, prenaient place une ou deux rangées de chambres. L'influence de Mackintosh apparaît dans cet ouvrage, par des détails comme les grands volumes de verre montant sur toute la hauteur, le découpage des baies en petits carreaux, la grande toiture couvrant l'aile sud. Du Stijl, il possédait ce caractère de sculpture isolée, éclatant dans toutes les directions.

Le couvent de la Tourette à Evieux-sur-Arbresle (1953-1959)

Pour Le Corbusier, le monastère est une machine à faire vivre ensemble, en une communauté soumise à une règle, une centaine d'hommes se préparant, par la méditation et l'étude à l'action. La règle lui fournit la donnée essentielle du programme : l'alternance équilibrée des temps de travail et de prière, de solitude et de rencontre. Il en résulte un travail de conception qui doit trouver la vraie place entre les lieux de la retraite individuelle et ceux de la célébration collective, des "contacts et des circuits" sur lesquels s'établit la vie de la communauté. Ce programme a beaucoup à voir avec la question de la résidence étudiant. Il est donc naturel d'étudier ici ce type de projet.

Le couvent de la Tourette se caractérise par une analyse attentive des fonctions et une réponse rationnelle. Le couvent devait servir de logis à des moines dominicains, et devait leur permettre d'étudier dans la quiétude de la campagne. Le Corbusier puisa dans le répertoire des réalisations historiques magistrales comme la chartreuse d'Éma près de Florence, le mont Athos ou l'abbaye cistercienne du Thoronet. Il déclara lors de l'inauguration avoir "essayé de créer un lieu de méditation, de recherche et de prière", avoir imaginé "les formes,

les contacts, les circuits qu'il fallait pour que la prière, la liturgie, la méditation, l'étude se trouve à l'aise dans cette maison". "Il était question de loger les religieux en essayant de leur donner ce dont les hommes d'aujourd'hui ont le plus besoin: le silence et la paix". Il posa le bâtiment sur la pente d'une colline boisée comme un objet autonome. Il en définit la silhouette, une ligne horizontale s'imposant au paysage, et construisit en dessous des murs habités. Il adapta les divers cotés d'un plan carré entourant une cour centrale, tantôt en faisant descendre les constructions jusqu'au sol, tantôt en les faisant reposer sur des pilotis. La partie conventuelle en forme de U s'organisa par tranches horizontales. Elle comporta de haut en bas, un toit terrasse réservée à la promenade et à la prière, une couronne de deux niveaux formée par les loggias saillantes des cellules des moines, réservées à la vie personnelle et à la méditation, deux ou trois niveaux, selon la pente, pourvus de larges baies ouvertes vers le paysage, de locaux consacrés à la vie communautaire, salles d'étude ou de réunion, réfectoire. Des brise-soleil verticaux aux rythmes variés distinguèrent ces pièces communes, tandis que les loggias venaient en surplomb, soulignant l'horizontalité du projet. Des plans opaques, semblables à des pignons, formaient des articulations dans les angles. Alors que de l'extérieur le bâtiment fut rigoureusement réglé, dans la cour se développa de multiples volumes, des appendices aux formes libres correspondant à l'oratoire, aux chapelles, à l'entrée, à l'atrium, et un registre très diversifié de percements. Aux étages supérieurs, seules d'étroites fentes horizontales à la hauteur des yeux s'ouvraient sur la cour. Une église fut disposée au nord, fermant le U, dans un parallélépipède de béton brut, percé d'une bande verticale à droite du chœur, et d'une autre, horizontale, courant sous le plafond. Sur les cotés se greffaient des volumes annexes, au sud, la sacristie avec des "mitraillettes" de lumières, au nord, "l'oreille saillante" des autels secondaires, inondés par les couleurs primaires des canons à lumière.

Le Churchill College à Cambridge (1965)

Le Churchill College à Cambridge, réalisé par les architectes Sheppard, Robson et Partners, s'inspire des anciens collèges avec leurs cours entourées par des bâtiments périphériques. Dans le cas présents, les architectes ont choisi deux dimensions de cours et ont construit leur projet en répétant ces formes de base, en plan, et en utilisant des volumes d'un seul ou de deux étages. Le programme est composé de pièces de séjours et d'étude pour environ sept cents étudiants, d'un Hall, de la combination room, d'une chapelle, d'une bibliothèque, de masters et tutors lodges ainsi que des appartements pour des membres de l'Université et des étudiants mariés. Les pièces communes sont rassemblées au cœur du projet ; elles sont entourées par des constructions abritant les appartements. La série des petites cours invitent au repos. Les différents côtés des cours sont en fait constitués de blocs accolés, distribuant les chambres à partir de nombreux escaliers. Il n'y a pas plus de 3 à 4 chambres d'étudiants par niveau, ce qui fait au total 4 à 9 appartements par cage d'escalier.

Les chambres ou appartements pour étudiants sont grandes. Les plus petites ont une surface d'environ 15 m² tandis que d'autres, pour étudiants seuls, dépassent 45 m². Ce sont plutôt des appartements comportant deux pièces et demie. Chaque chambre possède un lavabo et, en règle générale, trois à six étudiants disposent en commun d'une baignoire, d'une douche, d'un wc et d'une cuisine où l'on prépare le thé. Les bâtiments étant peu profonds, il est souvent possible de prévoir un éclairage venant des deux côtés opposés. Par la dimension de ces appartements et des commodités sanitaires, ce projet se rattache directement aux collèges traditionnels et tient compte de l'origine sociale des étudiants de Cambridge.

Le collège de théologie à Chichester de Peter Ahrends, Richard Burton, Paul Koralek (1960)

Le collège abrite des étudiants vivant et travaillant en communauté. Il était absolument nécessaire de permettre à chacun d'étudier et de se concentrer dans le silence d'une chambre individuelle, tout en lui offrant quantité de possibilités de rencontre et de contacts. Il n'y a que peu de surface de dégagement. Les couloirs et galerie -à l'intérieur comme à l'extérieur, ces dernières étant couvertes - s'élargissent de place en place pour former des endroits favorisant la discussion. Ainsi, l'on pourrait plutôt parler de cloître que de voies de dégagement. La chapelle s'ouvre sur le palier du 1^{er} étage qui devient ainsi en partie lieu de recueillement. Des allées couvertes traversent la cour. La cour se distingue du parc qui l'entoure par son pavage ; c'est là qu'ont lieu les réunions, discussions et manifestations. Le complexe comporte trois groupes fonctionnels qui, malgré leur nature hétérogène, sont réunis dans un seul bâtiment : trente-cinq chambres comparables à des cellules, quatre appartements pour le personnel et leurs familles qu'il convenait de loger à part sans pour autant les séparer du bâtiment, et enfin de domaine central comprenant l'auditoire et la bibliothèque, cette dernière devant également servir à des personnes de l'extérieur. Le rez-de-chaussée est ainsi considéré comme zone intermédiaire entre le collège théologique, tout replié sur lui-même, et l'extérieur. C'est dans cette partie transitoire que se trouvent les appartements et la bibliothèque. En gravissant les escaliers qui sont logés dans deux tours fermées au monde, on monte directement aux étages sans traverser le hall d'entrée ou autre lieu de passage. La chambre à coucher est l'unité de base du plan. Elle reçoit doublement la lumière du jour : d'une part une fenêtre normale et verticale éclaire la partie séjour, et d'autre part une imposte supplémentaire donne de la lumière au cabinet de travail qui fait saillie sur la façade. Lorsque l'étudiant travaille, aucune distraction ne vient le troubler et nous avons là le cadre architectural idéal pour favoriser l'effort de concentration et le travail spirituel. D'ailleurs, l'éclairage

zénithal joue un rôle important dans ce bâtiment voué à l'isolement spirituel et à la concentration. C'est ainsi que l'on a renoncé aux baies dans la bibliothèque, dans la salle de lecture et dans la chapelle. L'allure générale et les aménagements extérieurs reflètent le même esprit. Le béton est brut, la maçonnerie apparente, les lampes composées uniquement d'ampoules et de douilles. Le bois des placards est brut, les coloris sont rares. On en trouve sur les portes veinées qui sont peintes en orange, jaune et bleu, mais les cloisons sont uniquement passées à la chaux.

Le foyer des étudiants du Gonville et Caius College à Cambridge

Ce bâtiment, de Sir Leslie Martin et Colin St John Wilson, de plan carré, s'organise autour d'une cour centrale, située au premier étage, accessible, à partir du parc dans lequel se trouve le bâtiment, par deux escaliers extérieurs situés sur les façades sud et est. Au rez-de-chaussée prennent place une salle de séjour, une salle à manger (éclairée zénithalement), des cuisines, des garages, du stockage et quelques chambres d'hôte situées près de l'entrée, face à la loge du gardien. Au premier étage, une grande galerie en forme de U dessert trois rangées de chambres donnant sur la cour intérieure, desservies par des escaliers situés côté extérieur du bâtiment. Le quatrième côté est construit avec la circulation côté intérieur. Les deux étages supérieurs sont en retrait du côté de la cour, donnant ainsi à chaque chambre une terrasse. Côté parc, cette partie se caractérise par un fort contraste entre une bande d'une hauteur d'étage, fort peu percée, reposant sur des rangées de refends en forme de lame, dans lesquels viennent s'imbriquer les obliques des escaliers et les murs latéraux des couloirs disposés en retrait par rapport à la façade. Le jeu des volumes est saisissant ; la quatrième façade, coté parc, est marquée par la succession de terrasses.

Ce bâtiment accueille trois types de chambres, de dimensions et de formes variables. La chambre de base fait 15 m² ; elle est séparée en deux parties par un bloc de placards, isolant un coin toilette équipé d'un seul lavabo. Des chambres font 21 m² et d'autres ont une surface variant entre 20 et 27 m², ce qui permet de distinguer un coin pour l'étude, un autre pour le repos. Des salles de bains et des toilettes collectives accompagnent les équipements.

LA COUR DEVENANT PARC

Dans la maison des étudiants de Fairfield et Dubois, le paysage intérieur du complexe tranche avec bonheur sur les alentours fortement habités et représente une véritable oasis de paix. Le plan masse est très intéressant. Le bâtiment dont la face extérieure est d'aspect traditionnel présente des angles droits, mais vers l'intérieur les lignes sont courbes et délimitent une vaste cour. Si l'on peut parler de cour, car en fait il s'agit d'un véritable paysage miniature. L'œil ne se pose sur aucun point de référence fixe, toutes les lignes sont fuyantes. Le plan est bien ordonné : les locaux communautaires et administratifs se trouvent dans un soubassement à deux étages. Ce soubassement assez bas s'ouvre du côté de la rue. Au-dessus de celui-ci se trouvent trois étages comprenant des appartements dont certains sont fortement en retrait par rapport aux étages inférieurs.

PLAN MASSE EN FORME DE DOIGTS

Agrandissement de l'université de Saint-Andrews (1964-1968)

Ce bâtiment de Stirling fut l'occasion de reprendre un des archétypes de la période art-déco, le bateau et de mettre en oeuvre des procédés d'industrialisation, symbole d'une industrie moderne. Il fut conçu comme un système de ponts promenoirs et séries de cabines, justifié par son isolement dans le paysage. Situé dans le nord de l'Ecosse, un lieu dépourvu de matériaux de construction locaux comme d'ouvriers, cet ouvrage appelait à faire usage d'une technologie plus sophistiquée. Stirling dessina un assortiment de pièces en béton moulé qui furent fabriquées en un lieu plus propice, transportées à pied d'œuvre, prises directement sur des camions par des grues mobiles et posées sans toucher le sol. Le projet demanda la réalisation de trente-deux moules différents pour produire les panneaux préfabriqués et les caissons de plancher. Le plan rappelait les doigts d'une main; chaque élément accueillait deux cent cinquante étudiants dans des chambres orientées vers la Mer du Nord. Un promenoir vitré, avec des espaces de dégagement pourvus d'équipements, longeait chaque bâtiment; il fut placé à mi-hauteur et, à partir de là, des escaliers intérieurs permettaient d'accéder à de courts vestibules desservant les chambres situées au-dessus ou bien au-dessous du promenoir. Stirling donna à la façade une forme de dent de scie pour éviter des vis à vis entre les différents bâtiments.

LA COQUILLE ET SON CENTRE

Queen' College, Saint-Clements, Oxford (1966-1971)

Dans cette nouvelle résidence, Stirling reprit l'ancienne opposition entre un intérieur accueillant et un extérieur protecteur. Le site l'y invitait avec, au sud-est, un parking municipal asphalté, au nord, un petit bras de rivière couvert de magnifiques vieux arbres. L'ouvrage abrita des appartements d'une pièce avec des lavabos et des placards de rangement, des équipements collectifs, douches, sanitaires et des espaces de cuisine rudimentaires, des duplex pour des professeurs invités placés au sommet, un logement de gardien à rez-de-chaussée, une salle pour le petit déjeuner, une salle de conférence, toutes deux à demi-enfouies sous la dalle formant cour. Stirling organisa son bâtiment comme un grand casier à bouteille dont la partie basse ménageait un déambulateur entre des pilotis et dont la partie haute faisant penser à un conteneur. Le traitement des murs extérieurs favorisait cette impression: un mur couvert de tuiles rouges, percé uniquement de fines bandes de vitrages éclairant les couloirs intérieurs, couronné par la façade en verre des appartements en duplex du niveau supérieur. Vers les deux extrémités, le mur semblait parcouru par les cages d'escalier. La forme de gradins ou d'entonnoir favorisait la distinction entre structure et paroi, un effet accentué par la mise en valeur des circulations verticales placées dans deux tours carrées à chanfreins, les escaliers dans l'une, l'ascenseur dans l'autre, les canalisations dans les deux. Stirling, pour obtenir une forme semi-ouverte, réalisa un bâtiment à cinq cotés, quatre cotés égaux et le cinquième d'une longueur double, issu d'un octogone déformé, l'éirement formant l'entrée. Il mit celle-ci en communication avec l'espace de circulation engendré par les pilotis, une figure de cloître dont le sol fut placé légèrement plus bas que la cour centrale. Quatre escaliers permettaient de monter du cloître à une cour en podium modelée en volumes pyramidaux, animé par la sortie d'aération de la cuisine transformée en sculpture abstraite. Stirling fit de la façade intérieure un mur verrière incliné puis vertical devant les appartements en duplex du niveau supérieur.

SYSTEMES EN BLOCS ACCOLES

L'Impérial College à Londres (1959)

A L'Impérial College à Londres, réalisé par Sheppard et Robson, se trouve dans le quartier de South Kensington. Il prend place trois longues parcelles sur les côtés nord, est et Sud de Princes Garden, une place typiquement londonienne, de 110 par 150 mètres, plantée de beaux arbres, dont il va constituer trois façades. Le programme prévoyait un hébergement pour 1400 étudiants, un nombre important. Il prit place dans trois longues barres de huit à dix étages, situées à l'alignement et subdivisées en quatre ou cinq blocs de manière à constituer des groupes de cent à deux cents étudiants placés sous la surveillance d'un responsable. La première de ces unités est constituée de plateaux de huit chambres, quatre de part et d'autre d'une zone de circulation sur laquelle viennent se greffer les équipements sanitaires et une cuisine commune. L'escalier et l'ascenseur sont rejetés sur le côté. Au rez-de-chaussée se trouvent les grandes salles communes, ainsi qu'au sous-sol, traité en cour anglaise. Le bâtiment est en béton armé ; la façade des chambres est composée d'éléments de béton préfabriqué ; la cage d'escalier est vitrée. Les murs non porteurs sont en maçonnerie non crépie peinte en blanc.

Dans les bâtiments construits ensuite présentent le même aspect. Ils diffèrent cependant par leur organisation intérieure. Deux galeries horizontales occupent l'une au rez-de-chaussée et l'autre au 4^e étage ; elles accueillent de nombreuses salles de réunions réservées à diverses activités. Des escaliers intérieurs qui partent de ces galeries mènent aux chambres d'étudiants et desservent, sur trois étages, un groupe de huit chambres par niveau; la cage d'escalier divise pratiquement ces groupes en deux sous-groupes de quatre chambres. Cette répartition confère à ces unités une certaine atmosphère privée.

III

LES FACTEURS DE DIFFERENTIATION DES PROGRAMMES

RECHERCHES PARTICULIERES EN MATIERE DE TECHNIQUES ET D'ARCHITECTURE

LES SYSTEMES INDUSTRIALISES

Le système Spacebox

Actuellement, les Pays-Bas sont affectés par une crise grave du logement. Près de quatre ans sont nécessaires pour obtenir un logement étudiant et la situation est aggravée par un afflux important d'étudiants étrangers. Devant cette situation plusieurs partenaires, l'Université de Delft, le promoteur privé Stichting DUWO, l'agence d'architecture De Vijf et le constructeur DUWO, se sont associés pour mettre au point un produit capable de répondre partiellement à la demande, dans de brefs délais et des coûts maîtrisés. Ils ont renoué avec les anciennes idées d'industrialisation du bâtiment et le principe des modules tridimensionnels, empilables. Ils ont choisi, comme point de départ de leur conception, un volume simple, un parallélépipède légèrement tronqué du côté de la façade. Ces volumes, où se loge la chambre d'étudiant, viennent place sur une structure métallique, dégagée du sol d'une vingtaine de centimètres et s'appuyant sur des plots en béton. Ce principe a pour but de réduire les travaux d'infrastructures. De même que l'alimentation en eau et en électricité se fait par une greffe unique sur les réseaux urbains, et la distribution interne au bâtiment étant dégagée du sol et intégrée au bâtiment. Les modules sont construits en usine, transportés par camions, puis empilés à l'aide d'une grue. Un système de clips assure l'assemblage vertical des modules ; les colonnes sont séparées l'une de l'autre de quelques centimètres. Des escaliers métalliques sont ajoutés aux extrémités. Les modules sont, soit alignés, soit disposés en arêtes de poisson, dessinant un dispositif en dents de scie. L'architecture joue sur la répétition mais la troncature des volumes de base, côté façade, enrichit notamment l'aspect des bâtiments. Dans les deux opérations qui ont été réalisées, la première à Delft, la seconde à Utrecht, les bâtiments sont linéaires ; un couloir central dessert deux rangées de chambres. La distribution se fait par des planchers en caillebotis, ce qui permet d'ajouter un éclairage zénithal à celui obtenu en extrémité de couloir. La disposition en arêtes de poisson permet de casser la monotonie.

A l'intérieur des modules, la chambre s'inscrit dans un rectangle allongé. Elle est éclairée par une grande baie en façade, avec une partie fixe et une partie ouvrante ce qui permet d'avoir un contact physique avec l'extérieur. Un volet roulant, placé à l'extérieur, permet le contrôle de la lumière et des regards. Dans une superficie de 18 m², trois mètres par six mètres cinquante, deux mètres vingt en façade, on trouve un bloc wc-salle de bain, un coin cuisine, un espace libre puis une plate-forme un peu surélevée par rapport à l'entrée. Au-dessus de la partie entrée, cuisine, salle de bain, est disposé un espace de rangement. Ce volume intérieur permet plusieurs types d'aménagement. Certains étudiants ont disposé leur lit en façade, avec la télévision près de la fenêtre, et la zone réservée au travail dans la partie centrale ; d'autres ont adopté la configuration contraire.

L'intérêt du dispositif tient à son coût modeste et à sa rapidité d'exécution. Le prix de revient est de 17.500 par module, soit environ 1.000 le m², ce qui permet d'assurer un loyer de 330 tout inclus (eau, électricité, connexion Internet, TV satellite). De la commande à la livraison, il faut trois mois pour construire une résidence de 200 unités. Autre intérêt du système, les bâtiments sont aisément démontables et les modules réutilisables. Tel qu'il est à présent, il manque néanmoins d'espace commun, reste chaud en été ; les escaliers et les couloirs métalliques sont bruyants.

VARIATION SUR LA FORME DES CELLULES

Inscription dans un secteur circulaire

L'université de Londres Est, qui compte 2.400 étudiants, est située dans un site isolé, sur les terrains d'anciens docks industriels reliés à la ville par voie ferrée. Pour répondre au besoin de logements étudiants, l'architecte Edward Cullinan a proposé une succession de bâtiments de plan circulaire, associés deux par deux, de trois étages, qui s'égrainent ainsi près du bord de la Tamise. Le plan, en forme de cercle, impose pour chaque cellule un dispositif rayonnant qui distingue une surface triangulaire allant de la porte à la fenêtre, et une surface analogue où prennent place, successivement, un placard, le lit surmonté d'une étagère pour le rangement, une salle de bain en façade, avec une douche, les toilettes, un lavabo. La surface totale de l'unité est de 6,5 mètres carrés. Elle distingue ainsi un espace servant et un espace servi. L'espace servi allant jusqu'à la fenêtre et c'est là que vient se placer le plan de travail. Ces cellules, qui tiennent de la cabine de bateau, sont associées par cinq et disposent, en complément, d'une cuisine collective. En plan, chaque bâtiment s'inscrit dans deux cercles associés par une liaison oblongue dans laquelle se trouve l'escalier. La circulation est réduite au minimum. Du palier, on passe dans un espace de distribution central, semi-circulaire, qui donne sur les portes des chambres. Dans chaque cercle, les unités de vie sont dos à dos. Les étudiants se disent satisfaits d'un logement obtenu pour un

loyer mensuel de 670 euros. Il manque cependant de nombreux locaux communs ; les espaces extérieurs sont purement minéraux ; la moitié des logements tournent le dos à la Tamise.

Un logement en duplex

Selon l'architecte Maurios, "la solution du duplex permet dans une surface réduite (de 25 à 28 m²) de différencier deux types d'espaces en leur octroyant leurs propres fonctions et dimensions". En bas, le travail, la détente et l'accueil, y compris la cuisine et les repas ; en haut, le repos, le sommeil et la toilette. En résumé, intimité sur vie sociale, superposition jugée avantageuse. Pour les duplex réalisés rue Saint-Jacques à Paris, il retient la hauteur de 2,20 m sous plafond. L'escalier articule l'espace sur la double hauteur ; le long de son parcours, sont disposés de multiples aux rangements. La compacité n'étant viable qu'avec un mobilier et des équipements intégrés, l'architecte les a étudiés dans ses moindres détails.

A Limoges, Georges Maurios n'a conservé ce principe de logements en duplex que pour les studios de couples, en partie haute d'une opération de cinq cents studios construits par sur le Campus de Vantaux. Cinq bâtiments dépeints comme des maisons sont de conception et d'aspect identiques : parking en sous sol, lieu de vie collective à rez-de-chaussée (salon TV ou grande salle de réunion). Tous identiques, les studios sont les alvéoles d'une ruche. Leur agencement intègre tous les équipements et mobiliers utiles afin d'offrir la meilleure habitabilité possible pour 20 m². Leur implantation en épis (45°) sur l'axe du bâtiment confère de multiples avantages : une circulation d'étage creusée de paliers privatifs composant à quatre des "pôles de convivialité" animant le linéaire, une entrée permettant de bien dissocier les pièces humides de la partie habitation ; une orientation plus favorable (sud-est ou sud-ouest) dont chaque cellule profite par une avancée vitrée et un petit balcon triangulaire. La partie haute du bâtiment est traitée sous forme d'attique, pour alléger les façades. Des studios pour couples y sont aménagés, la chambre étant disposée en mezzanine (27 m²).

LE LOGEMENT PARTAGÉ

La colocation dans le parc social

La colocation connaît un essor indéniable dans le parc privé ; elle est connue également dans le parc social. A partir des expériences menées à Rennes, Brest et Nantes, il est possible de tirer quelques enseignements. On voit que, pour beaucoup, la colocation est la marque d'une certaine solidarité fondée sur l'origine géographique. Des étudiants, qui se sont connus en milieu scolaire, vont faire ce choix pour affronter une ville et un milieu relativement étranger, se ménager des repères et des appuis pour s'adapter à une situation nouvelle, passer à un nouvel environnement sans rapport avec le cadre habituel de la chambre, de la maison, du village ou du bourg. Car, dans les exemples étudiés, la majorité des étudiants vivant en HLM partagé viennent d'un milieu rural. De ce point de vue, la présence d'un proche et donc d'un lien affectif dans la ville d'accueil universitaire permet de mieux vivre la séparation ; les fratries, en particulier, ont cette fonction de soutien familial délégué aux aînés.

Espace partagé, espace personnel

L'usage qui est fait du logement dépend de la nature des études et du degré d'avancement. Certains étudiants, en particulier dans les disciplines scientifiques, passent plus de temps à la faculté pour pouvoir disposer de matériel informatique ; d'autres font de même parce qu'ils ont besoin d'être entourés par une ambiance de travail pour être eux-mêmes entraînés dans un effort studieux. Pour les moments où chacun est présent dans l'appartement, il existe une séparation nette entre les chambres et la pièce commune. La chambre, c'est privé : "chacun sa chambre" et la pièce commune c'est pour discuter, partager les repas, rencontrer les amis et pour les activités de loisirs. Il existe donc une répartition entre les différents occupants qui délimite l'appartement en deux types de zones, une partie privée et individuelle (chambres) et une autre sociale et collective (salon et cuisine). La chambre remplit une double fonction : travail et repos, cependant la situation d'étudiant et l'importance du travail d'étude personnel développé hors de la fac et dans le logement accentue le caractère dominant de la chambre comme lieu de travail. Le moment prévu pour le travail, réponse quasiment unanime, c'est la semaine et le soir, car dans la journée, il y a souvent les cours. Pour la plupart, le week-end se doit d'être libre. Ce rythme se trouve bouleversé à la période des examens. La chambre devient alors essentiellement un lieu de travail et la fonction de repos s'efface devant cette fonction alors essentielle. Les étudiants choisissent leur chambre pour travailler de manière à s'isoler du bruit, des distractions possibles, comme des discussions que l'on pourrait avoir avec ses colocataires. La télévision dont un certain nombre d'étudiants sont équipés est tantôt condamnée, tantôt tolérée, pour satisfaire une fatigue ou une lassitude que l'on ne souhaite pas dissiper, ailleurs, en ville. Son utilisation, dans la chambre bureau, dans un espace où l'intimité de chacun des colocataires est généralement protégée, ne provoque pas de conflit majeur entre colocataires.

La cuisine et la salle à manger constituent des points de rencontre privilégiés dans l'appartement. Mais pour la plupart, le repas du midi est pris au restaurant universitaire ; les raisons en sont pratiques : horaires des cours, désir d'avoir un repas complet dans la journée. Cette solution permet aussi de se retrouver entre amis, des

amis différents du logement. Les cités HLM étudiées étant relativement éloignées des restaurants, et les dessertes du soir, en autobus, moins fréquentes, le repas du soir se prend le plus souvent dans l'appartement. La durée qui lui est consacrée est faible, sauf dans le cas de rencontre avec d'autres personnes.

L'avenir du système

La colocation pourrait être encore développée dans le parc social auprès de la population étudiante. La circulaire du 31 janvier 2000 sur la mise en œuvre de la politique du logement et la programmation des financements aidés par l'Etat prévoit d'ailleurs explicitement, pour le logement des étudiants, de "grands logements permettant la colocation" (Annexe 5 de la circulaire n°2000-6 du 31 janvier 2000). Les difficultés ne doivent pas être sous-estimées, notamment en ce qui concerne les modalités d'attribution, les risques d'impayés, l'adéquation d'un logement familial à une colocation, l'accueil réservé aux étudiants par les familles habitant l'immeuble. Les solutions existent néanmoins : une configuration initiale des logements qui ménage une certaine indépendance à chaque colocataire ; recours à un locataire principal ou à un organisme tiers (CROUS, association) chargé ensuite de sous-louer à des étudiants.

D'après les représentants étudiants, la colocation semble une voie tout à fait satisfaisante pour le logement étudiant. Ils constatent parmi leurs mandants une certaine aspiration à l'autonomie, la volonté d'échapper à ce qu'ils considèrent comme des "ghettos" et l'identité étudiante trop marquée. Ils y voient la recherche d'adulte et d'acteurs, à part entière dans la société. La colocation dans le logement privé ou dans le logement social répond partiellement à ces attentes.

En Belgique

A Louvain-la-Neuve, l'Université catholique de Louvain a imaginé un système de logement partagé qui permet de créer des liens privilégiés entre les différents colocataires. L'expérience prévoit que chaque appartement soit loué nominativement à une seule personne mais les différents occupants se cooptent puis négocient ensuite le montant de leur contribution en fonction de la taille, du confort et de l'exposition des chambres qui leur sont affectées. La constitution de groupes est un préalable pour l'obtention d'un appartement communautaire. Pour être agréés, les groupes doivent présenter un projet (de recherche, d'animation) et cette "raison sociale" est assumée par le groupe tout au long de l'année. L'attribution des logements est faite par un organisme paritaire associant étudiants et représentants de l'Université. Ce système, dit du Kot à projet, possède beaucoup d'intérêt sur le plan de l'intégration des nouveaux arrivants dans la ville et l'université. Il joue un rôle formateur indéniable et permet former des groupes d'entraide, formés à partir de passions communes. En général, les habitations communautaires abritent dix étudiants qui disposent, chacun, d'une chambre privative de 10 m² et se partagent un espace de vie commun. Les projets que les étudiants s'engagent à mener en entrant dans ces maisons communautaires concernent des domaines aussi variés que le sport, l'humanitaire, le social, la musique, l'art et la culture, les langues. Ces projets sont l'occasion d'organiser des manifestations à l'intérieur de la ville, et de provoquer un sentiment de vie sociale. Les étudiants qui optent pour ce type de logements, ne le font guère par intérêt financier ; leur loyer passe simplement de 220 euros à 190 euros.

LES MEGA STRUCTURES

Morceaux de ville

L'exemple d'Angers

Située à la limite du campus et du centre d'Angers, la parcelle impartie à la résidence construite par Gilles Bouchez et l'OPAC Angers Habitat devait initialement recevoir un bâtiment de bureau. La conjoncture étant peu favorable à ce type de programme, elle fut finalement affectée à du logement étudiant, à charge cependant, pour l'architecte de réaliser un bâtiment dont l'affectation puisse être modifiée ultérieurement. A cet élément peu commun de programme s'ajoutaient des contraintes sévères en matière de délais. Ces conditions expliquent que l'architecte rechercha un système constructif aussi simple que possible. Par ailleurs, le quartier en question se caractérise par de grands îlots rectangulaires englobés dans un tissu pavillonnaire, des constructions de un à deux étages. L'architecte a cherché à créer une liaison entre la ville et le campus et à faire de cette opération une articulation visuelle entre les deux mondes. Il a créé un espace traversant, la "Place haute", un lieu extérieur, appropriable par les étudiants et favorisant la convivialité. Bâtiment de trois niveaux, la résidence s'inscrit dans la parcelle rectangulaire. Le plan, en forme de U, définit la place haute. Il s'enracine sur ce terrain inondable par un socle surélevé. Côté ville, la façade en U souligne l'apparence résidentielle de ces logements en libérant des vues sur le cœur d'îlot ; côté université, une enveloppe de verre abritant un atrium et un local commun viennent s'inscrire entre les deux ailes du U, dessinant ainsi une façade d'équipement public face au campus. Décollé de la structure en béton par une faille de lumière, la toiture en aluminium forme un auvent et renforce la lecture fonctionnelle du bâtiment. A l'arrière du local commun, un "pont" à ciel ouvert anime l'extrémité de la Place haute en reliant les deux ailes de logements. Les logements qui émergent du socle commun occupé principalement par des parkings sont répartis sur deux ou trois niveaux côté cour. Ceux qui sont

situés de plain-pied bénéficient d'une extension naturelle sur la place haute; ceux de l'étage y ont une vue plongeant grâce à une enfilade de petits balcons en béton et verre.

Insertion dans une ville ancienne : l'exemple de Troyes

Dans certains centres anciens, un programme de logements étudiants est l'occasion d'une remise en valeur d'îlots restés à l'abandon. Riche de deux pôles universitaires et d'une population de 5 500 étudiants, la ville de Troyes s'est trouvée dans ce cas. Elle disposait de terrains près de la cathédrale et à deux pas de la Seine où il a été décidé de construire des logements étudiants mais aussi des services utiles plus particulièrement aux étudiants et d'autres, à l'ensemble de la population. Le projet dessiné par les architectes Lipsky et Rollet conserve le tracé du tissu existant. Il s'organise sur deux îlots, dont l'un est tout en longueur. Un premier bâtiment, au nord, abrite 25 logements et un restaurant universitaire ; il occupe à lui seul un îlot, dispose le bâti au nord et libère, au sud, un espace public au contact de la rue. Au sud, un bâtiment cubique abrite une salle d'arts martiaux et une salle de danse ; il est relié par un passage à un volume plus imposant contenant une halle de 22 par 44 mètres. Suit, en direction de la Seine, une large promenade partant d'une place située à trois mètres de hauteur par rapport aux voies, pour descendre vers un canal entouré d'arbres de hautes tiges, platanes, frênes et saules. Au nord de cette grande esplanade, on trouve un dernier bâtiment, abritant, au rez-de-chaussée, les bureaux du Crous, la Maison des Etudiants, des locaux pour des associations étudiantes, au-dessus, un plateau sur lequel s'inscrivent trois ailes de logements dessinant la forme d'un u, avec au centre, un ouvrage totalement vitré destiné à la radio du campus. Les changements de niveaux marquent ce projet ; ils s'expliquent par la nature peu propice du terrain et la présence d'un grand parking public comme élément de programme. Les architectes ont choisi de le placer, pour partie, au rez-de-chaussée, au contact du gymnase, et de construire, le reste, en sous-sol, sous le gymnase et la partie précédente. Il s'ensuit deux niveaux d'espaces publics que de nombreuses passerelles permettent de relier. Autre originalité du projet, les architectes ont voulu donner un caractère de logement individuel à du logement étudiant. Dans le bâtiment situé le plus à l'est, les chambres sont accessibles directement par l'extérieur ; elles sont traversantes. Les plus basses donnent directement sur la plateforme couvrant les équipements du rez-de-chaussée ; les plus hautes sont desservies à partir de ce niveau par des escaliers métalliques. Les logements ont la forme d'un L, ménageant plusieurs zones. Le choix d'une entrée en retrait implique cette forme. La cuisine intégrée se trouve derrière la porte. Vient ensuite le bloc salle de bain qu'une position en façade permet d'éclairer naturellement ; plus large que la cuisine, il réduit à son niveau la largeur libre de la chambre et laisse la place, côté intérieur, à un renforcement éclairé par une seconde fenêtre prenant la lumière sur la façade intérieur ; il accueille un plan de travail. Ce bâtiment de trois niveaux, une hauteur bien conforme à l'urbanisation des alentours, repose sur des poutres en béton portées par des pilotis, technique imposée par la nature du sol. Troyes, ville célèbre pour son architecture en bois, les architectes ont cherché à intégrer leurs nouveaux bâtiments en partant d'éléments verticaux en bois, de 80 par 80, espacés de 40 mm, les façades extérieures, et les façades intérieures, de polycarbonate alvéolaire. La toiture est à un seul versant. Ce projet peut légitimement donner lieu à contestation ; il se distingue toutefois par son souci de tirer partie d'une situation urbaine et d'un programme complexe pour enrichir un lieu déjà porteur d'Histoire.

Quartier de ville

La ville de Munich est connue pour son centre ancien mais aussi pour certaines opérations de logements d'une facture résolument moderne, de ce premier modernisme prôné par les architectes allemands de l'entre-deux guerres, fait de tours, de barres, d'habitat à patio en rangées, puis ensuite, d'habitat pyramidal. Ce courant reste très vivace et le projet réalisé le long de la Schleissheimerstrasse, un ensemble de logements pour étudiants, reste dans cette tradition. Le schéma de base de cette opération est un ensemble de deux barres parallèles, de deux étages, encadrant un large mail planté, et sur lesquels viennent se placer des plots de quatre niveaux. Bâtiment bas et plots font comme une ville basse et une ville haute. Les plots sont organisés de la manière suivante. Les chambres donnent sur les espaces publics. Elles sont d'une grande simplicité, douches et sanitaires étant communs et situés en partie centrale de bâtiments épais. Des cuisines collectives sont situées en extrémité, tandis que le centre du bâtiment est laissé à la circulation verticale, escalier et ascenseur. Tout est simple dans le traitement ; les portes coulissantes vont du haut en bas ; la lumière entre largement par des baies rectangulaires ou horizontales. Les bâtiments bas sont également d'une grande épaisseur et creusés en partie centrale. De vastes percements permettent d'éclairer zénithalement des coursives, qui de part et d'autre de ces espaces, distribuent les chambres. Dans ce cas, les salles de bain sont intégrées à la chambre. Au rez-de-chaussée, de grandes salles largement vitrées occupent la bande située côté espace public ; les chambres sont ainsi protégées du bruit à tous les niveaux. Cette disposition apporte aussi un élément de variation. Ces bâtiments bas sont animés par des balcons filants dont les gardes corps métalliques font contrepoint avec des panneaux disposés de manière aléatoire, allant de plancher à plancher. Des volets coulissants, assurant l'occultation, apportent d'autres jeux de couleur et matière. Dans les plots, cette fonction est assurée par des volets pliants, maintenus, en position ouverte, par des supports perpendiculaires à la façade. Les détails donnent à cet ensemble le sentiment d'une parfaite maîtrise ; tout ce qui peut trouver une expression architecturale est mis en œuvre. Ainsi le bâtiment est légèrement surélevé par rapport au mail, créant ainsi une petite ligne horizontale soulignant le socle du projet.

LE CAS SPECIFIQUE DE LA REHABILITATION

Les anciennes résidences des années 1960-1970

Trois types de solutions dans un système constructif tramé

En France, de nombreuses résidences ont été construites dans les années 1960-1970. Elles se présentent souvent sous la forme de tours et de barres, où des chambres de 9 à 10 m² s'alignent le long de couloirs tout en longueur. Des blocs sanitaires communs sont prévus pour 12 à 20 chambres, wc et douches dans une même trame, et une cuisine commune complète l'équipement. Ce parc, vieux de quarante ans, nécessite une remise aux normes, notamment pour tout ce qui concerne la sécurité et l'accessibilité. En outre, les étudiants demandent, aujourd'hui, davantage de confort et de convivialité. Plusieurs solutions ont été trouvées pour réutiliser ces locaux, mais elles imposent de gros travaux, souvent une modification de la structure, toujours une reprise du second œuvre, une reprise des réseaux, électricité, fluides et sanitaires. La première solution pour réutiliser des locaux jugés trop petits consiste à allonger les cellules en gagnant sur l'extérieur. Il faut alors démonter la façade, poursuivre les planchers, reconstruire une nouvelle façade. Cette solution convient quand la résidence a été construite selon les principes mis en œuvre dans les grands ensembles, sans référence à la contrainte de l'alignement, et dans des zones urbaines où la contrainte de coefficient d'occupation des sols laisse une certaine liberté. La seconde solution consiste à partir de trois chambres, trois trames, pour aménager deux petits studios. Le volume de la chambre reste identique. On n'y accède directement à partir du couloir mais elle dispose désormais, pris dans la travée centrale partagée en deux dans l'épaisseur du bâtiment, d'un coin cuisine et d'une salle d'eau composée d'un lavabo, d'un wc, d'une douche. Ce dispositif réduit la capacité du bâtiment ; il demande en outre de percer les refends porteurs. Un autre principe d'intervention consiste à modifier la distribution des pièces sur les plateaux, de manière à constituer des groupes de chambres (généralement par cinq), indépendantes mais disposant d'un équipement commun, des douches (par deux) et des sanitaires (par deux), ainsi que d'une salle commune servant de cuisine avec son matériel. On constitue ainsi des unités de vie.

Outre la modification de l'organisation des cellules, toute rénovation impose de respecter les règles actuelles en matière de réglementation incendie. Considérée comme un ensemble de logements, la résidence se trouve, le plus souvent, en 3^e famille catégorie B, car la distance entre l'escalier et les portes d'accès aux logements est supérieure à 7 mètres. L'arrêté du 31/01/86 prévoit alors une cage d'escalier enclouonnée, une détection incendie, un désenfumage mécanique dans la circulation. La réglementation des logements-foyers prévoit un degré coupe-feu d'une demi-heure autour de chaque unité de vie ; aucune exigence particulière n'est imposée pour l'enveloppe de la chambre. Une conception avisée du logement foyer permet, en réduisant les couloirs, de s'affranchir de la condition horizontale entre l'escalier et la chambre. En matière d'accessibilité, on admet qu'il faut prévoir une à deux chambres adaptées aux handicapées dans plusieurs des unités de vie des bâtiments, et qu'il faut que les autres chambres soient visitables comme l'ensemble de toutes les unités de vie.

Avec l'ensemble de ces exigences, l'appartement collectif est une solution jugée économique acceptable.

Le point de vue du gestionnaire

En 2005, la direction du CNOUS considérait que sur l'ensemble des 150 000 chambres traditionnelles en sa possession, 70 000 méritaient d'être réhabilitées, car trop vétustes ou hors des standards actuels de confort. Elle a fait le choix de conserver, pour l'essentiel, la capacité du parc et donc de rester dans la superficie initiale de la chambre, soit neuf mètres carrés, le but étant d'être en mesure de proposer des logements à des prix très modiques, de l'ordre de 120 euros en loyer résiduel, à des étudiants, certains boursiers, dont les ressources sont des plus modestes. Il s'agit alors de réaménager des volumes de la taille à des cabines de bateaux ce que permettent les techniques actuelles de construction. Il existe des éléments préfabriqués particulièrement étudiés, en polyester, qui rassemble une douche, des toilettes, un lavabo dans un espace des plus limités. Des recherches ont également été conduites sur le mobilier pour le rendre plus transformable, couchette mobile et table pliante. Pour la direction, ces logements enrichis de nouveaux équipements, dont l'accès à Internet, font partie d'un éventail de produits. Le CROUS a prévu de compléter cette offre de base par des programmes de constructions où la priorité sera donnée à des studentes et des studios pour répondre aux étudiants qui, avançant dans leurs études et voyant leurs revenus s'accroître, ils peuvent souhaiter vivre dans des espaces plus généreux.

Une transformation radicale

La ville de Wuppertal, située entre Düsseldorf et Dortmund dans la Ruhr, possédait un ensemble de logements étudiants construit en 1977 et qui se présentait sous la forme de deux tours cruciformes, massives et d'un aspect rappelant les réalisations caractéristiques de l'époque, des étages répétitifs, des fenêtres alignées à la verticale. Cette résidence, Neue Burse, présentait des problèmes d'humidité et de déperditions thermiques. Les coûts de chauffage devenaient démesurés et le succès auprès des étudiants des plus limités. On observait des séjours d'une faible durée et une grande vacance dans les logements. La rentabilité était mauvaise. En l'an 2000, le maître d'ouvrage et gestionnaire Hochschul-Sozialwerk Wuppertal, entreprit, avec la collaboration du cabinet

d'architecture Contor Müller Schlüter une réhabilitation d'importance qui consista à transformer cet ensemble de logements étudiants de type chambre à commodités regroupées par étage en studios et appartements à deux pièces. La volonté première des architectes a été de redonner une nouvelle image de cette résidence. Les deux bâtiments en forme de croix ont été scindés en deux pour détruire l'effet de masse. De nouveaux espaces ont été créés, extérieurs, une rue transversale, un amphithéâtre, un terrain de basket, un terrain de pétanque, ainsi qu'intérieurs, un bistrot café, des salles de cours, des salles de fêtes. Des aménagements très importants, au niveau du sol, ont permis de créer un socle. Le terrain a été profondément modelé par une succession d'emmanchements, et par une succession de buttes couvertes de pelouse et séparées par des parties gravillonnées. Les nouvelles façades ont été conçues suivant les principes des rationalistes allemands. Le dessin oppose des surfaces percées de grandes baies vitrées, larges et hautes, marquées de longues corniches horizontales au niveau des planchers, et des pans obliques entièrement vitrés. Du point de vue de la volumétrie, le changement majeur à consister à ouvrir l'espace central des deux tours pour y introduire de la lumière, un vide urbain et pour y loger les circulations verticales des nouveaux bâtiments. L'ancienne façade a également été démontée pour agrandir les cellules sur l'extérieur. Les extensions, qui reprennent les trames des cellules existantes, ont été prévues pour assurer la stabilité des bâtiments, réduite par la destruction des noyaux raidisseurs. Les architectes ont ainsi supprimé les noyaux plus ou moins obscurs. Au point de jonction des ailes ainsi libérées, deux par deux associées uniquement par un angle, ils ont placé les escaliers et les ascenseurs, dans un volume entièrement vitré servant d'espace de circulation.

La transformation des chambres en studios et appartements s'est fait en démultipliant les espaces sanitaires, par extension du bâtiment par des façades extérieures, en créant une nouvelle enveloppe haute qualité environnementale, en créant des balcons. Le programme comprend des studios de 18 m², avec une salle de bain et une kitchenette privative de part et d'autre à l'entrée. Il est complété par des appartements en collocation, pour deux personnes, formés d'un espace donnant accès à deux chambres ; cet espace contient en outre, une kitchenette et une salle de bain communes. Des studios de surface double sont également prévus. Avec un budget de 10 millions d'euros, soit mille euros par m², il a été possible de faire 270 studios à 18 m² et 10 à 33 m² et 20 F2 à 36 m², et de proposer un loyer moyen de à 239 €, tout compris. La suppression des commodités communes a permis la réduction des frais d'entretiens. En outre, les concepteurs ont introduit des dispositifs visant à réduire la consommation d'énergie. A les entendre, la cage d'escalier est chauffée par le soleil en hiver et refroidie par l'air humide venant des bassins situés face à l'entrée en été. De manière plus globale, ils annoncent que la consommation énergétique par an est passée de 210 kWh/m², valeur dans l'ancien projet, à 68 kWh/m². Dans une seconde tranche, ils prévoient une déperdition de 15 kWh/m².

Réhabilitation à Dresde

Pour Rudolf Pörtner, directeur du Studentenwerk de Dresde, la réhabilitation d'anciennes résidences comportent une série de tâches clairement définies, présentes dans quasiment toutes les opérations. Il faut souvent modifier les plans avoir une offre variée chambres, plus conformes aux exigences d'aujourd'hui, et pourvoir les bâtiments d'un équipement suffisant en sanitaires et cuisines collectives. Il faut intervenir sur le clos et le couvert pour renforcer son isolation thermique et son étanchéité à l'eau ; bien souvent, il faut remplacer l'ensemble des fenêtres. A l'intérieur, il faut refaire l'installation de chauffage, l'aération, les installations sanitaires, les réseaux électriques et des courants faibles (réseau informatique, téléphone, radio, télévision). Il faut adapter le bâtiment aux nouvelles exigences en matière de protection incendie. Pour terminer, il faut donner au bâtiment une nouvelle jeunesse en peignant les surfaces lisses, en remplaçant les revêtements de sol fatigué. Il faut pourvoir les chambres d'un nouveau mobilier.

Des résidences vieilles de plus de quarante ans, réalisées à Dresde, sur la Budapester Strasse, ont connu pareilles transformations. Il s'agit de bâtiments de onze étages, de seize chambres par étage, organisées sur un plan de grande épaisseur, en cinq bandes, de part et d'autre d'une bande centrale de service, contenant deux grandes pièces d'eau avec des wc et des lavabos, un couloir et une bande de chambres, associées deux à deux. Les modifications ont répondu à la volonté d'accroître l'intimité et de faciliter la vie en commun. L'architecte (l'agence Zimmermann) a constitué des groupements de quatre chambres avec leurs services associés. Il a augmenté l'isolation acoustique entre chambres en plaçant d'épais cloisons, là où il n'y avait que de simples placards. Il a divisé les pièces d'eau en quatre groupes indépendants. Quatre cuisines ont été aménagées ; des salons ont été disposés à l'extrémité des bâtiments. Le succès n'est pas total car il faut toutefois passer à l'intérieur d'un groupement de chambres pour accéder aux deux groupements situés à l'opposé des circulations verticales. L'architecte a aménagé des chambres doubles dans le dernier étage, tout en conservant des sanitaires et une cuisine commune. Le bâtiment, d'une conception toute semblable, de la St. Petersburger Strasse, a été transformé de manière identique, à une exception près. L'architecte a étendu le bâtiment à l'extrémité libre, celle opposée au groupement des circulations verticales. Il a fait de ces volumes vitrés de toutes parts et entourés de balcons périphériques, de superbes cuisines communes et des séjours de qualité. Ces transformations de programme et cette extension ont permis de modifier notamment l'aspect d'un bâtiment massif et morne. Le mode constructif était omniprésent dans ce système de façades principales constituées d'un seul modèle de

panneau lourd répété indéfiniment. L'extension redonne de l'intérêt à cet ouvrage sans caractère. Entourée d'une structure métallique apparente servant de renfort à un garde-corps très léger, la façade entièrement vitrée constitue un repère dans l'environnement.

RECONVERSION DE BATIMENTS ANCIENS

Un couvent aux Pays-Bas

La ville de Leiden, aux Pays-Bas s'est développée à partir du XVI^e siècle autour de nombreux canaux et comptent aujourd'hui de très beaux bâtiments des siècles passés, dressés à l'alignement. La ville abrite, de nos jours, une population de 117 000 habitants et 16 000 étudiants ; les universités se sont installées dans le centre ville, participant à une animation urbaine de qualité, rendue facile par un mode de déplacement utilisant largement le vélo. Pour loger les étudiants, les pouvoirs locaux ont pris le parti de transformer un couvent datant de 1827, classé monument historique. Ce bâtiment, d'un étage plus comble, en briques, à la toiture en tuiles, présente un plan en forme de U, délimitant une cour centrale, partiellement occupée par un grand volume. Dans cette réhabilitation, les couloirs suivent les façades côté rue et desservent des chambres donnant sur l'intérieur de l'îlot, transformé en jardin. Cet espace régulier avec ses buis taillés et ses espaliers guidant la végétation, comprend une place centrale avec quelques bancs et quelques chaises sur les pelouses ; dans un angle, la végétation monte à la conquête de l'édifice. Il constitue le lieu le plus charmant du projet. Par ailleurs, celui-ci s'appuie sur la volumétrie existante. Il abrite 20 chambres au total, d'une superficie de 12 à 18 m², meublées sobrement et donnant sur le patio intérieur. Des fenêtres hautes, coupées en deux, une partie servant d'imposte, l'autre, à hauteur d'homme, ouvrant plus facilement sur l'extérieur, disposent un très bon éclairage. Il est prévu une cuisine pour 5 à 7 personnes, un bloc sanitaire pour quatre personnes, une laverie gratuite. Les utilisateurs conviennent que ces cuisines communes apportent une certaine convivialité. Une salle commune équipée d'une table, de chaises, de canapés, d'une télé complète les équipements. Le coût de la rénovation est jugé élevé par les propriétaires mais il permet de disposer de logements étudiants en plein cœur de la ville. Il laisse un loyer de 350 à 450 par mois tout inclus (eau et électricité, mais sans la connexion Internet).

Reconversion en France

La reconversion de bâtiments ayant perdu leur valeur d'usage initiale pourrait être un moyen de redonner ses lettres de noblesse au logement étudiant. Le projet d'implanter des logements pour étudiants dans les Magasins Généraux de la ZAC du bassin de la Villette va dans ce sens. Il en va de même pour la réhabilitation de la Fondation Eugène Napoléon.

Parmi les exemples récents de réaffectation de bâtiments à destination de logements étudiants, on peut citer, à Valenciennes, la transformation d'une caserne, et à Rennes, la reconversion d'un entrepôt. En Belgique, d'anciens béguinages accueillent des logements étudiants. En Allemagne, comme à Göttingen ou à Ratisbonne, ce sont parfois d'anciennes et belles maisons du Moyen Age ou de la Renaissance qui ont été réaménagées pour offrir aux étudiants un cadre de vie de qualité. Toujours en Allemagne, la libération de nombreuses casernes a suscité dans un passé récent des convoitises multiples ; et certaines d'entre-elles ont pu être reconverties en logements pour étudiants (Fribourg, Hanovre, Kassel, Tübingen).

A l'avenir, la possibilité de réaliser des logements pour étudiants gagnerait donc à être intégrée aux réflexions engagées pour la conservation et la réaffectation des bâtiments ayant une valeur patrimoniale. A titre d'exemple, on peut évoquer le cas de La Bélière, lieu de spectacle du 14^e arrondissement, dont la réhabilitation donnera peut-être lieu, en étage, à des logements ateliers pour artistes. Dans le cadre de la restauration et de la reconversion de certains bâtiments, une attention particulière pourrait ainsi être portée à l'accueil des étudiants artistes et musiciens et à leurs attentes spécifiques (en termes de volume - zone de vie, de travail, de stockage, de lumière, d'insonorisation). La Cité internationale universitaire de Paris s'est engagée dans un programme de création d'ateliers logements pour artistes : plasticien au Collège franco-britannique, studios pour musiciens dans le cadre de la rénovation de la maison du Cambodge.

AUTOCONSTRUCTION, AUTOGESTION

Les Républicas de la ville de Coïmbra

L'exemple le plus connu de liberté de gestion est celui des Républicas de la ville de Coïmbra, au Portugal. Cette ville possède l'une des universités les plus anciennes de l'Europe, fondée, il y a plus de sept siècles, pour y accueillir des étudiants étrangers. Son souci d'indépendance a favorisé l'éclosion de lieux d'accueil, les Républicas, en fait d'anciennes et imposantes maisons de ville, où, conformément à la tradition, continuent de se constituer des groupes d'étudiants vivant dans ces lieux, sorte de grandes maisons d'accueil largement ouvertes sur l'extérieur, fonctionnant comme une communauté. Cet état d'esprit fait que cet habitat à

donné lieu à des pratiques d'appropriation : dessins, poèmes et signatures inscrites sur les murs, aujourd'hui les décorant comme des reliques, compte tenu des trajectoires glorieuses de leurs anciens occupants. Ces maisons furent aussi des lieux de débat et de résistance au fascisme. Elles continuent de participer à une grande utopie, celle de la fraternité des créateurs et des ressources de l'intelligence. Les Republicas sont aujourd'hui propriétés de l'université et huit cents étudiants y sont logés.

Ecologie et intervention de l'habitant en Allemagne

L'Allemagne est connue pour ses projets innovants en matière d'autoconstruction dont la très belle réalisation de Frei Otto à Berlin. Dans ce projet, l'architecte a construit des plateaux libres et les a laissé ainsi à de futurs utilisateurs qui ont aménagé ces surfaces à leur guise, sans autre contrainte de voisinage que de permettre le passage des réseaux. Il n'est donc pas étonnant que des expériences de ce type aient été tentées dans le domaine des logements étudiants. Une opération a été réalisée à Stuttgart Vaihingen. Le résultat formel reste assez étonnant, comme si la liberté individuelle ne manifestait par un certain désordre. Le projet a l'aspect d'un assemblage complexe de volumes comme jetés sur un tapis de verdure. Un bâtiment dessine un S en coupe ; un autre s'inscrit dans une coupole cylindrique. Deux parallélépipèdes s'enchevêtrent dont l'un est oblique dans l'espace. Deux parallélépipèdes dessinent un angle en plan. Un autre bâtiment se distingue par des toitures obliques, disposées, en plan, à angle droit. A l'analyse, on voit que les diverses dispositions répondent à des recherches fonctionnelles. La forme de S vise à créer un auvent pour un garage à vélos. La complexité des volumes permet d'avoir des chambres très personnalisées, possédant un accès individuel depuis l'extérieur, ainsi qu'une terrasse individuelle. Le plan s'appuie sur un réseau de deux circulations parallèles, reliées perpendiculairement. Deux cuisines et deux salles de bains sont ainsi aménagées au centre du bâtiment. Trente étudiants se les partagent ; ils ont droit également à deux espaces communs supplémentaires, un jardin et un jardin d'hiver situé dans un patio. L'expérience, conduite par les professeurs Hübner et Sulzen de l'Institut für Baukonstruktion de Stuttgart, a servi d'exercice pratique pour des étudiants en architecture ; elle leur fait découvrir les multiples possibilités de la construction en bois et pierre, et expérimenter une multitude d'espaces au caractère différent.

Il est difficile de juger de l'intérêt de telles opérations, car il faut intégrer les coûts de travaux, les coûts de gestion, les coûts d'entretien de ces ouvrages, financés uniquement par la collectivité. Du moins, ce type de projet met l'accent sur l'individu, sa richesse personnelle et sa créativité, sur l'échelle humaine et de nouveaux rapports sociaux. Ces valeurs sont également présentes dans des projets architecturalement plus conventionnels. Le village étudiant de Straüssacker à Stuttgart-Vaihingen, réalisé en 1985, a voulu retrouver le caractère et la vie des villages pittoresques. Il s'appuie sur une organisation à plusieurs échelles, de la maison à l'îlot. L'unité de base est la petite maison mitoyenne dont l'accès se fait directement par l'extérieur. Elle sert à loger, en collocation, quatre à six personnes ou familles. Elle dispose de plusieurs espaces communs intérieurs, dont la salle commune, et extérieurs, dont un espace barbecue. Les maisons s'organisent en grappes, ménageant entre elles de petits espaces d'accueil. Les grappes se font face ou s'étirent, enserrant de petites places plantées. Les logements font penser aux projets des fondations du début du XIX^e siècle. Ils s'organisent autour de leur grande salle commune, avec la cuisine intégrée, qui sert aussi d'espace de circulation. Un plateau donne un logement de plain-pied prévu pour quatre personnes, deux plateaux reliés par un escalier en colimaçon, un duplex pour six personnes. Dans ce cas, il y a une salle de bain à chaque étage. On accède au duplex par un escalier extérieur ; la maison fait ainsi trois niveaux.

LE LOGEMENT SOCIAL ETUDIANT EN DIFFUS

Des logements répartis dans le tissu urbain

Les expériences de Louvain

L'intégration des étudiants dans la ville et le refus de l'université campus furent à la base de l'aménagement de Louvain La Neuve en Belgique. Les premières expériences menées à partir des années 1968-1969 consistaient à réaliser un mélange des populations au niveau de chaque immeuble, selon le schéma suivant: au rez-de-chaussée, le cercle d'étudiant, au premier étage, les chambres d'étudiants censées faire écran au tumulte du rez-de-chaussée, au deuxième étage, des familles pouvant éventuellement bénéficier de la présence des étudiants pour divers services (baby-sitting, etc). A l'usage, ce modèle s'est montré utopique. L'un des immeubles construits sur ce type a d'ailleurs été converti en bureaux. Les problèmes de cohabitation entre étudiants et ménages sont en effet bien réels, avec une vie nocturne de beaucoup d'étudiants, mal ressentie par la population active. D'autres types d'organisation ont, par la suite, été expérimentées avec, par exemple, la réalisation d'un immeuble seul le hall d'entrée était commun, les étudiants et les ménages occupant des ailes séparées. Mais ces modèles n'ont guère connu plus de succès et la solution retenue est désormais celle d'immeubles distincts, l'intégration se faisant désormais au niveau du quartier. A l'inverse, les expériences de mixité engagée de façon plus diffuse ou avec des appartements communautaires s'avèrent probantes.

Le brassage des populations

En France, certains promoteurs et gestionnaires privés de résidences étudiants ont développé des produits basés sur un brassage des populations. C'est le cas du groupe Nexity-Georges V qui accueille dans un même immeuble des étudiants, des salariés, des personnes âgées, des couples. Il en existe plusieurs exemples dans l'agglomération grenobloise. Il s'agit de copropriétés vendues à des investisseurs. Elles sont constituées de studios de 18 à 20 mètres carrés et de deux pièces de 30 mètres carrés. Gérées dans un cadre locatif traditionnel, elles proposent des services collectifs : buanderie, salle de gym, salle de TV, wifi. Elles accueillent 60% d'étudiants et 40% de personnes âgées, couples ou salariés. Un effort est produit sur la qualité des matériaux utilisés pour les aménagements intérieurs : portes de communication stratifiées, moquettes de haute qualité, et serait le gage d'une meilleure durabilité. La société gestionnaire propose du mobilier afin d'éviter les déménagements trop fréquents dans les immeubles. La présence d'un couple de régisseurs (chargé de la sécurité, de l'entretien et du bon déroulement des services (laverie), logés dans un appartement confortable, jouerait un rôle important dans la qualité des résidences, leur bon entretien et les bons rapports entre résidents.

Logement à la campagne

Expérience pilote dans la région de Béthune entre 1995 et 2000, le principe de l'hébergement des étudiants à la ferme connaît aujourd'hui un grand succès dans la Région Nord- Pas de Calais. Elle concerne onze territoires universitaires sur douze, une centaine d'agriculteurs agréés ou en cours d'agrément qui proposent près de 300 studios réalisés ou en cours de réalisation, une population de 400 étudiants par an. Les initiateurs du projet, Campus vert, disent recevoir plus de mille appels par an, ce qui montre que ce type d'hébergement n'a pas encore atteint son maximum. L'analyse montre qu'un étudiant sur deux vient d'une autre région et qu'il était, plus d'une fois sur deux, un citadin.

Le milieu agricole, le milieu universitaire et les élus locaux ont jugé cette idée intéressante pour diverses raisons. Elle permet de favoriser les échanges ville/campagne, de sauvegarder le patrimoine, d'offrir à des étudiants des logements de qualité et bon marché, de diversifier l'activité agricole. Mais pour lui donner vie, il a fallu créer un véritable réseau qui intervient en définissant un cahier des charges, une commission d'agrément une centrale de réservation, des outils de communication, un suivi des projets, des enquêtes de fin de séjour, un appui financier. Les opérations sont choisies de manière à ce que le trajet entre le logement et la faculté n'exige pas plus de vingt minutes de voiture. Les studios proposés aux étudiants disposent d'une cuisine intégrée, d'une salle de bain, d'un lieu de vie avec un lit et plan de travail. D'anciens bâtiments agricoles ont été entièrement rénovés, les façades percées, des lucarnes ou des fenêtres de toitures ajoutées, l'intérieur divisé et aménagé. La plupart des studios possèdent un accès indépendant, un espace extérieur généreux, un parking protégé à l'intérieur de cours. Comme les corps de ferme étaient, souvent, bas, linéaire et une toiture à deux pans, certains studios bénéficient d'une grande hauteur sous plafond et s'organisent sur deux niveaux, la cuisine et la table au rez-de-chaussée, la chambre en mezzanine à l'étage. Outre l'hébergement, certains propriétaires proposent des activités de loisirs et des services, dont certains repas à la ferme. Parfois, ils sont intéressés par une contrepartie, une aide scolaire ou la garde d'enfants. En 2005, les coûts de location avoisinaient, pour une surface comprise entre 21 et 25 m², à 214 euros, et pour une surface de plus de 40 m², restaient compris entre 256 et 282 euros. Le réseau Campus vert est persuadé que le système peut s'étendre aisément.

L'utilisation de l'habitat de loisir

Dans certaines circonstances, l'attrait d'une université peut évoluer au point d'attirer un surplus d'étudiants et provoquer une crise du logement. La ville de Montpellier a connu, en 2003, une telle situation. Pour y faire face, les responsables du logement étudiants ont eu l'idée de solliciter la population de la région en distribuant trente mille cartes postales (une idée importée d'Allemagne) les invitant à proposer des logements à la location. Le bilan fut cependant limité et nombre d'étudiants durent renoncer à s'inscrire. Aucun nouveau logement n'ayant été construit durant l'année scolaire, l'opération carte postale fut reconduite en juin 2004 et rencontra davantage de succès puisqu'elle permit de trouver près de trois mille logements. L'idée de base était de solliciter le parc de logements des stations balnéaires majoritairement inoccupé en contre-saison (la Grande-Motte, Palavas-les-Flots) ; elle reprenait le principe d'un campus à la mer, déjà expérimenté en 1994 mais qui s'était avéré un échec. Les raisons en sont l'éloignement du lieu d'hébergement du lieu d'étude, qui impose aux étudiants des déplacements motorisés et la contrainte d'un covoiturage pour limiter les frais. Dans le cas présent, le Crous réalisa deux centres d'hébergement d'urgence, un dispositif qui s'est révélé utile mais aussi coûteux à la collectivité.

LE LOGEMENT BANALISE

Une autre évolution notable qui se manifeste est l'assimilation progressive du logement étudiant au logement ordinaire. Cela tient aux attentes des étudiants eux-mêmes, mais aussi au mode de financement,

désormais banalisé du logement social étudiant. Or les besoins des étudiants en matière d'habitat sont divers, à la mesure de la diversité de la population étudiante et de la complexité des parcours résidentiels. Les logements "spécifiques" au sein de foyers et de résidences disposant de locaux collectifs répondent à une demande tout autant que les logements ordinaires dispersés dans le parc privé et social.

Le logement étudiant cristallise des enjeux contradictoires. Logement de "passage" occupé le temps des études, le logement étudiant est aussi un lieu fortement investi du fait d'un emploi du temps, moyennement contraignant. La préférence des étudiants pour un logement autonome est forte mais le rapport au collectif n'est pas pour autant négligeable. Et si le niveau d'exigence s'accroît en matière de confort, les ressources des étudiants restent modestes et leur imposent des limites strictes. Enfin, le désir de centralité et "d'urbanité" se heurte à une offre foncière parfois difficilement mobilisable en centre-ville. Au final, le logement étudiant renvoie à des problématiques plus larges, tel que le logement des jeunes ou celui des catégories à faibles revenus, tout en gardant de fortes spécificités (hébergement des étudiants étrangers, des étudiants en mobilité, etc.).

L'UNIVERSITÉ, L'ÉTUDIANT ET LA VILLE

LA PLACE DE L'UNIVERSITÉ DANS LA STRUCTURE URBAINE

Les urbanistes distinguent six types de relation entre la ville et l'université.

a) Le quartier universitaire dans la ville.

Sur le modèle du Quartier latin à Paris, ce type dispose tout à la fois de grands établissements, collèges ancestraux confortés et densifiés, et d'une multitude d'établissements annexes répartis dans le quartier au hasard des acquisitions possibles. Le quartier universitaire est caractérisé par ses établissements d'enseignement mais aussi par les services et activités induits : bibliothèques, éditeurs et lieux de loisirs culturels. Ce type de quartier enrichit et anime la ville dans son ensemble, mais il est soumis aux contraintes foncières de manière semblable aux autres fonctions urbaines. Le logement étudiant, du fait de l'intensité de la demande de surfaces habitables dans le centre, trouve de moins en moins sa place. La disparition rapide des chambres de bonnes dans les immeubles haussmanniens du quartier latin fait disparaître la solution privée et ancienne qui avait été apportée au problème.

b) La ville universitaire.

En 1133, Robert Pullen fonda, à Oxford, une école de théologie. Cette dernière accueillit, au siècle suivant, un groupe important d'étudiants chassés des écoles de Paris. Différents collèges se formèrent au cours des siècles : University, Balliol, Merton au XIII^e, Exeter, Oriel, Queen's, New College au XIV^e, Lincoln, All Souls, Magdalen au XV^e. Ils accueillirent des maîtres aussi prestigieux que Roger Bacon, Duns Scot, Robert Grosseteste et Erasme. L'université fédère aujourd'hui plus de vingt collèges qui conservent, chacun, leur tradition, l'université organisant la plupart des examens et étant responsable de l'attribution des titres. Elle abrite de célèbres maisons d'édition universitaires (Clarendon Press et Oxford University Press) et comprend quelques monuments remarquables comme la bibliothèque bodleienne (enluminures, incunables), la rotonde de Radcliffe Camera, l'Ashmolean Museum ou le Sheldonian Theatre. La ville d'Oxford possède également un riche cœur médiéval et fortifié (Carfax) et des monuments remarquables : les églises Saint-Michael du XI^e siècle, St Peter in the East et St Mary the Virgin du XIII^e siècle. Elle accueille également un musée d'art moderne. L'intégration des étudiants au milieu local ne se passa pas toutefois sans heurts. En 1209, un grave incident provoqua le départ d'une partie des étudiants vers Cambridge, mais Oxford resta néanmoins un centre décisionnel très important, le lieu de rassemblement du Parlement anglais. En 1258, y furent signées les Provisions d'Oxford, un traité qui réduisait les pouvoirs d'Henri III sous la pression des barons menés par Simon de Montfort. Ce traité conditionnait la validité des actes royaux à l'approbation d'un conseil permanent, rendant obligatoire la réunion du Parlement trois fois par an, et remplaçant les officiers de la Couronne par des chevaliers locaux. Il fut abrogé, en 1266, à la suite de la "guerre des Barons" remportée par Henri III. Oxford devint par la suite le bastion du conservatisme anglais, servant notamment de capitale aux royalistes opposés aux Têtes Rondes de Cromwell entre 1642 et 1646.

Oxford a créé un modèle qui a largement essaimé en Europe : Cambridge, Heidelberg, Salamanque, Alcalá, Louvain) et ailleurs Cambridge (Mass). Il s'agit de villes de petites taille dont l'université constitue l'élément déterminant, sans toutefois avoir fait disparaître une vie urbaine complète. Ce qui caractérise ces villes, c'est l'imbrication intime de la fonction éducative et scientifique, des activités industrielles et commerciales induites (l'édition, la recherche-production) et des fonctions résidentielles, sportives et récréatives. Ce modèle implique nécessairement la résidence sur place des étudiants et des enseignants.

c) La zone universitaire urbaine.

Nées d'une volonté politique forte (de l'Etat ou de la société civile) d'implanter un pôle universitaire dans une ville capitale, les zones universitaires londoniennes ou la Cité Internationale de Paris (bien que celle-ci soit dépourvue d'établissement d'enseignement), sont situées en périphérie immédiate du centre-ville et ont été englobées depuis leur création par la croissance urbaine. Ces zones souffrent cependant d'un manque d'animation à certaines heures et d'une certaine carence de services urbains privés de proximité, dus à leur forte homogénéité et à leur fonctionnalité. Proches de ces cas, la Ciudad universitaria de Madrid, et plus encore la Ciudad universitaria de Sao Paulo, avec leur énorme quartier entièrement dévolu à la fonction universitaire sont plus juxtaposées qu'imbriquées à la ville. Dans ces derniers cas, il conviendrait peut être de parler d'université péri-centrales.

d) L'université péri-centrale.

Il s'agit d'universités installées en périphérie immédiate de la zone centrale de la ville, qui profitent de l'extension de l'aire centrale de la ville. Il peut aussi s'agir d'implantations sur les zones périphériques centrales

délaissées par leurs usagers initiaux, comme par exemple les manufactures de tabacs, les casernes. Ces opérations peuvent être menées avec ou sans rénovation urbaine. L'université dans ce cas bénéficie d'une vie urbaine préconstituée, mais les services existants correspondent peu aux besoins spécifiques de la vie universitaire. Il faut un assez long laps de temps pour que les adaptations soient effectuées.

e) L'université suburbaine.

Le modèle est le campus à la française, c'est-à-dire l'installation d'un ensemble de locaux d'enseignement, d'équipements sportifs et de résidences pour étudiants dans une périphérie lointaine, sans que l'animation et les services urbains soient présents. La perspective de densifier ces campus pour répondre à la demande actuelle est effrayante si la logique d'exclusion des activités continue à prévaloir, si les liaisons avec la ville ne sont pas renforcées et étendues sur de plus larges plages horaires, si ce campus continue à ne pas offrir de locaux d'étude et de recherche accessibles aux étudiants qui sont là isolés. Le campus trouve sa raison d'être dans la communauté studieuse et l'atmosphère réfléchie qu'elle offre. Si la bibliothèque est pauvre, tôt fermée et close pendant les vacances, s'il n'y a pas de laboratoires et d'enseignants-chercheurs résidant sur place, ce modèle cumule tous les inconvénients, sans offrir d'autres avantages que le faible coût du foncier, critère certes important mais accessoire au regard des objectifs d'une politique éducative et scientifique.

f) Le campus ou l'université hors de la ville.

Sur le modèle du campus nord-américain, c'est-à-dire sur le modèle de la communauté monastique ou phalanstérienne, l'université hors la ville tente de se préserver de toutes les impulsions dissipatrices et dispersantes qu'entraînent les métropoles, pour créer un monde clos et complet, voué au travail scientifique. Mariant locaux d'enseignement, de recherche et de documentation, avec les résidences d'étudiants et les logements d'enseignements, les campus affirment leur autonomie spatiale et intellectuelle. Remarquons toutefois que les campus américains ne sont viables que s'ils atteignent une masse critique en termes démographiques et scientifique : il faut que les enseignants et les chercheurs soient suffisamment nombreux et qu'un réel travail de recherche dans un environnement stimulant y soit effectué. Remarquons, de plus, que ces campus disposent à demeure de nombreux services privés et que les transports en commun avec la ville la plus proche sont nombreux.

Outre ces six types, pour préciser la nature des relations qu'entretiennent la ville et l'université, il faudrait mesurer précisément les densités et les emprises au sol, les flux d'individus, de biens et d'informations générés par l'université, y accédant ou la traversant.

LES MODELES DE REFERENCE

Oxford, le bourg devenu université.

L'université d'Oxford fut fondée par des enseignants et des étudiants provenant de Paris. En fait chassés du Quartier latin, ils en tirent la leçon et s'installent délibérément à 90 km de Londres, dans une petite cité carrefour, marché et point de passage à gué. Les collèges sont implantés à proximité du bourg sans se fondre au tissu urbain existant. Cela s'explique par l'organisation même du système universitaire. Il s'agit d'un système collégial où chaque établissement autonome est constitué tout à la fois de ses structures décisionnelles élues et de ses propres bâtiments d'habitation, de travail intellectuel, de conservation du fond documentaire et de vie collective. Ainsi, autour d'une cour carrée ceinturée d'arcades, très inspirée par la typologie monastique, se répartissent chapelle, réfectoire, bibliothèque, salles d'études et logements tant pour les enseignants que pour les étudiants. Cette autonomie institutionnelle (l'université n'étant que la structure fédérative) et cette indépendance morphologique des collèges correspondent à leur fonction pédagogique, elles marquent largement la vie urbaine et le paysage de la cité.

Oxford, puis Cambridge, son émanation dissidente, tout comme Louvain ou Salamanque, sont de petites villes où le poids de la cité et de ses échevins n'est pas susceptible de porter atteinte à l'université. Le repliement des universités dans de petites cités existantes a transformé ces villes en véritables villes universitaires. Et non pas en universités-ville, puisque d'autres fonctions urbaines préexistent et perdurent, permettant le maintien de la complexité fonctionnelle et sociale. Au spectre complet des formes et des services offerts par la ville est venue se greffer, au point de devenir déterminante la fonction universitaire. Ce qui a garanti la pérennité et la croissance de l'université dans ces cités, c'est tout à la fois la puissance de son appareil éducatif (renommée des maîtres, concentration des facultés, accumulation des savoirs dans des bibliothèques et des musées multi-séculaires) associée à la richesse de leur vie urbaine (présence d'une vie commerciale, artisanale, d'une activité économique et sociale extra-universitaire) ce qui ne fige pas l'université dans un monologue.

Pour des raisons pédagogiques, l'échelle des 34 collèges d'Oxford devait rester limitée, car elle était dictée par le nombre d'étudiants à accueillir. Cela n'a donc pas entraîné le gigantisme des installations. De même, des préoccupations élitistes, que partagent également les plus anciennes universités des Etats-Unis, restreignent

le nombre des étudiants : 10.000 étudiants à Oxford en 1975, mais ces derniers sont dotés d'un fort taux d'encadrement : 2000 enseignants. Cette ville qui reste modeste et consacrée à l'enseignement supérieur, n'a pas connu un réel développement industriel lié à l'université, contrairement à Cambridge.

La Sorbonne et le quartier des latinistes

Le Quartier latin est l'exemple typique de l'université dans la ville, mode de développement où des universités s'insèrent dans une ville importante, dont un quartier, périphérique au moment de la création accueille les collèges universitaires. Ainsi en fut-il de Paris et de son Quartier latin, quartier consacré à l'usage de la langue latine, médium de la culture savante, clairement identifié face au noyau central. Ce quartier, inséré dans le tissu dense de la ville close et fortifiée, est construit suivant la pratique du temps : au coup par coup les édifices s'agglomèrent les uns aux autres et forment un "urbanisme de contact" dans lequel s'insèrent les congrégations, les collèges et d'où émergent les chapelles. En fait, les collèges sur le continent, sont surtout des résidences pour les boursiers, faiblement aménagés pour l'enseignement. Paris au XV^e siècle comprenait une quinzaine de collèges, où ne vivaient toutefois qu'une faible partie des étudiants, la plupart logeant à l'auberge ou chez l'habitant. L'Angleterre, de ce point de vue, fait exception puisque les collèges d'Oxford et de Cambridge hébergent la grande majorité des étudiants. Ceci a sans doute contribué à faire ressentir dans la ville les universités comme des éléments allogènes, ce qui entraîna des conflits entre les étudiants et la population urbaine se sentant submergée.

Louvain-la- Neuve : nouvelle Oxford?

Suite à une scission entre la communauté flamande et wallonne de l'Université Catholique de Louvain (UCL), la partie flamande de l'UCL se voit légalement autorisée en 1968, à créer un campus autonome en zone francophone sur un terrain dont elle est propriétaire. L'université décide alors de construire non pas un campus à l'américaine, mais plutôt une ville nouvelle à vocation universitaire. Le modèle de cette réalisation est explicitement fourni par Oxford et Cambridge, c'est-à-dire par la ville-université. Un seul principe fut énoncé : assurer la diversité sociale et fonctionnelle en ne réduisant pas la population aux seuls étudiants et enseignants, en ne faisant pas de l'enseignement la seule activité. Ainsi un parc scientifique et industriel, d'une capacité de douze mille emplois a été adjoint aux fonctions universitaires et résidentielles. Il est espéré de cet enrichissement du programme, tant un plus grand enracinement de la population (les étudiants constituent une population au taux de rotation rapide qui handicape la création d'une vraie ville), qu'une animation et une diversification des services induits ; et aussi, ce qui n'est pas sans importance, une amélioration des ressources de cette ville nouvelle. Un autre principe retenu a été de favoriser un processus de croissance organique qui privilégie l'unité et la cohérence de la cité. Autour du pôle central comprenant de nombreux équipements, formé de la place de la gare, du centre administratif de la ville et de la direction de l'université, des rues commerçantes rayonnent ; et la ville doit croître par adjonctions progressives et en contiguïté, permettant au tissu urbain de ne pas afficher le caractère éclaté et incohérent qui caractérise les villes nouvelles françaises. Il a fallu prendre un parti urbanistique clair et affirmé : la ville est dense, peu étendue, les masses construites sur plusieurs niveaux et à l'alignement sont aussi continues que possible afin de constituer, sur une trame viaire serrée, une atmosphère très urbaine. Un subtil aménagement spatial du campus permet par le biais d'une dalle de confiner en sous-sol les activités relatives au transport, les espaces en plein air étant quant à eux, dévolus aux zones piétonnes, aux bâtiments professionnels et/ ou académiques et aux logements en général.

La qualité urbaine de Louvain-la-Neuve paraît sans commune mesure avec les campus français. Et la meilleure réussite de Louvain reste l'imbrication très intime de la fonction universitaire avec un tissu urbain complexe et varié. Les établissements d'enseignement, de recherche, les bibliothèques, les laboratoires, les locaux administratifs, les restaurants universitaires, les logements d'enseignants et les résidences universitaires se répartissent dans toute la ville, stimulant celle-ci, autant que celle-ci conforte et rend viable l'activité universitaire.

Du point de vue fonctionnelle, cette ville nouvelle peut afficher une certaine réussite. Aux multiples locaux d'enseignements sont adjoints chambres d'étudiants et restaurants universitaires bien sûr, mais aussi cafés et restaurants privés, commerces, salles de cinéma, salles de théâtre, bureau de poste, pharmacies, médecins, écoles maternelles, primaires, secondaires et complexe sportif. Hormis les chambres d'étudiants, la ville se compose de studios, appartements en collectif, maisons individuelles et de locaux tertiaires ou de recherche-production. Il faut toutefois remarquer que la faible distance de Bruxelles constitue pour Louvain une entrave à son développement commercial et culturel, même si cela peut être un atout pour attirer les entreprises. Les 30 kilomètres qui séparent Louvain-la-Neuve de la capitale peuvent être parcourus en train en 30 minutes. Ils incitent donc de nombreux enseignants à ne pas résider sur place. Mais ce fait constitue l'inconvénient inévitable de l'avantage que procure la proximité d'une métropole internationale, nécessaire à un enseignement de haut niveau.

La Cité Internationale Universitaire de Paris

Située au sud du XIV^e arrondissement entre le boulevard des Maréchaux et le boulevard périphérique, la Cité Internationale Universitaire de Paris (CIUP) est une fondation privée reconnue d'utilité publique par décret du 6 juin 1925. Elle bénéficie d'une organisation décentralisée et d'importants financements de partenaires étrangers. Elle accueille 4700 résidents dont 70% d'étrangers et 30% de français (chiffre de décembre 2000). Elle se compose de treize maisons rattachées et de 23 maisons non rattachées. Des échanges d'étudiants sont pratiqués entre les différentes maisons. Près de 27% des résidents sont ainsi concernés par un système de brassage qui vise à favoriser les rencontres entre étudiants de nationalités et cultures différentes.

Au total, 126 nationalités sont représentées à la Cité. Les étudiants sont admis à la CIUP à partir du second cycle et plus de la moitié d'entre eux est inscrit en troisième cycle dans des établissements universitaires de Paris et d'Ile-de-France ; 51% des résidents ont moins de 24 ans. Outre les étudiants de deuxième et de troisième cycle qui forme l'écrasante majorité des résidents (85% de l'effectif total), la CIUP accueille également des stagiaires (13% de l'effectif total) et des post-doctorants (seulement 2% de l'ensemble des résidents).

Bien qu'implantée entre deux voies de communication à forte circulation, la CIUP demeure pour les étudiants qui y résident un cadre de vie privilégié. Les éléments qui contribuent à faire de la CIUP un fleuron du logement étudiant à Paris sont nombreux : un parc de 35 hectares, des activités et des installations sportives (piscine, terrains de sport, courts de tennis, gymnase, etc.), un théâtre, un restaurant universitaire, une grande bibliothèque centrale, une agence bancaire, un bureau de poste, une structure d'accompagnement social, administratif, pédagogique et psychologique (le relais social international), une qualité architecturale indéniable des différents pavillons, sans compter les nombreux événements festifs et culturels. Les maisons comptent en outre des espaces communs consacrés au travail et aux loisirs (salle informatique, salle d'étude, bibliothèque, petits théâtres, salle des fêtes, espace télévision...). Ces espaces sont très prisés et participent fortement à l'animation de la vie de la Cité. Le souhait de la majorité des étudiants de rester le plus longtemps possible à la Cité universitaire traduit le caractère privilégié de ce cadre de vie. Le bruit et la pollution générés par les boulevards riverains restent cependant une nuisance forte, surtout pour les maisons implantées à proximité de ces voies.

Les pavillons de la CIUP proposent des chambres d'étudiants aux caractéristiques disparates. Cela va de la maison où même les lavabos sont collectifs aux studios aménagés et comportant leur propre douche et sanitaire. Le modèle le plus répandu reste cependant celui de la chambre équipée d'un lavabo avec des cuisines, douches, sanitaires et cuisines collectifs à l'étage. En termes de surface, les chambres s'échelonnent de 12 m² à près de 20 m². Le vieillissement du patrimoine bâti nuit parfois à la qualité de l'hébergement, mais les programmes de réhabilitation en cours ou projetés vont dans le sens d'une amélioration progressive. Pour une chambre au confort élémentaire, les redevances s'échelonnent de 274 à 396 par mois, toutes charges comprises. Avec un montant moyen d'allocation logement de l'ordre de 91 euros, le reste à charge mensuel pour l'étudiant varie de 183 à 305 €. Les studios équipés issus des programmes de réhabilitation se caractérisent par des redevances plus élevées, de 380 à 610 € par mois. De même pour les logements réhabilités pour couples, les redevances s'élèvent de 640 à 740 €.

L'UNIVERSITE DE MASSE

L'université française : les grandes étapes de la mutation

Aux origines

Mot latin, *universitas*, signifiait totalité, ensemble. Terme juridique, il désignait une communauté humaine, un corps de métier, une jurande ou une corporation, avant de voir son sens modifié pour celui du double métier, d'enseigner et celui d'apprendre. *Universitas* désigna la relation pédagogique entre deux individus : le maître et l'élève, puis, beaucoup plus tard, le lieu de cette rencontre. Ensuite, le mot désigna l'institution qui abrite et organise cette relation en un lieu particulier.

En France, la naissance de l'université serait due à Abélard. A Paris, au XI^e siècle, le cloître Notre-Dame abritait plusieurs écoles tenues par des chanoines. Abélard, enseignant réputé, quitta cette école épiscopale pour s'installer sur la Montagne Sainte-Geneviève, s'affranchissant ainsi à la tutelle de l'évêque. Il entraîna avec lui des milliers d'étudiants. Il fonda ainsi un enseignement dispensé par des maîtres libres. Cet événement marqua la naissance du quartier Latin, sur la rive gauche de la Seine. Il fut suivi par la naissance de prestigieuses écoles, dont celle des chanoines de Saint-Victor. En 1200, Philippe Auguste donna à cette communauté de professeurs et d'étudiants ses premiers statuts. L'autonomie de l'université s'affirma au début du XII^e siècle, autonomie dans le choix des maîtres, le recrutement des étudiants, le contenu de l'enseignement. A partir de là, l'enseignement supérieur s'organisa en quatre facultés, les arts, la théologie, le droit et la médecine. L'enseignement de base dans la faculté des arts constituait une sorte d'embryon d'enseignement secondaire; au XV^e siècle, les étudiants devaient passer par cette faculté pour obtenir leur baccalauréat qui donnait ensuite accès aux trois autres facultés, les menant à la licence et au doctorat.

Premiers logements et lieux d'enseignement

La plupart des étudiants, venant des provinces de France et de l'étranger, n'étaient pas en mesure de subvenir à leurs besoins. Des mécènes, souvent des grands personnages de l'Etat, créèrent alors des collèges pour résoudre le problème clé de l'hébergement. Ces fondateurs faisaient don d'un lieu mais aussi d'une rente nécessaire à l'entretien du principal et des boursiers, choisis en fonction de leurs régions d'origine. A côté des boursiers, le collège recevait des élèves payants. Jusqu'à François I^{er}, les professeurs ne recevaient aucune rétribution sinon par les élèves non boursiers. Les premiers collèges furent créés à la fin du règne de Louis VII le Jeune, vers 1180. Ces fondations charitables consistaient le plus souvent en de très modestes maisons où les boursiers trouvaient abri et nourriture, sous des formes assez sommaires. L'instruction s'effectuait en plein air, place Maubert et rue du Fouarre; les élèves écoutaient, assis par terre ou sur de la paille; les cours commençaient de bon matin, sitôt après la messe, et se poursuivaient jusqu'au soir.

Sous le règne de Saint-Louis, vers 1250, se développa un enseignement mutuel par cours du soir, les plus anciens apprenant aux plus jeunes. Le collège commença ainsi à devenir ainsi à devenir ainsi un lieu d'éducation régi par l'Université. A la fin du XIV^e siècle, les cours à l'extérieur disparurent et l'enseignement fut uniquement donné à l'intérieur des collèges. Auparavant, certains enseignants utilisaient des locaux de fortune, des collèges de boursiers, comme celui de Robert de Sorbin, créé en 1254. Cette première période fut marquée par un certain nomadisme, des maîtres comme des élèves, circulant dans toute l'Europe, libres de toute préoccupation d'enracinement professionnel ou géographique. Dans ces conditions, la forme des locaux semblait de moindre importance. Le monastère, avec sa chapelle, son réfectoire, sa bibliothèque, ses salles d'étude et ses logements pour les enseignants et les hôtes de l'université, resta le modèle architectural dominant; il connut plus tard une grande fortune lors de la construction des grandes universités américaines.

Apparus au XII^e siècle, les collèges se multiplièrent aux XIII^e et XIV^e siècles au point d'occuper la plus grande partie de la Montagne Sainte-Geneviève à Paris. Sujets à des agrandissements ou à des destructions, ils continuèrent sous des formes rénovées à maintenir une activité d'enseignement dans ce quartier parisien. La Sorbonne devint un fleuron de l'éducation française. Robert, pauvre paysan né au village de Sorbon, dans le Réthois, devenu maître de théologie et homme de science, fut remarqué par le roi Saint-Louis qui le nomma son chapelain. Il créa un collège qui ne comportait qu'une maison, rue du Palais-des-Thermes, un don du roi, mais il s'agrandit rapidement par d'autres demeures. Se constitua peu à peu un grand domaine consacré à l'enseignement de la théologie qui fut complété par une annexe réservée à l'enseignement de la philosophie et des humanités, le collège de Calvi. Le collège de Sorbon, très prospère, devint le siège de la faculté de théologie. Les bâtiments commençaient à être bien vétustes quand le cardinal de Richelieu entreprit de le reconstruire et de l'agrandir, à ses frais en 1625. Lemercier plaça trois grands corps de bâtiments autour d'une cour et disposa une chapelle le long du quatrième côté. Pendant la Révolution les bâtiments furent laissés à l'abandon; une partie du dôme de la chapelle s'écroula. Elle fut rénovée entre 1821 et 1824, reconstruite entre 1805 et 1901.

Comme tout le monde parlait le latin à l'intérieur des établissements, ce morceau de territoire prit le nom de quartier latin. Certains collèges enseignaient toutes les disciplines, humanités, sciences, langues, philosophie; ils reçurent le nom de grand collège. D'autres dispensaient un enseignement plus limité; ils s'appelèrent les petits collèges. A la fin du XVI^e siècle, les collèges connurent un déclin, sous la présence conjuguée de la Réforme, la Renaissance des lettres, l'imprimerie, la mise au point d'une pédagogie plus humaine avec la création du collège de Clermont, indépendant de l'Université, par les Jésuites en 1562. Les humanistes dénonçaient la sclérose de la pédagogie scolastique et le formalisme des études théologiques. Les différents conduisirent à la formation de cénacles privés ou à des institutions concurrentes comme le Collège Royal, futur collège de France, fondé en 1530.

Le début des grandes écoles et l'université impériale

Les collèges et les universités ne répondaient guère au début du XVIII^e siècle au besoin d'apprentissage des disciplines techniques. Aussi vit-on s'ouvrir des pensionnats spécialisés dans la comptabilité, la planimétrie, l'hydrographie, la navigation. En 1741 fut créée à Brest la première école de dessin. En 1747 fut fondée l'Ecole des Ponts et Chaussées, en 1748 l'Ecole Royale du génie à Mézières, en 1751 l'Ecole militaire de Paris, en 1764 celui de La Flèche. En 1776 furent créés douze collèges militaires. En 1783 s'ouvrit l'Ecole des Mines de Paris. La Révolution française continua dans cette voie et favorisa la constitution de grands établissements spécialisés qui devaient former les cadres de l'industrie et de la nation (à l'exception des juristes et des médecins qui continuèrent à être formés dans les universités). Ensuite, Napoléon créa une université impériale dont le but était de constituer une administration fortement centralisée, chargée de contrôler l'ensemble de l'éducation nationale et son diplôme phare, le baccalauréat, organisant les universitaires par disciplines et leur donnant pour fonction première de former les enseignants et de préparer les examens du secondaire.

L'université de la République

La renaissance des universités fut le fait de la loi de 1896 qui s'inspira du modèle allemand, mais elle aboutit avant tout à la renaissance des facultés, favorisée en cela par le renforcement tout au long du XIX^e siècle des corporations disciplinaires. L'organisation de l'enseignement supérieur évolua peu jusqu'en 1968. Elle s'appuyait sur trois ensembles : les Grandes écoles et leurs classes préparatoires, les organismes de recherche

créés autour de la seconde guerre mondiale (CNRS, INSERM...) et les facultés, essentiellement disciplinaires et lâchement coordonnées entre elles. Il fallut attendre la loi Faure de 1968, en réponse à la crise du mois de mai, pour qu'un cadre institutionnel soit donné aux universités ; il fut décidé que les facultés n'avaient d'existence juridique propre que comme composante interne des universités, et ces dernières furent dotées d'autonomie. Les habitudes antérieures de gestion, des carrières et des budgets, continuèrent toutefois à vivre pendant une vingtaine d'années au moins. La loi Savary de 1984 devait confirmer les principes d'organisation de l'enseignement supérieur, qui se mirent en place, malgré un certain nombre d'oppositions, entre 1988 et 1989. La brusque augmentation des effectifs étudiants à partir de 1987, conduisant les universités dans la voie de la "massification", sous l'effet de la situation sociale et économique (chômage, course à la qualification) et des discours politiques (80% d'une classe d'âge au niveau bac, priorité à l'élévation du niveau de la formation dans la concurrence mondiale) imposait des réformes sensibles du secteur. Elles trouvèrent leur forme avec le Plan Université 2000 qui introduisit un dialogue fructueux entre l'Etat et les Régions, et, multiplia les projets sur tout le territoire. L'administration centrale modifia ses relations avec les universités, en lançant la méthode de la "contractualisation" avec les établissements, dix ans après avoir initié ce nouveau type de relations dans le domaine de la recherche.

Les campus à la française

L'université et l'aménagement du territoire

Dans les années 1960, pôles d'enseignement supérieur et pôles urbains ne se trouvaient guère en correspondance. A l'avènement de la Troisième république, certaines villes manifestèrent leur volonté de disposer d'une université sur leur territoire, mais d'autres non. Au début du XX^e siècle, Paris tenait une place prépondérante et se trouvait accompagné par quelques grands centres universitaires régionaux, tels Lyon, Montpellier, Toulouse, Nancy, ainsi par d'autres plus modestes, tels Besançon, Poitiers, Caen et Clermont-Ferrand. Ensuite, la carte universitaire n'évolua que peu. Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, on comptait seize métropoles universitaires : Aix-Marseille, Besançon, Bordeaux, Caen, Clermont, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nancy, Paris, Poitiers, Reims, Strasbourg et Toulouse. A partir du début des années soixante, la croissance des effectifs étudiants mit clairement à jour l'insuffisance des palais universitaires de la fin du XIX^e siècle et l'inadaptation entre le réseau universitaire et l'urbanisation nouvelle. D'une part, de nouvelles universités étaient nécessaires, qui virent le jour dans des centres urbains comme Reims, Amiens, Rouen, Nantes, Orléans, Nice, Tours ; le nombre de villes universitaires passa à 40 en 1968.

L'organisation spatiale

Dans les années 1960, il fallait construire de nouveaux locaux. Les universités françaises bénéficiaient de certains bâtiments prestigieux en centre ville, mais il fallait des surfaces plus vastes pour accueillir les étudiants et de nouvelles activités. De nombreux campus furent construits à l'écart des villes, pour de multiples raisons, foncier insuffisant, souci des scientifiques de disposer de campus à l'américaine, mauvaise réputation des étudiants. Pas toujours bien conçus, mal desservis, la plupart ont été des échecs. Les raisons de cette production tiennent aux idées alors dominantes en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire, de sociologie, de pratique administrative, de politique locale. C'est ainsi que les universités se sont trouvées écartées du centre, à la lisière des villes sur des terrains bon marché, dans les ZUP et autres ZAC, le plus souvent privées de transports commodes, banalisées par une architecture standardisée. Le campus à la française est devenu le symbole de l'isolement universitaire, du développement séparé entre l'université et le reste du territoire urbain. Les projets furent marqués par la hâte et par la faiblesse de la concertation sur les lieux et conditions d'implantation avec le milieu local. Certains cas sont typiques comme celui de Nanterre ; là, l'université fut reçue comme un corps étranger par la municipalité ; à Grenoble, la ville d'accueil de Saint Martin d'Hères ne fut pas consultée et les étudiants (qui préféraient des logements en ville) ne furent pas écoutés. Ces derniers furent, la plupart du temps, absents des débats sur ces lieux qui leur étaient destinés. L'isolement se manifesta par la création de lieux monofonctionnels, dépourvus de tous les éléments de nature à recréer des espaces urbains liés aux loisirs, au commerce ou aux échanges, campus qui furent souvent qualifiés de "déserts" de sinistre réputation dès les amphithéâtres désertés à l'issue des journées de cours. Pour André Sauvage, ce campus à la française fut largement inspiré par le modèle monastique, uniquement égayé de quelques grands espaces naturels propices à la réflexion studieuse. "On est arrivé à cette composition d'un environnement dépouillé, à destination de ceux pour qui la culture, la connaissance doit se gagner non seulement par des efforts constants, mais au prix d'un renoncement quotidien à la ville". (1994) Certaines de ces universités ont presque disparu du paysage. Rouen Mont Saint-Aignan ou Toulouse le Mirail ont été le résultat de projets ambitieux et de conceptions novatrices mais elles sont victimes des banlieues au lieu d'en être des points forts. Selon l'Observatoire de la Vie Etudiante, ce dernier est l'un des campus les plus rejetés depuis dix ans alors que la cité toulousaine est considérée comme une ville universitaire agréable et attractive.

En revanche les étudiants jugent très favorablement les conditions de vie offertes par les villes petites et moyennes qui ont implanté plus récemment des sites universitaires en tentant de coupler l'enseignement supérieur, le logement, le transport et la restauration, et certains campus ont bien vieilli et leur qualité s'accroît

dans le temps. C'est le cas de celui de Grenoble, qui bénéficie d'un site admirable et qui se trouve maintenant bien relié au centre ville par un transport en commun fort commode : le tramway. La plupart des constructions datent des années 1970 et elles ont pris place dans un écrin de verdure, avec, pour arrière plan, la chaîne des Alpes. Les réalisations sont indépendantes les unes des autres mais elles ont un même air de famille, car elles participent d'un même courant d'architecture, le brutalisme, utilisent les mille facettes du béton et mettent en valeur la structure. Les bâtiments sont généralement de faible hauteur, souvent de quatre, parfois de six étages. Conçus sur un plan rectangulaire, ils se différencient par la composition des façades où l'on trouve les types suivants : le bloc sur un rez-de-chaussée vitré, le bloc décomposé en trois parties par un jeu d'éléments préfabriqués tridimensionnels soulignant un étage, l'ouvrage sur pilotis. Le mode de construction est utilisé comme moyen d'expression. Les murs de refends apparaissent en façade ; des portiques monumentaux isolent le bâtiment ; des portiques répétitifs conquièrent les étages ; les toitures plates s'ornent de bacs répétitifs ; un paraboloïde hyperbolique couvre un amphithéâtre ; les planchers apparents sont nervurés ou s'assemblent pour former des planchers champignons. Les toitures débordent du nu de la façade et dessinent une résille ajourée. Le temps est à une composition identifiant les éléments d'architecture et les articulant pour souligner leur intégrité et leur interdépendance. Elle utilise pour cela des voiles porteurs plus longs que nécessaire, des changements d'axes, de plans, de nus. Une architecture fonctionnelle en vient à créer des effets étonnants, comme ces brise-soleil en béton, disposés en avant d'une façade tout en verre, masse imposante en nid d'abeilles qui semble suspendue dans un écrin de verdure ; là, le reflet des arbres a fait merveille. Dans presque tous les programmes, l'escalier est devenu sculpture ; il se détache du volume principal du bâtiment, soit en façade, soit au contact du mur pignon ; il est relié à la construction par des petites passerelles à ciel ouvert. Dans une architecture de grandes masses, la recherche de transparence est là, présente. Certains des rez-de-chaussée sont totalement vitrés ; de grands portiques qui dégagent des échappées où va se perdre le regard ; des brise-soleil, lames verticales ou horizontales, murs en blocs architectoniques jouent sur plusieurs épaisseurs de façades ; des passages vitrés, aériens, articulent à diverses hauteurs des bâtiments d'un même programme. Certains projets ont abandonné le principe de la forme unique et le plan rectangulaire pour adopter des géométries plus libres, proliférantes. Ils font alors de la nature le centre du dispositif ou ménagent des places accueillantes qui sont l'aboutissement d'un accès piétonnier. L'époque était sensible aux effets de matières. On trouve du béton brut au coffrage apparent, du béton lisse, du béton rainuré, du béton strié de lignes droites ou obliques, des variations de distances entre les signes, du béton épaupré. Les matériaux naturels sont aussi présents, pierres et galets, au sol ou en maçonneries apparentes. Le bois est utilisé en menuiseries, la toile dans les stores qui font vibrer les façades. Chacun des programmes bénéficiant d'une grande indépendance, les espaces libres prennent toute leur importance pour donner une cohérence à cet ensemble qui se développe sur une grande superficie. Les plantations jouent ce rôle, comme les cheminements piétonniers et le mobilier urbain. On lit des places, des esplanades, des espaces abrités et secrets, des bassins ; on reconnaît de multiples lieux de repos, bancs en béton, en pavés de verre, en linteaux de pierre, en troncs d'arbre, banquettes circulaires en béton. On note des jeux de matières au sol, galets, gravillons, dalles de pierres, grès de diverses couleurs, végétation. Des bâtiments plus récents gardent l'esprit des réalisations plus anciennes, mais on y lit la volonté de constituer des espaces extérieurs plus urbains, de faciliter la lecture du campus et de son usage. Il apparaît une architecture plus abstraite et plus libérée, comme cet exemple de deux escaliers métalliques extérieurs, enserrés dans une résille métallique. Cette dernière sert de support à des coursives mais aussi à de grandes formes libres, évocation des nuages qui passent dans le ciel.

Quelle aura pour l'Université de masse ?

Le passage de l'université dont le but est de former l'élite de la population, puis de former les cadres dont ont besoin l'économie et la société, à l'université de masse, dont le premier objectif était d'assurer au plus grand nombre une formation supérieure, indépendamment de la question des débouchés, a conduit à poser en d'autres termes la question de la répartition sur le territoire des pôles universitaires (une question d'aménagement du territoire), celle du logement étudiant, celle des relations entre les villes et les universités (du choix de la localisation et de la desserte des implantations universitaires). On a vu que la pression démographique aboutit à une multiplication des établissements d'enseignement supérieur, donc une banalisation de la fonction universitaire et un rapprochement des lieux d'études du domicile des étudiants. Ce changement ne fut pas sans effet sur le statut de l'université et sur le comportement de l'étudiant à son égard. Jusqu'au XIX^e siècle, voire au-delà, le nombre d'universités était limité. L'inscription dans une université marquait une rupture dans une vie. L'étudiant, le plus souvent, devait quitter le domicile familial pour s'installer, dans des conditions souvent précaires, en ville. Le statut d'étudiants signifiait non seulement une étape finale dans la formation mais l'accès à la ville, une initiation à un monde nouveau. Pour faciliter cette initiation, mais aussi souvent pour l'orienter, les universités offraient elles-mêmes ou laissaient s'organiser à proximité un cadre de vie destiné aux étudiants. Tel était le sens des premiers collèges parisiens, comme celles des universités médiévales britanniques ou plus tard du campus américain. Dans l'hypothèse où la banalisation de l'enseignement supérieur entraîne une multiplication des sites universitaires, bref crée des établissements de proximité, cette dimension initiatique de l'université, liée à un dépaysement (au sens propre) de l'étudiant, peine à subsister.

Les pays étrangers furent confrontés à des questions du même ordre. En Grande Bretagne, aux universités médiévales, puis aux *Redbrick* universités de la période industrielle succédèrent à la suite du rapport Robbins (1963) les *Greenfields* universités qui doublèrent le nombre d'universités, tandis que se multiplièrent les *Polytechnics* et les collèges, dépendant le plus souvent des collectivités locales. Cette première étape ne fit pas disparaître la tradition de l'université dépayssante mais fit coïncider plusieurs systèmes. Dans les universités, institutions autonomes financées par l'Etat, la tradition d'un recrutement national (et en partie international) se maintint, d'autant plus qu'elles étaient plus anciennes et plus prestigieuses. Dans les *Polytechnics* et les collèges au contraire, les collectivités locales cherchaient avant tout à faire face à des besoins locaux. Le fait que le montant des bourses soit différent selon que l'étudiant réside dans sa famille ou de façon autonome traduit le maintien de cette dualité et l'acceptation par la société britannique de la valeur de ce dépaysement.

Aux Pays-Bas, le nombre d'universités a également augmenté, les dernières créées étant celles de Rotterdam et de Limburg (à Maastricht) dans les années 1970. La croissance des effectifs s'est largement portée sur les écoles professionnelles supérieures. Dans les universités, s'est maintenue largement la tradition de choisir en fonction des disciplines, mais aussi de l'attrait de chaque établissement et de la ville où elle se situe, mais il n'y a pas, aux Pays-Bas, à la différence de la Grande Bretagne, de tradition du logement étudiant.

Le plan Université 2000

Dès les débuts des discussions du plan Université 2000, l'expérience des campus fut jugée, à de rares exceptions, un échec. Cette opinion s'appuyait sur des réflexions urbaines mais montrait également un changement de statut pour l'université ; cette dernière ne devait plus se considérer comme une communauté isolée qui produit et s'auto reproduit en vase clos, mais comme une institution qui se devait d'être au service de la société, tant en matière de formation que de recherche. Ce changement d'approche se concrétisa par la réalisation, très symbolique, de lignes de tramway et de métro qui pénétrèrent au cœur des campus durant les années 1990, à Grenoble, Toulouse, Nantes, Lyon, alors que, jusque-là, les transports en commun les plus structurants s'arrêtaient aux portes des universités, voire ignoraient les sites universitaires comme dans la banlieue nord de Paris, à Villeteuse ou Saint Denis.

Depuis les années 1960, la carte universitaire s'est enrichie de nouveaux lieux. Aux pôles déjà connus vinrent s'ajouter dix pôles de plus de 30.000 étudiants, comme Toulouse ou Strasbourg, quinze pôles moyens indépendants de 7 à 23.000 étudiants (Poitiers, Dijon, Orléans) et onze pôles satellites de 3 à 14.000 étudiants (Brest, Metz, Toulon). Cette nouvelle répartition maintenait toutefois une certaine inégalité territoriale. Saint Etienne ne disposait que d'une université modeste ; des centres urbains importants ne bénéficiaient que de quelques sections de techniciens supérieurs, comme Lens, Béthune, Douai, Dunkerque, Montbéliard, Thionville, Saint Nazaire, Troyes, Nîmes. La seconde moitié des années 80 améliora cet état de fait. De nouveaux centres universitaires se créèrent sur tout le territoire, avec notamment la multiplication de ce qu'on appelle des "antennes universitaires". Ce furent souvent des délocalisations de formation de premier cycle (DEUG et DUT) rattachées à une université mère mais démembrées dans les villes moyennes, avec le consentement plus ou moins volontaire de l'établissement de rattachement et selon des logiques de création très différentes. Le Comité National d'Evaluation recense ainsi une cinquantaine d'antennes en 1989, dont une majorité ont essaimé sans un accord préalable avec le ministère. Ces nouvelles implantations répondaient toutefois à trois demandes sociales. En premier lieu, elles correspondaient à la volonté de voir l'enseignement supérieur se transformer en service de proximité, dans la foulée d'un ensemble d'évolutions et de représentations sociales (80% d'une génération au niveau bac, nécessité d'élever la qualification pour lutter contre le chômage des jeunes). En second lieu, elles réduisaient l'asphyxie des universités mères face à la montée des effectifs, en décongestionnant les premiers cycles de sites principaux. Enfin, en troisième lieu, elles répondaient à une nouvelle demande des élus locaux de posséder sur leur territoire un pôle d'enseignement supérieur, pour, pensaient-ils, bénéficier du développement technologique attendu au cours du XXI^e siècle. Les arguments qui justifiaient ce nouvel attrait pour l'enseignement supérieur étaient ainsi : la lutte contre les inégalités sociales et territoriales en offrant aux jeunes une voie de promotion sociale sur place, sans le coût de l'expatriation vers la métropole universitaire, le soutien de la consommation et de la vie économique par la constitution d'un marché local étudiant, la création d'un environnement favorable pour les entreprises et l'emploi (attraction des cadres, formation d'une main d'œuvre qualifiée, possibilités de formation continue et transferts de technologie), la limitation de l'exode des jeunes de classe moyenne et la revitalisation du milieu urbain par la mixité sociale.

Le plan Université 2000 intégra les antennes et lança des négociations avec les collectivités territoriales et la communauté universitaire pour définir un schéma prévisionnel de développement universitaire, un plan d'investissement pour construire de nouveaux locaux et rénover les existants. De nouvelles universités, souvent multipolaires, furent créées dans l'Ouest et le Nord, afin de corriger les déséquilibres régionaux historiques (La Rochelle, Bretagne Sud, Artois, Littoral), et équiper la seconde couronne du bassin parisien (Cergy, Marne-la-Vallée, Versailles St Quentin, Evry). Dans les villes moyennes, de nombreux départements d'instituts universitaires de technologie furent implantés ou complétés pour aboutir à des instituts de plein exercice. Au total, trente milliards de francs furent dépensés, les collectivités locales participant au moins pour moitié (au delà

dans la réalité, avec les opérations hors-contrat). Un million et demi de mètres carrés de locaux universitaires furent construits (dont de nouvelles bibliothèques universitaires), trente mille logements étudiants financés et cinquante mille places de restaurant universitaire créées. Le volume financier consacré par les régions à l'enseignement supérieur est passé de 2,5 milliards (de francs) pour les contrats de plan 1984-1988 à 13,5 milliards pour 1994-1999.

Le nouvel idéal universitaire

L'université d'aujourd'hui est un organisme extrêmement complexe. On a vu, précédemment, l'évolution historique qui a conduit à cette complexité. Pour en prendre conscience, on peut prendre comme exemple, l'Université Paris 13. Cette dernière, créée dans les années 1970 sur un territoire industriel du Nord de la région parisienne, accueille 21.000 étudiants, et comprend un personnel de 1.700 membres. Elle s'est implantée sur quatre campus ; elle abrite quarante laboratoires. Elle se définit comme une zone de diffusion du savoir, dans un espace de liberté, et fonde son action sur la considération des personnes et la valorisation des hommes. Pluridisciplinaire, elle accueille tous les types de publics (étudiants, salariés, demandeurs d'emploi), toutes les filières de formation (formation initiale, formation continue, avec validation des acquis de l'expérience, formation à distance). Elle délivre plus de deux cents diplômes d'Etat dans six unités de formation et de recherche (UFR) différents, trois instituts universitaires de technologie, quatre instituts universitaires professionnels. Une cinquantaine de ces formations ont un caractère professionnalisant ou spécialisant, dont un diplôme d'ingénieur dans quatre spécialités. A cela s'ajoutent cinquante six diplômes d'université. Cette diversité dans les disciplines enseignées et dans les types d'enseignement (général, professionnel, spécialisé), vise à présenter une capacité d'adaptation aux besoins de formation actuels et à venir. L'université s'est fixée plusieurs objectifs. Le premier est de favoriser la promotion sociale des étudiants ; elle propose pour cela des formations de haut niveau accompagnées de formations professionnalisantes. Elle veut favoriser l'insertion professionnelle et pour cela cherche à nouer des liens avec son environnement socio-économique. Les Masters recherches ou professionnalisants, la formation continue, les formations professionnelles en trois ans, la Validation des Acquis de l'Expérience, les collaborations avec les entreprises participent de cette politique. L'université s'attache à faire partie des réseaux européens d'enseignements. Dans le cadre du LMD, elle encourage la mobilité des étudiants et le développement des relations et des coopérations internationales. Impliquées dans le développement de son territoire, employeur et client, elle participe au développement économique local. Par sa présence, elle structure un espace étendu, et elle forme, souvent en association, des personnels qualifiés disponibles pour les entreprises de son bassin d'emploi. Elle veille à renforcer ses partenariats avec les collectivités et les entreprises afin que ses campus participent activement au dynamisme local. A titre d'exemple, elle participe au pôle scientifique et technologique du nord nord-est francilien, aux plates-formes technologiques à la Halle Montjoie, à l'association du pôle audiovisuel, cinéma et multimédia du Nord parisien, à la maison des Sciences de l'Homme Paris Nord, au projet "Maison internationale de L'Illustration à Bobigny. Elle mène des actions avec la communauté d'agglomérations Plaine Commune et avec l'établissement public d'aménagement Plaine de France, des initiatives qui s'inscrivent dans le cadre de l'aide à la création d'entreprises. Elle noue des relations avec les entreprises existantes ou en devenir ; incubateur E-meca, incubateurs spécialisés, plates-formes d'initiatives locales, technopôle de Bobigny, sont autant d'occasion de coopérer. Elle accueille des personnels en formation continue et elle forme les futurs acteurs de l'économie locale que les entreprises accueillent largement en stage ou en apprentissage. Les plates-formes technologiques ont pour objet de mettre en réseau et en synergie les acteurs des domaines concernés, des établissements de formation aux entreprises en passant par les laboratoires de recherche ; leur financement est assuré par de nombreux partenaires : le ministère de la Recherche, le département, le Conseil régional, les associations de communes, mais également par les fonds européens de développement économique régional. La plate-forme Mécanique-matériaux-productique regroupe université, écoles, centres de recherche et lycées professionnels. La plate-forme Arts, sciences et technologies en préfiguration, associe plusieurs centaines d'entreprises liées à l'audio-visuel, au cinéma et aux nouveaux médias. La Maison internationale de l'Illustration à Bobigny articule un pôle de formation autour de l'illustration et des métiers du livre, un pôle de recherche et de valorisation scientifique, un espace universitaire public et la mise en valeur du patrimoine de la Seine-Saint-Denis.

NOUVELLES POLITIQUES URBAINES

Aujourd'hui, la volonté des municipalités de la ramener vers le centre ville et d'en faire une vitrine architecturale, un symbole de dynamisme, mais elle se heurte au problème du coût foncier, surtout dans les centres villes. Certains se posent aussi la question de comment redonner une forme urbaine aux vastes campus, créer les liaisons manquantes, desservir les campus situés à l'écart, tout en voyant aussi là, la présence de réserves foncières enviables.

L'université comme facteur de dynamisme économique

Depuis les années 1990, pendant lesquelles s'est élaboré le programme Plan Université 2000, on assiste à l'émergence d'un discours des collectivités locales sur l'université et le développement local. Certains veulent développer la complexité urbaine à partir du campus (par exemple en ouvrant le campus à l'implantation des services marchands, en prévoyant le développement de lieux de culture et de loisirs, l'installation de résidences étudiantes), pendant que d'autres privilégient la diffusion universitaire dans le tissu urbain (retour au centre-ville), souvent après une expérience mal vécue de campus excentré comme à Amiens. De fait, les facultés se développent en centre-ville. Les collectivités locales veulent des étudiants ; ils sont gages d'animation et de développement économique. L'Institut de recherche sur l'économie de l'éducation estime que mille étudiants créent cent trente emplois nouveaux dans la ville ou l'université s'implante. Mille élèves de grande école en génèrent trois cents. Le regard porté par les collectivités sur les étudiants a changé avec la volonté de celles-ci de réconcilier université, ville et campus.

L'effet d'entraînement

En matière de développement économique, l'idée s'est largement répandue, qu'un rapprochement entre l'université et le tissu économique conduisait à un développement de créneaux porteurs d'avenir et favorisait la création d'emplois, le transfert de technologie, la formation continue. Mais le mariage n'est pas toujours aussi favorable. Certes, pouvoir se qualifier de ville universitaire est un minimum pour une ville moyenne, faute de quoi elle risque de rebuter les entreprises soucieuses d'attirer des cadres de qualité. Concernant la recherche, la difficulté de développer des centres et des activités scientifiques (qu'elles soient de nature "fondamentale" ou "appliquée" de bon niveau ailleurs que dans les grands pôles universitaires traditionnels a généralement été sous-estimée. Comme le montre Grossetti (2004) à travers la genèse de deux systèmes urbains d'innovation à Toulouse et Grenoble, construire des relations denses entre un ensemble scientifique et des activités industrielles, même dans le cas de grandes agglomérations, nécessite du temps et surtout l'engagement décisif de certains acteurs (les industriels locaux à Grenoble, des décideurs politiques de l'Etat à Toulouse) : la simple existence d'instituts scientifiques orientés vers les applications ne suffit pas à générer de petites "Silicon Valley". En Grande Bretagne, le seul exemple vraiment probant se trouve à Cambridge (même pas à Oxford). Quelques autres universités (Heriot-Watt à Edimbourg, Salford dans la banlieue de Manchester, Stirling en Ecosse) ont su créer un parc scientifique actif, mais celui-ci demeure à une échelle très modeste. En France, bien peu de technopoles ont un rapport réellement étroit avec une université. Seules Nancy-Bradois et Rennes-Atalante s'en approchent.

Nouvelle image de l'étudiant et du logement étudiant

Les collectivités territoriales pensent donc tout d'abord en terme de clientèle et de pouvoir d'achat. L'étudiant, considéré, autrefois, comme perturbateur, est perçu aujourd'hui comme un facteur de développement économique et de revitalisation urbaine. Autrefois considéré comme insolvable et turbulent, il constitue, aujourd'hui, une clientèle à séduire. Les raisons en sont que les familles accordent aux études une place prépondérante ; elles sont prêtes à de grands sacrifices financiers.

Le logement étudiant comme élément de reconquête des centres villes

Mais, il faut prendre alors en compte la démographie universitaire et le besoin de logements. L'implantation de campus universitaires en centre ville ou dans des quartiers existants (comme Lille ou Avignon) constitue l'illustration de cette évolution. Le logement étudiant apparaît alors comme un complément évident au développement de l'université tandis que son implantation obéit aux mêmes règles que celle des établissements universitaires. De plus, il constitue également un facteur important de valorisation des centres villes dont l'avenir paraît de plus en plus dur à assurer.

Le logement étudiant comme élément de reconquête des quartiers difficiles

Le développement des politiques locales de l'habitat et la volonté de favoriser la mixité sociale dans les quartiers ont conduit les collectivités et leurs organismes HLM à utiliser le logement comme outil de diversification et de rééquilibrage de l'occupation. Cependant, il faut garder à l'esprit que l'étudiant est à la quête d'urbanité et apprécie un environnement de qualité. Comme pour les autres clientèles, un environnement urbain difficile et dégradé, des nuisances sonores importantes interviennent comme autant de facteurs répulsifs. Diversifier la population de certains quartiers dits difficiles en y faisant venir une population étudiante n'a de sens que si les étudiants y trouvent des avantages : proximité des lieux d'études ou bonne desserte, logement bon marché, présence d'équipements. Ils peuvent également être l'occasion d'expériences intéressantes d'échanges entre les étudiants et les habitants du quartier, notamment par le biais d'activités de soutien scolaire. Mais la faisabilité et les suites de telles opérations méritent d'être bien réfléchies. En effet, si la population étudiante est plus mobile et souvent plus tolérante, elle est aussi par sa jeunesse, plus fragile. Cette voie a été empruntée à Créteil. Construits dans les années 1970, les "Choux" de Créteil sont des immeubles d'une certaine notoriété sur le plan architectural. Situés dans un quartier, à certains égards difficile, la relocation des logements de ces tours s'avérait parfois incertaine. Le propriétaire, l'OCIL, envisageait une réhabilitation profonde de cet ensemble. L'une des tours, plus précisément trois cages d'escaliers d'un bâtiment en comportant cinq, a fait l'objet d'une opération de conventionnement (sur près de 30 ans) avec location au CROUS et sous-location à des étudiants

boursiers. Cette opération complexe s'est déroulée sur plus de quatre années. Cette opération complexe s'est déroulée sur plus de quatre années. Elle a été préparée par l'immobilisation des logements quittés par leurs locataires et par le relogement des familles encore en place dans d'autres immeubles du quartier au sein du patrimoine du bailleur. Elle s'est concrétisée par le découpage de grands logements familiaux de 5-6 pièces en studio, 113 au total.

Les objectifs recherchés étaient les suivants : introduire une certaine mixité dans le peuplement des tours, compléter les initiatives de requalification du quartier (opération sur le centre commercial, etc.) par une action sur le parc d'habitation, réhabiliter, grâce aux subventions de l'ANAH (taux de subvention de 35%), un patrimoine en voie de dégradation, renforcer l'offre de logements étudiants à proximité de l'Université. Au final, ces objectifs ont globalement été atteints et cette opération est regardée comme une réussite, que les principaux partenaires souhaiteraient rééditer sur d'autres sites. Elle a en effet permis au bailleur de réhabiliter un parc en voie de dégradation et de se désengager d'une gestion sociale lourde en louant les nouveaux logements au CROUS. Pour la Ville de Créteil, ce montage permet de répondre aux besoins d'hébergements des étudiants tout en oeuvrant à la requalification du quartier du Palais. Pour le CROUS, c'est une offre nouvelle de logements sociaux pour étudiants à cinq minutes à pied de l'université. Cette proximité du lieu d'étude est l'un des principaux intérêts de l'opération pour les étudiants, qui bénéficient aussi de la proximité des transports en commun, d'un centre commercial et d'un cinéma. Dans le vécu quotidien, la greffe ne s'est pas faite immédiatement. Les jeunes du quartier ont mal vécu l'arrivée d'étudiants pour lesquels des logements étaient spécifiquement réhabilités. Des heurts sont survenus. Le CROUS s'est résolu à recruter un jeune du quartier comme gardien de la résidence. De même, pour démultiplier les contacts entre les étudiants et les habitants du quartier, la municipalité a mis des locaux à la disposition d'activités de soutien scolaire.

A Grenoble, le groupe ACTIS, le principal bailleur social de l'agglomération grenobloise, mène actuellement une opération importante de renouvellement urbain dans le quartier TEISSEIRE. Plusieurs actions sont conduites pour diversifier les populations du quartier, ventes de logements à d'autres bailleurs, constructions de maisons individuelles, programmes en accession, et pour améliorer le fonctionnement urbain, travaux de résidentialisation. Le groupe a également décidé de transformer une tour de onze étages, sur un rez-de-chaussée surélevé, de plan rectangulaire, située à l'angle de deux voies importantes du quartier. Il s'agit de transformer 41 logements en 88 studios pour étudiants et un logement de fonction. Des plans ont été réalisés dont l'analyse est riche d'enseignements, car ils montrent une grande variété de distributions et d'organisations intérieures et permettent de s'interroger sur la valeur d'usage de certaines configurations. On trouve une entrée donnant sur le lieu de vie, qui contient le lit et le bureau, puis, en fond de logement, une salle d'eau ainsi que le coin cuisine suffisamment large pour permettre à une table pliante de s'y loger. Dans un autre type, on entre directement dans la pièce de vie ; une kitchenette prend place dans un recoin contre la fenêtre ; la salle de bain réduit l'espace et ouvre face au lit. Dans un autre, on entre directement dans un lieu de vie qui contient le bureau, une table et une cuisine intégrée ; le lit se trouve dans une alcôve en façade, comme la salle de bain. L'espace de vie peut-il être qu'un espace de circulation. Le plan de base était symétrique ; l'escalier de service, à volées droites, se trouve directement en façade et l'ascenseur, au centre. La structure est constituée de voiles porteurs et de poteaux répartis sur une trame régulière. Dans l'un des types, ils deviennent des contraintes. En outre, le changement de programme entraîne de nouveaux cloisonnements avec des biais, des formes peu commodes pour de petits logements. Il ne reste, comme avantage, que de grands balcons pour certains.

Selon la sociologue Valérie Guidarini, il ne faut pas trop espérer de la présence des étudiants dans les quartiers en difficulté. Prenant appui sur des études menées à Marseille, elle aboutit à la conclusion que "la juxtaposition des publics ne génère pas forcément de la mixité sociale". Les expériences datent maintenant de plus de dix ans. A la fin des années 1990, des logements étudiants furent construits en grand nombre dans les quartiers Nord de Marseille, au contact d'un noyau villageois. La population étudiante est apparue par les gens déjà en place comme un groupe très distinct, favorisé car vivant dans des bâtiments neufs alors qu'à deux pas se trouvait un environnement délabré. En outre, l'organisation urbaine prévue était telle que les circuits de déplacement ne favorisaient pas les rencontres, aboutissant à une juxtaposition des zones d'habitant plus qu'à une intégration. Valérie Guidarini perçut l'apparition d'un sentiment d'insécurité, entretenu par des rumeurs et des attitudes de méfiance. Les villageois considèrent l'habitant étudiant comme un rempart contre les gens des cités. Les gens des cités éprouvèrent un ressentiment vis-à-vis de la population étudiante qui représentait un idéal auquel les jeunes du quartier ne pouvaient pas prétendre. L'arrivée massive d'étudiants dans le quartier a donc eu un effet très limité, et dans un sens, perturbateur d'un certain équilibre social.

L'université en ville : l'exemple valenciennois

Au début de la décennie 1990, la Ville de Valenciennes s'est engagée dans un projet urbain accordant une place de choix au développement universitaire en centre ville. Les enjeux et les objectifs étaient multiples : en finir avec le divorce entre l'université et les villes centres, renforcer l'animation en centre ville, requalifier des quartiers en voie d'abandon, réhabiliter le bâti insalubre, reconquérir les friches industrielles et militaires. Dans ce contexte, une convention a été signée entre la Ville et l'Université pour organiser la recherche de sites et de

locaux pour l'université et le logement des étudiants. Une seconde convention entre la ville et l'Etat a permis l'accueil des étudiants de l'Ecole nationale des techniciens en centre-ville. L'université a été conçue comme un vecteur de reconquête et les résultats ont suivi : restructuration des quartiers anciens comme le quartier des Canonniers et réalisation de résidences pour étudiants et stagiaires dans des bâtiments reconvertis (transformation de l'ancienne caserne Espies en résidence service pour les stagiaires du Ministère de l'Equipement).

Proximité du lieu d'études : pour un renouveau des campus ?

Cette question recèle un caractère provocateur tant le rejet des campus semble aujourd'hui communément admis. Il est vrai que les réalisations françaises qualifiées de campus sont souvent à l'opposé de la conception anglo-saxonne qui implique une architecture soignée, la présence de services urbains, des liaisons aisées avec les quartiers centraux, une réelle animation, une ouverture sur les quartiers avoisinants, etc. Le principal avantage de la formule du campus (ou quartier universitaire) est la proximité entre établissements universitaires et résidences pour étudiants. Cet avantage n'est pas à négliger lorsque l'on sait que la proximité du lieu d'études est une des demandes fortes de la part des étudiants. Rappelons pour mémoire, qu'au début des universités les étudiants logeaient sur place ou à proximité immédiate. Ce n'est qu'au XIXe siècle, avec l'essor des universités que les choses ont évolué (hébergement dans la famille, location d'un petit logement, accueil en foyer ou occupation des chambres de bonnes délaissées par la domesticité) ; mais il s'agissait toujours de logements urbains investis par des étudiants fréquentant des universités elles aussi urbaines.

Un des objectifs affirmés par la convention-cadre du 25 septembre 2000 sur l'enseignement supérieur, la recherche et les établissements municipaux à Paris est "d'associer de la façon la plus pertinente possible les espaces à vocation universitaire, les lieux de la vie étudiante et les espaces urbains".

LE LOGEMENT ETUDIANT ET L'INSERTION URBAINE

La citoyenneté urbaine

Le logement, mode d'hébergement, est toujours un vecteur de la constitution de la citoyenneté urbaine.

	Brest	Rennes	Niveau national
Chez les parents	33,0	30,3	33
Cité universitaire, foyer, internat	7,4	17,5	14
Chambre chez particulier	11,6	12,6	5
Appartements privés	46,3	32,5	44
HLM	5,0	3,2	4
Logement acheté par les parents	0,5	6,4	*

Mode d'hébergement des étudiants pour l'année 1991-92

L'étudiant, demandeur de logement n'est pas seulement l'acteur d'un marché où les termes seraient seulement quasiment financiers. Une telle approche fait implicitement de l'étudiant un individu totalement isolé, ce qu'il n'est pas. Il est comme tout le monde un être social engagé dans des réseaux appartenant à des communautés étudiantes, sportives, culturelles. Ces comportements sont notamment induits par l'origine sociale, géographique. L'ensemble de ce positionnement social de l'étudiant définit ses comportements et ses pratiques, l'option logement en est, en partie, une résultante.

Rôle social de la ville et de l'université

L'université n'est pas seulement un acteur culturel, politique au sens classique de la "sociologie du changement social". L'université est le lieu où une population, qui sort plus ou moins de l'adolescence, vient prendre ses marques, au sein de la société. Lieu d'initiation, lieu de professionnalisation, lieu de réflexion où les membres se constituent comme futurs acteurs sociaux de plein droit.

L'université joue un rôle d'initiation à la vie urbaine. Elle leur ouvre des passages à la ville. Elle permet en effet leur entrée dans la vie sociale, culturelle et professionnelle et leur assure aussi une présence justifiée dans la ville. En cela, elle crée du mouvement, de la mobilité et promeut des types de relations. C'est dans cette perspective que la question de la localisation des espaces universitaires se pose avec acuité.

La question de la localisation des espaces universitaires représente un enjeu social de nature identitaire non seulement pour les étudiants mais aussi pour les populations non universitaires avec lesquelles ils entretiennent des relations de proximité. On apprécie selon ce point de vue les effets de l'isolement spatial sur les formes d'intégration et de sociabilité des étudiants. Il ne s'agit pas de passer directement d'une forme spatiale à une forme sociale mais de montrer comment cet isolement entraîne et est le résultat de modes de vie. La mise à l'écart de l'université par rapport à la ville leur pose problème à tous les deux. La ville perd son potentiel

d'animation et de vie culturelle intense impulsé par la vie étudiante et intellectuelle. Quant au milieu universitaire lui-même, il se voit pris dans la même division fonctionnelle outrancière qui a posé et pose encore tant de problèmes à la société globale.

Alors que la vie urbaine est qualifiée pour la diversité et le caractère fortuit des rencontres, la vie en campus a plutôt tendance à désurbaniser la vie universitaire. Alors qu'elle se caractérise par le goût de l'échange, du temps relativement libre, le campus offre moins cette ouverture et cette disponibilité. Paradoxalement, plus les gens se ressemblent et moins ils vont vers les autres comme si la médiation de la ville était un facteur indispensable de mise en scène de soi et de convivialité.

Le campus et la cité doivent être pensés comme des lieux de passage. La vie dans cette cage relativement dorée que sont malgré tout la cité universitaire et même le campus, devrait satisfaire les "besoins" des étudiants. Du moins, ils rassemblent, a priori des éléments participant d'un indéniable confort (proximité des locaux d'enseignements, des lieux de travail comme la bibliothèque, existence d'un milieu spécialisé qui réunit ceux qui sont liés par un même projet). Pensés, organisés pour favoriser l'acquisition des connaissances, faciliter le travail et finalement promouvoir une réussite sociale, ces espaces sociaux satisfont en réalité souvent mal ces attendus. En terme de réussite comme en terme de vie quotidienne, il y a à l'évidence un décalage entre projet et réalité.

Le "confort technique" de ces dispositifs ne trouve pas nécessairement sa traduction directe dans un "confort social" que l'on peut cerner à travers une série d'indicateurs : sentiment que ce que l'on fait est important, utile pour soi et pour la société, sentiments aussi d'appartenir à un groupe, et d'être reconnu socialement comme acteur. Le rassemblement sur un territoire restreint d'une même population ne présente pas tous les avantages que l'on suppose généralement, ni quant à l'acquisition des connaissances, ni quant à la socialisation de ses futurs cadres que sont, pour la plupart, les étudiants.

L'identification à un groupe ou l'indépendance

Certaines caractéristiques de l'habitat censées faciliter la transition entre l'univers familial et l'autonomie des jeunes adultes, jouent aussi un rôle de repoussoir pour des étudiants plus mûrs, parfois en couple, qui aspirent plutôt à se fondre dans la ville, à accéder à une vie urbaine moins lourdement spécifique.

Pratiques du quartier et de la ville par les étudiants rennais.

La consommation

L'année universitaire est courte, 8 mois. Avec le départ des étudiants, la ville entre dans une sorte de torpeur après la période des examens de juin. Le phénomène se reproduit durant les petites périodes de vacances, et dans une moindre mesure, chaque fin de semaine à partir du vendredi après-midi. La part des retours hebdomadaires diminue rapidement avec l'âge et les années d'études : 69 % pour les moins de 21 ans, 40,7% des 24 ans, seulement 39% des étudiants de maîtrise. Les chiffres restent tout de même élevés par rapport à l'idée qu'on pourrait se faire d'une vie universitaire.

La vie sur le campus et dans le quartier voisin est étroitement liée au rythme des cours et T.D. Elle se résume à la fréquentation de la bibliothèque universitaire et à celle des restaurants universitaires (Rennes 2 = 47,5%, Rennes 1 = 57%). La bibliothèque, lieu de documentation avant tout, elle n'est que secondairement un lieu de travail, encore moins un lieu de rencontre. Les restaurants universitaires sont relativement peu fréquentés. Les étudiants déjeunent beaucoup chez eux, souvent avec des amis. Le restaurant universitaire mis à part, c'est le mode de restauration le plus apprécié : Rennes 2, 90,3% des étudiants, Rennes 1, 89%. Ceux de Droit Sciences Economiques déjeunent plus fréquemment que les autres dans les cafés. En ce qui concerne les autres activités sur le campus, on constate une faible participation aux activités culturelles (40% de Rennes 2 en connaissent l'existence mais peu y participent). Ceci concerne aussi le sport : 30% seulement des étudiants de Rennes 2 font du sport à Rennes et seulement 12% sur le campus. Cette faible implication est corrélée avec la pratique d'une activité sportive dans la commune d'origine. Hypothèses pour ces constats ; s'agit-il d'un problème de transport, d'un manque de temps ? Il semble en effet que l'étudiant moyen gère sa semaine au plus juste. Très accaparé par ses études, il réserve la fin de la semaine pour les loisirs et les sports mais pas à Rennes. Manque de convivialité du quartier, les cafés du quartier sont très peu fréquentés. Manque de convivialité du campus ? Il semble qu'il existe une demande dans ce domaine : les équipements pourtant modestes du hall et de la cafétéria jouent un rôle dans les relations. A Rennes 2, 60,6% y viennent pour consommer, 56,3 % pour discuter. A Rennes 1 où le hall ne comporte pas de cafétéria, cette fonction vient en premier (45,5% des étudiants y restent pour discuter).

Un rapport plus intense à la ville compense-t-il cette faible vie du campus ? Pour les étudiants, la ville c'est le centre. Les quartiers périphériques sont peu connus ou pratiqués (sauf ponctuellement, une piscine, un hypermarché...). Le centre est survalorisé. Dans les représentations qu'ils ont de la ville : sur les 10 lieux cités, il s'agit presque toujours des places ou des rues du centre et surtout du centre nord (centre pour étudiants ?). Seulement 13% des étudiants de Rennes 2 résident au centre, mais 31% déclarent avoir choisi leur appartement en fonction de la proximité du centre (36,6% en fonction de la proximité de la Fac). On y vient surtout pour le Cinéma : Rennes 2 : une fois (41%) ou deux fois (33%) par semaine. Les problèmes de transport influencent les

pratiques culturelles. On y vient aussi pour les achats de vêtements et de livres (mais faible fréquentation des librairies spécialisées). On y vient pour les cafés. La pointe se situe le jeudi soir comme s'ils considéraient la semaine terminée, un phénomène très liée à celui de la double résidence. Les rues et cafés fréquentés ne sont pas les mêmes pour les étudiants des deux sites. Ceux de Rennes 2 privilégient le secteur de la place Saint-Anne, ceux de Rennes 1 la rue Saint-Melaine, mais aussi Saint-Georges et place des Lices.

Le comportement est relié aux contraintes financières. Les enquêtes auprès des étudiants rennais confirment les résultats de celles de la MNEF ; une fois le loyer réglé, la plupart des étudiants ne disposent que de 500 à 800 francs par mois. Le coût du logement est une préoccupation majeure des étudiants de Rennes 2 beaucoup plus que pour Rennes 1. Ils se rabattent sur la cité universitaire en désespoir de cause. Mais dès la deuxième année, beaucoup recherchent un appartement loué à plusieurs. Les appartements privés, loués seuls ou propriété des parents représentent 22,5 et 8,5% à Rennes 1 mais seulement 13,6 et 3,7% à Rennes 2. La voiture (personnelle ou partagée) est le mode de transport le plus utilisé (55,8% contre 33% pour le train) ; à Rennes 2, ce sont les voitures des étudiants eux-mêmes (43%) plus que celles des parents (32,8%).

A ce problème de budgets, il faut ajouter le rôle des facteurs culturels dans la manière de travailler ou la gestion des loisirs : la mise en relation de la fréquentation des théâtres et de la profession du père est très parlante à cet égard.

Les déplacements à l'intérieur de la ville

Le type de logement et son implantation ont une incidence sur les pratiques de déplacement : en particulier sur le nombre de déplacements par jour et les modes de transport. Tous déplacements confondus, on se déplace plutôt moins lorsque l'on loge en famille, plutôt plus lorsqu'on est en location seul ou en cité universitaire. On se déplace plus à pied lorsqu'on est logé en cité U, en chambre, chez un particulier, en location seul. On se déplace beaucoup moins à pied lorsqu'on est logé en HLM à plusieurs ou en famille. En HLM, c'est le bus qui prime, en famille, c'est la voiture (conducteur et passager).

La location, seul ou à plusieurs, est plus fréquente en fin d'étude. Cet accès au logement locatif et à la voiture correspond bien aux jeunes déjà bien engagés dans leurs études.

Le type de logement occupé a un impact direct sur les conditions de déplacement. Ce qui est le plus apprécié, en cité universitaire, en location seul ou en chambre, c'est d'être prêts des cours, en location à plusieurs, c'est d'être prêt du centre.

Les étudiants enquêtés font apparaître une grande disposition pendulaire à l'égard de Rennes. Etre ailleurs, c'est avant tout retourner dans sa famille. Un bon quart (28,5%) s'en retourne tous les soirs à la maison parentale. C'est exactement le pourcentage des Rennais ; 29,3% quittent chaque week-end ; les trois-quarts des étudiants repartent au moins tous les 15 jours ! Ils n'en restent que 5% qui déclarent ne rentrer à aucune vacance. Cela fait que Rennes vit selon un rythme syncopé : dimanche soir - lundi matin et vendredi soir ville apoplectique, congestionnée par les transits étudiants, samedi-dimanche ville désertée, lundi au vendredi ville en "régime de croisière". Ces rythmes ne sont pas bien sûr à séparer des appréciations négatives portées sur les conditions d'accès aux gares notamment. Ces données témoignent d'un profond attachement familial avec une vie estudiantine rennaise qui suit majoritairement le rythme de l'année universitaire. Les étudiants, pour l'essentiel originaires de l'agglomération, de la région proche vivent selon une certaine "ubiquité" si bien que l'on finit par se demander si la vie dans la ville universitaire constitue la "vraie" vie ou la parenthèse.

La ville comme moteur de l'intégration sociale, le cas de Brest

Dans l'étude de l'AUDIAR et de l'AUCUBE de décembre 1996, *Le logement des étudiants sur Brest et Rennes*, les questions posées portaient sur la place de l'étudiant dans la ville, l'appartenance à la cité, la volonté de s'intégrer, la constitution de la citoyenneté. Si on apprécie le processus d'intégration sociale des étudiants par la conquête de l'autonomie, elle était en général bien engagée. Cependant, la rupture d'avec la famille, elle est en fait très mesurée, et la distance n'est que la matérialisation de la "distanciation" typique des rapports familiaux dans cette région où il n'est pas nécessaire de se voir très souvent pour rester en relation. La poursuite de l'aide familiale de l'étudiant est la règle, selon un schéma qui tient à des conceptions encore vivaces à propos de la solidarité traditionnelle. L'accès au logement connaît par ailleurs une situation plus favorable qu'en d'autres villes du fait de la perméabilité d'un parc qui peut encore accueillir ces résidents occasionnels, et de la propension renforcée des finistériens à "faire construire", libérant ainsi encore plus de logements urbains qu'on ne s'y attendait dans une ville de cette taille (la ville centre a encore "perdu" 9.000 habitants entre 82 et 90).

Sur le plan de l'intégration à la ville d'accueil, on constate que les étudiants imaginent une insertion professionnelle plus tardive et montrent une citoyenneté ambivalente parce qu'encore hésitante entre deux territoires, le territoire d'origine pour chaque étudiant, le territoire du campus (élargi aux lieux de consommation étudiantes, cafés, cinémas, etc...) où l'on reproduit en petits groupes la convivialité du territoire d'origine. La ville n'est utilisée que comme décor pour les manifestations de la convivialité en petits groupes et l'affirmation du statut d'étudiant. Parce qu'ils y retrouvent les types de rapports conviviaux auxquels la vie sociale de leur lieu d'origine les avait habitués, ils admettent avec une relative satisfaction l'inscription universitaire dans la ville

proche. Mais cette satisfaction est parfois ternie par la crainte, qu'en limitant leur aire de déplacement, cette situation ne limite aussi leur accès à l'emploi.

Logement permanent ou logement de transit

Le choix du logement est à la fois conséquence et cause d'une attitude à l'égard de la ville. Le choix du regroupement, du repli sur la société étudiante est la traduction d'un rapport d'étrangeté à la ville, méconnaissance de la géographie sociale et urbaine, difficulté à assumer son autonomie dans une grande ville, intérêt exclusif pour la formation et le microcosme afférent. Un lieu d'hébergement (où on se loge du lundi au vendredi), est radicalement opposé à un lieu de vie pour des mois ou des années. L'implication dans la ville, l'investissement dans la ville suivent cette ligne de partage. L'origine géographique, sociale, la formation suivie, l'année d'études de l'étudiant sont autant de facteurs qui créent de multiples attitudes face au choix d'un logement. Derrière le rôle que chaque étudiant, ou groupe d'étudiants, va lui assigner se profile l'implication de l'étudiant dans la ville. La diversité des situations est grande mais des tendances dominantes se dessinent néanmoins quant au choix du logement. Indépendamment de tout autre facteur, l'année d'études de l'étudiant influe sur le choix de son logement ; plus il avance dans son cursus, plus il recherche un logement banalisé, intégré à part entière à un quartier. Il privilégie en outre le centre ville et signifie au travers de ce choix son intégration à la ville et sa participation à la vie urbaine.

L'origine géographique et sociale de chaque étudiant détermine également très fortement le type de logement occupé. D'une façon logique, l'étudiant bipolaire, qui revient toutes les fins de semaine dans sa commune d'origine s'investit peu dans la ville universitaire et, en l'occurrence dans son logement. L'enquête a elle-même conforté cette réalité : les étudiants inscrits en IUT, en BTS et en formation post-bac préparant l'entrée dans les grandes écoles sont majoritairement hébergés en chambre chez un particulier, en cités universitaires ou en résidences et leur retour en fin de semaine dans leur espace familial est supérieur à la moyenne. Enfin le choix du logement par un étudiant est particulièrement conditionné par le mode d'enseignement qui caractérise la formation qu'il suit. L'attitude des étudiants suivant une formation dans des établissements ou l'enseignement est encadré (écoles, IUT, BTS) adhèrent massivement à l'esprit communautaire de la formation et se retrouvent ainsi majoritairement orientés vers tel ou tel type de logement qui répond à l'image de la formation, et à ses valeurs sociales et culturelles.

A l'inverse, aucun modèle de règle de vie spécifique n'est proposé aux étudiants inscrits en facultés, quelle que soit la filière suivie. Dans ces formations où l'individualisme prime, l'étudiant aura alors tendance à reproduire le mode de vie et les relations qu'il développe dans son territoire d'origine. Dans cette grande nébuleuse que constitue la population étudiante inscrite en facultés, les attitudes face à la ville au travers du logement occupé comme des activités extra-universitaires pratiquées sont d'une très grande diversité. Loin d'être figés, les petites communautés ou groupes qui se constituent se font et se défont sans règles établies.

A l'origine déjà très diversifiée, cette demande émanant des étudiants évolue de plus en plus qualitativement dans le temps et les choix sont différenciés selon l'âge de l'étudiant.

Il est alors bien peu pertinent de répondre à une demande aussi diversifiée, fluctuante et en évolution par une offre toujours très standardisée, tant dans sa nature que dans sa localisation. L'offre spécifique des résidences étudiantes, répond en réalité à une part de population estudiantine identifiée : les jeunes inscrits en 1^{er} et 2^{ème} années. Or leurs effectifs se stabiliseront dans un avenir très proche. En revanche, ceux des formations des second et troisième cycles vont croître et prendre de l'importance au sein de la population étudiante. Leurs exigences en matière d'hébergement sont comparables à celles de jeunes citoyens désireux de s'intégrer au mieux dans la ville et de trouver dans leur logement plus qu'un pied à terre ou un espace de travail.

Distribution des fonctions urbaines

Les loisirs

A Nantes, les étudiants vivant dans les cités universitaires apprécient les services de la ville et jugent très favorablement la bonne desserte par les transports en commun. Ils font des sorties fréquentes dans le centre ville, pour aller au cinéma, au restaurant, faire des sorties nocturnes avec les copains, restent malgré tout une minorité dans la ville universitaire. Une telle pratique est occasionnée tantôt par les nombreuses relations que l'on dit avoir dans le milieu étudiant résidant en centre ville, tantôt par le besoin de sortir d'une chambre trop petite pour permettre des activités qui donneraient envie d'y rester. Pour la majorité des étudiants, le rythme est plutôt celui d'une sortie hebdomadaire au centre ville, pour une détente, la pratique du shopping, la sortie au cinéma, au match de foot ou au restaurant. Viennent en tête des lieux fréquentés les cinémas, crêperie, pizzeria, café, patinoire, match de foot. Certains ne sont pas sans regretter le routinier de leurs sorties. La nécessité du travail, en tout cas, plus que les capacités financières rappelle à l'ordre l'étudiant, l'oblige à limiter le temps qu'il consacre à la détente : cette nécessité est fortement présente, reléguant la légende de l'étudiant fêtard au rang des idées préconçues.

Certains ne trouvent pas spécialement d'intérêt à se rendre dans le centre. C'est plutôt la nécessité d'un achat ou d'une démarche qui les conduit à s'y rendre, mais pas l'intérêt qu'ils pourraient y trouver pour la détente

ou la distraction. Pour d'autres, c'est bien la difficulté de déplacement, la rareté des transports nocturnes qui les dissuadent de s'y rendre. On constate en fait, une certaine démotivation pour la vie urbaine, un certain repli sur la cité. L'univers nantais de certains étudiants paraît être ainsi strictement limité au lieu d'enseignement, et à la cité universitaire où ils résident.

La pratique du sport

Ceux qui se livrent à une activité sportive sur le lieu de leurs études constituent en réalité une minorité. Parmi eux, seuls quelques-uns ont la pratique au sein de clubs affiliés à l'université (et dans les faits, notons de nombreux abandons en cours d'année, ou à l'approche des partiels. Les autres s'y consacrant à titre individuel ou dans des clubs extérieurs. Sur ce plan aussi, la contrainte des études, des cours eux-mêmes, comme de la charge de travail hors cours, sont mis en avant pour justifier ce faible investissement.

Distribution des pôles de vie et modes de déplacement

Comme de nombreux acteurs travaillant sur l'organisation urbaine, l'étudiant analyse fort bien la structure de la ville avec ses divers pôles. Il cite, comme pôles de référence de la vie étudiante, les lieux d'enseignement, mais aussi le centre ville qui représente pour un certain nombre d'entre eux, un lieu de résidence "idéal", que différents facteurs, en particulier le coût du loyer ont rendu inaccessible. Cette analyse se fait en terme de positions et de mode de déplacement. Par exemple, la cité de Casterneau à Nantes est appréciée des étudiants qui fréquentent l'IUT, parce qu'accessible en 7 minutes en bus. Elle présente aussi l'avantage d'une relative proximité avec le centre. Pour d'autres facultés, il faut changer de bus, et la durée d'une demi-heure est considérée comme trop grande.

POLITIQUE URBAINE POUR DE PETITES RESIDENCES

Le besoin d'urbanité

L'implantation est un point fondamental des projets de résidence. A vrai dire, cette question est reconnue comme étant de première importance pour tous les bâtiments publics ; elle couvre la question des transports et du rapport du bâtiment avec le quartier dans lequel il se situe. Le premier point est de nature essentiellement fonctionnelle ; il porte sur les dessertes et les accès. Il faut pouvoir y venir à pied, en mobylette, en bus ou en voiture, et selon le cas, faire en sorte que la desserte soit cohérente avec la population que l'on souhaite accueillir. Si l'on souhaite toucher des gens peu motorisés, on veillera à l'accès en transport en commun, alors que si l'on pense que les futurs usagers seront motorisés, il faudra alors prévoir des parkings automobiles, voire des abris vélos en sécurité afin que les usagers n'aient pas à se soucier de ces questions. Dans tous les cas, les abords immédiats devront tenir compte des usages qui peuvent poser problème. Il serait en effet étrange de veiller au confort d'usage pour toute personne à l'intérieur du bâtiment sans que ce souci s'étende à l'accès au bâtiment. Ici, le souci de l'usage commence à l'arrêt du bus, à la sortie du parking, au repérage clair de l'entrée et à son niveau d'accessibilité. Les espaces publics sont le prolongement du bâtiment. Ils en facilitent l'entrée et en accompagnent la sortie. Ils ne peuvent être pensés à part et doivent établir des continuités, voire tisser des complémentarités. Le second point concerne la dimension sociale ou symbolique de la localisation du bâtiment. Un quartier inhospitalier peut être source de conflit entre un équipement et le quartier, puis une source de désaffection plus passive de la part des usagers qui répugnent à venir dans un quartier dans lequel il ne se sentira pas bien. A contrario, l'équipement peut aider un quartier perçu comme difficile à établir de nouveaux liens avec la ville.

La résidence universitaire est concernée par ces différents aspects. Elle doit être proche de quartiers animés et facilement reliés aux sites universitaires par des transports en commun, soit situées dans l'environnement des universités et reliées au centre ville. La dimension urbaine doit absolument être prise en compte et ce d'autant plus que le public concerné vit d'une manière particulièrement intense son rapport à la ville (ou éventuellement l'absence de ce rapport). La proximité du centre ville est un élément déterminant régulièrement mis en évidence par les enquêtes menées auprès des étudiants. A Paris, ce critère n'intervient pas de façon trop discriminante entre les arrondissements. Il n'est pas pour autant inexistant. La préférence pour une chambre de bonne dans le quartier ou un studio dans un arrondissement central est indéniable. Elle apparaît en creux dans la faible attractivité des offres d'hébergement situés en zone périphérique.

La qualité architecturale

La résidence universitaire fait partie du paysage urbain et doit donc être partie prenante de la conception paysagère de la ville. Ses rapports avec celle-ci passe par l'intermédiaire de la volumétrie et du plan masse. Ce dernier a un rôle dans l'image globale mais intervient également sur le fonctionnement. Il est recommandé de travailler les circuits piétonniers permettant de se déplacer dans la parcelle puis dans le bâtiment. Il peut être intéressant de multiplier les possibilités de relation entre les étudiants (par jeux de coursives, passages couverts, halls multiples, diversité de chemins pour aller d'un point à un autre).

Logement banal ou bâtiment spécialisé

La préférence pour un logement banal exprime tout à la fois un désir d'indépendance, le rejet de certaines formes de ghettos d'étudiants, mais aussi une désaffectation pour certains modes d'hébergements jugés inactuels et dépassés (chambre chez l'habitant, chambres inconfortables). Elle tend à rapprocher la question du logement pour étudiant de celle du logement des jeunes en général : un petit logement en ville à prix modéré. Pour les étudiants célibataires, la demande porte essentiellement sur des studios. Pour les étudiants vivant en couple, elle se concentre sur les deux-pièces. Le développement de la colocation de grands appartements exprime également ce besoin d'un logement banalisé : partage d'un appartement familial traditionnel plutôt qu'occupation individuelle d'une cellule pour étudiant.

Ce choix de mode d'hébergement doit effectivement exister, mais on a vu également tout l'intérêt d'un bâtiment spécialisé qui permet une meilleure intégration des plus jeunes au milieu universitaire.

Mixité sociale et gestion

Les expériences de mixité entre étudiants et non étudiants au sein d'un même immeuble ne se révèlent pas toujours probantes. Des situations de conflit peuvent en effet intervenir du fait de modes de vie différents. C'est ce qui fait qu'à Paris, le CROUS préfère la constitution d'entités spécifiquement étudiantes (à l'échelle d'un bâtiment, d'une cage d'escalier) plutôt que la dispersion de logements réservés aux étudiants au sein d'immeubles sociaux ordinaires. Un effet d'économie d'échelle intervient également : la "dissémination" du logement étudiant entraîne une gestion plus complexe, multiplie les coûts et ne permet pas au CROUS d'assurer l'accueil et l'accompagnement qu'il propose aux étudiants lorsqu'un de ses gestionnaires loge sur place.

LA CITE UNIVERSITAIRE OU L'AVANTAGE DU REGROUPEMENT

Coût de la location et gestion facilitée

Les étudiants sont interrogés périodiquement sur leurs conditions d'habitat. Ils disent apprécier la cité universitaire pour diverses raisons. Tout d'abord, pour les prix pratiqués : "C'est le moins cher". Ils apprécient les services associés qu'ils qualifient du nom de commodités : une gestion simplifiée du logement, un entretien moins lourd, l'absence de soucis pour tout ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, et les démarches administratives qu'ils supposent, l'absence de préoccupation liée à la taxe d'habitation. Par ailleurs, dans certaines cités, certaines tâches matérielles sont accomplies par un personnel de service. Les draps sont changés ; des femmes de ménage nettoient la cité, vident les poubelles, nettoient les plaques de cuisine et les équipements sanitaires ; les agents d'entretien remplacent les ampoules.

La proximité avec le lieu d'enseignement

La localisation à proximité des établissements d'enseignement est également mise en avant, surtout par les étudiants de première année qui ont des horaires, parfois relativement contraignants (IUT). Ils apprécient les gains de temps, les contraintes des déplacements, tels les changements de bus qui impliquent souvent des attentes assez longues, "Car pour les étudiants, le mode de déplacement est plus volontiers la marche à pied, le vélo et le bus que la voiture". C'est souvent cette proximité qui oriente le choix vers une cité universitaire.

L'intégration dans un groupe

Un autre intérêt de la cité universitaire, c'est éviter l'isolement, de pouvoir rencontrer d'autres personnes confrontées à la même situation ou l'ayant connu quelques temps plus tôt. En regard de la rupture avec la petite famille, la cité est la "grande famille" des pairs. La cuisine, le hall servent de lieu de rencontre. Ces occasions de contact aident les plus jeunes à s'adapter à leur nouvelle vie. La cité universitaire est donc vécu comme un substitut à la famille, comme un milieu intermédiaire entre l'univers familial et l'indépendance totale (qu'illustre la chambre isolée en ville). Les étudiants y trouvent à la fois des étudiants qui vivent la même situation qu'eux (ceux qui engagent leur première année d'étude) et les étudiants qui ont déjà intériorisé cette rupture au terme d'une ou de plusieurs années de vie étudiante, de vie dans la cité et d'acculturation urbaine.

Passé un temps relativement court (environ un mois), l'ambiance de la cité, la possibilité de rencontrer aisément d'autres personnes, facilitent l'adaptation des étudiants à cette nouvelle vie ; se faire des amis ou retrouver des connaissances auxquelles on ne s'attendait pas, semble tout changer puisque le sentiment d'isolement, le "coup de cafard", disparaissent.

L'amélioration des conditions de travail

La cité est pour quelques uns le moyen de bénéficier de bonnes conditions de travail. La résidence en ville, peut réduire, pour certains, le temps de travail.

POLITIQUES ET ECONOMIE DE L'HABITAT

Les nouvelles responsabilités des collectivités territoriales

La loi de décentralisation confie des responsabilités nouvelles aux collectivités territoriales, au premier rang desquelles les communautés urbaines ou d'agglomération, dans le domaine du logement social en général et du logement étudiant en particulier. Il est proposé d'intégrer dans chaque plan local d'habitat d'agglomération un volet logement étudiant. La définition de ce volet se fera sur la base d'une véritable connaissance de l'offre et de la demande sur les différents segments du marché (résidences étudiantes et offre diffuse de logements, offre publique et offre privée). Elle favorisera l'émergence de politiques de site adaptées à la grande diversité des situations, en associant les acteurs publics et privés : universités, collectivités, opérateurs de logements étudiant, organisations étudiantes. L'échange des informations entre les divers acteurs du logement étudiant, la recherche des synergies et des complémentarités, permettra à l'avenir, d'anticiper les conséquences des politiques universitaires, tant au plan quantitatif que qualitatif. Chaque site devrait être en mesure de présenter l'ensemble des offres (CROUS, organismes HLM, foyers de jeunes travailleurs, logement en ville via les CROUS, résidences privées et offre privées via les agences immobilières).

Ces nouvelles procédures pour aborder la question du logement étudiant visent à définir une politique cohérente qui tient compte des différents segments du parc et qui tente d'en tirer le meilleur parti. Le plan local d'habitat devient un moyen de fédérer les différents acteurs impliqués, l'université (responsable des projets de formation), les bailleurs (CROUS, FNAIM, bailleurs sociaux et promoteurs), les représentants des étudiants (médiateurs des attentes des usagers). Il doit s'appuyer sur des analyses précises de l'offre et des besoins, une fonction traditionnelle de tout observatoire de l'habitat. Il doit conduire à la définition de solutions garantissant l'attractivité des universités locales sur le plan de l'accueil et de l'hébergement des étudiants. Il doit viser à aboutir à un contrat liant les différents acteurs ; la dernière loi sur la décentralisation donne à la collectivité locale en charge un instrument supplémentaire puisqu'elle prévoit la délégation de l'attribution des crédits publics d'aide à la pierre aux établissements publics de coopération intercommunale (PLS et Pallulos). En outre, la loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 rend possible le transfert gratuit des logements étudiants de l'Etat "aux communes et aux EPCI qui ont demandé à assumer la charge de la construction, de la reconstruction, de l'extension, des grosses réparations et de l'équipement des locaux destinés au logement des étudiants".

Les segments du parc du logement étudiant

L'agglomération devient l'autorité organisatrice de la politique locale de l'habitat. En conséquence, il lui faut s'intéresser à l'offre neuve, accompagner la réalisation de nouvelles résidences en tant que délégataire des crédits publics d'aide à la pierre et en organiser des montages financiers pour équilibrer les opérations. En matière, d'offre publique existante, elle doit s'interroger sur l'opportunité de transfert de compétence à la communauté d'agglomération de ce qui concerne l'offre publique existante, car celle-ci demande le plus souvent une politique de réhabilitation. Les difficultés de l'entreprise restent nombreuses ; il faut faire un diagnostic de la situation avec ses aspects juridiques, financiers, commerciaux, techniques, puis définir, par segment, une orientation stratégique qui peut être, en continuité avec la situation existante, une adaptation, une transformation ou une offre nouvelle. Il faut organiser le rôle de chacun ou créer de nouvelles compétences. En général, les questions restent ouvertes. Elles portent sur la qualité du parc ancien, sur son attractivité d'aujourd'hui et celle possible pour demain, à l'issue d'une réhabilitation souvent nécessaire. Le transfert de patrimoine demande de juger de l'importance des travaux à entreprendre et d'arbitrer entre réhabilitation ou démolition. Il faut négocier le financement des travaux entre l'Etat, le CROUS et la collectivité territoriale, et la situation diffère suivant qu'il s'agit d'un patrimoine conventionné APL (où se posent les questions du prolongement des baux, de la possibilité de souscrire des emprunts aidés, ou de la sortie anticipée), ou du patrimoine conventionné ALS (où se posent les questions du financement des fonds propres CROUS/Etat/Collectivité et du déplafonnement de l'ALS). Entre dans ces considérations financières le statut de la Taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le cabinet conseil Habitat et Territoire a examiné ces questions pour éclairer la collectivité territoriale de Grenoble. Il a jugé des différentes potentialités du logement étudiant présent sur le site suivant les critères d'attractivité, de rentabilité économique, d'état du bâti, et de sa situation juridique. Comme chaque fois qu'il est question d'habitat, il a mis à jour toute l'importance de l'histoire administrative, des conditions économiques et juridiques sur le produit obtenu. Or, l'histoire a conduit à trois types de situation. Dans le premier type, l'Etat représenté par le ministère de l'Education, possède l'ouvrage en pleine propriété et le met à disposition des CROUS. Ce parc dit "traditionnel", rénové ou non, bénéficie d'un conventionnement ALS (50) et une redevance de (132 /mois) ; il correspond à une offre très sociale et montre des besoins de réhabilitation important. Dans le second cas, l'ouvrage est l'objet d'un bail emphytéotique ; l'Etat ou une collectivité territoriale fait intervenir un organisme HLM ou une SEM, lié par une convention APL, qui passe avec un CROUS ou une autre mutuelle une convention de gestion. La situation est semblable dans le cas de pleine propriété HLM ou SEM, à l'exception du fait que ces organismes peuvent choisir de gérer directement. La convention de gestion entre l'organisme d'HLM et le gestionnaire porte sur les annuités d'emprunt, les frais de gestion, les provisions

pour grosses réparations, les assurances, la taxe foncière sur les propriétés bâties. Ces deux derniers cas correspondent au parc dit "conventionné" ; il obéit aux règles d'un conventionnement APL ; loyers et charges représentent 260 par mois. Il correspond à une offre sociale et des besoins techniques modérés. Les interrogations de toute collectivité locale désirant devenir propriétaire découlent de cette analyse. Dans le premier type de situation, où peut-on trouver le financement pour la rénovation ; de combien faut-il déplaçonner l'ALS pour qu'elle soit suffisante? Pour les autres biens, quelle maîtrise d'ouvrage faut-il organiser et quel financement faut-il pour créer une offre nouvelle ; faut-il reconduire une maîtrise d'ouvrage HLM avec des financements PLS ou faire intervenir d'autres maîtres d'ouvrages? Les questions restent ouvertes.

Enquêtes sur le marché locatif

Les nouvelles responsabilités des collectivités locales les amènent à étudier l'ensemble des secteurs du logement. Les comparaisons effectuées par Jean-Claude Driant, professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris , à partir des données du dernier recensement, sont alors utiles pour montrer l'importance que prenait le logement étudiant dans le marché du locatif privé. Aujourd'hui, 600 000 logements sont occupés par un ménage étudiant sur un total de 24,5 millions de résidences principales, soit une proportion de 2,5% sur l'ensemble des résidences mais de 8,4% de l'ensemble du parc de résidences principales du secteur locatif privé. Cette proportion devient 13,9 % quand on considère l'ensemble des résidences de ce parc emménagées au cours des quatre dernières années, et 19,6% si l'on s'en tient à la dernière année. Le phénomène est encore accentué quand on étudie les villes de plus de 200 000 habitants ; la part des étudiants dans l'ensemble du parc de résidences principales du secteur locatif privé emménagés au cours de la dernière année est de 28,7%, de 34,4% dans les logements de moins de trois pièces, et de 48,2% dans des studios. Les étudiants ont ainsi un rôle très actif dans le marché de la location. Le loyer moyen, en euros par mètre carré, des emménagés récents dans les grandes villes, avec la distinction parc privé, parc social sont les suivants : pour l'ensemble du parc, 9,2 et 4,3 , pour les studios, 12,7 et 8 , pour les studios occupés par les étudiants, 11,6 et 7,4 .

Un logement qui suit les fluctuations du marché

Des enquêtes, réalisées en 2003 à Rennes, montre que les loyers moyens, hors charge, d'un studio et d'un T1 sont respectivement de 305 et de 322 , soit un prix élevé, comparable au loyer moyen d'un logement d'une pièce à Rennes selon l'enquête ministérielle (320). Pour un studio et un T1, le loyer revient respectivement à 15,3 et 13,4 le m2 : des niveaux de loyers au m2 nettement supérieurs à la moyenne du parc des une pièce de Rennes qui se situe à 10,9 . Ce surcoût au m2 est notamment lié à la relative exigüité des logements de l'enquête, destinés prioritairement aux étudiants : 19 m2 pour un studio, 24 m2 pour un T1, contre en moyenne 29 m2 pour un T1 rennais. La hausse des loyers observée l'an passé s'est poursuivie en 2003 : + 4% en courants comme l'an passé. Cette évolution tranche après la relative modération des loyers entre 1997 et 2000. (A la rentrée 2002-2003, on comptait 1600 étudiants de plus à Rennes. Cet accroissement, après six années de stabilité des effectifs s'accompagne d'une évolution de structure : les étudiants d'origine étrangère sont plus nombreux, ainsi que ceux inscrits en troisième cycle.)

Mensualité moyenne						
Loyers + charges (y compris chauffage et électricité) + mobilier + accès internet						
	SH-SU	Mensualité	APL boursier	Résiduel	APLnon boursier	Résiduel non boursier
T1	19,4-20,4	322	138	184	97	225
T1 bis	28,7-31,5	427	186	241	143	284

Exemple de la résidence d'Argenteuil de Espacil Habitat (données 2005)

Les quatre volets d'une politique du logement

Amenés à définir une politique de l'habitat, les élus prennent conscience des contradictions entre les divers objectifs : cohérence avec le logement social, revitalisation des centres anciens, recherche de diversité et de mixité urbaine, maintien de la valeur patrimoniale et du bon fonctionnement du marché.

Concurrence entre populations

Tout en réaffirmant le logement étudiant constitue une priorité, les élus notent qu'il est en concurrence avec le parc social des actifs les plus modestes, notamment des jeunes actifs. Lorsqu'ils arrivent sur le marché du logement, les étudiants se trouvent confrontés aux mêmes difficultés que les autres décohabitants disposant de revenus faibles, précaires et erratiques. Les primo-arrivants, les familles mono-parentales, les étrangers, les précaires, les non-solvables et les étudiants sont confrontés aux mêmes types de difficultés, notamment lorsque le marché du logement est tendu, en particulier sur les petites surfaces. Par ailleurs, la très grande majorité des étudiants ne loge pas dans des résidences universitaires (publiques ou privées) mais, essentiellement, dans le parc privé. Au sein de ce groupe, ils sont de plus en plus nombreux à adopter la colocation comme mode d'habitation, par choix mais aussi par nécessité et calcul économique. L'un des effets de cette situation est de capter des

grands logements qui sont également nécessaires aux familles. Il se produit là des conflits d'intérêt dans les villes connaissant un marché locatif tendu, cas des villes universitaires. En outre, effet pervers lié à la colocation, l'attribution de l'allocation sociale au logement à plusieurs membres du ménage ainsi constitué, une disposition qui contribuerait finalement à maintenir un prix de location au mètre carré très élevé.

Nouvelle fonction pour les centres urbains

Les élus s'interrogent aussi le fonctionnement de leur centre urbain. Dans certains cas, celui-ci connaît une certaine désaffection de la part des familles qui préfèrent des logements individuels en périphérie des villes. La population étudiante peut alors est une opportunité pour revitaliser les centres anciens, d'autant que les étudiants sont des urbains comme les autres, qui ne souhaitent pas être rejetés en périphérie, sauf dans des cas de situations exceptionnelles, comme le château Saint-Jean à Grenoble, où le point de vue conduit à accepter un certain isolement. L'utilisation du bâti ancien conduit parfois à des difficultés, quand les aménagements anciens sont contraires aux critères posés dans la définition d'un logement décent.

Les effets des systèmes d'aide à l'investissement locatif

Les élus voient aussi les effets contrastés des systèmes d'aide à l'investissement locatif qui ont tendance à tirer les prix vers le haut et qui peuvent, à terme, poser problème aux investisseurs et dès à présent, pour les villes. Selon Pierre Albertini, député maire de Rouen, les investisseurs privés ont construit des unités, la plupart du temps, de petite taille et au cœur des villes, répondant ainsi à des besoins, mais ils ont été jusqu'à saturer l'offre et ils ont fait croître notablement le coût du logement. Albertini critique l'instrumentalisation des mécanismes d'aides au logement et des incitations fiscales proposées aux propriétaires. Même si la part résiduelle à la charge de l'étudiant n'a pas nécessairement progressé, ce dispositif général a constitué un détournement des avantages sociaux et des aides au logement accordés par la collectivité. En outre, le système reste fragile puisqu'il repose sur l'Allocation de Logement Social, qu'il est périodiquement question de réformer. Il faut dire que le rythme de ces constructions des résidences étudiantes s'est ralenti au cours des dernières années. En effet, dès lors que les meilleurs sites ont été exploités et que les villes les plus dépourvues ont été servies, la rentabilité des nouveaux investissements s'est affaiblie. Un certain nombre de villes sont aujourd'hui saturées. A Rouen, l'essentiel de la construction de logements étudiants en centre ville a été réalisé par des investisseurs privés, mais ce phénomène a conduit à un affaiblissement du centre ancien qui a perdu une part de sa mixité et de sa diversité.

Capacité de transformation des petits logements

Dernier point, les experts immobiliers pointent aussi les inconvénients de ces logements petits et difficiles à restructurer avec les mécanismes normaux d'évolution des marchés.

PROJETS UNIVERSITAIRES ET PROJETS URBAINS

Créations de nouveaux services et distribution des fonctions dans la ville

Le réseau des CROUS a pris conscience, depuis quelques années déjà, du fait que le logement étudiant ne constituait qu'un des aspects d'un problème plus large : la place de l'étudiant et de l'université dans la ville, le développement économique et le fonctionnement urbain. Les CROUS se disent d'ailleurs "Au service de la vie étudiante", et rappellent l'une de leurs fonctions de base est de favoriser le développement des établissements d'enseignement supérieur.

Il convient donc d'examiner l'ensemble des dimensions urbaines, des services existants et à créer, des questions de localisation des différents types de programmes et des réseaux de transport. Vie et formes se trouvent étroitement mêlées, et il en est de même des questions à résoudre ou des objectifs à atteindre. Il faut traiter la question de l'accueil international et de la mobilité, de la restauration sociale étudiant, de l'action culturelle et de l'engagement de l'étudiant dans la vie de la cité, de la pratique sportive, de l'action sociale et de la santé, de l'accessibilité aux nouvelles technologies de l'information et de la communication pour tous, de l'accueil et de l'information des étudiants, sur la ville et sur l'offre universitaire. Les CROUS ont signé des contrats d'objectifs entre leurs organismes et les pôles universitaires. Ces contrats traitent du développement international, de l'amélioration de la vie étudiante, du développement de la culture scientifique et technique, du développement des réseaux informatiques, du développement économique local appuyé sur la recherche.

Il y a donc de multiples projets à monter avec une multiplicité d'acteurs locaux dont les deux premiers sont les universités et les collectivités territoriales.

Politiques partenariales

Dans le domaine du logement étudiant, il faut développer l'offre dans tout le spectre de l'habitat. Il faut développer l'offre de logements sociaux dans le cadre d'une politique de site avec les principaux acteurs et réhabiliter le parc des résidences universitaires traditionnelles gérées par le CROUS. Certaines agglomérations ont connu une très forte croissance du nombre d'étudiants. C'est le cas de la région de Lyon où l'augmentation a été de 17% entre 1998 et 2004 alors que la croissance nationale n'était que de 6% dans la même période ; et sur le même territoire, entre 1999 et 2004, l'offre de logements n'a connu qu'une augmentation de 7%. On sait que

50% des étudiants lyonnais habitaient, en 2003, un logement familial. Il faut donc construire et là comme ailleurs un maître d'ouvrage social a besoin de la collectivité territoriale pour trouver du foncier à des coûts compatibles avec les loyers de sortie. Le secteur HLM pourrait contribuer au développement de l'offre sociale, sous certaines conditions d'implantation, une bonne desserte en transport en commun et un environnement acceptable sur les plans des services et des paysages urbains. Nombre d'observateurs pensent qu'il faut aussi lever les freins éventuels à une relance de la construction de résidences privées, qui répondent à un segment de la demande devenu déficitaire. On constate aussi, sur de grandes agglomérations, des déséquilibres territoriaux de l'offre, c'est à dire un manque de logements près de certains pôles universitaires, et généralement dans le centre des villes, qui continuent d'être particulièrement prisé par les étudiants. Les CROUS pensent qu'il est aussi nécessaire de mobiliser le logement privé diffus en s'appuyant sur un partenariat entre collectivités locales, CROUS et professionnels de l'immobilier. Il semble également que le moment est venu d'appuyer des initiatives alternatives, comme celui du logement intergénérationnel, en association avec les maisons de retraite.

L'accueil des étudiants étrangers

Le temps est au développement de l'accueil international. Les populations concernées sont importantes ; on compte, par exemple, 12 500 étudiants internationaux à Lyon. Il est nécessaire de les aider à préparer leur venue puis à s'insérer dans leur environnement urbain. Le CROUS de Lyon cite deux types de voie à étudier : la construction d'une maison internationale et des actions pour un hébergement d'urgence. Il faut réfléchir sur l'accompagnement social nécessaire à la mobilité internationale. A ce jour, les documents distribués à ces étudiants comportent des informations sur les hébergements possibles dans lesquelles sont indiqués des hôtels bon marché et la liste des auberges de jeunesse. L'idée est intéressante dans la mesure où l'un des aspects du logement étudiant est qu'il est moins utilisé pendant la période des vacances.

Certaines régions ont pensé qu'un service spécial, capable d'aider la venue et l'intégration des chercheurs étrangers, était fort utile. C'est le cas de la région Ile-de-France, où différents partenaires, en liaison avec la Cité internationale universitaire de Paris, ont créé, en 2002, un bureau d'accueil chargé d'assurer une assistance administrative aux chercheurs étrangers, de proposer un hébergement, de faciliter l'insertion sociale et culturelle. En effet, pour cette population, les problèmes à résoudre sont nombreux ; il faut demander un visa scientifique, accomplir les démarches nécessaires à la couverture sociale du chercheur et à celle de sa famille, trouver des solutions pour la garde ou la scolarisation des enfants, ouvrir un compte bancaire. En complément, le service ainsi créé, organise des cours d'apprentissage du français, un cycle de conférences pour découvrir l'histoire et la culture française, une grande soirée, une fois par trimestre, des débats, tous les mois, avec des personnalités scientifiques et politiques, des activités sportives, un journal de liaison pour favoriser les contacts en chercheurs. Cette structure a permis de recueillir des informations sur la mobilité scientifique en Ile-de-France. Ainsi, en 2004, elle a noté la présence de 84 nationalités différentes, aux premiers rangs desquelles figurent le Brésil, l'Italie, l'Espagne, la Chine. Ces chercheurs travaillent majoritairement dans le domaine des sciences exactes : physique (15,3%), biologie (12,6%), mathématiques (9,2%). Ils ont, pour 59,2% d'entre eux, entre 25 et 40 ans ; 67% sont des hommes ; 30% vivent leur mobilité en famille. La proportion de ceux qui connaissent la langue française est de 54%. La durée moyenne des séjours est comprise entre 6 mois et un an, les séjours de courte durée, entre 1 à 5 mois, représentant 43,3% ; les séjours de plus d'un an sont minoritaires.

L'un des phénomènes dont il faudrait se garder est celui des résidences ghettos. Les conditions économiques et les comportements sont tels que les étudiants étrangers se retrouvent souvent entre eux, sans réelle mixité culturelle avec le pays d'accueil. Après l'Ile-de-France, Strasbourg concentre la plus forte proportion d'étudiants étrangers (30%) ; comment alors éviter la ghettoïsation, sinon en réalisant de petites opérations intégrées dans le tissu urbain. La question de la mixité comporte en fait deux aspects : celui de la mixité culturelle et celui de la mixité sociale, dans la mesure où ce sont les étudiants étrangers et étudiants français les moins fortunés qui se retrouvent souvent dans les mêmes résidences, celles dont les prix sont les moins chers, parce que plus anciennes, moins bien situées et moins riches en équipements. En outre cette forte progression du nombre d'étudiants et de chercheurs étrangers implique également le problème de la mixité entre courts et longs séjours, chacun convenant de la nécessité d'éviter un sentiment d'hôtel. Dans certaines agglomérations, le manque de place est si marqué que la durée de location maximale est fixée à deux ans, alors que la plupart des études nécessitent trois ou quatre ans. Cette règle a aussi un aspect positif, en imposant à l'étudiant de trouver un logement dans le secteur privé et en favorisant, d'une certaine manière, son intégration sociale.

Des équipements spécifiques à vocation sociale et culturelle

En matière d'équipements spécifiques, on sait qu'il faut développer dans le cadre de sites universitaires une offre de restauration sociale et qu'il faut aménager des espaces de restaurations en lieux de vie étudiante. L'étudiant a également besoin d'un lieu d'information sur les parcours universitaires et sur la gestion de sa santé. L'utilité est grande d'un espace multiservices d'accueil, co-organisé par les étudiants, qui comprendrait en outre, un service commun d'assistantes sociales, un bureau des actions culturelles. Les CROUS pensent aussi qu'il est

temps de mettre au service de la vie les technologies qui se font jour : les réseaux à haut débit, le WIFI dans les résidences, la monétique dans les restaurants universitaires.

Un exemple d'équipement : les maisons de l'étudiant

Encouragée par le ministère de l'Education nationale dès la fin des années 1980, la création de maisons de l'Etudiant s'inscrivait dans l'idée plus générale de concevoir des lieux de vie sur des sites universitaires hérités des années 1960, dans ces ensembles monofonctionnels à l'écart de l'animation urbaine. Les universités furent ainsi incitées à mettre en place, avec le concours des collectivités locales, des structures favorisant une vie sociale et culturelle d'échanges et d'animation, et susceptible de constituer des interfaces avec la ville. Ainsi, pour la plupart des universités concernées, ce projet ne se réduisit pas à la construction du bâtiment appelé "maison de l'Etudiant". Vingt-quatre maisons ont été réalisées, soit sur des campus extérieurs, soit en ville, avec différents modes de financement ; elles tiennent compte de la configuration spatiale du site universitaire, et regroupent un ensemble d'activités et de services plus ou moins homogène. Des maisons de l'Etudiant existent aux Etats-Unis et en Suède. Dans ces pays elles sont perçues comme des symboles essentiels de l'université, tout en portant des projets de société différents. Dans la très grande majorité des cas, les maisons de l'Etudiant ont permis, non seulement de développer des services qui faisaient totalement défaut sur certains sites très isolés, mais aussi de promouvoir des activités qui jusque-là n'avaient pas pu s'exercer ; elles ont ainsi contribué à la création de radios locales, d'atelier de théâtre, d'activité de relaxation, de groupes de musique, de journaux locaux, etc, regroupant parfois étudiants et personnels de l'université. Elles ont aussi, dans certains cas, occasionné une réorganisation de la vie associative.

Quel que soit l'impact réel de ces maisons de l'Etudiant sur la vie universitaire, leur conception a suscité l'expression d'attentes nouvelles de la part des établissements concernés, ceux-ci prenant conscience, parfois en amont de l'opération, mais le plus souvent une fois la structure réalisée et mise en service, qu'il était important de développer des activités autres que pédagogiques et scientifiques sur les sites universitaires. Un tel équipement en appelait d'autres. Et si l'on considère généralement que l'implantation d'une maison de l'Etudiant a un effet positif sur la vie universitaire, on reconnaît aussi qu'elle ne comble que partiellement les déficits de services et de lieux de vie, et qu'il conviendrait d'aller plus loin, aussi bien dans les domaines d'ordre culturel, social et sportif, qu'en matière d'insertion dans la ville et dans la vie professionnelle.

Les maisons de l'Etudiant les plus fréquentées et qui constituent de véritables pôles de rencontres et d'animation sont celles où les organisations étudiantes ont participé à l'élaboration du projet et prennent activement part à leur fonctionnement, ce qui est systématiquement le cas dans les universités suédoises. Le développement des maisons de l'Etudiant renvoie à des questions plus générales : la vitalité du milieu étudiant et sa capacité d'organisation, le rôle participatif que lui donne l'université, en vue d'une meilleure articulation études/activités périuniversitaires.

La transformation d'un campus par un équipement spécifique

Un bel exemple de tentative pour modifier le statut urbain d'un campus et pour le réintroduire dans le fonctionnement urbain est donné par le projet des Rêveurs de Grenoble, une association d'étudiant qui a cherché, dès le début des années 1990, à créer sur le campus de Grenoble - Saint Martin d'Hères, un lieu de vie capable de développer la vie collective sur les campus, et d'établir des échanges avec les habitants de l'agglomération. Ce projet, intitulé Espace Vie Etudiante, aspirait à faire évoluer les mentalités qui limitaient le rôle de l'université à un simple espace de transmission d'un savoir, en développant des activités à destination du public étudiant, mais aussi à destination de la collectivité pour ouvrir le campus sur la ville et faciliter les échanges entre ces deux univers. Après dix ans d'effort, le projet a pris forme. Un programme a été établi et un bâtiment réalisé, les deux étant étroitement mêlés. L'Espace Vie Etudiante (EVE) est un ouvrage de mille mètres carrés, inauguré en octobre 2003. Il occupe le centre du campus. Sa gestion a été confiée, par voie de délégation de service public, à une association dont les membres adhérents représentent la quasi-totalité des associations étudiantes de l'agglomération grenobloise. L'association EVE joue le rôle de catalyseur pour, environ, deux cents associations qui la sollicitent pour leurs initiatives. Durant la saison universitaire 2004-2005, le bâtiment a accueilli plus de trois cent vingt manifestations (tables rondes, concerts, cinéma, théâtre etc.). L'association EVE cherche à relier le campus à la ville en se servant du biais de la culture, comme le tramway assure matériellement cette fonction, depuis les années 1990. Elle constitue une pépinière des associations ; comme il existe des pépinières d'entreprises, elle sert de siège social pour les jeunes associations étudiantes. Il offre également un espace d'informations, d'aides, d'outils, de savoir, d'échanges dont les étudiants peuvent avoir besoin pour la création et la conduite de leurs projets. Le bâtiment constitue une fenêtre institutionnelle, un espace d'information administrative regroupant tous les partenaires habituels des étudiants (CROUS, CAF, Sécurité Sociale, Préfecture, Logements, etc.), ouvert plusieurs mois de l'année pour accueillir le nouvel arrivant.

Le bâtiment comporte, par ailleurs, des lieux symboliques. Le Grand Café accueille la vie intellectuelle, comme par le passé, les grands cafés parisiens ou viennois. Il veut renouer avec l'esprit des échanges littéraires, philosophiques, scientifiques qui trouvaient place dans les lieux publics. Le Petit Salon, à l'opposé, est un espace de délassement, où l'on trouve à lire une collection fort riche de Bandes Dessinées ; le lieu accueille un grand fond documentaire. Le bâtiment accueille aussi Radio Campus Grenoble, une association étudiante qui s'est

lancée dans le créneau de l'information et de la formation, destiner à un public étudiant, universitaire ou urbain. Ce lieu d'échange est complété par l'Agora, vaste tribune pour ceux qui veulent organiser des conférences, des échanges, des débats. EVE est enfin un lieu dédié à la création et à la diffusion de pratiques artistiques nouvelles. Différents ciné-clubs étudiants organisent des projections de films connus mais aussi de courts métrages et de créations musicales. EVE accueille de nombreux concerts dans ses murs.

La place possible du commerce dans l'évolution des campus

Grenoble a fait un effort particulier pour intégrer le campus à la ville en le reliant par une ligne de tramways. L'université a aussi fait l'effort d'introduire des activités économiques en construisant quinze commerces sur le parvis du terminus. Cependant, ceux-ci marquent le pas et quatre d'entre eux ont déjà fait faillite. Il s'avère, qui, si l'on enlève les jours fériés, les fins de semaine et les vacances, il ne reste que cent trente jours ouvrables, utiles pour l'activité commerciale, une durée fort brève. L'ouverture de l'Espace Vie Etudiante faisait espérer un accroissement du chiffre d'affaire mais ce grand équipement, situé à plusieurs centaines de mètres du carreau des commerçants n'a guère eu d'effet positif. On voit là toute la difficulté d'introduire du commerce dans un lieu où l'activité est fort intermittente, sans avoir un projet d'urbanisme et sans mettre au point une politique locative adaptée. Il faut intervenir sur les baux commerciaux, et développer des activités plus permanentes et bien distribuées.

Intermittence et usages multiples

Deux tendances fortes modifient fondamentalement la vie de l'université : la mobilité étudiante et le développement international. La professionnalisation et l'internationalisation croissantes des formations supérieures, la constitution de l'espace européen de l'enseignement supérieur, la semestrialisation des études débouchent sur une mobilité étudiante de plus en plus forte et un brassage des populations d'origines diverses. Ces changements ont une influence considérable sur les besoins de logements et sur l'utilisation qui en est faite. Ce point a été, plusieurs fois, évoqué mais il est nécessaire d'en faire à nouveau état pour pointer l'influence directe d'une politique universitaire sur les besoins en matière d'hébergement. La création d'une nouvelle filière, d'un nouvel enseignement spécialité peuvent attirer une nouvelle clientèle d'étudiants, qui aura besoin de se loger. Il va de soi que les partenaires des universités, CROUS et collectivités territoriales ont besoin d'être tenus au courant des dernières initiatives pédagogiques pour préparer la venue de nouveaux arrivants, et d'être aidés par des modalités particulières, comme, par exemple, la participation financière des universités en échange d'une réservation prioritaire de logements.

A multiples situations multiples programmes

Les questions de quantité et de qualité amènent à de construire et réhabiliter un nombre important de logements destinés aux étudiants, créer une gamme diversifiée, améliorer les infrastructures en matière de restauration, d'équipements sportifs ou culturels, de transports.

Les projets doivent être analysés dans l'esprit de la rénovation architecturale des campus, la création de pôles universitaires nouveaux des villes moyennes. Ce fut une des préoccupations du programme Cité-Projets entre 1990 et 1995.

LE LOGEMENT ETUDIANT A L'ETRANGER

Malgré la diversité des situations nationales, la politique de logement étudiant est un élément déterminant de l'importance de la zone d'influence des universités. La tradition de l'université médiévale où l'étudiant se coupait de son milieu de vie antérieur, comme celle du collège britannique ou des premiers campus américains, où l'on assurait le logement sur le lieu des études est en recul spectaculaire. Mais il n'y a pas nécessairement une relation de cause à effet entre l'existence d'une politique spécifique de logement étudiant et la généralisation de candidatures dans des universités éloignées du domicile familial.

Aux Pays-Bas, on considère que le problème du logement étudiant est le même que celui des autres jeunes, et donc doit être résolu par les mêmes voies. Il en est de même en Suède, encore que les syndicats étudiants (auxquels l'adhésion est, jusqu'à présent, obligatoire) puissent construire et gérer des logements spécifiquement réservés aux étudiants, mais dont les loyers sont les mêmes que sur le marché. Mais dans les deux pays, tous les étudiants bénéficient d'une bourse. En Espagne, le logement étudiant n'est pas pris en charge par le gouvernement et ne l'est par les universités que pour une minorité d'étudiants, mais il y a, comme en France, une forte tendance à s'inscrire dans l'université la plus proche.

Même dans les pays qui avaient une tradition fondatrice de logement des étudiants (Grande-Bretagne, Etats-Unis), celle-ci est en net recul. La plupart des établissements ont les plus grandes peines à suivre la croissance des effectifs. Aux Etats-Unis, où dans les années 1960, on estimait que la moitié des bâtiments des campus étaient à usage de résidence, et où l'on voulait étendre ce service aux étudiants mariés ou gradués, voire aux personnels et aux enseignants, sur le campus ou en dehors de celui-ci, la croissance rapide des effectifs a

conduit à une évolution inverse. En outre, la banalisation de l'enseignement supérieur s'est accompagnée d'une tendance à la recherche de l'établissement le plus proche.

Même dans de très grandes universités (Université de Californie), on ne prévoit de loger que les étudiants qui résident très loin. L'idée s'est répandue, dans les années 1960, qu'il était moins coûteux pour la collectivité de faire venir les étudiants de chez eux que de les loger sur place. C'était sans doute vrai, mais cela changeait le rôle de l'université, réduite à un lieu d'acquisition des savoirs, perdant son rôle initiatique par la vie au sein d'une communauté. Même si le logement étudiant a évolué, passant du dormitory (chambre partagée par deux étudiants avec sanitaires pour plusieurs chambres) à des chambres individuelles ou à petits studios, la proportion d'étudiants logés par les universités est devenue, en une génération, très minoritaire. La politique des établissements est d'ailleurs variable : seules quelques grandes universités privées (tels Harvard et le M.I.T.) ont conservé un taux élevé de logements (plus d'un logement sur deux logé). D'autres essaient de pouvoir loger les premières années. Certaines n'y parviennent pas. Les universités publiques ne font pas du logement une priorité, même si les plus prestigieuses ont compris qu'il y allait de leur rang de ne pas se laisser distancer sur ce plan.

En Grande-Bretagne également, la tradition du logement étudiant n'est plus aussi forte, mais demeure dans les anciennes universités. Si les anciens polytechnics n'ont, pour la plupart, que moins d'un logement pour dix étudiants, les universités traditionnelles essaient d'assurer le logement au moins de tous les étudiants de première année qui le souhaitent, c'est-à-dire de la majorité d'entre eux, peu nombreux étant les étudiants qui sont originaires de la ville. La plupart y parviennent et le plus souvent elles vont au-delà. La majorité des universités dispose en effet d'un logement pour deux étudiants, certaines atteignent un taux de 70 à 80% (Oxford et Cambridge en particulier, mais ce ne sont pas les seules). Contrairement aux campus américains, les loyers des chambres dans les universités britanniques sont modestes, l'équilibre financier étant assuré par une pratique très large de location estivale (cours de langue, congrès, séminaires, stages de formation permanente) à des loyers assez élevés au contraire.

IV

EXIGENCES TECHNIQUES ET SOLUTIONS CONSTRUCTIVES

LES EXIGENCES TECHNIQUES

La qualité technique d'un bâtiment peut se définir en terme de réponses à des critères exigeants portant sur les différents champs techniques et définis locaux par locaux. Cette manière de faire à encore toute sa raison d'être mais depuis quelque temps sont apparues d'autres considérations, couvertes par le concept de développement durable. En l'an 2000, la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) introduisit pour la première fois la notion de développement durable dans les documents d'urbanisme. L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme impose désormais les trois principes de développement durable : l'équilibre entre le développement urbain, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces et des paysages naturels et des territoires affectés aux activités agricoles et forestières, la diversité des fonctions et la mixité sociale, le respect de l'environnement dans toutes ses facettes (eau, air, sol et sous-sol, écosystèmes, paysages naturels et urbains, prévention des risques naturels et technologiques, pollutions et nuisances). Un des objectifs du développement durable des territoires interpelle directement le cadre de vie bâti et plus précisément le secteur de la construction. Le secteur du bâtiment consomme à lui seul 50% des ressources naturelles, 40% de l'énergie, 16% de l'eau, et produit plus de 50% des déchets. Les bâtiments résidentiels et tertiaires génèrent, au niveau mondial 25% des émissions de CO₂. Si aucune mesure n'est prise aujourd'hui, la dépendance énergétique européenne pourrait atteindre 70% en 2030 contre 50% aujourd'hui. L'Union européenne s'est fixé comme objectif de porter la part d'électricité "verte" à 22,1% de sa consommation en 2010 contre 13,9% en 1997. Dans ce cadre, la France se devrait d'installer, d'ici 2010, environ 14 000 mégawatts d'énergie éolienne. Dans le même esprit, la Commission européenne conclut que les scénarios d'économie énergétique dans le domaine du bâtiment permettraient de réaliser rapidement 22% d'économies grâce à une série de mesures concrètes.

Dans ces circonstances, il va de soi qu'un grand programme de constructions nouvelles ne peut ignorer les conditions économiques de sa réalisation. Il faut en tenir compte, ce qui en fait, ne fait qu'appuyer une évolution réglementaire qui tend à accroître l'efficacité technique des ouvrages. Elle introduit toutefois une nouvelle façon de voir qui induit des nouvelles façons de concevoir.

Les exigences techniques, mentionnées ci-après, s'inscrivent dans ce courant de pensée. Elles rappellent certains points connus depuis longtemps mais parfois ignorés lors de la conception. Elles introduisent de nouveaux objectifs, mis souvent à l'écart, dans un penchant pour une courte vue. L'économie, l'architecture et la technique se trouvent ici plus étroitement mêlées.

LE CONFORT CLIMATIQUE

Les exigences thermiques de base

L'effet de paroi froide et la protection solaire d'été

La chambre d'étudiant, ne comporte, le plus souvent qu'une seule baie sur l'extérieur, et le plan de travail se trouve souvent à son contact. Il ne faut alors pas oublier qu'une baie vitrée donnant sur l'extérieur risque, en hiver, de créer un effet de "paroi froide" particulièrement inconfortable si l'on travaille à proximité. Il faut un double vitrage pour éviter cet effet, éventuellement, étudier autrement la relation façade vitrée /tables de travail en éloignant quelque peu cette dernière par un dispositif de tablette ou demandant un vitrage peu émissif. Une baie vitrée donnant sur l'extérieur risque aussi, en été, d'occasionner un ensoleillement direct et une chaleur intense particulièrement inconfortables si l'on travaille derrière cette baie. Il faut prévoir des systèmes d'occultation efficaces à l'ensoleillement direct et la chaleur, comme des brise-soleils, des volets.

Les sources de chaleur

Les sources d'émission de chaleur (radiateurs) doivent être suffisamment éloignées des emplacements de travail pour éviter tout désagrément lié à leur proximité (jambes et têtes lourdes). Il faut s'assurer que la chaleur est répartie sans zones de surchauffes ponctuelles, éventuellement prévoir des radiateurs basse température.

Les grilles de ventilation ou de climatisation doivent être assez loin des zones sensibles (nuque, visage) des personnes qui sont immobiles et qui pourraient s'en plaindre. La climatisation doit déboucher sur des zones neutres.

Les économies de chauffage

Les consommations d'énergie des secteurs résidentiel et tertiaire représentent 40% des consommations nationales d'énergie. Sur la durée de vie d'un bâtiment, l'énergie consommé produit 70 à 80 % des impacts environnementaux. Il convient donc, dans toute nouvelle construction, d'améliorer la qualité énergétique de l'ouvrage et cela peut se faire en privilégiant simultanément une conception judicieuse de l'enveloppe, des technologies de constructions adaptée et économes, l'utilisation d'énergies renouvelables, des équipements performants, des modes de gestion efficaces. On sait qu'il est aujourd'hui possible de construire des bâtiments tertiaires qui n'ont besoin d'énergie ni pour leur chauffage, ni pour leur climatisation grâce à une conception

optimisée de l'enveloppe et de la ventilation, à une gestion fine des apports internes. L'investissement initial est largement couvert par l'économie due à la suppression des équipements de chauffage et de climatisation.

En matière de logements étudiants les expériences sont à ce jour peu nombreuses, néanmoins certains projets ont tiré partie du fait que ces locaux étaient utilisés avec intermittence. Ainsi, à Orléans, une résidence gérée par le CROUS est dotée d'une serrure intelligente, permettant de reconnaître si l'étudiant entre ou sort au contact de la porte, déclenchant ainsi alternativement le passage de la position confort (19°C) en régime réduit (16°C). Le gain d'énergie est notable.

Exemples de recherche

Des expériences ont été conduites pour d'autres programmes dont il est aujourd'hui possible de s'inspirer. C'est le cas du groupe scolaire, construit en 2003, à Thannenkirch. L'implantation du bâtiment tire parti de la topographie : les volumes techniques, adossés au talus protègent du vent et du froid les classes ouvertes au sud-est vers la lumière, le soleil et le paysage. La structure en bois est posée sur un soubassement en pierres qui relie les volumes des classes et les ancre au sol. Un puits canadien, constitué de tuyaux enterrés en grès vernissé, participe à la régulation de la température et de l'hygrométrie. Grâce au préchauffage naturel de l'air neuf dans ce puits canadien et aux importantes surfaces vitrées au sud, la température moyenne dans les classes peut atteindre, sans apport extérieur, 18°C pendant 4 heures en janvier et 12 heures en mars. En été, le feuillage des arbres, les toitures débordantes, le voile des plantes grimpantes disposé devant les vitrages et les stores extérieurs à enroulement apportent une ombre sur les vitrages pour éviter les surchauffes. Grâce au rafraîchissement par le puits canadien, la température de l'air reste inférieure à 26°C sans climatisation. Les eaux pluviales sont filtrées dans trois bassins plantés de joncs et de roseaux situés dans la partie basse du terrain, près du jardin d'initiation à la nature.

L'évolutivité technique

Il faut noter les nouvelles données réglementaires en matière de mode de chauffage. Les immeubles d'habitations mentionnés à l'article R. 111-1 du Code de l'habitation et de la construction, et les immeubles à usage tertiaire, doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'un changement ultérieur de chauffage utilisant une autre énergie que celle d'origine soit réalisable sans intervention lourde sur les structures du bâtiment. Un arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation prévoit les dispositions techniques pour l'application du présent article, notamment en ce qui concerne l'installation d'un conduit de fumées dans des maisons individuelles chauffées à l'électricité et en ce qui concerne la réservation des espaces nécessaires à l'installation d'un chauffage collectif à combustible gazeux, liquide ou solide ou raccordé à un réseau de chauffage urbain dans la construction d'immeubles collectifs d'habitation et d'immeubles à usage tertiaire (D. n°2000-1153 du 19 novembre 2000, article 4).

LE CONFORT ACOUSTIQUE

L'isolation phonique, par rapport à l'extérieur mais aussi au sein du bâtiment mérite une attention particulière. Il y a dans ce domaine une défaillance fréquente des foyers pour étudiants qui entraîne une promiscuité subie, pesante au quotidien. Il faut commencer par vérifier l'environnement sonore du bâtiment projeté, les positions des ouvertures, portes et fenêtres, du bâtiment avec l'extérieur, en se demandant si elles ne seront pas des sources importantes de bruit dans le bâtiment lorsqu'elles seront ouvertes, pour la livraison, l'entrée de personnes extérieures, la ventilation.

Il faut repérer les différentes sources de bruits liées à l'activité de l'établissement (machines diverses dont la climatisation éventuelle, personnes parlant dans un couloir). Les bruits d'impact sur les sols sont particulièrement gênants. Il faut traiter avec soin les circulations dans l'immeuble en les recouvrant d'un matériau de sol très absorbant. Il faut multiplier les circuits d'accès aux différentes chambres ou les organiser en groupe de petit nombre, distribuer par palier. Il faut éviter les flux de transit et rendre les espaces semi-privatifs.

Il faut repérer les bruits gênants venant d'un espace voisin et susceptibles de perturber l'activité d'un lieu d'étude ou de repos. Ce travail de vérification doit s'effectuer, en plan, en regardant l'activité des pièces contiguës, et la qualité de l'isolation acoustique, y compris celle des fermetures. Si les portes sont appelées à être souvent ouvertes, il faut vérifier la qualité de la relation phonique entre les espaces mis en contact ou prévoir des sas acoustiques. Le travail de vérification doit s'effectuer en coupe ; il s'agit de voir l'affection des salles situées au-dessus ou au-dessous de la pièce étudiée. Des faux plafonds, des planchers flottants aideront à pallier les problèmes. S'il y a des bruits gênants venant des circulations contiguës et susceptibles de perturber l'activité d'un lieu, il faut y répondre en isolant les escaliers, les paliers d'ascenseurs, en augmentant les qualités phoniques des portes susceptibles d'être fréquemment ouvertes.

MATERIAUX ET USAGES

Les revêtements de sol

Le revêtement de sol doit résister à l'usure. Il ne doit pas provoquer de chute des usagers. Cette question se pose plus particulièrement pour les cheminements extérieurs. Il faut éliminer tout risque de dérapage dans certaines conditions (pluie à l'extérieur et semelles mouillées, sol de la pièce voisine très rugueux et surprise du contraste), d'inconfort (à la roue ou lorsqu'on a du mal à lever les pieds), repérer les endroits où le sol est meuble (sol naturel, paillason), ce qui rend inconfortables ou impossibles certains déplacements en fauteuil ou marches avec une canne. Il faut voir l'effet de la juxtaposition de revêtements de sol de qualité différente (lisses/ antidérapantes).

Résistance et durabilité

Il faut garder à l'esprit que les logements étudiants connaissent de nombreuses rotations, ce qui imposent des choix particuliers de disposition et de matériaux pour éviter le vieillissement accéléré des ouvrages. Par exemple, l'étude du marché locatif étudiant de Rennes, réalisée en 2003, montre qu'au cours de l'année universitaire passée, 46% des logements étudiants enquêtés ont changé de locataires ; ils étaient 60% en 1998. Point particulier pour le gestionnaire, les nouveaux locataires sont de plus en plus nombreux à entrer dans leur logement dès le mois de juillet, alors qu'il y a trois ans, ils arrivaient surtout en septembre. Depuis 1999, la part des logements reloués dès juillet et août passe ainsi de 27% à 62%.

LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE COMMUNICATION

Les nouvelles technologies de communication et d'information sont des instruments nécessaires de travail. Depuis une quinzaine d'années, les concepteurs et les gestionnaires des bâtiments ont introduit ces différents équipements dans les nouveaux programmes, en s'interrogeant sur ce qui devait être inclus directement dans le coût du loyer et ce qui devait être considéré comme un service à la demande. Le tableau ci-dessous, reprend, sans constituer un modèle, ces différentes interrogations.

Services offerts	Tarification	Equipements
Téléphonie		
Communications internes à la résidence	Gratuit	réseau téléphonique autocommuté privé (un poste par logement)
	Payant	ligne individuelle
Réception directe des appels de l'extérieur	Gratuit	Réseau commuté et ligne individuelle
Communication vers l'extérieur	Carte Pré paiement Abonnement	Station d'accès public Réseau téléphonique autocommuté Ligne individuelle
Télématique		
Information internes (menus, consignes, températures du logement, activités...) Informations externes (horaires de transports, spectacles) Communications entre résidents et avec le gestionnaire par messagerie, accès aux bases de données universitaires locales	Gratuit	Serveur pour le questionnaire Minitel dans le logement ou station d'accès public
Services France Télécom	Payant	Minitel dans le logement
Télédistribution		
Dans les salons d'étages équipés de téléviseurs -Télé-enseignement - Programmes spécifiques -Informations régionales	Gratuit	Cablage et équipement télévisuel
Dans les logements	Payant	Précablage (un conjoncteur par logement)
Informatique		
Mise en place d'un réseau de connexion - Transfert des fichiers de données - Partage des ressources (imprimantes)	Payant	Cablage et prise Informatique compatible dans chaque logement
Contrôle d'accès		
Simplification de gestion de lecteurs Modification en temps réel des droits d'accès par étudiants Indication de présence - production de chauffage adaptée - sécurité des personnes (maladie, effraction) assurée	Gratuit	Logements et parties communes équipées de cartes à mémoire et de cartes nominatives

Gestion automatisée Pour le locataire - affichage des consommations avec témoins de dépassement - programmation du chauffage, recours à des services de sécurité - lecture des communications données par le gestionnaire - interphone avec le hall d'entrée, réception des appels Pour le gestionnaire - (déverrouillage des locaux à distance (entretien/sécurité) - consignes d'utilisation à l'usage des résidents - informations générales ou individuelles (pannes d'ascenseur, coupure d'eau) - facturation (rappel par minitel des retards de paiement) - affectation des logements, chargement de la carte à mémoire - contrôle et maîtrise des températures par zone et logements	Gratuit	Ordinateur individuel et imprimante pour le gestionnaire Régulation individualisée des fluides Tableau domotique dans chaque logement (écran de lecture et touches de commande).
---	---------	--

COÛT GLOBAL, COÛTS DIRECTS ET COÛTS INDIRECTS

Coûts directs pour un bâtiment

L'approche en coût global d'un projet de bâtiment consiste à prendre en compte, dès le début des études (programmation, conception) outre le coût d'investissement initial, les coûts différés de toutes natures inhérent à la vie future du bâtiment. Le coût global est lui défini comme la somme des coûts d'approche (frais de recherche, frais de mutation, frais d'études, coût des travaux, frais financiers). Bien souvent, le coût initial est oublié au seul profit du coût des travaux, lequel n'en constitue qu'un élément partiel.

Lorsque tous les coûts initiaux ont été acquittés interviennent les coûts différés, à savoir :

- les coûts d'exploitation liés au fonctionnement du bâtiment. Ils peuvent être techniques (consommation d'énergie, consommation d'eau, entretien courant), ou fonctionnels. Ils dépendent alors de l'usage du bâtiment (accueil, gardiennage, personnel fonctionnel, consommables).
- les coûts de maintenance liés à la conservation du bâtiment en état de fonctionnement. Ils concernent la maintenance courante (personnel technique, contrat d'entretien, consommables) les grosses réparations et le renouvellement d'équipements.
- pour être vraiment exhaustif, il serait nécessaire de prendre en compte les coûts de transformation d'usage, de mise aux normes, de destruction en fin de vie et de remise en état des sols.

L'approche en coût global, par la prise en compte des coûts différés, ne constitue pas une nouveauté, mais elle ne s'est pas développée en France, jusqu'à présent. Son application se heurte à des habitudes administratives caractérisées par des plafonnements d'investissement (avec des lignes budgétaires différentes de celles du fonctionnement) et la dichotomie "sociologique" entre constructeurs et gestionnaires. Pourtant la notion de coût global recouvre une vraie analyse économique et permet d'examiner l'adaptations d'un ouvrage aux besoins des utilisateurs et des usagers pendant toute sa durée de vie ou, pour une durée de vie donnée. Les économistes font, aujourd'hui, remarquer qu'à la fin des études, 70% du coût global sont pré-déterminés, alors que seulement 2% des dépenses sont réellement engagées, mettant ainsi l'accent sur l'interdépendance entre la conception d'un bâtiment et ses budgets de fonctionnement et d'entretien.

Coûts indirects pour un bâtiment

Les nouvelles démarches sur le développement durable et sur la haute qualité environnementale mettent l'accent sur le fait que toute nouvelle construction à un coût pour son propriétaire, mais aussi pour la société toute entière, et des conséquences sur la qualité de vie des générations futures. Après les coûts directs, c'est-à-dire les coûts de toutes natures directement à la charge de ceux qui investissent, gèrent et utilisent le bâtiment, il faut évoquer les coûts indirects, c'est-à-dire ceux qui concernent l'impact des bâtiments sur l'environnement au titre de la construction, de l'exploitation, jusqu'au jour de la destruction et de la remise en état des terrains. Ils sont également liés au fonctionnement urbain induit par l'ouvrage et ses utilisateurs ainsi qu'au confort et à la santé des occupants. On peut donner des exemples de coûts indirects qui sont évités par une bonne conception des ouvrages : la réduction de la contribution au réchauffement de la planète mesurée en tonnes d'équivalent carbone, l'économie sur la consommation d'énergies non renouvelables et de ressources naturelles, une contribution à la limitation de la pollution de l'air, de l'eau et du sol, l'infiltration in situ des eaux pluviales, afin de réduire la charge des réseaux collectifs et de lutter contre les inondations, une réduction des dépenses de santé grâce à la construction de bâtiments sains, réalisés avec des matériaux ou des produits sans dangers sanitaires.

Les économies de matière

Si les économies d'énergie sont bien prises en compte, parce que rendues toujours plus présentes par l'actualité, la question de l'exploitation des matériaux revient périodiquement à l'ordre du jour, quand les cimentiers se plaignent de l'épuisement des galets dans les rivières ou de leur difficulté à créer de nouvelles carrières. Là encore quelques expériences servent de repères. Les architectes d'un jardin d'enfants, à Pliezhausen, en Allemagne, ont cherché à utiliser des matériaux locaux, renouvelables et ont adapté les dimensions du

bâtiment aux produits mis en forme par l'appareil industriel. Ils ont conçu un projet en bois, dont l'ossature est basée sur une trame de 1,25 m, une dimension correspondant à la dimension de fabrication du contreplaqué, matériau utilisé à la fois comme parement de mur et de plafond. La maîtrise de l'investissement a été facilitée par cette réduction significative des chutes et des déchets et par la répétitivité structurelle qui a simplifié la préfabrication. En complément, une isolation renforcée des murs et des toitures-terrasses végétalisées, des capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire, des cellules photovoltaïques produisant une partie de l'électricité, une récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage et les chasses d'eau des toilettes, sont prévues pour favoriser les économies d'eau et d'énergie et garantir de faibles coûts d'exploitation.

Dans la maison du parc naturel régional Livradois-Forez, ce qui est recherché est la réduction de l'impact du bâtiment sur le site et des transferts de matériau. Pour cela, le projet se fragmente en plusieurs volumes, ajustés aux courbes de niveaux pour limiter les terrassements. L'emploi de matériaux locaux respecte l'unité du village sans sacrifier au pastiche : murs en pierre de récupération, bardage en douglas régional. Le choix des matériaux naturels participe au confort d'usage : terre cuite, linoléum, menuiseries et parquets en chêne. Les finitions sont saines : lasures à base de colza et peintures à la chaux.

Evolutivité et durée de vie

L'adaptabilité du bâtiment

Il est facile de constater qu'au cours de sa vie un bâtiment connaît de multiples agressions qui se traduisent par des usures nécessitant de l'entretien et des réparations. Il connaît aussi une certaine obsolescence avec l'apparition d'exigences nouvelles et d'équipements nouveaux. Il suffit de rappeler les effets du téléphone, de la télévision, de l'ordinateur portable, l'apparition d'Internet sur l'utilisation des espaces. Il faut prévoir une certaine adaptabilité du bâtiment à des usages non définis, voire imprévisibles. Cette préoccupation peut se traduire par un parti technique qui donne une certaine indépendance au second-œuvre par rapport à la structure. Il peut amener à introduire des volontés particulières en matière de gros-œuvre. La flexibilité doit être cependant bien analysée et son coût et ses conséquences appréciés. Il peut être plus judicieux de prévoir des bâtiments à durée réduite qu'un système au gros œuvre plus coûteux, avec des cloisons démontables qui présentent des carences sur le plan phonique.

L'autonomie du bâtiment

Certains projets cherchent à accentuer l'autonomie d'un bâtiment par rapport à son environnement, autonomie énergétique, autonomie en matière de fluides, en matière de transports, en matière de nourriture. L'image ancienne de ce type de projet est l'abbaye, une comparaison qui convient partiellement à certaines cités universitaires. Il va de soi que cette inclinaison a de nombreuses conséquences sur la nature des programmes, locaux et équipements. Elle peut être particulièrement adaptée aux universités situées hors la ville.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les travaux théoriques sur la qualité environnementale dans le domaine de la construction ont conduit à énoncer une série d'exigences ou cibles, qui ont été classées en deux domaines et quatre grandes familles. Le premier domaine s'intéresse à la maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur. Il comprend une première famille rassemblant les cibles de l'éco-construction et qui correspondent à la volonté de maîtriser les effets dus à l'existence même du bâtiment, depuis sa programmation jusqu'à la fin de sa vie. Sont placés dans ce champ la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat, le choix intégré des procédés et produits de construction, la mise en œuvre de chantier à faibles nuisances. Une seconde famille rassemble les cibles de l'éco-gestion, dont l'objet est de maîtriser les effets dus à l'exploitation du bâtiment : la gestion de l'énergie, la gestion de l'eau, la gestion des déchets d'activités, la gestion de l'entretien et de la maintenance. Le second domaine est défini comme la création d'un environnement intérieur satisfaisant. Il comprend, comme première famille, les cibles du confort : confort hygrothermique, confort acoustique, confort visuel, confort olfactif. La dernière famille concerne les cibles de santé : les conditions sanitaires des espaces, la qualité de l'air, la qualité de l'eau.

Si cette décomposition des objectifs à atteindre lors de la construction d'un bâtiment n'est pas totalement nouvelle puisqu'elle couvre en partie les contraintes d'usage et de confort indiquées habituellement dans un programme, elle permet toutefois de mettre l'accent sur les questions qui n'étaient pas, jusqu'alors évoquées : la période du chantier et ses répercussions sur l'environnement, la gestion de l'eau et de l'air, la notion de durée de vie d'un bâtiment, sa destruction et le recyclage des matériaux. Du moins, elle montre que la conception devient de plus en plus complexe et qu'il ne s'agit plus seulement de résoudre les trois questions habituelles de l'architecture : la beauté, la solidité et la convenance, mais de voir le bâtiment comme un élément de l'environnement, y prenant une partie de sa force et y refoulant ses déchets.

Coût d'investissement	C'est l'ensemble des dépenses engagées depuis l'origine du projet jusqu'à la réception définitive, après arrêté du décompte général définitif de toutes les entreprises ayant participé à la conception, la réalisation et la mise en service de l'opération.	
	Coûts d'études	Toutes les dépenses préparatoires à la réalisation du projet telles que : - les études pré-opérationnelles (opportunité et faisabilité) - les études de programmation, les études techniques préalables - les relevés topographiques, les prises de vues aériennes - les sondages et les essais géo-techniques et hydro-géologiques - les expertises diverses (foncier, juridique, financier, environnement) - les dépenses liées aux procédures (publicités, indemnités de concours) - les honoraires de maîtrise d'œuvre de conception et de réalisation
	Coûts d'accompagnement	Ils comprennent : - le cas échéant, les dépenses liées au recours à une tierce personne pour prendre en charge une part plus ou moins importante de la fonction de maîtrise d'ouvrage (mandat, conduite d'opération, AMO) - la rémunération des organismes de contrôle
	Coûts du foncier	Ils comprennent : - selon les cas, la charge foncière (acquisition d'un droit à construire ou acquisitions foncières), les indemnités d'éviction, les expropriations, - les coûts de libération des emprises : démolitions - les coûts éventuels de dépollution des terrains - les coûts de mise en viabilité générale du terrain : financement de réseaux extérieurs, participations diverses
	Coûts de travaux	Ils comprennent : - les coûts initiaux résultant des marchés d'entreprises : terrassements et infrastructures, gros-œuvre, clos-couvert, second œuvre, lots techniques, décoration intérieure, espaces verts, - les coûts complémentaires résultant des modifications en cours de travaux
	Coûts d'équipement	- les dépenses de mobilier - l'acquisition d'équipements spécialisés : cuisine collective, laboratoires, ateliers
	Coûts financiers et divers	- les frais d'emprunt - les taxes - les assurances - les frais de branchement aux réseaux
Coûts différés	Ils concernent l'ensemble des coûts auxquels doivent faire face le propriétaire, ainsi que les utilisateurs de l'ouvrage, tout au long de la vie de celui-ci.	
	Coûts de maintenance	Ils sont liés à la conservation en bon état de marche du bâtiment et des installations techniques : - les coûts d'entretien courant et de maintenance préventive : les coûts du petit entretien (serrurerie, petite plomberie, changement de lampes), les visites périodiques de contrôle, les diagnostics, le personnel de maintenance technique (interne ou externe), les contrats passés à des prestataires extérieurs pour la maintenance des installations techniques (chauffage/climatisation/ventilation, autocommutateur, ascenseurs, électricité, réseaux vdi, groupes électrogène, plomberie), les consommables techniques non compris dans les contrats - les coûts de maintenance corrective (ou curative) : coûts de travaux (et éventuellement la maîtrise d'œuvre liée) suite à des incidents, pannes ou défaillances - les coûts de gros entretien (ou de grosses réparations) et de renouvellement des équipements (y compris la maîtrise d'œuvre liée) : ravalement de façade, changement de menuiseries extérieures, réfection de toitures ou d'étanchéité de terrasse, changement de chaudière, d'autocommutateur, ou les provisions pour gros entretiens correspondantes. Ces gros travaux peuvent être liés à l'obsolescence des équipements, par exemple, la disparition de pièces de rechange.
	Coûts d'exploitation	Ils sont liés au fonctionnement des ouvrages et des équipements dans des conditions définies de sécurité, sûreté, propreté, hygiène, confort et économie : - les coûts d'exploitation technique : les consommations d'énergie et d'autres fluides (eau, gaz, fioul) - les coûts d'exploitation fonctionnelle : il s'agit des dépenses nécessaires au fonctionnement de l'immeuble en tant que support d'une activité définie, le personnel fonctionnel, les contrats passés à des prestataires extérieurs pour des services fonctionnels (accueil, standard, gardiennage, hygiène et propreté, entretien des espaces verts), les consommables fonctionnels
	Charges foncières	Impôts et taxes liées à l'activité
	Coûts de travaux	Ces coûts sont liés à des modifications de programme au cours du cycle de vie du bâtiment. Ils peuvent toucher le second œuvre où les distributions de fluides. - les travaux liés à une flexibilité interne - les travaux liés à une redistribution des plateaux

Liste des dépenses entrant en jeu dans la vie d'un ouvrage

PROGRAMMATION D'UNE OPERATION ET ROLE DES DIFFERENTS ACTEURS

LE MONTAGE D'UNE OPERATION

Différents procédures de réalisation et de gestion se développent désormais à propos du logement étudiant. On distingue l'apporteur du terrain, les financiers, le monteur d'opération, le maître d'ouvrage ou propriétaire, les locataires, le gestionnaire. La dernière loi sur la liberté et les responsabilités locales laisse ouverte bien des solutions. Le rôle des intervenants est défini par contrat et les textes parlent volontiers de co-gestion. Pour obtenir des coûts de location limités, il est souvent demandé, soit à la collectivité locale, soit à l'université de mettre des terrains à disposition de l'opérateur public ou privé, en établissant un bail emphytéotique qui lui permet de bénéficier de la location à faible coût d'un terrain pour une période de 99 ans éventuellement renouvelable. L'opération d'architecture s'inscrit ensuite dans une série d'étapes. Il faut s'assurer que le terrain envisagé est constructible et évaluer sa capacité. Il faut examiner les contraintes architecturales et techniques, et tout promoteur avisé dira qu'il faut procéder à diverses études techniques pour évaluer les coûts, les loyers, les rendements. Pour le promoteur, ces informations sont susceptibles de donner les bases d'un contact entre partenaires. Dès lors peut-être lancé l'élaboration et la construction du projet. Il reste à savoir qui finance la construction, qui élabore le programme, la collectivité territoriale, l'université, les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires plus particulièrement au fait de ce type de programme. Les objectifs et les modes de gestion interviennent sur la nature des ouvrages. Chacun parle de service, mais tout le monde n'entend pas la même chose. Dans le domaine de l'immobilier, régi par les lois du marché et de la concurrence, le comportement est différent si le monteur d'opération ne joue qu'un rôle intermédiaire, où s'il garde la gestion globale de chaque résidence construite et qu'il vise une pérennité des logements, un taux de charge le plus bas possible, et qu'il développe un certain nombre de services à destination de locataires et aussi de propriétaires. Le locataire cherche à obtenir un logement de qualité, et l'on a vu la complexité de cette lotion dans le cas du logement étudiant. Le propriétaire réagit différemment selon qu'il s'agit d'une collectivité ou d'une famille qui tient à faire fructifier un patrimoine ou à obtenir des entrées régulières d'argent, sous la forme de loyers. Des propriétaires individuels attendent une bonne gestion de la part de leur représentant, le syndic, et sont sensibles à une organisation qui établit une certaine solidarité entre propriétaires. Le secteur privé a développé son activité sur ces thèmes.

LE PROGRAMME

On voit donc que la réalisation d'une opération de construction est complexe et qu'elle dépend des objectifs des acteurs. Il faut donc connaître le contexte décisionnel avant de choisir un terrain, rédiger un programme, choisir ou indiquer des orientations en matière de techniques, entretenir et réparer, faire évoluer ou détruire, à terme, les bâtiments. Certains points de méthode peuvent aider à tracer le chemin.

Il faut considérer tout programme comme un outil de communication qui va expliquer auprès des décideurs, financiers ou hommes politiques en charge du territoire où l'opération doit se faire, l'intérêt de cet investissement. Il va ensuite orienter le travail des intervenants, hommes de l'art et entreprises.

Un programme bien élaboré doit comporter, en préambule, l'historique et les enjeux de l'opération, la présentation de la maîtrise d'ouvrage, de son projet et de ses objectifs, le concept de l'équipement, l'analyse du site, les attentes en terme d'image et d'insertion urbaine, la description du service à rendre, la présentation des utilisateurs, des usages, des activités et des pratiques, la définition des espaces nécessaires aux activités et l'articulation entre les différentes entités, les conditions de maintenance et de fonctionnement, le phasage fonctionnel, la part de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux, le planning prévisionnel. Les préoccupations de développement durable doivent apparaître dans le préambule, à travers une affirmation des préoccupations environnementales de la maîtrise d'ouvrages et de ses motivations. A ce niveau doit être indiquées les cibles retenues et leur importance relative. Elles doivent ensuite être présentes dans la définition typologique des espaces et de leur articulation (confort, éclairage, occultations, traitement des espaces extérieurs) et dans la définition des lots à caractère technique (caractéristiques environnementales des matériaux, maîtrise des énergies, qualité de l'air et renouvellement, qualité de l'eau). Les mesures environnementales peuvent être alors définies de manière analytique, en termes d'exigences ou de performances à atteindre.

IV
ANNEXES

La conception d'un ensemble de logements pour des étudiants doit tenir compte de règles communes, expression de volontés politiques définies par la représentation nationale ou les instances internationales. La liste ci-après, des différents textes législatifs et réglementaires ayant rapport au domaine, montre la multiplicité des champs de préoccupations, allant de simples règles d'utilité publique, nécessaires à la vie en société, à celles traitant de la protection de la santé et de la sécurité de la personne.

REGLES ET DOCUMENTS D'URBANISME
REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION
TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES DU DOMAINE DE LA CONSTRUCTION
REGLES PARTICULIERES CONCERNANT LES LOGEMENTS AIDES
FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX
LES SUBVENTIONS EN MATIERE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

REGLES ET DOCUMENTS D'URBANISME

<p>Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 sur la Solidarité et le Renouveau urbain Complétée par la circulaire d'application du 18 janvier 2001, le décret n°2001-260 du 27 mars 2001, l'arrêté du 12 avril 2001 du ministre des transports et du logement, modifié par l'arrêté du 8 mars 2002.</p>
<p>Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et habitat</p>
<p>Loi du 13 août 2004 sur les Libertés et responsabilités locales Elle rend possible le transfert gratuit des logements étudiants de l'Etat "aux communes et aux EPCI qui ont demandé à assumer la charge de la construction, de la reconstruction, de l'extension, des grosses réparations et de l'équipement des locaux destinés au logement des étudiants".</p>
<p>PROTECTION DU PATRIMOINE</p>
<p>Loi du 31 décembre 1913. Elle remplace la loi du 30 mars 1887. Elle fixe des limites au droit de propriété pour cause d'intérêt public.</p>
<p>Loi du 2 mai 1930. Elle vise la protection des monuments naturels et des sites, dont la conservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général, en retenant deux modes de protection : le classement et l'inscription.</p>
<p>Loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques. Elle rend obligatoire la déclaration aux services de l'Etat des découvertes archéologiques faites au cours des travaux.</p>
<p>Loi du 25 février 1943 sur la protection des abords des monuments historiques. Elle institue un périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques classés ou inscrits. Elle affirme l'interdépendance du bâtiment avec son environnement immédiat.</p>
<p>Loi du 4 août 1962 dite "Loi Malraux". Elle vise la protection de quartiers anciens qui vont prendre le nom de secteurs sauvegardés.</p>
<p>Décret du 13 juillet 1963. Relatif aux secteurs sauvegardés, il régit l'élaboration de Plans permanents de sauvegarde et de mise en valeur qui remplacent tout plan d'urbanisme de détail existant et en tient lieu pour l'avenir.</p>
<p>Loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences les communes, les départements, les régions et l'Etat. Circulaire n° 78-15 du 17 janvier 1978 relative aux plans de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.</p>
<p>Loi du 12 juillet 1983, dite loi Bouchardeau. Elle vise à démocratiser les enquêtes publiques en facilitant l'accès du public aux dossiers techniques d'aménagement et en donnant la possibilité d'une expression.</p>
<p>Décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain. Il définit la procédure pour la création des ZPPAU, puis le contenu du dossier de projet de zone.</p>
<p>Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 sur la protection et l'aménagement de la montagne.</p>
<p>Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement et à la mise en valeur du littoral.</p>
<p>Loi n°93-3 du 3 janvier 1992, sur l'eau.</p>
<p>Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.</p>
<p>Loi n°95-101 du 2 février 1995. Elle renforce la protection de l'environnement et instaure les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, patrimoine commun de la nation.</p>
<p>Loi n°97-179 du 28 février 1997 relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés. Elle remplace les collèges régionaux des patrimoines et des sites par des commissions régionales qui s'ouvrent aux élus.</p>
<p>Loi n°2002-276 du 27 février 2002 sur la démocratie de proximité. L'article 43 organise à titre expérimental et pour une durée de trois ans le transfert aux collectivités locales des compétences de l'Etat en matière d'inventaire, de classement et d'inscription des monuments historiques, ainsi que celles relatives à l'autorisation des travaux sur les immeubles sis dans leur champ de visibilité.</p>
<p>LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME FIXANT DES DISPOSITIONS NATIONALES OU PARTICULIERES SUR CERTAINES PARTIES DU TERRITOIRE</p>
<p>Loi n°85-695 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme dans les zones de bruit des aérodromes.</p>
<p>Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Elle réunit dans une seule procédure, le "plan de prévention des risques naturels prévisibles" (PPR), les différents dispositifs qui permettaient auparavant de planifier la prise en compte des risques.</p>
<p>Loi d'orientation et d'aménagement du territoire du 4 février 1995. Elle institue les Directives territoriales d'aménagement qui fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de grandes infrastructures de transport et de grands équipements, ainsi que la préservation des espaces naturels, des sites et des paysages</p>
<p>Servitudes d'utilité publique qui imposent des limites au droit d'utiliser les sols annexés aux PLU</p>

Opérations d'intérêt national qui ont pour objet de préserver la liberté de l'Etat dans certains périmètres.
Projets d'intérêt général (PIG), correspondant à certains projets d'ouvrages, de travaux ou de protections présentant un caractère d'utilité publique.
REGLES LOCALES
Elles sont matérialisées dans les documents d'urbanisme qui, sur des territoires restreints, fixent les conditions permettant, tout en limitant l'utilisation du sol (préservation des activités agricoles, protection des espaces forestiers, des sites et des paysages naturels ou urbains, prévention des risques naturels et technologiques) de prévoir des espaces constructibles suffisants pour l'habitat et pour les activités économiques et d'intérêt général. Ces documents suivent le découpage administratif du territoire et se composent principalement des documents suivants: schémas d'aménagement régionaux, schémas départementaux pour l'accueil des gens de voyage, schémas d'urbanisme (schémas directeurs ou schémas de secteur), plans locaux d'urbanisme, cartes communales (directives préconisant un zonage établi par la commune sans enquête publique et donc inopposable aux tiers), plans d'aménagement de zone fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol sur le territoire des zones d'aménagement concerté et tiennent lieu de PLU, programmes locaux d'habitat, cahier des charges de lotissements

REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
<p>Les dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation correspondent aux articles R.111-1 à R.111-17. Elles intéressent divers aspects du logement : composition et dimensions, équipements (accès, ascenseur, sanitaires, aération, chauffage, téléphone...), performances techniques (acoustique, thermique, mécanique) protection contre l'incendie, desserte postale.</p>
<p>Art. R 111-1 Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. (Par dégagements, il faut entendre : halls d'entrée, vestibules, escaliers, dégagements intérieurs, etc., et par dépendances, il faut entendre : caves, greniers, bûchers, garages, etc.</p>
<p>Art. R111-2 La surface et le volume habitable d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 m² et 23 m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième</p>
<p>Art. R111-3 Tout logement doit : - être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs; - comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette avec une douche ou une baignoire et un lavabo pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupées dans un même bâtiment; - être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logement d'une personne et de moins de 20 m² de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements, - comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson. Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant enlèvement.</p>
<p>Art. R111-4 Compte-tenu des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation des logements doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de la santé. Le bruit engendré par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser les limites fixées dans la même forme.</p>
<p>Art. R111-4-1 L'isolement acoustique des logements contre le bruit des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral dans le département concerné, conformément à l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.</p>
<p>Art. R111-5 On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard. L'installation d'un ascenseur desservant chaque étage est obligatoire dans les bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée.</p>
<p>Art. R111-6 Tout logement compris dans un bâtiment d'habitation doit pouvoir être chauffé et pourvu d'eau chaude sanitaire moyennant une dépense d'énergie limitée. Le contrôle de cette dépense se fait soit en appliquant une solution technique approuvée, ou en respectant une limite de déperdition thermique et en ayant recours à un système de chauffage et d'eau chaude sanitaire de référence, soit respectant une limite de besoins annuels de chauffage calculés en tenant compte de déperditions thermiques elles-mêmes limitées et d'apports de chaleur solaire liés à la situation et à l'exposition du logement et en ayant recours à un système de chauffage et d'eau chaude sanitaire de référence, soit en respectant un seuil de performance thermique globale du logement, celle-ci prenant en compte simultanément le rendement du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire, les apports de chaleur solaire et les déperditions thermiques, elles-mêmes limitées. Les équipements de chauffage des pièces doivent permettre de maintenir à 18°C la température résultante intérieure au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage automatique de chauffage. Ces dispositifs permettent à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18°C.</p>
<p>Art. R111-8 Les logements doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d'eau.</p>
<p>Art. R111-9 Les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère.</p>
<p>Art. R111-10 Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés, soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par</p>

<p>rapport aux bruits de l'extérieur. Ces volumes doivent dans ce cas comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur, être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation, être dépourvus d'équipements propres au chauffage, comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80% dans le cas des habitations individuelles, ne pas constituer une cour couverte.</p>
<p>Art. R111-11</p> <p>La construction doit être telle qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal. Les surfaces vitrées doivent être réalisées avec des verres de qualité telle ou protégées de telle manière qu'elles résistent aux chocs auxquels elles sont normalement exposées et qu'en cas de bris, elles ne puissent provoquer des liaisons corporelles graves aux personnes qui utilisent les logements et leur accès dans des conditions normales.</p>
<p>Art. R111-13</p> <p>La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux, qui par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours.</p>
<p>Art. R111-14</p> <p>Les immeubles groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements. Ces lignes doivent être placées dans des gaines ou passages réservés à cet effet. Ces mêmes immeubles doivent être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants.</p>
<p>Art. R111-15</p> <p>Aux étages autres que le rez-de-chaussée, les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 m du plancher doivent être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher. Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 m au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.</p>
<p>CODE DE L'URBANISME</p>
<p>Certaines parties du Code de l'Urbanisme traitent de l'implantation et des volumes de constructions, des gabarits et des prospectus. Les articles correspondants, R111-16 à R111-20 viennent des décrets n°73-1022 et 73-1023 du 8 novembre 1973, revus par les décrets n°76-276 du 29 mars 1976 et n°77-755 du 7 juillet 1977. Ils exigent un dégagement devant les façades des pièces principales pour leur assurer lumière et ensoleillement. Les premiers articles, s'appliquant sur tout le territoire, ont pour inconvénient de minimiser la question de l'adaptation au climat et la continuité des formes urbaines. Le dernier article donne la possibilité à la puissance publique de modifier, après avis, les contraintes imposées.</p>
<p>Art. R110-16 Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade. La distance de quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.</p>
<p>Art. R110-17 Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes. La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours de l'année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions. Les baies éclairant les autres pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal. Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.</p>
<p>Art. R110-18 Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.</p>
<p>Art. R110-19 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p>
<p>Art. R110-20 Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente. D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics</p>

TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES DU DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

SOLIDITE ET STABILITE DES OUVRAGES
<p>Protection sismique et cyclonique</p> <p>Loi n°87-565 du 22 juillet 1987, modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur les zones exposées à un risque sismique ou cyclonique.</p> <p>Décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique. Les bâtiments, équipements et installations sont réparties en deux catégories respectivement dites "à risque normal" et "à risque spécial". La première catégorie comprend quatre classes : A, B, C et D. Le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante : 0, Ia, Ib, II et III.</p> <p>L'arrêté du 29 mai 1997. Il remplace l'arrêté du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal. Il rend obligatoire l'application des règles générales PS 92 et autorise le recours aux règles simplifiées PS/MI 89/92 pour certains bâtiments. Il étend la réglementation parasismique à certains bâtiments existants quand ils font l'objet de travaux importants. Les valeurs minimales de l'accélération nominale a_N, utilisée dans les règles PS, sont données en fonction de la zone de sismicité et de la classe des bâtiments.</p> <p>Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles.</p>
<p>Protections relatives aux installations de gaz, combustible et hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances.</p> <p>Arrêté du 15 juillet 1980, modifié, et arrêté du 2 août 1977, modifié par l'arrêté du 5 août 1998, du 23 décembre 1998 et du 13 juillet 1999.</p>
<p>Protection contre l'incendie</p> <p>Arrêté du 31 janvier 1986, modifié par l'arrêté du 18 août 1986 et par celui du 19 décembre 1988, relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Il a classé ces derniers en quatre familles.</p> <p>Articles R.122-1 à R.122-55 du Code de la construction, définissant les règles particulières applicables aux immeubles de grande hauteur.</p> <p>Article R.121-5 du Code de la construction, donnant la classification des matériaux et éléments de construction utilisés pour l'édification des bâtiments d'habitation par rapport au danger d'incendie.</p> <p>Décret n°95-260 du 8 mars 1995 et circulaire du 22 juin 1995 sur les commissions consultatives départementales de sécurité et d'accessibilité.</p>
<p>Protection contre les chutes</p> <p>Norme NFP 01012 et circulaire du 13 décembre 1982.</p>
CHAUFFAGE, VENTILATION
<p>Arrêté du 22 octobre 1969 relatif à l'aération du logement. La circulation de l'air doit se faire principalement des pièces principales vers les pièces de service</p>
<p>Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération du logement, modifié par l'arrêté du 28 octobre 1983.</p>
<p>Arrêté du 26 juillet 1982 sur l'aération des logements-foyers.</p>
<p>Arrêté du 5 novembre 1985 donnant les modalités de détermination du coefficient volumique G des déperditions thermiques du bâtiment.</p>
<p>Arrêté du 5 avril 1988 relatif aux équipements et caractéristiques thermiques des bâtiments d'habitation. Définition du coefficient G prenant en compte les apports solaires.</p>
<p>Décret n° 2000-1153 du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des constructions, modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation, et pris pour application de la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.</p>
<p>Arrêté du 29 novembre relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments et ses annexes.</p> <p>La RT 2000 utilise, en les mettant à jour les définitions suivantes. Le coefficient de transmission surface des parois (coefficient U (anciennement K) en W/m².K) caractérise le flux de chaleur qui traverse une surface unitaire de 1 m² de paroi pour une différence de température de 1 K. Plus il est petit, plus les déperditions thermiques sont faibles et plus la température de surface est élevée, ce qui augmente le confort. Le facteur solaire S est défini par le ratio entre l'énergie solaire entrant dans le local et celle qui arrive sur la baie et caractérise la protection solaire des vitrages. Il est calculé suivant les règles Th-S qui s'appuient sur des normes européennes. La consommation d'énergie par unité de surface chauffée (en kWh/m²/an ou en MJ/m²/an) définit les exigences réglementaires et celles des labels concernant les économies d'énergie.</p>

ACOUSTIQUE
Code de la construction et de l'habitat. Articles L 111-11 à L 111-20 et R 111-23-1 à R 111-23-3
Code de l'urbanisme. Articles L 147-1 à L 147-6 et R 147-1 à R 147-11
Arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public
DTU n°75-1 d'octobre 1978 relatif au programme d'installation des ascenseurs.
Loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes (articles 1 et 2).
Circulaire du 19 janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes
Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (modifiée par la loi n°92-1476 du 31 décembre 1992 et la loi n°95-101 du 2 février 1995)
Arrêtés du 28 octobre 1994 fixant, en application du Code de l'Habitation et de la Construction, les caractéristiques minimales en matière acoustique des logements construits à partir du 1 ^{er} janvier 1996.
Décret n° 95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le code de la santé publique.
Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques des bâtiments d'habitation
Arrêtés du 30 juin 1999 et circulaire n°2000-5 du 28 janvier 2000, relatifs aux modalités d'application de la réglementation acoustique. Ils abrogent les arrêtés du 28 octobre 1994 relatifs aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation et fixent de nouveaux modes de calcul des mesures acoustiques dans les bâtiments d'habitation, conformes aux normes européennes. La nouvelle réglementation acoustique du 30 juin 1999 prévoit l'isolement acoustique minimum entre 2 logements, entre logement et parties communes, entre garage ou local d'activités et logement, la correction acoustique des circulations, l'isolement contre les bruits d'impact, l'isolement par rapport aux appareils de chauffage et de ventilation, par rapport à l'extérieur.
EQUIPEMENTS
Téléphone. Arrêté du 22 juin 1973.
Câble. Décret n°93-613 du 26 mars 1993
Poste. Décrets n°75-761 du 7 août 1975 et n°78-1132 du 29 novembre 1978. Article D-90 du Code des postes et des télécommunications modifié par le décret n°81-936 du 9 octobre 1981.
NORMES ET RESPONSABILITE
Documents techniques unifiés. Ils sont rendus obligatoires par l'intermédiaire du Code des marchés. Les Cahiers de clauses techniques indiquent les conditions techniques que doivent respecter les entrepreneurs pour le choix et la mise en œuvre des matériaux et l'exécution. Les Cahiers des clauses spéciales définissent les clauses technico-administratives, en particulier celles permettant de lever les difficultés surgies dans l'application du CCT et celles définissant les limites normales des prescriptions et les obligations vis-à-vis des corps d'état.
Normes françaises. Leur rôle est défini par le décret n°84-74 du 26 janvier 1984, modifié par les décrets n°90-653 du 18 juillet 1990, n°91-283 du 19 mars 1991 et n°93-1235 du 15 novembre 1993, définissant le statut de la normalisation. Elles sont rédigées et publiées par l'AFNOR.
Normes européennes. Elles répondent à la décision de la Communauté européenne de créer un grand marché unique européen, où règnent des conditions de concurrence équitables entre les entreprises. Dès 1985, la Commission européenne s'est lancée dans une politique d'harmonisation technique et de normalisation, pour réduire les distances entre les différentes manières de faire, propres à chaque pays. Elle se traduit par la production de normes européennes (EN), de documents d'harmonisation (HD), de prénormes européennes (ENV), de rapports techniques du Comité européen de normalisation (CR), de normes européennes de télécommunication (ETS) et de normes européennes intermédiaires de télécommunication (I-ETS), de rapports techniques (ETR) et de supports techniques de réglementation (documents TBR) élaborés par l'Institut européen des normes de communication. Les Eurocodes sont des règles harmonisées de conception et de calcul des constructions. Ils sont d'abord considérés comme des prénormes avant de devenir des normes européennes.
Normes internationales. Dans le même but que pour les normes européennes, deux organismes internationaux traitent de normalisation au niveau mondial: l'Organisation internationale de normalisation (ISO), la Commission électrotechnique internationale (CEI). Ils produisent les normes internationales ISO ou CEI, qui peuvent être intégrées dans la collection des normes françaises sous la référence NF ISO ou NF CEI.
Code civil.
Protection contre les termites et autres insectes xylophages. Loi n°99-471 du 8 juin 1999 définissant les orientations générales en vue d'organiser les moyens de prévention et de lutte. Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000 fixant les modalités d'application.

SANTÉ, SÉCURITÉ

Protection des travailleurs (Code du travail).

Décret n° 65-48 du 8 janvier 1965 portant règlement d'administration publique pour l'exécution des dispositions du livre II du code du travail (hygiène et sécurité des travailleurs) en ce qui concerne les mesures particulières de protection et de salubrité applicables aux établissements dont le personnel exécute des travaux du bâtiment, des travaux publics et tous autres travaux concernant les immeubles, modifié par le décret n°95-608 du 6 mai 1995.

Code de la santé publique.

Les articles L.1^{er} et L.2, prévoient, dans chaque département un règlement sanitaire déterminant les prescriptions relatives à la salubrité des maisons et de leurs dépendances.

Les articles L.33 à L35-4 indiquent que les immeubles d'habitation doivent être obligatoirement raccordés aux égouts destinés à recevoir les eaux usées domestiques. Les articles L.2224-8 et L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales issus de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, attribuent aux communes ou leurs groupements la responsabilité de la gestion des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales.

Règlement sanitaire départemental.

Art 40-1 Les pièces principales doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération suffisante.

Art 40-2 L'éclairage au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre par temps clair des activités normales sans éclairage artificiel au centre des pièces.

Protection contre l'amiante.

Décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret 97-855 du 12 septembre 1997, sur le repérage et l'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds comportant de l'amiante.

Protection contre le plomb.

Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions. Décrets n°99-483 et n°99-484 du 9 juin 1999 concernant la lutte contre le saturnisme infantile.

Accessibilité des locaux aux personnes handicapées.

Les dispositions relatives aux personnes handicapées sont issues des textes suivants : loi n°75-534 du 30 juin 1975, loi d'orientation en faveur des personnes handicapées, loi n°91-663 du 13 juillet 1991 sur l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public, circulaire n°91-55 du 10 juillet 1991, du ministre de l'Équipement et du Logement, traitant de l'accessibilité de la ville et du logement, décret n°80-637 du 4 août 1980, décret n°94-86 du 26 janvier 1994, arrêté du 24 décembre 1980, circulaire n°82-81 du 4 octobre 1982, circulaire n°91-55 du 10 juillet 1991.

CODES DE CALCUL ET PRODUITS DE CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE EUROPEEN

Le contexte européen a modifié l'approche de la construction, la définition des produits, le rôle de la normalisation. Pour faciliter le commerce des produits de construction, la Commission européenne a élaboré dans les années, 1986-1988, une directive, portant le nom de Produits de construction, qui a été adoptée le 21 décembre 1988 et publiée au début de l'année 1989 sous le n°89/106/CEE. Elle définit six exigences essentielles : résistance mécanique et stabilité, sécurité en cas d'incendie, hygiène santé et environnement, sécurité d'utilisation, protection contre le bruit, économie d'énergie et isolation thermique. Elle prévoit un marquage CE avec différentes procédures d'attestation de conformité ; elle s'appuie sur l'établissement de normes harmonisées. Elle a prévu également une autre forme de spécification harmonisée : l'agrément technique européen, établi au cas par cas. Pour accroître l'efficacité de cette première directive, dans les années 1988-1989, la directive 88/295/CEE du 22 mars 1988 concernant les marchés de fournitures, et la directive 89/440/CEE du 18 juillet 1989 concernant les marchés travaux réaffirment la place des normes européennes, à travers les normes nationales qui les transposent, comme références à utiliser prioritairement pour les spécifications techniques des marchés publics. Ces dispositions rejoignent celles déjà appliquées en France dans le cadre du Code des marchés publics et du décret n° 84-74 portant statut de la normalisation (JO du 1^{er} février 1984).

Corrélativement, la Commission européenne a cherché à adapter les règlements de construction pour élargir le marché des services et rendre plus facile l'utilisation des produits. Il fallait que les exigences en matière de construction puissent être en cohérence avec les caractéristiques des produits telles qu'elles sont identifiées avec le marquage CE. Ce sera le programme des eurocodes et qui sera accompagné d'un programme de normalisation représentant de 500 à 600 normes harmonisées, complétées par quelques 1.500 normes d'essais. La plupart des normes qui constitueront, à terme, les eurocodes, sont aujourd'hui définitives et en cours de publication par le Comité européen de normalisation (CEN.). Dans sa recommandation 2003/887/EC du 11 décembre 2003, publiée au Journal officiel de l'Union européenne le 19 décembre 2003, les états membres sont invités à rendre les eurocodes applicables sur leurs territoires, de manière à faciliter la libre circulation des services (ingénierie de la construction) et à contribuer à la libre circulation des produits structuraux. Ils doivent fixer les paramètres dont, en bonne application du principe de subsidiarité, le choix leur est laissé afin de tenir compte de leur spécificité. Dans quelques années, ils seront invités à dresser un bilan de l'influence de ces choix spécifiques, en vue d'accroître encore le niveau d'harmonisation et de supprimer toute différence injustifiée.

Sur le plan technique, les eurocodes gardent la fonction essentielle des anciens règlements de construction. Ils doivent permettre de vérifier la conformité des bâtiments et ouvrages de génie civil aux exigences essentielles de la directive produits de construction, plus particulièrement la première (résistance mécanique et stabilité), et pour partie, la seconde (sécurité en cas d'incendie), être aptes à constituer la base technique des spécifications des marchés publics de travaux, constituer le support des spécifications techniques harmonisées pour les produits de construction (détermination des performances par le calcul).

Ils doivent fournir un corps de règles cohérent et homogène pour la fiabilité des constructions, à la fois vis-à-vis des différents matériaux et vis-à-vis des différents types d'ouvrages. La structure retenue pour ce corps comporte dix normes européennes, rappelées dans le tableau ci-dessous.

EN 1990	eurocode 0	Bases de calcul des structures
EN 1991	eurocode 2	Calcul des structures en béton
EN 1993	eurocode 3	Calcul des structures en acier
EN 1994	eurocode 4	Calcul des structures en acier-béton
EN 1995	eurocode 5	Calcul des structures en bois
EN 1996	eurocode 6	Calcul des ouvrages en maçonnerie
EN 1997	eurocode 7	Calcul géotechnique
EN 1998	eurocode 8	Calcul des structures pour leur résistance aux séismes
EN 1999	eurocode 9	Calcul des structures en alliage d'aluminium

Les eurocodes se subdivisent en parties pour traiter des différents types d'ouvrages, bâtiments, ponts, silos, réservoirs, (les ponts sont généralement en partie 2), et les différents aspects (la résistance en cas d'incendie est en partie 1-2).

REGLES PARTICULIERES CONCERNANT LES LOGEMENTS AIDES

<p style="text-align: center;">NORMES MINIMALES D'HABITABILITE (Annexe 2 de l'arrêté du 10 juin 1996)</p> <p>L'annexe définit un ensemble de normes minimales d'habitabilité à utiliser dans le logement aidé. Elles ont trait à la sécurité, la salubrité et l'équipement, d'une part de l'immeuble, d'autre part du logement et des pièces isolées.</p>
<p><i>Normes dimensionnelles</i></p> <p>Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que le cas échéant des dégagements et des dépendances. Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale. Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée. La surface habitable d'un logement est, au minimum, de 16 m², celle d'une pièce isolée de 9 m². La surface d'une pièce principale est au minimum de 7 m², et la moyenne des surfaces habitables des pièces principales d'un logement est au minimum de 9 m². La hauteur sous plafond d'une pièce principale et d'une cuisine est égale au moins à 2,30 m.</p>
<p><i>Ouverture et ventilation</i></p> <p>Toutes les pièces principales des logements, les pièces isolées ou dans le cas des foyers, les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvues d'ouverture donnant à l'air libre. La ventilation des logements, des pièces isolées ou dans le cas des foyers, les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun est générale et permanente. Lorsqu'un local tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement dans les pièces principales.</p>
<p><i>Installation de la cuisine ou du coin cuisine</i></p> <p>La pièce à usage de cuisine ou du coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordée à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide). La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.</p>
<p><i>Equipements</i></p> <p>Le logement ou la pièce isolée ou dans le cas des foyers, les logements, chambres et locaux pour services collectifs ou à usage commun sont pourvus d'une alimentation électrique conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.</p>
<p><i>Equipements sanitaires</i></p> <p>Tout logement doit comporter un W.C. intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau; dans le cas d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements de plus de deux pièces principales, le W.C. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas. Il doit également comporter une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide. Toutefois, un logement d'une ou deux pièces principales peut ne comporter qu'une pièce avec un W.C. à l'anglaise et un lavabo avec eau chaude et eau froide, ne communiquant pas directement avec la cuisine, ou qu'une salle d'eau située dans une pièce de service, le cabinet d'aisance à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.</p>
<p><i>Chauffage</i></p> <p>Les équipements de chauffage, à l'exception de certains appareils dont la conception l'interdit, comportent un dispositif de réglage automatique de température. Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvue de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter un dispositif en sus des appareils nécessaire à la cuisine, soit un poêle, soit un radiateur à gaz fixe, soit un appareil électrique fixe. Le nombre des dispositifs est de deux au moins pour les logements de trois ou quatre pièces, trois pour les logements de cinq pièces principales ou plus. Ces dispositifs doivent permettre d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.</p>

FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

PRINCIPES

La réglementation qui s'applique aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) se trouve dans le Code de la Construction et de l'Habitation (art L 411-1 à L 481-1 et R 411-1 à R 461-30). Elle fixe les conditions du soutien financier de l'Etat. Elles sont au nombre de trois. Les premières concernent l'habitation elle-même ; les pouvoirs publics ont voulu réserver leur concours à la construction (mais aussi à l'acquisition ou à la réparation) d'habitations répondant à certaines caractéristiques techniques et de prix déterminées par décision administrative. Les deuxièmes sont relatives aux personnes ou familles qui peuvent prétendre à l'attribution d'une HLM ; leurs ressources ne doivent pas dépasser un certain plafond qui est révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. Les troisièmes ont trait aux personnes qui construisent des H.L.M. ou les financent.

L'aide au logement social passe par l'intermédiaire de **subventions** de l'Etat, de **prêts** à taux avantageux et par la **fiscalité**. De manière à garantir une égalité de traitement entre les opérateurs et éviter le dérapage des coûts de construction, l'Etat a mis au point un système de paramétrage national pour calculer les subventions et le taux des prêts. La localisation des opérations est prise en compte par un découpage en trois zones du territoire national. Les opérations du même type (collectif, individuel, construction neuve, acquisition-amélioration) sont classées dans la même catégorie. Le système repose tout d'abord sur la fixation, par circulaire ministérielle, des valeurs d'assiette, puis des taux.

L'ensemble de ces dispositifs sont issus de la loi n°77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement qui a mis en place un dispositif reposant essentiellement sur l'aide à la personne (art. L. 351-1 à L. 371-3). L'exposé des motifs du projet de loi faisait référence à de nouvelles formes d'aides à la construction, un point souligné par la commission du Sénat qui a examiné le projet de loi et qui a estimée nécessaire d'ajouter un article posant le principe d'une aide à la pierre, appelée **aide publique à l'investissement** (L. art. 2). Les modalités de ces aides ont été fixées par décrets qui ont prévu deux types de prêts aidés : prêts locatifs aidés (PLA) devenus prêts locatifs à l'usage social (PLUS) et prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP) ; en outre il a été créé un nouveau type de prêt conventionné, qui ne constitue pas un prêt aidé stricto sensu, mais bénéficie de certains avantages.

L'unité de référence

L'unité de référence utilisée dans l'ensemble des dispositifs étant la surface utile, il convient d'en rappeler la définition. La **surface utile** sert à calculer l'assiette des subventions et prêts de logement aidé (Livre III – titre III – section I du Code de la Construction et de l'Habitation) et à calculer le loyer fixé par les conventions APL conclues entre l'Etat et les organismes HLM (Livre III – titre V- chapitre III du CCH). Elle est égale, par définition (articles R.331-10 et 353-16-2° du CCH), à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R.112-2 du CCH, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du logement. La **surface habitable** d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres (article R.111-2). Les **surfaces annexes** sont définies par l'arrêté du 9 mai 1995 du ministre du logement (pris en application des articles 331-10 et 353-16-2° du CCH) comme les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètres. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et les celliers extérieurs au logement, les réserves, les combles, les greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et dans la limite de 9m² les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré. Les **garages** n'entrent pas dans le décompte de la surface utile parce que les loyers et l'assiette de subvention correspondants suivent un régime spécifique ; de même, les surfaces de jardin et cours ne sont pas décomptées dans la surface utile.

Les prêts

La circulaire n° 97-51 du 29 mai 97 précise les modalités de financement des logements locatifs sociaux pouvant bénéficier des subventions de l'Etat et de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations. La distribution de l'aide de taux à travers les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations s'inscrit dans le cadre d'une mécanique de gestion des fonds d'épargne étroitement contrôlée par la tutelle du ministère des finances, complétée par une co-définition centralisée de l'offre de prêts à l'habitat avec le ministère du logement. La Caisse des Dépôts et Consignations offre une gamme de produits diversifiée en fonction de la finalité des opérations financées : production de logements nouveaux de droit commun (PLUS) ou de logements d'insertion (PLA-I), réhabilitation (PALULOS). Ces prêts varient en durée, taux, profils d'amortissement. Leurs caractéristiques sont définies au niveau national pour être appliqués uniformément à tous les opérateurs. Ils apparaissent dans l'article R. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La fiscalité

Le 1^{er} juillet 1996 a été pris la décision d'appliquer le taux réduit de TVA aux opérations neuves (à partir du 1^{er} octobre 1996) et aux opérations d'acquisition-amélioration (à partir du 1^{er} janvier 1998).

Il est à noter également que les propriétés bâties des logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de quinze ans de la taxe foncière (suivant l'article 1384 A du code général des impôts), si le financement a été assuré à plus de 50% par des prêts aidés par l'Etat. Cette condition a été assouplie en faveur des organismes qui contribuent au logement des personnes défavorisées. Ces derniers peuvent prendre en compte pour le calcul du pourcentage de 50% les prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction. La loi de finances 2002 a étendu l'application de cette dernière règle à l'ensemble des logements sociaux financés par des prêts aidés de la Caisse des Dépôts et Consignations

prévus aux articles R.331-14 à R 331-16 du code de la construction et de l'habitat, et à autoriser, pour calculer le rapport, l'inscription au numérateur des subventions versées par l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale. L'obtention des financements exige la conclusion d'une convention APL en application du 3° de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

LE SECTEUR LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs aidés sont communément désignés par le prêt qui a contribué à son financement. Le **prêt locatif à usage social (PLUS)** est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale. (Circulaire UC/FB-DH/21 n°99-71 du 14 octobre 1999.) Le **prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. (Circulaire UC n°94-55 du 4 juillet 1994.) Le **prêt locatif social (PLS)** finance des logements locatifs aidés situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. (Décret n°2001-207 du 6 mars 2001 instituant le PLS, le prêt locatif social. Il est complété par la circulaire UHC/DH 2/3 n°2001-14 du 6 mars 2001 et la circulaire UHC/FB/29 n°2003-79 du 30 décembre 2003.) Les logements locatifs aidés financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyers et de ressources et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20% de logements sociaux).

La **prime à l'amélioration de logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)** et son **prêt complémentaire** sont destinés à financer la réhabilitation des logements à usage social.

Les prêts PLAI et PLUS

Le PLAI et le PLUS peuvent principalement financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants (art. R. 331-1 du CCH). Ils ouvrent droit à une subvention de l'Etat. Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, de manière à couvrir la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions. La durée d'amortissement est de 40 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière. Deux options sont ouvertes, au choix de l'emprunteur : un versement sous forme d'une période de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et de remboursement du capital, ou un versement étalé sur dix mois, avec différé de remboursement du capital de 12 à 24 mois. Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre 0% et 0,5%. Le taux d'intérêt est de 3,75% pour le PLUS et de 3,25% pour le PLAI (pour un livret A à 2,75%), pendant toute la durée du prêt y compris l'éventuelle période de différé. Il est révisable et indexé sur le taux du livret A. A chaque variation du livret A, à la hausse comme à la baisse, le taux de progression des annuités varie également dans le même sens de manière à lisser l'évolution de l'annuité (mécanisme de "double révisabilité"). Les opérations financées en PLUS ou en PLAI permettent de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (portée à 30 ans pour les constructions neuves qui satisfont à certains critères de qualité environnementale).

Ces prêts sont distribués uniquement par la Caisse de dépôts et consignations.

Le prêt PLS

Le PLS peut principalement financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'Etat, en revanche il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans (qui peut être portée à 30 ans pour des constructions neuves satisfaisant certains critères de qualité environnementale). Les bailleurs doivent s'engager par une convention signée par l'Etat dont la durée est au moins égale à la durée du prêt, qui ne finance pas la charge foncière ou immobilière, sans pouvoir être inférieure à 15 ans ni supérieure à 30 ans. Le montant minimum du prêt est égal à 50% du prix de revient de l'opération. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions. Le taux est révisable indexé sur le livret A. La durée d'amortissement est de 30 ans maximum, avec option à 50 ans pour une quotité représentative de la charge foncière ou immobilière. Les établissements de crédit sont libres de proposer des prêts prévoyant des dispositions particulières, concernant notamment le remboursement (par échéances constantes ou par amortissement constant), ou la durée de remboursement. Les constructeurs peuvent bénéficier de versement des fonds sous forme d'une période de préfinancement, d'une durée de 3 à 24 mois, qui donne lieu à un différé total de paiement des intérêts et du remboursement du capital.

Ces prêts sont distribués par les établissements de crédits adjudicataires des enveloppes de prêts alloués chaque année. Les taux et enveloppes pour 2006 sont donnés dans le tableau ci-après. A l'exception de la CDC qui ne peut prêter qu'aux organismes HLM et SEM en logement social, les établissements de crédit distributeurs sont choisis après adjudication annuelle d'une enveloppe de prêts. Pour un livret A à 2,75%, le taux pour les organismes HLM, SEM de logement social et emprunteurs bénéficiant d'une garantie de collectivité territoriale est de 4,13% à 4,15%, pour les personnes physiques non garanties par une collectivité territoriale de 3,92 à 4,25%, pour les autres emprunteurs, de 3,92 à 4,20%.

Subvention de l'Etat en PLAI et PLUS

La subvention de l'Etat est indépendante du prix de revient, sauf en acquisition-amélioration où la subvention est plafonnée à 13% (logement ordinaire) ou 25% (PLAI) du prix de revient. Elle est égale au produit d'un taux de subvention par une assiette de subvention. (Elle est régie par le décret n°95-637 du 5 mai 1995, modifié par le décret n°96-55 du 24 janvier 1996 et par le décret n°97-1261 du 29 décembre 1997, et par l'arrêté du 5 mai 1995 (rectifié le 1er juillet 1995), modifié par un arrêté du 10 juin 1996.)

"Pour le calcul du montant de la subvention de l'Etat ou du prêt, des valeurs de base sont fixées par mètre carré de surface utile en construction neuve et en acquisition-amélioration... Ces valeurs de base sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Elles sont actualisées au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction." (Art. R.331-10 du CCH)

"L'assiette de subvention de l'Etat est égale, à la date de décision d'octroi, au produit de la valeur de base par la superficie de l'opération, exprimée en m2 de surface utile, majorée ou minorée en fonction de sa structure et notamment de la taille moyenne des logements selon des modalités fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de l'habitation et des finances. (Art. R. 331-15)

Le calcul de l'assiette de subvention est défini dans les articles 1 à 6 de l'arrêté du 5 mai 1995.

L'assiette de subvention AS est égale à $AS = VB \times CS \times SU \times (1+CM) + (NG \times CFG)$

- VB est la valeur de base.

- SU est la surface utile totale de l'opération.

- CS est un coefficient de structure qui permet de tenir compte des surcoûts résultant de la présence de petits logements ($CS = 0,77 \times [1 + (\text{Nombre de logements} \times 20 \text{ m}^2/SU)]$). Le coefficient de structure a été calibré pour être égal à 1 dans le cas d'une opération moyenne où la surface utile moyenne des logements est de 67 m2. Il est supérieur à 1 dans le cas d'une opération composée essentiellement de petits logements, légèrement inférieur à 1 pour une opération de grands logements. Le coefficient de structure a pour objet de tenir compte du fait que les petits logements coûtent plus chers au mètre carré que les grands, à cause des coûts fixes liés aux équipements intérieurs, cuisine, sanitaire.

- CM est un coefficient de majoration de l'assiette de subvention qui est plafonné à 0,30 pour le neuf comme pour l'acquisition-amélioration.

- NG est le nombre de garages construits pris en compte dans la limite d'un par logement.

- CFG est le coût forfaitaire des garages qui est pris en compte dans la réglementation.

Le coefficient CM est la somme de MQ et ML. MQ+ML ne peut dépasser 30%. (Décret n°97-575 du 28 mai 1997)

Les délégataires de compétence décident de leur propre barème de marges en substitution de MQ+ML, dans la limite de 30%.

- Le coefficient MQ est une majoration pour qualité qui obéit à deux formulations distinctes selon qu'on est en construction neuve ou en acquisition amélioration. (Il est défini par l'arrêté du 10 juin 1996, modifié par l'arrêté du 27 février 1998.) Il dépend d'éléments de qualité, différents dans le cas du neuf et de l'acquisition amélioration, ainsi que pour l'ensemble des cas de la taille de l'opération, de la présence d'ascenseurs, de locaux collectifs résidentiels.

Dans cas de la construction neuve, il est plafonné à 24 %. Le label Qualitel apporte 12%. Des performances supplémentaires en matière de consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment permettent d'obtenir 3,5% ou 5% de plus. Le label Qualitel Accessibilité aux handicapés apporte 5%.

Dans le cas de l'acquisition-amélioration (articles 5 à 9 de l'arrêté du 10 juin 1996), la majoration est égale à 6,5% dans le cas de remplacement, rénovation ou installation d'un système de canalisations ou de radiateurs destiné à écouler de l'eau chaude ou vaporisée pour le chauffage des logements, à 3,5% dans le cas de la rénovation, remplacement ou installation d'une chaudière. Des travaux pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux besoins des handicapés peuvent apporter une majoration de 6% ; des économies pour travaux importants sont prévus (art.2 de l'arrêté du 27 février 1998).

- Le coefficient ML est un coefficient de majoration locale qui est fixé par la DDE en fonction des sujétions rencontrées par l'opération pouvant tenir notamment à la localisation et aux autres critères de qualité et de service.

Valeurs de base	Zone I	Zone II et III	
	Collectif et individuel	Collectif	Individuel
Neuf	1238 /m2	1032 /m2	1135 /m2
Acquisition-amélioration		969 /m2	1032 /m2
Foyers		1032 /m2	1032 /m2
Coût forfaitaire des garages (CFG)			
Garages enterrés	10 314	9 282	
Garages en superstructure	7 013	6 395	

Les zones sont définies de la manière suivantes (l'arrêté du 5 mai 1995).:

Zone I bis : Paris et communes limitrophes

Zone I : Agglomération de paris et grande couronne autour de Paris

Zone II : Région Ile-de-France hors zone I, agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, Zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région Ile-de-France, Iles non reliées au continent, Cantons et départements de l'Oise (Creil, Nogent-sur-Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly-en-Thelle, Pont-Saint-Maxence, Senlis, Nanteuil-le-Haudoin), Genevois français, Départements et territoires d'Outre-Mer

Zone III : Reste du territoire.

Majoration pour qualité (MQ)	Neuf (dans la limite de 24%)	Acquisition-amélioration
Eléments de qualité	Label Qualitel 12,0% Qualitel et C<(1-0,08)Cref +3,5% Qualitel et C<(1-0,15)Cref +5,0% Qualitel et accessibilité handicapés +5,0% Où C est la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment, et Cref la consommation conventionnelle de référence	Remplacement, rénovation ou installation De canalisation ou de radiateurs 6,5% De chaudières 3,5% Accessibilité handicapés : 1,5x le pourcentage des travaux spécifiquement réalisés pour l'accessibilité aux handicapés physiques dans la limite de 6%. Economie pour travaux importants : 50%-Tg/(CSxSUxVB) si le résultat est positif, où Tg est le montant des travaux HT hors honoraires.
Taille	3% - Nipx0,0003 où Nip est le nombre de logements faisant l'objet de la subvention plafonné à 100 logements.	
Ascenseur	5% au maximum, porté à 6% au maximum si le sous-sol est desservi par l'ascenseur.	
Locaux collectifs résidentiels	0,77xSLcr/(CSxSU) où SLcr est la surface des locaux collectifs résidentiels.	

Le taux de subvention est fixé dans la limite des plafonds réglementaires (art. R331-15 du CCH), à un niveau fixé par circulaire (circulaire de programmation 2006-13 du 1er mars 2006) pour les territoires situés en dehors des délégations de compétence. Les délégataires de compétence peuvent aller jusqu'au taux plafond réglementaire, éventuellement majoré dans la limite de cinq points. Cette majoration n'est possible que lorsque des particularités locales et démographiques, ou la situation du marché de logement rendent cette majoration nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération. (art. R. 331-15-1 du CCH) Les taux majorés des plafonds réglementaires du taux de subvention s'appliquent au plus à 25% du nombre de logements figurant dans les opérations inscrites dans les contrats d'objectifs quinquennaux signés entre le préfet de région et chaque organisme HLM ou groupe d'organismes HLM. La circulaire UHC/FB3 n°2005-84 du 12 décembre 2005 a prévu un taux particulier pour la maîtrise d'ouvrage associative.

		Hors Corse		Corse	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Taux de base	20,0%	20,0%	30,0%	30,0%
	Taux majoré	-	25,0%	-	35,0%
PLUS	Taux de base	5,0%	10,0%	14,5%	17,0%
	Taux majoré	6,5%	11,5%	17,5%	18,5%
	Opérations expérimentales	8,0%	15,0%	17,5%	22,0%
PLUS CD		12,0%	12,0%	20,0%	20,0%

Plafonds réglementaires du taux de subvention

		Ile-de-France		Hors Ile-de-France et Corse		Corse	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Opérations classiques	16,5%	16,5%	15,0%	15,0%	28,0%	28,0%
	Maîtrise d'ouvrage associative	20,0%	25,0%	20,0%	20,0%	30,0%	35,0%
PLUS et PLUS CD	Taux de base	3,0%	4,6%	4,0%	4,0%	8,0%	10,0%
	Taux majoré	4,6%	7,8%	5,0%	6,8%	13,6%	17,8%
	Opérations expérimentales	4,6%	7,8%	4,2%	6,8%	13,6%	17,8%

Taux de subvention applicables

Le PLUS CD est un PLUS finançant les opérations de démolition construction.

Subvention de l'Etat pour surcharge foncière

A la subvention de l'Etat précédente peut s'ajouter pour les PLAI et le PLUS, une subvention foncière pour dépassement des valeurs foncières de référence (VF). Ces subventions peuvent être accordées dans des conditions (taux, assiette, plafond) prévues par les articles R.331-24 et 25 du CCH. Leur attribution n'est pas de droit et leur montant est plafonné.

Valeurs foncières de référence (VF) en /m2 de SU	Zone I		Zone II		Zone III	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Neuf (VFN)	200	290	150	210	100	130
Acquisition-amélioration (VFA)	1300	1300	1150	1150	1000	1000

Le montant maximal de la subvention est égal au produit d'un taux par une assiette plafonnée. L'assiette plafonnée de la subvention est constituée par la différence entre la charge foncière réelle (telle que défini par l'arrêté du 10 juin 1996) et la charge foncière de référence (produit de la valeur foncière de référence par la surface utile de l'opération), dans la limite d'un plafond. En acquisition-amélioration, elle est égale à la différence entre le prix de revient et le produit de la valeur foncière de référence par la surface utile totale. Dans le cas de logements-foyers, on ajoute simplement les surfaces de locaux collectifs ou à usage commun (SLC) à la surface utile totale pour le calcul de la différence servant d'assiette de subvention, sans changement par rapport aux autres dispositions.

La subvention ne peut être accordée que si la participation des collectivités locales est au moins égale à 20% du dépassement de la charge foncière de référence. Taux de subvention et plafonnement de l'assiette de subvention sont donnés dans le tableau ci-après.

		Taux de subvention	Plafond de l'assiette
Neuf	Taux maximal	50%	200% de la charge foncière de référence pour le neuf
	Opérations situées dans les zones opérationnelles (taux indicatif)	30%	
	Cas général (taux indicatif)	40%	
	Opérations prioritaires (taux indicatif)	50%	
Acquisition-amélioration	Taux maximal	50%	40% de la charge foncière de référence pour l'acquisition-amélioration
	Cas général (taux indicatif)	40%	
	Opérations prioritaires (taux indicatif)	50%	

Règles concernant les loyers et les plafonds de ressources

Plafonds de loyers PLAI-PLUS-PLS

Le loyer de la convention APL ne peut dépasser un montant (LMconv) déterminé en fonction du loyer maximum de zone réglementaire, du coefficient de structure de l'opération et des éventuelles marges locales par la formule suivante : $LM_{conv} = LM_{zone} \times CS \times (1 + Marge)$ exprimé en euro par m² de surface utile, où LMzone est un loyer maximum au m² de surface utile qui dépend de la zone, CS est un coefficient de structure égal à $0,77 \times [1 + (NL \times 20m^2/SU)]$, ou NL est le nombre de logements et SU la surface utile. La marge est un coefficient qui favorise la délégation de compétence. Pour les territoires situés en dehors des délégations de compétences, elle est de 12% au maximum (18% pour les immeubles avec ascenseur) ; elle permet à la DDE de fixer un loyer au m² supérieur à la valeur standard en fonction des critères arrêtés par ses services tels que, par exemple, la qualité d'isolation ou le mode de chauffage, la localisation, etc. Pour les délégataires de compétence, la marge est de 20% au maximum. Il n'y a possibilité de marge qu'en PLUS et en PLAI (pas en PLS).

Le respect du plafonnement du loyer est apprécié à l'échelle de l'opération, sur la base de la somme des loyers de chaque logement rapporté à la surface utile de l'opération. Sous cette réserve, les loyers au m² de SU de chaque logement peuvent être modulés au sein d'une même opération.

LMzone	Zone 1 bis	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Logements financés avec un PLAI	5,25	4,93	4,32	4,01
Logements financés avec un PLUS	5,90	5,55	4,87	4,52
Logements financés avec un PLS	8,85	8,33	7,30	6,79
Logements financés avec un PCL	6,56	6,18	5,40	5,02
Loyer maximum de zone du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007, en euros par m²				

		Chauffage économique sans label	Chauffage économique Qualitel RT 2000 (Cref)	Chauffage économique Qualitel HPE	Chauffage économique Qualitel THPE	Présence d'un ascenseur	Présence de locaux collectifs résidentiels
Majoration du loyer au m²	Minimum	-	-	-	-	4%	-
	Recommandée	-	-	-	-	5%-6%	$(0,77 \times Slcr) / (CS \times SU)$
	Maximum	2,5%	3,5%	4%	4,5%	-	-
Recommandations relatives aux critères techniques des marges locales sur les loyers							

Plafonds de ressources PLAI-PLUS-PLS

Les plafonds de ressources des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu imposable de l'année N-2, en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont réévalués le 1er janvier de chaque année en fonction de l'évolution du SMIC.

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	9 861	9 861	8 571	19 927	17 927	15 586	23 305	23 305	20 262
2	16 075	16 075	12 488	26 792	26 792	20 813	34 830	34 830	27 057
3	21 073	19 323	15 017	35 122	32 206	25 030	45 659	41 868	32 539
4	23 064	21 217	16 710	41 933	38 577	30 216	54 513	50 150	39 281
5	27 439	25 118	19 550	49 890	45 668	35 545	64 857	59 368	46 209
6	30 878	28 265	22 032	56 140	51 389	40 058	72 982	66 806	50 075
Par personne supplémentaire	3 441	3 150	2 457	6 255	5 726	4 468	8 132	7 444	5 808
	Plafonds de ressources du PLAI (en euros)			Plafonds de ressources du PLUS (en euros)			Plafonds de ressources du PLS (en euros)		

Les plafonds de ressources applicables au prêt locatif à usage social (PLUS) applicables sont donnés dans le tableau ci-dessus, néanmoins, pour chaque opération, les conditions suivantes doivent être respectées : 30% au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des dits plafonds, et 10% au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120% desdits plafonds.

Les plafonds de ressources applicables au prêt locatif social (PLS) sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%.
La définition de la catégorie de ménage retenue pour l'application des plafonds de ressources PLAI, PLUS, PLS ainsi que PLI est donnée dans le tableau suivant.

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes, ou une personne seule avec une personne à charge, ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes, ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge
Un jeune ménage est constitué d'un couple marié composé de deux conjoints dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.	

Travaux d'amélioration

La **prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale** (PALULOS) peut être versée par l'Etat pour financer des travaux d'amélioration dans les immeubles appartenant à des bailleurs sociaux ou gérés par eux, notamment des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens, et d'amélioration de la vie quotidienne. (art. R. 323-1 et suivants du CCH, arrêté du 30 décembre 1987 pour la liste des travaux exigibles, et circulaire n° 88-01 du 6 janvier 1988) Son attribution donne lieu à un conventionnement impliquant un plafond de loyer et des plafonds de ressources.

Le montant maximal de la PALULOS est fixé à 10% du coût prévisionnel des travaux plafonné. Ce taux peut être porté à 15%, à 25% ou à titre exceptionnel à 40%, sous certaines conditions.

Le coût prévisionnel des travaux est pris en compte dans la limite de 13 000 par logement. Ce montant peut être porté à 20 000 en cas d'augmentation de la surface habitable de plus de 10% dans les logements achevés au 31 décembre 1960. Il peut également être majoré sur dérogation préfectorale pour des opérations réalisées sur des immeubles dégradés, et pour des opérations de restructuration interne des immeubles ou de reprise de l'architecture extérieure.

La PALULOS peut être complétée par un prêt, et notamment par un **prêt complémentaire à la PALULOS**, octroyé par la Caisse des dépôts et consignations, qui peut financer la totalité du montant des travaux concernés, déduction faite des subventions. Sa durée d'amortissement est de 15 ans maximum. Le remboursement se fait par échéances annuelles progressives, la progressivité étant comprise entre 0% et 0,5%. Son taux est celui du PLUS (3,75% pour un livret A à 2,75%). Il est révisable et indexé sur le taux du livret A et utilise le mécanisme de la double révisabilité. Une enveloppe de prêts à taux bonifié par la CDC (3,40% pour un livret A à 2,75%) est également disponible. Ces prêts s'adressent prioritairement aux opérateurs inscrits dans une démarche d'élaboration de plan stratégique du patrimoine.

Le **prêt à l'amélioration** (PAM) de la Caisse des dépôts et consignations (circulaire du 4 septembre 1995) peut financer des travaux éligibles à la PALULOS mais non subventionnés (sous réserve de l'obtention d'une décision favorable au préfet), des travaux non éligibles à la PALULOS. Leurs caractéristiques sont équivalentes à celles des prêts complémentaires à la PALULOS. Une enveloppe de prêts, à taux bonifié par la CDC (3,40% pour un livret A à 2,75%) est également disponible. Ces prêts s'adressent prioritairement aux opérateurs inscrits dans une démarche d'élaboration de plan stratégique du patrimoine, et ne peuvent financer que des travaux éligibles à la PALULOS.

LES SUBVENTIONS EN MATIERE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

PROPRIETAIRES BAILLEURS

Les plafonds de travaux subventionnables pour les propriétaires bailleurs étaient, en 2003 :

- pour les parties privatives, de (3 200 x nombre de logements) + (210 x surface habitable cumulée des logements subventionnables, dans la limite de 150 mètres carrés par logement) x i (l'indice géographique).
- pour les parties communes, de (150 x surface habitable cumulée des logements subventionnables, dans la limite de 150 mètres carrés par logement) x i (l'indice géographique).

L'indice géographique était, au 1^{er} janvier 2002, de 1,5 en zone 1 bis (Paris et les communes limitrophes), de 1,4 en zone 1 (agglomération parisienne hors Paris et communes limitrophes), de 1,3 dans les communes des 7 agglomérations du décret 98.1249 du 29 décembre 1998) et les communes des DOM, de 1,2 en zone II (à l'exception des communes du décrets précédent), et de 1 dans les autres communes.

Les plafonds peuvent être améliorés dans certains cas, pour une sortie d'insalubrité ou pour des travaux d'intérêt architectural. Le montant cumulé des aides de l'ANAH et d'autres aides publiques est limité à 80% de la dépense subventionnable. Il peut être porté à 100% dans certains cas (des zones prioritaires, une sortie d'insalubrité, des programmes sociaux thématiques ou des logements d'insertion privés). La subvention de l'ANAH est définie le produit de la dépense subventionnable par un taux donné par le tableau suivant :

Types d'intervention	Situation locale du marché locatif	
	Zone PLI ^o	Hors zone PLI
Loyers conventionnés après travaux réalisés dans les : Programmes sociaux thématiques, programmes destinés à favoriser le logements des personnes défavorisées et donnant lieu à une convention entre une collectivité locale, l'Etat et l'ANAH Logements d'insertion privés, logements destinés à des personnes défavorisées en dehors des périmètres couverts par des programmes sociaux thématiques Opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat Programmes d'Intérêt Général, programmes décidés par le Préfet pour accroître l'offre de logements dans un département	70%	50%
	70%	40%
	50%	35%
	50%	-
Loyers intermédiaires en OPAH et PIG. En contrepartie de subventions majorées de l'ANAH, le propriétaire peut s'engager à louer pendant neuf ans à un niveau de loyer plafonné, fixé dans une convention conclue par l'Etat	35%	20%
Loyers libres après travaux réalisés en secteurs diffus, la seule obligation étant de louer pendant neuf ans	20%	20%
Logements soumis à la loi de 1948	50%	35%
Travaux de sortie d'insalubrité ou de péril Travaux des parties communes en copropriété ou monopropriété Travaux dans les parties privatives en copropriété ou monopropriété - si le loyer est conventionné - si le loyer est intermédiaire - si le loyer est libre	50%	50%
	50%	35%
	35%	20%
	20%	20%
Interventions spécifiques à caractère social Suppression des peintures de plomb, travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou handicapées, aides aux propriétaires bailleurs de ressources modestes, locataires défavorisés, programmes techniques particuliers.	70% dans la limite de 8000 de travaux subventionnables	
Primes supplémentaires : - pour la remise sur le marché de logements vacants * - pour les économies d'énergie, des primes sont attribuées aux matériels suivants, dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité thermique : fenêtre (80), chaudière à condensation (900), chaudière individuelle à bois (900), chauffe-eau solaire individuel (900), systèmes thermodynamiques air/eau (900), systèmes thermodynamiques à capteurs enterrés (900), systèmes solaires combinés (900).	entre 3 000 et 1 500 selon les cas	

^o Les aides de l'ANAH sont majorées dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu. La référence utilisée pour déterminer ces zones est celle fixée par un arrêté du 6 mars 2001 relatif aux prêts locatifs intermédiaires (PLI).

* La prime pour remise sur le marché de logements vacants avant le 1^{er} avril 2002 peut être obtenue si le logement est conventionné après travaux (d'un montant minimal de 18 245). Elle peut être obtenue dans la commune concernée par la taxe d'habitation ou celles dans lesquelles le taux de 20 % de logements sociaux n'est pas atteint.

BIBLIOGRAPHIE

ANCIAX Jean-Paul

Le logement étudiant et les aides personnalisées
Assemblée Nationale, 2004.

Atelier Parisien d'Urbanisme

Le logement étudiant à Paris
Octobre 2002.

BAUDELLOT C., ESTABLET R., BENOLIEL R., CUKROWICZ H.

Les étudiants, l'emploi, la crise
Paris, Maspero, 1981

BEAUD S.

80% au Bac, et après ? Les enfants de la démocratisation
Paris, La Découverte

BOURDIEU P. et PASSERON J.C.

Les héritiers : les étudiants et la culture
Paris, Editions de Minuit, 1964

CAM P., MOLINARI J.P.

Les parcours des étudiants
Paris, Cahier de l'OVE, LA Documentation Française, 1998

Comité National d'Evaluation

Nouveaux espaces pour l'université, Rapport annuel au Président de la République
Paris, 2004

DANIEL et GODARD

Les conditions de vie des étudiants en Provence-Alpes-Côtes d'Azur
1999.

DUBET F., FILATRE D., MERRIEN F.-X., SAUVAGE A., VINCE A..

Université et villes
Paris, L'Harmattan, 1994

ERLICH V.

Les nouveaux étudiants. Un groupe social en mutation
Paris, Armand Colin, 1998

FISCHER D.

L'histoire des étudiants en France
Paris, Flammarion, 2000

GRIGNON C. et GRUEL L.

La vie étudiante
Paris, Presses universitaires de France, 1999

GRIGNON C. et GRUEL L.

Le logement étudiant,
Rapport à Monsieur le ministre de la Jeunesse, de l'Education nationale et de la Recherche
Observatoire de la Vie Etudiante, Octobre 2003.

JACQUÉ Philippe et REVERCHON Antoine

Insertion professionnelle, 700 000 étudiants dans le flou
Le Monde du vendredi 19 mai 2006

LAPEYRONNIE D. et MARIE J.L.

Campus Blues
Paris, Le Seuil, 1992

L.A.U.A., Daniel PINSON, Mireille BOUILLAUD, Corinne DEMARQUE

Configurations et usages du logement à Nantes,
Recherche du Plan Urbain, 1994.

MOLINARI J.P.

Les étudiants
Paris, Les Editions Ouvrières, 1992

QUÉFFÉLEC Christian

La conception du logement
Conseil général des Ponts et Chaussées, 2002

SOMMAIRE

DONNEES ACTUELLES SUR LA POPULATION ETUDIANTE ET SUR SON LOGEMENT	5
LA POPULATION ETUDIANTE	7
CHANGEMENT D'ECHELLE POUR UN ENSEIGNEMENT DE MASSE.....	7
LES ETUDIANTS COMME SOUS-GROUPE DES JEUNES.....	8
LE PORTRAIT DU NOUVEL ETUDIANT	8
LES FACTEURS DE DIFFERENCIATION.....	9
LES ETUDES, TEMPS DE RUPTURE, TEMPS DE PASSAGE.....	14
LES DIVERSES FONCTIONS DU LOGEMENT	15
LES CAUSES PREMIERES D'UN BESOIN.....	15
L'AUTONOMIE PAR LE LOGEMENT	18
SE LOGER, TOUT SIMPLEMENT.....	18
HABITAT PERMANENT OU HABITAT TEMPORAIRE	19
DONNEES HISTORIQUES ET QUANTITATIVES SUR LES PRODUITS ET LES ACTEURS	21
LES BESOINS.....	21
CARACTERISTIQUES NOUVELLES POUR LE LOGEMENT ETUDIANT.....	21
LE LOGEMENT EN VILLE.....	22
L'ACTIVITE DES ASSOCIATIONS.....	23
LA PRODUCTION DES CROUS	23
LES MULTIPLES POLITIQUES DE L'ETAT.....	25
L'ENGOUEMENT DU SECTEUR PRIVE	30
LES AIDES DE L'ETAT.....	32
LA PLACE RESPECTIVE DES DIFFERENTS PRODUITS.....	32
LES APPROCHES ACTUELLES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ETUDIANT	34
LE LOGEMENT, PARTIE INTEGRANTE D'UN SYSTEME EDUCATIF	37
LE MODELE ANGLAIS.....	37
PROGRAMME DE BASE POUR UN LOGEMENT ETUDIANT	39
LA CONCEPTION DES BÂTIMENTS	41
L'EXPRESSION DES BESOINS PAR LES ETUDIANTS	41
QUATRE TENDANCES POUR DES PROGRAMMES VARIES	41
QUELQUES RAPPELS POUR LA QUALITE	41
CRITERES DE BASE POUR UNE RESIDENCE UNIVERSITAIRE	43
LA CHAMBRE	44
L'UNITE DE VIE PARTAGEE	48
LES ESPACES DE RENCONTRE.....	49
LES ESPACES DE TRAVAIL	51
LES ESPACES D'ACCUEIL ET DE DISTRIBUTION	53
LES ESPACES FONCTIONNELS	54
L'ORGANISATION GENERALE DE LA RESIDENCE ETUDIANT	54
DIFFERENCIATION DES RESIDENCES EN FONCTION DES POPULATIONS ET DES BESOINS.....	55
PROGRAMME DE BASE EN MATIERE DE SERVICES COLLECTIFS.....	59
LES ESPACES EXTERIEURS	62
LES MULTIPLES FIGURES DE L'ORGANISATION SPATIALE	63
L'OPOSITION ENTRE UN BLOC ET UNE FORME LIBRE.....	63
DEVELOPPEMENT AUTOUR D'UNE COUR CENTRALE	64
LA COUR DEVENANT PARC.....	66
PLAN MASSE EN FORME DE DOIGTS.....	66
LA COQUILLE ET SON CENTRE.....	67
SYSTEMES EN BLOCS ACCOLES.....	67
LES FACTEURS DE DIFFERENTIATION DES PROGRAMMES	69
RECHERCHES PARTICULIERES EN MATIERE DE TECHNIQUES ET D'ARCHITECTURE	71
LES SYSTEMES INDUSTRIALISES	71
VARIATION SUR LA FORME DES CELLULES.....	71
LE LOGEMENT PARTAGÉ	72
LES MEGA STRUCTURES	73
LE CAS SPECIFIQUE DE LA REHABILITATION	75

RECONVERSION DE BATIMENTS ANCIENS	77
AUTOCONSTRUCTION, AUTOGESTION.....	77
LE LOGEMENT SOCIAL ETUDIANT EN DIFFUS	78
LE LOGEMENT BANALISE	79
L'UNIVERSITÉ, L'ÉTUDIANT ET LA VILLE	81
LA PLACE DE L'UNIVERSITÉ DANS LA STRUCTURE URBAINE.....	81
LES MODELES DE REFERENCE	82
L'UNIVERSITE DE MASSE	84
NOUVELLES POLITIQUES URBAINES.....	89
LE LOGEMENT ETUDIANT ET L'INSERTION URBAINE.....	92
POLITIQUE URBAINE POUR DE PETITES RESIDENCES	96
LA CITE UNIVERSITAIRE OU L'AVANTAGE DU REGROUPEMENT	97
POLITIQUES ET ECONOMIE DE L'HABITAT	98
PROJETS UNIVERSITAIRES ET PROJETS URBAINS	100
LE LOGEMENT ETUDIANT A L'ETRANGER	103
EXIGENCES TECHNIQUES ET SOLUTIONS CONSTRUCTIVES	105
LES EXIGENCES TECHNIQUES	107
LE CONFORT CLIMATIQUE	107
LE CONFORT ACOUSTIQUE	108
MATERIAUX ET USAGES.....	109
LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE COMMUNICATION	109
COÛT GLOBAL, COÛTS DIRECTS ET COÛTS INDIRECTS.....	110
QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	111
PROGRAMMATION D'UNE OPERATION ET ROLE DES DIFFERENTS ACTEURS	113
LE MONTAGE D'UNE OPERATION.....	113
LE PROGRAMME	113
ANNEXES	115
REGLES PARTICULIERES CONCERNANT LES LOGEMENTS AIDES	117
REGLES ET DOCUMENTS D'URBANISME.....	118
REGLES GENERALES DE CONSTRUCTION	120
TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES DU DOMAINE DE LA CONSTRUCTION.....	122
CODES DE CALCUL ET PRODUITS DE CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE EUROPEEN.....	125
REGLES PARTICULIERES CONCERNANT LES LOGEMENTS AIDES	126
FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	127
LES SUBVENTIONS EN MATIERE D'AMELIORATION DE L'HABITAT	133
BIBLIOGRAPHIE	135
SOMMAIRE	137

**COMPOSITION DU COMITE DE PILOTAGE ET PERSONNES
AYANT ÉTÉ ASSOCIÉES AUX DIFFÉRENTS GROUPES DE TRAVAIL MENÉS SUR LE THÈME
DU LOGEMENT ETUDIANT**

CNOUS/OVE

BIR Françoise (sous-directrice vie de l'étudiant)
DESDEVISES Alain (sous-directeur investissements, contractualisation et contrôle de gestion)
PERCHE François (responsable département contractualisation et investissements)
GESGON (responsable département affaires générales)
AUMIS Alexandre (sous-directeur programmation, travaux et contractualisation)
SAME Willy (ingénieur cellule technique immobilière)
LOTT (conseiller du directeur pour le logement)
VOURC'H Ronan (chercheur OVE)
ZILLONIZ Sandra (chercheuse OVE)
GUYET Jean-Pierre (directeur-adjoint)
De LAVERGNE Isabelle (responsable communication)

CROUS

BOUGEROT Patrick (directeur CROUS de Dijon)
HELLEU Alain (directeur CROUS de Besançon)
FALIP Jean-Marie (directeur CROUS de Toulouse)
LAMBERT Denis (directeur CROUS de Lyon)
NOCTULLE Michel (directeur du CROUS de Nantes)
PERSEC Claude (responsable Division vie de l'étudiant CROUS de Toulouse)

Représentants des personnels

MAROUZE Gérard (CROUS de Lille)
ROGER Jacqueline (CROUS de Rennes)
MARFAING Bernard (CROUS de Toulouse)
VIONNET Chantal (CROUS de Besançon)
BARDIER Nicolas (CROUS de Paris)

Etudiants élus

MAGNAN Pierre-Edouard (CROUS de Rouen)
FONTAINE Fanny (CROUS d'Amiens)
LE BARS Gildas (CROUS de Rennes)
SCHMITT Yannick (CROUS de Strasbourg)
CHAMBON Fabrice (CROUS de Paris)
CALMELS Jérôme (CROUS de Lille)
NDIAYE Sibeth (CROUS de Paris)
BRETON Thala (CROUS de Paris)
BOCQUILLON Alexandre ((CROUS de Caen)
KLEPPING Julien ((CROUS de Lyon)
HOARAU Dimitri ((CROUS de La Réunion)

Expert

QUEFFELEC Christian (architecte, ingénieur général des Ponts et Chaussées)

Secrétariat général
Bureau
Rapports
et Documentation
TOUR PASCAL B
92055 LA DEFENSE CÉDEX
Tél. : 01 40 81 68 12/ 45