

Réhabilitation de logements Étudiants

www.crous-montpellier.fr

www.pres-univ-montp.fr



CROUS DE MONTPELLIER
PRES-UMSF



ÉDITO



SOMMAIRE

- 03 EDITOS
- 04 LA POLITIQUE DE RÉHABILITATION DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS DU CROUS
- 06 RÉHABILITATIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION CAMPUS
 - 06 Colombière bât 4
 - 08 Boutonnet Bât D
 - 10 Triolet Bât I
- 12 RÉHABILITATION RÉALISÉE DANS LE CADRE DU CONTRAT DE PROJET ÉTAT RÉGION
 - 12 Vert-Bois bât F

ÉDITO



Le CROUS de Montpellier au service de la réussite des étudiants

Bourses, action sociale, restauration, accueil international ou culture, les champs d'action du CROUS de Montpellier sont nombreux et contribuent tous à favoriser la réussite de nos étudiants. Mais il est un domaine où notre établissement mène des efforts particulièrement importants depuis de nombreuses années : le logement étudiant. Depuis plus de 8 ans, le CROUS est en effet engagé dans une double logique.

Le CROUS a développé son parc en travaillant notamment en partenariat avec les bailleurs sociaux : plus de 1 600 logements ont ainsi été construits en 5 ans. Avec une offre de près de 10 000 logements, le CROUS de Montpellier loge plus de 11 % des étudiants de l'académie, ce qui le place dans les premiers rangs nationaux.

Mais ses efforts ont porté également, de manière massive, sur la réhabilitation du parc de logements des cités universitaires construites dans les années 60. Déterminé à offrir aux étudiants les conditions les plus favorables à leurs études dans un confort digne de notre époque, le CROUS s'est donc engagé dans un plan de rénovation totale, intégrant de nombreux éléments de confort pour les étudiants (salle d'eau dans les chambres...) mais également des préoccupations environnementales (normes HQE) et citoyennes (accessibilité handicapé, développement du lien social...). Cette politique dynamique porte ses fruits : plus de la moitié du parc correspondant à 3 243 logements a ainsi été réhabilité depuis 2003. 560 logements l'ont été pour la seule dernière année à travers les 4 bâtiments présentés dans ces pages dont 3 représentent les premières réalisations du plan Campus à Montpellier.

Cette politique ne pourrait se poursuivre sans l'appui indispensable des partenaires financiers qui nous aident dans sa réussite : l'ETAT, la REGION languedoc Roussillon, le CNOUS, l'ADEME et bien sûr le PRES UMSF dans le cadre du plan Campus. Je voudrais donc, au nom des étudiants qui en bénéficient, les remercier vivement. Je suis aussi persuadé que l'action que nous menons participe grandement à l'attractivité et au rayonnement de nos sites universitaires.

_Philippe Prost
Directeur du Crous de Montpellier

Le projet « Opération Campus », porté par le PRES-UMSF, constitue une opportunité unique pour le site de Montpellier de devenir un campus de premier rang mondial.

Avec près de 60000 étudiants et plus de 6000 enseignants-chercheurs et chercheurs répartis sur un patrimoine bâti de plus de 500 000 m2, le campus montpelliérain s'affirme comme l'un des plus importants pôles de recherche et de formation supérieure en France, la 5^{ème} concentration nationale de recherche publique.

Doté par l'État d'un capital de 325 millions d'euros, auxquels s'ajoute un engagement de la Région à hauteur de 162,5 millions d'euros, le Plan Campus vise à apporter une solution durable à la situation immobilière des campus. À ce titre, des opérations d'envergure, de construction et de réhabilitation des locaux d'enseignement et de recherche doivent être réalisées afin de répondre aux attentes des communautés scientifiques.

Mais un Campus se doit également de répondre aux attentes des étudiants et leur offrir des conditions de vie et d'hébergement de qualité. Cela passe donc par l'affectation de crédits pour la réhabilitation des logements qui leur sont destinés.

Dans l'attente du transfert de la dotation de l'État aux sites universitaires, transfert qui sera effectif dès la signature du premier contrat de partenariat public-privé en 2013, des intérêts intermédiaires sont versés. Ce sont ces intérêts qui ont permis d'accélérer le processus de réhabilitation des cités universitaires, vaste programme pour lequel l'État, la Région Languedoc-Roussillon, le CROUS et le CNOUS ont massivement investi.

_Philippe Auge
Président de l'Université Montpellier 1
Président du PRES-UMSF

LA POLITIQUE DE RÉHABILITATION DES LOGEMENTS DU CROUS



Une politique menée depuis de nombreuses années

Depuis 2003, les bâtiments des cités universitaires du CROUS de Montpellier ont, pour la quasi-totalité d'entre eux, été réhabilités ou restructurés, sur la base des principes suivants :

ASSURER DES CONDITIONS D'ÉTUDES OPTIMALES AUX ÉTUDIANTS

► Les opérations de réhabilitations visent à assurer aux étudiants logés par le CROUS des conditions de logement propices à la réussite dans leurs études, et au moins aussi bonnes que celles qu'ils pourraient trouver dans le parc privé, mais à un coût moindre :

✓ **des chambres confortables et sûres :** douche et WC dans chaque chambre (garantie de confort et de sécurité), isolation renforcée des chambres entre elles et avec les parties communes, mobilier (y compris réfrigérateur) neuf conçu ad hoc, accès systématique à internet à haut débit, interphonie, etc...

✓ **des espaces de vie et de convivialité :** des salles de travail en nombre suffisant (au moins deux par bâtiment, des cuisines collectives spacieuses, bien aménagées et équipées), des salles d'activité et des services spécialisés.

GARANTIR LA PÉRENNITÉ DES BÂTIMENTS

► Les bâtiments sont refaits dans leur intégralité, seule la structure étant gardée intacte, et les sols en carrelage, quand leur état le permet. Pour le reste, tout est repris : l'ensemble des installations techniques (chauffage, plomberie, électricité, etc), les menuiseries extérieures, l'étanchéité des toitures et les façades. Tous les aspects du bâtiment sont traités de façon à ce que, en-dehors des obligations d'entretien liées à l'exploitation courante du bâtiment, la pérennité des lieux soit assurée pour plusieurs décennies.

► De plus, les mécanismes de gestion financière et comptable mis en place (politique d'amortissements, constitution de provisions pour grosses réparations) permettront de prendre en charge les travaux nécessaires à l'avenir sans recours à des financements extérieurs.

DIVERSIFIER LE PARC EN FONCTION DE L'ÉTAT DES BÂTIMENTS ET DES BESOINS

► En général, la surface des chambres reste identique mais le nombre de chambres par bâtiment augmente à la faveur de restructurations, car des studios sont créés sur l'emprise des anciens espaces sanitaires collectifs.

► Selon les caractéristiques des bâtiments, plusieurs opérations se sont traduites par la transformation de deux chambres en un studio.

Les préoccupations environnementales

Dès les premières réhabilitations, le CROUS de Montpellier s'est inscrit avec détermination dans une politique de préservation de l'environnement et de maîtrise de l'énergie à l'occasion de ses investissements :

- ✓ isolation systématique des bâtiments par l'extérieur afin d'en améliorer le confort thermique, été comme hiver, et les bilans énergétiques.
- ✓ production d'eau chaude sanitaire solaire.
- ✓ lorsque l'orientation des bâtiments le permet, mise en place de panneaux photovoltaïques afin de produire de l'électricité réinjectée dans le réseau ou revendue à EDF.
- ✓ Mise en place d'équipements économes en eau et électricité.
- ✓ Mise en place de dispositifs de comptage permettant d'évaluer les économies réalisées.

L'accessibilité aux personnes handicapées

Dans le cadre des obligations réglementaires, le CROUS a choisi de rendre au moins un bâtiment par site accessible, d'y aménager des logements adaptés à divers types de handicaps, y compris sensoriels, et, bien entendu, de gérer l'accessibilité depuis l'entrée de la cité jusqu'à la chambre de l'étudiant.

Les aspects financiers

► En 2011, 3 des 4 opérations de réhabilitation ont été financées par les crédits de l'Opération Campus de Montpellier pilotée par le PRES-UMSF pour un montant total de 7 705 000 €. Les réhabilitations de ces logements universitaires constituent les premières réalisations dans le cadre de l'Opération Campus.

► Les quatre opérations réalisées en 2011 se sont élevées à 10,5 M d'euros pour 560 logements (dont 5 aménagés spécifiquement pour handicapés et 90 studios), soit un coût moyen par logement de 18 760 Euros.

► En trois ans, entre 2009 et 2011, 1453 logements ont été réhabilités pour un montant total de 26 145 754 €

CNOUS	8 887 000,00 €
CROUS	3 625 229,00 €
RÉGION	2 928 525,00 €
ÉTAT	3 000 000,00 €
OPERATION CAMPUS	7 705 000,00 €
	26 145 754,00 €

► En remontant jusqu'à 2003, l'ensemble des opérations de réhabilitation lourde a permis de traiter durablement 3243 logements, soit 55 % du parc de logements, pour un montant total de **56 271 868,00 €**
Soit 17 351 € par chambre

Bilan et prospective sur le parc des cités universitaires

► Le dynamisme actuel va se poursuivre grâce à la mobilisation des divers partenaires du CROUS sur ces opérations :

- ✓ L'ÉTAT et la REGION Languedoc Roussillon à travers les contrats de projet ETAT/REGION actuel et futur et la poursuite du plan campus, piloté par le PRES UMSF
- ✓ Le CNOUS à travers le contrat passé avec le CROUS
- ✓ L'ADEME et la REGION pour les financements complémentaires pour l'installation du solaire.

Le CROUS continuera également d'appuyer directement cette politique sur ces ressources propres

En 2012, la réhabilitation de 570 chambres correspondant à 4 nouveaux bâtiments est déjà programmée pour un montant total de 11.1 M€ financés pour la moitié grâce au plan campus (sous la forme de la mobilisation par l'ÉTAT d'une 2^e tranche d'intérêts intermédiaires). Le PRES UMSF qui pilote les crédits campus, a confié la maîtrise d'ouvrage de ces opérations au CROUS.

A l'horizon 2015-2016, l'objectif est d'avoir terminé la réhabilitation de la quasi-totalité du parc des cités universitaires du CROUS.



RÉHABILITATIONS 2011 RÉALISÉES DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION CAMPUS



LA CITÉ UNIVERSITAIRE LA COLOMBIÈRE

L'opération Campus de Montpellier pilotée par le PRES-UMSF a choisi en partenariat avec le CROUS d'investir prioritairement dans le logement étudiant, avec le lancement dès Décembre 2010 des réhabilitations des Cités Universitaires de la Colombière, du Triolet et de Boutonnet.

Implantée au nord de Montpellier sur la ligne de tramway n° 1, la cité La Colombière est proche de l'université des sciences et techniques (UM2) et des IUT.

La cité est dotée d'un centre culturel qui permet aux étudiants de pratiquer de nombreuses activités : photo, jeux de rôle, ciné club, bibliothèque ... Les résidents peuvent se retrouver au sein d'espaces dédiés tels que l'ancienne cafétéria baptisée « l'annexe » ou la salle polyvalente équipée d'un vidéoprojecteur et d'un écran géant de 3x2m.

Les équipements sportifs sont également nombreux : terrain de volley, de badminton ou de basket, tables de ping-pong, mais également un véritable parcours sportif en plein air. Le jardin collectif bio permet à ceux qui le souhaitent de cultiver eux même leurs fruits et légumes...

Enfin, un agent d'animation et de médiation, présent sur le site, organise, en vue de favoriser le lien social, des événements et animations diverses.

CITÉ UNIVERSITAIRE LA COLOMBIÈRE BÂT 4

À L'ORIGINE

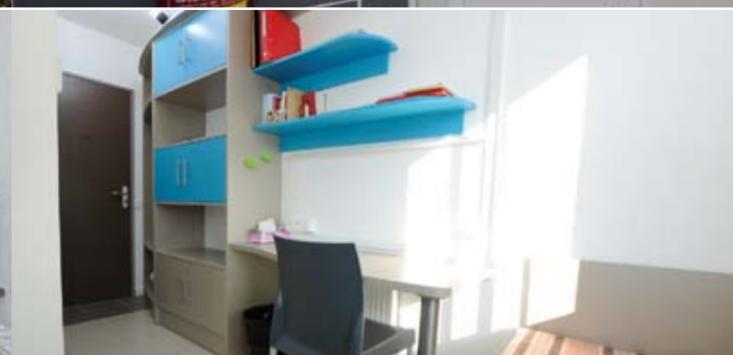
141 chambres de 10 m²

RÉSULTAT

133 chambres de 10 m²
6 studios de 14 m²
et 6 studios de 16 m²

Colombière Bât4	
Coûts de l'opération	2.796.000,00
Financements	
Opération campus	2.775.000,00
CROUS	21.000,00
Total	2.796.000,00

Architecte :
Marc GALLIGANI



CITÉ UNIVERSITAIRE BOUTONNET BÂT D

À L'ORIGINE

125 chambres de 10 m²

RÉSULTAT

107 chambres de 10 m²
5 studios pour personnes
handicapées de 20 m²
et 21 studios de 17 m²

Bouttonnet Bât D

Coûts de l'opération 2.740.000,00

Financements

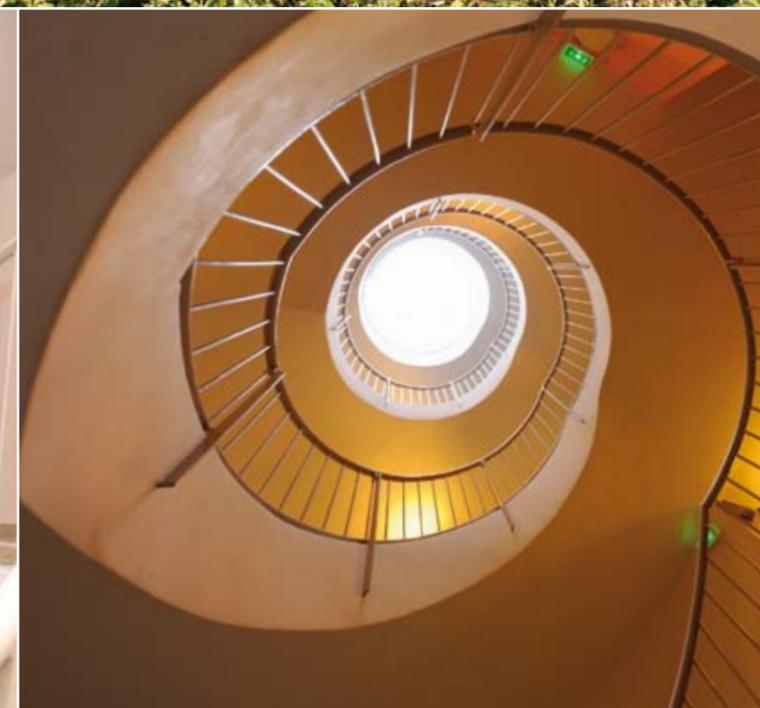
Opération campus 2.740.000,00

Total 2.740.000,00

Architecte : Marc GALLIGANI

LA CITÉ UNIVERSITAIRE BOUTONNET
Proche du centre ville, la Cité Universitaire Bouttonnet se situe à proximité de l'UFR de pharmacie. La cité est également près de l'université Paul Valéry (UM3) et de l'UFR de droit.

La cité est dotée de nombreux espaces de rencontres et de partage: salle télé, Salle polyvalente, foyer, table de ping-pong, terrain de volley et de tennis, labo photo...



CITÉ UNIVERSITAIRE TRIOLET BÂT I

À L'ORIGINE
114 chambres de 10 m²

RÉSULTAT
70 chambres de 10 m²
46 studios de 12 m²

TRIOLET Bât I	
Coûts de l'opération	2.190.000,00
Financements	
Opération campus	2.190.000,00
Total	2.190.000,00

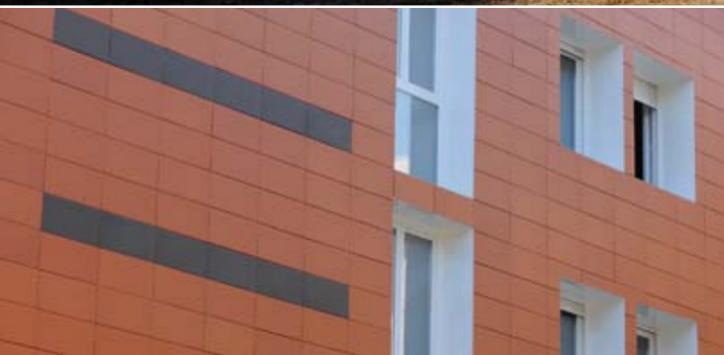
Architecte : BIAGGI et MAURIN

LA CITÉ UNIVERSITAIRE TRIOLET

Située dans le quartier Hôpitaux-facultés, au nord de Montpellier, la cité Triolet est à quelques minutes de l'université des sciences et techniques (UM2) et des IUT. Elle est implantée au sein d'un parc arboré de 3 hectares.

La cafétéria est un espace de rencontres et de partage : les élus du conseil de résidence y organisent des soirées ludiques. La cité est dotée d'un terrain multisports (foot, volley, basket, tennis). Des tables de ping-pong sont installées dans le parc de la cité.

RÉHABILITATIONS 2011 RÉALISÉES DANS LE CADRE DU PROJET DE PLAN ÉTAT RÉGION



LA CITÉ UNIVERSITAIRE VERT-BOIS

Entourée d'un vaste parc arboré, la cité universitaire Vert-Bois est située juste en face du campus de l'université Paul Valéry (UM3).

La cité est dotée de nombreux espaces de rencontres et de partage : cafétéria, terrains de tennis et de basket, tables de ping-pong...

Enfin, un agent d'animation et de médiation est présent régulièrement sur le site et organise, en vue de favoriser le lien social, des événements et animations diverses (tournoi de poker, ciné club hebdomadaire, un événement festif ou culturel mensuel).

CITÉ UNIVERSITAIRE VERT BOIS BÂT F

À L'ORIGINE

166 chambres de 10 m²

RÉSULTAT

155 chambres de 10 m²

11 studios de 20 m²

VERT BOIS BÂT F

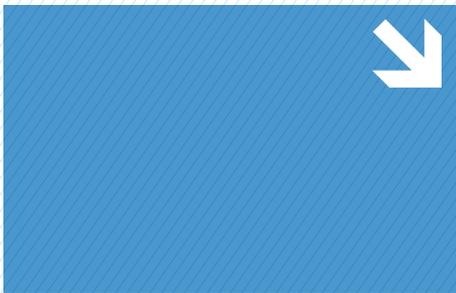
Coûts de l'opération	2.725.000,00
Financements	
CNOUS / CPER	2.581.000,00
CROUS	144.000,00
Total	2.725.000,00

Architecte : Daniel NAMER



LES PARTENAIRES DU CROUS DANS LA POLITIQUE DE RÉHABILITATION DES CITÉS UNIVERSITAIRES :





LE CROUS DE MONTPELLIER



Téléphone
00 33 4 67 41 50 02



Pour plus d'informations
www.crous-montpellier.fr



Adresse
2, rue Monteil BP 5053 / 34033 Montpellier Cedex 1

Le PRES UMSF



Téléphone
00 33 4 67 41 93 33



Pour plus d'informations
www.pres-univ-montp.fr



Adresse
163, rue Auguste Broussonnet / 34090 Montpellier



Les services
de la vie
étudiante
CROUS
Montpellier

