

LE LOGEMENT ETUDIANT A ROUEN

juin 2008

*Présenté par la Fédération des Etudiants Rouennais (FEDER)
Rédigé par Vincent Langlois, élu CROUS Haute Normandie,
VP solidarité prévention FEDER*



Fédération des Etudiants Rouennais

Introduction

Aujourd'hui, le logement représente le deuxième budget de dépense de l'étudiant français, derrière l'alimentation. Il représente en moyenne 25 % de son budget mensuel ⁽¹⁾. Avec l'explosion des prix de l'alimentation et du transport, un grand nombre d'étudiant se retrouve en difficulté pour pouvoir assumer les frais inhérents à leur condition. Pourtant la problématique du logement ne s'arrête pas uniquement aux difficultés financières. Il faut en effet réfléchir à la place du logement dans la vie quotidienne de l'étudiant. L'emplacement de ce lieu de vie est fondamental. Elle correspond à la place que la communauté fait à sa jeunesse. Le temps de transport entre logement et lieu d'étude, la situation des habitations par rapport au centre ville, centre de vie, sont à considérer avec importance. La Fédération des Etudiants Rouennais fait donc du logement une de ses priorités, car la situation sur notre agglomération pose de nombreux problèmes. Nous nous attacherons, pour commencer, à présenter un état des lieux du logement étudiant à Rouen, puis nous analyserons les besoins, pour enfin esquisser des pistes de solutions.

I) Etat des lieux du logement étudiant dans l'agglomération Rouennaise

a) Situation géographique

Actuellement, l'Université de Rouen est composée de quatre campus principaux, qui rassemblent plus de 20 000 étudiants, auxquels s'ajoutent les différentes écoles, BTS et autres classes préparatoires pour un total de plus de 40 000 étudiants. Le campus « historique » de Mont Saint Aignan, construit dans les années 60, abrite près de 54 % des étudiants de l'Université, le campus du Madrillet à St Etienne du Rouvray en accueille 6%, à Rouen le campus Martainville (ouvert en 1999) rassemble plus de 21% des effectifs, et le campus Pasteur (ouvert dans les années 2000) près de 20% d'entre eux ⁽²⁾. Plus de 40 % des étudiants de l'Université de Rouen étudient donc dans les sites situés en centre ville.

La situation du logement est, elle, plus contrastée. En effet, on constate que le nombre de logement mis à disposition des étudiants sur les hauteurs de Rouen est important. Il représentait, fin 2005, 86,1% des lits disponibles, répartis sur 3 sites (Panorama, Le Bois et la Pléiade). Inversement, en centre ville, si près de 40% des étudiants s'y trouve quotidiennement pour étudier, les lits proposés par le CROUS ne représentent que 4% du nombre total de lits, sur 3 sites (Herbouville, Jardin Saint Paul, La Varenne) soit un rapport nombre de lits pour 100 étudiants de 1,6 en ville basse ⁽³⁾.

En 2008, plus de 80% des logements CROUS proposés se situent sur Mont Saint Aignan.

¹ Enquête de l'OVE « condition de vie » 2006

² Chiffre de l'Université de Rouen au 15 janvier 2008 : Mt St Aignan : 10922 étudiants, Martainville : 4256, Pasteur : 4104, Madrillet : 1113

³ Tiré du Rapport d'observations définitives sur la gestion du CROUS de Haute Normandie par la Chambre régionale des comptes de Haute Normandie, mars 2008

Par ailleurs, on dénombre environ un millier de logements privés destinés aux étudiants sur Rouen, de la chambre individuelle au T2.

b) Situation économique

La pénurie de logement CROUS sur le centre ville entraîne une flambée des prix pour les étudiants. En effet, le prix moyen d'un logement conventionné de type 1 d'une superficie de 18 m², est en moyenne de 250,00 euros lorsqu'il est géré par le CROUS, contre 369,00 euros quand il est géré par un opérateur privé (hors charge et sans déduction des aides aux logements). Soit une différence de 119 euros. Rouen est ainsi l'une des villes où la différence de prix entre CROUS et privé est la plus importante (7eme ville sur 28 étudiées)⁽⁴⁾. Cette différence n'est pas compensée par les aides aux logements auxquelles les étudiants peuvent prétendre (APL, ALS notamment), et reste comprise entre 50 et 120 euros, déduction faite. Pour prendre un exemple concret, près du campus Martainville, un studio de 18 m² dans une résidence privée (le Gambetta) coûte 347 euros par mois charges comprises. 200 mètre plus loin, dans la résidence St Paul, géré par le CROUS, pour une redevance identique (348,50 euros CC) l'étudiant à un logement de 30 m² soit un peu moins du double de l'espace habitable par rapport au studio précédent.

Par ailleurs, le rapport d'observation sur la gestion du CROUS de Haute Normandie publié par la Chambre régionale des comptes de Haute Normandie en mars 2008, montre que les loyers payés par les étudiants augmentent plus rapidement que l'indice de référence. Ainsi, entre le 4eme trimestre 2000 et le 4eme trimestre 2005, l'indice INSEE a augmenté de 11,72% contre 24% pour les étudiants louant une chambre individuelle et 17% pour ceux vivant dans un T1. Si cela s'explique en partie par les travaux de rénovations mis en œuvre depuis 2000 dans les résidences universitaires, il n'en reste pas moins que l'impact sur le budget estudiantin est réel, et ne doit pas être négligé.

c) Situation sanitaire

La plupart des cités Universitaires construites sur Mont Saint Aignan datent des années 1960. Elles sont aujourd'hui dans un état de délabrement alarmant. Depuis les années 2000, un plan de rénovation a été mis en place par le CROUS. La cité du Bois a ainsi pu être réhabilitée, tout comme un des bâtiments de la cité du Panorama. Mais la situation est traînante, et le travail à effectuer reste énorme et relativement urgent pour la sécurité et le bien être des étudiants !

d) Situation démographique

La tension du parc CROUS en Haute Normandie reste maîtrisée, avec un rapport entre les demandes de logement par les étudiants et l'offre de logement du CROUS légèrement inférieur à 2. Le nombre de logement supplémentaire nécessaire s'élevait au environ de 600 en septembre 2007 selon le rapport Anciaux II publié en janvier 2008⁽⁵⁾. Reste à déterminer si les étudiants des campus du centre ville, sachant la difficulté de se loger par le CROUS à

⁴ Rapport Anciaux II, janvier 2008, annexes, tableau page 67

⁵ Rapport Anciaux II p 32 à 36

proximité de leur lieu de travail, ne cherchent pas d'autres solutions pour se loger dans le centre plutôt que de faire une demande auprès des services des œuvres, faussant ainsi l'impression de maîtrise relative de la demande.

II) Analyse des besoins

a) Un besoin criant de logements en centre ville

Depuis la fin des années 90 et le début des années 2000, l'Université de Rouen a décentralisée son activité. L'ouverture du campus de Martainville, puis du campus Pasteur, associée au transfert de la faculté des Sciences et Techniques sur le campus du Madrillet ont ouvert l'établissement sur la ville et son centre. Cependant, ces délocalisations n'ont pas été suivies, comme le montre l'état des lieux que nous venons de faire, par le transfert des logements nécessaires pour que les étudiants suivent leur filière dans le déménagement. C'est ainsi que l'on se retrouve aujourd'hui avec des étudiants massés dans des résidences situées parfois à plus de trois quarts d'heure en transport en commun de leur lieu d'étude, avec plusieurs changements (bus, métro). Les chiffres cités plus haut sont évocateurs du malaise actuel.

Il faut donc ouvrir le centre ville aux étudiants en leur offrant, par le biais du CROUS notamment, des logements à faible loyer qui leur permettront de travailler dans les meilleures conditions pour réussir les études qu'ils ont entrepris. La mise à disposition de foncier par les pouvoirs publics, l'achat par les œuvres de bâtiments, de terrains pouvant être reconvertis en logements doivent être la priorité. Le logement étudiant a trop longtemps été laissé de côté, il est urgent d'agir. Aujourd'hui on estime les besoins sur Rouen centre entre 600 et 700 logements supplémentaires, de type T1, à faible loyer, gérés par le CROUS. Cela permettrait également de rétablir l'équilibre des offres privés/publics sur le centre ville.

b) Une plus grande implication des pouvoirs publics

Les pouvoirs publics sont un acteur fondamental de ce dossier. En effet, sans eux il est difficile, voire impossible pour le CROUS de mener à bien une opération immobilière, comme la triste histoire de l'ancienne école d'infirmière, rue des Forgettes, nous l'a récemment prouvée. C'est pourquoi le rapport Anciaux I, publié en 2004, préconisait dans sa mesure n°4 d'intégrer un volet « Logement étudiant » dans le programme local de l'habitat (PLH) afin qu'une réflexion puisse être lancée et des orientations générales prises de manière cohérente avec l'ensemble des acteurs politiques locaux (CROUS compris). L'axe 2, action 2 du PLH de l'agglomération de Rouen est un premier pas intéressant qui s'inscrit dans cette ligne, mais qu'il faut désormais appliquer sur le terrain. En effet, une fois de plus l'épopée autour de l'ancienne école d'infirmière nous montre combien les intérêts financiers sont plus importants que l'intérêt à loger décemment les étudiants. Sans volonté politique nous ne pourrions avancer. Par ailleurs, le logement étudiant a besoin d'un budget bien plus important que ce qui est annoncé dans le PLH, si l'on souhaite résoudre les problèmes de manière rapide et durable.

c) Une accélération des rénovations

Aujourd'hui, une majorité des logements étudiants, notamment à Mont Saint Aignan restent dans un état inquiétant. Bien sur, il est important de noter les efforts fournis par le CROUS ces dernières années en terme de rénovation des cités Universitaire du plateau. Les travaux sont actuellement en cours et devraient se terminer au environ 2010. Nous nous devons de rappeler que, durant cette période, de très nombreux étudiants vivront encore dans des bâtiments insalubres voire dangereux ! Il faut s'efforcer d'accélérer les rénovations autant que possible, et à minima, s'assurer qu'elles ne prennent aucun retard. Si ce dossier est certainement celui qui est aujourd'hui sur la meilleure voix, restons vigilant afin que chacun puisse au plus vite être logé décentement.

III) Solutions envisagées

a) L'ancienne école d'infirmière, rue des forgettes

Ce dossier est emblématique du malaise autour du logement étudiant. Le CROUS, en partenariat avec Habitat 76, avait lancé les négociations afin de racheter le bâtiment pour y construire environ 200 logements étudiants, soutenus par le conseil général et l'Université de Rouen notamment. Seule la mairie de Rouen, dont le maire (M. Albertini au moment des négociations) est également Président du conseil d'administration du CHU, ne s'était pas prononcée en faveur de ce projet. La situation géographique de ce bâtiment était pourtant idéale face aux besoins criant de logements au centre ville. Les enjeux financiers, et en particulier l'offre de Bouygues, ont malheureusement détourné les responsables politiques de la proposition du CROUS. Le 28 avril, le Paris Normandie annonçait la victoire de Bouygues sur ce dossier. Nous souhaitons, comme l'avait promis le nouveau maire de Rouen, Mme Fourneyron, lors de la campagne électorale, que la ville de Rouen se batte afin que ce scandale soit résolu, et que le CROUS puisse mettre en œuvre son projet pour ce bâtiment, dans l'intérêt de tous. Il semble aujourd'hui que de nouvelles négociations s'orientent vers la construction de 80 logements, ce qui serait pour nous un minimum.

b) Achat en VEFA⁽⁶⁾ de la résidence du Champ de Mars (Boulevard Gambetta)

Le CROUS étudie actuellement la possibilité d'acquérir près de 115 logements étudiants boulevard Gambetta. Le coût estimé de cette transaction est de plus de 6,728 millions d'euros. Compte tenu de l'état actuel du logement étudiant sur Rouen, cette opération semble très pertinente. Cependant, plus de 2 millions d'euros de subvention reste à trouver. Il est impératif que les pouvoirs publics (mairie de Rouen, Agglo, conseil général...) soutiennent fortement le CROUS tant financièrement que politiquement dans cette action !

⁶ Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : contrat par lequel une personne, l'acquéreur, contracte avec une autre, le constructeur (ou promoteur) qui s'engage à construire sur un terrain qui lui a vendu un immeuble dont il deviendra propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux, par voie d'accession.

c) Construction de 130 logements sur la ZAC Aubette / Martainville

Le CROUS et la Mairie de Rouen sont en discussion actuellement en ce qui concerne la mise à disposition d'un terrain dans la ZAC Aubette / Martainville afin de réaliser 130 logements. Le 23 janvier 2008 le CROUS a saisi le Maire de Rouen par courrier afin qu'il délimite une parcelle permettant ainsi à la phase administrative (achat du terrain, choix d'un maître d'œuvre, élaboration du projet, financement) de démarrer. Le 04 mars 2008, M. Menguy, adjoint au maire, faisait savoir que « cette réalisation future (...) fera l'objet d'une programmation, en lien avec Rouen Seine Aménagement, et [que le CROUS] sera bien entendu consulté en temps opportun. » Nous soutenons cette initiative, qui pourra améliorer les conditions actuelles du logement. Mais il est fondamental que la situation ne reste pas bloquée, et que les décisions soient prises rapidement !

d) Construction de la résidence étudiante CROUS / INBP

Le permis de construire a été déposé le lundi 10 Mars 2008, le projet est en phase de réalisation. Il permettra, à terme, d'ajouter 80 studios au parc actuel, situés rue aux anglais et boulevard de l'Europe. Ils représentent un contingent précieux notamment pour les étudiants du campus du Madrillet. Il convient d'être vigilant de la bonne conduite des travaux ainsi qu'au respect des délais.

e) Rénovations

Les rénovations mises en œuvre par le CROUS sont en cours de réalisation. Il faut continuer dans cette voie. Un certain nombre de surcoût sont venus alourdir le budget de ces travaux (+1,5 millions d'euros pour le premier bâtiment de la cité du panorama). Il est donc très important de suivre de près l'avancement des opérations pour s'assurer qu'aucun souci, notamment financier ne vienne bloquer le processus. Il nous semble pertinent de faire appel au budget mis en place par le PLH dans le cadre du logement étudiant afin de soutenir d'éventuelles défaillances budgétaires.

f) Mise en œuvre des moyens politiques existant

Aujourd'hui, les municipalités possèdent le droit de préemption. Nous sommes favorables, et il nous semble même souhaitable, que soit utilisé ce droit afin de faire respecter l'intérêt général. En effet, si cela avait été effectué dès le début du dossier de l'ancienne école d'infirmière, nous n'en serions pas là aujourd'hui. Ainsi, nous souhaitons une politique volontariste, qui sorte de sa frilosité dont nous avons grandement souffert ces dernières années.

Il est également impératif, d'accentuer la contractualisation du CROUS avec les collectivités locales, comme le recommande le plan Anciaux I dans sa mesure n°2. Une meilleure coopération entre les acteurs du système est impérative pour améliorer la situation. Cela permettra peut être d'éviter les attermoissements déplorables vécu récemment entre la mairie, le CROUS et le CHU.

e) Priorité au foncier

L'ensemble des acteurs doit rester mobilisé afin de dégager un maximum de nouvelles solutions, notamment foncières. En effet, les projets actuellement en discussion représentent environ 300 logements supplémentaires (380 logements si l'on inclut l'ancienne école d'infirmière) soit un peu moins de la moitié de ce qui serait nécessaire. Il faut donc continuer les recherches afin de garantir l'augmentation nécessaire du nombre de logement. La concrétisation d'acquisitions foncières et d'opérations immobilières par le CROUS, dans l'optique de réaliser des logements étudiants en centre ville, doit être la priorité.

Conclusion

La prise de conscience autour du logement étudiant dans notre agglomération commence à se répandre. Cependant, même si quelques projets intéressants se mettent en place, il reste encore un gros travail à fournir. Nous sommes convaincus que les propositions que nous faisons aujourd'hui, sous réserve qu'elles soient appliquées rapidement, permettront de régulariser la situation d'ici 5 ans. La FEDER s'engage à s'impliquer avec l'ensemble des acteurs du dossier de manière attentive, et constructive. La situation ne peut plus durer. Le constat est fait, maintenant, agissons !