

## Requalification de l'offre de logements étudiants dans la commune de Villeneuve d'Ascq (59)



GHARBAGE Marwan

Stage de découverte

DA3 - 2013

Tuteur : LARRIBE Sébastien



# **Requalification de l'offre de logements étudiants dans la commune de Villeneuve d'Ascq (59)**

GHARBAGE Marwan

Stage de découverte

DA3 - 2013

Tuteur : LARRIBE Sébastien

## Avertissement

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

## Remerciement

Je tiens particulièrement à remercier mon tuteur, Monsieur Larribé Sébastien, pour sa grande disponibilité et pour les conseils qu'il m'a prodigués.

Je remercie ensuite toutes les personnes qui ont pu m'aider dans la construction de ce projet, à savoir :

Madame Huguet Marie-Christine, directrice adjoint des services techniques à la mairie de Villeneuve d'Ascq

Madame Ménager Blandine, membre du service Grands Projets à la direction Aménagement, officiant dans la réalisation de la nouvelle centralité de Villeneuve d'Ascq

Monsieur Faouzi Ahmed, ingénieur territorial à la mairie de Villeneuve d'Ascq

Un responsable du Crous de Lille pour les réponses qu'il a pu m'apporter

L'association du quartier de l'hôtel de ville

Monsieur Thomas Eric, professeur au département aménagement de l'école Polytechnique Universitaire de Tours.

Madame Brevet Nathalie, professeur au département aménagement de l'école Polytechnique Universitaire de Tours.

Enfin, je tiens à remercier ma sœur pour la relecture de ce rapport

# Sommaire

Avertissement .....	3
Remerciement.....	4
Sommaire .....	5
Introduction .....	7
Diagnostic territorial .....	8
Une ville intimement liée à son agglomération.....	9
1) Localisation géographique .....	9
2) Démographie .....	10
3) Métropoles d'équilibre .....	11
4) Politique ville nouvelle.....	12
5) Histoire de la commune.....	13
6) Une identité par quartier .....	15
7) Accessibilité.....	16
Les caractéristiques et les besoins des étudiants.....	18
1) Population étudiante .....	18
2) Une diversification de la provenance des étudiants .....	19
3) Une tendance à l'augmentation du nombre de boursier.....	20
4) Les courts séjours.....	21
5) Evolution du mode de logement avec l'âge .....	22
6) Des difficultés de logement pour certaines catégories d'étudiants.....	23
Etat actuel de l'offre .....	25
1) Le parc Crous.....	25
2) Les résidences écoles.....	28
3) Le parc locatif social.....	30
4) Les résidences privées étudiantes .....	30
5) Le parc locatif privé.....	32
6) Conséquence de l'offre à Villeneuve d'Ascq .....	34

7) Le projet de centralité : transformer le quartier de l'hôtel de ville de Villeneuve d'Ascq en un véritable centre ville.....	36
Les enjeux d'un tel secteur .....	38
1) Fixer les jeunes sur le territoire .....	38
2) Intégrer les universités dans la ville.....	38
Propositions d'aménagement.....	40
1) Requalifier l'offre Crous .....	41
2) Diversification de l'offre .....	44
3) Un mode de gestion adapté à la mobilité.....	49
4) Le logement intergénérationnel .....	51
5) Coordonner les offres .....	52
6) Le cas de l'université Lille 3.....	54
Conclusion.....	58
Glossaire.....	59
Bibliographie .....	60
Annexes.....	61

## Introduction

Le logement des étudiants est un enjeu important pour le développement de la métropole lilloise. En effet, la période étudiante est une partie de la vie qui est très importante aussi bien dans la construction et la réalisation d'un projet professionnel que dans la construction de la personnalité de l'individu. C'est donc un tournant majeur de la vie qui doit être pris en compte par la puissance publique, essentiellement par l'intermédiaire du logement, de manière à assurer à ces étudiants une réussite sociale et professionnelle.

La métropole lilloise accueille environ 95.000 étudiants chaque année. Ce chiffre témoigne de l'importance de cette catégorie de population dans la métropole. Il va donc falloir un parc de logement qui soit adapté à ces étudiants.

La qualité de l'offre de logement sur un territoire contribue à la qualité de la vie étudiante et plus généralement à l'attractivité des universités qui vont être présente sur ce territoire aussi bien à une échelle nationale et internationale. Cette attractivité est devenue ces dernières années une question clef dans la compétition entre les territoires.

Alors, comment requalifier cette offre pour qu'elle puisse contribuer à la fois à répondre à un réel besoin mais aussi à en faire un atout pour le développement de la commune de Villeneuve d'Ascq ?

Après une présentation générale de la ville, nous verrons dans un premier temps les caractéristiques et les besoins de ces étudiants. Le but étant tout simplement de proposer une offre qui soit en cohérence avec la demande étudiante. Nous ferons ensuite un état actuel de l'offre pour voir comment elle s'intègre dans cette dynamique étudiante. Puis nous finirons par des propositions d'aménagement visant à pallier les faiblesses de l'offre actuellement en vigueur.

## **Diagnostic territorial**

# Une ville intimement liée à son agglomération

## 1) Localisation géographique

Villeneuve d'Ascq est une commune se situant dans la région du Nord Pas de Calais et dans le département du Nord (59).

**Figure 1 : Localisation de Villeneuve d'Ascq**



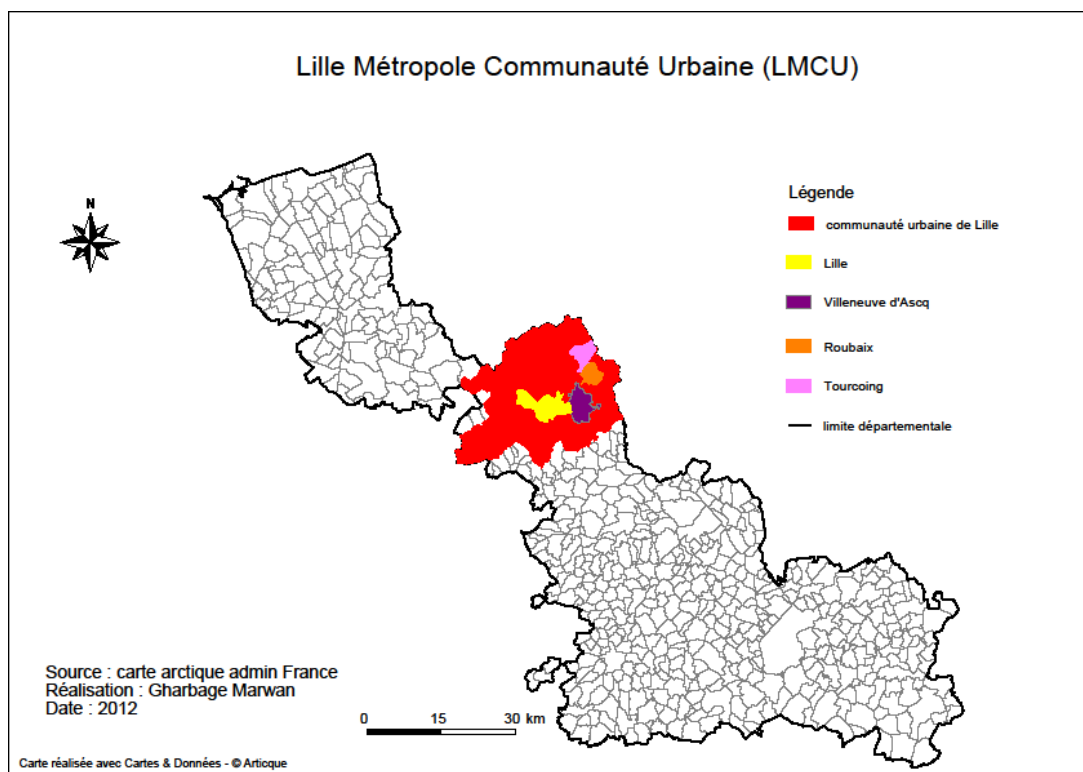
Source : CartesFrance.fr  
Réalisation : Gharbage Marwan

Au niveau intercommunal, elle fait partie de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU) qui est composée de 85 communes. C'est d'ailleurs l'organisation intercommunale la plus importante en nombre de communes fédérées des communes urbaines françaises. Elle accueille 1.106.885 habitants mais ce n'est pas l'organisme intercommunal qui est le plus dense en population. Par exemple, la Communauté Urbaine de Lyon est composée de 57 communes et possède une population plus importante que celle de Lille.

La particularité de cette structure intercommunale est qu'il y a 4 communes qui possèdent plus de 65.000 habitants et qui absorbe près de

40% de la population de la métropole lilloise. Ces communes sont Lille, Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq.

**Figure 2 : Lille Métropole Communauté Urbaine**



## 2) Démographie

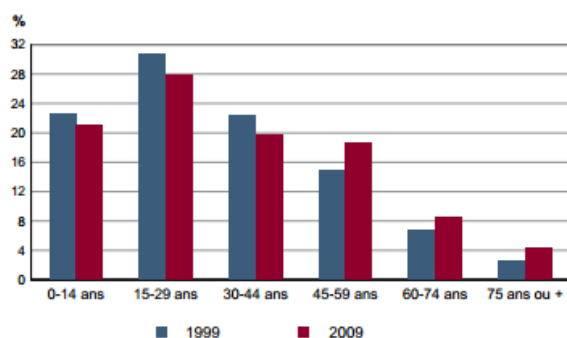
Sur le territoire communal, on constate que depuis une dizaine d'année la population diminue à cause d'un solde migratoire négatif et qu'elle est vieillissante. En effet, on peut voir que les tranches d'âges les plus jeunes tendent à diminuer et les catégories d'âges les plus élevées tendent à augmenter

**Figure 3 : Evolution de la population de Villeneuve d'Ascq**

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	26 178	36 769	59 527	65 320	64 997	63 844
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	953,3	1 339,0	2 167,8	2 378,7	2 367,0	2 325,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

**Figure 4 : Population par grande tranche d'âge**



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

De plus, les logements de grandes tailles (5 pièces et plus) ont augmenté ces dernières années et ceux de petites tailles sont dans une phase décroissante.

**Figure 5 : Résidences principales selon le nombre de pièces**

	2009	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>24 594</b>	<b>100,0</b>	<b>22 715</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	1 665	6,8	1 346	5,9
2 pièces	2 659	10,8	2 517	11,1
3 pièces	4 940	20,1	4 425	19,5
4 pièces	5 740	23,3	5 938	26,1
5 pièces ou plus	9 590	39,0	8 489	37,4

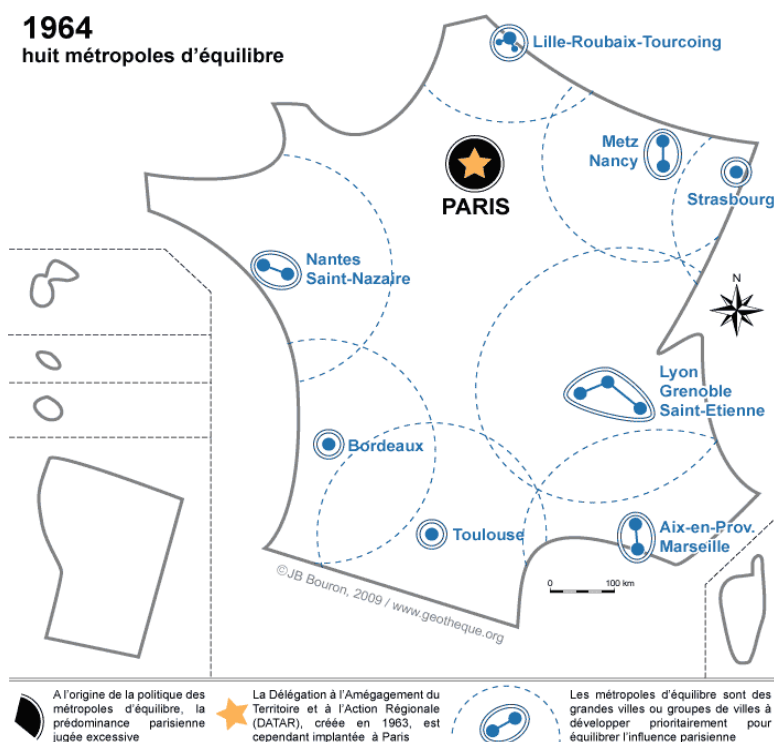
Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Il se pose ainsi le problème des parents qui restent, avec le départ des enfants, à un ou deux dans des maisons spacieuses, ce qui est gênant pour eux du fait que le logement devient trop difficile à entretenir.

### 3) Métropoles d'équilibre

Au début des années 60, les études effectuées ont montré qu'une croissance démographique sans précédent allait avoir lieu jusqu'à la fin du siècle et en grande majorité dans la région parisienne. L'Etat a donc amorcé une politique de rééquilibrage au profit de la province en ouvrant le champ de l'aménagement au reste du territoire. C'est la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale (DATAR) qui a été désignée pour mettre en œuvre cette politique. Huit métropoles d'équilibre vont ainsi voir le jour avec comme objectif de créer un contre poids économique et démographique par rapport à l'hypertrophie de Paris. L'une de ces métropoles située dans le Nord de la France était l'agglomération de Lille-Roubaix-Tourcoing.

Figure 6 : Les métropoles d'équilibre



Source : [http://geotheque.org/wpcontent/2012/10/france\\_amgt\\_metropolesequil.png](http://geotheque.org/wpcontent/2012/10/france_amgt_metropolesequil.png)

#### 4) Politique ville nouvelle

Cette politique de métropole d'équilibre a été accompagnée de la politique ville nouvelle pour absorber la croissance des grandes agglomérations comme celle de Lille mais aussi pour donner un cadre de vie plus agréable aux habitants. En effet, l'Etat encourage une architecture urbaine de qualité pour rompre avec l'urbanisme des Grands Ensembles, généralisés à l'après guerre, dans le but de résorber l'habitat insalubre et pour répondre à un besoin de logement. Le problème est que cette forme d'urbanisme était caractérisée par une absence d'activité et de mixité. C'est principalement dans cette logique que les villes nouvelles vont se distinguer des Grands Ensembles.

C'est ainsi qu'à la fin des années 60, on assiste à l'émergence de neuf villes nouvelles. Il y en a une qui va nous intéresser plus particulièrement puisque c'est à cet endroit que se situe notre périmètre d'étude. Il s'agit de Villeneuve d'Ascq (Lille Est).

**Figure 7 : Les villes nouvelles en France**



Source : plaquette « 9 villes nouvelles : Pourquoi ? Comment ? », EPALE.

## 5) Histoire de la commune

Villeneuve d'Ascq est née à la fin des années 60 d'une volonté politique de l'Etat qui a consisté à fusionner trois villages qui sont Ascq, Annappes et Flers. Chacun de ces villages avait sa propre histoire avant d'en faire un héritage commun. Le nom de cette ville nouvelle est d'ailleurs un hommage à un élément tragique de l'histoire qui est le massacre d'Ascq. Lors de la seconde guerre mondiale, ce village a été la cible des troupes allemandes qui ont fait environ 500 morts.

Au départ, la mission de l'Etablissement Public d'Aménagement Lille-Est (EPALE) était de faire de Villeneuve d'Ascq un lieu qui accueillerait tous les cadres de l'agglomération et plus globalement ceux de la région Nord Pas de Calais. En effet, le ministre de l'équipement de l'époque voulait créer un cadre de vie agréable et donc un lieu attractif pour contrebalancer l'image très négative qui ressortait de cette ancienne région minière et textile. Par exemple, l'un des premiers quartiers conçu a été celui de la Brigode et il était réservé à une population très aisée. Néanmoins, l'élément fondamental qui a déterminé le choix du site pour l'implantation de la ville a été la position de deux universités à l'Est de Lille.

En effet, le nombre d'étudiant s'accroît d'années en années au sein des universités lilloises. Les différents campus universitaires deviennent de plus en plus étroits et ont de plus en plus de mal à absorber cette croissance étudiante. Le rectorat a donc décidé de délocaliser dans un premier temps en 1957 l'université des sciences et technologies à Annappes pour former une sorte de « campus à l'américaine » qui s'étend sur 200 ha. Puis en 1965, c'est la faculté de lettres, arts et sciences humaines qui s'installent à Flers dans le quartier du Pont de Bois.

**Figure 8 : Université Lille 3 lors de ses origines**



*Université achevée et quartier en voie d'achèvement, vers 1977, AMVA, Album EPALE, 16W3\_042*

**Figure 9 : Université Lille 1 lors de ses origines**



*Cité scientifique, 1976, Phot'R, AMVA, EPALE, 9Fi2041*

Ces deux pôles universitaires illustrent bien la manière de penser le développement urbain des élus de la commune. En effet, Villeneuve d'Ascq a aussi été conçu pour donner un cadre urbain aux universités

## 6) Une identité par quartier

Globalement, chaque quartier possède une identité propre et fonctionne en autonomie. La ville est ainsi une union de ces différents quartiers indépendants les uns par rapport aux autres. Par exemple au niveau résidentiel, on trouve des quartiers purement sociaux comme celui du Pont de Bois ou de l'hôtel de ville (plus de 90% de logements sociaux) et des quartiers qui sont réservés à une population plus aisée comme celui de Brigode. « La mixité sociale existe à Villeneuve d'Ascq, mais elle est présente dans la diversité des quartiers plutôt qu'au sein de chacun des quartiers »<sup>1</sup>.

Au niveau des quartiers universitaires, l'impact territorial de ces universités est très faible sur le territoire communal puisqu'elles apparaissent avec leur campus comme de véritables enclaves c'est-à-dire qu'elles sont coupées de la ville d'un point de vue physique.

---

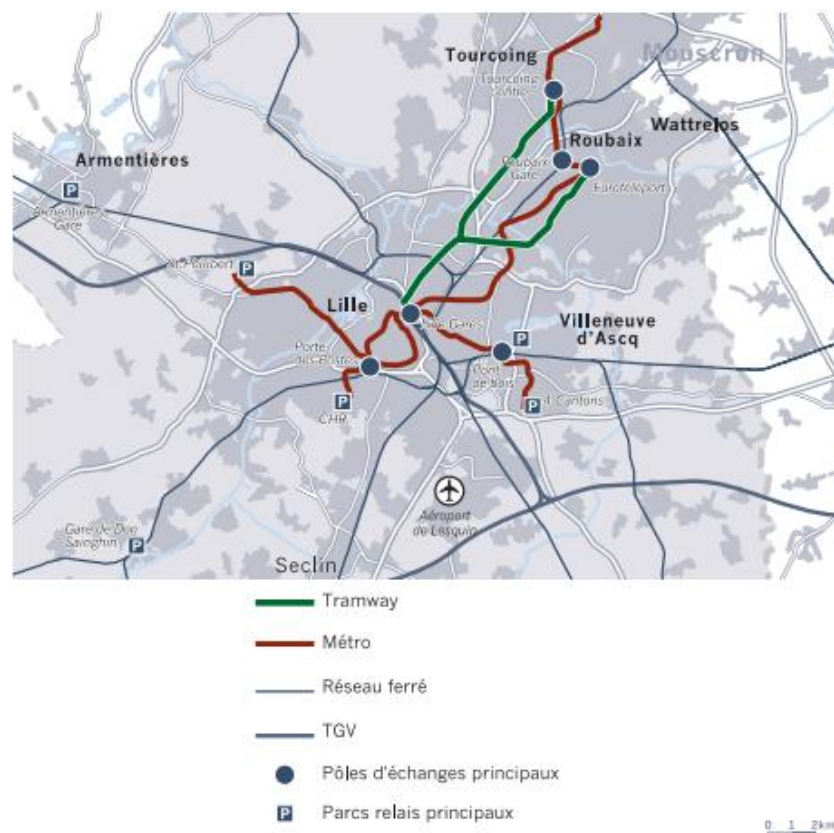
<sup>1</sup> Utopies et mythologies urbaines à Villeneuve d'Ascq, Bénédicte Lefebvre & Michel Rautenberg, publié en 2010, 50p.

## 7) Accessibilité

Villeneuve d'Ascq et plus particulièrement l'université des sciences et technologies (Lille 1) a été à l'origine d'un projet de nature exceptionnel. En effet, cette commune est le berceau du premier métro automatique du monde : Le Villeneuve d'Ascq-Lille (VAL). Le nom signifie simplement le trajet effectué par ce métro. La capacité d'accueil du VAL était de 10.000 voyageurs par heure. Cependant, pour pouvoir vendre ce projet dans d'autre territoire et notamment dans le reste de la métropole, le nom a dû être modifié. Il est désormais connu sous le nom de Véhicule Automatique Léger. Ce projet a été inauguré le 25 avril 1983 par François Mitterrand. La ligne 2 reliant Lille à Tourcoing en passant par Roubaix a été officialisée en 1989.

De plus, on peut apercevoir sur la carte le tracé d'un Tramway qui était présent avant la construction du métro. Il permettait de relier Lille à Roubaix et Tourcoing. L'arrivée de la ligne 2 a donc permis de dédoubler cette axe qui draine un nombre de passager très important.

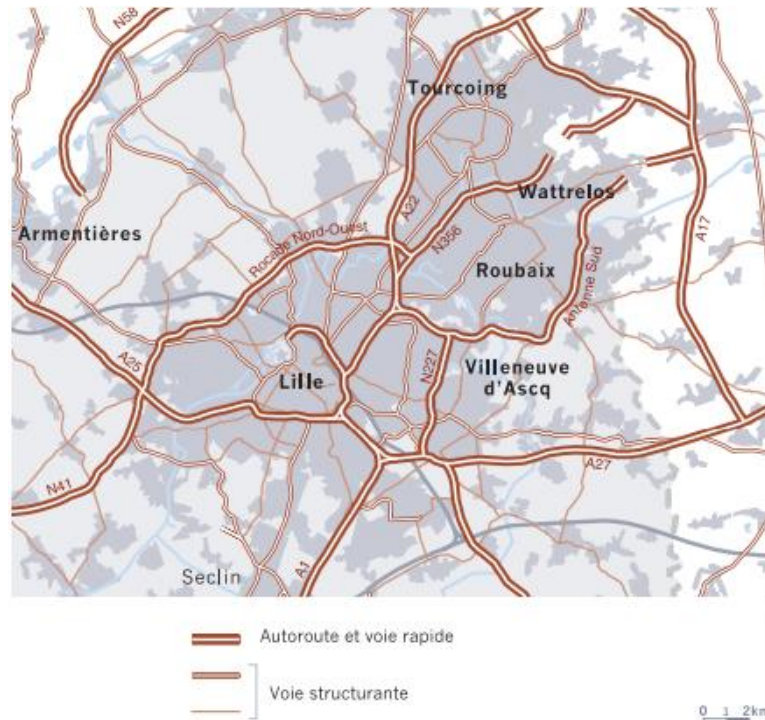
**Figure 10 : Réseau de transports en commun de Lille Métropole**



Source : Schéma Directeur et d'Urbanisme de Lille

En plus d'un réseau de transport en commun très performant, Villeneuve d'Ascq est également accessible par le réseau routier et autoroutier quel que soit l'endroit où l'on se trouve dans l'agglomération.

**Figure 11 : Réseau autoroutier de Lille Métropole**



Source : Schéma Directeur et d'Urbanisme de Lille

Cette armature de transport est très importante car c'est un facteur qui explique que les étudiants peuvent s'éloigner de leur lieu d'étude en sachant qu'il leur sera facile de pouvoir le regagner tous les matins. La distance la plus longue pour accéder à Villeneuve d'Ascq est de 40 minutes. C'est le trajet entre Tourcoing et Villeneuve d'Ascq.

Pour faire un lien avec la situation actuelle de Tours, je pense qu'il serait intéressant de pouvoir analyser dans quelques années l'influence que va avoir son tramway sur le rapport de proximité entre les étudiants et leur lieu d'étude.

## Les caractéristiques et les besoins des étudiants

Définition :

Logement étudiant dans le parc public : « Le logement social étudiant, s'adressant d'abord au public des boursiers étudiants, doit répondre d'une part aux spécificités du monde étudiant, et d'autre part être produit pour un prix de location très social pour l'étudiant. L'étudiant et le prix de location doivent être au centre du processus de réhabilitation ou de construction. Pour l'offre publique, il faut à la fois répondre à la demande sociale des étudiants et garantir l'équilibre économique du CROUS. Le logement étudiant est destiné aux boursiers en priorité ainsi qu'aux autres étudiants en difficulté économique. Il doit également permettre d'accueillir les étudiants internationaux, faciliter tous les échanges scientifiques et de coopération internationale des établissements d'enseignement supérieur. Il doit consacrer suffisamment d'espaces collectifs pour favoriser les rencontres et les échanges de toute nature, essentiels dans ce moment de vie, qui est parfois décisif dans la constitution des personnalités. »<sup>2</sup>

### 1) Population étudiante

**Figure 12 : Nombre d'étudiants dans les universités villeneuvoises en 2012**

	Effectifs	Localisation
Lille 1 Sciences et Technologies	19604	Villeneuve d'Ascq – Cité Scientifique
Lille 3 Arts, Lettres, Langues, Communication, Sciences Humaines et Sociales	15745	Villeneuve d'Ascq - Pont de Bois
Total LMCU	93642	LMCU

Source : OFIP 2012 et OFIVE 2012

Il y a également sept grandes écoles qui sont implantées à Villeneuve d'Ascq et qui ne figure pas sur ce tableau. Nous reviendrons sur ce cas précis par la suite.

---

<sup>2</sup> Rapport sur le logement étudiant - Jean-Paul Anciaux, député de Saône-et-Loire - février 2008

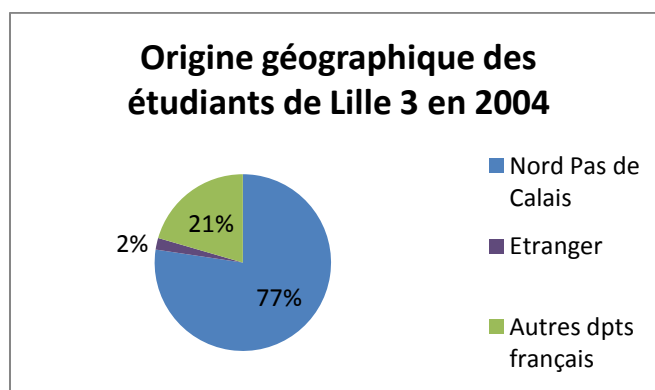
L'élément important ici est qu'on peut voir qu'une grande partie de l'enseignement supérieur métropolitain se trouve à Villeneuve d'Ascq.

## 2) Une diversification de la provenance des étudiants

En fonction du choix d'étude et de la localisation des établissements, les migrations résidentielles ont fortement augmentées ces dernières années. Cela va donc se ressentir sur le taux de décohabitation. Selon un rapport de l'OVE, « le facteur qui influence le plus la décohabitation est la distance qui sépare le domicile des parents et la ville où l'étudiant fait ses études »<sup>3</sup> Ainsi, on peut supposer que plus le nombre d'étudiant non originaire de la région est grand, plus la décohabitation et la demande de logement vont être importantes.

Au sein de l'université Lille 3, en 2004, il y avait 21% d'étudiants non originaires de la région et 2% qui viennent de l'étranger. En 2013, on recense 24% d'étudiants qui viennent d'une région différente de la région Nord Pas de Calais et 4% qui viennent de l'étranger. On constate donc une augmentation des migrations résidentielles chez les étudiants.

**Figure 13 : Origine géographique des étudiants de Lille 3 en 2004**

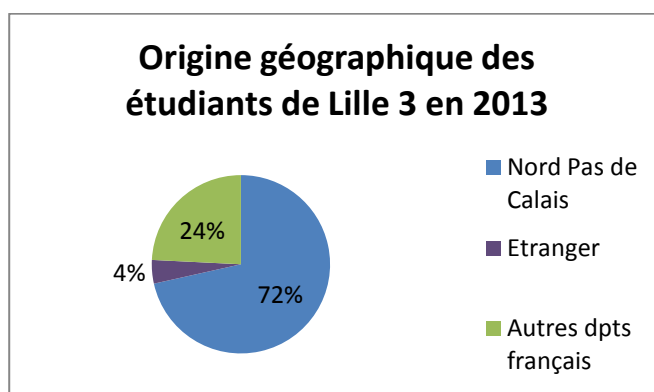


Source : OFIVE 2004

Réalisation : Gharbage Marwan

<sup>3</sup> Rapport de l'Observatoire de la Vie Etudiante de septembre 2002

**Figure 14 : Origine géographique des étudiants de Lille 3 en 2013**



Source : OFIVE 2013  
Réalisation : Gharbage Marwan

A Lille 1, le constat est similaire à l'exemple précédent. Le pourcentage d'étudiants non originaire de la région est en constante augmentation. D'après l'OFIP, il y avait 21.6% d'étudiants non originaires de la région en 2004, 27.7 % d'étudiants en 2008, 29% d'étudiants en 2010.

Le fait d'avoir pris des points spécialisés était juste pour illustrer cette croissance. Globalement cette courbe de tendance est vraie depuis une vingtaine d'année.

Concernant la région, les statistiques de l'ORES indiquent qu'entre 1995 et 2003, le nombre d'étudiants originaires d'une autre région que le Nord-Pas-de-Calais a augmenté de 41%. Villeneuve d'Ascq est donc dans cette dynamique régionale.

### **3) Une tendance à l'augmentation du nombre de boursier**

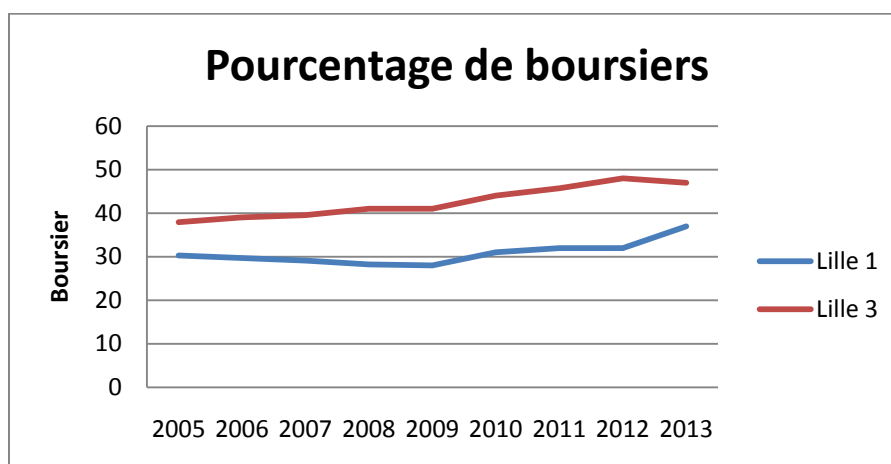
Depuis quelques années, on voit que le nombre de boursier augmente ce qui signifie que globalement la population s'appauvrit.

Il convient de signaler que Villeneuve d'Ascq suit la dynamique régionale puisque l'académie de Lille est celle qui comporte le plus grand nombre de boursier du pays avec un taux moyen de 30 % en 2008.

A Lille 3, le taux de boursier était supérieur à la moyenne académique et il est même devenu impressionnant car on a globalement en 2012 un étudiant sur deux qui est boursier. Ce taux reste plus raisonnable à Lille 1.

Villeneuve d'Ascq possède donc un panel d'étudiant boursier qui est très important. Ainsi, il faudra une offre de logement qui tienne compte de cette caractéristique.

Figure 15 : Pourcentage de boursiers



Source : OFIP et OFIVE

Réalisation : Gharbage Marwan

#### 4) Les courts séjours

Les évolutions liées à l'enseignement supérieures produisent une demande plus importante de courts séjours.

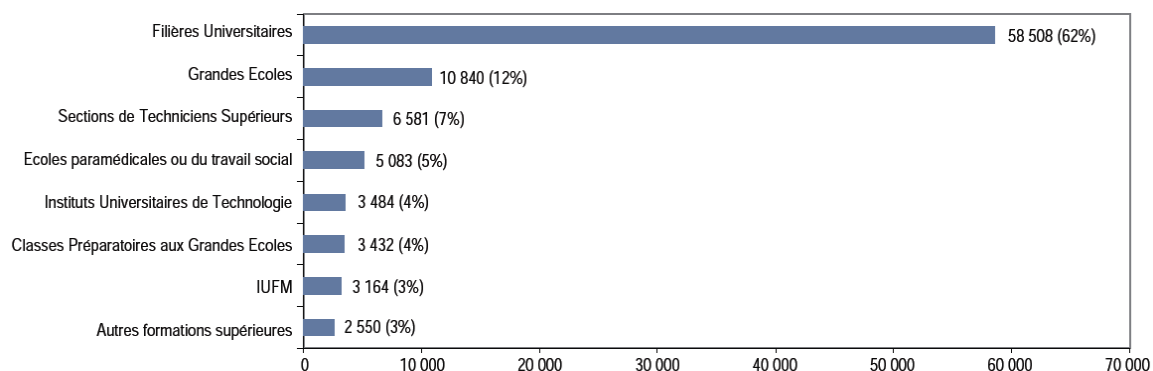
Premièrement, le système d'organisation des universités a été complètement transformé. En effet, en 2006 la réforme Licence Master Doctorat est devenue obligatoire et le contenu théorique des cours a été pensé non plus de manière annuelle mais de manière semestrielle. L'intérêt de ce système était d'harmoniser les cycles de formations français et européens pour favoriser les échanges. Cette évolution a eu pour effet d'accroître la mobilité des étudiants, susceptibles désormais de changer plusieurs fois de logements durant leur formation. Ainsi la durée moyenne de séjour dans un logement s'en trouve sensiblement raccourcie.

Deuxièmement, les filières « classiques » sont en train de diminuer au profit des filières d'excellence (CPGE) et des filières courtes de types IUT ou STS, caractérisées par une alternance entre des cours théoriques et des stages en entreprises. Les étudiants qui préparent à intégrer une grande école sont davantage ancrés dans la mobilité car ces écoles ont des capacités d'accueil plus faible que l'université et qu'elles sont localisées en des points précis du territoire. De même, pour les étudiants qui ont intégrés une grande école, avoir une expérience à l'étranger est devenu quelque chose d'obligatoire pour avoir un diplôme. Pour les filières courtes, le programme est conçu de manière à accélérer l'entrée sur le marché du travail. L'insertion dans le monde professionnel au cours de la

formation se fait donc de manière beaucoup plus proche dans le temps ce qui nécessite des logements pour quelques mois voir quelques semaines.

On voit donc que la diversification des filières de formation a un impact important sur la nature de la demande en logement étudiant. Mais bien que ces différentes filières soit dans une phase de croissance, il n'en reste pas moins que l'université absorbe encore la grande partie des étudiants.

**Figure 16 : Filière d'étude des étudiants inscrit en 2007 dans LMCU**



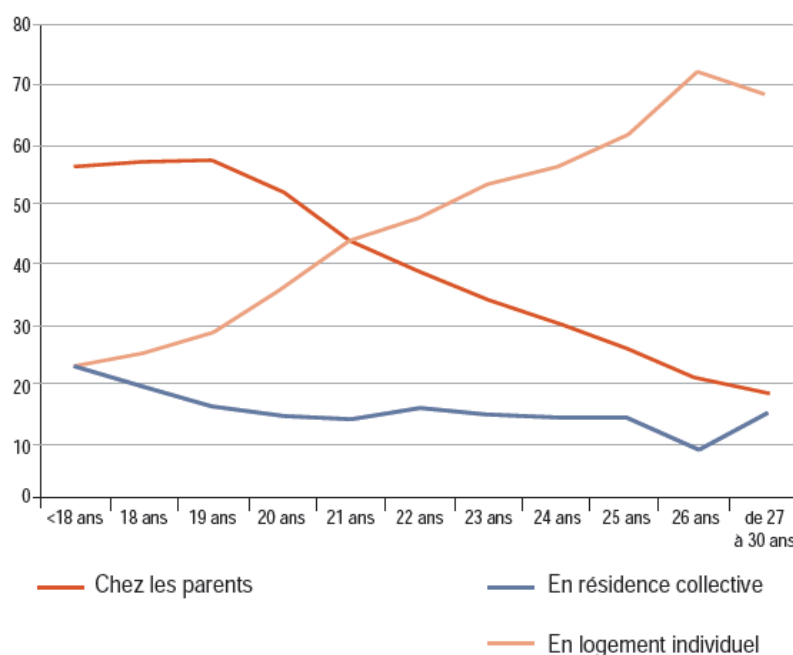
Source : ORES

## 5) Evolution du mode de logement avec l'âge

De manière générale, les étudiants ont un besoin grandissant d'émancipation et d'autonomie au cours de leur vie. On constate sur le graphique ci-dessous que les étudiants sont de moins en moins enclin à vivre chez leurs parents. Ceci peut être dû par nécessité du fait de la distance entre le lieu d'étude et le lieu de résidence des parents.

L'aspect intéressant ici est que l'étudiant délaisse au cours de son parcours l'offre en résidence collective située sur les campus au profit d'un logement individuel. Il veut donc se rapprocher des centres villes.

**Figure 17 : Evolution du mode de logement avec l'âge**



Source : Observatoire de la Vie Etudiante, « Enquête Conditions de vie 2006 »

## 6) Des difficultés de logement pour certaines catégories d'étudiants

### a) Les étudiants étrangers « hors convention »

Il faut savoir que deux types d'étudiants étrangers existent :

On trouve tout d'abord ceux qui viennent en France dans le cadre d'un échange international conventionné comme le programme ERASMUS. Ces étudiants accèdent généralement à un logement dès leur arrivée sur le territoire français. Mais il existe aussi des étudiants qui viennent en France sans convention et qui ne bénéficient pas des mêmes avantages que le cas précédent. En effet, ces étudiants sont considérés par l'Etat comme des privilégiés alors que la plupart d'entre eux connaissent une situation sociodémographique extrêmement fragile, et ne sont pourtant pas appréciés en tant que tels, sur le plan du logement comme sur le plan des aides au transport. Ils ne font pas partie des listes prioritaires du Crous et ne bénéficient pas des aides pour le transport régional.

### b) Les étudiants non boursiers aux ressources modestes

Le cas de cette catégorie d'étudiants en proie à des difficultés financières et d'accès à un logement est problématique. Les acteurs du marché du logement comme le Crous ont conscience que ces étudiants ont de grosses

difficultés et qu'ils restent par nécessité dépendant de leurs parents. Le plafonnement est de 1500€ c'est-à-dire que les étudiants dont les parents perçoivent un revenu supérieur à ce montant n'ont pas de bourse et ne sont pas prioritaire dans l'accession en résidence universitaire. Mais dans le même temps, il est impossible pour ces étudiants de pouvoir accéder au marché locatif privé car le prix de location est beaucoup plus élevé.

Ainsi, le Crous a mis en place en 1999 l'échelon 0. Son fonctionnement est très simple. Il permet aux étudiants qui dépassent de peu le plafond de pouvoir bénéficier d'une chambre en résidence universitaire, d'être exonérés du paiement des droits d'inscription à l'université en début d'année et enfin de pouvoir avoir accès plus facilement au transport régional et donc faciliter le déplacement de ces étudiants dans la métropole.

Bien que cet échelon constitue un progrès, il demeure néanmoins insuffisant dans le sens où les étudiants qui n'ont pas pu avoir accès à une résidence universitaire peinent toujours à se loger.

### **c) Les étudiants à fortes mobilités résidentielles**

Comme nous l'avons vu précédemment, le développement des filières courtes ainsi que la transformation organisationnel du système universitaire induit une mobilité qui s'accroît au fur et à mesure du temps. En revanche, la manière de concevoir le logement de la part des acteurs du marché de l'habitat ne va pas dans le sens de cette évolution. En effet, l'étudiant qui est déjà préoccupé par son insertion dans le monde professionnel notamment par le biais de stage n'a pas forcément le temps de s'occuper du logement. Et ces acteurs ne mettent pas en place, ou très peu, des logements qui vont être loués pour une durée relativement courte. A cette difficulté s'ajoute bien sûr le coût que cela représente. Les étudiants se trouvent dans l'obligation de louer pour des périodes courtes et variables et doivent payer des frais d'entrée dans le logement provisoire alors que dans la plupart des cas, il continue de payer un loyer pour son logement qui se trouve à proximité son lieu d'étude principal.

## Etat actuel de l'offre

Nous allons donc faire un point sur l'état actuel de l'offre pour vérifier si elle s'adapte bien à l'évolution de la demande

### 1) Le parc Crous

Il me semble nécessaire de faire un point de vocabulaire sur les différentes chambres proposées par le Crous pour en comprendre les différents aspects et pour en visualiser l'organisation spatiale.

Les résidences traditionnelles se divisent en deux catégories :

Chambres traditionnelles non réhabilitées : ce sont des chambres de 9 m<sup>2</sup> meublées avec lavabo. La cuisine et les sanitaires sont collectifs. Elles ouvrent droit à l'ALS (Allocation Logement à caractère Social).

Chambres traditionnelles réhabilitées : chambres meublées de 9 m<sup>2</sup> également avec sanitaires trois fonctions (lavabo-douche-WC). La cuisine est collective. Elles ouvrent le droit à l'ALS.

Résidence conventionnée : chambres meublées de 18 m<sup>2</sup> avec sanitaire et cuisine intégrées. Elles ouvrent le droit à l'APL (Aide Personnalisée au logement).

C'est deux types de résidence proposées par le CROUS, avec des niveaux de confort et de loyer différents, correspondent à l'origine à des montages juridico-financiers différents. En effet, dans le premier cas, c'est l'Etat qui est propriétaire du terrain et de l'ouvrage existant. Il le met tout simplement à disposition du Crous. Dans le deuxième cas, soit l'Etat est propriétaire du terrain et l'a concédé à un organisme HLM en bail emphytéotique (bail de longue durée) qui lui-même en confie la charge au Crous, soit cet organisme HLM est propriétaire du terrain.

#### a) Un parc Crous très dense à Villeneuve d'Ascq

Il est primordial d'analyser l'emplacement de ces résidences universitaires au sein de LMCU. Cela permet de savoir si une commune a une vocation universitaire et quel est l'impact étudiant sur cette commune.

Sur la commune de Villeneuve d'Ascq, le parc Crous absorbe une part importante de l'offre dédiée aux étudiants. En effet, on peut voir sur le

tableau ci-dessous que le nombre de places sur le territoire communal est de 4480. Un autre fait très important est que la très grande partie de ce parc se trouve dans le quartier Cité scientifique, lieu où est implantée l'université Lille 1. Par conséquent, et ceci se traduit sur le tableau, il y a très peu de résidence Crous dans le quartier du Pont de Bois où l'on trouve la deuxième université présente sur Villeneuve d'Ascq.

**Figure 18 : Nombre et type de logements Crous dans le territoire de LMCU**

NOMBRE ET TYPE DE LOGEMENTS CROUS DANS LE TERRITOIRE DE LMCU (EN NOMBRE DE PLACES)

VILLE	Résidences traditionnelles		Résidence conventionnée	TOTAL
	Non réhabilitées	Réhabilitées		
Lille centre	51		152	203
Lille sud	617	450	597	1 664
Lille Moulins			354	354
LILLE	668	450	1 103	2 221
Villeneuve d'Ascq - Pont de Bois			310	310
Villeneuve d'Ascq - Cité scientifique	3 033	319	415	3 767
Villeneuve d'Ascq - Autre site		303	100	403
VILLENEUVE D'ASCQ	3 033	622	825	4 480
Mons en Baroeul	597			597
Wattignies		238		238
Tourcoing			135	135
<b>TOTAL</b>	<b>4 298</b>	<b>1 310</b>	<b>2 063</b>	<b>7 671</b>

Source : ADU Lille Métropole

### b) Mais un parc encore insuffisant à l'échelle de LMCU

Composée de résidences collectives, l'offre CROUS actuelle compte 7 671 places au total, réparties inégalement sur LMCU, dont 298 sont proposées en cohabitation et 113 sont adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Elle couvre ainsi 9% des besoins des étudiants contre 7% au niveau national. Néanmoins, au regard de la demande, cette offre est globalement insuffisante sur LMCU. En effet, le Crous a comptabilisé 24619 demandes au début de l'année universitaire 2007/2008 et 28457 demandes pour l'année 2008/2009. D'après les calculs du Crous, la tension serait de 3,07 étudiants par logement.

En se basant sur les préconisations du rapport Anciaux, l'offre Crous devrait correspondre à 10% des effectifs étudiants ou 1/3 des étudiants boursiers sur LMCU. En faisant l'hypothèse d'une stabilisation des effectifs, il y aurait encore un manque à combler allant de 1400 à 2400 places en construction neuve.

Etant donné que l'offre sur Villeneuve d'Ascq est déjà très conséquente, il serait préférable d'implanter ce manque de logement autre part dans LMCU.

**Figure 19 : Evaluation des besoins dans LMCU**

	LMCU
Nombre d'étudiants	93642
Nombre d'étudiants boursiers	28092
Objectifs Crous issus du rapport Anciaux (10% des étudiants ou 1/3 des étudiants boursiers)	9364
Nombre de places Crous actuel	7671
Besoins	1693

Source : ADU Lille Métropole

### c) Un phénomène de vacance

En plus de l'offre qui est quantitativement insuffisante, on voit apparaître un phénomène de vacance qui témoigne de l'inadéquation de ce parc. En effet, dans un contexte de pénurie de logement, le fait qu'une partie de ce parc demeure non loué montre bien la désaffection des étudiants à l'égard de cette offre. Le type de chambre qui est le plus touché par cette vacance est le 9 m<sup>2</sup> sans confort des résidences traditionnelles. C'est donc une perte pour les étudiants puisqu'une partie d'entre eux devra trouver un autre endroit pour se loger mais aussi pour le Crous qui ne gagne plus d'argent sur cette offre.

Ce phénomène concerne essentiellement le parc Crous qui est situé à Villeneuve d'Ascq car c'est dans cette commune que l'offre traditionnelle est majoritaire. Par exemple, la résidence Camus est composée de 85% de chambres traditionnelles. De plus, cette résidence est celle qui accueille le plus grand nombre de places de l'ensemble du patrimoine Crous à l'échelle régionale. La désaffection est aussi certainement liée à l'aspect « grand ensemble » de ce bâtiment.

Ainsi, le Crous n'a pas totalement réussi à s'adapter aux exigences grandissantes des étudiants qui se soucient désormais de leur cadre de vie pour favoriser leur réussite scolaire. La réhabilitation du parc sera désormais un objectif prioritaire pour lui afin de faire correspondre la nature de l'offre à la demande.

**Figure 20 : Résidence Camus**



## 2) Les résidences écoles

Il y a également plusieurs grandes écoles qui sont présentes sur le territoire de Villeneuve d'Ascq. Mais le cas de leurs étudiants est beaucoup moins problématique que ceux des universités. En effet, les résidences écoles permettent aux étudiants de se loger sans trop de difficultés. De plus le fait que les étudiants soient dans une même promotion et se côtoient tout au long de l'année facilite les liens d'amitié. Ainsi, on constate souvent qu'après la première année, les étudiants privilégient la colocation et abandonnent ce type de résidence. Elles restent donc essentiellement réservées aux nouveaux arrivants.

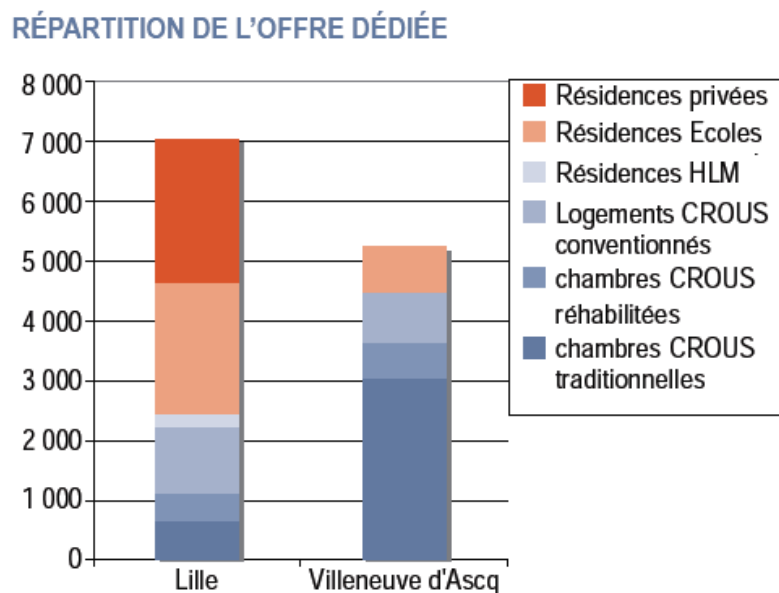
De manière générale, les familles de ces étudiants sont plus aisées que ceux des universités. Les parents peuvent donc aider leurs enfants en participant aux frais de dépenses et notamment le loyer.

Ainsi, c'est plutôt le choix de l'étudiant qui prime sur le type d'habitat où il va vivre durant sa période de formation. Comme le choix est volontaire, c'est un sujet qui n'est plus prioritaire à traiter. Le seul élément qu'il faudra retenir dans notre étude est que ces étudiants privilégient les centres villes car c'est là que l'animation est la plus complète. Ils optent donc pour le parc locatif privé qui se trouve à proximité des centralités.

Néanmoins certaines écoles n'ont pas de résidence à disposition pour loger leurs étudiants. Pour cela, ils passent un accord avec le Crous et réservent un ou plusieurs bâtiments qui serviront ensuite à les loger. La vie associative étant beaucoup plus importante dans les écoles, le logement Crous est mieux supporté par cette catégorie de locataire. C'est le cas de Polytech Lille par exemple.

Voici un récapitulatif de l'offre dédiée aux étudiants à Villeneuve d'Ascq. On distingue une forte majorité de logements Crous et plus particulièrement de chambres traditionnelles qui n'attirent plus du tout les étudiants. Pour faire une comparaison avec Lille, on peut voir que la ville possède une offre un peu plus importante en quantité mais c'est surtout la qualité et la diversité de l'offre qui marque une grande différence avec la ville nouvelle. En effet, le nombre de chambres traditionnelles qui gênent les étudiants sont moins nombreuses ce qui permet d'éviter le logement vacant. Au niveau de la diversité de l'offre dédiée, on observe la présence de résidences HLM (Habitat à Loyer Modéré) et de résidences privées.

**Figure 21 : Répartition de l'offre dédiée à Lille et Villeneuve d'Ascq**



Source : ADU Lille Métropole

### 3) Le parc locatif social

Définition : « Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- les logements appartenant à des organismes d'HLM, qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer
- les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948 »<sup>4</sup>

Concernant les résidences HLM, c'est un type d'habitat qui est très peu utilisé par les étudiants. On peut voir sur le graphique précédent que l'offre est très faible. Selon le groupe SNI<sup>5</sup>, « le régime juridico-administratif du logement social est clairement inadapté à leur accueil. Les caractéristiques techniques du parc (typologie, localisation) ne répondent pas non plus à leurs besoins ». D'après ces propos, il apparaît logique d'éviter de développer cette offre dédiée aux étudiants puisqu'elle pourrait finir, au même titre que les chambres traditionnelles du Crous, avec un taux de logement vacant élevé. A priori, ce type d'habitat est sans doute beaucoup plus adapté aux familles avec enfants.

### 4) Les résidences privées étudiantes

L'élément très intéressant ici est le développement des résidences privées étudiantes qui ont été favorisées par les mesures de défiscalisation des années 90. Il y a d'ailleurs beaucoup de promoteurs privés qui se sont spécialisés sur ce type d'habitat. Quand le bâtiment est construit, le promoteur maître d'ouvrage recherche soit un propriétaire unique soit un gestionnaire (comme Réside Etudes), puis va vendre un à un les logements à des investisseurs privés. C'est un placement qui est apprécié des investisseurs puisqu'il offre des rendements annuels de l'ordre de 4 à 6% ainsi que certains avantages fiscaux. En effet, l'acquéreur, en prenant le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) ou celui de loueur en meublé non professionnel (LMNP), peut défiscaliser les revenus liés à son investissement et en récupérer la TVA.

---

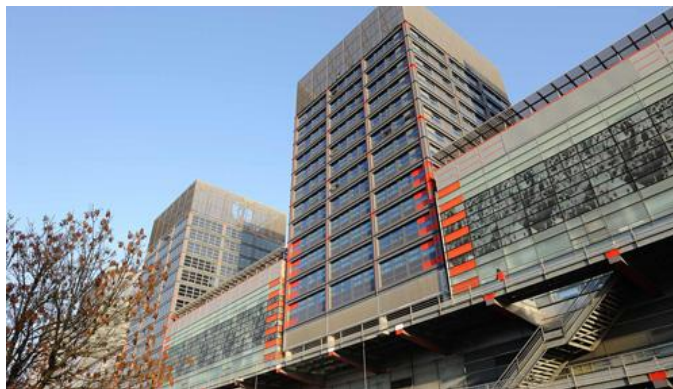
<sup>4</sup> <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/parc-locatif-social.htm>

<sup>5</sup> Le logement des étudiants et des jeunes actifs, Livre orange

Ces résidences étudiantes comme celles pour les personnes âgées ont été construites en se basant sur le concept de « résidence service intégré ». En effet, le but est d'offrir un confort sans précédent aux étudiants. C'est pour cette raison qu'elles sont composées d'un espace de forme et que la priorité est mise sur la sécurité. Le personnel préfère d'ailleurs garder d'une année sur l'autre les mêmes locataires ce qui permet de connaître personnellement les étudiants. Ainsi, ils essayent d'assouvir au maximum leurs besoins pour leur assigner un véritable sentiment d'appartenance au lieu. De cette manière, on remarque plus facilement une personne qui n'aurait rien à faire dans cette résidence.

L'inconvénient est que ces résidences ne sont pas faites pour faciliter la mobilité des étudiants alors qu'elle est indéniablement dans une phase de croissance. De plus le loyer est plus cher que dans une résidence classique de type Crous. Elles sont donc réservées à une catégorie d'étudiants plus aisés.

**Figure 22 : Résidence privée Les Estudines**



Source : <http://www.estudines.com/residence-logement-etudiant-lille-6-169.html>

## 5) Le parc locatif privé

Le graphique de la répartition de l'offre dédiée montre que l'on a une offre qui avoisine les 5000 logements pour la commune de Villeneuve d'Ascq et 12.000 pour LMCU. En effet, Roubaix et Tourcoing ne recevant que très peu d'étudiants, l'offre qui est dédiée pour eux peut être négligée. Mais la demande étudiante a été estimée par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole (ADU) à 50.000 logements pour LMCU. Il y a donc un décalage énorme entre l'offre dédiée aux étudiants et la demande.

Pour cette raison, la très grande majorité d'entre eux ont recouru au parc locatif privé. Au départ, ce parc n'était pas fait pour les étudiants mais il s'avère qu'à l'heure actuelle, ce sont eux qui captent l'essentiel de l'offre. En effet, ce parc est celui qui a augmenté le plus rapidement avec une hausse de plus de 2 210 logements en 8 ans, entre 2000 et 2007, soit près de 300 logements locatifs privés supplémentaires par an. Bien entendu, la croissance est liée à des constructions neuves mais aussi à une réhabilitation du parc existant représentant 35% du total.

L'inconvénient est que les propriétaires hésitent de plus en plus à louer ces logements à des étudiants car ils sont très mobiles. Ainsi, le logement peut se retrouver vide en cours d'année, c'est donc une perte pour le propriétaire qui va devoir chercher un nouveau locataire pour combler le départ du précédent. De plus, en raison d'un prix plutôt élevé, ce type d'habitat ne sera pas accessible à toute la gamme étudiante. Seuls les étudiants les plus aisés pourront se permettre d'accéder à ce parc.

C'est d'ailleurs au niveau de ce parc que l'on trouve la plus grande différence entre Lille et Villeneuve d'Ascq.

**Figure 23 : Le parc locatif privé en 2007**

Commune	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
Villeneuve-d'Ascq	674	439	518	432	329	90	2 482
Lille	21 125	18 860	8 804	3 438	1 155	554	53 936
LMCU	28 968	30 745	21 587	14 599	8 651	3 176	107 726

Source : ADU Lille Métropole

Comme nous pouvons le voir sur le tableau ci-dessus, le parc locatif privé est très faible dans la ville nouvelle alors que Lille possède à elle seule la moitié du parc de la métropole.

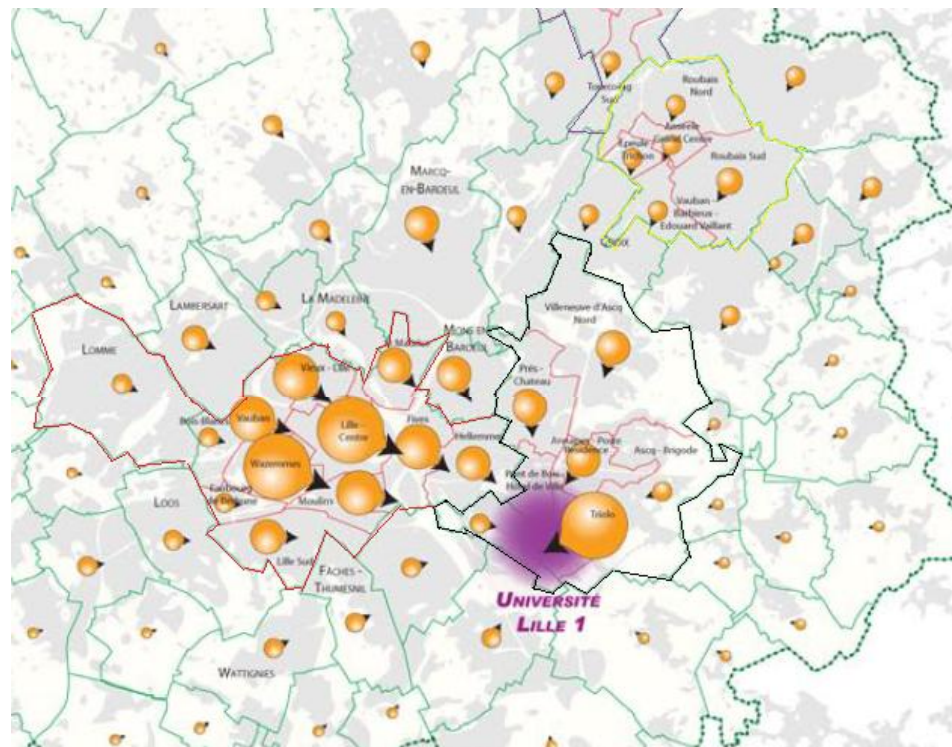
À Villeneuve d'Ascq, c'est l'office de tourisme qui gère depuis 2004, un fichier de logements privés disponibles à la location pour les étudiants. Auparavant, cette charge était assurée par le service logement de la Ville. Le fichier comprend aujourd'hui environ 150 logements proposés par une soixantaine de propriétaires.

A Lille, l'offre est beaucoup plus importante puisqu'on a recensé plus de 20.000 logements qui sont captés par les étudiants principalement dans les quartiers autour du centre ville. On voit bien qu'encore une fois les étudiants privilégient la centralité car c'est à cet endroit qu'ils pourront trouver la gamme de divertissement la plus variée.

Le problème est que le centre commence à être surchargé par cette population étudiante et que par la pression de la demande, la ville commence à se spécialiser sur ce type d'habitat ce qui a des conséquences d'un point de vue social. Il semble que depuis quelques années, la ville subit davantage cette croissance étudiante plutôt qu'elle ne la maîtrise. Il apparaît donc urgent de dé-densifier la centralité de Lille et de transférer une partie des étudiants dans un autre endroit de l'agglomération mais qui correspondent aux besoins des étudiants. L'emplacement le plus intéressant sera la ville nouvelle c'est-à-dire que 50 ans plus tard, sa fonction première qui était d'absorber une partie de la croissance apparaîtra de nouveau d'actualité. En effet, c'est le deuxième pôle universitaire de la région et elle dispose encore de beaucoup de foncier.

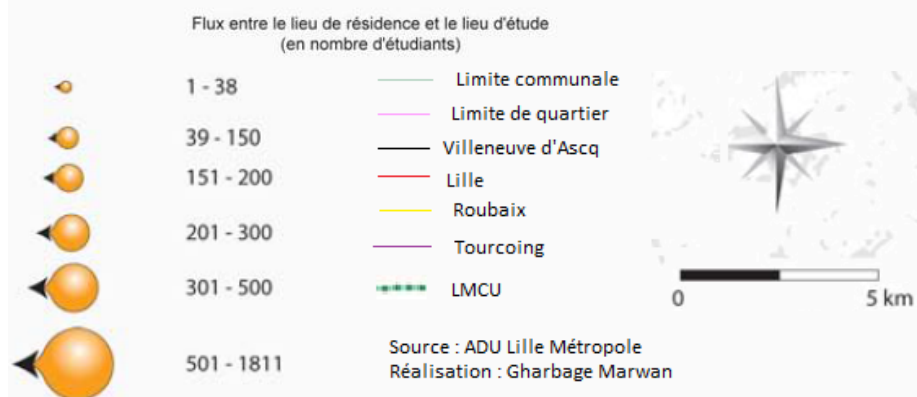
## 6) Conséquence de l'offre à Villeneuve d'Ascq

Figure 24 : Répartition des flux domicile-lieu d'études pour l'université Lille 1



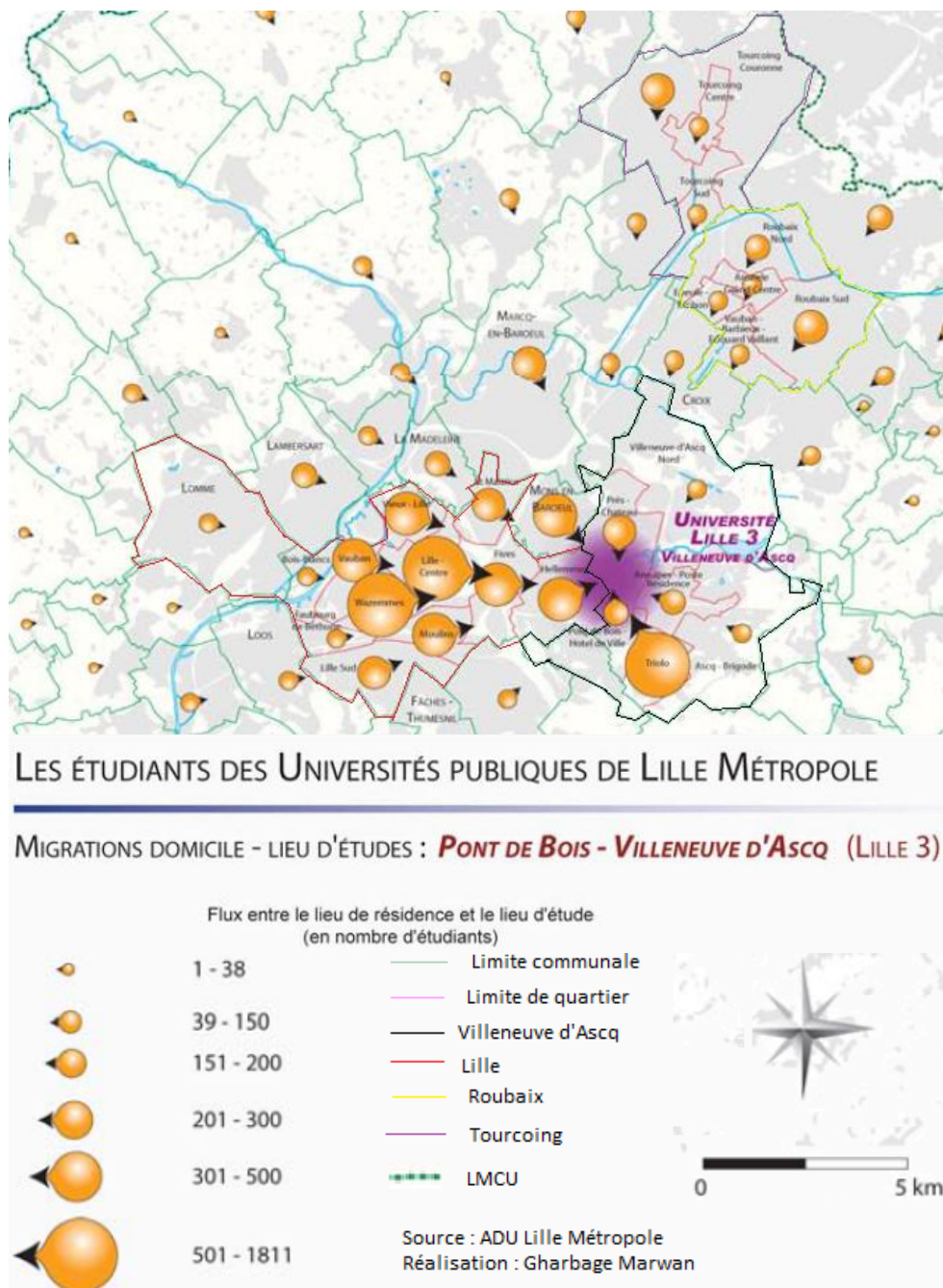
### LES ÉTUDIANTS DES UNIVERSITÉS PUBLIQUES DE LILLE MÉTROPOLE

#### MIGRATIONS DOMICILE - LIEU D'ÉTUDES : *CITÉ SCIENTIFIQUE - VILLENEUVE D'ASCQ* (LILLE 1)



On peut voir sur cette carte que les étudiants de Lille 1 logent à Villeneuve d'Ascq mais aussi qu'une bonne partie d'entre eux habitent à Lille centre et ses environs. Les migrations qui proviennent de Roubaix et de Tourcoing en haut de la carte sont faibles. Ce sont certainement des étudiants qui sont encore chez leurs parents.

Figure 25 : Répartition des flux domicile-lieu d'études pour l'université Lille 3



On constate la même chose que pour Lille 1 c'est-à-dire que l'essentiel des étudiants de Lille 3 ne logent pas à Villeneuve d'Ascq mais autre part dans l'agglomération avec une forte majorité dans le secteur centre de Lille.

## 7) Le projet de centralité : transformer le quartier de l'hôtel de ville de Villeneuve d'Ascq en un véritable centre ville.

Cette problématique du centre ville ne fait pas du tout partie de l'offre actuelle mais il m'a semblé intéressant de l'évoquer après avoir fait le tour de l'offre disponible.

Il y a un défi qui se pose à la ville et les élus sont en train d'en prendre conscience : il s'agit de la rendre compatible avec les modes de vie actuelle pour qu'elle demeure à long terme un pôle attractif de la métropole lilloise. En effet, la volonté des élus de sortir rapidement de la politique ville nouvelle était en partie liée au fait qu'il voulait maîtriser le développement de la ville, à la mesure d'une ville moyenne et donc de penser à sa finition. La citation ci-dessous montre bien l'ambition du maire, Gérard Caudron, de faire de cette commune un pilier de la métropole.

*« Plus que jamais avec des rénovations, du ravaudage et des innovations supplémentaires, Villeneuve d'Ascq a les atouts pour être, à l'échéance 2025, un des secteurs les plus attractifs de la métropole. C'est ma volonté et mon objectif premier »<sup>6</sup>*

L'objectif majeur à l'heure actuelle est de créer une centralité pour qu'elle puisse correspondre aux besoins de la population du XXIème siècle et de faire du quartier de l'hôtel de ville un centre ville moderne, innovant, en d'autres termes, un centre ville d'avenir. Il est impératif pour une commune d'avoir une centralité qui soit perceptible dans l'organisation spatiale de la ville si elle veut espérer attirer et garder les jeunes sur le territoire.

- **Définition** : «le centre ville est la partie fondamentale de l'organisation urbaine : celle qui assure la vie et l'activité. [...] C'est le centre ville qui établit pour l'essentiel la marque propre de la ville tant pour ses habitants que pour ceux qui y passent »<sup>7</sup>

A partir de cette définition, on peut déduire certaines fonctions qui doivent absolument faire partie de ce futur centre ville tels que le commerce ou le logement. Ces fonctions ont toutes été brièvement explicitées dans le colloque intitulé *VDA 2.0 – La ville en marche*. En effet, la conception de cette centralité est encore en phase d'avant projet c'est-à-dire qu'il n'y a

---

<sup>6</sup> La ville nouvelle 50 ans après sa création, exposition des archives municipales de Villeneuve d'Ascq

<sup>7</sup> Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Françoise Choay et Pierre Merlin

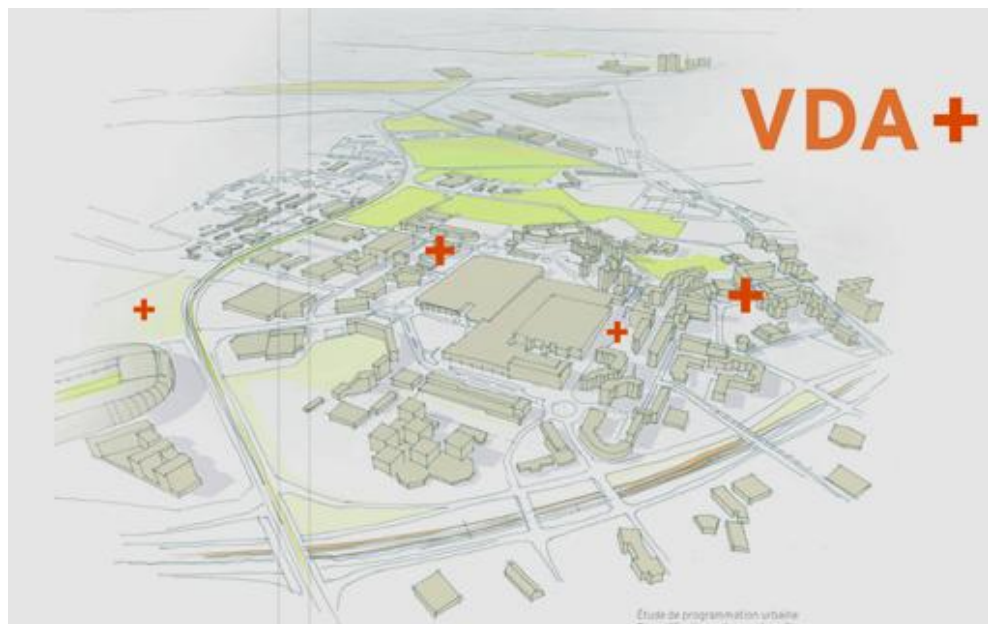
aucun élément qui a été officialisé et il est fort probable qu'un certain nombre d'enjeu soit modifié.

Il faudra donc prendre en considération le fait que la commune est en train de construire une centralité pour y développer une offre de logement qui soit à la hauteur d'une ville comme Villeneuve d'Ascq. J'insiste sur le fait que mon sujet de PIND va être intimement lié à un autre projet qui est lui beaucoup plus conséquent. En effet, il faut bien comprendre qu'au final, la réussite de ce centre ville va dépendre de l'articulation des différents paramètres qui vont le composer, le logement n'en étant qu'une seule partie.

J'ai donc rencontré l'association du quartier de l'hôtel de ville afin de discuter de la manière dont il percevait ce nouveau centre ville. La principale difficulté va être d'insérer un projet qui soit en cohérence avec un autre tout en sachant qu'il est susceptible d'évoluer.

Voici la maquette du futur centre ville qui a été réalisé par le cabinet d'architecture Michel Gutthman Architecture et Urbanisme.

**Figure 26 : Maquette de la nouvelle centralité de Villeneuve d'Ascq**



Source : <http://www.mg-au.fr>

## Les enjeux d'un tel secteur

### 1) Fixer les jeunes sur le territoire

Villeneuve d'Ascq est une ville universitaire mais on constate qu'il n'y a que très peu d'équipement qui ont été conçus pour valoriser la population étudiante, notamment au niveau du logement. Il est de mauvaise qualité et l'offre est très insuffisante par rapport à la demande.

On a donc un phénomène de migration qui apparaît c'est-à-dire que les étudiants font leurs études à Villeneuve d'Ascq mais habitent pour beaucoup en dehors de la ville et par conséquent consomment en dehors de la ville.

Les élus n'ont compris que très récemment qu'ils étaient véritablement assis sur une mine d'or en termes de développement économique. Cet axe qui était jusqu'à présent très peu exploité va tendre à devenir de plus en plus important.

Rappelons également que c'est le recteur d'académie qui a fait le choix de transférer dans un premier temps l'université des sciences et technologies et dans un deuxième temps celle des lettres et sciences sociales. Ainsi, il convient de dire que l'adossement de Villeneuve d'Ascq à une dynamique territoriale (ici la Communauté Urbaine De Lille) n'est pas un handicap mais un avantage considérable puisqu'elle est dans une phase de complémentarité avec la grosse agglomération

### 2) Intégrer les universités dans la ville

Comme nous l'avons dit précédemment, les deux universités présentes sur le territoire sont enclavées sur elles mêmes c'est-à-dire qu'elles fonctionnent uniquement en autonomie. Il va falloir étendre la sphère d'influence de ces universités et créer une relation entre elles et la ville. Ainsi, donner à la ville sa véritable dimension universitaire, c'est favoriser les échanges multiples entre la ville et ses établissements d'enseignement supérieur. Le but est de créer une sorte de « campus urbain » c'est-à-dire « une symbiose entre les formes et fonctions de la ville et celles d'un campus universitaire ». Il va donc falloir en plus d'un partenariat entre la collectivité et les acteurs privés, donner des raisons aux villeneuvois d'aller

à l'université et aux universités de sortir de leur bulle. Fondre les étudiants dans la ville.

Pour cela, la place des arts et de la culture peut être un argument fondamental dans cette volonté d'union. En effet, la ville possède des équipements de grande qualité et qui ne sont pas suffisamment mis en valeur comme la rose des vents, scène nationale ou le forum départementale des sciences. Cela pourrait être intéressant que les différentes manifestations organisées par les universités soient ouvertes au public et puissent se faire dans des équipements publics de qualité.

Une autre solution serait d'intégrer, par l'intermédiaire du logement, la dimension universitaire qui est symbolisée par les étudiants dans la ville. L'objectif étant de créer une mixité aussi bien sociale qu'intergénérationnelle et de contribuer à créer de l'animation et plus particulièrement de l'animation nocturne, élément qui est actuellement absent dans la commune.

## **Propositions d'aménagement**

Nous avons vu que l'offre n'était pas vraiment en cohérence avec la diversité des profils et l'évolution des modes de vie des étudiants. Nous allons donc nous attacher à proposer des solutions d'aménagement qui vont permettre de faire de Villeneuve d'Ascq, une ville qui assume sa dimension universitaire et qui l'a met en valeur.

### 1) Requalifier l'offre Crous

Penser au bien être des habitants doit être au centre de nos préoccupations lorsque nous faisons de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Actuellement une partie de l'offre Crous n'apporte aucun confort et la satisfaction des locataires diminuent de plus en plus, au point qu'un phénomène de vacance est apparu dans les chambres traditionnelles de 9m<sup>2</sup>. Il apparaît donc évident que l'objectif majeur du Crous à l'heure actuelle doit être de penser à la réhabilitation de ces chambres. Il va falloir penser à augmenter la taille des chambres en grignotant sur les espaces communs comme cela a été fait par le Crous à Bordeaux. Cette façon de procéder possède un avantage considérable puisqu'on ne perd pas en capacité d'accueil. On aura juste des parties communes moins importantes en termes de superficie. Cette augmentation de la taille du logement doit être accompagnée d'une augmentation de ces fonctionnalités c'est-à-dire d'ajouter par exemple un bloc sanitaire.

Sur la commune de Villeneuve d'Ascq, il y a 3033 chambres non réhabilitées. Elles sont toutes situées sur le campus de la cité scientifique. Selon le Crous, tant qu'une demande persiste sur ce type d'offre, il faudra la conserver. Malheureusement, on ne peut pas savoir si la demande qui est faite sur cette offre est un choix volontaire ou subit de par des ressources financières qui sont limitées. J'ai donc demandé au Crous de Lille le nombre de logements vacants qui été présent sur le site de Lille 1. Il s'avère qu'il y en a 697.

**Figure 27 : Nombre de logements vacants dans la cité scientifique**

	non réhabilitées	Logements vacants	Total de l'offre disponible (toute offre comprise)
Villeneuve d'Ascq	3033	697	4480

Source : Crous Lille

Réalisation : Gharbage Marwan

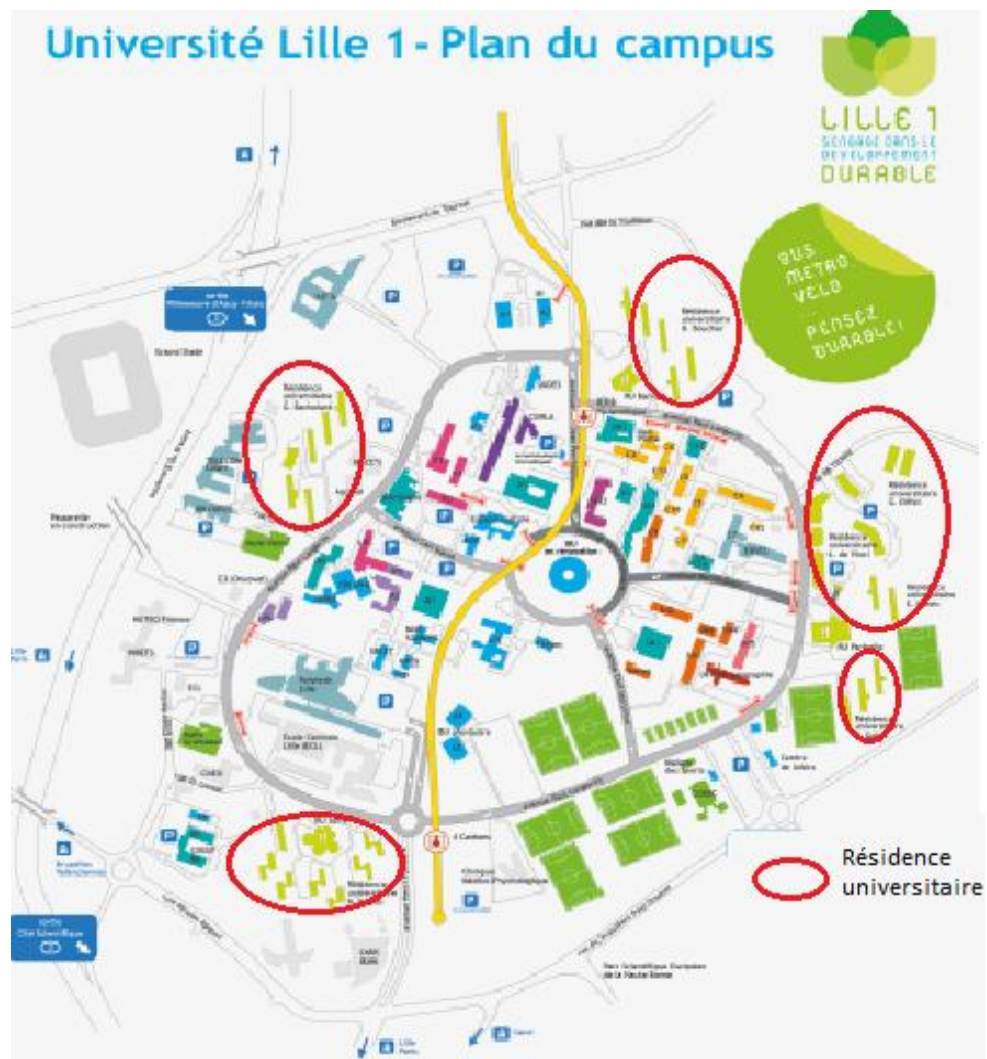
La part de logements vacants qui se situe à priori au niveau des chambres non réhabilitées est très importante puisqu'elle englobe environ  $\frac{1}{4}$  de cette offre. Ce chiffre est à modérer car selon le Crous, il comprend également les réhabilitations qui sont en train d'être effectués.

Le coût que représente la réhabilitation avec une augmentation de la surface est d'environ 30.000€ par logement. Bien qu'on ne prenne pas en compte la contrainte financière dans l'exercice du PIND, je préfère m'axer dans la faisabilité du projet. Le Crous ayant une situation financière compliquée, il serait intéressant de réhabiliter uniquement les logements qui sont vacants. Cela permet d'avoir une certitude sur le fait que cette quantité soit supérieure à la demande qui vise plutôt un autre type de logement.

**Figure 28 : L'unique bâtiment de la résidence Camus rénové.**



Figure 29 : Plan du campus de l'université Lille 1



Source : <http://www.univ-lille1.fr>

Réalisation : Gharbage Marwan

## 2) Diversification de l'offre

En plus de requalifier l'offre Crous, on a vu que si elle voulait remplir les préconisations du rapport Anciaux, il faudrait produire en construction neuve entre 1400 et 2400 logements. Le parc Crous étant suffisamment dense, il serait plus judicieux de les implanter dans le reste de l'agglomération comme à Roubaix ou Tourcoing qui sont en train d'émerger. A l'heure actuelle, ce qui est essentiel à Villeneuve d'Ascq, c'est de diversifier l'offre c'est-à-dire d'avoir localement une palette de réponses pour accompagner l'étudiant quelque soit son âge, son statut, la profession de ses parents ... dans son parcours universitaire. D'après les caractéristiques de la ville, l'offre la plus intéressante à développer est le **locatif privé** qui est quasiment absent du territoire. En effet, le quartier de l'hôtel de ville qui va absorber la majeure partie des nouvelles constructions est composé à plus de 90% de logements sociaux. Cela va donc permettre de créer une mixité sociale à l'échelle du quartier. De plus, cette offre n'est pas réservée exclusivement aux étudiants ce qui est intéressant car on a vu dans le cas de Lille que la spécialisation avait des impacts négatifs sur la maîtrise de l'aménagement. La ville n'est pas résiliente c'est-à-dire qu'elle n'arrive pas à anticiper et donc qu'elle subit les événements.

### a) Choix du terrain

La création de logements induit conjointement la construction d'infrastructures de types voiries, commerces et services divers. Dans le but d'éviter l'étalement urbain et de maintenir le titre de « technopole verte » à la commune, il convient de trouver un emplacement qui soit à proximité de tous ces éléments. Ce titre assigné à la ville met en relation sa capacité d'innovation depuis ses origines et l'espace aéré entre ses différentes composantes.

**Figure 30 : Logo de la ville représentatif du titre**



Source : <http://www.villeneuve-dascq.fr>

La présence de ce type d'équipement est un atout pour l'attractivité d'un territoire et pour améliorer les conditions de vie des habitants. Ceci est d'autant plus vrai dans le cas des étudiants puisqu'il cherche en priorité les lieux les plus attractifs pour pouvoir se divertir.

Un terrain rempli parfaitement les caractéristiques énoncées précédemment. En effet, il est situé dans le quartier de l'hôtel de ville c'est-à-dire dans la zone du futur centre ville, lieu privilégié par les étudiants.

**Figure 31 : Station de métro Villeneuve d'Ascq Hôtel de ville**

Premièrement, on trouve à proximité la station de métro Villeneuve d'Ascq hôtel de ville qui est un pôle majeur pour se déplacer dans le reste de la communauté urbaine.

Source : <http://www.transpole.fr>



**Figure 32 : ZAC Héron Parc**

On note la présence de lieux pour se détendre et se divertir. La ZAC Héron Parc implantée en 2009 en témoigne. Elle est composée d'un cinéma et de nombreux bistros.

Source : <http://www.heronparc.fr>



**Figure 33 : Centre commercial V2**

On trouve également des commerces de qualité comme le centre commercial V2 qui est l'un des plus grands centres de la région Nord pas de Calais.

Source : <http://www.lecentrev2.com>



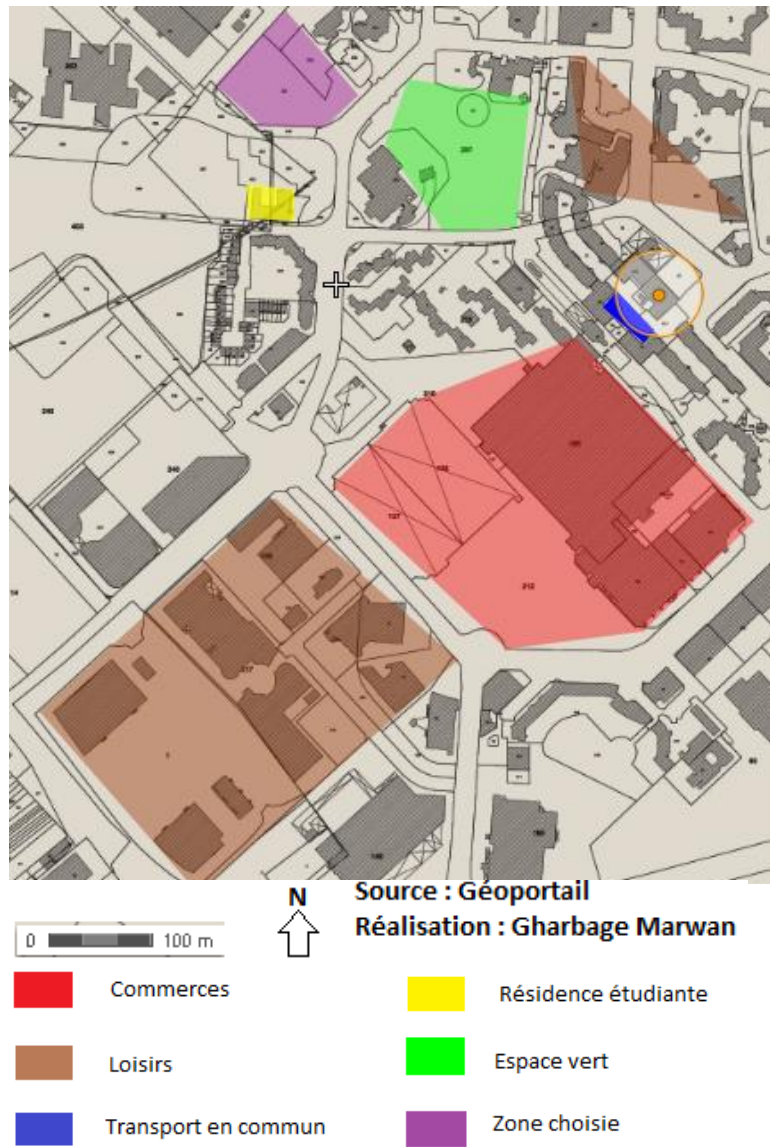
On a donc tous les équipements nécessaires pour pouvoir attirer aussi bien des étudiants que des personnes avec un autre statut professionnel. Le terrain choisi appartient à la commune et il est à l'état de friche depuis de nombreuses années. Il va donc falloir construire une voirie adéquate pour accéder au futur site, en respectant l'aspect juridique qui régit ce type d'infrastructure. Sa superficie est de 8912 m<sup>2</sup>. De plus on retrouve la résidence étudiante de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille (ENSAP) à proximité ce qui va permettre de nouer des liens avec les autres étudiants. D'ailleurs les étudiants préfèrent généralement s'installer à côté d'autre étudiant pour pouvoir profiter pleinement de la vie étudiante.

**Figure 34 : Terrain choisi à l'état de friche**



Source personnelle

Figure 35 : Résumé des atouts de ce territoire





### 3) Un mode de gestion adapté à la mobilité

Pour faire point sur notre état d'avancement, le parc locatif privé que nous avons développé sur la friche va permettre de diversifier les possibilités d'accès à un logement pour les étudiants qui sont plutôt aisés. La requalification du parc Crous va être en priorité destinée aux étudiants qui sont boursiers comme nous avons pu le voir précédemment avec la définition du logement étudiant dans le parc public.

Il nous reste ainsi le problème de la mobilité des étudiants qui est dans une phase de croissance depuis quelques années. On peut donc se poser la question suivante : quel type de structure peut favoriser la mobilité ?

La réponse la plus intéressante est le **Foyer de Jeunes Travailleurs** (16-30 ans)

*Définition* : « Les foyers ne sont pas des lieux d'hébergement de longue durée, mais plutôt des relais dans l'attente d'un logement à soi. La durée du séjour est très variable, elle peut aller de quelques jours à un an, voire plus. Le prix de la redevance est d'environ 300€ pour un 18m<sup>2</sup>, les FJT ouvrant le droit à l'APL. [...]La plupart sont de jeunes travailleurs, mais les jeunes stagiaires en formation initiale ou en formation continue y ont de plus en plus recours, de même que les jeunes chômeurs »<sup>8</sup>

Il serait donc vraiment intéressant de développer ce type d'offre sur la commune de Villeneuve d'Ascq car les deux universités attirent des flux de personnes qui viennent de régions de plus en plus éloignées dans le but de passer un semestre et d'apprendre la langue. Ce brassage à l'intérieur de ces foyers pourrait permettre de créer des liens avec des personnes d'origine étrangère, d'apprendre de nouvelles cultures. D'autant plus que nous sommes dans un contexte de mondialisation des échanges c'est-à-dire que nous allons être en proie à échanger plus souvent avec des personnes qui ne partagent pas forcément la même culture. Pour cela, il m'apparaît nécessaire de créer un partenariat entre ces foyers et les services de l'université en charge des étudiants étrangers.

L'Union Départementale pour l'Habitat des Jeunes (UDHAJ) voit même les choses de manière beaucoup plus intéressante. En effet, selon elle, il

---

<sup>8</sup> Fiche n° 5.230 « Les foyers et résidences pour jeunes travailleurs » du CRIJ Nord Pas de Calais

faudrait mettre en relation la politique du logement des étudiants avec celle du logement des jeunes. Il faut savoir que ces deux politiques ne possèdent pas les mêmes financements. Les opérations liées au logement des étudiants sont financées en PLS alors que celles liées au logement des jeunes sont financées en PLAI. L'aide est plus importante dans le deuxième cas puisque les personnes financées en PLAI sont celles qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Le PLAI ouvre le droit à une subvention de l'Etat contrairement au PLS.<sup>9</sup> L'UDHAJ justifie sa volonté en constatant le fait que de plus en plus d'étudiants exercent une activité rémunérée pendant l'année universitaire donc ces deux catégories deviennent de plus en plus difficile à dissocier.

**Figure 37 : Foyer Arouet, Lille**



Source : [www.maison-jeunes-lille.asso.fr](http://www.maison-jeunes-lille.asso.fr)



Source : [www.maison-jeunes-lille.asso.fr](http://www.maison-jeunes-lille.asso.fr)

---

<sup>9</sup> Les aides financières au logement, septembre 2012, ministère de l'égalité des territoires et du logement

#### 4) Le logement intergénérationnel

Cette idée a été développée en Espagne il y a plus de 10 ans et elle a connu un grand succès. Elle est apparue en France en 2004 et tend à se développer légèrement.

Cette manière de concevoir l'habitat et le quotidien est en soit quelque chose d'exceptionnelle. Ce type de logement met en relation deux êtres qui à priori tout oppose mais l'objectif est de faire de cette diversité une richesse. Cela serait une réponse magnifique pour toutes les personnes qui peuvent avoir des clichés sur « les vieux » ou les « jeunes ». Sachant que les villes nouvelles ont été pensées dans un contexte de mixité, ceci est la plus belle preuve et la forme de mixité la plus complète qui puisse exister. Au-delà de ce seul projet, il est possible de traiter plusieurs formes de ségrégation à la fois. Il s'agit donc de promouvoir une mixité dans les âges, ce qui favorise les relations intergénérationnelles; une mixité dans les sexes, ce qui conduit à aborder la question des relations hommes-femmes; une mixité dans les nationalités et les origines ethniques, ce qui contribue à réunir voire à réconcilier les différentes communautés, mais surtout de s'enrichir de toute la diversité des cultures présentes sur un territoire.

Bien entendu, cela dépend des cas des binômes qui ont été créés. On ne pourra pas avoir à chaque fois toutes ces oppositions.

Ce type de logement s'adresse en particulier aux étudiants qui n'ont pas pu avoir accès au parc Crous faute de place et qui ne peuvent pas se permettre pour des raisons financières de rejoindre le privé. Ce « toit pour deux générations » permet donc de répondre à la solitude des seniors et à l'insuffisance de l'offre dédiée aux étudiants dans les villes universitaires. L'étudiant peut se loger gratuitement en échange de services divers rendu à la personne âgée (ménages, courses ...). Ceci pourrait marcher à Villeneuve d'Ascq car on a une population vieillissante et des logements de grandes tailles. Tout dépend ensuite de la volonté des deux partis mais il serait intéressant de faire de la publicité pour promouvoir cette offre.

Actuellement, une soixantaine de binômes ont été créés en France mais on ne connaît pas encore les effets de ce choix de vie. Ce qui est sûr, c'est que cela pourrait créer un lien entre les étudiants et par conséquent les universités, avec la ville.

**Figure 38 : Association Logement-Intergénération**



Source : <http://www.logementintergeneration.org>

### **5) Coordonner les offres**

Comme nous avons pu le constater, le logement étudiant est complexe. Il existe de nombreuses possibilités de logement mais elles ne sont pas toutes connues par cette catégorie de population. Pire encore, chaque formule est gérée par un acteur différent. Ainsi, pour choisir selon les cas l'offre la plus avantageuse, beaucoup d'étudiants ont du mal à s'y retrouver.

A Villeneuve d'Ascq, on a par exemple le Crous, l'office du tourisme, les agences immobilières, le service « logement de la ville » qui gèrent les possibilités de logement à destination des étudiants. Dans les autres villes de LMCU, il en existe encore d'autre. Il apparaît logique de créer impérativement, comme cela est fait dans d'autre ville de France tel que Montpellier, un partenariat entre les différents acteurs du logement et de recenser toutes les possibilités de logement pour les étudiants. Ce partenariat se fait entre le conseil régional, Montpellier agglomération, la ville de Montpellier, le Crous, le Pôle Universitaire Européen, le Centre d'Information Jeunesse et la FNAIM.

On est dans la période du développement des communications alors il serait intéressant d'utiliser les différents moyens disponibles pour faciliter, de manière générale, l'insertion des étudiants dans une nouvelle ville. L'élément le plus important étant bien entendu d'avoir un logement en cohérence avec leurs besoins.

Une solution serait de créer un portail sur internet avec toutes les offres disponibles à l'échelle de la communauté urbaine. En effet, on ne peut pas forcer les étudiants à venir s'installer à proximité de leur lieu d'étude. Si certains préfèrent l'ambiance de la grande ville, on doit quand même pouvoir satisfaire leurs volontés. Le portail qui a récemment été créé à Montpellier (ouverture prévue en septembre 2013) est un fait qui me paraît crucial pour développer l'agglomération et par conséquent la ville de Villeneuve d'Ascq.

**Figure 39 : Portail du logement étudiant de Montpellier**



Source : <http://crous-portail.kaliop.net/>

## 6) Le cas de l'université Lille 3

Il y a un dernier élément sur lequel je voudrais m'appuyer. Il s'agit du quartier du Pont de Bois et plus particulièrement de l'organisation spatiale de ce quartier. On a vu que l'un des enjeux majeur dans notre étude était de réintégrer les universités dans la ville. Le cas de Lille 3 est vraiment représentatif de la séparation qui s'opère entre l'université et le quartier dans lequel elle a été implantée. En effet, on peut voir sur la figure 44 une limite physique franche matérialisée par un pont séparant Lille 3 du reste du quartier. Actuellement, on voit clairement deux univers différents de part et d'autre de ce pont. J'ai même pu remarquer lorsque j'ai été dans cette université que la totalité des étudiants faisaient le parcours que j'ai dessiné en noir sur la carte alors qu'il y a une chaussée haute (espace entre les deux blocs de bâtiment en jaune) qui a été conçu pour eux lors de la création de l'université. On a donc un quartier qui ne se traverse pas, il se contourne.

Les raisons de ce cheminement particulier peuvent être diverses et variées. Il y en a un seul qui a attiré mon attention. Il s'agit de l'image que dégage ce quartier dans la ville. En effet, étant composé de plus de 90% de logements sociaux, ce quartier a depuis de nombreuses années une très mauvaise réputation. Il est composé essentiellement de jeunes, d'étrangers et les résultats scolaires ainsi que la réputation des établissements présents se dégradent de plus en plus comme en témoigne le passage du collège Léon Blum en zone d'éducation prioritaire (ZEP) en 2008.

Les logements sociaux qui sont entourés en jaune sur la carte ont été désignés en 2010 pour bénéficier du programme de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Il a donc été décidé de privilégier l'approche par le logement plutôt que par le social. Ceci est contestable quand on voit l'évolution sociale de ce quartier. « Cette conception (...) nous paraît porteuse de la logique constante de spécialisation et d'enfermement de ces quartiers dans leur statut de spécificité. Elle reprend aussi la démarche qui cherche à résoudre les problèmes sociaux qui ont leur origine ailleurs par des solutions urbaines, par des interventions sur l'habitat et le cadre physique. Ce faisant, elle continue de privilégier une approche par l'espace

plutôt que par les populations comme cela est pratiqué par les anglo-saxons »<sup>10</sup>

**Figure 40 : Chaussée haute accompagnée des logements sociaux du programme de l'ANRU**



Source personnelle

A Pont de Bois, l'objectif est de renforcer la sécurité en détruisant par exemple les coursives qui relient les bâtiments de l'ilot. Autrement dit, en entrant dans un bâtiment, on pouvait avoir accès à tous les autres ce qui facilitait les entrées de personnes étrangères au quartier. Il faut rappeler que Pont de Bois était un territoire d'expérimentation architecturale et cette nouvelle conception du logement avait beaucoup plu à l'époque. C'est l'architecte Josic qui avait remporté le concours pour l'implantation de ces logements.

Il serait donc vraiment intéressant de profiter de ce renouveau du quartier pour encourager la mixité entre les étudiants et les riverains et de redonner à la chaussée haute sa fonction originelle de route menant à l'université. D'autant plus, cette chaussée est composée de commerces de proximité qui marche essentiellement avec les étudiants (kebabs). En revanche, selon un commerçant : « cela ne marche pas suffisamment parce que les étudiants ne viennent pas jusqu'ici ».

---

<sup>10</sup> « Les annales de la recherche urbaine », les ambiguïtés du renouvellement urbain en France. Marc Bonneville

**Figure 41 : Commerces de proximité sur la chaussée haute**



Source personnelle

Rappelons que le nombre de logements étudiant est très faible dans ce quartier alors que la demande est forte. La question de l'implantation de ce type de logement apparaît ainsi comme un élément primordial dans l'articulation de l'université avec le quartier. Au vu de tous les éléments cités précédemment, le plus judicieux serait de les implanter dans la partie du quartier qui n'appartient pas à l'université.

Pour cela, il faut savoir que le collège Léon Blum va être détruit lorsque la construction du nouveau sera terminée. Il sera situé sur le parking nord de l'université (voir la carte ci-dessous). Ce projet va contribuer à cette volonté de renouer des liens entre l'université et la ville. Dans la continuité, une proposition d'aménagement logique serait d'utiliser l'espace laissé par ce collège pour y implanter du logement étudiant. Bien entendu, ce n'est pas uniquement avec du logement étudiant que l'on va pouvoir réintégrer l'université au quartier, mais cela peut y contribuer et par la même occasion, on va pouvoir répondre à la pression de la demande concernant un logement à proximité du site.

**Figure 42 : Collège Léon Blum actuel**



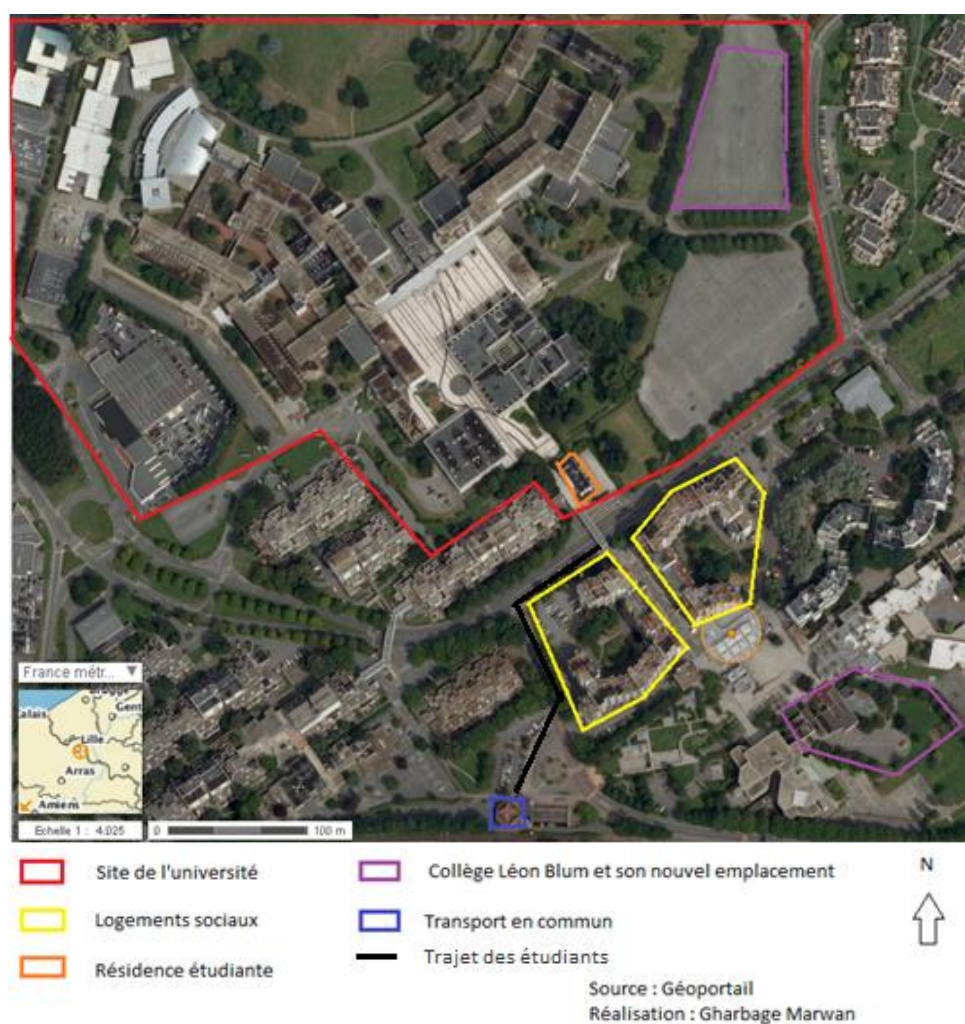
Source personnelle

Figure 43 : Projet du nouveau collège sur le parking de l'université



Source : [http://www.villeneuvedascq.fr/travaux\\_college\\_pdb.html](http://www.villeneuvedascq.fr/travaux_college_pdb.html)

Figure 44 : Lille 3 au sein du quartier Pont de Bois



## Conclusion

La commune de Villeneuve d'Ascq, comme de nombreuses communes françaises, rencontrent des problèmes liés au logement. La particularité dans ce cas ci est qu'on est dans le logement étudiant. En effet, Villeneuve d'Ascq compte parmi les villes universitaires les plus importantes de la région Nord Pas de Calais mais l'offre de logement actuelle n'est pas du tout en adéquation avec cette catégorie de population qui est majoritaire. Le parc dédié aux étudiants est insuffisant, de mauvaise qualité, quasi exclusivement social et l'offre privée est très peu présente sur le territoire communal

La conséquence est que toutes les personnes qui ne peuvent pas accéder à ce parc se retrouvent dans l'obligation d'aller loger à Lille. C'est donc un manque à gagner pour la commune.

Notre but est donc de répondre à ces problèmes en requalifiant l'offre actuelle de manière à la rendre accessible pour tous les étudiants des universités et des grandes écoles villeneuvoises. L'originalité du projet est d'avoir optée pour le développement d'une offre non dédiée aux étudiants mais qui pourra néanmoins être captée par eux. L'objectif étant de favoriser une mixité sociale.

Ce projet s'adapte à la typologie du parc existant et aux différents projets en cours pour faire de cette requalification un avantage considérable pour le développement de la commune.

## Glossaire

LMCU : Lille Métropole Communauté Urbaine

DATAR : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale

EPALE : Etablissement Public d'Aménagement Lille Est

OFIVE : Observatoire des Formations, de l'Insertion et de la Vie Etudiante

OFIP : Observatoire des Formations et de l'Insertion Professionnelle

ORES : Observatoire Régionale des Etudes Scientifiques

OVE : Observatoire de la vie étudiante

ALS : Allocation Logement à caractère Social

APL : Aide Personnalisée au Logement

SNI : Société Nationale Immobilière

LMP : loueur en meublé professionnel

LMNP : loueur en meublé non professionnel

FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

UDHAJ : Union Départementale pour l'Habitat des Jeunes

## Bibliographie

### Ouvrages

LEFEBVRE, Bénédicte, RAUTENBERG Michel.- Utopies et mythologies urbaines à Villeneuve d'Ascq [en ligne].- France : Septentrion, 2010.-[07-05-2013].

[http://books.google.fr/books?id=LoM6fCR1VwkC&printsec=frontcover&hl=fr&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](http://books.google.fr/books?id=LoM6fCR1VwkC&printsec=frontcover&hl=fr&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)

### Rapports

ANCI AUX, Jean Paul.-Le logement étudiant et les aides personnelles au logement.-71f

Rapport de l'assemblée nationale.-2007

TEISSENNAC, Louis.- Du renouvellement urbain à la réhabilitation.-93f  
Projet de fin d'étude : Architecture.- Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et Paysage de Lille.-2010

A la conquête de l'est : Villeneuve d'Ascq ,1969-1984 - Construction de la ville nouvelle du Nord.-40f

Exposition des archives municipales.-2010

Rapport du groupe « Prospective 2025 » pour Villeneuve d'Ascq.-65f, 2012

### Site Web

Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole [02-05-2013], <http://www.adu-lille-metropole.org/upload/1123.pdf>

Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole [06/05/2013], [http://www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/strategie\\_cle05c54b.pdf](http://www.nord.equipement-agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/strategie_cle05c54b.pdf)

OFIVE [09/05/2013], <http://.ofive.univ-lille3.fr>

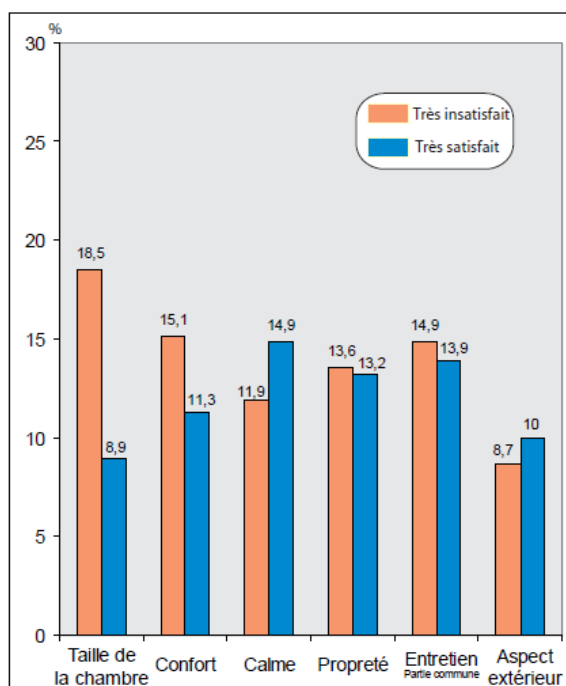
OFIP [09/05/2013], <http://ofip.univ-lille1.fr/>

CROUS [11/05/2013], <http://www.crous-lille.fr/>

Insee [29/05/2013], <http://www.insee.fr/fr/>

## Annexes

### Annexe 1 : Les conditions de logement des étudiants résidant sur le campus de Lille 1



Près d'un étudiant sur cinq est insatisfait de la taille de sa chambre. Cet indicateur se révèle être l'élément d'insatisfaction le plus grand. Ce taux atteint même 23% pour les résidents de Camus alors que les étudiants d'Eiffel qui logent dans des appartements de 22m2 sont 4% à se plaindre de la taille de leur logement.

De manière générale, 15% des résidents se disent insatisfaits du confort de la chambre, de la propreté et de l'entretien des parties communes.

On notera qu'il y a plus d'étudiants satisfaits par la notion de calme dans la résidence (15%) que d'insatisfaits (12%).

Enfin l'aspect extérieur de la résidence ne semble pas être la préoccupation majeure des étudiants (9% d'insatisfaits en moyenne, seule la résidence Camus atteint un taux de 13% d'insatisfaits).

Source : OFIP 2007

## Annexe 2 : Extrait du rapport « groupe prospective 2025 »

### 2.3 Mieux accueillir et loger les étudiants

*Le logement étudiant constitue un des grands enjeux du développement des villes universitaires.*

Enjeu de démocratisation s'agissant des logements proposés par le CROUS, enjeu d'attractivité et de développement commercial s'agissant de l'ensemble du parc de logement étudiant. Le logement étudiant à Villeneuve d'Ascq mérite d'être abordé tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif.

Le logement constitue le premier poste de dépenses d'un étudiant ne vivant plus chez ses parents. Au fur et à mesure qu'il avance dans des études, l'étudiant est de moins en moins enclin à loger dans les résidences universitaires traditionnelles.

Sur le plan quantitatif, on constate que l'académie de Montpellier dispose d'autant de chambres gérées par le CROUS que celle de Lille pour un nombre d'étudiants deux fois moindre. En conséquence, un étudiant peut être logé par le CROUS de Montpellier avec des revenus familiaux nettement supérieurs à ceux d'un étudiant lillois.

Sur le plan qualitatif, les résidences universitaires de Villeneuve d'Ascq sont apparues avec l'arrivée des facultés. La plus ancienne date de 1965. Dans le cadre du plan campus, elle va être rasée et reconstruite. Mais deux autres résidences lui ressemblent et ne correspondent plus aux normes actuellement en vigueur pour loger les étudiants.

Il est donc essentiel pour que Villeneuve d'Ascq soit une ville universitaire assumée que :

- le CROUS soit encouragé et aidé à la rénovation des logements existants ;
- les bailleurs sociaux soient davantage sollicités pour construire des logements étudiants ;
- les promoteurs privés s'investissent également davantage dans ce domaine ;
- le logement chez les particuliers soit facilité et rendu plus sûr tant pour les propriétaires que pour les locataires.

### **Annexe 3 : Enquête sur le parcours des étudiants étrangers**

#### **VENIR ÉTUDIER EN FRANCE. ENQUÊTE SUR LES PARCOURS DES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS**

##### **OVE INFOS, N°17, NOVEMBRE 2007**

« Dans l'ensemble, les étudiants pointent les trois types de difficultés les plus importants : ils ont été huit sur dix à déclarer souffrir de difficultés financières "relativement importantes" ou "très importantes" ; les complexités administratives (67%) et le logement (63%) arrivent respectivement au deuxième et troisième rang des difficultés les plus lourdes.

Un peu moins de la moitié (46%) des interrogés ont un logement indépendant, 20% sont dans une cité universitaire, 13% déclarent loger chez un parent et 21% vivent dans un autre type de logement (chambre sous-louée, colocation, chambre "au pair" ...). Pour trouver leur logement, 28% des étudiants se réfèrent à un réseau d'amis et 19% à un réseau de parents. La plus grande partie de l'aide institutionnelle reste fournie par les CROUS (19% - dont 29% en province et 13% en région parisienne), voire occasionnellement par les universités elles-mêmes (4%). Les étudiants issus de l'Afrique et du Moyen-Orient mobilisent davantage le réseau informel alors que les étudiants de l'Union Européenne et de l'Asie de l'Est ou des Amériques utilisent plus fréquemment les agences privées et Internet. »

## Table des matières

Avertissement .....	3
Remerciement.....	4
Sommaire .....	5
Introduction .....	7
Diagnostic territorial .....	8
Une ville intimement liée à son agglomération.....	9
1) Localisation géographique .....	9
2) Démographie .....	10
3) Métropoles d'équilibre .....	11
4) Politique ville nouvelle.....	12
5) Histoire de la commune.....	13
6) Une identité par quartier .....	15
7) Accessibilité.....	16
Les caractéristiques et les besoins des étudiants .....	18
1) Population étudiante .....	18
2) Une diversification de la provenance des étudiants .....	19
3) Une tendance à l'augmentation du nombre de boursier.....	20
4) Les courts séjours.....	21
5) Evolution du mode de logement avec l'âge .....	22
6) Des difficultés de logement pour certaines catégories d'étudiants.....	23
Etat actuel de l'offre .....	25
1) Le parc Crous.....	25
2) Les résidences écoles.....	28
3) Le parc locatif social.....	30
4) Les résidences privées étudiantes .....	30
5) Le parc locatif privé.....	32
6) Conséquence de l'offre à Villeneuve d'Ascq .....	34
7) Le projet de centralité : transformer le quartier de l'hôtel de ville de Villeneuve d'Ascq en un véritable centre ville.....	36

Les enjeux d'un tel secteur .....	38
1) Fixer les jeunes sur le territoire .....	38
2) Intégrer les universités dans la ville.....	38
Propositions d'aménagement.....	40
1) Requalifier l'offre Crous .....	41
2) Diversification de l'offre .....	44
3) Un mode de gestion adapté à la mobilité.....	49
4) Le logement intergénérationnel .....	51
5) Coordonner les offres .....	52
6) Le cas de l'université Lille 3.....	54
Conclusion.....	58
Glossaire.....	59
Bibliographie .....	60
Annexes.....	61

**GHARBAGE Marwan**  
**Stage de découverte**  
**DA3 - 2013**

## **Requalification de l'offre de logements étudiants dans la commune de Villeneuve d'Ascq (59)**

**Résumé :** Le logement étudiant est un enjeu fondamental dans la compétitivité des territoires. Aujourd'hui la mobilité n'est plus du tout considérée comme une contrainte, bien au contraire, c'est une chance et une obligation pour les étudiants d'avoir une expérience à l'étranger. Le logement doit donc faciliter cette évolution des modes de vie même s'il perd en importance. Cependant la mobilité n'est pas le seul paramètre à prendre en compte. La situation financière, l'origine géographique, l'âge et le type d'étude sont également des facteurs qu'il faut impérativement analyser si l'on veut produire une offre qui soit en cohérence avec une demande.

A travers ce projet, j'ai réalisé que la production de logement n'était pas prédestinée à répondre uniquement à un manque (qualité, quantité, diversité) mais qu'on pouvait s'en servir pour aller beaucoup plus loin. En effet, s'il est utilisé correctement, il peut devenir un atout considérable dans l'attractivité d'un territoire et il peut offrir la possibilité de réintégrer physiquement les universités à la ville. Dans ce cas ci, on parle bien évidemment de logement étudiant.

L'intervention sur l'habitat n'est pas la seule réponse dans cette quête d'unification de l'université à la ville. Le métro de Villeneuve d'Ascq en est une preuve physique. Pendant longtemps, il a été le seul élément qui permettait de désenclaver les campus et de créer un lien entre ces deux entités.

Ainsi, le logement qu'il soit étudiant ou non est sujet à des enjeux multiples qu'il faut analyser. Le voir comme une simple réponse à un problème de logement n'est pas suffisant, bien que cela reste naturellement sa fonction principale.

**Mots clés :** Villeneuve d'Ascq, Communauté Urbaine de Lille, logement étudiant, mixité, attractivité