

HABITA(N)TS ÉTUDIANTS

État et prospective sur la conception du logement des étudiants en Île-de-France ?

Synthèse du séminaire
proposé par les CAUE d'Île-de-France
le 24 janvier 2013 au ministère de la Culture et de la Communication



Programme spécifique ou simple produit du marché immobilier, réponse architecturale standardisée ou concentré d'innovations techniques et spatiales, bâtiment contraint ou réversible, autonome ou connecté, programme intersocial, intergénérationnel... Qu'est-ce que le logement étudiant aujourd'hui ? Pour quels habitants est-il conçu ? À quels enjeux politiques, économiques, sociaux, urbains et architecturaux répond-t-il ?

De l'échelle de l'urbain à la cellule de 18 m², cette 4^{ème} édition du séminaire de travail organisé par les CAUE d'Île-de-France proposait d'examiner la production actuelle de logements étudiants :

- > Un programme spécifique ?
- > Le logement étudiant dans la ville
- > Les espaces à partager
- > 18 m² à habiter

n°4 - décembre 2013

Synthèse du séminaire



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France :

Ce séminaire annuel proposé par les CAUE d'Île-de-France s'inscrit dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, un travail mené collectivement depuis 2005 par les CAUE franciliens.

À partir de la cinquantaine d'études de cas déjà réalisées, de leur synthèse et des études de cas actuellement en cours, l'objectif est de créer les conditions d'émergence d'un débat.

Ouvert à un groupe restreint d'acteurs du cadre bâti — 60 participants : élus, aménageurs, maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes — ce séminaire est une plateforme d'échanges en vue de confronter des points de vue et de faire évoluer les pratiques. Chaque année, les actes ou synthèse de ces journées d'échanges sont diffusés le plus largement possible.

En 2012, le programme du séminaire HABITA(N)TS - ÉTUDIANTS s'est construit en partie sur la base des 4 opérations de logements étudiants analysées dans le cadre de l'Observatoire :

Constructions neuves

- Résidence Pierre Avia (Paris 15)

Atelier Seraji / RIVP / Crous de Paris / 2003

- Résidence Foch (95 Argenteuil)

Combarel et Marrec / Espacil Habitat (bailleur + gestionnaire) / 2003

Réhabilitations

- Résidence Convention (Paris 15)

Agence Equateur / SIEMP / Crous de Paris / patrimoine de 1926 / 2009

- Résidence Daviel (Paris 13)

Beguïn et Macchini / Paris Habitat OPH / Crous de Paris / patrimoine des années 70 / 2011

Téléchargez les études de cas de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France :

www.urcaue-idf.fr

SOMMAIRE

Introductions - matin	p 4
• portrait chiffré de l'étudiant francilien et de son logement - Emilie Moreau	4
• politique régionale du logement étudiant - Hélène Joinet	5
Un programme spécifique	p 6
• exemples de l'Observatoire	6
• synthèse de l'intervention de Serge Pierron	6
• focus sur le financement des logements	8
Le logement étudiant dans la ville	p 10
• exemples de l'Observatoire	10
• synthèse des interventions de Pierre Ramond, Didier Guillot, Didier Bailly et Marc Guerrien	10
• focus sur Id Campus	13
Introductions - après-midi	p 14
• lecture sociologique : les logements proposés ressemblent-ils aux étudiants ? Sophie Nemoz	14
• lecture architecturale : panorama international d'expérimentations Sophie Thollot	15
Les espaces à partager	p 16
• exemples de l'Observatoire	16
• synthèse de l'intervention de Ludovic Raoult	16
18 m² à habiter	p 20
• exemples de l'Observatoire	20
• synthèse de l'intervention de Patrick Rubin	20
Ressources	p 24
• bibliographie sélective	24
• liste des fiches de l'Observatoire de la qualité architecturale	25

INTRODUCTIONS - MATIN

I.I. PORTRAIT CHIFFRÉ DE L'ÉTUDIANT FRANCILIEN ET DE SON LOGEMENT

1 www.apur.org

Emilie Moreau

Chargée d'études, pôle des études sociétales de l'Atelier parisien d'urbanisme

Diplômée du Master d'urbanisme et d'aménagement et de développement territorial de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, Emilie Moreau a rejoint l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) en 2005. Elle réalise, au sein du pôle des études sociétales, des études sur la politique des quartiers, sur les politiques jeunesse et petite enfance. Parallèlement, elle est en charge du montage et de l'animation d'observatoires.

L'Ile-de-France comptait 625 000 étudiants en 2012, soit 27 % de la population des étudiants de France (alors que la population régionale ne représente que 19% de la population nationale), dont plus de la moitié à Paris.

Portrait de l'étudiant francilien : L'étudiant francilien est plutôt âgé (24 ans en moyenne, soit un an de plus que dans les autres régions françaises, du à une proportion plus élevée d'étudiants en fin de cursus), plutôt issu d'une famille favorisée (60% d'étudiants ont au moins un parent diplômé de l'enseignement supérieur (contre 36% de la population générale) et plus souvent de nationalité étrangère qu'ailleurs en France (18% des inscrits à l'université sont étrangers contre 10% sur le reste du territoire). Il est inscrit en université (55%) ou dans une grande écoles (près de 20%, contre 15% en France). Ses ressources sont plus élevées que dans les autres régions (la proportion de boursiers sur critères sociaux est moins élevée en Ile-de-France : 18% contre 26% au niveau national et on observe de fortes disparités entre les académies et entre les niveaux de revenus des étudiants).

L'étudiant francilien est très mobile (près d'un étudiant sur quatre est arrivé depuis moins de 5 ans) et plus actif que la moyenne des étudiants de France (60% déclarent exercer une activité rémunérée pendant l'année universitaire – contre 44% dans les autres régions).

Conditions de logement : malgré un âge plus avancé en moyenne, les étudiants franciliens sont plus souvent logés chez leurs parents que dans les autres régions (57% d'entre eux). La cohabitation forcée (désigne les étudiants logés dans leur famille et dont le temps de transport vers le lieu d'étude est supérieur à une heure) concerne plus d'un étudiant sur dix en Ile-de-France (12%) contre 3% des étudiants au niveau national. Les étudiants qui ne vivent plus chez leurs parents (soit 43% des étudiants franciliens) se répartissent de la façon suivante : 39% vivent seuls, 21% vivent en couple, 12% ne vivent en foyer ou en résidence étudiante. La colocation a fortement progressé sur la période récente au niveau régional : elle concerne désormais 28% des étudiants autonomes, contre 18% seulement des étudiants en 1999.

Statut d'occupation : le parc privé joue un rôle essentiel dans le logement des étudiants (44% des étudiants ne résidant plus chez leurs parents sont locataires du parc privé). On note une récente progression des locations meublées (de 14% à 24%) et un recul des logés gratuits (de 12% à 8%) et des locataires dans le logement social (de 10% à 8%). Les étudiants font face à une dépense logement croissante. Leurs taux d'effort sont de plus en plus élevés en dépit d'une augmentation du nombre d'étudiants bénéficiaires d'une aide au logement. Les jeunes franciliens acquittaient en 2006 un loyer moyen de 550 € dans le parc locatif libre. 26% de leur revenu mensuel était consacré au loyer un fois versée l'aide au logement.

Le parc spécifique destiné au logement étudiant propose une offre qui demeure insuffisante : **8 places pour 100 étudiants en Ile-de-France dans le parc public.** Le parc public est constitué de 3 types de logements : les résidences universitaires, gérés par le CROUS ; l'offre de logements sociaux pour étudiants, dont une partie est également gérée par le CROUS ; les chambres en foyer, les internats et les résidences gérées par les grandes écoles. Une offre privée s'est également développée dans les années 1990 et 2000 : la capacité globale d'accueil est estimée à environ 20000 places au niveau régional.

39% des étudiants logés en logement ordinaire sont bénéficiaires d'une aide au logement. Parmi ces aides, on compte principalement les aides de la CAF (ALS et APL) mais également d'autres aides (LOCAPASS : aide au financement de dépôt de garantie, AGRL ou mobilijeunes).

I.II. POLITIQUE RÉGIONALE DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Hélène Joinet

Chargée d'études Habitat, département démographie, habitat, équipement et gestion locale de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France

Urbaniste et historienne de formation, Hélène Joinet travaille au sein de l'IAU-IdF sur les questions de logement et de l'habitat. Elle était précédemment à l'Atelier parisien d'urbanisme, en charge de la mise en place d'observatoires de l'habitat et d'études socio-économiques liées au logement.

1 www.iau-idf.fr

Initiée en 1991, l'action en faveur du logement des étudiants constitue aujourd'hui un volet majeur de la politique du logement de la Région Île-de-France. Il s'agit d'une politique volontaire et non d'un champ d'intervention obligatoire. La Région Île-de-France cherche avant tout à combler le déficit de logements étudiant par la création de résidences étudiantes bien situées et financièrement accessibles. Les aides régionales se voient assorties de contreparties en termes de niveaux de redevances et de qualité de bâti.

2 www.iledefrance.fr
rubrique : le logement des jeunes et des étudiants

Quatre axes principaux structurent cette politique :

- un soutien à la production neuve pour réduire ce déficit, aux dépens des aides à la réhabilitation. De 2005 à 2011, 9700 logements ont bénéficié d'une aide de la Région.
- une politique sociale centrée sur les résidences de statut HLM, dans un souci d'accessibilité financière des logements proposés. La Région a même négocié un régime spécifique pour mobiliser à titre dérogatoire des financements Prêt locatif à usage social (PLUS) synonymes de niveaux de loyers plus abordables que ceux du Prêt locatif social (PLS), financement de droit commun du logement étudiant. Dans les résidences qu'elle finance, la Région exige aussi l'accueil d'au moins 50% d'étudiants boursiers.
- une action territorialisée : en 2009, l'élaboration du Schéma régional du logement étudiant a été l'occasion de définir une géographie prioritaire fondée sur des secteurs bien desservis par les transports en commun, à moins d'une heure des pôles d'enseignement importants et caractérisés par un déficit de l'offre de logement étudiant.
- une exigence en termes de qualité du bâti et de performances énergétiques : surface minimale des chambres de 18 m² (dérogation possible à 16 m² en cas d'acquisition améliorée) et contraintes environnementales rehaussées (pour la construction neuve : performance BBC, démarche de type HQE, mise en œuvre d'une source d'énergie renouvelable, primes en faveur de l'éco construction et de la gestion durable de l'eau...).

Cette politique s'insère dans le cadre plus global des actions en faveur du logement des jeunes et fait l'objet d'investigations nouvelles : rapprocher les logements étudiant et ceux des jeunes actifs, développer la colocation, travailler de manière décloisonnée entre les académies.

EXEMPLES DE L'OBSERVATOIRE

L'analyse d'une opération proposant 2 programmes accolés : foyer social et résidence étudiante, pose les questions de mixité programmatique et de conception de typologies spécifiques (à un public et un temps de résidence).

• Résidence Convention (Paris 15)

Conservation de l'unité de la façade ne révélant pas la présence de deux programmes distincts. Absence de mutualisation d'espace entre les deux programmes gérés indépendamment l'un de l'autre. Chambres identiques dans les deux programmes malgré des modes d'habiter différents (temps de résidence, âge des publics, besoin de rangement..).

Le programme de logement étudiant, conçu pour un temps de résidence temporaire et pour une population jeune, est-t-il adapté pour accueillir d'autres publics ? Comment développer et gérer des programmes mixtes ? Comment concilier la nécessaire réversibilité de ces opérations et le besoin de spécialisation du logement étudiant ? Quelles avancées, quelles expérimentations économiques ou constructives observe-t-on dans le secteur ?

UN PROGRAMME SPÉCIFIQUE ?

Serge Pierron

Directeur, CROUS de Créteil

Opérateurs de la vie étudiante, les CROUS assurent trois missions : l'hébergement et la restauration des étudiants, ainsi que la gestion des bourses, en direction d'un public social, à 50% boursier. On constate une forte mobilité des étudiants : ils restent 9 mois en moyenne.

En Île-de-France, les CROUS gèrent plus de 18 000 lits, avec des disparités d'offre importantes suivant les académies ; ils peuvent répondre à 1 demande sur 7.

Avec un objectif de 15 000 nouveaux logements sur 5 ans, les trois académies travaillent désormais ensemble sur la base d'une carte de localisation des besoins.

L'offre doit être diversifiée pour pouvoir coller aux revenus : studios neufs conventionnés mais aussi chambres réhabilitées de 9 m² dans des résidences plus anciennes...

MIXITÉ

Si la volonté de ne pas créer de « ghettos d'étudiants » semble un sentiment admis par tous, la question de la mixité dépend du type de publics que l'on entend faire cohabiter.

Dans les faits, la réalisation de résidences mixtes étudiants et jeunes actifs est courante aussi bien dans le social que dans le privé. Elle ne pose pas de réel problème, puisque les besoins sont les mêmes. Les étudiants sont eux-mêmes jeunes actifs, notamment dans leurs dernières années d'études. Il reste que les modes de gestion et les règlements intérieurs sont différents, ce qui empêche une perméabilité totale des programmes.

1 www.cnous.fr

Concernant le logement intergénérationnel et la mixité avec le locatif, l'Île-de-France a pris du retard, même si de nombreuses expériences voient le jour. Les acteurs publics doivent être davantage moteurs de mixité. Les bailleurs présents soulignent toutefois les difficultés à faire cohabiter des populations aux aspirations et rythmes de vie pas toujours compatibles. Ils évoquent également des temps de gestion différents, qui posent à terme la question de la réversibilité.

RÉVERSIBILITÉ

De nombreux participants insistent sur cet objectif majeur : les bailleurs doivent pouvoir offrir une palette complète, incluant des logements pour les jeunes, étudiants ou jeunes actifs. En lien avec les territoires et de manière plus systématique, une réflexion doit être menée sur la réversibilité des publics. Ceci a pour conséquence, d'une part d'adapter les circuits de financement et les modes de gestion, d'autre part de favoriser un habitat pour tous, à caractère évolutif.

À ce titre, le système constructif doit faciliter, selon les architectes, une évolution future du logement : système poteau-poutre, plateau libre...

SYSTÈME MODULAIRE

Lors de la conférence nationale pour le logement étudiant du 5 avril 2011, la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche annonçait une accélération des constructions grâce à des procédés innovants. En 2012, le CNOUS a lancé un appel d'offres pour du logement modulaire avec le double objectif de réduire les coûts et les délais de construction grâce à des procédés innovants.

Le bailleur OSICA - associé à l'agence d'architecture Charrière & Jacob associés et au constructeur BH (filiale du groupe Beneteau, leader de construction navale) - est un des lauréats de la consultation. La résidence pour étudiants de Bondy (93), réalisée en ossature bois, a permis de réduire substantiellement les délais, mais non les coûts, le montage de l'opération étant encore à améliorer. De même, la très médiatique opération de 100 logements étudiant en conteneurs maritimes réalisée en 2010 par le CROUS de Haute-Normandie et l'agence d'architecture Cattani au Havre n'a pas permis de réduire les coûts.

La pertinence du système modulaire comme réponse globale à la problématique du logement étudiant reste donc encore à démontrer.

2 www.enseignementsup-recherche.gouv.fr

TEMPS DE RÉSIDENCE

La question du temps d'occupation de leur logement par les étudiants est récurrente.

À Paris, les taux d'occupation sont de l'ordre de 96%. En grande couronne, ce taux est plus faible. Compte tenu de la difficulté à trouver un logement en Île-de-France, les étudiants conservent leur logement pendant l'été pour pouvoir le retrouver l'année suivante, même s'ils ne l'habitent pas.

Dès lors, il est assez difficile d'imaginer une occupation saisonnière ; certaines expériences sont toutefois menées en direction d'autres publics : auberge de jeunesse, logement de stagiaires...

FOCUS - FINANCEMENT DES LOGEMENTS

Extrait de la circulaire de programmation 2005 (annexe II) de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, délégation de compétence et financement du logement :

> **Concernant la construction neuve** : Il est rappelé que la réglementation applicable au financement des logements-foyers (dispositions combinées des art. L. 351-2 50 et R. 351-55 du CCH) ne permet pas de financer des logements-foyers destinés à héberger des étudiants. Les nouvelles constructions destinées à loger des étudiants seront donc exclusivement financées par des prêts locatifs sociaux (PLS) en logements ordinaires autonomes (et donc avec un conventionnement à l'APL logement ordinaire et non logement-foyer) selon les dispositions de la circulaire du 30 décembre 2003 relative aux PLS. Les communes ou établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peuvent d'ores et déjà bénéficier de PLS.

> **Concernant la réhabilitation des anciennes 'cités universitaires' gérées par les CROUS** : Le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) a engagé la réhabilitation de ce patrimoine : environ 70.000 chambres restent à réhabiliter sur les 100.000 existantes. Ces résidences n'étant pas assimilables à des logements-foyers, elles ne peuvent être conventionnées car elles n'hébergent pas à titre principal les catégories de population prévues à l'article R. 351-55 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : personnes âgées, handicapées, personnes défavorisées, jeunes travailleurs et travailleurs migrants. Les réhabilitations ne peuvent donc bénéficier ni de la Palulos, ni d'un prêt amélioration (PAM) de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), même si la maîtrise d'ouvrage est assurée par des organismes HLM, puisque l'attribution de ces financements est liée à la passation d'une convention (art. R. 323-2 du CCH et circulaire du 17 septembre 2004 modifiée par celle du 21 octobre 2004 relative aux PAM). Toutefois, pour faciliter l'équilibre financier de ces opérations qui peuvent bénéficier des autres prêts de la CDC, le Gouvernement a décidé d'améliorer l'allocation logement (AL) versée aux étudiants résidant dans les cités réhabilitées en contrepartie de l'augmentation de la redevance.

> **Exemple d'initiative locale de financements**

De 2006 à 2013, dans le cadre du contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR), le Conseil Général des Yvelines a proposé un financement exceptionnel d'aide de 10.000 euros par chambre, ce qui a relancé la construction.

1 www.dguhc-logement.fr

2 www.yvelines.fr

Zoom sur : le coefficient de structure (CS)

Le coefficient de structure (CS) permet de tenir compte globalement à l'échelle de l'opération de la tendance des petits logements à coûter plus chers au m² que les grands : c'est « l'effet taille » que la définition des plafonds de loyer et des niveaux d'aide ne peut ignorer, sauf à courir le risque que les maîtres d'ouvrage ne puissent plus construire que des grands logements. Le CS est défini à l'échelle de l'opération.

La formule de calcul du CS est la suivante (pour le logement familial, dont fait parti le logement étudiant) :

$$CS = 0,77 \times [1 + (NL \times 20 \text{ m}^2 / SU)]$$

où NL est le nombre total de logements de l'opération et SU la surface utile totale de l'opération.

Ce CS permet de tenir compte des surcoûts résultant de la présence des petits logements. En effet, celui-ci est appliqué en coefficient multiplicateur sur le loyer PLUS ou PLS et sur la base de calcul de la subvention principale d'État en PLUS.

Le CS est de l'ordre de 1 pour une surface de 66m². Ainsi, au dessus de 67m², le CS diminue la subvention et le loyer (pour un logement de 85 m², le CS sera de 0,95). Et inversement, en dessous de 67m², le CS augmente la subvention et le loyer (pour un logement de 20m², le CS sera de 1,54).

L'impact du CS sur les typologies de logements et les loyers

Le CS d'un logement étudiant permet aujourd'hui un loyer PLS moyen entre 13 et 20 euros/m² sur des chambres de 18/20 m². Pour une chambre de 20m², le loyer sera de 400 euros, auquel s'ajoutent les charges (montant total autour de 480 à 500 euros). En sachant que l'aide personnalisée au logement (APL) est de 250 euros maximum, est-on toujours dans le standard du logement étudiant ?

Marc Delplanque, responsable du service montage du financement, direction de la construction, Paris Habitat OPH

Marc Delplanque précise qu'il sera possible d'avoir des loyers jusqu'à 20 euros du m², mais qu'il n'applique pas ces prix car les financeurs définissent des redevances plafond (d'environ 400 euros : loyer + charges).

L'équilibre financier d'une opération est d'environ 100.000 euros /chambre, foncier compris. Sur Paris, environ 50.000 euros sont financés par la ville et 5.000 à 6.000 euros sont financés par la Région Île-de-France.

Antoine Billaud, Versailles Habitat

L'un des projets de Versailles Habitat livré en septembre 2013 est une résidence de 60 logements étudiants neufs : la résidence La Fresque à Versailles (avec WRA architectes). Cette opération en structure bois compte des studios de 17 à 20 m², dont les typologies sont contraintes par les types de financements (PLS). Sans la possibilité d'influencer le coefficient de structure de cette opération, le loyer moyen d'une chambre de 18 m² est de 450 euros. Le choix d'un type constructif innovant implique un coût d'environ 80 000 euros par logement (hors foncier), ce qui explique que l'opération soit déficitaire. Une autre conséquence de ce choix est d'avoir des espaces communs restreints : 80 m² pour 60 chambres.

EXEMPLES DE L'OBSERVATOIRE

La lecture architecturale des quatre opérations du corpus de l'Observatoire, et plus particulièrement du traitement de leur façade, nous donne des éléments de réponses pour comprendre l'intégration des résidences étudiantes dans la ville.

• Résidence Pierre Avia (Paris 15)

La façade est dessinée en écho avec son environnement. Les trois faces de l'édifice répondent à trois contextes urbains différents.

• Résidence Foch (95 Argenteuil)

La façade contraste avec le style architectural environnant. Son esthétique singulière fait signal dans le paysage et traduit la volonté politique d'insuffler un dynamisme et d'introduire de la mixité dans le quartier.

• Résidence Convention (Paris 15)

Le patrimoine parisien ordinaire mais caractéristique de l'architecture du 20^e siècle est conservé. Les dispositifs environnementaux s'intègrent discrètement en toiture.

• Résidence Daviel (Paris 13)

La tour réhabilitée est caractéristique de l'urbanisme de dalle des années 70.

La façade est conçue comme une opportunité pour changer l'image d'un ensemble urbain vieillissant en affirmant une identité contemporaine.

Comment ces programmes sont-ils intégrés aux Plans locaux de l'habitat ? Quelle image les logements étudiants renvoient-ils ? Jouent-ils un rôle dans l'implantation de nouveaux services utiles aux étudiants comme aux habitants (équipements, offre culturelle, commerces, transports...) ? Quelles relations peuvent entretenir les populations étudiantes avec les riverains

LE LOGEMENT ÉTUDIANT DANS LA VILLE

Pierre Ramond

Directeur de la stratégie urbaine et territoriale, Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Pierre Ramond est directeur de la cellule stratégie urbaine et territoriale, rattachée à la direction générale des services de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise depuis novembre 2010. Ses principales missions sont le pilotage des études urbaines stratégiques (Grand Paris, Confluence Seine/Oise, SCoT, Grand Centre...), la production d'un observatoire territorial et la mise en oeuvre de la politique de l'habitat de l'agglomération.

Pierre Ramond expose la démarche de la communauté d'agglomération pour l'aménagement du Grand Centre de Cergy et la construction de logement étudiant en particulier.

L'ex-ville nouvelle dont le statut d'exception a pris fin, a transféré ses compétences d'aménagement à la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, qui comprend 13 communes et 200 000 habitants. Son développement est pensé dans la continuité du projet de ville nouvelle avec une polarité forte et une fonction structurante à l'échelle de l'Île-de-France.

¹ www.cergy-pontoise.fr
rubrique : habiter / le logement /
logements étudiants

Elle réaffirme aujourd'hui son développement dans la perspective d'un territoire plus large, celui de la Confluence (Grand Paris) qui comprend les villes de Poissy, Conflans, Achères, Sainte Honorine, Saint-Germain-en-Laye et les communautés d'agglomérations de Cergy-Pontoise et des Deux Rives de Seine, territoire d'intérêt métropolitain au sein du SDRIF.

POLITIQUE DE LA VILLE

La ville doit son attractivité à sa capacité de dynamisme, de réponse aux demandes croissantes de logements sur l'Île-de-France tout en limitant l'étalement urbain, et d'équilibre emploi/logement sur le territoire.

Aujourd'hui, sur 25 000 étudiants, la moitié réside sur la communauté d'agglomération, un quart vit chez ses parents et le reste des étudiants se loge tant bien que mal dans le privé, en co-location. Cette situation traduit la nécessité de résoudre la question du mode d'habiter des étudiants sur le territoire.

Dans le cadre de la requalification du quartier Grand Centre/Préfecture, l'un des objectifs est celui de composer une ville campus. Le premier quartier de la ville nouvelle comporte les équipements, les emplois publics et la vie étudiante, mais la population n'est pas assez importante pour faire vivre ces équipements et autres activités. La restructuration du quartier prendra donc en compte la logique d'animation et de vie urbaine engendrée par l'attractivité des enseignements et étudiants qui représentent un véritable potentiel de qualité de vie et d'animation du territoire.

Concrètement, il s'agit de renforcer le quartier en augmentant sa population (passer de 3 000 à 10 000 habitants) et en construisant près de 3 000 logements et 1 300 chambres d'étudiant, répondant par ailleurs à la demande de densité des territoires.

En terme d'activité, de nouveaux équipements seront construits ainsi que l'implantation de nouvelles activités tertiaires afin de maintenir une mixité urbaine travail/logements. La question du logement étudiant interfère également avec le travail à mener sur les espaces publics et aménités du territoire. La question de la mobilité des étudiants sur le territoire et à l'extérieur sera prise en compte au travers d'études sur les flux et déplacements des habitants et un travail paysager sera effectué, améliorant ainsi le cadre de vie de l'ensemble des habitants de la ville.

IMAGE DU LOGEMENT ÉTUDIANT DANS LA VILLE

Suite aux événements de mai 68, les étudiants ont été écartés des villes et des campus isolés ont été créés pour éviter les nuisances. Par conséquent, les villes connaissent aujourd'hui une pénurie très importante en terme d'offre de logements étudiant.

Didier Guillot, adjoint au Maire de Paris, chargé de la vie étudiante

Pour remédier à ce problème, la ville de Paris prévoit la construction de 40 000 logements sociaux, 500 logements chercheurs et 3 000 logements jeunes travailleurs, avec la volonté de changer l'image souvent dégradée, que l'on peut avoir du logement étudiant.

2 www.paris.fr

De très belles réussites architecturales contribuent d'ores et déjà à changer l'image des résidences étudiantes : la résidence Ladoumègue - 19e - par ecdm architectes et la RIVP, les résidences rue la Fontaine au Roi - 11e - par Métra et associés et la Semidep ou par Laurent Nivet et la Semidep, la futur maison de l'Île-de-France de la Cité Internationale Universitaire de Paris par l'agence A/NM/A ou encore la résidence mixte logements étudiants et jeunes chercheurs Irène Joliot Curie - 13e - par Hauvette et associés et Espacil Habitat. Cela montre que l'on peut allier le logement étudiant à de la qualité architecturale et environnementale.

Deux zones géographiques sur Paris ont été ciblées en terme de construction de logements étudiants, avec l'idée de campus : Paris Rive Gauche et Paris Nord-Est/ Porte de la Chapelle. Le logement étudiant est un enjeu du Grand Paris qui verra ses constructions s'établir sur 20 ans environ. 200 millions d'euros ont déjà été consacré à ces constructions sur la mandature.

ÉQUIPEMENTS ET INSERTION URBAINE

Les villes qui accueillent des logements étudiant mettent en place une certaine variété dans la programmation de leurs équipements afin d'offrir une qualité de vie aux usagers au sein du quartier ou de la ville même.

Didier Bailly, directeur général de Paris Batignolles Aménagement

3 www.clichybatignolles.fr

La ZAC Clichy-Batignolles propose une mixité de bureaux, logements, équipements, commerces et grands équipements type Palais de justice et le "quai des Orfèvres". La priorité est ici donnée aux logements avec une mixité de 50% de logements sociaux, 20% de logements maîtrisés et 30% de logements libres. La politique du logements pour tous propose des logements pour des familles, des personnes âgées dépendantes, des étudiants, des jeunes actifs... répartis sur trois sites : le quartier des Epinay, le quartier près de la gare Pont Cardinet et le quartier près du Palais de justice.

500 logements étudiants seront livrés dans ce quartier bien connecté, la desserte en transports (métro, RER, tramway) est prise en compte et facilite la connection des usagers sur la ville. La qualité de vie au sein même du quartier est offerte par la création d'équipements adéquats (cinéma, commerces) qui offrent des lieux de convivialité et d'échanges entre les habitants. Enfin, une réflexion a été menée sur l'offre d'espaces communs : locaux mutualisés ou ouverts au public. Les futurs résidence doctorale et résidence de jeunes travailleurs comptent ainsi près de 1400m² de locaux partagés tels que salles de détente, de sport, d'études, cafétériat...

Marc Guerrien, adjoint au Maire d'Aubervilliers chargé du développement universitaire

4 www.aubervilliers.fr

Depuis 2008 se met en oeuvre une politique universitaire autour du projet du Campus Condorcet qui regroupera plusieurs universités entre Aubervilliers et la Porte de la Chapelle. La commune d'Aubervilliers profite de sa proximité avec Paris et de sa densité très attractive en terme de transports, pour créer de nombreux logements étudiant dans toute la ville (1300 logements d'ici 2015). La ville qui aujourd'hui a des difficultés importantes en matière de réalisation d'équipements publics dédiés aux familles (crèches, écoles...), espère par ce changement démographique (augmentation de la population jeune, étudiante) pouvoir limiter les besoins en équipements de la commune.

5 www.campus-condorcet.fr

FOCUS - ID CAMPUS

ID campus est un concours d'architecture, lancé entre octobre 2012 et avril 2013, par Bouygues immobilier et Constructions et Développement Urbains (CDU).

Sa démarche : associer les professionnels de différents secteurs, collectivités locales, associations étudiantes, bureaux d'études et promoteurs, dans une démarche collaborative pour apporter une réponse adaptée aux besoins et usages des étudiants, tout en respectant les cadres budgétaire et réglementaire. De plus, il s'inscrit dans l'objectif de construction de 40 000 nouveaux logements étudiants que s'est fixé l'État pour les cinq années à venir.

L'ambition est de construire 1000 logements sans s'inscrire dans un cahier des charges de gestionnaire classiques, dans le but de faire évoluer ce programme, en travaillant sur des thématiques (accessibilité handicapée, modularité, nouveaux matériaux...). Bouygues immobilier espère recevoir des idées différentes, qui pourront être mises en pratique, mais qui seront confrontées aux réalités économiques.

Les projets étaient sélectionnés suivant des critères définis (l'accessibilité et le confort d'usage, la colocation et les nouvelles formes d'habitat en commun, la mixité, les constructions modulaires et les nouveaux matériaux, les nouvelles technologies et leur implication dans le travail des étudiants, le développement durable, la maîtrise de la consommation énergétique et leur appropriation par les nouvelles générations) par un jury présidé par Pauline Brossard (architecte et directeur adjoint Innovation, Bouygues Immobilier) et constitué de Eric Lapierre, Christian Devillers et Xavier Gonzalez, architectes, Franck Hélary et Bernard Rayard, représentants de maîtrise d'ouvrage, ainsi que les maires et adjoints en charge de l'urbanisme des villes associées (Aubervilliers 95, Palaiseau 91, Les Mureaux 78, Cergy 95).

> Ressources

18m², Habitat étudiant, projets d'avenir, ouvrage sous la direction d'Eric LAPIERRE, Pavillon de l'Arsenal 2013, 408 pages

Exposition '18 m², Habitat étudiant, projets d'avenir' présentée au Pavillon de l'Arsenal du 20/07/13 au 25/08/2013 sur l'analyse de grandes figures françaises et internationales de cette architecture singulière et les résultats du concours ID Campus.

1 www.bouygues-immobilier-corporate.com

2 www.pavillon-arsenal.com

INTRODUCTIONS - APRÈS-MIDI

I.I. LECTURE SOCIOLOGIQUE : LES LOGEMENTS PROPOSÉS RESSEMBLENT-ILS AUX ÉTUDIANTS ?

Sophie Némoz

Sociologue

Sophie Némoz est enseignant-chercheur. Elle a travaillé en temps que chargée de recherche pour le PUCA sur le logement et la condition étudiante. Ce programme avait pour objectif de remettre l'usager au centre des préoccupations.

¹ *rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/ Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA), rubrique : grandes actions - Logement étudiant en France et dans l'union européenne (2006 - 2008)*

La population étudiante reflète une mosaïque d'identités, d'âges, de situations de ménage, de revenus et de statuts. Cette population connaît de grandes évolutions :

- **l'augmentation massive de son effectif** (300 000 étudiants dans les années 60 et 2 300 000 aujourd'hui). Cette massification a entraîné une mixité de la population : origines sociales de plus en plus diverses.
- **l'univers des études et du travail se croisent**. Plus de 50% des étudiants ont une activité rémunérée. Deux raisons l'expliquent : celle économique et celle de la professionnalisation des études (stages longs, année de césure ou reprise d'études après un emploi). Les trajectoires étudiantes sont complexes, un jeune peut être étudiant, employé, chômeur, stagiaire.
- **le franchissement des étapes vers l'autonomisation est plus lent**. Le début de la vie active est retardé par l'allongement des cycles de formation. Au fur et à mesure des études, le profil des étudiants évolue (départ du foyer parental, semi-indépendance avec retour chez les parents le weekend, partage d'un nouveau foyer conjugal...).
- les filières d'enseignement se diversifient et se spécialisent en fonction des territoires, ce qui conduit à une **plus grande mobilité régionale et internationale des étudiants**.

Le statut étudiant actuel se caractérise par son évolutivité.

Mode d'habitat innovant : l'exemple de la cohabitation

La collocation est une solution rependue pour articuler la contrainte de la précarité financière avec le besoin d'intégration et de sociabilité. Ce mode d'habitat concerne plus de 11% des étudiants : il est recherché par ceux-ci, mais aussi par leurs parents qui le voit comme un compromis avec l'indépendance totale. Il permet l'apprentissage du vivre ensemble.

La cohabitation intergénérationnelle (sans lien de sang ni d'alliance) est une autre réponse face à la pénurie de l'offre résidentielle. Elle peut être de trois types :

- l'auberge étudiante a le plus de contraintes d'horaires, de modes de vie ou de présence et est vécu de manière transitoire.
- la maison gériatrique rassemble une personne âgée en perte de capacité fonctionnelle et souvent une étudiante. Le lien est plus contractualisé en fonction des disponibilités de l'étudiant(e) et les espaces de chacun sont clairement définis.
- le gîte néofamilial propose des espaces propres à chacun et des espaces communs qui permettent une certaine solidarité au quotidien.

Ces modes de cohabitation, initialement géré par des associations, est aujourd'hui également développé par des programmes immobiliers.

La diversification des parcours étudiants peut nourrir l'innovation architecturale.

I.II. LECTURE ARCHITECTURALE : PANORAMA INTERNATIONAL D'EXPÉRIMENTATIONS

Sophie Thollot

Architecte conseiller au CAUE des Hauts-de-Seine (92)

Sophie Thollot est architecte au CAUE 92. Elle assure une veille sur la production architecturale dans les Hauts-de-Seine, en France et à l'étranger afin de nourrir les actions de sensibilisation et de formation. Elle a notamment organisé deux soirées-conférences sur le thème du logement étudiant avec des architectes européens.

Le fil conducteur de ce panorama européen est **le traitement des cuisines dès lors que « la kitchenette » devient partagée** ou qu'elle quitte le logement individuel et qu'elle s'accompagne d'espaces partagés attenants.

- **Florence, Italie - C+S Associati architectes - 2006 - Immobiliare Novoli Spa**

Cette résidence de 250 étudiants propose des chambres pour 1 ou 2 personnes équipées de cuisine et salle de bain privées, avec en plus des cuisines collectives plus larges, des petits salons d'entrée, des séjours communs et une animation des circulations communes.

- **Esbjerg, Danemark - CEBRA architects - en étude - Boligforeningen Ungdomsbo**

Ce projet de 48 unités sur 10 étages anticipe une éventuelle mutation en logements sociaux en offrant des surfaces généreuses de cuisines et séjours et des cloisons amovibles. Au sommet, de la tour se situe un grand salon commun vitré.

- **Londres - Allford Hall Monaghan Morris - 2007 - First Base Ltd & The Blackstone Group**

Cette reconversion d'une tour de bureaux en 846 chambres étudiantes (dont 199 chambres pour 2), appartements, commerces et restaurants démontre la modularité intérieure dans la structure existante. Les chambres pour 1 ou 2 proposent des variantes d'aménagement intérieur et sont accompagnées d'espaces communs nombreux (salle de sport, salon...).

- **Copenhague, Danemark - Lundgaard & Tranberg - 2006 - Fonden Tietgenkollegiet**

33 studios et 30 logements pour couples sont organisés circulairement, autour d'un espace planté. Une cuisine et un salon collectif sont implantés à chaque niveau, tournés et ouverts vers la cour intérieure, lieu de convivialité.

- **Trondheim, Norvège - MEK Architects - 2012 - European 9**

Le bâtiment MySpace comprend un parlement de 116 personnes : 116 étudiants et la cuisine collective est l'espace partagé où la vie communautaire est « négociée ».

- **Ljubljana, Slovénie - Bevk Perovic - 2006 - Ministère de l'éducation et du sport**

Principe de colocation où un appartement contient 2 chambres qui partagent un séjour, une cuisine et une salle de bain. Cette mutualisation permet dans les chambres des espaces de travail de qualité, face à la fenêtre. Un seuil intimise l'entrée commune aux pièces d'eau.

- **Gandia, Espagne - Gualart architects - 2007 - Visoren renta**

Projet de 102 logements étudiants et 40 pour séniors qui joue de cette mixité générationnelle pour proposer des espaces communs (cuisines, salons, bibliothèques, buanderies) d'ambiances et de tailles différentes pour favoriser, les échanges et l'entraide.

EXEMPLES DE L'OBSERVATOIRE

Les trois opérations présentées par les CAUE questionnent l'ouverture et la gestion des espaces à partager ainsi que les arbitrages ou réglementations qui les ont produits.

• Résidence Foch (95 Argenteuil)

Les espaces communs (cafétéria, jardin) de la résidence sont ouverts visuellement sur l'espace public pour participer à l'animation de la rue.

• Résidence Convention (Paris 15)

Les espaces communs (salle de convivialité, terrasse) résultent de la densification de la parcelle et des contraintes liées à la réglementation urbaine.

• Résidence Daviel (Paris 13)

La réhabilitation a permis de conserver les surfaces d'espaces communs existantes. Ils sont donc aujourd'hui très nombreux et diversifiés.

Quelle est la demande des étudiants en matière d'équipements communs et quel rôle le gestionnaire peut-il jouer dans la vie de ces espaces ? Quels sont les retours des étudiants sur leurs besoins et désirs d'espaces à partager ?

LES ESPACES À PARTAGER

Ludovic Raoult

Directeur UG Dareau/Daviel, CROUS de Paris

Ludovic Raoult est, depuis septembre 2011, directeur d'unité de gestion (UG) de résidences universitaires. Cette fonction consiste à gérer le budget et le personnel de résidences et à avoir la charge de la vie interne de celles-ci. Il gère la résidence Dareau (268 chambres dans le 14^{ème} arrondissement de Paris) et depuis mars 2012, la résidence Daviel (271 chambres dans le 13^{ème} arrondissement de Paris). Ces structures sont assez grandes et les espaces à partager également.

Ludovic Raoult apporte son témoignage sur son travail au sein de ces résidences et sur son rôle dans la vie et l'appropriation des espaces communs par les étudiants. Les espaces à partager sont pour lui plus que des lieux où les étudiants se détendent, travaillent ou se rencontrent, ils peuvent également y réaliser des projets collectifs. C'est l'occasion pour le gestionnaire de résidence de rencontrer et d'échanger avec les étudiants dans un cadre plus informel. Le gestionnaire est en relation étroite avec les conseils de résidents (présents dans les deux exemples), qui sont constitués d'étudiants élus, qui habitent sur place. Ces conseils ont créé un groupe sur un réseau social numérique afin d'échanger des informations. Les résidences ont donc des espaces à partager physiques et numériques.

LES ESPACES COMMUNS CLASSIQUES

Les résidences Daviel et Dareau dispose d'espaces communs classiques :

- de circulation : le sas d'entrée avec les boîtes aux lettres, le hall principal avec la loge du gardien
- de service : la laverie
- de convivialité : salle de travail (ouverte 24h/24), salle de musique et salle de convivialité - lieu de détente, ping-pong, télé - (ouvertes sur demande).

LES ESPACES COMMUNS «PRÉCIEUX»

La résidence Daviel met à disposition des résidents une salle de sport. Cet espace, créé un enthousiasme de la part des étudiants, mais demande une gestion plus attentive : le gestionnaire de résidence n'est pas un professeur de sport ! Cependant, il doit gérer l'aménagement de la salle en fonction de son utilisation. L'intérêt de ce type de projet est de pouvoir y réfléchir avec les étudiants, il ne peut se faire sans eux. A la différence des espaces classiques, ces espaces amènent une réflexion globale sur la sécurité et les horaires d'ouverture. Le conseil de résidents de Daviel s'est particulièrement investi dans cet aménagement, les résidents ont le projet de s'organiser en association sportive et culturelle pour le faire vivre dans le temps.

La résidence Dareau a un jardin très apprécié et utilisé aux beaux jours. Il y a des bancs où les étudiants se retrouvent ou révisent et un potager entretenu par un club de jardinage. La Mairie de Paris a mis à disposition des étudiants du club, des composteurs et les a suivi pendant un an pour la gestion des bios déchets.

La résidence Dareau propose à chaque étage des cuisine collectives. Ces espaces sont particuliers pour le gestionnaire qui doit être attentif aux enjeux d'hygiène et d'horaires. Pour préserver l'hygiène, la vaisselle des étudiants est rapportée dans les chambres de ceux-ci, pour permettre à l'agent de ménage d'intervenir simplement. Cette contrainte est acceptée par les étudiants qui se rendent compte que sans cela, très vite, la cuisine n'est plus accueillante. Pour garantir le calme nécessaire au travail et au repos des étudiants, les cuisines ferment à 23h en semaine et 24h le weekend. L'ambiance est plus chaleureuse et familiale dans cette résidence, grâce aux cuisines par étage qui permettent des relations de voisinages.

Laurence Lengart, chef de service direction de la réhabilitation, Paris Habitat OPH
Laurence Lengart qui a suivi les travaux de la Résidence Daviel à Paris Habitat OPH précise que ces opérations sont des réhabilitations. Les espaces communs existaient déjà et ne pouvaient être transformés en chambre, ils ont donc été maintenus.

Cécile Cointereau, Directrice générale de l'ARPEJ

Cécile Cointereau rappelle que les résidences étudiantes étaient auparavant régies par la réglementation des logements foyers qui prévoyait tout un pannel de surfaces communes. Dans les résidences en réhabilitations, on retrouve donc ces surfaces pré-existantes.

Marie-Agnès de Bailliencourt, architecte chef de projets à l'Agence Hamonic + Masson
Les projets de résidences étudiantes sur lesquels l'agence travaille actuellement rentrent dans le cadre des programmes du CROUS. Les espaces communs de ces programmes sont loin des exemples de Daviel et de Dareau. Ils se résument à une petite laverie et un petit espace de convivialité.

ANIMER ET GÉRER LES ESPACES COMMUNS

Les espaces à partager ne peuvent ni être appropriés ni fonctionner sans les personnes qui les animent et qui les gèrent. Dans les deux exemples, des vacataires étudiants habitant sur place sont employés pour relayer les agents d'accueil des loges pour les nuits (jusque minuit) et le weekend. La loge est le point central de chaque résidence pour les services de prêts : magazine, équipement sportif, télécommande de télévision... Ces étudiants assurent un suivi logistique dans la résidence et des échanges plus personnel avec les résidents. La vie en commun s'appuie sur ces vacataires, mais aussi sur les étudiants élus du conseil, sur les tuteurs (qui ont pour mission d'accueillir les nouveaux arrivants), sur le gestionnaire et sur l'investissement de tous.

Le caractère dédramatisant de la présentation des espaces communs par Ludovic Raoult est souligné. Les espaces sont maîtrisés par quelques règles simples de vivre ensemble combinées à l'énergie des étudiants. Un esprit d'autogestion des espaces communs semble émerger et permet à ces lieux de ne pas être abandonnés, mais au contraire d'être habités.

Laurence Lengart, chef de service direction de la réhabilitation, Paris Habitat OPH

Laurence Lengart précise que les maîtres d'ouvrages n'ont pas de réticences face aux locaux communs, mais ce sont les gestionnaires qui ont des problèmes pour les gérer. Les exemples de Daviel et Dareau sont remarquables mais demandent une énergie considérable de la part de M. Raoult. Il faut rappeler qu'il existe aussi des exemples malheureux d'utilisation abusive ou déviée des espaces communs.

Marie-Agnès de Bailliencourt, architecte chef de projets à l'Agence Hamonic + Masson

L'agence a livré en 2008, dans le 20^e arrondissement, une résidence étudiante avec Paris Habitat OPH. Le gestionnaire a demandé que les grandes terrasses communes proposées au dernier niveau soit divisées en terrasses individuelles.

Cécile Cointereau, Directrice générale de l'ARPEJ

Cécile Cointereau invite à la plus grande prudence par rapport aux terrasses. Elle est d'accord avec une limitation de ces espaces collectifs pour des raisons de responsabilité en cas d'accident. Les étudiants peuvent se mettre en situation de risque (lors de fêtes par exemple).

Pour Ludovic Raoult, occuper les étudiants a du sens. Il n'a pas peur d'avoir beaucoup d'espaces puisque cela autorise beaucoup de projets. Son travail ne se limite pas à la comptabilité, mais bien à faire du lien avec les étudiants. Il reconnaît cependant que certains de ses confrères sont dans des contextes plus difficiles. Lui même compte beaucoup sur les étudiants vacataires le soir.

LE FINANCEMENT DES ESPACES COMMUNS

En France, les bailleurs se heurtent à des problèmes de financement des espaces à partager. Les opérations sont montées avec des financements PLS (prêt locatif social) ou PLUS (prêt locatif à usage social) qui ne sont pas adaptés aux résidences étudiantes. Ces prêts financent uniquement les surfaces utiles de logement (prises en compte dans le calcul de coefficient de structure - cf focus p.9) et non pas les espaces collectifs, ni les couloirs. Le calcul est extrêmement réglementé et est basé sur la surface privée louée. L'application de cette réglementation est vérifiée en fin de chantier et enclenche l'obtention des financements.

Les PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) des résidences sociales prennent en compte les espaces partagés. C'est pourquoi il existe de plus en plus d'opérations mixtes PLAI et PLUS afin d'avoir des opérations équilibrées.

Le point de vue des maîtres d'ouvrages publics et privés

Cécile Cointereau, Directrice générale de l'ARPEJ

Cécile Cointereau donne l'exemple d'appartement qui articule 3 ou 4 chambres autour d'une cuisine commune. Dans ce cas, la DDT le considère comme un seul logement. C'est la surface utile de la totalité de ce logement qui est prise en compte dans le coefficient de structure, le coefficient diminue, on perd en location de m² de surface utile, donc les financements diminuent également.

Paula Macé, Assistante maîtrise d'ouvrage à la direction du patrimoine, Cité internationale universitaire de Paris

La CIUP travaille actuellement sur le programme d'un plan de développement de son parc avec 1700 nouveaux logements projetés. L'enjeu est d'inscrire cette planification dans l'héritage de la production des logements de la cité, qui a apporté une grande variété de types de chambres et surtout beaucoup d'espaces communs. Les enquêtes de satisfaction auprès des jeunes montrent que ces lieux communs sont très appréciés. Comment produire financièrement et réglementairement des espaces communs confortables et conviviaux est une question cruciale aujourd'hui.

Philippe Pelhate, Directeur de programme à Espacil

Philippe Pelhate précise qu'Espacil a financé sur ses fonds propres le grand hall café-téria de la Résidence Foch présentée dans le cadre des analyses de l'Observatoire des CAUE d'Île-de-France.

Antoine Billaud, Versailles Habitat

Les politiques locales permettent parfois de financer les espaces communs. Le Conseil Général du 78 a largement financé ces espaces dans le cadre du Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) mené jusqu'en 2013. Ce contrat proposait un soutien financier à la hauteur de 10 000 euros par chambre.

Romain Cordelier, directeur des résidences et services, Bouygues Immobilier

Les promoteurs raisonnent en rendement de plan, donc moins celui-ci a de parties communes (que le bailleur n'achète pas), plus l'opération est équilibrée. La Région a défini des contraintes de programmation concernant les locaux communs qui sont assez légères. Néanmoins, nos programmes doivent répondre à celles des gestionnaires, c'est à leur charge de rajouter les locaux dont ils ont besoin.

Le point de vue des maîtres d'oeuvres

Franck Vialet, architecte, Vialet architecture

Le financement détermine le résultat, c'est une frustration pour les architectes. En France, les programmes sont très figés, il n'y a pas de logique d'économie de moyen comme par exemple : partager une salle de bain pour quatre logements.

Philippe Freimann, architecte

Pour intégrer des espaces communs au projet, en dépit des programmes rigides, les architectes travaillent "par effraction" sur des micros espaces comme des dilatations de circulation. Pourtant, dans les années 90, concevoir quatre chambres autour d'une cuisine ne semblait pas aberrant : Architecture Studio et la S.A.G.I ont construit une résidence étudiante le long du boulevard périphérique avec ce système. Les réglementations ont donc évoluées dans un sens plutôt négatif.

EXEMPLES DE L'OBSERVATOIRE

L'analyse typologique de deux opérations présentées par les CAUE soulève des problématiques de séparation des usages dans une surface minimum, d'appropriation possible des espaces et de la présence de mobilier intégré.

• Résidence Daviel (Paris 13)

Des dispositifs simples permettent de différencier les espaces et les fonctions (se reposer, travailler, cuisiner, se laver). Des espaces libres sont ménagés et laissent la place à l'appropriation. Le mobilier est intégré pour répondre de façon cohérente à un espace contraint.

• Résidence Foch (95 Argenteuil)

Le dessin du mobilier intégré fait partie intégrante de l'esthétique du bâtiment et participe à l'identité de la résidence. Les meubles sont mobiles et permettent de ne pas figer les espaces. Les typologies répondent à la diversité des usagers (duplex pour couple).

Dans quelle mesure ces spécificités laissent-elles la place à la diversité et l'innovation ? Qu'en est-il de la mixité des typologies dans un même programme ? Comment réhabiliter le parc existant pour qu'il réponde à la pluralité des usagers et à l'évolution de leurs modes de vie ?

18M² À HABITER

Patrick Rubin

Architecte, atelier d'architecture CANAL

Patrick Rubin est architecte, co-fondateur de l'atelier d'architecture CANAL. Patrick Rubin est également depuis 1998, enseignant de projet à l'école d'architecture de la Ville et des Territoires de Marne-la-Vallée. Récemment, le développement de programmes prospectifs de logements neufs, amène l'atelier à interroger plus précisément les questions de développement durable, d'industrialisation des composants constructifs et d'adaptation aux normes.

À l'occasion d'un concours d'idées lancé en 2011 par Osica (maître d'ouvrage social) et Aljt (associatoin de gestionnaire), l'atelier d'architecture CANAL a réalisé une enquête et conduit des investigations sur les raisons de l'absence de programmes immobiliers proposant une mutualisation raisonnée des services (cuisine et bains) dans la déclinaison des micro logements destinés aux jeunes... et aux moins jeunes. Une visite à Ljubljana en Slovénie leur a permis de constater que le partage de service est très apprécié par les jeunes.

Dans le cadre d'un concours d'idée national proposé par le CNOUS, en vue de la construction modulaire de 2000 logements étudiants en France, l'atelier a également engagé une étude avec ADIM mandataire, I3F / RSF, Vinci construction, Sogea et Egys, qui poursuit la recherche amorcée en 2011 sur les nouvelles formes de micro-logement. Trois procédés industriels ont été étudiés : poteaux-dalles : habitat colonne, façades préfabriquées et pods techniques concourent à la performance des dispositifs, en termes d'économies, de calendrier et de réversibilité.

1 www.canal-architecture.com

LE LOGEMENT ÉTUDIANT EST-IL UN PRODUIT TROP FIGÉ ?

Les 18 m² représente une surface satisfaisante. Contrairement au logement social, la question de la surface n'est pas essentielle. Les problèmes sont liés aux contraintes de financement et aux normes qui se rajoutent.

La loi Scellier repose sur un système de « vente debout ». Il s'agit d'offres d'investissement immobilier proposées par des banquiers, sous la forme de biens de type studio par exemple. Or, le code de l'urbanisme définit ce qu'est un studio : une fenêtre, un lit, une pièce d'eau.

Pour qu'un logement soit financé, comme un produit compatible avec la loi Scellier pour être reloué pendant 15 ans avec un retour en fiscalité, il doit être un logement (selon la définition donnée). Des fonds d'investissement étrangers arrivent aujourd'hui en France pour financer les logements étudiants, considérés comme de bons produits d'investissement. Donc le logement étudiant ou jeune travailleur est un produit d'investissement et si rien ne change d'un point de vue juridique, cela ne pourra pas évoluer.

On peut se demander pourquoi il n'est pas possible en France de concevoir des programmes de logements étudiants avec des espaces partagés et des espaces communs à l'instar des exemples européens présentés précédemment par Sophie Thollot ?

Pour un maître d'ouvrage, la mutualisation des services entre plusieurs chambres ayant un seul accès commun, implique une subvention sur la base d'un seul logement en non pas pour chaque chambre. Cela décourage tout programme qui irait dans ce sens. Il est donc impensable qu'un logement puisse avoir un espace commun comme une cuisine avec un autre logement, en raison de la logique du financement dans le privé. Dans le public, la difficulté se situe au niveau de la gestion des espaces partagés et des normes d'accessibilité des PMR (personnes à mobilité réduite). Les 18 m² restent les mêmes mais avec 12 m² désormais sortis de l'espace de vie (2/3 de la spatialité). Les services, utilisés quelques minutes dans la journée, prennent une place très importante. Pour gagner de la place, il faut donc se séparer des services. Le plus partageable d'entre eux est la cuisine, c'est moins le cas pour les sanitaires.

Les deux verrous à une évolution vers ce mode d'habiter sont essentiellement du côté privé, le financement et du côté public la difficulté de gestion et le problème des normes.

LES NORMES « PMR »

Les gestionnaires du CROUS constatent qu'il y a très peu d'étudiants en situation de handicap moteur, alors que les chambres sont à 100% accessibles aux PMR (les études montrent aujourd'hui que moins de 1% de la population étudiante est atteinte d'un handicap). La réglementation 100% accessible aux PMR, bien que respectable, n'est pas adaptée à la chambre de 18 m². L'application des normes sur une surface de 18m² laisse moins d'1m² de conception libre, ce qui devient une aberration.

Selon Patrick Rubin, la question de l'accessibilité est un problème plus délicat qui est dû à un retard de la loi et sur lequel les décideurs restent en retrait, bien qu'une commission se soit créée au Sénat pour débattre de ce problème du 100% accessible aux PMR. Mais une question sous-jacente est posée : si la réglementation PMR était assouplie, la surface des 18m² serait-elle alors réduite ? La réglementation précédente qui prévoyait 5% de chambres adaptées était juste. Il ne faut pas oublier que le logement étudiant est un logement temporaire.

Le CNOUS tend à rapprocher le logement étudiant à de la location saisonnière, donc avec des conditions spécifiques, sans s'attacher à la modification de la loi handicap. Selon Patrick Rubin, il faut revenir à du logement pour tous pour éviter l'accumulation des règles.

DIVERSIFICATION ET INNOVATION TYPOLOGIQUE

Il y a peu d'exemples d'innovation en France, beaucoup plus à l'étranger. Les maîtres d'ouvrage ne sont parfois pas prêts à jouer le jeu de la diversification typologique. Même si les programmes politiques prétendent vouloir l'innovation, concrètement la pratique assumée par les politiques reste très attachée à la cellule de 18 m². Les seules innovations possibles sont cantonnées aux espaces communs.

La réhabilitation semble la seule voie pour offrir plus de possibilités de proposer des logements plus grands ou mieux aménagés.

La question pour le promoteur du rapport SHON/SHAB décourage les projets qui présentent des espaces communs (non financés) trop importants.

La logique de la quantité prévaut sur les programmes plus innovants, avec quelques rares exceptions pour des programmes expérimentaux. Aujourd'hui même un maître d'ouvrage comme la Ville de Paris attend qu'une évolution des modes de financement et de l'accessibilité, arrive de l'Etat.

Dans un cadre extrêmement contraint, des opérateurs réussissent à introduire des innovations, à faire des logements plus grands pour des habitants qui sont entre les études et le travail, qui trouvent des espaces de contact dans les projets, dans les circulations, pour y créer des espaces avec du mobilier une table des fauteuils etc. Les collectivités engagées dans les projets peuvent apporter leur soutien et faire bouger des maîtres d'ouvrage hésitants.

Les espaces extérieurs semblent le seul endroit où les architectes réussissent à introduire des lieux communs et d'échanges.

LE LOGEMENT ÉTUDIANT À LA JONCTION ENTRE ÉTUDES ET LE MONDE DU TRAVAIL

Les conditions d'hébergement sont différentes dans les autres pays puisque le logement est plutôt conçu pour un étudiant - doctorant qui va rester plus longtemps. La liaison entre les études et le monde du travail est différente et le logement répond à cette diversité. C'est pour attirer ce genre de cadre / chercheur potentiel que les pays du nord développent des logements de qualité, tout en tenant compte des données économiques auxquelles les projets sont soumis, notamment pour ceux qui offrent des mises en commun des espaces.

Une expérimentation de ce type se met en place en ce moment à Paris (mixité entreprise, chercheur et étudiant), mais toujours avec une séparation entre logement et tertiaire.

UNE SECONDE VIE POUR CETTE ARCHITECTURE : UNE SIMPLE QUESTION DE PROCÉDÉ CONSTRUCTIF ?

Dans le cadre d'un concours d'idées national lancé par le CNOUS avec l'objectif de la construction modulaire de 2000 logements étudiants en France, Canal a engagé une étude avec ADIM mandataire, I3F / RSF, Vinci construction, Sogea et Egys, qui poursuit la recherche amorcée en 2011 pour le concours ALJT et OSICA sur les nouvelles formes de micro-logement. Trois procédés industriels : poteaux-dalles / Habitat Colonne , façades préfabriquées et pods techniques concourent à la performance des dispositifs, en termes d'économies, de calendrier et de réversibilité.

Les expériences du Havre (logement conteneur) puis des Pays-Bas proposent des alternatives pour construire des logements.

Le système constructif pose la question de l'évolution du bâtiment : comment transformer des logements après l'avoir utilisé en logements étudiants ?

P. Rubin dans le cadre du concours avec le CROUS a fait une proposition d'un procédé industrialisé pour le logement étudiant : poteaux, dalles et façades préfabriquées. Un système modulaire qui permet de faire une chambre avec kitchenette (1 trame), ou une chambre avec cuisine commune, ou bien une chambre pour un couple (2 trames). La réversibilité dans ce cadre est possible.

La trame conditionne le traitement et l'aménagement intérieur et la question du mobilier, fixe ou amovible et le rangement.

Le logement modulaire est un produit alternatif qui a sa place dans le marché actuel. Le développement du produit modulaire est aujourd'hui plus sur la cellule tridimensionnelle avec une modularité superficielle qui ne prend pas forcément en compte l'évolution du logement. Cependant la question de la transformation successive de ce type de logement est une des questions que l'industrie doit se poser pour mieux répondre aux attentes.

CONCLUSION

Frédéric Lenne, journaliste d'architecture, modérateur

Le programme de logement étudiant est un programme de logement comme un autre, il s'agit de « logement pour tous ». Ses enjeux sont ceux de tout programme de logement : le foncier, les normes et les besoins. En même temps, c'est un programme spécifique, notamment par son implantation dans la ville, par son mode d'occupation (par intermittence), par ses espaces partagés et surtout par ses modes de financement.

Ce programme est essentiel pour l'avenir. Les étudiants doivent pouvoir se préparer à leur vie professionnelle et personnelle. S'ils ne peuvent pas le faire dans de bonnes conditions, chacun d'entre nous doit être interpellé. Les questions du partage et de la mixité, au-delà d'être une question économique, sont formatrices pour les futurs décideurs que sont les étudiants d'aujourd'hui.

RESSOURCES

BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

PORTRAIT CHIFFRÉ DE L'ÉTUDIANT FRANCILIEN ET DE SON LOGEMENT

- **Les 16-25 ans à Paris : portrait social et démographique**, Apur, Juin 2012, 10 pages
<http://www.apur.org/etude/jeunes-paris>
- **Quelle production de logements en Île-de-France dans le contexte économique actuel ?** Apur, octobre 2011, 12 pages
<http://www.apur.org/note/production-logements-ile-france-contexteeconomique-actuel>

LA POLITIQUE RÉGIONALE DU LOGEMENT ÉTUDIANT

- **La gouvernance du logement en Île-de-France, étude relative à la création d'une autorité organisatrice du logement**, *Iau Idf*, juin 2012, 149 pages
http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_932/Rapport_IAU_AOL_19_juin_2012.pdf
- **Le logement des jeunes en Île-de-France**, *Iau Idf*, juillet 2011, Note rapide n°556, 4 pages
http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_837/NR_556_web.pdf

LES LOGEMENTS RESSEMBLENT-ILS AUX ÉTUDIANTS D'AUJOURD'HUI ?

- **Logement & Condition étudiante en France et dans l'Union Européenne, Bilan de la consultation**, Némoz Sophie, Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA), 2007, 31 pages
http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/consultations/bilan_lgt_etudiants.pdf
- **Logement & Condition étudiante en France et dans l'Union Européenne, Consultation de recherches**, Némoz Sophie, Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA), 2007, 11 pages
- **Enquête du logement étudiant, Synthèse contributive à la consultation de recherche sur le logement et la condition étudiante en France et dans l'Union Européenne**, Némoz Sophie, Luc Bousquet, Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA), 2007, 36 pages
http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/edito/enquete_logt_etudiant_marso7.pdf

UN LOGEMENT OU UN PRODUIT ?

- **Le logement « jeune » n'est-il qu'un produit ? Enquête et convictions pour une requalification du logement partagé**, Canal architecture, ALJT & OSICA – concours d'idées habitat durable et solidaire, 2010, 76 pages
<http://canal-architecture.com/publications/le-logement-jeune-nest-ilquun-produit-331>
- **Habitat colonne, un procédé industrialisé pour le logement étudiant**, Canal architecture, ADIM, 3F, Vinci construction, Sogea et Egis, CNOUS, accord cadre pour la conception réalisation de logements étudiants par procédés industrialisés, mai 2012, 44 pages

LISTE DES FICHES DE L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITURALE

Liste des fiches rédigées depuis 2008, téléchargeables en pdf sur le site internet : www.urcaue-idf.fr

> **À Paris (75) :**

Réhabilitation de l'îlot Solidarité-Gaston Pinot Paris 19, en cours.

Réhabilitation de la tour Daviel Paris 13, en cours.

Réhabilitation et surélévation de la résidence sociale et étudiante Paris 15, 2011.

Réhabilitation et extension de 11 logements et de 2 commerces Paris 4, 2011.

Logements villa de l'Astrolabe, Paris 15, 2008.

Logements locatifs et centre d'animation, Paris 12, 2008.

Logements PLUS et commerce, rue Polonceau, Paris 18, 2008.

Logements sociaux, rue Louis Blanc, Paris 10, 2008.

Résidence étudiante, rue du colonel Pierre Avia, Paris 15, 2008.

> **En Seine-et-Marne (77) :**

Logements PLUS en démarche HQE, Courtry, 2008.

Logements sociaux, Vert-Saint-Denis, 2008.

Logements sociaux d'insertion, Villeneuve-le-Comte, 2008.

> **Dans les Yvelines (78) :**

Construction de logements privés et sociaux, Bois d'Arcy, en cours.

Construction de 19 logements rue Gabriel Vilain, Les Mureaux, en cours.

Reconversion d'une ferme en logements sociaux, Juziers, 2011.

Maison individuelle - maison G, Maisons-Laffite, 2008.

Résidence sociale "Les Noés", La Verrière, 2008.

Logements sociaux en habitats intermédiaires, Elancourt, 2008.

Logements de promotion privée, Maisons-Laffite, 2008.

> **En Essonne (91) :**

Champs Lasnier – 126 logements, Les Ulis, 2012

Résidence sociale Elsa Triolet, Evry, 2008.

> **Dans les Hauts-de-Seine (92) :**

Logements neufs ZAC 'Rive de Seine' Boulogne, en cours.

104 logements sociaux et 1 local d'activité, Clamart, 2011.

EHPAD et logements, Issy-les-Moulineaux, 2011.

Logements PLAI - résidence sociale meublée,

Boulogne-Billancourt, 2008.

Maisons de ville groupées avec jardin en label H&E, Saint-Cloud, 2008.

Résidence pour personnes âgées, Montrouge, 2008.

Maison individuelle, Suresnes, 2008.

Maison individuelle, Meudon, 2008.

Logements sociaux HQE, Fontenay-aux-Roses, 2008.

> **En Seine-Saint-Denis (93) :**

Logements neufs BBC Clichy-sous-Bois, en cours.

Opération Berthe Morisot, Montfermeil, 2012.

Construction et réhabilitation de 14 logements sociaux, La Courneuve, 2011.

Requalification de la résidence Paul Langevin, Montfermeil, 2011.

Reconversion d'un entrepôt en maison individuelle, Montreuil, 2011.

Logements PLUS, Tremblay-en-France, 2008.

Logements collectifs, lofts en accession et commerces, Saint-Denis, 2008.

Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, Tremblay-en-France, 2008.

Reconstruction et réhabilitation d'une cité, Saint-Denis, 2008.

> **Dans le Val-de-Marne (94) :**

Logements neufs au Clos Saint-Michel, Chevilly-la-Rue, en cours.

102 logements sociaux neufs de la Cité paysagère, Arcueil, 2012.

27 logements sociaux et 1 local associatif, Ivry-sur-Seine, 2011.

Logements et commerces, Arcueil, 2008.

Ateliers et équipements, Ivry-sur-Seine, 2008.

Logements sociaux individuels, intermédiaires et collectifs, Villejuif, 2008.

Logements sociaux à ossature bois, Ormesson-sur-Marne, 2008.

> **Dans le Val d'Oise (95) :**

26 logements BBC et 6 maisons de ville, Garges-lès-Gonnesses, en cours

Maison individuelle passive, Bessancourt, 2011.

Logements étudiants PLUS, Argenteuil, 2008.

Réhabilitation de grands ensembles, Saint-Ouen-l'Aumône, 2008.

Logements sociaux et équipements, Pierrelaye, 2008.

Programme mixte, logements et commerces, Saint-Brice-sous-Forêt, 2008.

LES INTERVENANTS

BOUDÈS Laure • architecte, chargée de mission • CAUE 75
DUFFORT Laurence • directrice • CAUE 75
GALEY Bertrand-Pierre • directeur général des patrimoines •
ministère de la Culture et de la Communication, direction générale
des patrimoines
GENTHON Muriel • directrice • direction régionale des affaires
culturelles IDF
JOINET Hélène • urbaniste • IAU - département démographie,
habitat, équipement et gestion locale
LELIÈVRE Vincent • architecte - urbaniste • CAUE 92
LENNE Frédéric • journaliste d'architecture, modérateur
MOREAU Emilie • chargée d'études • APUR - Pôle des études
sociétales
NÉMOZ Sophie • enseignante-chercheur • Université de Versailles
Saint-Quentin-en-Yvelines
PIERRON Serge • directeur du CROUS • CROUS de Créteil
RAMOND Pierre • directeur de la stratégie urbaine et territoriale •
Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
RAOULT Ludovic • directeur d'unité de gestion Dareau/Daviel •
CROUS de Paris
RUBIN Patrick • architecte • Atelier CANAL
THOLLOT Sophie • architecte conseiller • CAUE 92

LES INVITÉS

AGUSSOL Mathilde • chargée de mission • UTEA 92
AZOULAY Caroline • chargée de mission • Région Île-de-France
BAILLY Didier • directeur général • Paris Batignolles Aménagement
BILLAUD Antoine • responsable du développement • Versailles Habitat
BIZIAUX Grégory • directeur des résidences services et produits
spécifiques • ANTIN Résidence
BOUER Steven • chargé d'études pour le logement social • direction du
logement et de l'habitat, Ville de Paris
BRILLOUET Dominique • stagiaire • URCAUE Île-de-France
BROUT Suzel • architecte • aasb
CAPOULADE Florence • stagiaire • URCAUE Île-de-France
COINTEREAU Cécile • directrice générale • ARPEJ
CORDELIER Romain • directeur des résidences et services • Bouygues
Immobilier
de BAILLIENCOURT Marie-Agnès • architecte • Hamonic + Masson
DELPLANQUE Marc • chef de service • direction de la construction,
financement, Paris Habitat OPH
DUTILLEUX Lisadie • chargée de mission • CAUE 94
EUSCHELER Sophie • architecte • TVK architectes
FOUCHARD Antoine • directeur du développement • Beneteau Habitat
FREIMANN Philippe • architecte
GARIN CHEREAU Nathalie • chef de projets • direction de l'aménagement
et du développement, EPAMSA
GIORDANO Elise • stagiaire • URCAUE Île-de-France
GRIGY Laetitia • directrice adjointe • CAUE 94
GUERRIEN Marc • maire adjoint au développement universitaire • Ville
d'Aubervilliers
GUILLOT Didier • adjoint au maire chargé de la vie étudiante • Ville de
Paris
HERIPRET Carole • chargée de mission • direction du patrimoine, Cité
internationale universitaire de Paris
JEVAKHOFF Sophie • chargée de mission • DRAC Île-de-France
JUNG Philippe • directeur général • Demathieu-Bard
KHOLER Florence • conseillère campus service des grands projets
immobiliers • Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche
LAGARDE Marie Noëlle • chef de projet • direction du développement,
Paris Habitat OPH
LAMBERT Adrien • architecte • Lambert Lénack architectes

LAMBRECHTS Charles • cabinet de Didier Guillot • Ville de Paris
LE PAUL Marion • directrice de la communication • Cité internationale
universitaire de Paris
LÉNACK Étienne • architecte • Lambert Lénack architectes
LENGLART Laurence • chef de service • direction de la réhabilitation, Paris
Habitat OPH
LUCAS Evelyne • directrice • CAUE 91
LUTHRINGER Charlotte • architecte • CAUE 95
MACÉ Paula • assistante maîtrise d'ouvrage • direction du patrimoine, Cité
internationale universitaire de Paris
MENVIELLE Christiane • chargée de mission • ministère de la Culture et de
la Communication
NARCY Benoît • responsable de programmes • COALLIA
PATY Agnès • architecte • CAUE 93
PELHATE Philippe • directeur de programme • ESPACIL
PIACENTINO Sarah • architecte • CAUE 93
PIAU Yannick • présidente • CAUE 94
PIQUERAS Christine • sous directrice • sous-direction de l'architecture et
de la qualité architecturale, ministère de la Culture et de la Communication
PLANCKE Bruce • architecte • CAUE 78
QUET-HAMON Isabelle • responsable du service habitat durable • Paris
Habitat OPH
RENARD Pierre-Antoine • chargé de développement • PERL
ROQUIER-CHAVANNES Fabienne • chef de service aménagement et
développement durable • UTEA 92
ROUGERON Hélène • chargée de mission • URCAUE Île-de-France
STALLA-BOURDILLON Emmanuelle • architecte • CAUE 94
SUIRE Hélène • stagiaire • URCAUE Île-de-France
TESSANDIER Sophie • architecte • CAUE 94
TRAN Magali • journaliste • Décideurs d'Île-de-France, Urbapress
informations, Traits urbains
TUROT Florence • responsable des études immobilières • CNOUS
VIALET Franck • architecte • Vialet architecture

Groupe de travail de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France :

Aoust Joël • CAUE 95 • directeur
Berger Christelle • CAUE 78 • architecte
Boudès Laure • URCAUE IDF • architecte, chargée de mission
Bourgeois Justine • CAUE 93 • chargée d'études
Boyer Annie • CAUE 78 • architecte-urbaniste
Conci Marcela • CAUE 91 • architecte urbaniste
d'Agostino Enrico • CAUE 91 • architecte-urbaniste
Drouilly Odile • CAUE 95 • documentaliste – adjointe aux directeurs
Duffort Laurence • CAUE 75 • directrice
Duriez Marie-Christine • CAUE 92 • architecte
Grandjean Philippe • CAUE 77 • architecte
Katz Cécile • CAUE 93 • directrice adjointe
Laignel Hubert • CAUE 93 • chargé de communication
Lelièvre Vincent • CAUE 92 • architecte urbaniste
Monier Anne-Marie • CAUE 94 • architecte
Mourey Solène • CAUE 75 • architecte urbaniste
Rigot Clément • URCAUE IDF • ingénieur-architecte
Rojat-Lefebvre Elisabeth • CAUE 78 • directrice
Saint-Jours Emmanuelle • CAUE 95 • architecte
Soulé Jean-Sébastien • CAUE 92 • directeur
Thienot Amélie • CAUE 94 • architecte

Remerciements

L'Union régionale des CAUE d'Île-de-France tient à remercier tout particulièrement pour leur soutien :

- le ministère de la Culture de la Communication et sa Direction de l'architecture et du patrimoine (DAPA) ;
- la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) d'Île-de-France, service architecture ;
- tous les architectes, maîtres d'ouvrages, gestionnaires, collectivités, photographes et habitants qui ont contribué à l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France et au séminaire HABITATS.

Organisation

Union régionale des CAUE d'Île-de-France (URCAUE IDF)

Contact

contact@urcaue-idf.fr



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE



PREFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Missions
Culture
Communication

Crédits photos couverture

Résidence étudiante de 163 logements PLUS (95)

© ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec / photo : Philippe Ruault

Résidence étudiante (75)

© Atelier Seraji - Nasrine Seraji / photo : Stéphan Lucas

Manifestation organisée avec le soutien financier de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC) et la Direction générale des patrimoines (DGP).