

CONVENTION QUALITÉ

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



## Introduction

Plaine Commune est incontestablement un territoire marqué par l'enseignement supérieur : implantation ancienne de deux universités (Paris VIII et Paris XIII), développement programmé du Campus Condorcet, présence de nombreux lycées et écoles couvrant un très large panel de formations dont un certain nombre lié au cinéma, projet de Cité Universitaire Internationale du Grand Paris...

Ce sont ainsi pas moins de 40 000 étudiants, auxquels s'ajouteront 3 000 étudiants en Master du Campus Condorcet et plus de 4 500 doctorants, qui fréquentent les établissements du territoire.

Le PLH adopté pour la période 2010-2015 dresse le constat d'un manque criant de logements étudiants sur le territoire de Plaine Commune : moins de 7% des étudiants du territoire sont logés en résidence étudiante et seuls 11% habitent une des huit villes de Plaine Commune.

Afin de remédier à cette situation et d'anticiper l'arrivée du Campus Condorcet à Aubervilliers, le PLH fixe l'objectif ambitieux de doubler l'offre de logements pour atteindre en 2015 le nombre de 5 000 logements étudiants (soit 33 résidences de 150 logements).

Dès lors, il semble indispensable d'élaborer un document cadre qui tire les enseignements des dérives constatés sur certaines résidences et fixe un certain nombre de règles tant en matière de construction que de gestion des résidences.

Ce document prend la forme d'une Convention Qualité, pendant à la Convention Qualité Constructions neuves qui encadre la production des logements familiaux. Cette dernière reste la référence sur toutes les questions environnementales et énergétiques.

La Convention Qualité Résidences Etudiantes, élaborée en partenariat avec l'ensemble des acteurs du logement étudiant, définit un ensemble de préconisations et d'orientations pour guider les aménageurs et les opérateurs dans la conception des projets.

Elle définit également un certain nombre de prescriptions qui seront intégrés aux fiches de lots des ZAC et conditionneront l'octroi par Plaine Commune aux bailleurs des garanties d'emprunts et des subventions.

## I. LA PROGRAMMATION

### 1. Mise en place d'une procédure

L'élaboration du projet de résidence étudiante doit se faire en concertation avec les services communautaires et communaux concernés (habitat, aménagement, droits des sols).

Le maître d'ouvrage, s'il n'assume pas lui-même la gestion de la résidence, veillera à ce que le choix du gestionnaire se fasse en lien avec la collectivité.

Le gestionnaire participe avec le maître d'ouvrage à l'ensemble des réunions concernant la conception du projet préalablement au dépôt de permis de construire organisées par Plaine Commune ou la ville.

Dans le cas d'une VEFA, le promoteur s'engage à fournir au bailleur et au gestionnaire consultés la présente convention et à obtenir de leur part l'engagement de la respecter.

Dans le cas des résidences jeunes actifs, le projet social est élaboré en lien avec les services concernés de Plaine Commune et de la Ville. La validation du projet social est une condition nécessaire à l'obtention de la garantie d'emprunts de Plaine Commune.

Enfin, dans le cadre de la demande de garantie d'emprunts, une convention tripartite est signée entre Plaine Commune, le gestionnaire et le bailleur social. Cette convention fixe notamment les l'ensemble des conditions de gestion et les conditions d'attribution des logements réservés à Plaine Commune au titre de la garantie.

Le contrat qui lie le bailleur et le gestionnaire sera élaboré en toute transparence vis-à-vis de la collectivité et un exemplaire sera transmis à Plaine Commune.

### 2. Site et situation

#### a. Critères de localisation

Afin de garantir l'occupation de la résidence par des étudiants sur le long terme, tout projet de résidence doit répondre à des critères de localisation précis.

La liste de critères, établie en concertation avec les bailleurs et les gestionnaires, tient compte des spécificités du territoire de Plaine Commune et des attentes des étudiants.

- Temps de transport résidence - établissement d'enseignement supérieur
  - Idéal : 30 minutes aux heures de pointe
  - Maximum : 45 minutes aux heures de pointe
- Distance résidence - arrêt de transport
  - Transport lourd (tram, bus, métro, RER) : 8 minutes à pied ou 500 mètres
  - Arrêt de bus : 3 minutes à pied ou 150 mètres

La desserte de la résidence par des modes de transports doux, notamment la présence de pistes cyclables, est un élément important à prendre en compte.

La résidence devra en outre se situer à proximité immédiate d'un certain nombre de services :

- Commerces de proximité, supermarché : 5 minutes à pied maximum
- Equipements culturels et sportifs, espaces verts

#### **b. Découpage parcellaire**

Conformément aux principes édictés dans la Convention Qualité Constructions neuves, un projet doit se développer sur un parcellaire clair, simple et lisible, **sans division en volumes**.

Afin de répondre aux exigences de densité de la ville d'aujourd'hui, une exception à cette règle est faite pour les programmes mixtes logements étudiants/équipements publics (crèche, gymnase etc...). Si des commerces sont implantés en rez-de-chaussée, ils resteront de préférence propriété du bailleur afin d'éviter la création d'une copropriété.

### **3. Choix du produit et du type de financement**

#### **a. Coût du foncier/de VEFA**

Les négociations se feront de telle sorte que le prix de foncier ou de VEFA permettent un montage financier qui respecte les plafonds de loyers cités ci-après.

#### **b. Favoriser la production de logements sociaux**

Compte tenu des ressources des étudiants, qu'ils soient issus ou non du territoire, Plaine Commune favorise les programmes financés en logement social. Une part minimale de 30% de logements conventionnés PLUS sera recherchée.

#### **c. Encadrer les résidences privées**

Les résidences privées doivent être propriété d'un bailleur unique.

Les résidences caractérisées par la défiscalisation et la multipropriété sont proscrites sur le territoire de Plaine Commune.

Au cours de l'élaboration du projet, et si possible avant dépôt de permis, les pièces suivantes doivent être transmises à la ville et à Plaine Commune :

- Protocole de prise à bail si le gestionnaire est différent du bailleur
- Grille de loyers + charges
- Présentation détaillée des conditions de gestion
- Détail de la procédure d'attribution des logements

#### **d. Développer des résidences à taille humaine**

Afin de s'assurer de la bonne gestion, de la pérennité et de la qualité de vie des résidences, le nombre de logements étudiants par résidence est limité à 150, qu'il s'agisse d'une résidence strictement étudiante ou d'une résidence mixte étudiants/jeunes travailleurs ou étudiants/chercheurs.

#### **e. Typologie de logements**

Afin de répondre à l'ensemble des demandes (étudiants seuls ou en couple, chercheurs, étudiants étrangers...), une variété des typologies de logements est recherchée.

En fonction de la localisation de la résidence et du public ciblé quelques T1 bis ou T2 peuvent être proposés.

## **II. DE LA CONCEPTION À LA CONSTRUCTION**

### **1. Organisation des espaces de la résidence**

#### **a. Espaces communs**

Chaque résidence offre aux étudiants des espaces communs qui leur permettent de se retrouver hors des chambres pour se détendre ou travailler.

Ces espaces (salle de travail, cafétéria, salle de sport etc...) ne sont en aucun cas situés en sous-sol.

#### **b. Espaces extérieurs**

Aménager des espaces extérieurs, espaces verts si possible, accessibles aux étudiants participe à la qualité de vie de la résidence

#### **c. Chambre : mobilier, internet**

- Un accès internet est prévu dans chaque chambre.
- Le mobilier est pensé de manière à optimiser l'espace et le confort de petits logements.

#### **d. Parkings**

- Des locaux vélos sécurisés doivent être systématiquement aménagés et situés en rez-de-chaussée.

Les PLU servent de référence en ce qui concerne la surface des locaux.

- En ce qui concerne les parkings voitures, lorsque le nombre de place représente plus de 10% du nombre de logements, une sortie piétonne indépendante est prévue, afin de permettre de louer les places de parking à des personnes extérieures à la résidence sans que celles-ci ne puissent y pénétrer.

## 2. Une architecture innovante

### a. Innovation

Un travail approfondi doit être fait sur l'architecture des résidences étudiantes afin de travailler leur intégration urbaine.

### b. Durabilité

Plaine Commune incite les opérateurs de logement étudiant à entreprendre une réflexion sur la durabilité des bâtiments.

La durabilité s'entend sous différents aspects :

- ✓ Performance énergétique :
  - attention particulière à l'application de la RT 2012 aux résidences
  - expérimenter des résidences passives
  - formation des étudiants à l'utilisation de ces nouveaux bâtiments
- ✓ Réversibilité

Les bâtiments sont pensés de manière à pouvoir un jour changer de destination.

*Joindre en annexe les préconisations de la Convention Qualité Constructions neuves sur ces questions*

## III. GESTION ET VIE DE LA RÉSIDENCE

### 1. Entrée dans la résidence

#### a. Diffusion de l'offre

- ✓ L'offre en logements étudiants doit s'adresser avant tout aux jeunes qui étudient sur le territoire de Plaine Commune afin de leur offrir par la proximité avec l'établissement d'enseignement supérieur une meilleure chance de réussite.

Cependant, la proximité des universités parisiennes rend indispensable une ouverture à un public plus large que les seuls étudiants du territoire.

Enfin, afin d'assurer l'ancrage territorial de certaines formations spécifiques et/ou en lien avec le Territoire de la Création, les gestionnaires doivent porter une attention particulière au logement de leurs étudiants.

- ✓ Partenariat à développer avec les services communaux, le CLLAJ, les universités, le CROUS, etc... pour faciliter l'accès au logement étudiant

#### b. Sélection des candidats

Procédure : Des commissions d'attribution sont mises en place de façon systématiques. Les services concernés de Plaine Commune et/ou de la ville y sont associés.

- ✓ Développer des partenariats entre les écoles ou universités et les gestionnaires (réservation logements chercheurs par exemple)

## 2. Modes de gestion

### a. Baux gestionnaire/étudiant

Conformément à ce qu'autorise la loi Molle, Plaine Commune prescrit la signature de baux d'un an avec possibilité de ne pas renouveler le contrat, que ce soit dans les résidences financées en logement social ou privées.

### b. Loyers, charges et frais annexes

Conformément à la délibération de la Région, la redevance totale pour un logement social étudiant de 18 m<sup>2</sup> est la suivante :

#### « Programmes conventionnés en PLUS

Zone géographique	Redevance totale avant APL
Zone 1 bis	400 €
Zone 1	380 €

#### Programmes conventionnés en PLS

Zone géographique	Redevance totale avant APL
Zone 1 bis	440 €
Zone 1	420 €

Au-delà des 18 m<sup>2</sup>, les loyers peuvent être majorés, par mètre carré supplémentaire, et par zone géographique, de 5,60 € et 5,30 € pour les programmes PLUS et de 7,50 € et 7 € maximum pour les programmes PLS.

Les montants plafonds ci-dessus sont donnés en valeur 2<sup>nd</sup> trimestre 2011. Ils sont actualisés chaque année sur la base de la variation annuelle de l'indice INSEE de référence des loyers (IRL).

La redevance totale comprend :

- Le loyer de base
- Les charges communes
- L'amortissement du mobilier et des équipements internes au logement
- Les charges privatives (eau, chauffage, électricité) »

Pour les résidences étudiantes privées ou financées en logement social, aucun frais supplémentaire de quelque nature que ce soit ne peut être demandé en sus de la redevance et du dépôt de garantie :

- Aucun frais d'inscription, frais de dossier...
- Aucun frais ou honoraires pour la rédaction du bail, l'entrée ou la sortie des lieux

En ce qui concerne l'accès Internet, le gestionnaire peut mettre à disposition des locataires une prestation mutualisée qui ne doit en aucun cas relever d'un caractère obligatoire.

### **3. Pérennité de la résidence**

#### **a. Vie de la résidence**

Afin d'assurer la tranquillité de la résidence, un gardien ou un gestionnaire est présent sur le site et de préférence logé sur place.

Si aucune présence physique n'est assurée le soir ou le week-end, un système alternatif est mis en place (étudiants référents, permanence téléphonique...).

#### **b. Accompagnement des étudiants**

Le gestionnaire et le bailleur s'engagent à accompagner les étudiants dans la recherche d'un logement pérenne à la fin de ses études afin que la résidence conserve sa fonction première de loger des étudiants.

Pour cela, un suivi précis de la situation des étudiants est fait tout au long de l'année.

Un travail particulier pourra être mis en place avec le CLLAJ sur la sortie de la résidence et la recherche d'un logement pérenne.

#### **c. Entretien et pérennité du bâti**

##### *✓ Investissement du propriétaire dans l'entretien de la résidence*

Le propriétaire et le gestionnaire s'engagent à effectuer les travaux d'entretien en fonction des termes de la convention de gestion établie. Le contrat qui fixe les obligations de chacun est transmis de manière systématique à Plaine Commune.

##### *✓ Formation sur l'usage d'un bâtiment BBC*

Le gestionnaire s'engage à former les étudiants à l'usage de leur logement BBC afin que les économies d'énergie et de charges soient effectives.

Des mesures incitatives ou coercitives peuvent être envisagées comme limiter la consommation d'eau chaude à un certain nombre de litres par jour.



### Prescriptions

- **150 logements étudiants maximum par résidence**
  - **Parcellaire clair, pas de division en volumes**
    - **Baux d'un an**
  - **Plafond de loyers de la Région pour le logement social étudiant**
- **Mise en place d'une commission de désignation et d'un bilan des attributions**
- **Signature d'une convention tripartite Plaine Commune/bailleur/gestionnaire**

Ces prescriptions sont intégrées aux fiches de lot des ZAC

Leur respect **conditionne l'octroi d'une garantie d'emprunt** par Plaine Commune, ainsi que l'octroi des **subventions** à Plaine Commune Habitat, l'OPH d'Aubervilliers, l'OPH de Saint-Ouen et la SEMISO.