

SCHÉMA DIRECTEUR du LOGEMENT ÉTUDIANT 2018

LES DOCUMENTS DE
RÉFÉRENCE

Résidence étudiante du campus de Villetaneuse Paris 13



plaine
commune

GRAND PARIS

Aubervilliers Epinay-sur-Seine
L'Île-Saint-Denis La Courneuve
Pierrefitte-sur-Seine Saint-Denis
Saint-Ouen Stains Villetaneuse

SYNTHÈSE

SOMMAIRE

/ PRÉAMBULE	3
/ ÉTAT DES LIEUX : LES POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC	4
UN TERRITOIRE ÉTUDIANT IMPORTANT AVEC UNE OFFRE DIVERSIFIÉE	4
UN DÉVELOPPEMENT EXPONENTIEL DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS	5
/ LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ÉTUDIANT SUR LE TERRITOIRE	6
POUR UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS	6
POUR UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ AUX CENTRALITÉS EXISTANTES ET À VENIR	6
L'OFFRE PRIVÉE À ENCADRER	8
/ LES PRESCRIPTIONS DE LA CONVENTION QUALITÉ RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	9
DES RÉSIDENCES ADAPTÉES	9
DES RÉSIDENCES POUR LES ÉTUDIANTS DES ÉTABLISSEMENTS DU TERRITOIRE	9
POUR UNE OFFRE SOCIALE EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE	10
DES RÉSIDENCES INTÉGRÉES AUX VILLES	10

Réalisation : Marine Communication
Crédits photos :
© Guido Prestigiovanni : Couverture, p. 5, 6, 9, 10 & 11
© Mir : p. 3
© Elizabeth de Portzamparc : p. 5



Perspective du bâtiment de recherche de l'îlot 3 du Campus Condorcet

/ PRÉAMBULE

Plaine Commune affirme dans ses documents stratégiques que sont le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Contrat de Développement Territorial (CDT) le droit à un toit pour tous, par la construction d'une ville pour chacun, la production d'une offre de logements de qualité, suffisante et adaptée aux publics spécifiques.

La réponse aux besoins des étudiants sur le territoire constitue un fort enjeu pour Plaine Commune en termes de rayonnement et de positionnement territorial à l'échelle métropolitaine.

Compte tenu du doublement de l'offre de logements étudiants, de l'importante programmation envisagée, de l'arrivée du Campus Condorcet et enfin, de la progression continue des effectifs étudiants, Plaine commune a décidé de réinterroger ses objectifs de production et d'implantation.

Le schéma directeur du logement étudiant est l'aboutissement d'un travail partenarial mené avec les gestionnaires des résidences étudiantes, les universités et des experts du monde étudiant.

Ce document stratégique traduit les orientations de Plaine Commune pour le développement raisonné des résidences étudiantes, les types de produits à développer et les conditions de gestion et de suivi partagés pour des résidences adaptées aux jeunes et aux besoins du territoire.

Patrick BRAOUZEC,
Président de Plaine Commune

David PROULT,
Vice-président délégué à l'Habitat et au foncier

/ ÉTAT DES LIEUX : LES POINTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

UN TERRITOIRE ÉTUDIANT IMPORTANT AVEC UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

- Avec 43 000 étudiants inscrits dans des établissements d'enseignement supérieur et de recherche sur les 55 000 du département, Plaine Commune est le 2^e pôle universitaire d'Île-de-France derrière Paris. Malgré cet effectif, ils ont peu d'impacts sur le territoire que ce soit sur la fréquentation des équipements, en matière de vitalité associative et culturelle, ou encore d'image pour l'ensemble du territoire.
- Près de 32 000 étudiants habitent en dehors du territoire. Au sein de la Métropole du Grand Paris, c'est le territoire qui héberge le moins les étudiants de ses établissements. Sur les 11 000 qui habitent et étudient sur Plaine Commune, 60 % habitent dans leur famille.
- Une population étudiante très hétérogène (stagiaires, apprentis, alternants, doctorants, allant de 16 à 36 ans), mobile et volatile.
- Une offre de logements étudiants pour une cible jeune, de 18 à 24 ans, en 1^{er} cycle universitaire et souvent exogène au territoire.
- Une offre actuelle diversifiée :
 - **25 % d'offre CROUS** : solution la plus économique pour un étudiant avec 358 € en moyenne de loyer mensuel. Le Crous représentait 37 % de l'offre globale en 2009 ;
 - **45 % d'offre sociale** dite aussi conventionnée : sans parvenir aux mêmes niveaux de loyers que ceux du Crous, l'offre conventionnée représente une offre sociale complémentaire à celle du Crous avec des loyers intermédiaires de 463 € en moyenne pour un 18 m².
 - **30 % d'offre privée** : l'offre privée est peu adaptée aux revenus des étudiants avec des loyers de 614 € pour un 18 m² en moyenne, qui dépassent parfois ceux pratiqués dans le locatif privé. À 40 % en 2009, sa part diminue en raison du développement des résidences conventionnées.

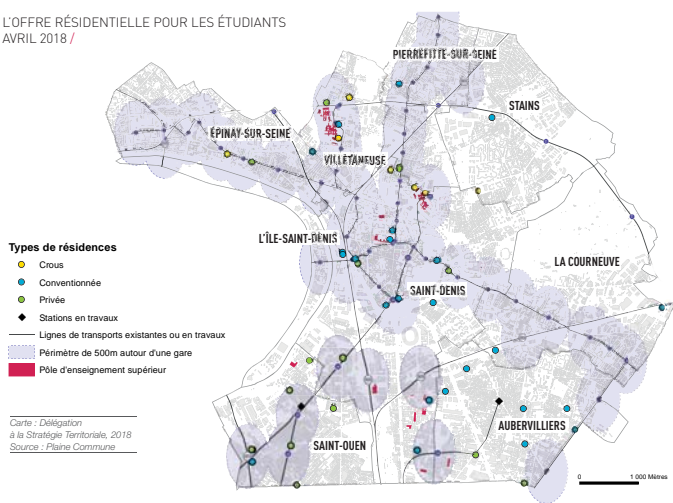
UN DÉVELOPPEMENT EXPONENTIEL DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

- De 2012 à 2017, une moyenne de 450 logements étudiants est livrée chaque année, soit 18 % du nombre total de logements livrés sur Plaine Commune depuis 2012.
 - Le territoire compte 6 250 logements étudiants en avril 2018, soit un taux d'hébergement global de 14,5 % (ratio entre le nombre d'étudiants et le nombre de logements dédiés aux étudiants). Ce taux était de 7 % en 2010.
- Près de 15 000 étudiants supplémentaires attendus d'ici 2026 sur le territoire de Plaine Commune :**
- Par l'augmentation naturelle de la démographie étudiante de 8,5 % dans les universités entre 2015 et 2025 (+ 5 000), programmée par le ministère de l'Éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
 - Par l'émergence de grands projets qui entraînera une hausse des effectifs : le campus Condorcet à Aubervilliers avec 5 000 étudiants « avancés » et le Campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord (Paris 7 Bichat et Villemin) qui pourrait également amener 5 000 étudiants de plus en 2026.



Résidence étudiante du campus de Villetaneuse (Université Paris 13)

/ L'OFFRE RÉSIDENTIELLE POUR LES ÉTUDIANTS AVRIL 2018 /



Perspective du parvis de la bibliothèque du Grand équipement documentaire du Campus Condorcet

/ LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ÉTUDIANT SUR LE TERRITOIRE

POUR UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS

Une programmation importante se poursuit avec notamment, les résidences programmées autour du Campus Condorcet à Aubervilliers. Si tous les projets programmés ou à l'étude devaient se réaliser, le territoire atteindrait une moyenne proche de 700 logements étudiants par an entre 2018 et 2021.

Il est proposé d'atténuer le rythme tout en maintenant une production de logement étudiant sur le territoire pour répondre en priorité à la croissance des besoins locaux.

Plaine Commune se fixe comme objectif plafond de livrer 400 logements étudiants par an, soit 10 % de la production de logement prévu par le Programme Local d'Habitat.

POUR UN DÉVELOPPEMENT ADAPTÉ AUX CENTRALITÉS EXISTANTES ET À VENIR

Il est proposé, pour une implantation cohérente, que les résidences étudiantes soient développées sur le territoire de Plaine Commune selon les critères de localisation suivants :

- Dans un périmètre de 500 m d'un arrêt de transport en commun lourd existant ou à venir : RER, métro, tramway, futures gares du Grand Paris Express ;
- Dans les centres-villes existants et les secteurs de projets urbains importants programmés. Il s'agit de quartiers dynamiques, perçus comme attractifs, ou avec une programmation importante et mixte, qui proposent les aménités urbaines essentielles : commerces, lieux de sortie, mixité de la programmation et des mutations urbaines importantes ;
- Dans un périmètre de 30 minutes maximum, à pieds ou en transports en commun, des établissements de formation de plus de 3 000 étudiants.

Ces critères sont cumulatifs sinon tout le territoire de Plaine Commune serait potentiellement concerné par le développement du logement étudiant. L'objectif est de :

- renforcer les centralités existantes et à venir, en favorisant l'ouverture et l'imbrication des résidences aux territoires ;
- réduire le rythme de production pour maintenir le taux d'hébergement global des étudiants et répondre aux besoins locaux ;
- permettre avec la proximité d'autres résidences, de mutualiser les équipements, les services de gestion ou de sécurisation ;
- éviter le déséquilibre de l'offre en petits logements ;
- éviter la logique de territoire servant exclusivement les étudiants des universités intra-parisiennes.

Ces critères sont essentiels pour permettre l'intégration des étudiants dans la ville, la proximité et l'accessibilité des pôles d'emplois et favoriser l'attractivité et la bonne occupation des résidences.

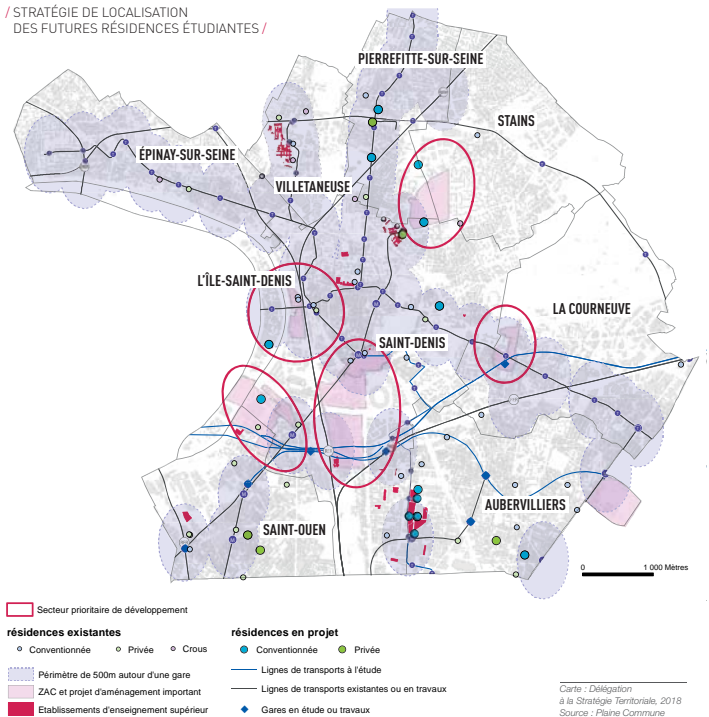
Les secteurs de développement prioritaires pour les années à venir sont ainsi :

- le futur Village olympique
- autour de la gare de Saint-Denis et le centre-ville de L'Île-Saint-Denis
- Porte de Paris – Plaine Sautnier
- ZAC des Tartres
- Autour des futures gares du Grand Paris Express : Pleyel, Stade de France, les 6 routes à La Courneuve
- Les centres-villes anciens présentant des aménités urbaines



Résidence mixte OMEGA de La Courneuve

/ STRATÉGIE DE LOCALISATION DES FUTURES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES /



Les conditions de développement de l'offre en logements étudiants, tant dans la nature des produits que leur implantation géographique :

- 1/ Le développement de l'offre pour maintenir le taux d'hébergement global des étudiants, en lien avec les besoins locaux et le niveau de contribution régionale souhaitée de Plaine Commune ;
- 2/ Une production axée sur l'offre sociale ;
- 3/ Une localisation attractive, connectée aux transports et aux aménités urbaines, pour une bonne occupation et le renforcement des centralités existantes et à venir.

L'OFFRE PRIVÉE À ENCADRER

Il s'agira pour les années à venir de :

- Limiter davantage le développement de cette offre afin de respecter les objectifs de production qualitatifs identifiés ;
- Garantir pour les étudiants, des redevances inférieures aux montants des loyers en libre, pour chaque ville ;
- Renforcer la coopération avec les établissements d'enseignement supérieur du territoire pour favoriser l'intégration des résidents, assurer l'occupation des résidences et garantir la pérennité de leur vocation « étudiante » ;

- L'interdiction des résidences privées défiscalisées, afin de limiter le phénomène des copropriétés dégradées déjà bien connues sur le territoire avec ce type de produit. En effet, l'investissement locatif est très rentable pour les investisseurs avec les différents dispositifs d'allègement fiscaux pour loueurs meublés non professionnels et particulièrement bien adapté aux résidences étudiantes. Néanmoins, il n'y a aucune garantie et possibilité d'assurer une occupation adaptée, d'inscrire la vocation étudiante dans le règlement de la copropriété à la fin de la défiscalisation ou lors des reventes.

Résidence étudiante ZAC Nozal Front populaire à Aubervilliers



/ LES PRESCRIPTIONS DE LA CONVENTION QUALITÉ RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

DES RÉSIDENCES ADAPTÉES

Préconisations pour les surfaces et prestations :

- Privilégier les studios et T1 : 80 à 90 % des logements d'une résidence.
- Prévoir une part de T1bis ou T2 pour laisser une place aux étudiants en couple ou plus âgés : 10 à 20 % des logements d'une résidence.
- Une part de logements en colocation peut être envisagée mais dans une proportion raisonnable au vu de la faible demande des étudiants et des contraintes supportées par les gestionnaires. Elle devra limiter la taille de la résidence à 180 lits.

Ces plafonds, pour la redevance totale mensuelle avant APL, doivent rester les maximums acceptables.

Sur la base de l'IRL 2017, ils sont aujourd'hui les suivants :

REDEVANCE	PLUS		PLS	
	ZONE 1	ZONE 1 BIS	ZONE 1	ZONE 1 BIS
ZONES				
T1 18 m²	397 €	418 €	439 €	460 €
PLACE EN COLOCATION	320 € à 350 €	335 € à 380 €	350 € à 395 €	370 € à 410 €
T1 BIS 25 m²	436 €	459 €	490 €	515 €
T2	464 €	488 €	527 €	554 €

Zone 1 bis : Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen ;

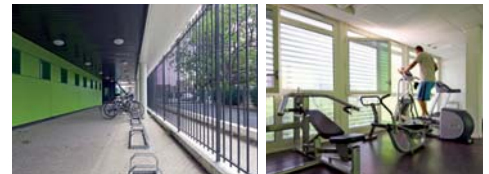
Zone 1 : La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Villetaneuse

DES RÉSIDENCES POUR LES ÉTUDIANTS DES ÉTABLISSEMENTS DU TERRITOIRE

Sur l'ensemble des résidences, et notamment le contingent de Plaine Commune et des villes, il est demandé une priorisation des jeunes actifs et étudiants habitant et/ou travaillant sur le territoire.

Il s'agit d'assurer l'ancrage territorial des formations du territoire et de favoriser la réussite des étudiants.

Un partenariat, (ou au minimum une information ciblée), devra être développé avec les services communaux, le comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ 93) et les universités et établissements post-bac, pour faciliter l'accès au logement étudiant des jeunes du territoire.



Résidence étudiante du campus de Villetaneuse Paris 13

POUR UNE OFFRE SOCIALE EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

La production de logements sociaux en Vente en l'État Futur d'achèvement (VEFA) d'un promoteur à un bailleur social s'est fortement développée ces dernières années, jusqu'à devenir la norme pour les résidences étudiantes. Si la VEFA présente l'avantage d'apporter une mixité des produits à l'ilot et une unicité de la maîtrise d'ouvrage, il a été démontré que ces opérations étaient plus onéreuses pour les bailleurs sociaux. Le surcoût favorise l'augmentation des loyers pour parvenir à l'équilibre des opérations et contribue à produire des résidences entièrement en PLS.

Il est préconisé la maîtrise d'ouvrage directe comme mode de production principale pour garantir la logique patrimoniale, pour une meilleure gestion et suivi des résidences.

Le mode de production en VEFA restera limité avec des prix d'acquisition encadrés qui devront rester

raisonnables au regard du marché selon les fourchettes de prix indiquées ci-dessous :

- entre 3 100 et 3 400 € HT/m² SHAB pour la zone A bis (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen) ;
- entre 2 700 et 3 000 € HT/m² SHAB pour la zone A (les autres villes de Plaine Commune).

L'objectif est le maintien de la part du parc conventionné et du Crous dans l'offre globale d'environ deux tiers pour répondre au mieux aux besoins des étudiants :

- Maintenir la production d'offre conventionnée avec le développement de près de 1 900 logements d'ici 2025 ;
- Renforcer l'offre du Crous, pour redonner une place plus importante à ce produit qui s'adresse aux étudiants boursiers.
- Veiller à une destination en logement social étudiant de l'héritage du Village olympique.

DES RÉSIDENCES INTÉGRÉES AUX VILLES

La taille des résidences est maintenue à 150 logements maximum pour répondre aux contraintes économiques d'équilibre d'exploitation tout en permettant une meilleure intégration urbaine.

Des espaces communs diversifiés pour répondre aux nouveaux modes de vie des étudiants : besoins de travail en commun, de création de réseaux et de liens avec le territoire.

- une salle commune, polyvalente à minima dans chaque résidence ;
- partenariat avec des associations spécialisées comme l'AFEV ou Article 21 pour l'animation des résidences, le développement des liens entre les étudiants et les quartiers environnants.



Résidence étudiante Albert Jacquard à Stains

L'objectif est aussi d'aller plus loin et d'expérimenter :

- **des espaces communs plus nombreux, mieux conçus avec des usages définis et mutualisables** : salle de sport, salle polyvalente d'activités et d'animations, salle de musique, bibliothèque / coin lecture, salle de jeux avec billards, fab lab, espaces de co-working... Afin d'amortir et rentabiliser cet équipement, ces services pourraient être mutualisés avec d'autres résidences étudiantes proches, appartenant au même gestionnaire. L'idéal à terme, est la création d'un réseau de services et d'espaces communs pour l'ensemble des étudiants du territoire quel que soit le gestionnaire.
- Des services innovants et ouverts aux habitants seront privilégiés avec une mutualisation possible de ces services pour plusieurs résidences, pour des étudiants dans les résidences du même gestionnaire, et à terme dans l'idéal à l'ensemble des étudiants.
- **L'accueil d'animations ponctuelles proposées par des structures officielles** (ville, associations, universités...), en lien avec la vie étudiante : projections de films, rencontres... dans l'objectif d'ouvrir la résidence à la ville.

L'objectif de ce schéma est également d'avoir une instance régulière de suivi avec l'ensemble des acteurs du monde étudiant sur le territoire.



Résidence étudiante Parc Avenue à Saint-Ouen



Résidence étudiante Camille Sée à Saint-Denis



plaine
commune

GRAND PARIS

PLAINE COMMUNE
21 AVENUE JULES-RIMET
93218 SAINT-DENIS CEDEX

www.plainecommune.fr