

## Réhabilitation de l'ancienne clinique des Portes du Jura - Montbéliard (25)



Chloé Abiven

Projet individuel

DAE 3 - 2017

Tuteur : LARRIBE Sébastien

# Sommaire

<b>Sommaire .....</b>	<b>2</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>

## Diagnostic territorial

<b>Etat actuel de la polyclinique .....</b>	<b>5</b>
i. Un bâtiment à l'abandon .....	5
ii. Dimensions du bâtiment .....	6
iii. Composition du bâtiment .....	7
iv. Structure du bâtiment .....	8
v. Contraintes .....	9
<b>Quartier de la Petite Hollande .....</b>	<b>10</b>
i. Caractéristiques du quartier .....	10
ii. Un quartier prioritaire .....	11
iii. Les fonctions structurantes du quartier .....	13
<b>Campus universitaire .....</b>	<b>15</b>
i. La nouvelle dynamique régionale .....	15
ii. Composition du campus .....	16
iii. Accès au campus .....	18
iv. Services dédiés aux étudiants .....	18
v. Campus en expansion constante .....	19
vi. Filières et évolution des effectifs .....	19
vii. Dimensionnement de la demande de logement étudiant .....	21
<b>Offre actuelle en logement étudiant .....</b>	<b>22</b>
i. Résidences universitaires CROUS .....	22
ii. Logements étudiants dans le parc locatif privé .....	23
ii. Analyse de l'offre actuelle .....	24

## Projet

<b>1. Capacités de l'ex-clinique .....</b>	<b>25</b>
<b>2. Proposition de projet .....</b>	<b>26</b>
<b>3. Répartition approximative des fonctions dans le bâtiment .....</b>	<b>27</b>
<b>4. Résidence étudiante CROUS .....</b>	<b>28</b>
<b>5. Accueil de professionnels occasionnels .....</b>	<b>29</b>
<b>6. Espaces polyfonctionnels .....</b>	<b>30</b>
<b>7. Exemples de réhabilitation d'anciennes cliniques .....</b>	<b>32</b>

<b>Conclusion .....</b>	<b>33</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>34</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>36</b>
<b>Fiches de lecture .....</b>	<b>37</b>

# Introduction

La réhabilitation urbaine inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain. Elle s'inscrit dans une démarche plus durable en réutilisant le bâti existant au lieu de construire sur un nouvel espace. La réhabilitation des centre-ville a d'ailleurs été identifiée comme une solution permettant de limiter l'étalement urbain.

L'ancienne polyclinique des Portes du Jura s'étend sur un terrain de 1,8ha qui sont restés inutilisés et vides depuis sa fermeture en 2015. Aujourd'hui, le bâtiment est coupé de la dynamique de quartier et tranche avec le reste de l'agglomération de Montbéliard.

Montbéliard, 3ème agglomération de la région Bourgogne-Franche-Comté en termes de population, est une ville de 25 500 habitants mais dont l'aire urbaine rassemble plus de 160 000 habitants. L'économie et l'histoire de l'agglomération est étroitement liée au secteur de l'automobile puisque qu'elle contient le site industriel historique symbolique de Peugeot.

La Franche-Comté est reconnue comme le premier pôle industriel français dans le secteur de l'automobile mais face à la fermeture du marché européen et à la crise économique de 2008, le bassin d'emploi de la région a été profondément touché. La région est depuis en pleine reconversion et investit massivement dans une nouvelle dynamique économique.

La problématique que soulève la réhabilitation de l'ex-polyclinique des Portes du Jura est donc : comment retrouver une place dans le paysage urbain du quartier et comment s'inscrire dans la nouvelle dynamique régionale ?



# Diagnostic territorial

## Etat actuel de la polyclinique

### i. Un bâtiment à l'abandon

La polyclinique des Portes du Jura de la ville de Montbéliard, spécialisée en chirurgie et gynécologie obstétrique, a ouvert ses portes en 1997. Son personnel médical (chirurgiens, gynécologues, anesthésistes, urologues, pédiatres, infirmières, etc.) et administratif comptait 151 personnes.

En 2014, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a décidé de fermer la section maternité de la clinique sur des motifs de sécurité. L'établissement a ensuite fermé définitivement en octobre 2015 après sa mise en liquidation judiciaire par le tribunal de commerce de Belfort. Aucun accord n'a pu être trouvé entre la société SCI, propriétaire des murs du bâtiment, et de potentiels repreneurs malgré la mobilisation des salariés de la clinique et de la presse locale.

Depuis sa fermeture il y a un an et demi, le bâtiment a été cloisonné et laissé vide. Le matériel médical et paramédical de la polyclinique a été vendu aux enchères publiques début 2016 anéantissant tout espoir de reprise d'activité médicale.

**Figure 1 : Evolution de l'état du bâtiment**



Source : Google Streetview en 2013 (gauche) puis en 2016 (droite)

**Figure 2 : Bâtiment en 2017**



Source : personnelle

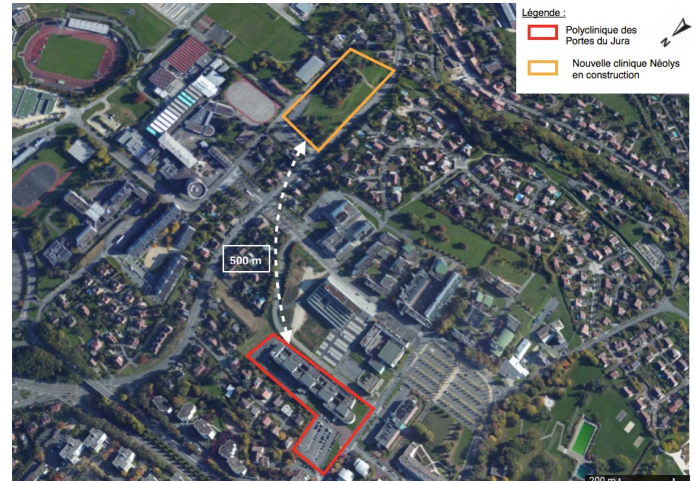
En 2017 a commencé la construction de la nouvelle clinique Néolys à 500m de l'ancienne polyclinique des Portes du Jura. Cet établissement privé devrait s'étendre sur 4500m<sup>2</sup>, être spécialisé dans la chirurgie complète et ambulatoire et embaucher entre 35 et 40 salariés. Elle n'a pas vocation à remplacer l'ancienne polyclinique mais devrait embaucher une partie de son ancien personnel. Son ouverture est prévue pour 2019.

**Figure 3 : Modélisation de la nouvelle clinique Néolys**



Source : BMH magazine

**Figure 4 : Positionnement de la nouvelle clinique**



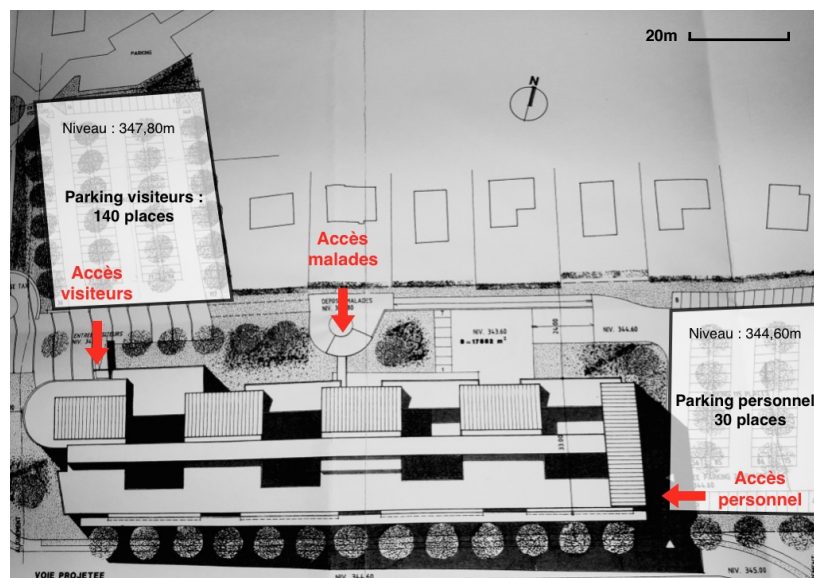
Source : personnelle

## ii. Dimensions du bâtiment

Ce bâtiment d'environ 10 000 m<sup>2</sup> est construit sur un terrain de 1,8 hectares. En raison des 3,20m de dénivelé du terrain, la surface du bâtiment est répartie sur 2 étages de 4000 m<sup>2</sup> (le rez de chaussée et le premier étage) au point le plus haut et un rez de jardin de 2000 m<sup>2</sup> au point le plus bas.

Lorsque la polyclinique était encore en activité, l'accès au bâtiment se faisait par le rez-de-jardin pour le personnel et par le rez-de-chaussée pour les malades et les visiteurs. Le parking destiné aux visiteurs comptait 140 places et le parking dédié au personnel une trentaine.

**Figure 5 : Plan de masse de l'ensemble du bâtiment**



Source : personnelle



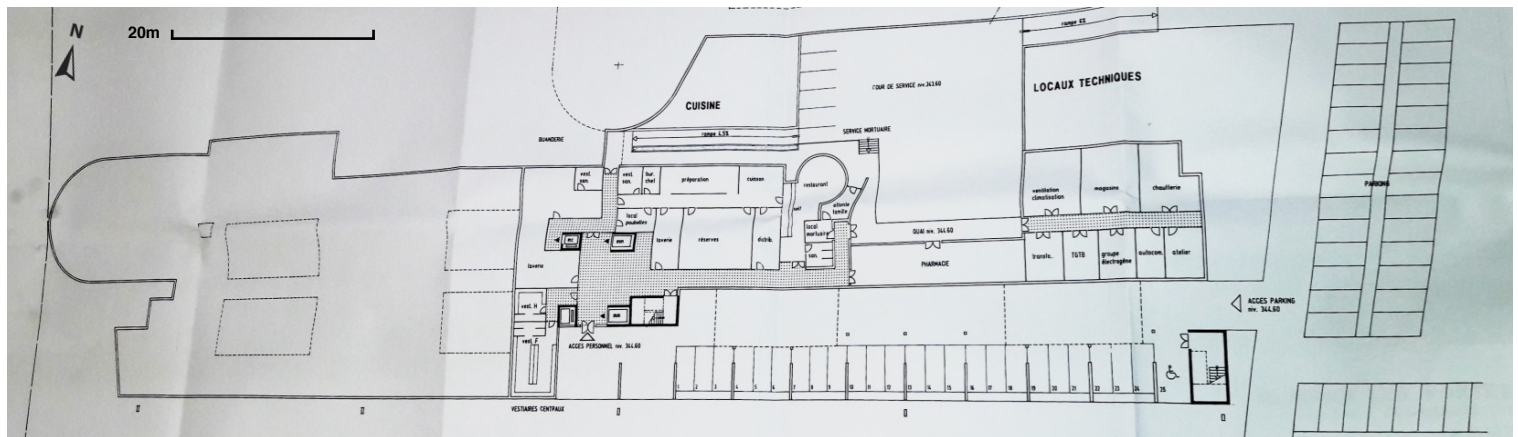
### iii. Composition du bâtiment

Au rez de jardin se trouvaient :

- locaux techniques : chaufferie, ventilateur, transformateur
- espaces dédiés au personnel : laveries, vestiaires, service de restauration, cuisines
- locaux médicaux : pharmacie, morgue
- 24 places de parking protégées mais ouvertes vers l'extérieur

Les locaux techniques représentent approximativement 500m<sup>2</sup> et les espaces dédiés au personnel 800m<sup>2</sup>.

**Figure 6 : Plan de masse du rez de jardin**



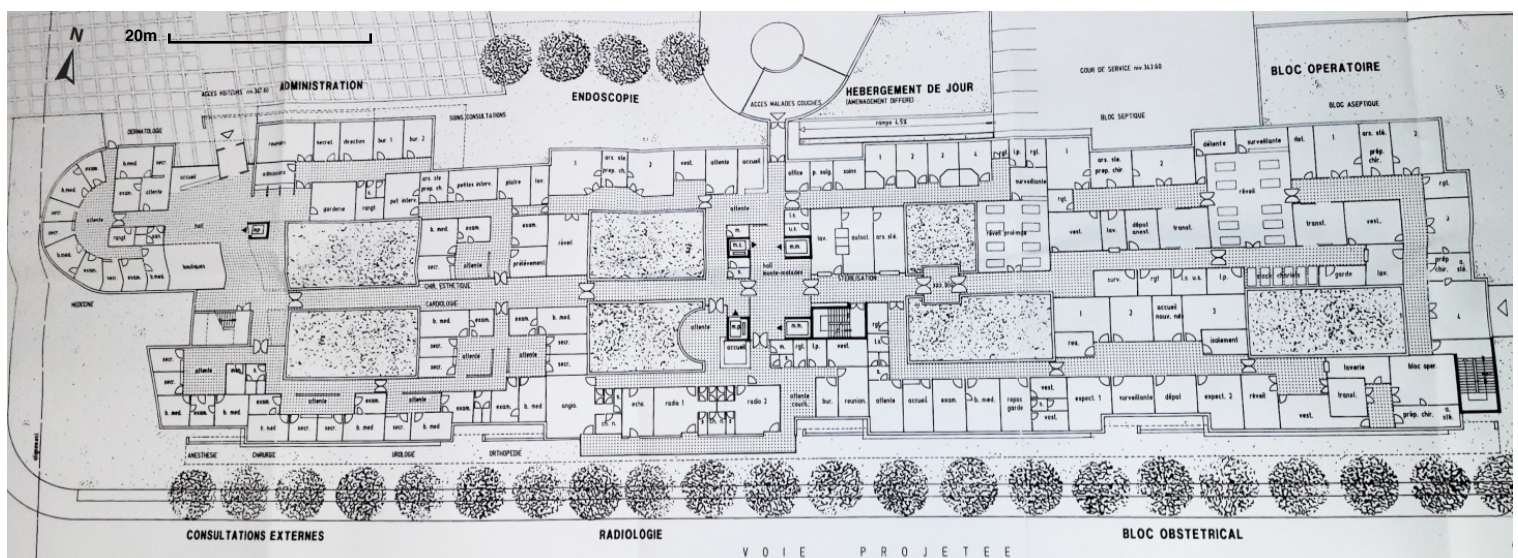
Source : personnelle

Le rez de chaussée regroupait :

- bureaux administratifs : accueil, bureaux secrétaires et médicaux, salles d'attente
- locaux médicaux : service de radiologie et endoscopie, salles d'accouchement, blocs opératoires, salles de réveil, salles de consultation
- locaux de maintenance : vestiaires, laveries

On compte approximativement une soixantaine de bureaux administratifs et salles de consultation d'environ 10m<sup>2</sup>, une trentaine de salles médicales d'environ 30m<sup>2</sup>, 2 salles de réveil de 80m<sup>2</sup> et une vingtaine de locaux de maintenance d'environ 20m<sup>2</sup>.

**Figure 7 : Plan de masse du rez de chaussée**



Source : personnelle

Les 80 chambres de patients d'environ 20m<sup>2</sup> donnaient toutes sur l'extérieur du bâtiment, la vingtaine de salles de consultation d'environ 8m<sup>2</sup> était située dans l'aile ouest du bâtiment et la vingtaine de locaux de maintenance d'environ 20m<sup>2</sup> était majoritairement située au centre du bâtiment.

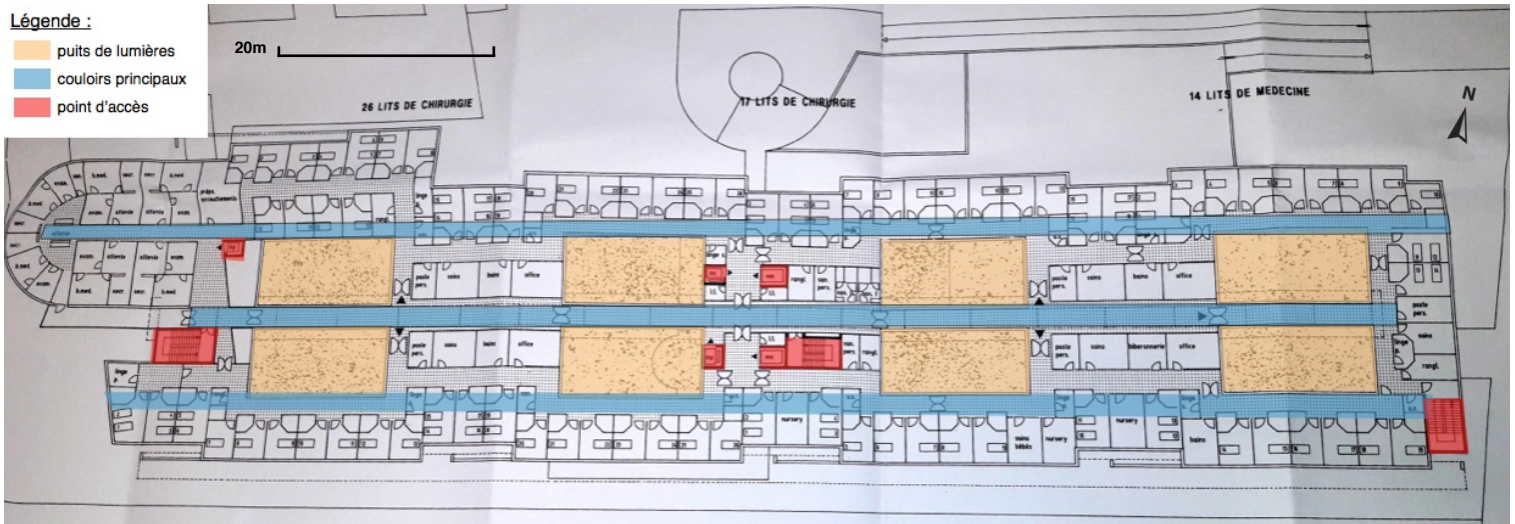
#### iv. Structure du bâtiment

La circulation du personnel, des patients et des visiteurs était organisée autour de 3 couloirs transversaux : deux couloirs permettant l'accès aux chambres de patients et un couloir central permettant la traversée du bâtiment sans passer devant les chambres de patients.

L'accès entre les étages se faisait en 3 points : à l'ouest par un escalier et un ascenseur pour les visiteurs, au centre par un escalier et 4 ascenseurs destinés au transfert des patients vers les chambres après intervention et à l'est par un escalier destiné au personnel.



**Figure 9 : Eléments structurants du bâtiment**



Source : personnelle

## v. Contraintes

Le problème principal que soulève l'abandon de ce bâtiment massif est qu'il bloque 1,8ha de terrain dans un tissu urbain dense. De plus, les frais générés par son entretien sont faramineux alors que les dettes accumulées avant la fermeture de la polyclinique ne sont toujours pas remboursées. Et enfin, le bâtiment se dégrade rapidement. Il est encore en bon état relatif, mais une inactivité prolongée pourrait amener à une unique issue : la démolition.

Une reprise d'activité est inenvisageable mais une réhabilitation est possible : le bâtiment est relativement récent et compatible avec de nombreuses activités.

Toutefois, une réhabilitation est une opération très contraignante (Loi MOP cf annexe 1) et très coûteuse car nécessitant d'adapter ses techniques à chaque bâtiment. De surcroît, étant une ancienne polyclinique, des réglementations supplémentaires s'appliquent et notamment concernant la potentielle dépollution préalable du site (réglementation ICPE cf annexe 2).

## Le quartier de la Petite Hollande

### i. Caractéristiques du quartier

L'ancienne polyclinique des Portes du Jura se situe à 3,5km du centre-ville de Montbéliard dans le quartier de la Petite Hollande.

Le cœur du quartier de la Petite Hollande, ancienne ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité), a été créé dans les années 1960 pour répondre à la demande croissante de logements suite à l'accroissement de la main-d'oeuvre dans les usines Peugeot et au retour des Pieds-Noirs d'Algérie.

**Figure 10 : Localisation de la polyclinique**



Source : personnelle

Le sud du quartier, dit des Portes du Jura, s'est ensuite développé dans les années 1990 avec la construction de la polyclinique et l'implantation du campus universitaire de Montbéliard, du laboratoire de recherche FEMTO-ST (Franche-Comté Électronique Mécanique Thermique et Optique - Sciences et Technologies) et du pôle Numerica (pôle technologique régional consacré au développement de la filière des nouvelles technologies de l'information et de la communication).

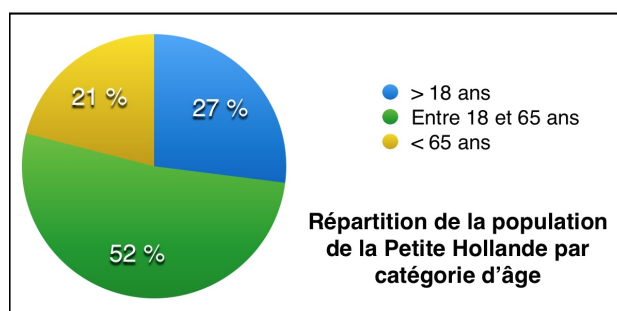
Aujourd'hui, le quartier concentre plus d'un quart de la population de Montbéliard (7450 habitants). Le logement HLM datant des années 1970 y prédomine toujours (46% de l'espace). La majorité des habitants a des revenus très faibles, 26% sont ouvriers et le taux de chômage en 2015 est très élevé (24%). La moyenne d'âge est de 38 ans et on retrouve une grande mixité intergénérationnelle.

**Figure 11 : Le quartier de la Petite Hollande en quelques chiffres**

	Salaire annuel net moyen par habitant	Taux de chômage en 2016	Densité (hab./km <sup>2</sup> )
<b>Quartier de la Petite Hollande</b>	19400	24 %	3100
<b>Montbéliard</b>	24000	11,6 %	1700
<b>France</b>	25000	9,6 %	98,8

Source : personnelle

**Figure 12 : Population par tranche d'âge**

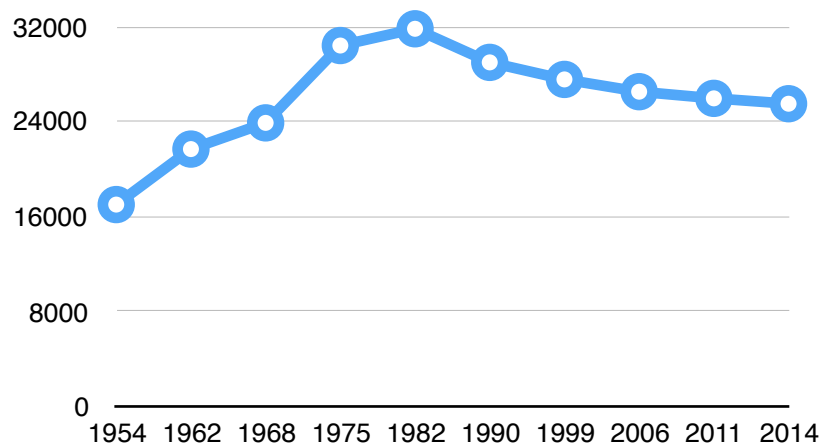


Source : personnelle

## ii. Un quartier prioritaire

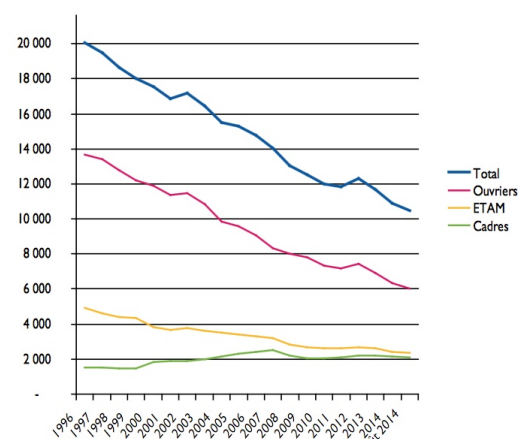
Entre 1900 et 1980, la population communale de Montbéliard a triplé pour les raisons évoquées précédemment. Mais depuis les années 1980, la ville connaît une décroissance démographique de -2% tous les 5 ans en moyenne, décroissance que l'on peut aisément corrélérer avec la baisse du nombre de salariés dans l'industrie automobile. En effet, depuis fin 1995 les effectifs de PSA ont connu une baisse de 47% et, en particulier, de nombreux postes d'ouvrier ne sont pas renouvelés à l'issue de départs volontaires ou à la retraite.

**Figure 13 : Evolution de la population communale de Montbéliard**



Source : personnelle

**Figure 14 : Evolution de l'effectif salarié permanent du site de Sochaux-Belchamp**



Source : pays-aireurbaine.com

PSA et Faurecia sont les principaux employeurs sur le marché de l'automobile en générant encore à ce jour plus de 16 000 emplois. Mais le poids de ces entreprises sur le bassin de l'emploi local ne s'arrête pas aux emplois directs. L'INSEE estime à près de 2 400 le nombre d'emplois induits par leur activité à travers leurs nombreux fournisseurs et prestataires.

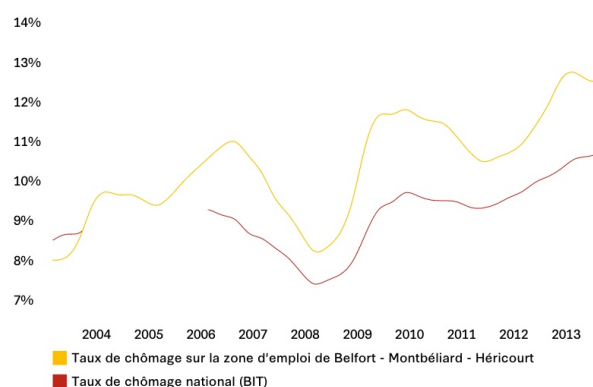


Sources : audalianexia.com  
driminsaclay.com

Toutefois, la crise économique de 2008 a lourdement influencé l'industrie automobile française. En effet, les sites locaux travaillent principalement pour le marché européen dont les ventes ont connu une baisse de 21% depuis 2005. En parallèle, le volume des ventes a explosé dans les pays émergents (multiplié par 4 en Chine et doublé en Amérique du Sud). La filière automobile s'est donc développée à l'étranger pour tirer parti des opportunités qu'offrent ces nouveaux marchés florissants.

Cela a eu de fortes répercussions sur le bassin de l'emploi de Montbéliard et de toute son agglomération dont l'économie est principalement basée sur l'industrie automobile. En effet, la crise économique de 2008 a induit une augmentation forte et soudaine du taux de chômage qui est passé de 8% en 2008 à 12% en 2009.

**Evolution du taux de chômage**



**Figure 15 : Evolution du taux de chômage**

Source : liberation.fr



Les élus se sont rendus compte qu'il était essentiel de trouver de nouveaux secteurs d'activité pour pallier au déclin de l'industrie et maintenir la dynamique économique de l'agglomération.

Ces objectifs ont été retranscrits dans les documents d'urbanisme de la ville et notamment dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) élaboré en 2014 par le service Développement Territorial et Urbanisme de la Ville de Montbéliard.

Les lignes directrices du développement de l'aire urbaine que l'on retrouve dans le PLU sont :

- inscrire le développement de la ville dans les nouvelles dynamiques territoriales
- affirmer un projet fédérateur pour Montbéliard
- organiser le développement de la ville

Le quartier de la Petite Hollande a été l'un des points d'intérêt particulier du PLU de 2014. En effet, la zone a été l'une des plus touchées par la crise économique et le chômage. A cela s'ajoute la dégradation continue des logements HLM au cours du temps qui a amené une fuite notable de la population vers d'autres quartiers.

En 2014, la Petite Hollande a obtenu le statut de quartier prioritaire après avoir été sélectionnée parmi les 200 quartiers dits « d'intérêt national » du programme national de renouvellement urbain (NPRU) lancé par l'ancien président de la République François Hollande. Ce nouveau statut signifie que des financements ont été accordés au projet de reconquête urbaine porté par l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine). La démolition des immeubles les plus délabrés a déjà débuté pendant que l'entreprise franc-comtoise Néolia réalisait des opérations de réhabilitation et de construction sur 700 logements.

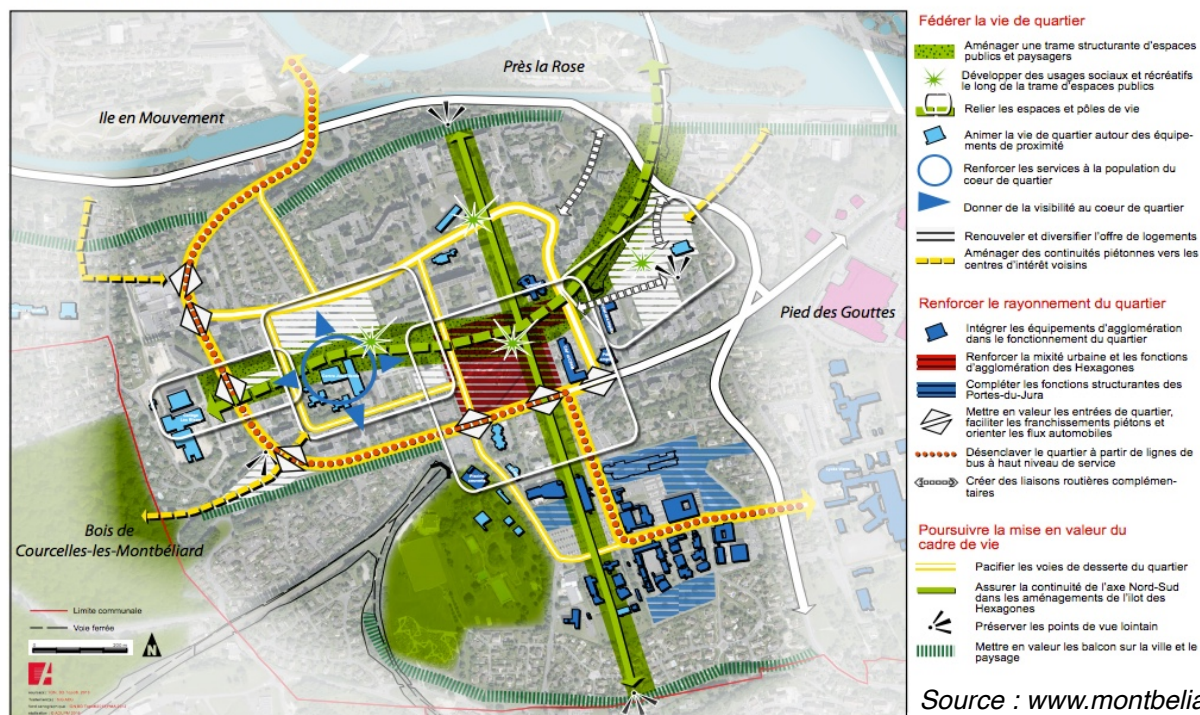
Cette nouvelle dynamique territoriale est soutenue par la Ville de Montbéliard qui a axé ses OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur 3 points :

- aménager un axe urbain fédérateur de la vie de quartier
- renforcer le rayonnement du quartier
- poursuivre la mise en valeur du cadre de vie

**Figure 16 : OAP du quartier de la Petite Hollande**

#### Plateau de la Petite-Hollande

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source : [www.montbeliard.fr](http://www.montbeliard.fr)



Les objectifs de la ville concernant l'ancienne polyclinique seraient de compléter les fonctions structurantes des Portes du Jura et de s'intégrer dans le fonctionnement du quartier.

### iii. Les fonctions structurantes de la Petite Hollande

Le tissu urbain dans le quartier est très hétérogène. On y retrouve du logement, des commerces, des services, des institutions administratives, des établissements scolaires, des maisons de retraites, des entreprises privées ainsi que de nombreux équipements sportifs.

**Figure 17 : Tissu urbain du quartier de la Petite Hollande**

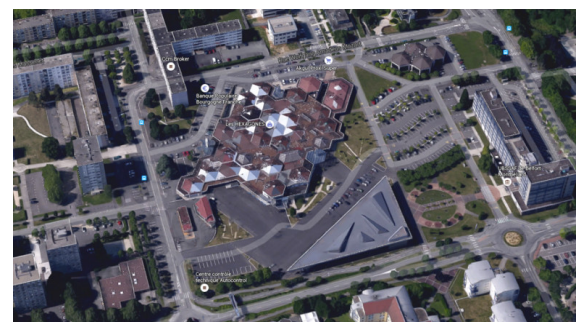


Source : personnelle

La Petite Hollande comptant 7450 habitants sa fonction principale est le logement qu'il soit collectif ou individuel. Mais aujourd'hui 6% des logements sont vacants et les multiples opérations de réhabilitation et de construction de logements menées actuellement laissent à penser que le besoin en logement dans le quartier est très limité.

Du point de vue de l'offre en commerces, le quartier dispose du centre commercial les Hexagones composé d'une quinzaine de boutiques très diversifiées : un coiffeur, une boulangerie, une boucherie-charcuterie, un cordonnier, une boutique de prêt-à-porter, une pharmacie, un magasin de décoration, un restaurant, un café, un opticien, un service de réparation de matériel informatique ainsi que deux supérettes et une auto-école. De plus, deux fois par semaine, les Hexagones accueillent un grand marché (75 stands) principalement alimentaire dans le centre commercial et sous la halle couverte.

**Figure 18 : Vue aérienne des Hexagones**



Source : ToutMontbeliard.com

Le quartier bénéficie également d'une proximité avec la zone commerciale du Pied des Gouttes qui rassemble de grandes enseignes nationales : hypermarché, location de véhicules et station service (Leclerc), pharmacie, alimentaire (Picard, Interfruit), électroménager (Darty), équipement sportif (Décathlon, Intersport), prêt-à-porter (Bonobo, La Halle, Cache Cache, Besson Chaussures, Chaussée, Orchestra), décoration (Potiez, Casa, Maison du Monde, 4murs, coupons d'Alsace, Saint Maclou, La Meublerie, Meubles Gautier), opticiens (ATOL Les opticiens, Générale d'Optique), automobile (Norauto, Renault), restaurants (Flunch, Mc Donalds, Le Palais), bricolage (Brico Dépôt) et banques (Crédit Mutuel, Crédit Agricole).

On retrouve également de nombreux services : un bureau de poste, une crèche, une cantine scolaire, une mairie de quartier, une trentaine de médecins généralistes, kinésithérapeutes et ostéopathes ainsi que plusieurs cabinets infirmiers. L'offre actuelle en termes de services et commerces de proximité est donc relativement complète et suffisante.

Concernant les établissements scolaires, la Petite Hollande accueille trois écoles maternelles, trois écoles primaires, un collège, deux lycées et le campus universitaire de Montbéliard. L'éducation de la petite enfance aux études post-baccalauréat est donc assurée.

La prise en charge de personnes âgées dépendantes n'est pas négligée non plus puisque le quartier est doté d'une maison de retraite et d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes).

L'une des caractéristiques de la Petite Hollande est qu'elle concentre de nombreuses institutions administratives : le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale), l'URSSAF (Union de Recouvrement des Cotisations de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales), la CPAM (Caisse primaire d'Assurance Maladie), Pôle Emploi, le Centre des Finances Publiques et le Tribunal de Grande Instance de Montbéliard. La présence de toutes ces institutions en fait un lieu de passage pour tout le reste de la commune.

Le quartier connaît aussi une vie associative très riche avec des associations d'envergure nationale comme la Croix Rouge Française, les Restaurants du Coeur ou la Cimade (Comité inter mouvements auprès des évacués), ou plus locale comme par exemple le Centre d'Action Educative en Milieu Ouvert ou la MSAP (Maison de Services Au Public). Ces associations interviennent lors d'événements festifs toute au long de l'année et disposent de leur propre fête (la fête des associations) tous les ans.

Les associations sportives ne sont également pas en manque d'équipements dans le quartier puisque qu'on compte en moyenne 5 équipements sportifs au kilomètre carré. Les nombreux gymnases et terrains d'athlétisme des différents établissements scolaires ne sont pas les seuls équipements, on trouve aussi la piscine municipale intérieure et extérieure, un terrain de football, un terrain de rugby, un complexe fitness et sport et le parcours sportif du bois de Courcelles.

Le tissu urbain étant dense au sein du quartier les espaces verts sont limités aux aires de jeux pour enfants et aux jardins familiaux. Toutefois, la ville a mis en place des passerelles qui permettent de rejoindre le parc urbain du Près-La-Rose et la promenade le long du Doubs autour de l'aérodrome du Pays de Montbéliard.

**Figure 19 : Jardins familiaux**



Source : [www.montbeliard.fr](http://www.montbeliard.fr)

**Figure 20 : Vue aérienne de l'aérodrome Montbéliard**



Source : [www.survoldefrance.fr](http://www.survoldefrance.fr)

**Figure 21 : Parc urbain du Près-La-Rose**



Source : [www.naturepassionphoto.com](http://www.naturepassionphoto.com)

## Le campus universitaire des Portes du Jura

L'une des autres fonctions structurantes de la Petite Hollande est le pôle universitaire. Le campus des Portes du Jura regroupe des établissements universitaires, des laboratoires de recherche et des services dédiés aux étudiants.

### i. Recherche et enseignement supérieur : nouvelle dynamique régionale

La Franche-Comté est reconnue comme le premier pôle industriel français dans le secteur de l'automobile mais aussi dans la filière des microtechnologies. Face au déclin de l'automobile, des investissements conséquents ont été faits dans des grands projets de recherche en biologie-santé, microtechniques, métrologie, robotique et climatologie.

Pour porter ces projets, l'Université de Franche-Comté et l'UTBM (Université Technologique de Belfort-Montbéliard) ont participé à la fondation en 2010 du PRES Bourgogne Franche-Comté (Pôle de Recherche et d'Enseignement Supérieur). Son rôle est d'accélérer le développement économique du territoire en associant acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, collectivités et monde économique.



Source : [univ-fcomte.fr](http://univ-fcomte.fr)



L'objectif principal du PRES Bourgogne Franche-Comté est la création d'un grand pôle européen de recherche, d'innovation et d'enseignement supérieur sur l'ensemble du Grand Est français.

Source : francebleu.fr

Le développement de l'enseignement supérieur et du milieu de la recherche est donc essentiel à l'essor d'une nouvelle dynamique qui portera la région et l'agglomération de Montbéliard.

**Figure 22 : Carte de la région Bourgogne Franche-Comté**



Source : macommune.info.fr

## ii. Composition du campus

Le pôle universitaire de Montbéliard accueille actuellement 1400 des 2400 étudiants de Montbéliard. Les étudiants sont regroupés dans les différents départements de l'UFR-STGI (Unité de Formation et de Recherche en Sciences, Techniques et Gestion de l'Industrie), de l'IUT de Belfort-Montbéliard (Institut Universitaire de Technologie) et de l'UTBM-EDIM (Université Technologique de Belfort-Montbéliard - Ergonomie Design et Ingénierie Mécanique).

Le campus accueille également 4 laboratoires de recherche reliés à l'Université de Franche-Comté et à l'UTBM : LERMPs (Laboratoire d'Etudes et de Recherches sur les Matériaux, les Procédés et les Surfaces), FEMTO-ST (Franche-Comté Electronique Mécanique Thermique et Optique - Sciences et Technologies), ELLIADD (Edition, Littératures, Langages, Informatique, Arts, Didactique, Discours) et LIFC (Laboratoire Informatique de Franche-Comté).

**Figure 23 : Plan du campus des Portes du Jura**



Source : [www.iut-bm.univ-fcomte.fr](http://www.iut-bm.univ-fcomte.fr)

Le site comprend aussi le Pôle Numerica (pôle numérique de Bourgogne-Franche-Comté), une société d'économie mixte dédiée au développement des technologies de l'information et de la communication. Numerica a construit un hôtel tertiaire en 2008 et propose aux entreprises liées aux technologies numériques de louer des bureaux, des salles de réunion, des salles de visioconférences et des studios de production et post production audiovisuelle.

**Figure 24 : Hôtel tertiaire du Pôle Numerica**



Source : Google Street View

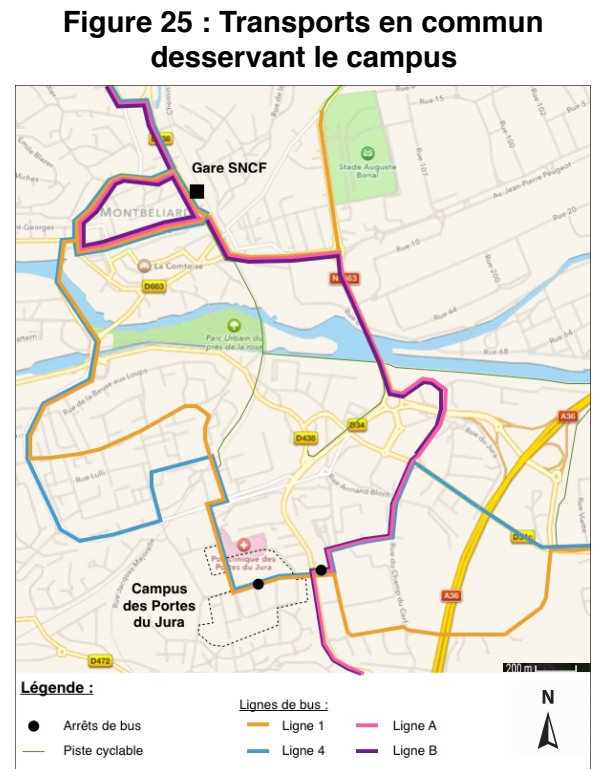
Cette activité ainsi que les différents laboratoires de recherche entraîne la venue de nombreux professionnels et intervenants. Ces personnes peuvent venir d'autres pôles universitaires de Franche-Comté, de toute la France ou même du monde entier et restent sur des durées pouvant aller d'une journée à plusieurs mois.

### iii. Accès au campus

Le campus est situé à 3,5km du centre-ville et de la gare SNCF. Il est relié au centre ville et au reste de l'agglomération par 4 lignes de bus et une piste cyclable.

Un projet de lignes de bus à haut niveau de service est actuellement mis en place sur l'ensemble du réseau CTPM (Compagnie de Transports du Pays de Montbéliard). La ville de Montbéliard a également pour objectif de relier les pistes cyclables existantes pour créer un réseau cohérent à l'échelle de l'agglomération.

Ces initiatives ont pour but principal d'encourager la population, culturellement très attachée à l'utilisation de la voiture, à emprunter les transports en commun ou des modes de circulation douce.



Source : personnelle

**Figure 26 : Exemple de stationnement anarchique sur le campus**



Source : Google Street View

### iv. Services dédiés aux étudiants

Le pôle universitaire est équipé d'une bibliothèque universitaire, d'un restaurant universitaire, d'un service de santé d'urgence, d'équipements sportifs (gymnase, salle de musculation, mur d'escalade, etc.) et d'une Maison des Etudiants.

Cette dernière est gérée par l'association MéMO (Maison des étudiants de Montbéliard) qui organise des événements (journée crêpes, parcours à vélo ou tournoi sportif par exemple), offre un lieu de convivialité pour les étudiants (canapés, jeux, lieu de restauration) et sert de relais d'informations sur la vie étudiante dans le Pays de Montbéliard. Cette association est soutenue par PMA (Pays de Montbéliard Agglomération) au travers de subventions.

De nombreux événements sont également organisés au cours de l'année comme par exemple la Nocturne Etudiante (à la rentrée), un gala de remise de diplômes ou encore les Rhizomes Awards (présentation de projets étudiants en multimédia).



## v. Un campus en expansion constante

Le campus des Portes du Jura s'entend rapidement et continuellement depuis sa création entraînant une augmentation rapide et régulière des effectifs étudiants.

**Figure 27 : Evolution du campus au cours du temps et expansion future**



Source : personnelle

En 2006, la création de nouvelles filières spécialisées en IUT avait entraîné l'arrivée de 200 nouveaux étudiants, représentant une hausse de 20% du nombre d'étudiants sur le campus.

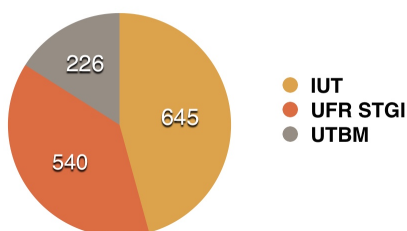
En 2012, l'UTBM a ouvert une nouvelle formation d'ingénieur EDIM sur le campus de Montbéliard qui regroupe aujourd'hui 230 étudiants.

En 2017 a commencé la construction d'un nouvel IFMK (Institut de Formation de Masso-Kinésithérapie) et IFSI (Institut de Formation de Soins Infirmiers) sur le campus dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2018. 800 nouveaux étudiants sont attendus, ce qui représente plus de la moitié des effectifs actuels.

## vi. Filières et évolution des effectifs

En 2016/2017, l'IUT a accueilli 645 étudiants, l'UFR STGI 540 étudiants et l'UTBM 226 étudiants.

**Figure 28 : Répartition des étudiants en fonction des établissements universitaires**



Source : personnelle

L'IUT de Belfort-Montbéliard prépare à des DUT (Diplôme Universitaire de Technologie) en 2 ans sans alternance dans ses 4 départements SRC (Services et Réseaux de Communications), GACO (Gestion Administrative et Commerciale), R&T (Réseaux et Télécommunications) et MP (Mesures Physiques).

**Figure 29 : Bâtiments des différents départements de l'IUT**



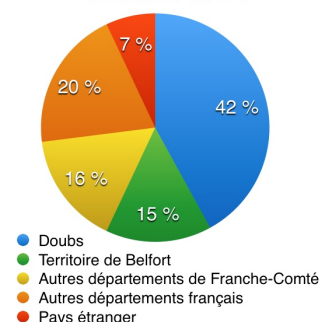
Source : personnelle

Ces formations étant relativement spécifiques, l'IUT compte des étudiants venant de l'ensemble de la France et de l'étranger. Toutefois, plus de la moitié des étudiants viennent du Doubs et du Territoire de Belfort.

Depuis l'ouverture des nouvelles filières spécialisées, les effectifs de l'IUT sont stables et devraient le rester, à moins que l'IUT ne décide d'ouvrir un nouveau département dans le futur.

**Figure 30 :**

Origine géographique des étudiants en IUT



Source : personnelle

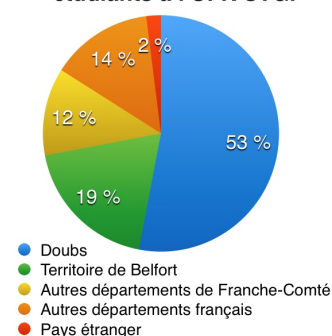
L'UFR STGI de l'Université de Franche-Comté offre des cours en Licence, Master et Doctorat en LEA (Langues Etrangères Appliquées), sciences de la vie, physique-chimie, géographie ou encore informatique. Ces formations durent entre 3 et 7 ans sans alternance.

L'aire de recrutement de l'UFR STGI est plus locale que celle de l'IUT. En effet, 70% des étudiants viennent de Montbéliard ou de ses alentours.

Les effectifs sont restés stables ces 5 dernières années, les seules fluctuations sont très souvent corrélées à l'évolution démographique globale.

**Figure 31 :**

Origine géographique des étudiants à l'UFR STGI



Source : personnelle



**Figure 32 : Bâtiment de l'UTBM**



Source : personnelle

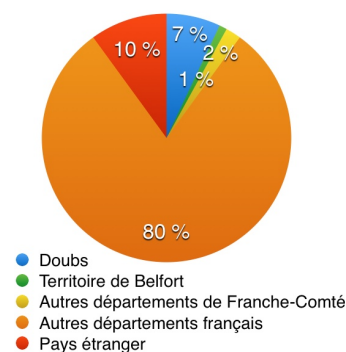
L'UTBM est une école d'ingénieur implantée sur 3 sites : Belfort, Montbéliard et Sévenans. Les locaux de sa filière EDIM se trouvent depuis 2012 sur le campus des Portes du Jura.

Cette formation d'ingénieur se fait en 5 ans avec des périodes de stage, ce qui entraîne des fluctuations dans la présence des étudiants sur le campus.

La renommée de l'école augmente chaque année attirant de plus en plus d'étudiants de toute la France et de l'étranger.

**Figure 33 :**

**Origine géographique des étudiants à l'UTBM**



Source : personnelle

Dans le cas de l'UTBM, l'origine géographique des étudiants est pratiquement indépendante de la localisation de l'école : seulement 10% des étudiants viennent de Franche-Comté.

La demande en logement étudiant actuelle vient principalement de cette formation. Et la hausse des effectifs chaque année entraîne une augmentation constante de la demande.

Toutefois, l'ouverture prochaine de l'IFMK et l'IFSI devrait également faire nettement augmenter la demande en logement étudiant. Les IFSI sont des formations courantes sur l'ensemble du territoire français (322 IFSI en France métropolitaine d'après la Fédération de l'Hospitalisation Privée), son aire de recrutement sera donc préférentiellement locale. En revanche, il n'existe que 35 IFMK en France, or c'est une formation des plus prisées qui connaît une forte demande sur le marché du travail. Cette formation pourrait donc attirer une population étudiante d'origine géographique plus vaste.

## vii. Dimensionnement de la demande en logement étudiant

Actuellement, sur l'ensemble des trois établissements universitaires du campus, les étudiants exprimant un besoin de logement ne s'élève qu'à un tiers des effectifs totaux d'après une étude faite sur les besoins en logements étudiants par le Pays de Montbéliard Agglomération en 2010, basée sur le nombre d'inscrits à la CAF. Les deux tiers restant résident au domicile parental ou chez un proche. Cette demande s'élève donc à près de 466 logements.

Les demandes de logements pour les futurs IFSI et surtout IFMK sont difficiles à estimer sans connaître la répartition des 800 étudiants dans les deux instituts ni leur origine démographique.

Néanmoins, les villes de Belfort et Montbéliard disposent déjà chacune d'une formation en soins infirmiers au sein de leurs centres hospitaliers, représentant au total une quarantaine d'élèves. On peut donc imaginer qu'une majorité des étudiants intégreront l'IFMK dont la formation similaire la plus proche se trouve à Besançon.

Ces formations étant spécifiques et prisées mais pas uniques sur l'ensemble de la France, j'estimerai que l'origine géographique des étudiants suit une répartition similaire à celle de l'IUT Belfort-Montbéliard : 60% des étudiants venant du Doubs ou du Territoire de Belfort et 40% venant d'autres départements français ou de l'étranger. En supposant que la grande majorité des étudiants venant du Doubs ou du Territoire de Belfort résident au domicile familial, l'estimation de la demande en logement étudiant supplémentaire tournerait autour de 350 logements.

## Offre actuelle en logement étudiant

La particularité de l'Université de Franche-Comté est qu'en raison du contexte socio-économique régional 40% des étudiants sont boursiers ce qui représente presque le double des 25% de la moyenne nationale. Or, le logement étudiant le plus adapté aux étudiants boursiers sont les résidences universitaires gérées par le CROUS.

### i. Résidences universitaires CROUS

L'agglomération de Montbéliard dispose de deux résidences étudiantes gérées par le CROUS de Franche-Comté qui comptent au total 203 logements.

- La résidence René Thom, construite en 1995 est située au centre-ville de Montbéliard mais reliée au campus par 4 lignes de bus.

**Figure 34 : Localisation de la résidence**



Source : Google maps

**Figure 35 :Résidence René Thom**



Source : crous-besancon.fr

Elle comporte 120 logements meublés :

	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Loyer moyen toutes charges comprises
T1	24	78	332,50 €
T1 bis	33	19	409,50 €
T2 - 1 personne	35	7	382,50 €
T2 - 2 personnes	45	16	468,50 €

Cette résidence offre quelques salles de travail et une connexion internet.

Le demande est soutenue sur les logements aux plus petites surfaces et est moins consistante sur les plus grands logements. Quelques T2 peuvent rester vacants surtout au moment de l'inter-semestre en février où s'effectue une rotation pour certains logements en raison du départ en stage des étudiants à l'UTBM.

A chaque début d'année, une liste d'attente est constituée et la priorité est donnée aux élèves boursiers.

Le taux d'occupation en 2016/2017 est de 100% et la résidence compte une part de boursiers de 60 %.

- La résidence des Portes du Jura, construite en 2008, est située sur le campus.

Elle comporte 84 logements meublés :

	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Loyer moyen toutes charges comprises
T1	24	84	336,50 €

**Figure 36 : Résidence des Portes du Jura**



*Source : personnelle*

Cette résidence met à disposition une laverie, une salle de restauration, des places de stationnement privées, un garage à vélo et une connexion internet.

Une même rotation s'effectue en février mais les logements sont immédiatement reloués. Le taux d'occupation en 2016/2017 est, comme depuis sa construction, de 100% et la part d'étudiants boursiers est de 70%.

A chaque nouveau semestre une liste d'attente est également constituée et les étudiants, souvent non boursiers, qui voient leur demande de logement en résidence CROUS refusée se tournent vers les logements disponibles dans le parc privé.

## ii. Logements étudiants dans le parc locatif privé

D'après une enquête réalisée sur le logement des étudiants de la communauté d'agglomération du pays de Montbéliard, le parc locatif privé est la principale ressource de logement indépendant pour les étudiants. Il représente actuellement 60% des logements autonomes occupés par les étudiants, dont 10% sont situés dans le parc HLM.

L'offre est très diversifiée (habitat ancien ou immeubles récents) et les disponibilités sont grandes à toute période de l'année. La plupart des logements disponibles sont situés à Montbéliard mais il en existe aussi sur l'ensemble de l'agglomération.

L'essentiel des demandes auprès des agences immobilières portent sur des logements meublés indépendants de petite superficie.

Les demandes de colocation sont moins courantes car difficiles à constituer. Elles représentent tout de même 20% des logements occupés par les étudiants dans le marché privé et sont principalement situées dans le parc HLM. Dans 4/5 des cas, elles comprennent 2 colocataires et dans le reste des cas, 3. Les colocations à 4 étudiants ou plus sont très peu répandues.

Toutefois, le parc locatif privé est sujet à une forte concurrence et notamment de la part des résidences CROUS. En effet, l'ouverture de la résidence des Portes du Jura en 2008, en parallèle des difficultés économiques de l'époque, avait fait perdre 25% des demandes de location, surtout dans les HLM, développant une vacance dans les logements privés.

### iii. Analyse de l'offre actuelle en logement étudiant

Dans les conditions actuelles, à la rentrée 2018 les nouveaux étudiants ne seront pas en mesure de se loger dans les résidences CROUS par manque de disponibilités. Ils seront donc obligés de se tourner vers le parc locatif privé.

Or, la part d'étudiants boursiers n'étant pas négligeable, certains pourraient être dans l'incapacité de palier à la différence de loyer entre les résidences CROUS et les logements privés. La construction d'une nouvelle résidence CROUS paraît donc nécessaire.

Toutefois, l'offre ne doit pas être surdimensionnée car le parc locatif privé doit être préservé.

Pour conserver les mêmes proportions qu'actuellement (60% parc privé, 40% résidences CROUS), la nouvelle résidence CROUS devrait apporter environ 140 logements supplémentaires.

# Projet : réhabilitation de l'ancienne polyclinique en logement étudiant

## 1. Capacités de l'ex-polyclinique

Comme nous l'avons vu précédemment, le campus universitaire a besoin d'une nouvelle résidence CROUS d'une capacité d'environ 140 logements avant l'ouverture des nouveaux IFMK et IFSI et par anticipation d'une expansion future du campus, essentielle à la dynamique régionale.

Le campus universitaire des Portes du Jura fait partie des fonctions structurantes du quartier de la Petite Hollande. La réhabilitation de l'ancienne polyclinique en logement étudiant répond donc aux objectifs fixés par le PLU de Montbéliard et plus précisément correspond aux OAP sur le plateau de la Petite Hollande.

L'ancienne polyclinique présente une localisation idéale puisque accolée au campus et donc à tous ses services.

Toutefois, l'estimation des capacités de la polyclinique semblent dépasser largement celle des besoins en logement étudiant. Le bâtiment contient environ 80 pièces entre 8 et 10m<sup>2</sup>, 120 pièces de 20m<sup>2</sup>, 30 salles de 30m<sup>2</sup> et 2 salles de 80m<sup>2</sup>, ce qui donne une surface totale de 5000m<sup>2</sup> en y ajoutant les espaces dédiés au personnel du rez de jardin. Ces estimations sont très approximatives, elles permettent uniquement de se donner une idée des surfaces considérées mais n'ont aucune valeur réaliste en raison du manque d'informations disponibles sur le bâtiment (murs porteurs, surfaces réelle des pièces, etc.).

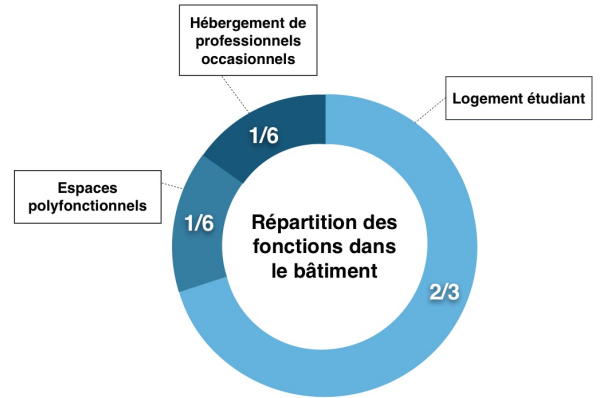
En considérant une surface moyenne de 24 m<sup>2</sup> pour les 140 logements (surface majoritaire dans les autres résidences CROUS de Montbéliard), on obtient une surface totale de 3300m<sup>2</sup>, soit deux tiers de la capacité de l'ancienne polyclinique.

Le bâtiment pourrait donc abriter d'autres fonctions que le logement étudiant et notamment dans les anciens bureaux administratifs et salles de consultations dans l'aile ouest du bâtiment où les surfaces (8 à 10m<sup>2</sup>) ne sont pas adaptées pour accueillir du logement.

Les étudiants ne sont pas la seule population ayant besoin d'hébergement, le campus accueille de nombreux professionnels occasionnels intervenant régulièrement dans les laboratoires de recherche et le pôle Numerica. L'ancienne clinique bénéficie également d'une proximité avec de nombreux établissements scolaires et le quartier de la Petite Hollande, à travers la présence de nombreuses institutions administratives, est un lieu de passage pour toute l'agglomération de Montbéliard.



**Figure 37 : Répartition des fonctions**



Source : personne

## 2. Proposition de projet

Répondre à 3 besoins pour 3 publics différents :

- logement étudiant
- hébergement de professionnels occasionnels
- espaces polyfonctionnels complétant l'offre actuelle de services du quartier de la Petite Hollande

Le bâtiment suivrait trois dynamiques différentes : le logement étudiant est permanent, l'hébergement de professionnels occasionnels est temporaire et les espaces polyfonctionnels sont en mouvement continu.

Ces dynamiques rejoignent la configuration de l'ancienne polyclinique : le personnel était permanent, les patients temporaires et les visiteurs en mouvement continu.

La répartition des fonctions dans le bâtiment devrait donc suivre une configuration similaire : à l'est du bâtiment le logement étudiant, au centre les professionnels et à l'ouest les espaces polyfonctionnels. De plus, séparer les logements étudiants des espaces en activité continue grâce à l'hébergement temporaire d'intervenants permettrait d'assurer leur calme et leur tranquillité.

**Figure 38 : Organisation globale des fonctions**



Source : personne

Cette configuration s'articule principalement par rapport aux deux zones de stationnement et aux points d'accès au bâtiment associés.

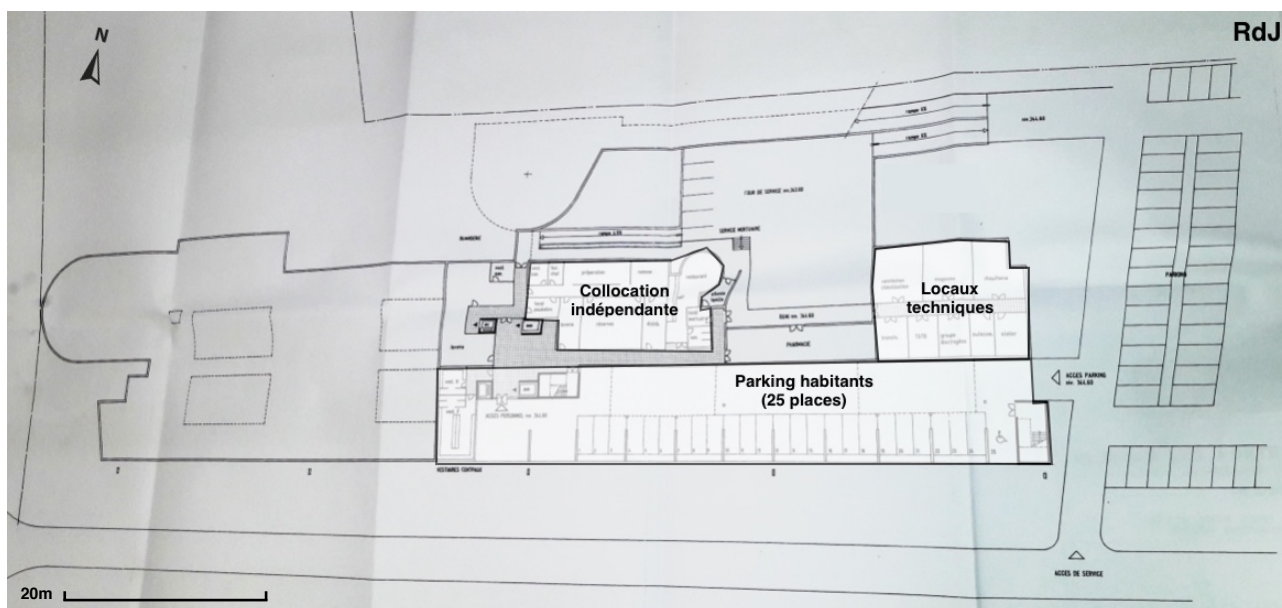
D'après une enquête sur les conditions de vie des étudiants de l'OVE (Observatoire de la Vie Etudiante), seulement un tiers des étudiants possèdent une voiture. Ramené au nombre de logements prévus, cela représente 45 places de parking. Or l'ancien parking du personnel comptait 30 places à l'extérieur ainsi que 24 places couvertes sous le rez de chaussée. Cet ancien parking devrait donc suffire aux besoins de stationnement des résidents potentiels.

Pour répondre au problème de manque de places de parking sur le campus, l'ancien parking destiné aux visiteurs de la polyclinique devrait être ouvert à l'université et aux personnes extérieures venant profiter des services proposés dans le bâtiment.

Toutefois, pour encourager le covoiturage plutôt que l'utilisation individuelle de la voiture, des places de stationnement devrait être réservées pour les personnes le pratiquant.

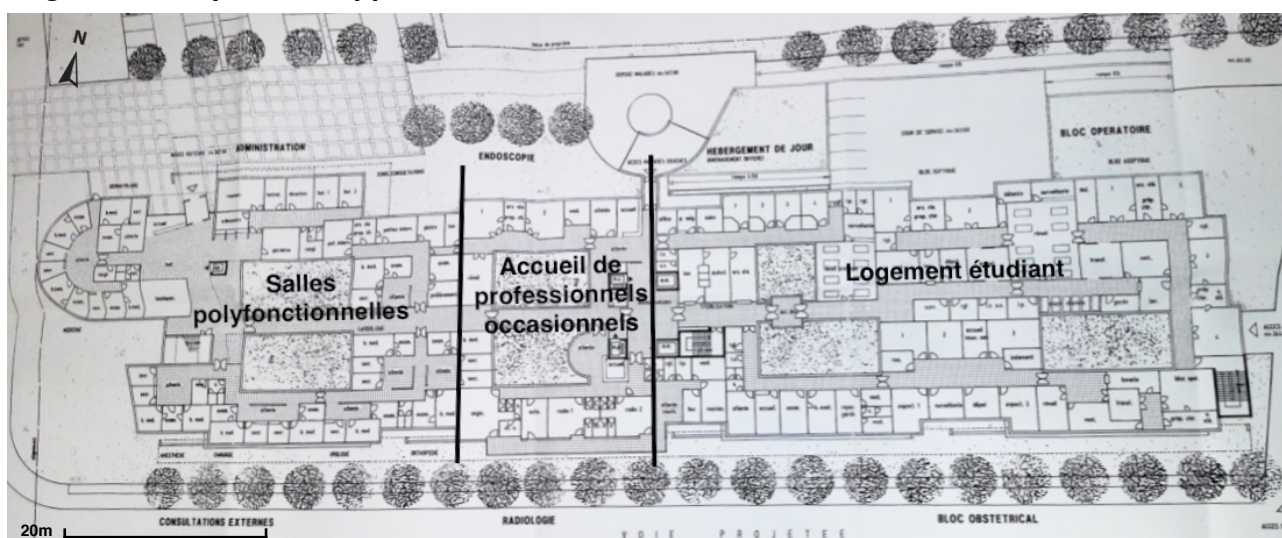
### 3. Répartition approximative des fonctions

Figure 39 : Répartition approximative des fonctions au rez de jardin



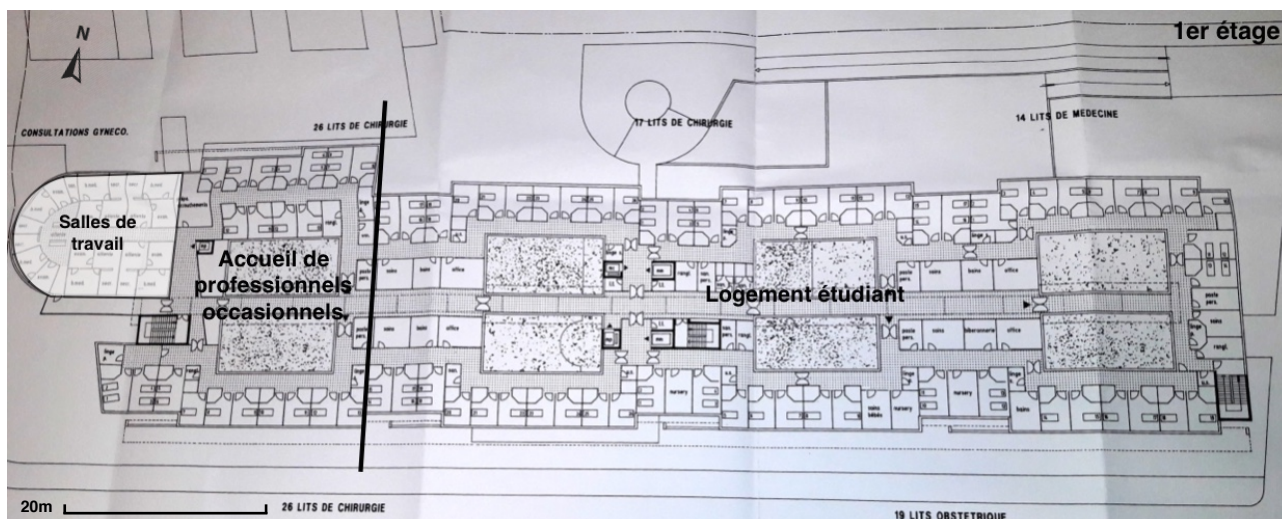
Source : personnelle

Figure 40 : Répartition approximative des fonctions au rez de chaussée



Source : personnelle

**Figure 41 : Répartition approximative des fonctions au premier étage**



Source : personnel

## 4. Résidence étudiante CROUS

La majorité des demandes de logement étudiant identifiées précédemment portait sur des logements meublés et de petite superficie de type T1 ou T1 bis. La colocation concernait près de 20% des demandes du parc locatif privé.

L'option de la colocation est souvent disponible dans les résidences universitaires CROUS mais ne représente qu'une faible proportion des types de logements proposés. La colocation est un mode d'habitat de plus en plus prisé en France et concerne tout particulièrement les étudiants. En effet, cette alternative au logement individuel permet souvent d'avoir une surface plus grande pour un loyer modéré puisque partagé entre les différents colocataires et convient particulièrement aux personnes qui ne désirent pas vivre seules. D'après une enquête de l'OVE, la colocation ne concerne que 6% de l'ensemble de la population étudiante, soit 10% des étudiants en logement indépendant, mais reste envisagée par 70% des 18-24 ans.

On estimera à 10% la part de colocation avec 4/5 de T2 pour 2 colocataires et 1/5 de T3 pour 3 colocataires pour suivre une répartition similaire au parc locatif privé.

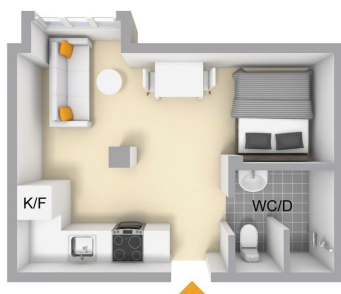
En prenant en compte l'ensemble des estimations, on obtiendrait une répartition des logements dans la résidence CROUS ressemblant à :

	Surface (en m <sup>2</sup> )	Pourcentage	Nombre approximatif de logements
T1, T1 bis	20 - 30	90 %	125
T2 - 2 personnes	35 - 40	8 %	12
T3 - 3 personnes	60 - 70	2 %	3



Les anciennes chambres de patients d'environ 20m<sup>2</sup> ou plus, déjà équipées de salles de bain et donnant sur l'extérieur du bâtiment pourraient correspondre à la demande de logements de petite superficie. La localisation des logements plus grands dans le bâtiment demanderait une étude plus approfondie qui m'est impossible avec les éléments à ma disposition.

**Figure 42 : Exemples de logements étudiants de 20m<sup>2</sup> (gauche) et 18m<sup>2</sup> (droite)**



Source : Pinterest



Exemple d'un studio 18 m<sup>2</sup> meublé  
Résidence Cap'Etudes Valence Briffaut  
Réalisation 2012. Plan non contractuel.

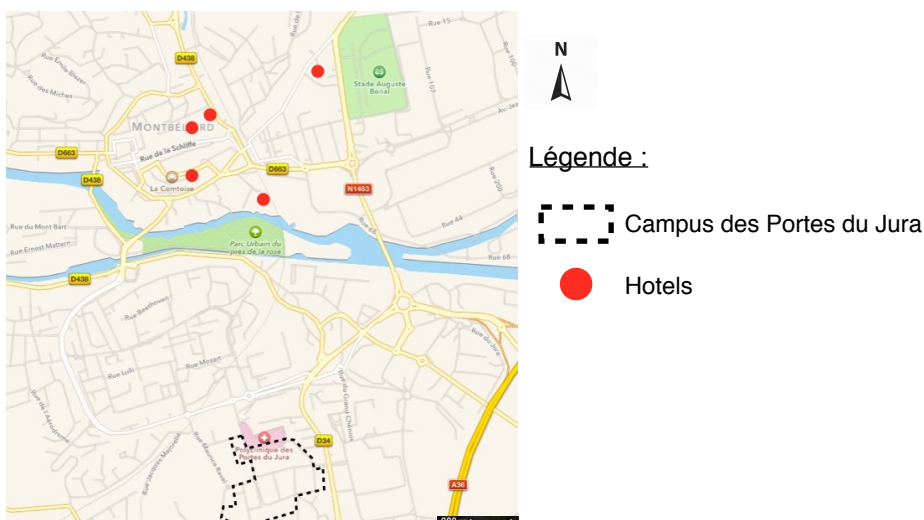
Source : clients-cms.com

Pour assurer un meilleur confort aux résidents, le bâtiment devra être doté des équipements standards : laverie, connexion wifi, salles de travail, garage à vélo, salle de restauration.

## 5. Accueil de professionnels occasionnels

Actuellement, les structures d'hébergement pour les intervenants les plus proches sont situées au centre ville de Montbéliard.

**Figure 43 : Localisation des hôtels de la ville de Montbéliard**



Source : personnelle

La création de logements indépendants pour les professionnels intervenant sur le campus universitaire pour quelques jours ou dans certains cas plusieurs mois, faciliterait leur séjour et encouragerait leur venue. Un tel hébergement leur permettrait d'avoir une indépendance lors d'un séjour prolongé qu'une chambre d'hôtel ne permet pas.

Toutefois, le confort attendu de la part de professionnels diffère de celui attendu par des étudiants. La surface des logements devra se situer entre 30 et 40m<sup>2</sup>. La proportion du bâtiment dédiée aux professionnels étant de 1/6, l'offre correspondrait à une vingtaine de chambres.

En l'état actuel du bâtiment, cela correspondrait au regroupement de 2 anciennes chambres de patients.

Concernant les étudiants, la présence de professionnels pourrait apporter des opportunités professionnelles et créer du lien social.

## **7. Salles polyfonctionnelles**

L'objectif derrière ces espaces polyfonctionnels serait de compléter l'offre actuelle de services du quartier de la Petite Hollande en profitant des opportunités qu'apporte la position du bâtiment.

En devenant un point de concentration de services pour des populations qui ne se rencontrent habituellement pas (étudiants, professionnels, lycéens, personnes extérieures au campus), ces espaces permettraient de créer un lieu de rencontre et d'échanges et de renforcer la vie de quartier en y intégrant les étudiants, actuellement isolés. En effet, les étudiants disposent de services sur le campus (salles de sport, bibliothèque universitaire, restaurant universitaire) qui leur sont entièrement dédiés mais n'incluent pas le reste du quartier.

Pourtant, les étudiants pourraient bénéficier d'un contact avec les personnes extérieures au campus et notamment en développant un réseau de services de particulier à particulier (garde d'enfants, cours de soutien, vente d'objets d'occasion, aide à la personne, etc.) qui leur donnerait l'opportunité d'obtenir une source de revenus supplémentaires.

La grande mixité intergénérationnelle du quartier pourrait être une source de petites annonces diverses et variées.

Par exemple, le quartier de la Petite Hollande compte un grand nombre d'établissements scolaires comme mentionné précédemment. L'ancienne polyclinique des Portes du Jura ne se trouve en particulier qu'à 500 mètres du lycée Le Grand Chênois et du lycée Viette. Or il est fréquent que des lycéens soient à la recherche de cours particuliers ou de soutien scolaire, et sollicitent souvent des étudiants.

**Figure 44 : Localisation des deux lycées**



Source : personnelle

Mettre à disposition des salles de travail dédiées au soutien scolaire permettrait de mettre en relation les lycéens et étudiants sans qu'ils aient besoin de se déplacer chez les élèves. Ces salles ne seraient pas uniquement réservées aux étudiants résidents mais à tous les étudiants du campus.

L'université accueille beaucoup d'étudiants étrangers. Une autre utilisation des salles polyfonctionnelles pourrait être l'installation d'un club de discussion linguistique, ouvert aux étudiants mais aussi aux personnes extérieures au campus. Ce club permettrait d'apprendre de nouvelles langues ou de pratiquer une langue déjà connue. De plus, il pourrait être un lieu de rencontre pour les étudiants étrangers qui faciliterait leur adaptation et leur intégration dans la vie étudiante du campus.

La Petite Hollande est un quartier de passage comme il a été présenté antérieurement. L'offre de services est relativement complète mais certains manquent comme des photocopieuses, imprimantes ou scanner, qui pourraient être particulièrement intéressants à proximité des nombreuses institutions administratives. Toute la population française étant concernée par ces institutions qui demandent souvent un grand nombre de documents. La mise en place d'un tel service pourrait servir à beaucoup de monde.

Le nouveau bâtiment pourrait également se munir d'un service de restauration rapide et d'une salle de restauration pour les professionnels internes ou externes au campus car en dehors du restaurant universitaire, aucun service de restauration rapide n'existe à proximité directe de l'université.

Comme explicité précédemment, le quartier connaît une vie associative très riche. Mettre à disposition des locaux aux associations leur permettrait de sensibiliser les étudiants et les personnes de passage et donc d'avoir une plus grande portée sur l'ensemble de la population.



Le principe même de ces espaces est qu'ils n'ont pas forcément une utilisation fixe et permanente. Ils peuvent évoluer selon les besoins exprimés ou les événements organisés pour créer du renouveau et une évolution constante dans la vie de quartier.

## 8. Exemples de réhabilitation d'anciennes cliniques

La réhabilitation d'anciennes cliniques n'est pas inédite à Montbéliard : deux cliniques ont déjà été réhabilitées par le passé.

**Figure 45 : Ancienne clinique Laënnec transformée en appartements**



Source : [immoprodirect.fr](http://immoprodirect.fr)

**Figure 46 : Ancienne clinique Saint-Maimboeuf réhabilitée en collège**



Source : [collegesaintmaimboeuf.fr](http://collegesaintmaimboeuf.fr)

La transformation d'une clinique en résidence étudiante n'est pas non plus jamais vue puisque l'ex-clinique du Colombier à Limoges a été reconvertie en résidence étudiante en 2015.

**Figure 47 : Modélisation du l'ex-clinique du Colombier à Limoges**



Source : [lepopulaire.fr](http://lepopulaire.fr)

Cette opération de réhabilitation a été réalisée par le groupe CHT qui est spécialisé dans la réhabilitation de bâtiments à l'échelle nationale.

De plus en plus de sociétés se spécialisent dans la réhabilitation urbaine. Ce marché est florissant et s'inscrit dans la Loi Grenelle II.

Néanmoins, toute opération de réhabilitation reste très couteuse et très contraignante. La construction d'un bâtiment neuf est souvent privilégiée. L'agglomération de Montbéliard l'illustre bien puisque la construction d'une nouvelle résidence CROUS sur la parcelle voisine de l'ex-clinique des Portes du Jura a été décidée en février 2017.

# Conclusion

L'arrivée prochaine de 800 nouveaux étudiants sur le campus universitaire de Montbéliard, ce qui représente plus de la moitié des effectifs actuels, va augmenter fortement la demande de logement étudiant. Les résidences universitaires gérées par le CROUS de Franche-Comté étant déjà aujourd'hui au maximum de leurs capacités, la réhabilitation de l'ancienne polyclinique des Portes du Jura en résidence CROUS paraît nécessaire.

De plus, le quartier des Portes du Jura dispose d'une offre de logements, commerces, équipements sportifs et établissement scolaires suffisante et ne semble présenter aucun dysfonctionnement majeur. La priorité actuelle du quartier est le programme de rénovation urbaine de grande envergure en place depuis 2014.

Toutefois, les capacités de l'ancienne polyclinique dépassant le besoin en logement étudiant, elle est en mesure d'accueillir d'autres fonctions : l'hébergement de professionnels occasionnels et l'offre de nouveaux services à travers des espaces polyfonctionnels.

L'ensemble de ces fonctions permettrait au bâtiment, actuellement isolé du reste du paysage urbain environnant, de devenir un lieu déterminant de la vie de quartier et ferait le lien entre les personnes impliquées dans la vie du campus mais en y impliquant aussi les personnes extérieures. De cette façon, le bâtiment serait porteur de la dynamique de quartier tout en s'inscrivant de la reconversion régionale vers la recherche et l'enseignement supérieur en accueillant des étudiants et des professionnels.

Cependant, ce projet présente de grandes contraintes techniques, économiques et réglementaires et trouve surtout un frein en les propriétaires des murs du bâtiment qui ont refusé toutes les propositions qui leur ont été faites jusqu'à aujourd'hui.

En raison de ces refus, la construction d'une nouvelle clinique à 500 mètres de l'ancienne polyclinique a commencé et l'agglomération du Pays de Montbéliard a décidé de la construction d'une nouvelle résidence CROUS sur la parcelle voisine. L'ex-polyclinique restera vide et ces constructions seront réalisées sur des espaces verts, illustrant un des nombreux exemples de destruction des milieux naturels et de fragmentation des habitats écologiques.

# Annexes

## **Annexe 1 : Extrait de la Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée**

### Article 10

« Des décrets en Conseil d'Etat fixent, en distinguant selon qu'il s'agit d'opérations de construction neuve ou d'opérations de réutilisation et de réhabilitation et, le cas échéant, selon les catégories d'ouvrages et les maîtres d'ouvrages :.

1° Le contenu détaillé des éléments de mission de maîtrise d'oeuvre ainsi que le contenu détaillé des éléments de mission de maîtrise d'oeuvre spécifiques, lorsque les méthodes ou techniques de réalisation ou les produits industriels à mettre en oeuvre impliquent l'intervention, dès l'établissement des avant-projets, de l'entrepreneur ou du fournisseur de produits industriels ;

2° Le contenu de la mission de base pour les ouvrages de bâtiment ;

3° Les conditions selon lesquelles les parties déterminent la rémunération prévue à l'article 9 et précisent les conséquences de la méconnaissance par le maître d'oeuvre des engagements souscrits sur un coût prévisionnel des travaux. »



## **Annexe 2 : Extrait de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement**

### **Article 1**

« Sont soumis aux dispositions de la présente loi les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments »

### **Article 8-1**

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

# Bibliographie

## Ouvrages

DUPORT, Jean-Pierre. *Réhabilitation de l'habitat en France*. Economica, 1989. 400p.

GRUEL, Louis, GALLAND, Olivier, HOUZEL, Guillaume. *Les étudiants en France : Histoire et sociologie d'une nouvelle jeunesse*. Presses universitaires de Rennes, 2009. 432p.

## Rapport

Pays de Montbéliard Agglomération. - *Etude sur les besoins en matière de logement étudiants*. - 51f., 2010

## Sites web

OAP sur le plateau de la Petite Hollande du PLU de Montbéliard [17/04/17] . [http://www.montbeliard.fr/fileadmin/Fichiers/Photos/7\\_Grands\\_projets/Plan\\_local\\_d\\_urbanisme/OAP\\_Petite\\_Hollande\\_Web\\_2016-05-24\\_OK.pdf](http://www.montbeliard.fr/fileadmin/Fichiers/Photos/7_Grands_projets/Plan_local_d_urbanisme/OAP_Petite_Hollande_Web_2016-05-24_OK.pdf)

Université de Montbéliard [20/05/17]. <http://www.univ-fcomte.fr>

Est Républicain [09/02/17]. <http://www.estrepublicain.fr>

PRES Bourgogne Franche-Comté [22/05/17]. <http://www.pres-bourgogne-franche-comte.fr>

UTBM [20/05/17], <http://www.utbm.fr>

Observatoire de l'Aire Urbaine Emploi [07/05/17]. [http://www.pays-aireurbaine.com/medias/pays\\_aire\\_urbaine/Economie/obs-emploi/note\\_obs\\_Filiere\\_auto\\_web.pdf](http://www.pays-aireurbaine.com/medias/pays_aire_urbaine/Economie/obs-emploi/note_obs_Filiere_auto_web.pdf)

# Fiches de lecture

## Fiche de lecture 1

Titre : Réhabilitation de l'habitat en France

Auteurs : Groupe de travail sous la présidence de Jean-Pierre Duport

Editeur : Economica

Date : 1989

Nombre de pages : 400

### Résumé :

Cet ouvrage retrace l'évolution de la réhabilitation de l'habitat en France. Il explique notamment comment l'habitat ancien a été abandonné au début du XXème siècle puis est redevenu un objet de convoitise quarante ans plus tard. Il illustre également les difficultés que représente toute opération de réhabilitation à travers plusieurs études de cas (HLM, friches industrielles, monuments historiques, etc.) : chaque type de bâti et chaque époque nécessitent des techniques qui leur sont propres.

### Ce que cette lecture m'a apporté :

Ce livre m'a permis de me rendre compte de la complexité que représente toute opération de réhabilitation. J'ai pu comprendre que construire un bâtiment neuf est souvent plus facile que réhabiliter du bâti ancien puisque les techniques mobilisées sont modernes, maîtrisées et utilisées à grande échelle.

Dans le cas de la réhabilitation de l'ex-polyclinique des Portes du Jura, le bâtiment étant relativement récent et adapté aux matériaux de constructions actuels, les difficultés de cet ordre sont limitées.

Cet ouvrage m'a également fait prendre conscience que la notion d'habitat va au-delà des simples murs. Le bâti peut être un symbole d'appartenance à une communauté ou décrire l'histoire d'une population.



## Fiche de lecture 2

Titre : Les étudiants en France, Histoire et sociologie d'une nouvelle jeunesse

Auteurs : Louis Gruel, Olivier Galland, Guillaume Houzel

Editeur : Presses universitaires de Rennes

Date : 2009

Nombre de pages : 432

### Résumé :

Ce livre a étudié l'évolution de la place des étudiants dans la société des années 1960 aux années 2000. Il dresse un profil type de la population étudiante aux différentes époques, décrit ses conditions de vie (logement, alimentation, santé), ses origines, la diversité des parcours, jusqu'aux possibilités d'insertion professionnelle.

### Ce que cette lecture m'a apporté :

Je me suis principalement intéressée à la question du logement pour savoir quels sont les différents modes de logement pour la population étudiante, quels critères interviennent dans chacun des cas et pour quelles raisons.

J'ai pu en retenir un tableau récapitulatif de la répartition de la population étudiante française selon leur mode de logement et un profil type associé :

		Répartition
Cohabitants		36,5 %
Décohabitants	Réseau familial	5 %
	Internat	2 %
	Cité U	13,5 %
	Colocation	6 %
	Seul ou en couple	31 %
	Autre	6 %

Chiffres tirés de l'enquête *Conditions de vie* de l'OVE (Observatoire de la vie étudiante) réalisée en 2006

En comparant avec les modes de logement étudiants disponibles sur la commune de Montbéliard, j'ai pu en tirer les chiffres qui m'ont aidé à estimer le nombre de logements étudiants nécessaires pour répondre au besoin.

**Sous la direction de :**

**Larribe Sébastien**

**Abiven Chloé**

## **Réhabilitation de l'ancienne polyclinique des Portes du Jura de la commune de Montbéliard**

**Résumé :** L'ancienne clinique des Portes du Jura, un bâtiment de 1000m<sup>2</sup>, est laissée à l'abandon depuis sa fermeture en 2015. Le bâtiment est vide et n'a aucune chance de reprendre une activité médicale depuis la vente de tous ses équipements en 2016.

En parallèle, le campus universitaire de Montbéliard, accolé à l'ex-clinique, est en pleine expansion : 800 nouveaux étudiants sont attendus pour la rentrée 2018, ce qui représente la moitié de ses effectifs actuels. Or, les résidences CROUS de la commune n'ont déjà plus aucune disponibilité face aux demandes de logement étudiant actuelles. La ville de Montbéliard a donc besoin d'une nouvelle résidence CROUS et l'ancienne clinique des Portes du Jura est idéalement située.

Toutefois, les capacités du bâtiment en l'état dépassent les besoins en logement étudiant, ce qui lui donne l'opportunité de proposer des logements aux professionnels intervenant occasionnellement sur le campus et également de compléter l'offre de services à l'échelle du quartier.

Ainsi, le bâtiment pourrait s'inscrire dans la vie de quartier et créer du lien entre la population étudiante et les personnes extérieures au campus.

**Mots Clés : Réhabilitation, clinique, logement étudiant, Montbéliard**

**Localisation géographique : Franche-Comté, Doubs, 25**

**DAE3 Pind**

**2016-2017**