



Bordeaux

Face à la crise,
agir maintenant pour le
logement étudiant !

Matthieu ROUVEYRE

Fondateur de l'Observatoire Airbnb
Vice-Président du Département de la
Gironde
Conseiller Municipal

LE CONSTAT

Les étudiants touchés de plein fouet par la crise du logement :

70%

A Bordeaux, **70% de studios de moins qu'à Toulouse et 50% de moins qu'à Lyon** (par habitant).

10 600

Le **CROUS Aquitaine propose aujourd'hui 10 600 logements sur la Métropole bordelaise**, et s'est fixé l'objectif d'en atteindre 12 000 à l'horizon 2020.

12%

Le **CROUS loge environ 12% des 87 700 étudiants bordelais**.

488€

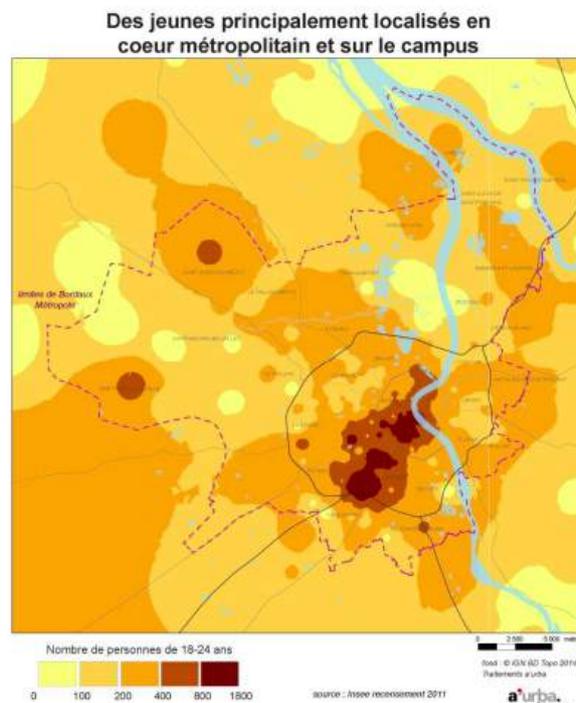
Le **prix du loyer moyen d'un étudiant à Bordeaux pour un studio est de 488€**. Le budget d'un étudiant bordelais est le second plus cher de France (derrière Paris).

UN CONSTAT, UNE URGENCE

La Métropole bordelaise, victime de son attractivité résidentielle et touristique et de la spéculation immobilière, connaît aujourd’hui une crise du logement qui conduit à une augmentation des prix à l’achat et à la location mais surtout à la raréfaction des bien locatifs. L’émergence de plateformes de location touristique à l’instar d’AirBnB complexifie d’avantage la situation.

Se pose alors la question du logement étudiant, qui à l’image de celle du logement social et des populations fragiles repoussées hors de Bordeaux, conduit à des situations inquiétantes d’exclusion. On observe que cette crise du logement impacte très directement les étudiants car beaucoup de biens aujourd’hui passés en location touristique via AirBnB, correspondent aux tailles de logements recherchés par ces publics (studio – T1bis, voir T2). A titre d’exemple, à Bordeaux, il y a 50% de moins de studios qu’à Lyon (par habitant), et 70% de moins qu’à Toulouse¹.

Le centre-ville et le campus de Bordeaux constituent des lieux d’habitation privilégiés des étudiants. Aussi, **l’aménagement d’une ville inclusive, accueillante à la fois pour les étudiants, les jeunes actifs, les touristes appelle la puissance publique municipale à prendre ses responsabilités.**

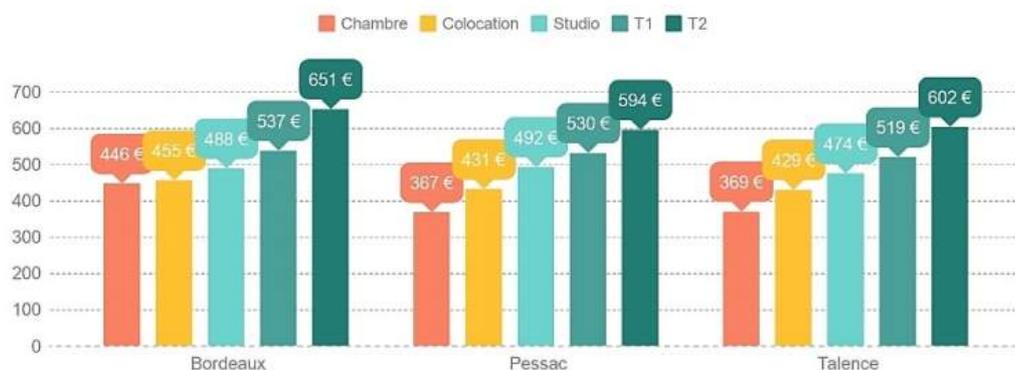


© A'Urba, Agence d'Urbanisme - Bilan du PLH (juin 2015)

L'augmentation des prix des loyers constatée dans le centre ancien bordelais et la raréfaction des biens viennent encore renforcer les difficultés des étudiants à se

¹« [Bordeaux : la rentrée s'annonce très compliquée pour les étudiants](#) », dans *France 3 Nouvelle Aquitaine*, 10/07/2018.

loger, ceux-ci devant se replier sur d'autres secteurs parfois peu ou mal desservis en transports en commun.



Le CROUS Aquitaine propose aujourd'hui 10 600 logements sur la Métropole Bordelaise, et s'est fixé l'objectif d'en atteindre 12 000 à 2020. On estime aujourd'hui que le CROUS loge environ 12% des étudiants bordelais.

L'augmentation continue du nombre d'étudiants laisse à penser que la crise va s'accroître.

En septembre 2018, on estimait à plusieurs centaines, le nombre d'étudiants sans aucune solution de logement (malgré un statut de boursier et un emploi étudiant pour certains). Plusieurs signalements inquiétants faisaient état de jeunes dont le dernier recours était de dormir dans leur voiture faute de mieux, quand d'autres étaient en itinérance entre nuit chez un ami et foyer d'urgence².

Le constat est de plus en plus évident, et tristement l'urgence se fait de plus en plus grande rentrée après rentrée.

Des solutions existent pour agir, dès **maintenant.**

² « [Des étudiants sans logement campent sur le campus de Bordeaux](#) » dans *Rue89 Bordeaux*, 21 septembre 2018.

AGIR MAINTENANT !

NOS 5 PROPOSITIONS POUR RÉPONDRE À LA CRISE

1. Implanter pour septembre 2019 près de 200 « Tiny Houses » sur le campus (3 sites identifiés).
2. Imposer qu'une part du foncier universitaire en dévolution soit destinée au logement étudiant.
3. Favoriser la production de logement étudiants dans le parc privé et public.
4. Mobiliser les bâtiments universitaires inoccupés et inventer des nouvelles formes hybrides de logement pérennes.
5. Faciliter la mise en place de solutions d'habitat innovantes pour les étudiantes (collocation, habitat inter-générationnel).

1. ZOOM SUR ... L'IMPLANTATION POUR SEPTEMBRE 2019 DE PRÈS DE 200 « TINY HOUSES » SUR LE CAMPUS

Offrir à très court terme des logements d'urgence pour les étudiants en situation de très grande précarité face à la crise du logement

Nous proposons d'implanter dès à présent des logements temporaires et réversibles sur le foncier dont dispose (ou bien dont va disposer prochainement) l'Université afin d'accueillir au plus vite les étudiants qui dorment dans leurs voitures ou en foyer.

Ces formes d'habitats ne sont pas les seules existantes, mais présentent l'avantage d'un délai de construction relativement court et de disposer d'une durée de vie permettant le financement de l'équipement sur plusieurs années.

En utilisant des petites maisons déplaçables d'une surface d'environ 15 à 18m², il est possible d'installer en quelques mois plusieurs dizaines de logements d'urgence.

Le fait que ces logements soient déplaçables permet alors d'adapter cette « offre » au contexte et aux besoins, à savoir la localisation des étudiants en situation précaire et les établissements qu'ils fréquentent, mais aussi de s'adapter au règles et zonages d'urbanisme contenus dans le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole.



© Loïc Loisel Architecte <http://loic-loisel.archi/projects/tiny-houses-mini-village/>

Les délais de mise en œuvre : La conception et réalisation est possible en 6 mois (comme le démontre l'expérience de Pau).

La gestion des logements et espaces communs peut être confiée à des associations spécialisées dans la gestion de ces lieux (comme le fait le dispositif CoopColoc,

impulsé par l'ACLEF³). Le CROUS peut aussi prendre à sa charge moyennant accord, une partie de ces logements et leur entretien, comme c'est le cas à Pau.

Avec une volonté politique forte, l'installation de telles structures amovibles pourrait intervenir d'ici la fin de l'année 2019.

Cette période correspond au moment critique ou après des recherches d'appartements infructueuses depuis septembre, des étudiants ont épuisé le peu d'argent qu'ils avaient de côté et aussi les solutions de dépannage auprès de connaissances.

Trois sites d'implantation envisageables (sites test) :

1. Campus Carreire : 50 logements

Parcelle de 2 260 m², actuellement un parking informel. Idéalement situé entre campus universitaire Carreire, centre hospitalier et quartier pavillonnaire, non loin du tramway B. L'espace nécessaire à chaque tiny-house de 15m² habitable est estimé à 20m² (dégagements). Sur cette base on peut aisément prévoir l'implantation de 50 logements (1 000m²), laissant ainsi 1 260m² pour des circulations piétonnes d'accès, espace communs, dégagements et local poubelles.



Ce que dit le PLU sur cette parcelle : Zonage Us « Zone urbaine liée aux équipements » où les constructions de logements sont possibles « *dès lors que qu'elles ne compromettent pas le développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone* », ce qui serait le cas ici.

³ Site internet du dispositif CoopColoc: <https://www.coopcoloc.fr/>

2. Pessac/Talence Doyen Brus : 50 logements

Parcelle de 2 300m², aujourd'hui espace de prairie situé entre le tram B et la plaine de Sports le long de l'Avenue Pey-Berland sur la commune de Pessac.



Ce que dit le PLU sur la parcelle : Zonage Ne « *Zone naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif* ». Ce zonage exclut l'implantation d'habitat sur un schéma classique d'urbanisation de pleine terre, mais laisse plus de latitude lorsqu'il s'agit d'équipements sportifs, touristiques et notamment de plein air, catégorie dans laquelle un hébergement temporaire et sur roues, peut trouver sa place, à la différence d'une construction de pleine terre.

On peut envisager sur cette base l'implantation d'habitat réversible, qu'il est moins aisé de le faire que sur la parcelle précédente située en zonage « Us ».

3. Avenue Schweitzer Pessac : 78 logements

Parcelle de 3 470m², actuellement une prairie située entre les établissements d'enseignement et de recherche (ENCBP, Institut Européen de la Chimie et Biologie), et le quartier résidentiel Pessacais le long de l'avenue Schweitzer, à moins de 300m du tram « Doyen Brus ».

L'espace nécessaire à chaque tiny-house de 15m² habitable est estimé à 20m² (dégagements). Sur cette base on peut aisément prévoir l'implantation de 78 logements (1 570m²), laissant ainsi 1 900m² pour des circulations piétonnes d'accès, espaces communs, dégagements et local poubelles.



Ce que dit le PLU sur cette parcelle : Zonage Um « Zone urbaine liée aux équipements » où les constructions de logements sont possibles « *dès lors que qu'elles ne compromettent pas le développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone* », ce qui serait le cas ici.

Les trois sites concernés sont indicatifs, et servent à démontrer les potentialités de logements d'urgence sur des sites faciles d'accès, visibles et bien desservis en transports en commun (proches du tram A et B et des bus), et cela à moindre frais.

Des exemples de réalisations à Pau par le CROUS Bordeaux Aquitaine et en Allemagne à Berlin démontrent que cela est possible et peut s'inscrire dans un mode de gestion locative viable à très court terme⁴.

Coût estimés :

- 30 000 euros par tiny-house (5,3 million € pour 178 tiny houses)
- + coût d'ingénierie et de viabilisation (0,7 à 1 million d'€)
- **Total : entre 6 et 6,3 millions d'€.**

Ce financement peut faire l'objet d'un accord pour une répartition des crédits entre la Métropole, les Universités et la Région Nouvelle Aquitaine, voire des villes concernées au titre de leur compétence en matière d'action sociale.

2. ZOOM SUR ... IMPOSER QU'UNE PART DU FONCIER UNIVERSITAIRE EN DÉVOLUTION SOIT DESTINÉE AU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le domaine universitaire bordelais est l'un des plus vastes d'Europe avec plus de 240 hectares pour le seul espace « Talence-Pessac-Gradignan » auquel il faut

⁴ « [A Berlin, des mini-maisons louées 100 euros par mois](#) » dans *Le Figaro*, 05 août 2017.

ajouter le campus Carreire-Pellegrin, Bastide rive-Droite, le campus Chartrons et les écoles des bassins à flots.

L'Université de Bordeaux s'est engagée dans un processus de dévolution du foncier de l'Etat sur lequel sont positionnés les bâtiments qu'elle occupe, afin de pouvoir en devenir propriétaire en son nom. Elle souhaite « valoriser » ce foncier afin d'y réaliser des opérations de logements et de services. Les bénéfices tirés de la vente de mètres carrés constructibles serait alors un nouveau moyen pour l'Université d'entretenir ses propres bâtiments et de financer ses projets.

L'objectif affiché par l'Université de Bordeaux⁵ est alors de valoriser **29 hectares des parcelles** dont elle récupérerait la propriété, afin d'y générer près de **450 000 mètres carrés constructibles dont 10 000 logements étudiants**. Le projet de dévolution engagé il y a plusieurs mois n'a toutefois pas encore abouti, repoussant les délais de livraison des 10 000 logements étudiants.

Notre souhait est donc d'**imposer qu'une part du foncier universitaire en « dévolution » soit destinée à la production de logement étudiant via le CROUS**, et les bailleurs sociaux. La **production de 2 000 logements étudiants CROUS supplémentaires sur 5 ans** en plus des 1800 supplémentaires déjà prévus pour 2020-2021 permettrait un passage de 12% à plus de 15% d'étudiants logés à Bordeaux.

- ➔ Avantage : limiter la spéculation immobilière sur les fonciers universitaire tout en créant du logement étudiant
- ➔ Point de vigilance : assurer une mixité sociale et de profils d'habitants accueillis en mélangeant étudiants et nouveaux habitants dans les programmes construits.

3. ZOOM SUR ... FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS DANS LE PARC PRIVÉ ET PUBLIC

Favoriser la production de logements étudiants dans le parc privé et public par un conventionnement entre les bailleurs sociaux, les promoteurs immobiliers et la Métropole sur un pourcentage de logements neufs, réservés au logement social étudiant dans les différentes opérations et projets urbains en cours sur l'espace métropolitain dans son ensemble, et pas uniquement sur le foncier universitaire du campus.

⁵ « [L'université de Bordeaux : futur poids lourd du marché immobilier local](#) », dans *La Tribune Bordeaux*, 19 octobre 2018.

4. ZOOM SUR ... MOBILISER LES BÂTIMENTS UNIVERSITAIRES INNOUPÉS ET INVENTER DES NOUVELLES FORMES HYBRIDES DE LOGEMENT PÉRENNES.

D'autres méthodes de constructions de logements étudiants avec des temps réduits de construction et de livraison sont aussi imaginables en suivant des exemples concrets, comme celui du recours au **réemploi de containers** (Le Havre), ou la **mobilisation de bâtiments universitaires inoccupés**, en concertation avec les établissements concernés (les outils juridiques de réquisition sont complexes et très encadrés par la jurisprudence administrative, et conduisent à privilégier la voie de la négociation avec les acteurs⁶).

5. ZOOM SUR ... FACILITER LA MISE EN PLACE DE SOLUTIONS D'HABITAT INNOVANTES POUR LES ÉTUDIANTES

Plusieurs pistes existent:

- ➔ **Multiplier le nombre de logements CROUS en colocation** pour s'adapter aux nouveaux modes de vie des étudiants et lutter contre l'isolement des jeunes en situation précaire.
- ➔ **Encourager les projet d'habitat participatif et de co-location** portés par les établissements d'enseignement supérieur eux-mêmes en lien avec des bailleurs de fonds et bailleurs sociaux.
- ➔ **Simplifier la mise en place d'habitat inter-générationnel** en ville comme sur le campus.

⁶ « [La réquisition de logements vacants : une idée simple, difficile à mettre en pratique](#) », dans *Village de la Justice*, Marc Lecacheux (Avocat), 24 Août 2015

QUELQUES PRÉCAUTIONS

Assurer la qualité du cadre de vie et des équipements complémentaires au logement étudiant

Proposer plus de logements étudiants doit aussi être l'occasion d'imaginer **un modèle de ville vertueux et offrant des services participants au bien vivre ensemble.**

Dans le cadre des objectifs de production en quantitatif, il faut s'assurer que ces logements soient réalisés sur des espaces géographiques stratégiques de la métropole, au delà du seul domaine universitaire qui offre du foncier.

Le conventionnement avec les promoteurs et bailleurs doit être l'occasion de proposer :

- ➔ **Faire du domaine universitaire un véritable quartier de ville offrant commerces et services publics.** Ces lieux de vie devront limiter le sentiment d'isolement des étudiants, mais représenter par ailleurs une des solutions pour lutter contre l'insécurité constatée. Un domaine universitaire vivant 24h/24, avec une mixité de publics et d'usages.
- ➔ **Des logements à proximité des zones campus ou des grands axes en transport en commun structurants,** pour éviter l'usage de la voiture qui vient alourdir le budget déjà très restreint des étudiants précaires, et accentuer les soucis de congestion, de stationnement et de pollution.
- ➔ **Des architectures conçues avec soin,** pensées pour permettre à l'étudiant d'habiter un lieu épanouissant et en relation avec ses besoins.
- ➔ **Une qualité de construction des logements qui limite la facture énergétique pour se chauffer,** notamment pour les logements qui seront produits dans le parc privé.

UN CALENDRIER PRÉVISIONNEL POUR AGIR VITE ET DURABLEMENT

Temps 1 - Faire face à la crise du logement étudiant pour la rentrée universitaire Septembre 2019 : implantation de logements temporaires

Mai - Août 2019 :

- Etude des terrains et demandes d'autorisations
- Appels d'offres
- Sollicitation des concessionnaires réseaux pour viabilisation
- Tour de table financier

Septembre 2019 :

- Choix du prestataire, début des constructions des logements en série
- Démarrage des travaux de viabilisation (2 mois)

Octobre 2019 - Décembre 2020 :

- Installation des tiny-houses sur les terrains
- Fin de la viabilisation et raccordements
- Aménagement des espaces communs (bancs, rampes d'accès PMR, chemin et lumière extérieure)
- Janvier 2020 : Installation des étudiants sans solutions de logement dans les tiny houses, et prise en charge pour leur trouver une solution pérenne d'ici la fin de l'année.

Temps 2 - Une stratégie dès maintenant pour des solutions pérennes : 2019 - 2024

- ➔ Objectif de 14 000 logements CROUS dès 2024, soit le lancement de la production de 2 000 logements supplémentaires par rapport au plan initial, et ce dès 2020.
- ➔ Contractualisation bailleurs, promotion privée et métropole sur un pourcentage de logements étudiants dans les parc neuf : négociation en 2019-2020, mise en oeuvre de la convention fin 2020.
- ➔ Incitations pour multiplier les formats de logements inter-générationnels et colocations dans les programmes neuf de logement sociaux et/ou du CROUS, et même dans le parc privé : dès 2020

Matthieu ROUVEYRE

Fondateur de l'Observatoire Airbnb
Vice-Président du Département de la Gironde
Conseiller Municipal