

Département de Géographie
Université Paris 8 Vincennes – Saint-Denis

Olivia GABOTON

LE LOGEMENT ÉTUDIANT SUR LE TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE

*Mémoire de stage de Master 2 professionnel
Géomatique, Géomarketing et Multimédia*



Résidence OMEGA, La Courneuve
Source : <http://www.adele.org>

REMERCIEMENTS

Je souhaiterais remercier de nombreuses personnes, pour leur participation directe ou indirecte à ce mémoire.

Merci à M. Medhi Semchaoui pour avoir accepté de diriger mon travail malgré un emploi du temps chargé. Merci de votre confiance et de votre patience. Merci pour vos conseils, pour les pistes de développement et pour votre soutien durant cette année.

Merci à M. Bernard Vincent, Vice-président en charge de l'Habitat et du Foncier à Plaine Commune et Conseiller municipal d'Aubervilliers ainsi qu'à Mme Véronique Guillaumin, Directrice de l'Habitat à Plaine Commune pour ce projet.

Merci à Mlle Marie Charlery, chef de projet au service Habitat neuf et social de Plaine Commune et chargé du projet logement étudiant, pour les documents sources, les explications et les données actualisées concernant les résidences étudiantes du territoire.

Merci à M. Dominique Luis, Chef de projet/Administrateur SIG, pour l'apport des données SIG ainsi que l'aide technique et de conception. Merci pour votre disponibilité quotidienne, pour votre bonne humeur et votre professionnalisme.

Merci à M. Vincent Godard, directeur du master G2M, pour sa présence durant l'année universitaire.

Merci au service statistique de l'Université Paris 8 pour l'apport de données

Merci à l'ensemble des professeurs du Master professionnel Géomatique, Géomarketing et Multimédia pour leurs enseignements et les compétences apportées.

Enfin, merci à l'ensemble de l'équipe de Plaine Commune pour son accueil, sa bonne humeur, son aide et plus particulièrement Mme Hinda Mhebik, Mme Karine Hollé, Mme Valérie Miot, Mlle Chenaoui Ilham, Mlle Gaëlle Neris, Mlle Sophie Leguillon, Mme Stéphanie Jaubois, M. Som Vosavanh, M. Fabien Echasseriau, M. Tomas Garcia, M. Karim Dedrumel, M. Ludovic Vacher, M. Tristan Bodin et M. Véлитéki Cusenier.

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	p3
SOMMAIRE.....	p4
INTRODUCTION.....	p6
PARTIE 1 : LES SIG, UN ENSEMBLE D’OUTILS PERTINENTS DE CONNAISSANCE DU TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE.....	p10
1.1. Éléments de définition et rôle du SIG.....	p10
1.1.1. Le SIG comme outils d’aide à la décision et d’expertise.....	p10
1.1.2. Le SIG comme interface entre le gestionnaire (élus, syndicats intercommunaux, ...) et opérateurs.....	p10
1.2. Les SIG au sein de la Direction de l’Habitat et du DDUS.....	p12
1.2.1. L’administrateur SIG.....	p13
1.2.2. L’observatoire de l’Habitat.....	p13
1.2.3. L’atelier de cartographie.....	p13
1.3. Les ressources matérielles et les logiciels comme outils d’analyse.....	p14
1.3.1. ESRI, ArcGis.....	p14
1.3.2. Sources : DDUS, Plaine Commune, CCIP, Impôts, CNIL.....	p16
1.3.3. Access : SGBD.....	p16
PARTIE 2 : UNE MISSION DE SIX MOIS DECLINEE	p17
2.1. Organisation et charge de travail.....	p17
2.1.1. GANTT Project.....	p17
2.2. Un territoire en mutation : objectif PLH 2010-2015.....	p18
2.2.1. Revisiter la fiche Action spécifique.....	p18
2.2.2. Les prérogatives régionales.....	p20
2.2.3. Méthode de travail pour la constitution du schéma.....	p24
2.2.3.1. Des statistiques au SIG : Analyse spatiale.....	p24

2.2.3.2. Cartographie.....	p29
2.3. Gestion et constitution de Base de données.....	p41
2.3.1. Création d'un référentiel parcellaire.....	p42
2.3.2. Mise à jour de la Base Immeuble de Plaine Commune.....	p44
 PARTIE 3 : BILAN ET PROSPECTIVE : UN TERRITOIRE COMMUNICATIF.....	p45
3.1. Pourquoi un schéma : utilité du SIG en termes de résultats.....	p45
3.2. Comparaison à la Région.....	p45
3.2.1. La question de l'offre locative sociale et très sociale.....	p46
3.2.2. La définition d'une géographie prioritaire.....	p47
3.2.3. Bâtir des logements et des résidences de qualité.....	p51
3.2.4. Favoriser l'accueil du tout public.....	p51
3.3. Atelier étudiant, chercheur.....	p52
3.4. Les questions et les besoins des acteurs du monde étudiant : revisiter la Convention Qualité.....	p54
3.5. La question de la pertinence du PLH.....	p58
3.6. Remarques.....	p61
3.7. Aléas et limites.....	p61
3.7.1. Réalisation du schéma.....	p61
3.7.2. Les données relatives à Saint-Ouen ; les données générales.....	p63
 CONCLUSION.....	p65
BIBLIOGRAPHIE	p66
SITOGRAPHIE.....	p67
LISTE DES DOCUMENTS.....	p68
ANNEXES.....	p70

INTRODUCTION

Les jeunes de 19-29 ans représentent 16% de la population. Le logement pour étudiants et jeunes actifs représente donc une offre à développer, notamment dans la perspective du Plan Campus Condorcet. Projet situé sur le territoire d'Aubervilliers au nord de Porte de la Chapelle, ce pôle réunira neuf établissements d'enseignement supérieur et organismes spécialisés dans les sciences humaines et sociales (CNRS, EHESS, ENC, EPHE, FMSH, INED, Paris 1, Paris 8, Paris 13 nord). Visant à constituer l'un des premiers pôles européens d'enseignement et de recherche dans ces domaines, ses deux missions principales seront la coopération scientifique entre les neuf établissements et organismes d'une part et le pilotage et la coordination des différents programmes immobiliers en lien avec le Campus d'autre part.

Le logement étudiant fait également l'objet d'une fiche action spécifique du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune sur 2010-2015 ; problématique partagée avec la Région. Le Schéma Régional du logement étudiant daté du 26 Novembre 2009 dresse un diagnostic territorial. En 2007, la pénurie de l'offre spécifique en logement étudiant ressort de ce que seule 8 places pour 100 étudiants étaient disponibles à la rentrée et ce, pour un marché marqué par des loyers élevés.

De fait, le parc d'accueil des étudiants reste majoritairement le parc locatif privé et les petits logements ; l'offre spécifique étant insuffisante et inégalement répartie sur le territoire de l'Ile-de-France.

« *La question du logement apparaît depuis de nombreuses années comme l'une des premières préoccupations chez les étudiants* », indique une étude sur le logement étudiant en France réalisée par CBRE¹. Mais en plus d'un espace vital restreint, la qualité des locaux « *est de plus en plus mauvaise et inadaptée aux normes actuelles de confort et équipement* », souligne l'étude. En 2010, « *plus de 60 % des étudiants résidaient hors du domicile familial. Plus d'1,5 million de jeunes de statut étudiant avaient donc besoin de trouver un logement à la rentrée* ». ²

Le **Schéma Régional** offre quelques chiffres pour la rentrée 2007. Pour 594 098 étudiants, l'académie de Paris offrait 4 places pour 100 étudiants, l'académie de Créteil, 9 places pour 100 étudiants et l'académie de Versailles, 15 places pour 100 étudiants ; le tout, réparti de la façon suivante :

- Les **Crous**, avec leurs 16 500 places présentent des capacités d'accueil insuffisantes avec seulement 2.8 places pour 100 étudiants. De plus, leur parc est très hétérogène avec, parfois, des résidences de

¹ Coldwell&Banker&Richard Ellis, Conseil en immobilier d'entreprise

² « Logement étudiant : Une pénurie durable », Badr Lebnioury, LaVielmmo.com

580 logements dont de nombreuses chambres de 9m² avec lavabo uniquement c'est-à-dire, non conventionnées mais en cours de réhabilitation. D'autres restent en attentes de rénovation.

- D'autres **résidences sont conventionnées** et proposent environ 8 500 places. Gérées par des gestionnaires de logements sociaux étudiant (ARPEJ, Espacil, Efidis, FAC Habitat,...), elles sont plus présentes en banlieue que sur Paris. Accueillant plus d'étudiants boursiers que les résidences privées et plus d'étudiants de sections de techniciens supérieurs, certains réservataires disposent de contingent.
- La **Cité internationale universitaire de Paris** propose 5200 places. Pour les ⅓ étrangers, les étudiants résidants ont un niveau d'études très élevé (BAC +8/BAC+11).
- Les **Résidences privées** proposent quant à elles 11 400 places. Les studios sont meublés et complétés par des espaces collectifs. Elles hébergent le plus souvent des étudiants de premier cycle.
- Les **Résidences gérées directement par les grandes écoles** (ENS, Polytechnique, Ponts et Chaussées, Supelec,...) représentent 8 400 places. De l'internat à l'appartement pour couple, du statut libre à la convention APL, de multiples statuts sont acceptés.
- Les **foyers confessionnels et associatifs**
- Les **foyers de jeunes travailleurs**. Pour répondre aux critères de la CAF, les FJT ont droit à 20% de résidents hors critères traditionnels (étudiants, chômeurs, salariés de plus de 24 ans) soit, selon ce ratio, environ 1400 places en 2005.
- Les **internats de lycées et de grandes écoles** représentent 5900 places dont plus de 40% sont occupés par des étudiants du CPGE. Ils sont souvent réservés aux hommes.

De fait, 52% des étudiants franciliens sont hébergés par leur famille dont 48% au domicile parental. Sur les 45% vivant dans un logement autonome, seul 7% sont en résidence privée ou sociale, en foyer ou en internat et 38% habitent un logement ordinaire.

L'hébergement familial est donc, sinon préféré, du moins rendu possible par l'importance de l'offre en enseignement supérieur en IDF et par la qualité de la desserte. Les deux points discriminant restent le niveau élevé des loyers ainsi que les exigences des bailleurs en termes de cautions et de garanties. Néanmoins, la cohabitation forcée, c'est-à-dire un temps de transport supérieur à 1h matin et soir, concernait 20% d'étudiants d'IDF en 2006.

Ainsi, le **SDRIF** (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) adopte plusieurs clauses en Septembre 2008 concernant le logement étudiant :

- Privilégier la zone dense et les pôles urbains constitués
- Mieux articuler l'offre de logements avec celles des infrastructures de transports et des équipements
- Diversifier l'offre de logement

- Réduire la spécialisation et la segmentation des marchés locaux
- Objectif de 30% de logements sociaux en 2030 à atteindre par le développement d'une offre sociale à destination des étudiants les plus modestes
- Idée de pôle d'excellence avec la zone Paris Nord – Campus Condorcet – Paris – Aubervilliers comme espace en cours de structuration

Pour ce faire, divers **critères d'implantations** spécifiques au logement étudiant ont été établis. En premier lieu, l'accessibilité de l'établissement et la qualité de la desserte en transport font consensus. Plus de 80% des étudiants franciliens prennent les transports en communs. Gestionnaires et promoteurs estiment le temps maximum de trajet à l'établissement situé entre 30 et 60 minutes. D'autre part, la proximité des commerces, de services et d'équipements et l'accessibilité à la ville centre sont pris en compte. Pour les implantations dans le diffus cela peut tourner au désavantage. Enfin, la sécurité et la tranquillité de l'environnement de la résidence. Ces critères sont traités par la diffusion dans la ville de résidences de petites tailles à proximité des équipements ou par le regroupement de plusieurs unités à proximité des lieux d'enseignement, dans une logique de campus.

La région, au travers de différentes propositions, a décidé de traiter **cinq opérations** que sont :

1. Développer l'offre locative sociale et très sociale
2. Définir une géographie prioritaire
3. Bâtir des résidences et des logements de qualité
4. Favoriser l'accueil de tout public
5. Piloter la politique du logement étudiant

Ce cours état des lieux concernant le logement spécifique étudiant nous permet de comprendre dans quel axe s'inscrivent l'étude et le schéma d'implantation optimale commandés par l'agglomération (Carte n°1).

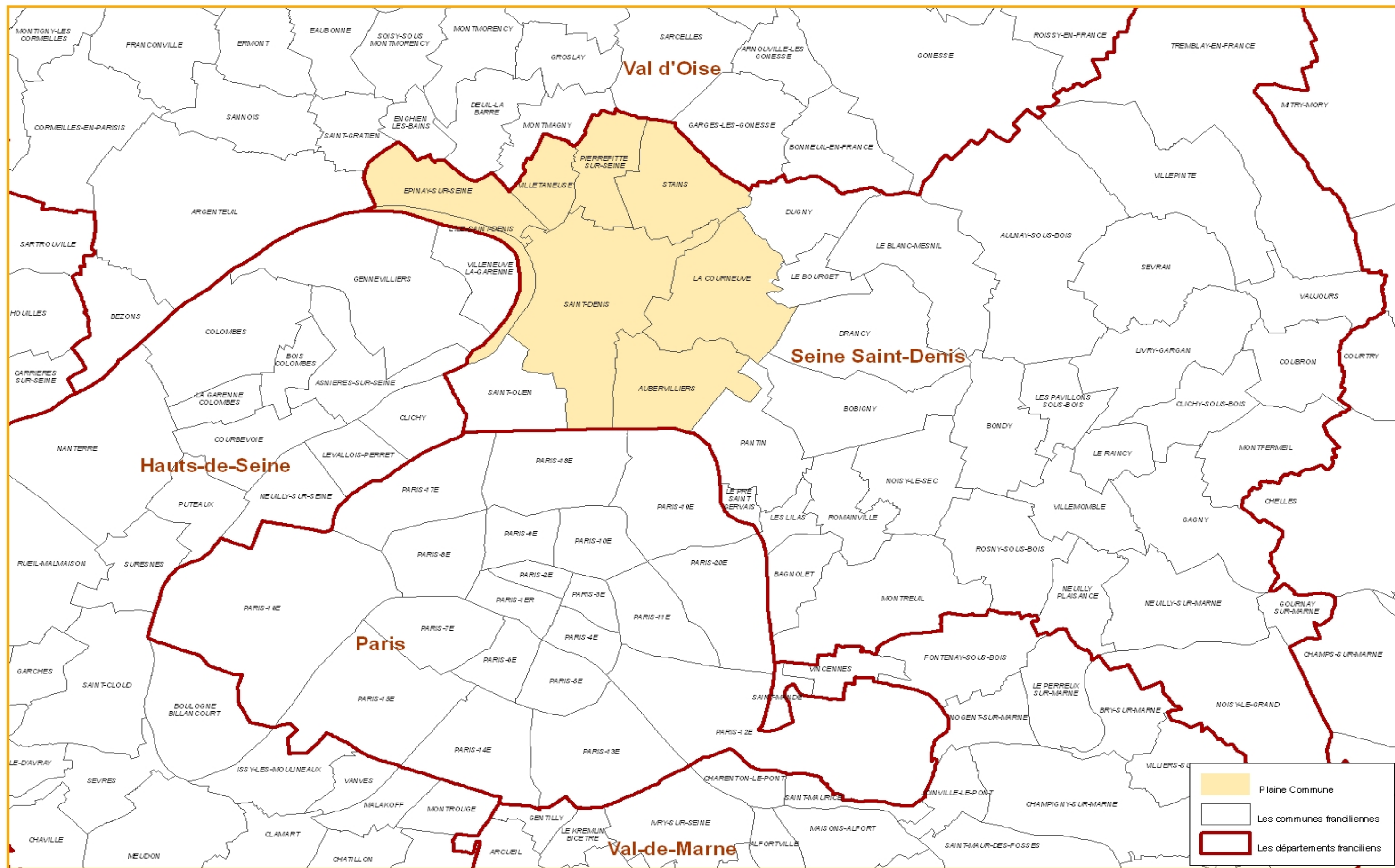
L'objectif de la démarche pour la Communauté d'agglomération est d'aboutir, à l'automne 2012, à l'élaboration d'une Convention Qualité Résidence étudiante.

Ainsi, plusieurs interrogations se posent à nous :

La fiche action spécifique, concernant le logement étudiant, du PLH 2010-2015 de Plaine Commune était-elle pertinente ?

Les SIG comme outils d'observation du territoire de Plaine Commune présentent-ils un intérêt en tant qu'outils d'aide à la décision ?

Plaine Commune et la Région présentent-elles des ressemblances ou des dissemblances en termes de besoins et d'offres ?



Carte n°1 : Carte de localisation

PARTIE 1 : Les SIG, un ensemble d'outils pertinents de connaissance du territoire de Plaine Commune

1.1. Elément de définitions et rôle du SIG

1.1.1. Le SIG comme outils d'aide à la décision et d'expertise ?

La définition française du SIG émise par Michel Didier en 1990 présente le système d'information géographique comme étant un « *ensemble de données repérées dans l'espace, structurées de façon à pouvoir en extraire commodément des synthèses utiles à la décision* »³. Cette définition reflète les besoins des utilisateurs de SIG.

Le but d'un SIG est « *l'aide à la décision appuyé sur des connaissances géographiques et des moyens de traitements, de représentation et de communication de celles-ci* »⁴. Il est donc avant tout un outil permettant la constitution et le traitement d'un Système d'Information.

A travers la collecte, la manipulation et l'affichage de données à références spatiales, les SIG permettent une représentation sociale et spatiale du territoire.

Mais, les bases de données SIG comme outils de gestion permettent-elles l'action sur le territoire ? Elles sont une solution efficace aux différents besoins de cohérence territoriale passant par le recueil d'un catalogue de données. Ainsi, les informations transmises par le SIG seront exhaustives et permettront à ses utilisateurs de transmettre une information éclairant les différents acteurs d'un projet.

Les outils de cartographie plus 'traditionnelle', offrent des possibilités plus réduites que le SIG. En effet, les outils de CAO-DAO permettent de produire des plans, de juxtaposer des éléments graphiques, de décrire le tout dans une zone géographique précisément délimitée. Leur utilisation devient complexe dès lors qu'une partie des informations seulement veut être extraite ou bien que l'utilisateur souhaite intervenir sur plusieurs

³ LES SYSTEMES D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE, DENEGRE Jean et SALGE François, Que sais-je, PUF, éd.2 : 2004

⁴ LA VALORISATION DOCUMENTAIRE PAR LES SIG : LE CAS D'EPAMARNE, LAGARDE Mélanie, Mémoire niveau 1, 2009

plans simultanément. La priorité est donnée aux fonctions de dessins, à la représentation des données et concerne un volume de données limitées⁵.

Les SIG offrent quant à eux des capacités supérieures en matière de stockage et de gestion de données. La priorité est donnée à l'organisation des données, à leur géoréférencement, à leur qualité mais aussi aux fonctions de mise à jour et de consultation. Comparativement, un SIG stocke un volume de données beaucoup plus complexe et étendu et utilise un système géométrique de référence. Les entités graphiques stockées dans les bases de données le sont selon différents critères qui permettront à l'utilisateur de restaurer sur la carte tout ou partie de ces critères selon les requêtes, attributaires ou spatiales, effectuées. Ainsi, les SIG traitent l'information géographique de manière différentes permettant ainsi de répondre à des problématiques précises sur tout ou partie d'un territoire.

1.1.2. Le SIG comme interface entre le gestionnaire (élus, syndicats intercommunaux...) et opérateurs

Les SIG permettent la gestion et le traitement des relations spatiales entre les entités géographiques. Ils présentent donc des fonctions d'analyse spatiale et des fonctions de synthèse. Mais ils permettent également la représentation visuelle sous forme de cartes ou de plans donc, des fonctions de conception et de production cartographique.

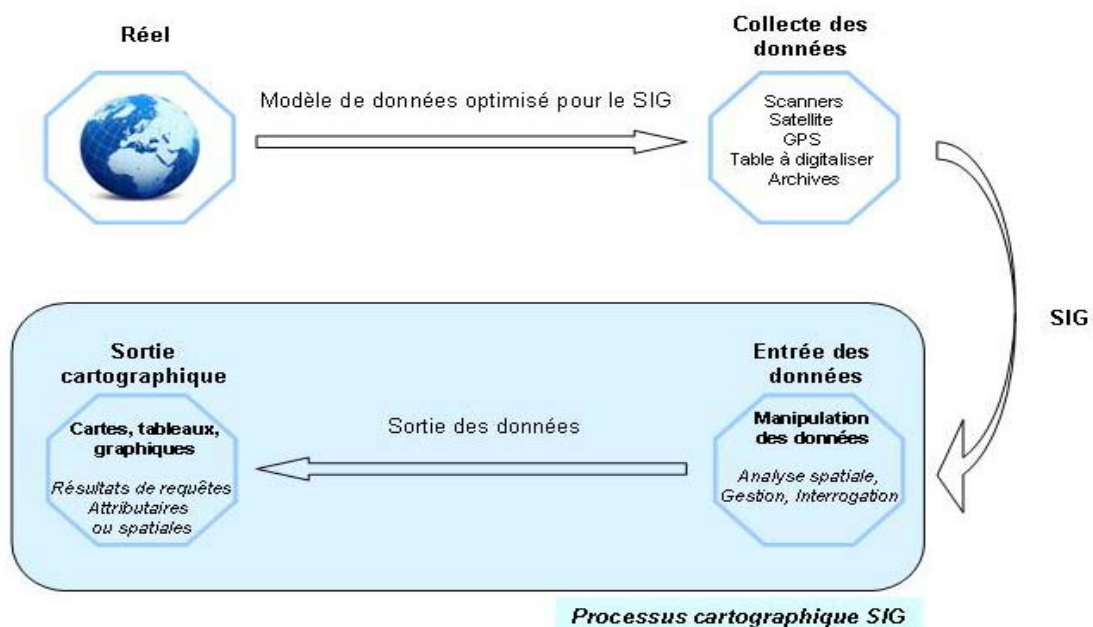


Schéma n°1 : Processus cartographique SIG

⁵ Idées tirées du document FICHE 55 : THEME SENSIBILISATION : DAO, CAO, PAO ET SIG, publiée sur GeoRezo, 2008

Le rôle d'outil d'expertise du SIG lui permet d'associer différents éléments d'un territoire pour démontrer un fait, pour représenter une réalité. En croisant ainsi les données, les SIG permettent d'évaluer la faisabilité d'un projet mais aussi de relever des incohérences. Ainsi, ils constituent une interface entre gestionnaire de projet et opérateur puisqu'il permet d'obtenir une vision adaptée du territoire, en temps réel.

L'objectif des SIG en tant qu'interface, et donc de la base de donnée, est de discuter les hypothèses d'un projet en étude comme de s'adresser à un plus large public grâce à ses fonctions cartographiques et de desseins. L'échange entre les partenaires, basé sur de tels supports d'informations géographiques, permet la dynamisation d'un projet.

Néanmoins, l'utilisation d'un SIG par différents acteurs comme **outils servant à déterminer leur action** est souvent détournée. Le SIG sera très souvent utilisé dans le but de prouver que tel projet est viable et concrétisable. Ainsi, l'utilisateur du SIG aura la possibilité de faire parler la carte dans le sens du projet. Dans les deux cas, le SIG permettra l'action concrète sur le territoire.

1.2. Les SIG au sein de la direction de l'habitat et du DDUS

Plaine Commune est à ce jour composé de huit villes du département de Seine-Saint-Denis, rejointes dans un futur proche par Saint-Ouen, que sont : Saint-Denis, Aubervilliers, La Courneuve, L'Île-Saint-Denis, Stains, Pierrefitte-sur-Seine, Epinay-sur-Seine et Villetaneuse.

Le stage s'est déroulé au sein de la direction de l'Habitat de Plaine Commune, pour le service Habitat neuf et social traitant de :

- le suivi et la mise en œuvre du PLH
- la question du logement en lien avec les villes
- l'application de la Convention Qualité Construction neuve, adoptée en juin 2011, sur l'ensemble du territoire
- gérer les dossiers de logements en construction neuve
- gérer les dossiers de logements en acquisition-amélioration et réhabilitation dans le parc social

La direction de l'Habitat de Plaine Commune est intégrée au sein du DDUS, Département du Développement Urbain et Social comprenant également les directions de la Rénovation Urbaine et de l'Aménagement. Elles dépendent toutes trois du Directeur Général Adjoint Luc Bouvet, lui-même rattaché au Directeur général Jacques Marsaud puis au président de l'agglomération, Patrick Braouezec (organigramme en annexe p77, partie orange).

1.2.1. L'administrateur SIG

Le poste d'Administrateur/Chef de projet SIG comporte différents aspects. Tout d'abord, il pilote la mise en place d'un système d'information intégrant l'acquisition des données, l'administration, le traitement, l'analyse et la diffusion. Ensuite, il joue un rôle d'appui et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, aux utilisateurs et effectue la mise en cohérence du système d'information avec les bases de données. Enfin, il effectue un travail préparatoire avant la mise à disposition d'informations et de mises à jour pour les différents services. Ainsi, l'administrateur aide à la prospective territoriale.

Au sein de Plaine Commune, l'Administrateur SIG a différentes missions. Il gère les données de référence du territoire, intègre les données des différents partenaires et gère l'accès des différents utilisateurs. Il procède également à une mise à jour constante du catalogue de données et gère les projets liés au développement du SIG au sein de l'intercommunalité. « *C'est un rôle de conseil [...] à savoir traduire des problématiques territoriale dans un univers informatique et cartographique* »⁶. De plus, en tant que Chef de projet, il coordonne les différents pôles cartographiques de la Communauté d'Agglomération et est un référent logiciel tant en termes méthodologique que pratique.

1.2.2. L'observatoire de l'Habitat

Un observatoire de l'habitat a pour but de connaître l'évolution et les changements du territoire en termes d'habitat et ce, de manière constante. Il transmet des outils de connaissance et d'aide à la décision politique au service des acteurs de l'Habitat tout en veillant à la conduite stratégique du PLH. Il centralise des fichiers statistiques permettant de suivre ces évolutions en continu.

Au sein de Plaine Commune, cet Observatoire avait pour but principal de participer à l'élaboration du PLH et de gérer les dossiers Gens du Voyage et Roms. Les différentes compétences spécifiques nécessaires à ce poste résident dans la connaissance et la pratique de logiciel de SGBD ainsi que de SIG et d'une bonne connaissance de la thématique de l'Habitat. Les différents rendus cartographiques ont été intégrés au PLH 2010-2015 de Plaine Commune. L'évaluation du PLH est continue.

1.2.3. L'atelier de cartographie

L'atelier de cartographie de Plaine Commune est constitué de cinq cartographes qui traitent, simultanément ou sur commande de la part des chargés de missions, différents thèmes.

Chacun travail sur un secteur précis quand à l'aménagement urbain et à la rénovation urbaine ainsi que sur une thématique précise individuelle concernant l'ensemble de Plaine Commune :

- Secteur Aubervilliers et thématique environnement

⁶ JOURNAL DE LA CARTO DE PARIS 8, LUIS Dominique, Mai 2012

- Secteur Stains/La Courneuve et thématique Politique de la Ville
- Secteur Epinay-sur-Seine/L'Ile-Saint-Denis et thématique des Transports
- Secteur Saint-Denis et la thématique de l'Habitat
- Secteur Pierrefitte-sur-Seine/Villetaneuse et la cartographie générale de Plaine Commune, sur commande

La thématique de l'aménagement urbain se décline sous la forme de la cartographie de projet, du SCOT⁷, du PLU⁸ et du POS⁹ pour encore deux communes. S'en suit le thème de la rénovation urbaine avec les projets de l'ANRU¹⁰ dont les GUP¹¹.

1.3. Les ressources matérielles et les logiciels comme outils d'analyse

1.3.1. ESRI, ArcGis

Tout le travail de cartographie a été réalisé sous **ArcGis 9.3**, ensemble de logiciels SIG, développé par ESRI. Ces logiciels contiennent différentes fonctionnalités de traitement de l'information géographique (créer, gérer, analyser, présenter).

Plus exactement, le logiciel ArcView 9.3, a été utilisé au travers de trois applications dont les caractéristiques suivantes ressortent du fascicule de formation fourni par ESRI :

⁷ « Schéma de Cohérence Territoriale, il apparaît avec la loi SRU du 13 décembre 2000. Il est établi sur la base des intercommunalités et présente un projet d'aménagement et de développement durable ». POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, GIRARDON Jean, Editions Ellipses Paris, 2^e ed. 2010, 256p.

⁸ « Le Plan Local d'Urbanisme est un document destiné à définir plus simplement la destination générale des sols que ne le fait le plan d'occupation des sols (POS). Depuis le vote de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) par le Parlement le 13 décembre 2000, le PLU remplace le POS. Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération. » <http://www.actu-environnement.com/>, Dictionnaire Environnement

⁹ Ancien PLU

¹⁰ « L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est un Etablissement public industriel et commercial (Epic) créé en 2004. Elle pilote le Programme national de rénovation urbain (PNRU) afin de redynamiser les quartiers en difficulté. L'ANRU conseille et soutient financièrement les collectivités territoriales dans la réalisation de leurs Projets de rénovation urbaine (PRU). Les quartiers au sein d'un périmètre défini (ou zone ANRU) font l'objet d'une restructuration visant la mixité sociale et l'amélioration des conditions de vie des habitants. » <http://www.logisneuf.com/>

¹¹ La Gestion Urbaine de Proximité vise à améliorer le fonctionnement des quartiers en politique de la ville ainsi que la qualité et la cohérence des services urbains. Enfin, la tranquillité publique.

- **ArcCatalogue** permet la navigation dans les bases de données, la gestion des données ainsi que la définition et la visualisation des métadonnées.
- **ArcToolbox** est l'interface permettant le traitement de la donnée et son intégration grâce aux différents outils mis à disposition. Il permet également la conversion des différents formats de données pour les rendre lisibles par ArcGis soit, la conversion sous forme de modèle de données que sont : les couvertures (vecteur), les rasters (photos), les fichiers de formes (shapefiles), les tin (3D), les géodatabases (classes d'entité, jeux de classes, tables, relations), les événements (table attributaire) ou la CAO (dessins Autocad, ...).
- Enfin, **ArcMap**, l'application centrale d'ArcGis permettant l'analyse de données spatiales et attributaires ainsi que la conception cartographique : visualisation des données, saisie et mise à jour, analyse et croisement des couches et, enfin, présentation des résultats par la création de mises en page cartographiques.

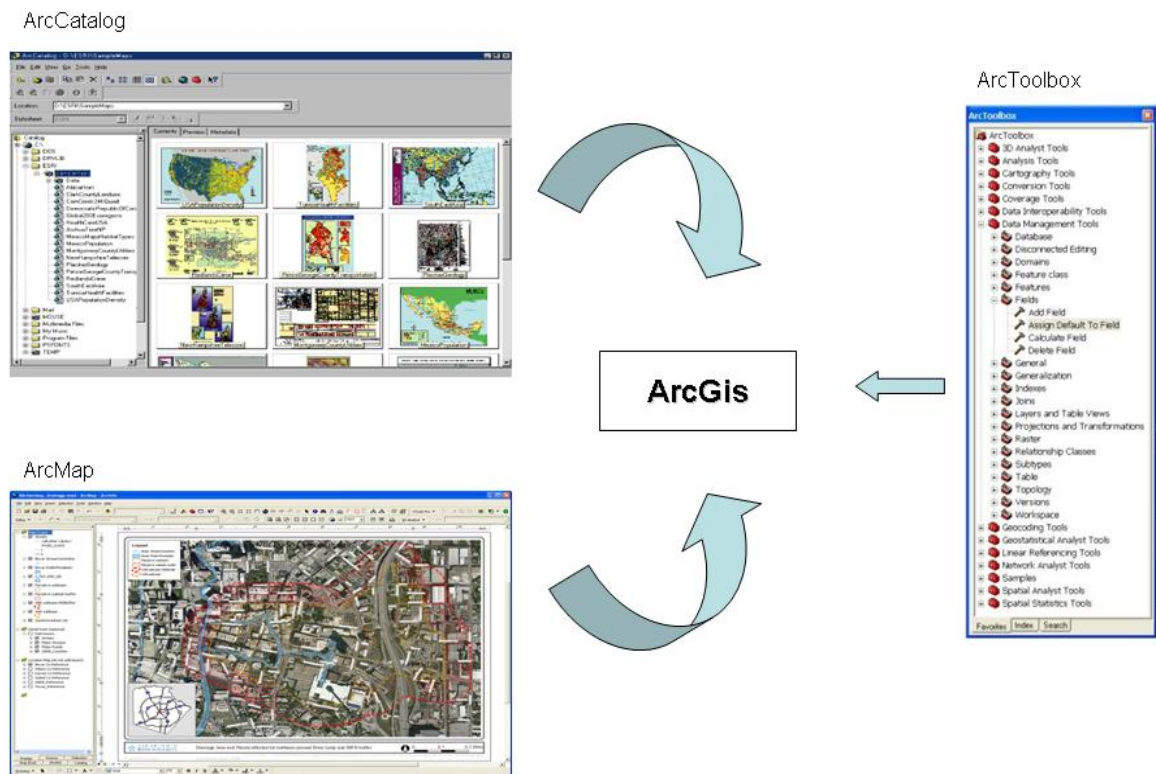


Schéma n°2 : le logiciel ArcGis

Une extension, ET GeoWizards 9.9, a été ajoutée. Ensemble d'outils gratuits, elle a permis d'effectuer des géotraitements spécifiques à ArcInfo, version la plus poussée d'ArcGis. Elle regroupe l'entièreté des fonctionnalités que peut posséder un SIG. Elle est composée d'ArcCatalogue et d'ArcEditor dans leurs

intégralité, c'est-à-dire d'ArcView associé à des fonctionnalités topologiques et d'édition, et de modules supplémentaires plus puissants (version complète ArcToolbox et ArcInfo Workstation).

1.3.2. Sources : DDUS, Plaine Commune, CCIP, Impôts, CNIL

Différentes sources permettent à Plaine Commune de bénéficier d'un large éventail de données.

Dominique Luis, en tant qu'administrateur SIG, sous contrôle de la CNIL¹², a pu réunir des données nominatives relatives au foncier. Elles font partie des données cadastrales achetées à la DGI¹³. De plus, des échanges conventionnés sont pratiqués avec des entreprises telle le STIF¹⁴, l'IGN¹⁵, la RATP¹⁶, etc ... afin de recueillir des couches d'informations sources actualisées. D'autres données sont achetées telles les orthophotographies et les rendu 3D.

La CCIP¹⁷, elle aussi, fournit l'ensemble des données relatives au commerce sur le territoire.

Le DDUS, Département Développement Urbain et Social, de Plaine Commune réunit quant à lui de nombreuses données auprès de ses différentes directions et de leurs chargés de missions. Elles permettent ainsi de mettre à jour certaines bases données.

1.3.3. Access : SGBD

Les bases de données sont gérées par un ensemble de logiciels que sont les SGBD, Système de Gestion de Base de Données, qui permettent de gérer le stockage et l'accès à des données alphanumériques (caractères alphabétiques et chiffres). Ils assurent également différentes fonctions que sont la saisie, la correction et l'extraction de données tout en favorisant le partage entre utilisateurs. L'accès à ces données s'effectue au moyen de requêtes, le langage SQL, Structured Query Language, étant le plus connu.

¹² Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. « *Autorité administrative indépendante [...] visant à garantir le respect de la vie privée, des libertés individuelles et des libertés publiques face au développement grandissant de l'informatique* ». <http://www.domainesinfor.fr/>

¹³ Direction générale des impôts

¹⁴ Syndicat des Transports d'Île-de-France

¹⁵ Institut Géographique National

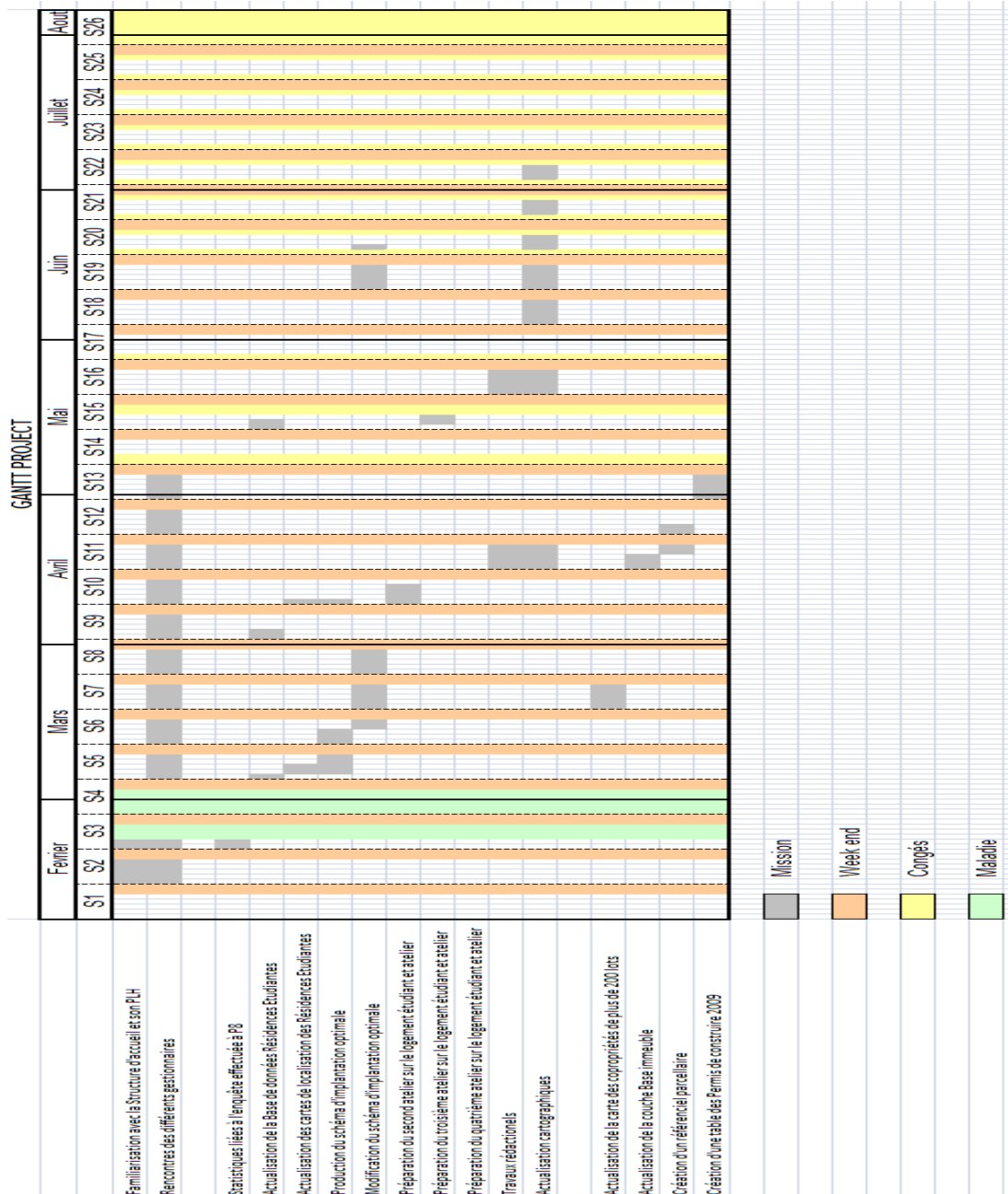
¹⁶ Régie Autonome des Transports Parisiens

¹⁷ Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris

PARTIE 2 : Des outils et méthodes au service de la connaissance du territoire

2.1. Organisation et charge de travail

2.1.1. GANTT Project



2.2. Un territoire en mutation : objectif PLH 2010-2015

2.2.1. Revisiter la fiche action spécifique

L'axe 3 du PLH 2010-2015 consiste en la « **production d'une offre suffisante, de qualité, adaptée aux publics spécifiques** ». L'orientation n°1 concerne plus spécialement les étudiants. Elle est définie comme suit « **offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes (étudiants et jeunes actifs)** ».

Deux actions sont ensuite définies :

- la « production de logements à destination des jeunes (actifs et étudiants) »

Comme spécifié en introduction, les jeunes de 19 à 29 ans représentent 16% de la population. Ainsi, ce type de logement spécifique est une offre à développer. De plus, le territoire de Plaine Commune accueillera bientôt un troisième pôle attractif en termes d'enseignement supérieur ; en plus des universités Paris 8 et Paris 13, le futur Campus Condorcet est attendu. Ce dernier nécessitera des besoins élevés à 800 logements par la direction du Campus et la collectivité et ce, sur Aubervilliers. Ces différents constats établis, les objectifs de Plaine Commune se sont précisés.

Tout d'abord, une **volonté de multiplier par deux de l'offre existante en 2010** (voir cartes en annexe p73 et 74), lors de la mise en place du PLH c'est-à-dire atteindre l'objectif de 33 résidences sur le territoire en 2015. Ensuite, garantir le respect des objectifs de production en volume fixés à 150 logements par résidence. Cette garantie s'adressera aux différents partenaires spécialisés dans le logement jeune que sont les bailleurs sociaux, les gestionnaires, les promoteurs immobiliers privés, la CAF, les Etablissements d'enseignement supérieur et enfin, Action Logement¹⁸.

L'objectif de l'agglomération réside également dans une **territorialisation équilibrée des résidences**. Il conviendrait donc de leur assigner un rôle d'animation de la ville en les concevant et en les localisant de manière à ce qu'elles **irriguent le territoire**.

Enfin, le CCLAJ 93 Ouest est évoqué comme un dispositif exemplaire. Certaines modalités d'extension pourraient donc être envisagées afin de proposer à l'association un rôle de plate-forme avec pour mission l'animation, l'information et l'orientation des étudiants dans les différentes phases de recherche de logement

¹⁸ « Dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole. À compter de 2006, Action Logement est versé par les entreprises employant au moins 20 salariés. Pour les entreprises dont l'effectif est compris entre 10 et 20 salariés (et qui auparavant versaient à Action Logement) les aides sont maintenues, l'État s'étant engagé à compenser la diminution de ressources supportée par les CIL/CCI ». www.actionlogement.fr

spécifique. Enfin, un rôle de conseil pour ce qui est de les rediriger vers les services logements des villes, une fois leur scolarité terminée.

Au-delà de la construction, l'action consiste pour Plaine Commune à **affecter des emprises foncières identifiées aux résidences étudiantes** mais aussi à affiner les connaissances actuelles sur les besoins des étudiants et des jeunes actifs afin de pouvoir répondre à leurs besoins par des RJT ou RJA (Résidence pour jeunes travailleurs / Résidence pour jeunes actifs) par exemple. Des solutions pourraient aussi être trouvées dans le parc existant par la recohobitation ou la colocation par exemple.

Le but final reste la réalisation d'une Convention Qualité sur le Logement Etudiant contenant des préconisations à évaluer régulièrement, pour le cadre global, et, si possible, quelques prescriptions dont le caractère obligatoire permettrait de contrôler durablement le travail des signataires.

L'évaluation de la réussite du PLH s'effectuera selon plusieurs critères que sont le volume de logements construits (150 par résidence), le volume de m² SHON¹⁹ réalisé en Foyer Jeune Travailleur (FJT) et enfin, le nombre de résidence et/ou Résidence Jeunes Actifs (RJA).

- « Conception de produits logements innovants correspondant aux besoins des jeunes et/ou aux ménages à très faibles ressources » (PLH)

Les populations jeunes sont caractérisées par un faible taux de motorisation, des ressources faibles et une pratique de la ville liée à un mode de vie spécifique. L'objectif est donc de **leur proposer des produits innovants** répondant à leurs besoins et s'inscrivant dans une logique de développement durable. Des produits tels que les résidences BBC²⁰ (Bâtiment Basse Consommation) ou des résidences passives²¹ sont donc envisagés pour le territoire. Cela nécessitera une pratique du bâti différente et donc un travail d'information auprès de la population concernée. Des critères de conception (bâti, fonctionnement), de financement

¹⁹ « Surface Hors Œuvre Nette..... Remplacé par le m² surface de plancher c'est-à-dire par la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ». (<http://circulaire.legifrance.gouv.fr>)

²⁰ « Le label Bâtiment de basse consommation énergétique est un label officiel français qui a été créé par l'Arrêté du 8 mai 2007 et qui représente le 5ème niveau des conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » prévu à l'article R 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

Ce label atteste la conformité des bâtiments nouveaux à un référentiel qui intègre les exigences de la réglementation thermique, le respect d'un niveau de performance énergétique globale de ce bâtiment supérieur à l'exigence réglementaire et les modalités minimales de contrôle.

Le label « haute performance énergétique » est délivré à la demande du maître d'ouvrage ou de toute personne qui se charge de la construction du bâtiment. » www.kpmfinance.com

²¹ La consommation énergétique est très faible. La résidence devra être parfaitement indépendante au niveau de ses besoins en chauffage. Les apports solaires et une isolation de qualité suffisent à son fonctionnement.

(montages financiers, prix des loyers, du foncier) et de gestion (attribution, accompagnement) permettront l'évaluation de la réussite de cette action.

2.2.2. Les prérogatives régionales

Le schéma régional du logement étudiant daté de 2009 met l'accent sur l'évolution de la population étudiante en nombre. De plus en plus de jeunes, décidant de poursuivre leurs études au-delà du baccalauréat, éprouvent logiquement des difficultés à assumer matériellement le coût de leurs études supérieures. Le système de bourse n'étant pas significatif pour la plupart d'entre eux et les besoins se diversifiant (communication, informatique, ...), le fait de travailler s'impose. Ainsi, cela peut conduire à exclure l'étudiant du bénéfice d'une bourse pour quelques dizaines d'euros seulement.

L'hétérogénéité de la population étudiante et des besoins est donc très développée en Ile-de-France. La première moitié des années 2000 a vu une croissance de l'effectif ainsi qu'un afflux d'étudiants étrangers. Le public étudiant est aussi plus âgés et plus actifs en Ile-de-France. En effet, même si « *la part des revenus du travail y est la plus importante dans les ressources déclarées [...], la part des aides fournies par la collectivité y est la moins élevée* »²².

En contrepartie de la faible part de boursier, 16%, les montants alloués sont plus élevés. Ainsi, les étudiants de troisième cycle sont surreprésentés en Ile-de-France de même que les étudiants issus de familles aisées tandis que la situation sociale des étudiants boursiers est plus défavorable qu'ailleurs. Ils sont 47% en 2006/2007 à recevoir la bourse au dernier échelon contre 39% des boursiers pour les autres régions de France.

Face à cela, les besoins en logements se multiplient avec une offre moyenne de 8 places pour 100 étudiants à la rentrée 2007/2008.

Au-delà du manque d'accessibilité et selon les différentes notes de l'IAU sur le logement sociale étudiant en Ile-de-France ainsi que le Schéma régional, le pourcentage important d'étudiants logés au domicile parental s'expliquerait donc par :

- un manque d'accessibilité en termes de place
- un manque d'accessibilité en termes de prix
- un manque de moyens généraux liés à des ressources moindres

Les différents points cités ci-dessus permettent d'effectuer une sorte de découpage en classe des étudiants en fonction de la classe sociale de leurs parents :

²² Schéma régional sur le logement étudiant 2009

- les étudiants aux parents aisés : ils prennent leur indépendance très tôt. Le plus souvent à la charge de leurs parents et dans le parc privé
- les étudiants dont les parents appartiennent à la classe moyenne : ils sont ceux qui majoritairement restent chez leurs parents le temps de leurs études. En effet, ils ne répondent pas aux critères d'admissibilité à la bourse. Le plus souvent, ils doivent travailler en parallèle à leur scolarité pour subvenir à leurs besoins quotidiens. L'enquête « *Conditions de vie 2006* » de l'OVE (Observatoire de la Vie Etudiante) révélait que 21% des étudiants aux parents exerçant une profession intermédiaire d'une part et 21% des étudiants ayant des parents ouvriers/employés d'autre part exercent une activité concurrente à leurs études durant toute l'année scolaire contre 15% pour les enfants de cadres
- les étudiants boursiers : ils ont la possibilité, grâce à la bourse, de prendre leur indépendance et touchent les APL. Ainsi, ils quittent en moyenne le domicile parental plus tôt moyennant, pour 49% d'entre eux, une activité rémunérée durant l'année universitaire. Pour l'année 2006-2007, seul 13% d'entre eux ont été éligible en IDF néanmoins, comme cité ci-dessus, « *Il y a moins d'étudiants en situation difficile en Ile-de-France, mais ceux-ci sont dans une situation sociale plus défavorisée qu'ailleurs* »²³

La région, au travers de différentes proposition a donc décidé de traiter **cinq orientations prioritaires**. Elles sont les suivantes :

1. « Développer l'offre locative sociale et très sociale »

L'absence de réponses suffisantes aux besoins des étudiants les moins aisés apparaît comme une priorité.

Le logement social doit répondre d'abord aux besoins des boursiers et être produit pour un prix de location social et très social pour l'étudiant donc, conventionné par la Région en logement social.

Le rapport Anciaux 2²⁴ pour la période 2004/2007, constate une augmentation de 6300 logements pour le parc social (contre 5000/an nécessaire) tandis que 3 résidences privées pour une résidence sociale était construite dans le même temps ; d'où les besoins exprimés. Ce que le Rapport régional qualifie de « désengagement public », ainsi que diverses incitations fiscales, ont permis le développement du secteur privé à des prix de sortie inadaptés au niveau de vie moyen des étudiants. Le développement de l'offre sociale pour étudiant se pose donc comme l'un des axes prioritaires de la Région.

²³ LES BOURSES DANS L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR EN 2002, Mme Theulière, confirmé par une étude de l'OVE en 2006

²⁴ Rapport confié par Monsieur le Premier Ministre au député Jean-Paul ANICAUX sur le thème « *Le logement étudiant et les aides personnalisées* ». Rapport suivant deux grands axes que sont la diversification de l'offre et la refonte du système d'aides au logement.

2. « Définir une géographie prioritaire »

Le besoin de définir des critères d'implantation pour la création de logements étudiants se base sur la pénurie remarquée au niveau de l'Île-de-France. La région a donc l'intention de privilégier la zone dense et les pôles urbains constitués tout en articulant la future offre avec celle des infrastructures de transports et d'équipements. Enfin, une volonté de diversifier l'offre de logements.

Les critères spécifiques pris en compte seront les suivants : «

- *L'accessibilité des lieux d'enseignements et la qualité de la desserte en transport*
- *La proximité de commerces, de services et d'équipements ou l'accessibilité à la ville centre*
- *La sécurité et la tranquillité de l'environnement des résidences »²⁵*

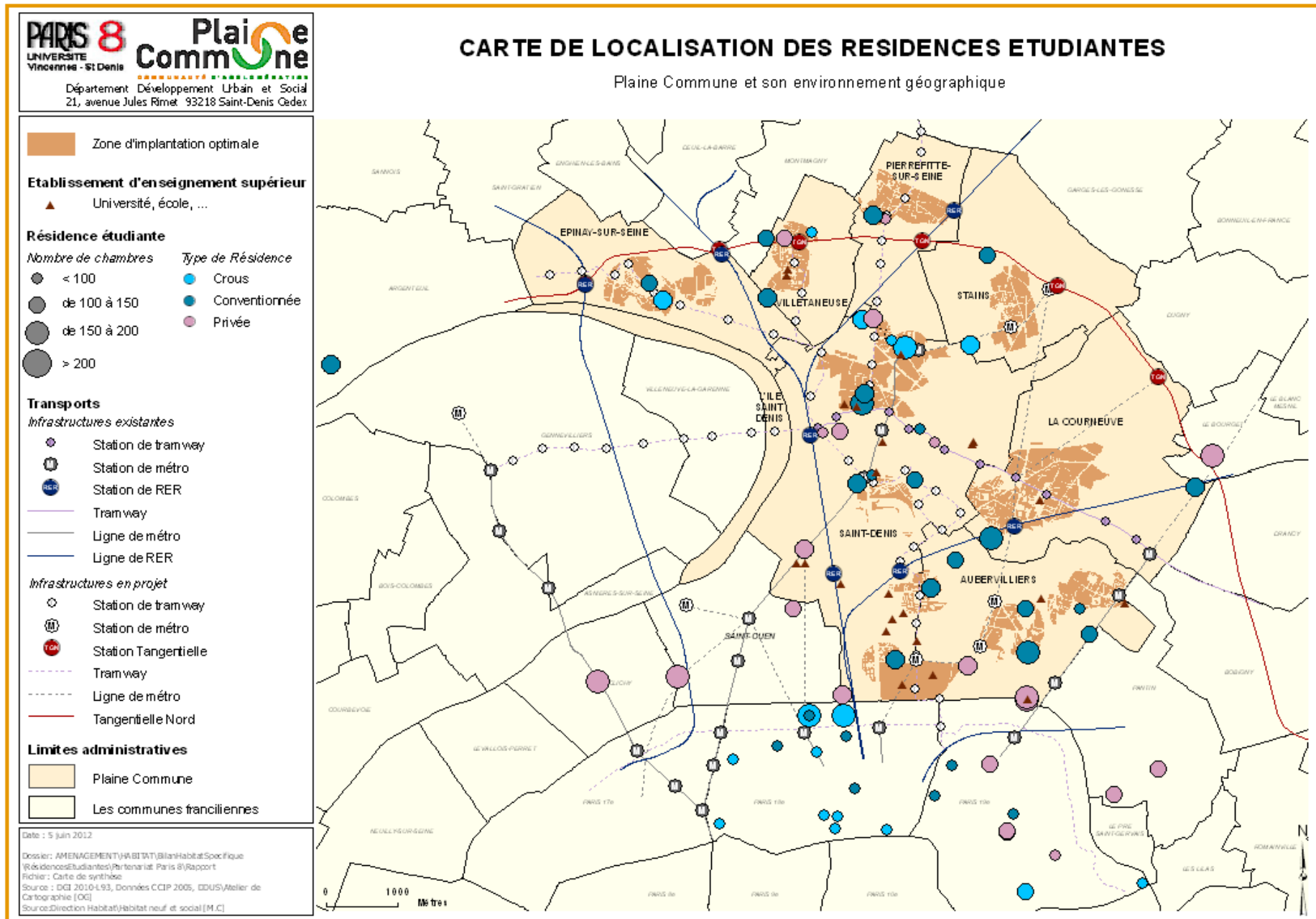
La région a ensuite définie une cartographie pour la programmation et les financements publics. Ce travail a été effectué pour les pôles d'enseignement avec un effectif d'étudiants supérieur à 3000. Il a été pris en compte « *les données relatives aux transports en commun et au temps de desserte* » à partir des données du STIF (temps de transport, temps d'attente en deux train, temps de rabattement piéton vers la gare la proche) afin que l'accès à un pôle d'enseignement soit inférieur à une heure.

3. « Bâtir des résidences et des logements de qualité »

Les critères définis par la Région sont nombreux et de qualité afin de mobiliser des financements publics. Les logements sont souhaités fonctionnels et individuels (salle d'eau et WC), c'est-à-dire prenant en compte les pratiques d'habiter des étudiants. Ils devront également être adaptés au travail donc permettre l'isolement, l'accès à internet mais aussi permettre la socialisation entre voisins. Enfin, être correctement desservis et abordables financièrement.

La question de la taille des résidences a, elle aussi, été abordée par la Région. Le seuil de 150 logements correspond, du point de vue des gestionnaires rencontrés par cette dernière, à un seuil d'équilibre financier. Néanmoins, le coût du foncier, difficilement maîtrisable sur Paris et sa proche banlieue ainsi que les difficultés de montage des opérations dans ces zones rendent ce nombre difficile à atteindre. En effet, le développement de nombreux projets d'aménagements bâti notamment en termes d'équipement de l'habitat favorise l'augmentation du coût du foncier. S'explique alors la multiplicité des résidences étudiantes de 50 à 100 logements sur Paris et sa proche banlieue. En témoigne la carte n°2 p23 recensant les effectifs en logements étudiant du territoire de Plaine Commune et de ses communes limitrophes. S'en suit trois principes ou préconisations établis par la Région dont le fait de favoriser une offre diffuse de 50 à 150 logements avec une préférence pour les résidence de 100 chambres dans la zone dense et le diffus.

²⁵ Schéma régional sur le logement étudiant 2009



S'en suit l'idée d'un bâti aux performances énergétiques, thermiques et maîtrisant la consommation d'eau. La construction de résidences BBC ou de résidences passives pourra donc être favorisée.

4. « Favoriser l'accueil de tout public »

Favoriser l'accueil de tous les publics passe par le développement de résidences pour jeunes et étudiants. En effet, 58% des étudiants inscrits dans les établissements franciliens travaillent durant l'année universitaire contre 42% en province. Au-delà de ce pourcentage, le temps consacré à l'emploi est élevé : 29% ont déclaré travaillé au moins à mi-temps, au moins 6 mois/an²⁶. Ainsi, la Région a souhaité « *soutenir le développement des produits immobiliers mixtes permettant d'accueillir indifféremment des étudiants, des jeunes travailleurs/jeunes actifs, apprentis* ».

La question des accès handicapés est aussi abordée et donc, de l'accessibilité au sein même des logements ; que les déficiences soit sensorielles ou motrices.

5. « Piloter la politique du logement étudiant »

Le schéma fait part de la « *nécessité d'organiser et d'assurer la gouvernance des politiques publiques en faveur du logement étudiant* ». Le souhait est ainsi émis de créer une conférence régionale du logement étudiant et de proposer ce Schéma régional spécifique pour la période 2010-2020, inférieure au SDRIF (Schéma Directeur Régional de l'Île-de-France) mais correspondant plus exactement au rythme opérationnel de la Région.

2.2.3. Méthode de travail pour la constitution du schéma

2.2.3.1. Des stat au SIG : analyse spatiale

Afin de remplir les attentes du PLH 2010-2015, un schéma d'implantation optimale pour de nouvelles résidences étudiantes a été réalisé avec pour objectif de :

- Garantir une territorialisation équilibrée
- Garantir une dynamisation des villes
- Garantir l'accessibilité aux transports à coût moindre

²⁶ Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, note de septembre 2009

- Délimiter des emprises foncières en lien avec les ZAC du territoire (terrains appartenant à l'agglomération)

L'étude ayant menée à l'élaboration de ce schéma a été réalisée pour l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Par le biais d'un questionnaire passé auprès d'un échantillon d'étudiants de Paris 8 et étendu à l'ensemble des étudiants de l'enseignement supérieur du territoire, une analyse du profil et des attentes des étudiants a été réalisée. L'offre existante a, elle aussi, été étudiée afin de pouvoir définir des zones d'implantation. Les réponses aux questionnaires furent codées puis recodées afin de rassembler les réponses aux différents types de questions qualitatives fermées en un ensemble de variables qualitatives nominales facilitant le traitement statistique. Les réponses aux questions quantitatives ouvertes ont, quant à elles, été conservées et/ou recodées en NSPP.

Les différents résultats observés ont permis de statuer sur les questions d'accessibilité en termes de places, de prix ainsi que sur un manque de moyens généraux lié à des ressources moindres.

La question du type de logement et des équipements internes aux résidences à elle aussi été abordée. Les résultats démontrent que le logement individuel reste le plus prisé (50% des interrogés) suivi par la colocation, choix résultant principalement d'un manque de finances pour l'accession au logement individuel. Au-delà du type de logement, les réponses ont démontré que les équipements souhaités prioritairement restaient l'accès à internet, un espace laverie, un espace collectif mais aussi un système de gardiennage par souci de sécurité. La question des prix a, quant à elle, trouvé réponse dans la tranche 300-450 euros choisie majoritairement par les étudiants.

Les différents services souhaités à proximité des résidences étudiantes ont eux aussi été abordés.

La définition de la résidence idéale a été la suivante :

- la proximité immédiate d'un transport en commun avec un temps maximum de marche entre le logement et l'arrêt le plus proche évalué à 8 min
- la proximité de l'établissement d'enseignement supérieur. 55% des interrogés auraient souhaité pouvoir se rendre à l'université à pieds dont 77% avec un temps maximum de marche évalué à 20 min ; 97% avec un temps maximum de marche de 30min
- la proximité d'équipement divers que sont : les centres commerciaux/magasins d'alimentation générale, les équipements culturels et les équipements sportifs/espaces verts

La typologie des individus en ayant découlé ainsi que le tableau de Burt²⁷ réalisé ont permis de dégager des groupes de demandes identiques et donc, sur la carte, des zones spécifiques aux différents critères constituant ces groupes. Les trois premiers choix les plus prisés ont été isolés puis, le second choix le plus prisé après

²⁷ Tableau symétrique composé de deux tableaux de contingence élémentaires croisant toutes les variables deux à deux

chacun d'entre eux et, enfin, le troisième choix le plus prisé. Les groupes ont été les suivant ; ceux souhaitant la proximité aux :

- transports, équipement d'enseignement supérieur, centres commerciaux
- équipement d'enseignement supérieur, transports, équipements sportifs et espaces verts
- centres commerciaux, transports et lieux culturels

C'est sur la base de cette classification que le travail d'élaboration d'un schéma d'implantation optimal a débuté.

Afin de répondre à la commande de Plaine Commune, deux choix étaient possibles : soit la réalisation d'un **ensemble de buffers**²⁸, soit le calcul des temps d'accès via le réseau de transports. La première technique a été adoptée pour des contraintes techniques dans un premier temps. L'extension nécessaire à ce type de calcul, Network Analyst, utilisent des jeux de données réseau afin de modéliser au mieux les réseaux de transports. Néanmoins, le réseau de transport utilisé par Plaine Commune ne présente pas toute les caractéristiques requises à l'utilisation de cette extension ; le réseau ne présente pas toujours d'interconnexion nette entre les tronçons et les points ce qui aurait nécessité la modification des jeux de données réseau nécessaire à l'analyse. Ce travail s'est révélé impossible au vu de la contrainte temps.

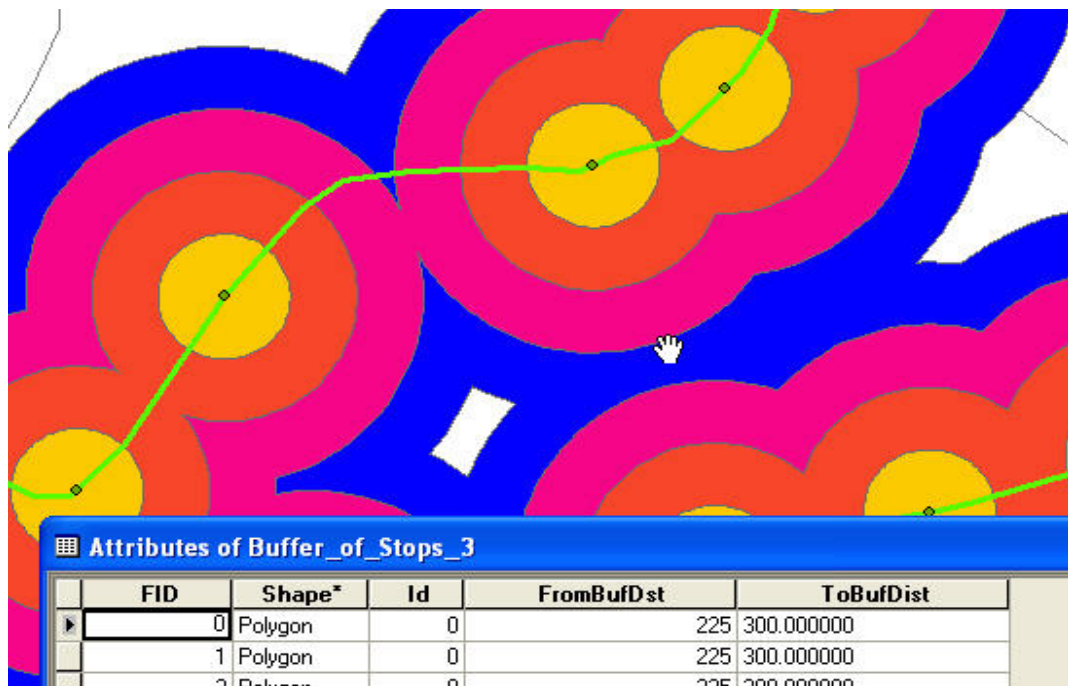


Schéma n°3 : Exemple de cartographie de zones tampons

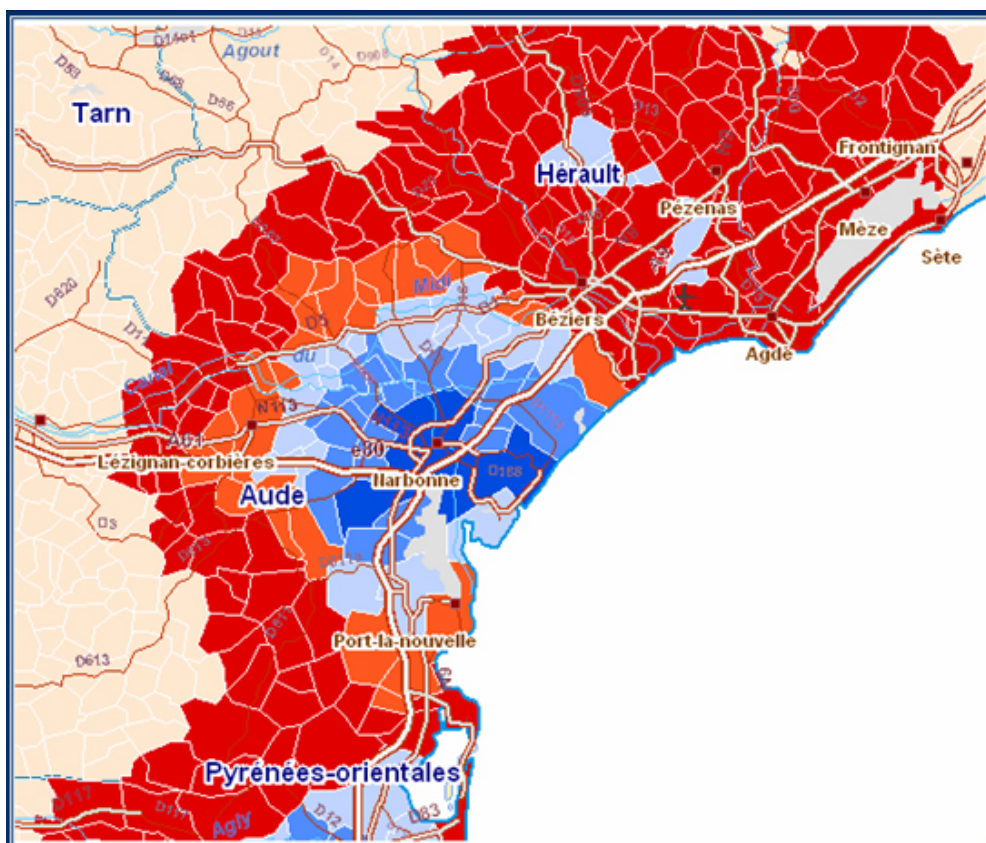
Source : www.gsd.harvard.edu

Dans un second temps, il a été jugé préférable par la Direction de l'habitat et suite aux entretiens divers avec les acteurs de l'habitat, de s'intéresser aux transports lourds présents sur le territoire en priorité ; et ce, malgré

²⁸ (Ou zone tampon) Zone délimitée par une courbe dont tous les points sont situés à égale distance d'un centre

le fait que la proximité aux bus ait été prise en compte dans l'élaboration du schéma. De ce fait, l'idée d'une analyse par le calcul d'un temps d'accès via le réseau de transport a été, une fois encore, repoussée. L'objectif de Plaine Commune étant la dynamisation de son territoire ainsi que son irrigation en termes de résidences étudiantes, un calcul de temps d'accès sur ce réseau fonction des réponses obtenues dans le questionnaire auraient permis de déterminer des zones d'implantations entourant chaque arrêt de transport lourd sur le territoire ainsi que des zones dans le 92, le 75, le 95 voir le 77. Ainsi, ce type d'analyse n'aurait pas permis de répondre aux besoins exprimés par Plaine Commune.

La technique de l'isochronie²⁹ aurait, elle aussi, pu être envisagée mais la licence supplémentaire du logiciel ArcGis adéquate n'était pas disponible. La Région, pour sa part, a choisi d'adopter cette technique de travail. A l'échelle de la Région et concernant les pôles d'enseignement supérieur dont le nombre minimal d'étudiants s'élève à 3000, ce schéma s'est révélé très pertinent. Dans le cas de Plaine Commune, la volonté des élus, de la Direction de l'habitat ainsi que les demandes des gestionnaires ont converti vers un choix commun : se concentrer sur l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur, quelques soient leur nombre d'étudiants respectifs. Ainsi, il a été décidé que la délimitation des futures zones d'implantation optimale pour les Résidences étudiantes sociales sur Plaine Commune seraient réalisées à partir de zones tampons ou buffers.



Carte n°3 : Exemple de carte isochrone
Source : www.ac-nancy-metz.fr

²⁹ Zone délimitée par une courbe dont tous les points sont situés à une distance temps égale d'un centre (station de métro), d'une droite (par exemple une rue) ou encore d'un polygone (par exemple une ville)

Dans un premier temps, il a été défini qu'un piéton se déplaçait en moyenne à 5km/h soit environ 80m/min. Suite à cela, les résultats du questionnaire ont permis d'établir des distances types autour de chaque équipement constitutif d'un des groupes établis grâce au tableau de Burt. Toutes les distances ont été quelques peu réduites lorsqu'elles sont considérées en termes de temps de parcours (moins de 2 à 4 min selon les équipements) car le logiciel ArcGis les calculs à vol d'oiseau, sans tenir compte du maillage de rue, des signalisations, des déviations dues aux travaux, ... Ainsi, le tableau suivant résume les distances choisies pour délimiter les zones tampons et ce, pour chaque équipement et sa correspondance en minutes.

	Equipements	Distance type	Distance temps (approximatif)
Transports	Station Tangentielle Nord	400 m	5 min
	Station RER, Métro	400 m	5 min
	Station bus	250 m	3 min
	Station tramway	250 m	3 min
	Station VELCOM	250 m	3 min
Enseignement supérieur	Fac, IUT, Ecole, ...	2000 m	25 min
Alimentaire et autre	Centre commercial à vocation régionale et intercommunale	1500 m	20 min
	Centre commercial autre	750 m	10 min
	Grande surface, alimentation générale (Cat B)	600 m	7 min
	Petite surface, alimentation générale (Cat B)	300 m	4 min
Sport	Stade, salle de sport, tennis, piscine	400 m	5 min
Espaces verts	Parcs et jardins	100 m	1 min 30
Culture	Théâtre, musée, cinéma, médiathèque universitaire, lieu d'exposition, café concert, librairie	500 m	6 min

Tableau n°1 : Distance et zones tampons

Afin de réaliser le traitement général des données, un outil de géotraitement spécifique à ArcGis a été utilisé, Model Builder. Il permet l'itération (répétitions multiples), l'automatisation des traitements ainsi que l'enchaînement d'un ensemble d'opérations.

Cette façon de procéder a été choisie car elle permet une analyse rapide, la modélisation, l'enchaînement d'étapes et le changement des paramètres d'exécution de manière plus simple. Mais elle donne aussi la possibilité de lancer le modèle 'n' fois en changeant tout ou partie des données en entrée ; ainsi que de lancer plusieurs outils en une seule action.

Plusieurs opérations ont été effectuées :

- Paramétrer les outils
- Définir les propriétés du diagramme et du modèle

- Sauvegarder le modèle et l'exécuter
- Editer et changer les couches en entrée selon les cartographies souhaitées
- Réexécuter le modèle

2.2.3.2. Cartographie

Ci-après, une partie du modèle de géotraitement (modèle 1 p29) ayant permis la création d'une des cartes d'étape menant au schéma d'implantation optimal final. Le choix a été fait d'une harmonisation cartographique pour l'ensemble des travaux complétant le rapport. Il convenait de placer Plaine Commune au sein de son environnement géographique.

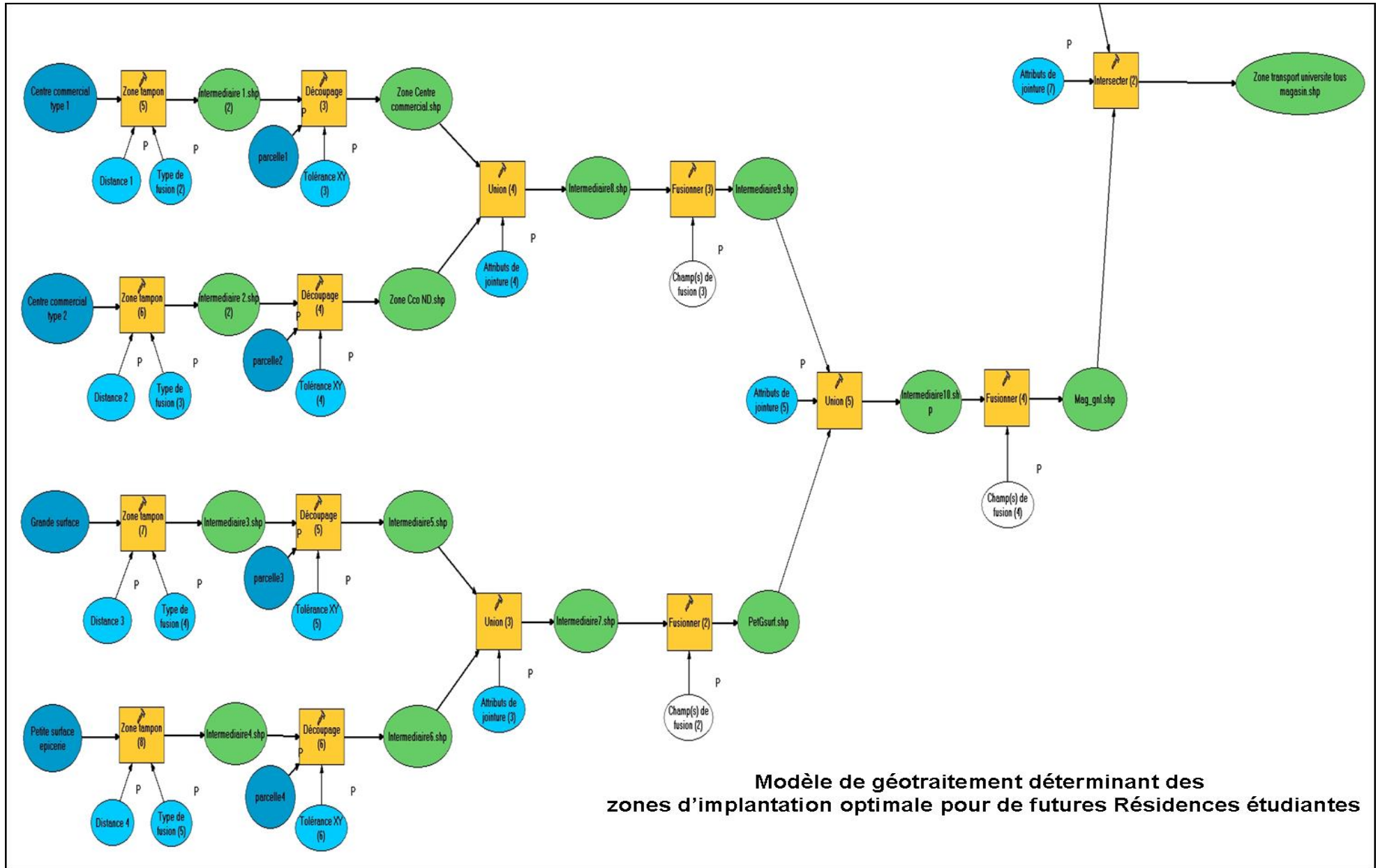
Suite au modèle, trois cartographies correspondant aux étapes de conception du modèle permettent de distinguer quels ont été les différents seuils de réalisation.

Carte n°4 p31 : La première étape de travail à consister en la réalisation d'une cartographie correspondant au premier groupe issu de la typologie. Des buffers ont été réalisés selon les distances types définies ci-dessus autour des centres commerciaux de différents types puis agrégées (carte bleue) ; de même pour les magasins d'alimentation générale, petites et grandes surfaces respectivement (carte verte). S'en est suivie l'intersection de ces deux zones finales pour obtenir la zone correspondant à l'accessibilité aux magasins liés à l'alimentaire et aux centres commerciaux (carte rose).

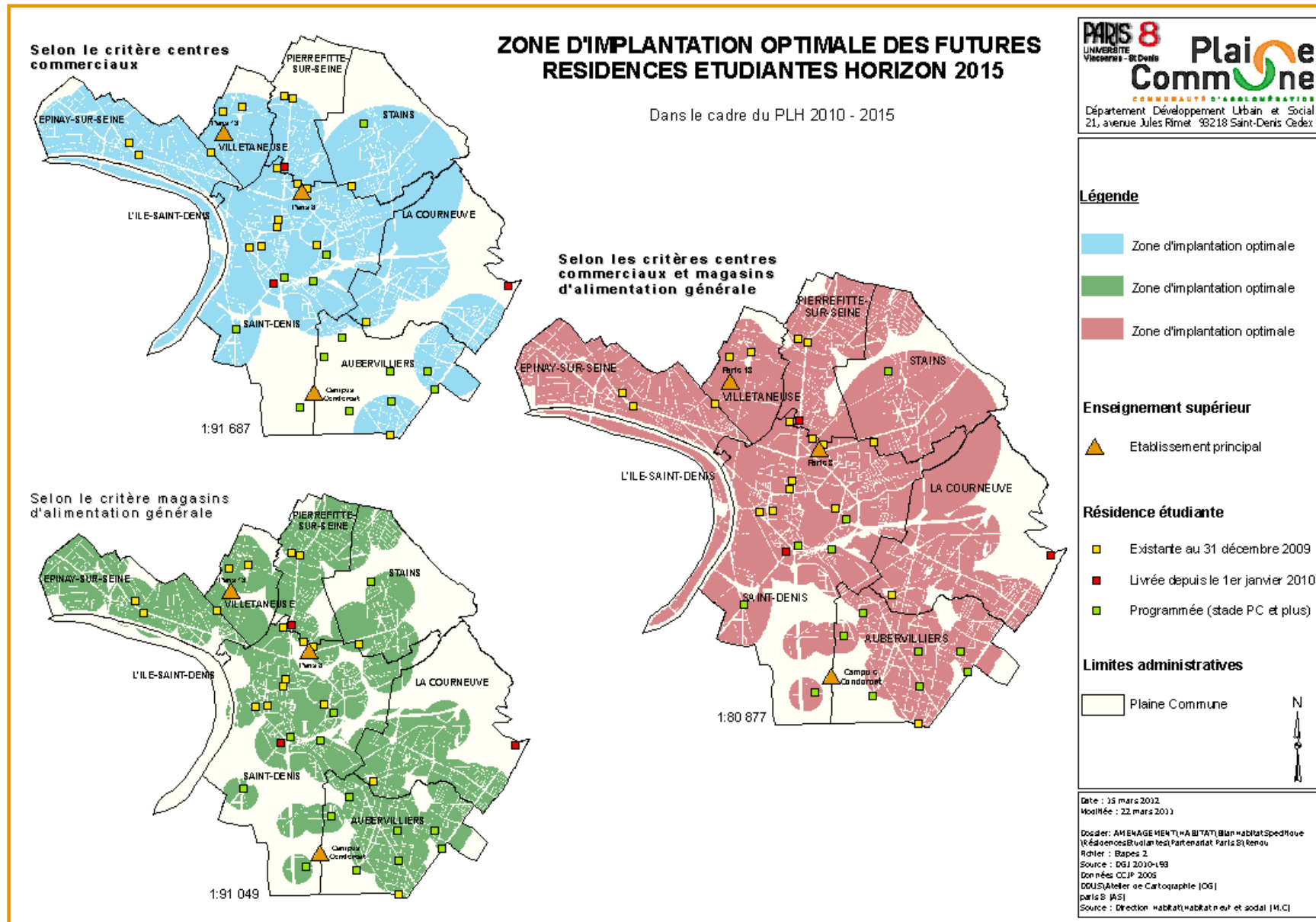
Carte n°5 p32 : La seconde étape a permis la réalisation d'une cartographie présentant l'intersection de la zone finale transport correspondant à l'agrégation des zones tampons de tous les moyens de transports présents sur le territoire (carte bleue) avec celle des établissements d'enseignement supérieur (carte verte).

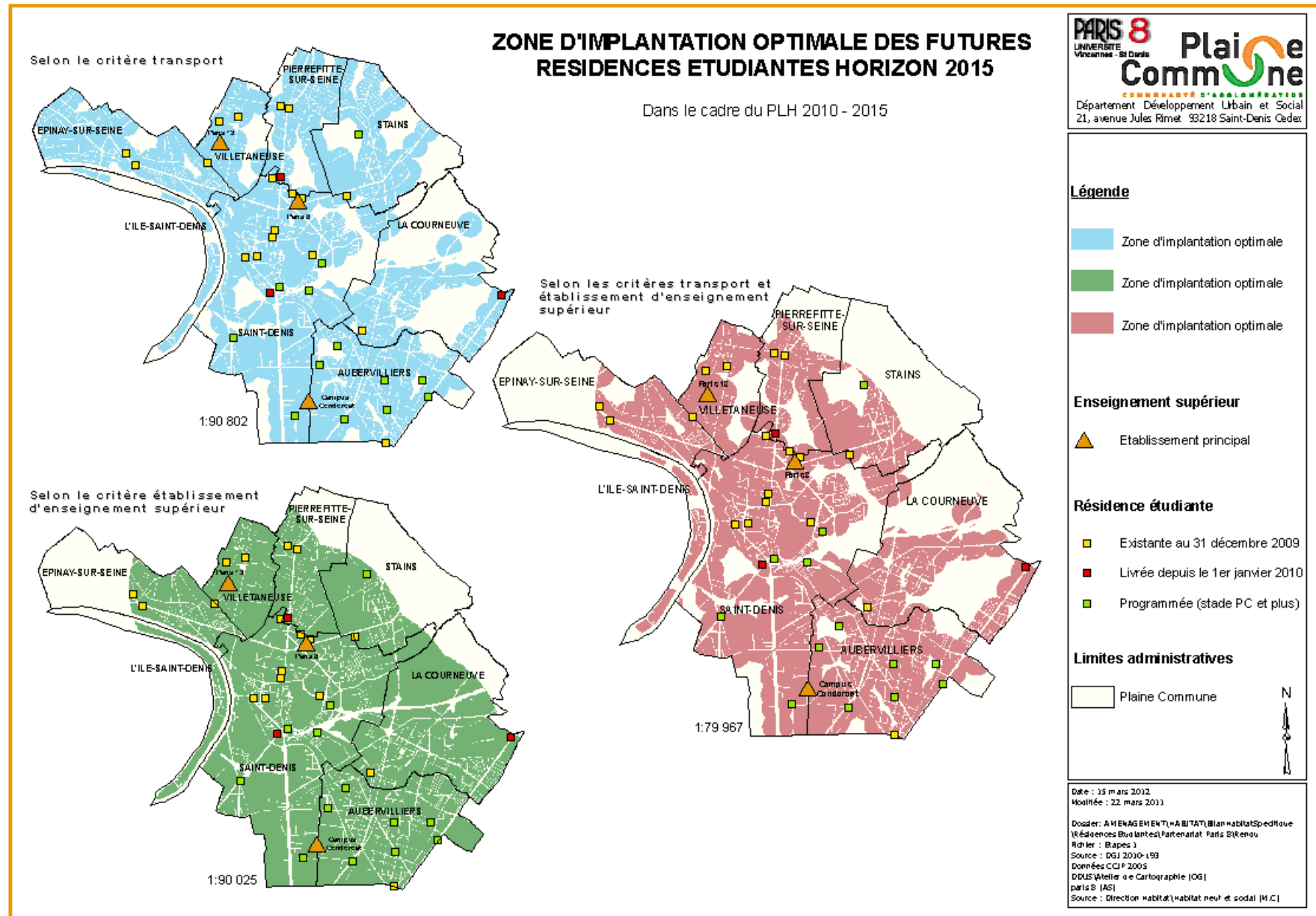
Carte n°6 p33 : Enfin, la première carte d'étape a été réalisée grâce à l'intersection des deux précédentes. Les ZAE, les projets bâti ANRU, les projets bâtis aménagement ainsi que les espaces sportifs puisque n'étant pas des zones constructibles lui ont été amputés. Elle représente donc le groupe 'accessibilité aux centres commerciaux, magasins d'alimentation générale, transports et établissements d'enseignement supérieur' ; la carte n°7 p33 permettant plus de visibilité pour cette typologie.

Modèle n°1

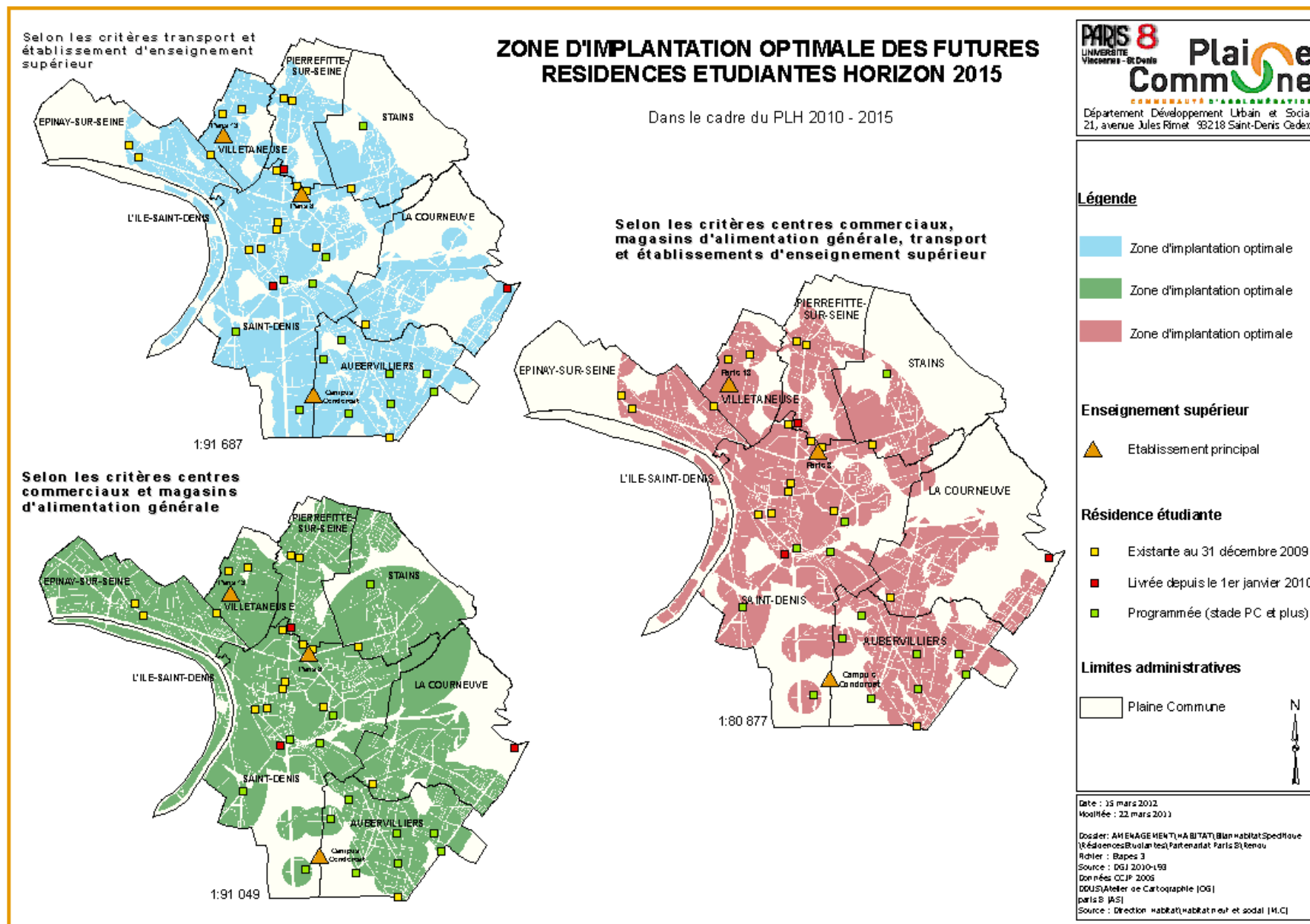


Modèle de géotraitement déterminant des zones d'implantation optimale pour de futures Résidences étudiantes

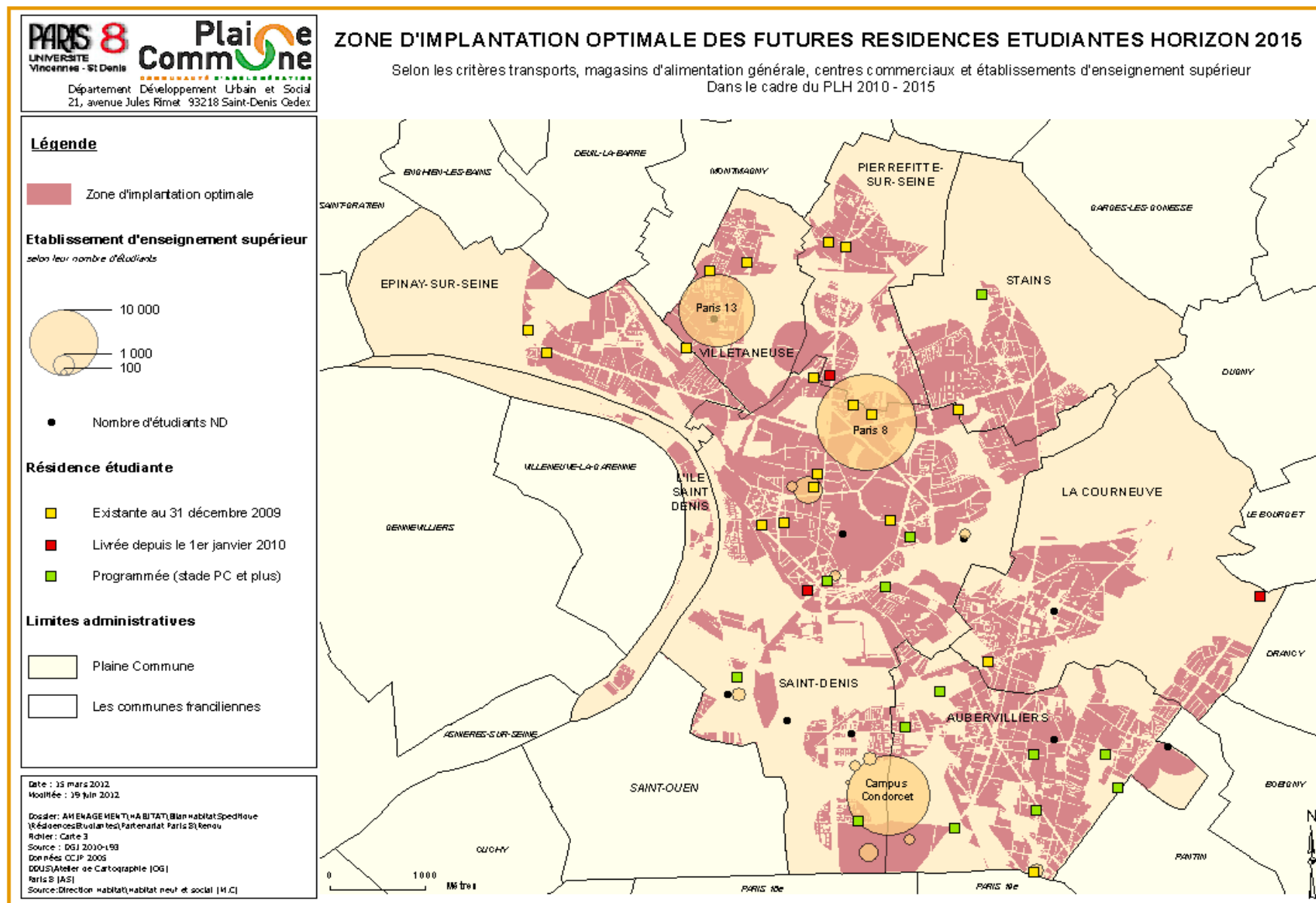




Carte n°6 :



Carte n°7 :



Les cartes suivantes ont été réalisées, grâce au Model Builder de géotraitement, de la même manière. Ainsi, la carte n°8 p36 présente le groupe d'individus prisant l'accessibilité aux 'équipements d'enseignement supérieur, transports, équipements sportif et espaces vert' puis la carte n°9 p37 présente celui prisant l'accessibilité aux 'centres commerciaux, magasins d'alimentation générale, transports et lieux culturels'.

L'intérêt de ces différentes cartes de zones d'implantation optimale par critères réside dans l'agrégation de ces dernières. Ainsi, les parcelles où se recoupe les trois zones sont celles présentant le plus d'intérêt puis, celle ou deux zones sont présentes. Enfin, certaines parcelles ou simplement une catégorie est présente. Le critère transport, présent dans les trois cartographies, restant le principal souci de Plaine Commune, des gestionnaires, des bailleurs sociaux et des promoteurs et de l'échantillon interrogé.

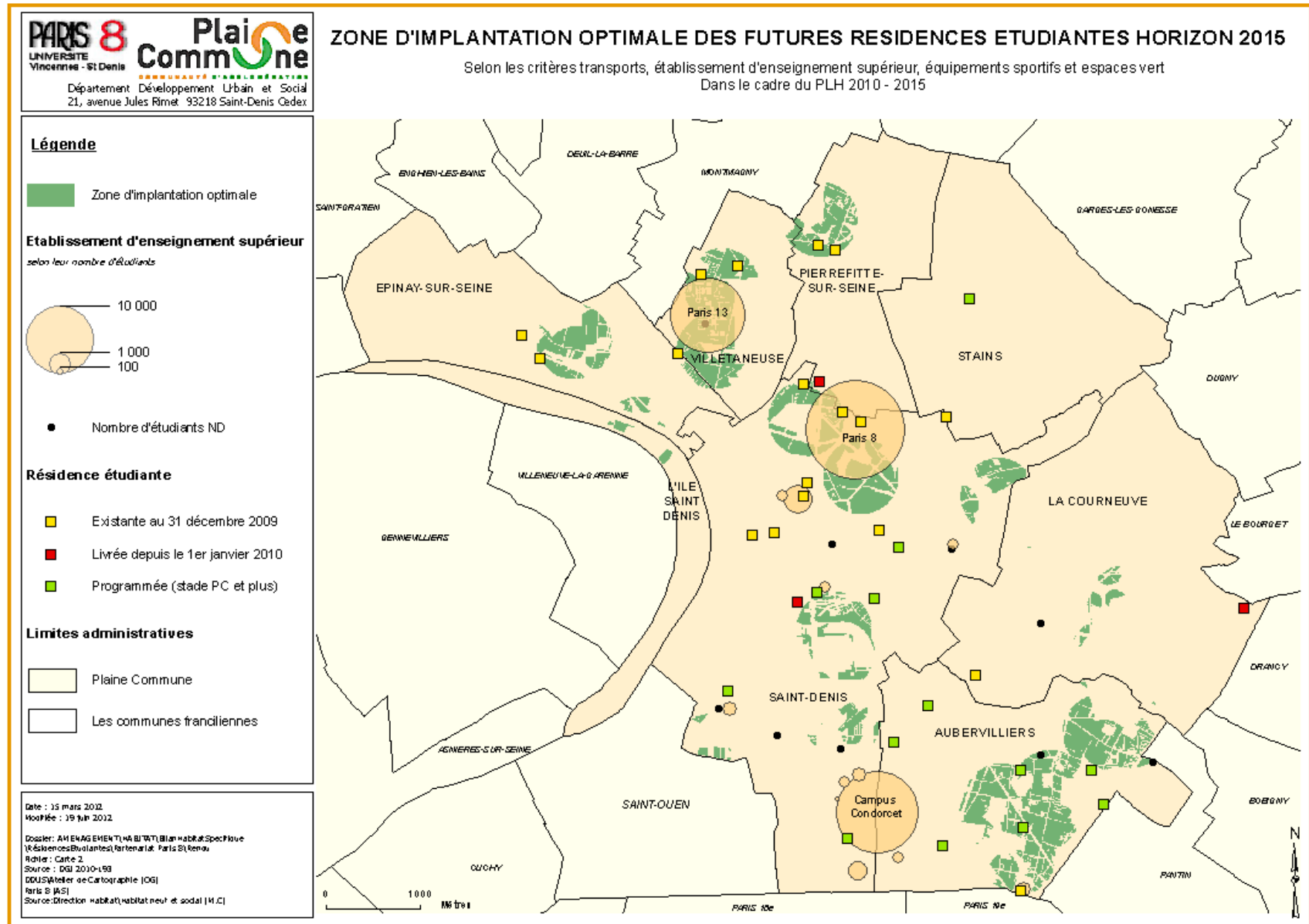
La carte n°10 p38 présente les trois zones simultanément. Ne pouvant distinguer la superposition avec des aplats de couleur, le choix a été fait de diversifier les types de représentations graphiques. Ainsi, il est aisé de remarqué les superpositions entre les différentes zones retenues et donc, de comprendre les futures zones définies comme 'optimales' par le schéma d'implantation telle la zone correspond au quartier des Presles à Epinay. L'intérêt de cette carte réside également dans les zones claires, représentant les parties de Plaine Commune non attractives pour les critères sélectionnés.

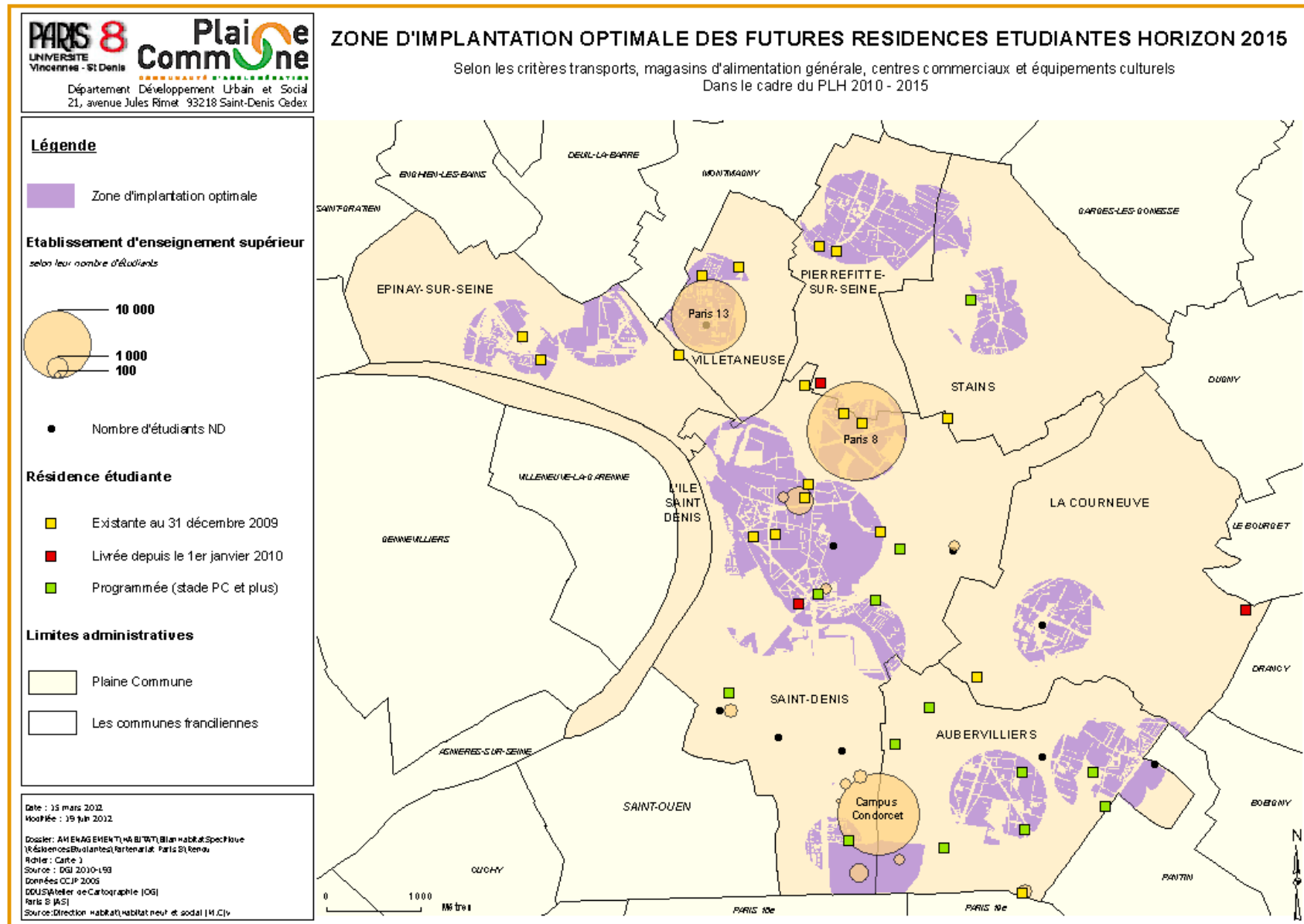
Le schéma final (carte n°11 p39) a été réalisé au moyen des cartographies d'étapes présentées ci-dessus.

Pour ce qui est de la conception, les zones présentant le plus de critères d'accessibilité ont été choisies. Plus exactement, par intersection, des zones répondant à tous les critères sont ressorties pour constituées des zones d'implantation optimale pour de nouvelles résidences étudiantes. D'autres zones, répondant aux critères de deux groupes voir d'un seul, ont aussi été spécifiées. Le choix de ces dernières a été effectué par pondération en fonction de leur proximité aux transports ainsi que du futur Campus Condorcet pour les zones situées dans le sud de Saint-Denis et d'Aubervilliers ; le PLH 2010-2015 exprimant le besoin explicite de 800 nouveaux logements étudiants dédiés au Campus.

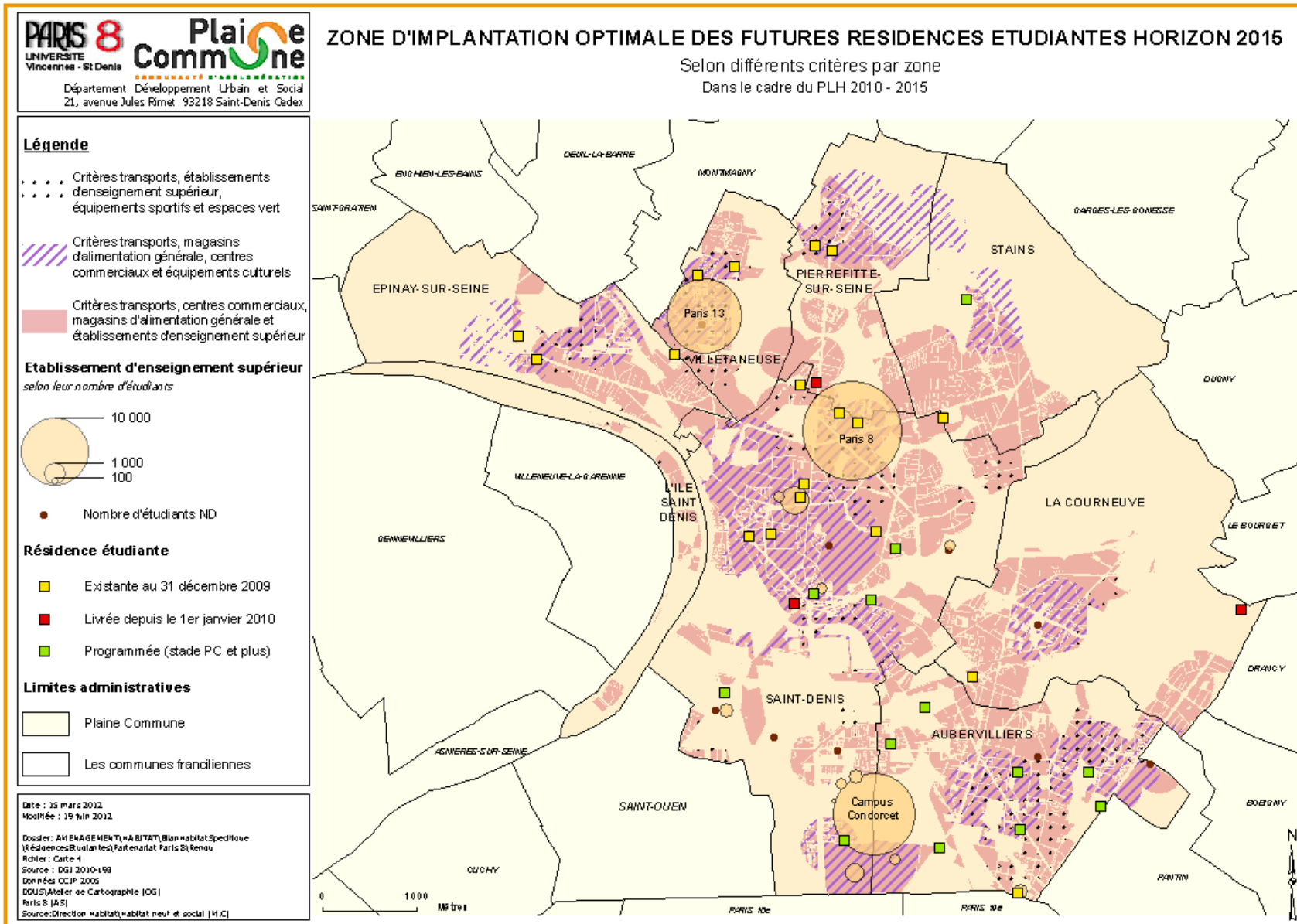
L'affinage préalable lors des cartographies d'étapes visant à supprimer les ZAE (Zone activités économique), les bâtiments ANRU en projet, les bâtiments faisant partie d'un projet d'aménagement, les parcs ainsi que les espaces sportifs (stades, ...) a permis, ajouté au découpage à la parcelle, d'isoler plus précisément ces zones.

De même que sur toutes les cartes d'étapes, le choix de faire apparaître les Résidences étudiantes selon leur type ainsi que les établissements d'enseignement supérieur fonction de leur nombre d'étudiant a répondu aux demandes de Plaine Commune d'une part et d'un élu d'Aubervilliers d'autre part. Néanmoins, les temps d'accès aux établissements n'ont pas été pondérés par le nombre d'étudiants inscrits et ce, à la demande de la Direction de l'Habitat de Plaine Commune. La raison principale résidant dans la volonté de ne pas prioriser les villes universitaires du territoire notamment dans l'optique du Plan Campus Condorcet.





Carte n°10 :



SCHEMA D'IMPLANTATION OPTIMALE DES FUTURES RESIDENCES ETUDIANTES

Selon plusieurs critères : transports, établissements d'enseignement supérieur, centres commerciaux, magasins d'alimentation générale, équipements culturels, équipements sportifs et espaces verts

Dans le cadre du PLH 2010 - 2015

Zone d'implantation optimale

Etablissement d'enseignement supérieur
selon leur nombre d'étudiants

10 000
1 000
100

● Nombre d'étudiants ND

Résidence étudiante

■ Existante au 31 décembre 2009
■ Livrée depuis le 1er janvier 2010
■ Programmée (stade PC et plus)

Transports

Infrastructures existantes ou en travaux

- Station de tramway
- Station de métro
- Station de RER
- Tramway
- Ligne de métro
- Ligne de RER

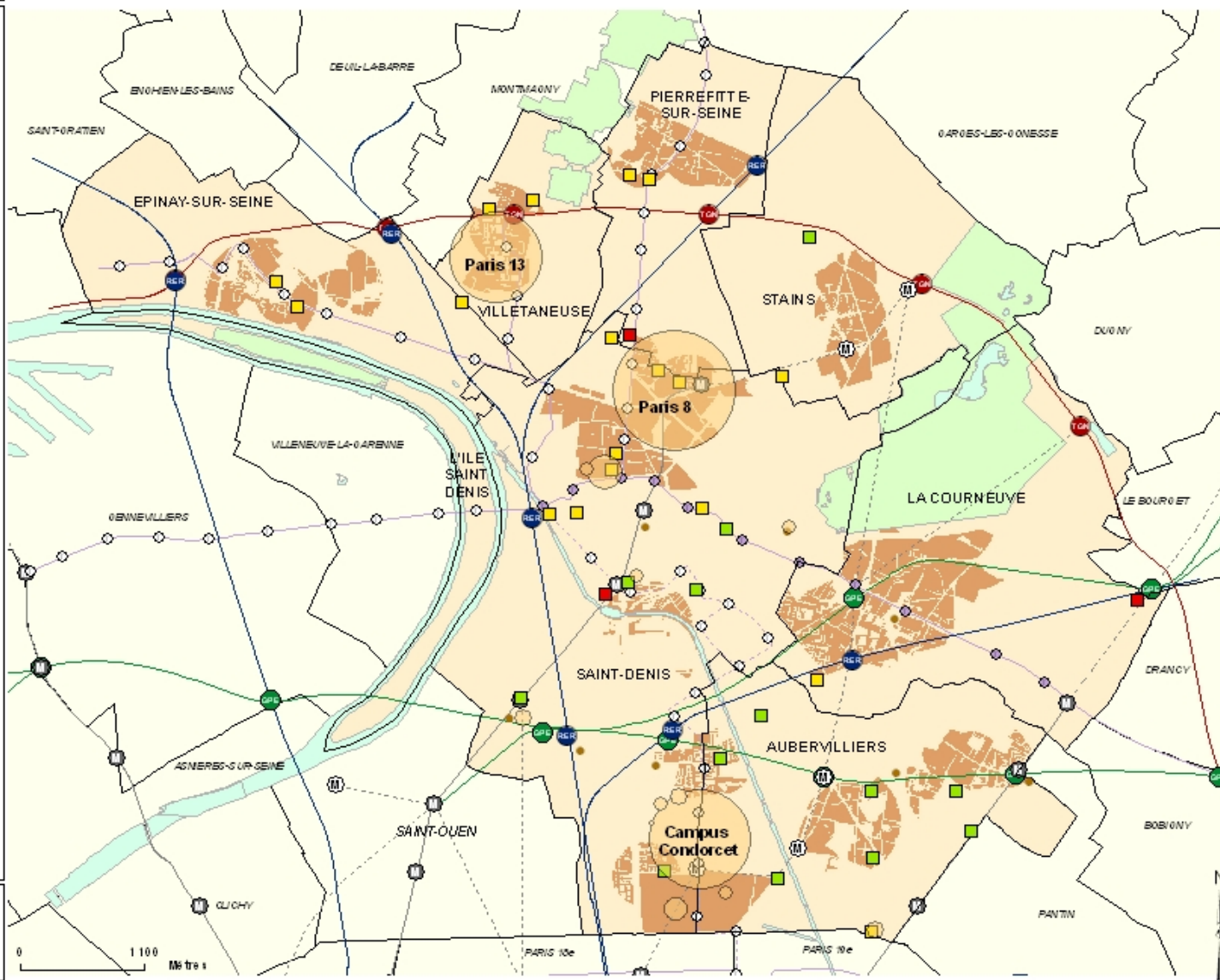
Infrastructures en projet

- Station de tramway
- Station de métro
- Station Tangentielle
- Station du Grand Paris Express
- - - - - Tramway
- - - - - Ligne de métro
- - - - - Tangentielle Nord
- - - - - Grand Paris Express

Limites administratives

- Plaine Commune
- Les communes franciliennes

Date : 5 juin 2012
Dossier : AMENAGEMENT HABITAT/BilanHabitatSpécifique
(RésidencesÉtudiantes/Partenariat Paris 8/Rapport
Fichier : Carte de synthèse
Source : DGI 2010-L93, Données CCIP 2005, DDUS/Atelier de
Cartographie (OG)
Source:Direction Habitat/Habitat neuf et social (M.C)



Il convient de spécifier que les différents projets de transports (tramway, VELCOM, métro, Tangentielle Nord) ont été pris en compte dans l'élaboration du schéma comme **point de prospective**.

De plus, en considérant que les 33 résidences prévues dans le PLH 2010-2015 sont désormais existantes ou programmées avec un PC déposé, les zones définies dans ce schéma pourraient se trouver justement priorisées par leur proximité aux établissements, transports et équipements divers.

Toutes les communes, hormis l'Île-Saint-Denis, ont été favorisées ce qui a répondu au souhait de Plaine Commune de voir **son territoire irrigué** en termes de résidences étudiantes.

Les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers sont les deux seules à présenter des zones d'implantations multiples avec pour cause la multiplicité des offres de transports, le futur Campus Condorcet et la proximité de Paris signifiant de multiples choix en termes d'équipements culturels, d'équipement sportifs ainsi que d'espaces verts.

Les zones définies pour Pierrefitte-sur-Seine, Epinay-sur-Seine ainsi que pour Villetaneuse présentent l'ensemble des critères soit une intersection des trois zones initiales en termes cartographiques.

La zone de Stains présente l'intérêt de desservir directement Paris 8 en quelques stations de bus et d'être pourvue de commerces. Pour ce qui est de La Courneuve, sa zone est située entre les deux voies rapides et à proximité du Parc départemental. S'y ajoute une desserte en termes de RER, de nombreux bus ainsi que de nombreux commerces de tous ordres.

Ce schéma paraît ne pas tenir compte des implantations de résidences dans les communes limitrophes. Ceci est du en partie à la volonté de Plaine Commune d'irriguer 'son' territoire fonction des divers points mentionnés précédemment (PLH).

La deuxième demande émise par Plaine Commune, résidait dans la **dynamisation des centres-villes** par la localisation, dans ou à proximité de ces derniers, des zones d'implantation.

Concernant Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Stains et Saint-Denis, les zones définies incluent les centres-villes respectifs des communes, sinon les joutent. Le centre-ville de Villetaneuse est pour sa part au nord de la zone définie.

Les cas d'Aubervilliers et de La Courneuve sont spécifiques puisque les centres-villes historiques des deux villes sont situés dans les zones définies tandis que leurs centres-villes secondaires ne s'y trouvent pas ; ils sont situés

pour Aubervilliers à proximité de la Porte de La Villette et pour La Courneuve, le long de la RN2, proche du Bourget.

De manière générale, il est donc possible de statuer sur un bon emplacement de ces zones pour ce qui est de leur proximité aux centres-villes de leurs communes respectives.

La question de Saint-Ouen s'est aussi posée. La décision finale n'ayant été prise que mi-mars et Saint-Ouen n'ayant pas encore rejoint l'agglomération, il a été décidé avec Plaine Commune que cette étude ne porterait que sur les huit communes actuellement constitutives de la communauté d'agglomération. Néanmoins, un travail futur permettra d'inclure la commune de Saint-Ouen dans ce schéma.

Il a parut plus aisé de saisir le pourquoi de l'existence de telle ou telle zone grâce à la figuration, sur le schéma, de la desserte en transport du territoire ainsi que des barrières naturelles existantes (Seine, darse, bras de Seine, parc).

Par exemple, la zone de la Courneuve accueillera d'ici 2015 une station de métro. De même pour la zone délimitée à Stains. La zone délimitée à Villetaneuse accueillera pour sa part un arrêt de la Tangentielle Nord horizon 2018.

La présence du Parc départemental au nord de La Courneuve explique, pour sa part, la 'non désignation' de cette zone malgré un futur arrêt de la Tangentielle Nord horizon 2018.

Ainsi, il convenait de réaliser ce schéma, non seulement sur l'existant en termes de transports, mais aussi sur les différents projets du territoire dépassant l'échéancier du PLH 2010-2015 ; les futures résidences étudiantes ayant vocation à durer sur le territoire.

De plus, un rapprochement informel avec les périmètres de projets d'aménagement présents sur Plaine Commune permet de constater que les différentes zones choisies correspondent avec plusieurs ZAC (Zones d'Aménagement Concertée) du territoire. Il est donc probable que du foncier soit disponible dans les zones déterminées. Ajoutée à cela, des zones non retenues à Epinay-sur-Seine ou encore à Saint-Denis, pourtant bien desservies, correspondent à des zones où des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation viennent d'être achevées et donc, sont non constructibles.

2.3. Gestion et constitution de Bases de Données

Le logiciel Access 2003 a été utilisé à des fins d'extractions de données visant à la constitution ou à la mise à jour de bases de données. L'accès aux différentes données s'est effectué par le langage de requête propre au logiciel de SGBD ainsi que par l'utilisation du langage SQL.

2.3.1. Création d'un référentiel parcellaire

La première demande a été celle de **la création d'un référentiel parcellaire**. Il s'est agi de réaliser une table unique des parcelles de Plaine Commune de 2006 à 2011 contenant tous les identifiants parcellaires ainsi que les coordonnées X et Y des centroïdes des parcelles dans le but de pouvoir géocoder différents types de données ; par exemple, les Permis de Construire de cette période.

Les ressources disponibles étaient constituées des couches parcelles de chaque année, de 2006 à 2011, ainsi que la formule nécessaire au calcul des centroïdes des parcelles ; le tout devant être projeté en Lambert 93.

La projection de chaque parcelle a été vérifiée en amont du travail de constitution de la base de données et différents champs destinés à accueillir les données des centroïdes et la date la plus ancienne d'existence de la parcelle ont été créés. Ces champs ont été remplis sous Access 2003 pour la date d'un part, et sous ArcMap pour les centroïdes d'autre part (schéma n°4).

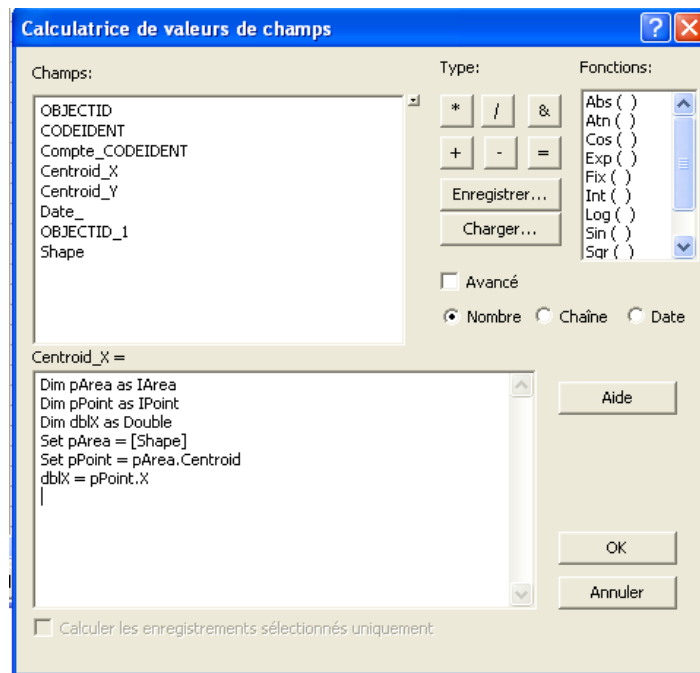


Schéma n°4 : calculatrice de valeur de champs sous ArcGIS

Des mises à jour ont été effectuées sur les tables correspondant aux parcelles 2008 et 2009 afin d'y ajouter un identifiant déjà existant dans les autres couches de données.

Enfin, la création d'une table à partir de la couche 2006, contenant les différents champs nécessaires à la structure finale désirée. De multiples requêtes d'ajout ont permis de compléter cette table avec les données correspondant aux couches des parcelles entre 2007 et 2011 (schéma n°5 p43).

OBJECTID	CODEIDENT	Shape_Length	Shape_Area	Centroid_X	Centroid_Y	Date_
1	930031 J0034	150,94085495	1102,0124133	649621,13192	6873752,7434	2006
2	930031 H0096	82,674608657	301,01621304	649452,40275	6873711,3168	2006
3	930031 H0027	189,44255973	1832,6501826	649488,67334	6873707,3746	2006
4	930031 I0175	548,64237552	18733,680742	649448,30707	6873453,7364	2006
5	930031 F0042	67,764420444	215,87966874	648713,06706	6873536,5624	2006
6	930031 F0096	51,402372186	164,706398	648812,79374	6873581,8911	2006
7	930031 I0093	17,308964114	16,47160154	649572,16723	6873324,1269	2006
8	930031 F0026	65,716603043	161,34806168	648783,18463	6873617,9466	2006
9	930031 D0113	146,87228874	533,9722212	648909,39507	6873927,6811	2006
10	930031 D0101	93,093536297	351,90856768	648842,25132	6873804,8894	2006
11	930031 D0105	57,037044313	151,96786108	648868,8202	6873826,1472	2006
12	930031 D0104	60,178185656	181,733159	648863,59241	6873820,4307	2006
13	930031 D0147	100,36505383	464,94404016	648773,69265	6874159,6005	2006
14	930031 D0154	137,88703629	535,45614296	648815,31176	6874141,7265	2006
15	930031 D0156	91,133679252	399,4083118	648846,02201	6874127,9255	2006
16	930031 D0225	199,52042689	872,9241826	648883,64925	6874027,8881	2006

Schéma n°5 : table Access

La table finale a été créée à partir de cette dernière moyennant différentes opérations selon les champs. Les identifiants furent regroupés pour supprimer les doublons, compté, des moyennes d’aire et de périmètres de parcelles ont été calculées entre doublons, de même pour les centroïdes et, enfin, la date la plus ancienne a été gardée pour le champ ‘date’ (schéma n°6).

Enfin, l’ajout d’un champ ‘OBJECTID’ nécessaire à ArcGis.

Champ :	CODEIDENT	CODEIDENT	Shape_Area	Shape_Length	Centroid_X	Centroid_Y	Date_
Table :	etape	etape	etape	etape	etape	etape	etape
Opération :	Regroupement	Compte	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Min
Tri :							
Afficher :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Critères :							
Ou :							

Schéma n°6 : requête Access

Le référentiel ainsi constitué a été ouvert sous l’application ArcCatalogue afin de procéder au géocodage des enregistrements aux centroïdes des parcelles par l’ajout de données XY et la mise à jour du système de coordonnées projetées en Lambert 93.

L’export de la couche géocodée de type ‘classes d’entités de géodatabase personnelle et fichier’ a permis la création de la table géoréférencée ‘REFERENTIEL_PARCELLAIRE’ (schéma n°7).

OBJECTID	CODEIDENT	Compte_CODE	Centroid_X	Centroid_Y	Date_	Shape_1
1	930079 \V0108	2	651874,28606	6872337,0281	2010	Donnée binaire
2	930079 \V0107	2	651863,47324	6872330,2513	2010	Donnée binaire
3	930079 \V0106	2	652079,24903	6872066,4983	2010	Donnée binaire
4	930079 \V0105	2	652101,62107	6872089,6526	2010	Donnée binaire
5	930079 \V0104	2	652110,58455	6872048,2412	2010	Donnée binaire
6	930079 \V0103	2	652098,44342	6872045,3121	2010	Donnée binaire
7	930079 \V0102	2	652114,41409	6872042,3786	2010	Donnée binaire
8	930079 \V0101	2	652109,34749	6872041,2414	2010	Donnée binaire
9	930079 \V0100	2	651876,10665	6872300,4977	2010	Donnée binaire
10	930079 \V0099	2	651870,16669	6872351,3844	2010	Donnée binaire
11	930079 \V0098	2	651973,64526	6872361,0909	2010	Donnée binaire
12	930079 \V0097	6	652065,68058	6872199,5718	2006	Donnée binaire

Schéma n°7 : extrait du référentiel parcellaire de Plaine Commune

2.3.2. Mise à jour de la base immeuble de Plaine Commune

La seconde demande a été celle de la **réactualisation de la Base Immeuble de Plaine Commune** datant de 2008, avec les données de 2011.

Les ressources disponibles étaient constituées des bases de données cadastrales, d'un modèle de données et d'un modèle logique ainsi que du Référentiel Parcellaire.

Le croisement de différentes données cadastrales a permis de créer une table ayant la structure finale désirée. S'en est suivit la création d'un identifiant unique pour chaque type de logement par parcelle et permettant la jointure au référentiel parcellaire.

Différentes opérations ont été effectuées selon les champs. Les identifiants ont été regroupés pour supprimer les doublons et le champ 'type' compté afin d'obtenir le nombre de chaque type de logement par parcelle. S'en est suivit la jointure au référentiel parcellaire et enfin, l'ajout d'un champ 'OBJECTID' nécessaire à ArcGis. Les centroïdes des parcelles de références ont été attribués à chaque identifiant de logement en amont du traitement sous ArcGis.

De même que pour le Référentiel parcellaire, l'application ArcCatalogue a été utilisée afin de procéder au géocodage des enregistrements aux centroïdes des parcelles par l'ajout de données XY et la mise à jour du système de coordonnées projetées en Lambert 93.

L'export de la couche géocodée de type 'classes d'entités de géodatabase personnelle et fichier' a permis la création de la table géoréférencée 'BASE_IMMEUBLE'.

PARTIE 3 : Bilan et perspectives : un territoire communicatif

3.1. Pourquoi un schéma : utilité du SIG en termes de résultats ?

Comme expliqué en première partie, le rôle d'outils du SIG lui permet d'associer différents éléments d'un territoire pour démontrer un fait, pour représenter une réalité, pour exprimer un besoin ou encore déterminer des possibilités d'évolution, de changement. Les SIG sont donc un outil de communication important entre les différents acteurs d'un projet.

En termes de résultats, la cartographie a le bénéfice de transmettre une information souvent complexe de manière logique et accessible à un public donné. De ce fait, la commande d'un schéma d'implantation optimale pour de nouvelles résidences étudiantes prend du sens. L'objectif de l'Agglomération est d'annexer ce schéma à une future Convention Qualité Résidences étudiantes qui sera déclinée ci-après. Les différents choix d'analyse spatiale et de cartographie effectués ont déterminé des zones territoriales précises. Ajouté à cela, il a été signifié que les 33 résidences prévues dans le PLH 2010-2015 sont désormais existantes ou programmées avec permis de construire déposé. Les zones définies dans ce schéma pourraient donc se trouver justement priorisées par leur proximité aux établissements, aux transports et à des équipements divers.

L'utilisation du SIG comme d'outils d'analyse et d'étude nous permet de travailler à la résolution de problèmes territoriaux ; ici, d'une problématique de localisation permettant de palier aux opérations ayant échouées sur le territoire. De fait, les SIG comme outil transversal, c'est-à-dire comme outil permettant l'intégration territoriale, peuvent être critiqués. Certains le conçoivent comme un outil permettant de confronter plusieurs visions d'un territoire et non comme un outil permettant une vision intégrée/transversale du territoire. Cette opposition s'aplanit dès lors que le dialogue entre les différents acteurs d'un projet est présent.

Dans le cas de l'élaboration de ce schéma, les différents acteurs du projet ont été consultés en amont et des préconisations ont été établies afin de cadrer la mise en œuvre du projet.

3.2. Comparaison à la région

Des cinq propositions principales du Schéma Régional sur le logement étudiant, quatre ont été plus exactement abordées au travers des rencontres avec les différents gestionnaires du territoire de Plaine Commune. Il s'agit des points concernant le développement de l'offre locative sociale et très sociale, la définition d'une géographie prioritaire, le fait de bâtir des résidences et des logements de qualité et, enfin, de favoriser l'accueil de tout public. La question du pilotage de la politique du logement étudiant concerne, quant à elle, les politiques publiques.

Ces rendez-vous ont individuel avant la mise en place d'ateliers collectifs sur cette thématique.

3.2.1. La question de l'offre locative sociale et très sociale

L'Etat et la Région se sont engagés à soutenir le financement du logement étudiant dans le cadre d'une convention courant jusqu'à 2013. La décision du financement reposera sur le volume de production mais aussi sur un choix possible de la part des deux acteurs, d'une sectorisation prioritaire. Les différents opérateurs se voient donc obligés de déterminer leur projet en fonction de ces choix. L'éligibilité à l'aide régionale passe aussi, depuis 2005, par le respect de divers critères que sont : les 5% de logements adaptés aux handicapés, l'accès individuel à Internet haut débit, des locaux communs, une taille de logement minimum de 18m², un certificat de développement durable et, enfin, un plafond de redevance fixe.

Concernant ce dernier, deux financements existent pour le logement étudiant :

- Un montage financier en PLS ou Plan Locatif Social. Il s'agit du financement le plus utilisé pour le logement étudiant et ce, à la demande de l'Etat depuis 2005. « *Différentes simulations effectuées par la DGUHC³⁰ montrent que les loyers du PLS sont compatibles avec les loyers plafonds de l'APL pour des logements de petite taille (type studios) et qu'en terme de dépense nette de logement (loyer brut – APL), le recours au financement PLUS n'apporterait aucun avantage supplémentaire à l'étudiant* »³¹
- Un montage en PLUS ou Prêt Locatif à Usage Social. Largement utilisé pour le logement étudiant dans les années 2000, il l'est beaucoup moins aujourd'hui. De même que le PLS, il est initialement destiné aux organismes de logement sociaux (Office HLM, Action Logement) et aux SEM (Sociétés d'Economie Mixtes) qui travaillent avec les collectivités territoriales.

³⁰ Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. « *La DGUHC est une des directions du ministère français de l'Équipement. Elle est également placée sous l'autorité du ministre chargé du Logement* ». WIKIPEDIA

³¹ www.dguhc-logement.fr

De 2003 à 2008, la production de logement étudiant a été relancée afin de répondre à un public spécifique dont les besoins ne relèvent pas du logement social classique et qui nécessitent des produits adaptés. Sur la même période, avec environ 12 000 agréments de prêt, le logement étudiant représente 1% de l'offre sociale de la Région. Pour 78% de constructions neuves et 22% d'acquisition/amélioration, 57% de cette offre a été financée en PLUS et 42% en PLS.

Le financement PLS induit la grille de loyer suivante, avant APL, pour l'existant sur le territoire de Plaine Commune :

Surface habitable	Redevance totale hors parking
T1, 18m ²	350-530 euros
T1, 20m ²	430-540 euros
T1 bis, 25m ²	490-610 euros

Tableau n°2 : financement et surface habitable

Les divers rendez-vous avec les gestionnaires ont induits les questions suivantes :

- pour qui construit-on ?
- pourquoi existe-t-il des différences, selon les gestionnaires, sur la redevance à payer selon le montage financier, PLUS ou PLS ?

Elles ont trouvé réponse dans les deux premiers ateliers étudiants.

3.2.2. La définition d'une géographie prioritaire

La question d'une géographie prioritaire induit des critères de localisation préférentiels. La région souhaite privilégier les zones denses et les pôles urbains constitués tout en diversifiant l'offre et en l'articulant avec les infrastructures de transport et les équipements existants. Ainsi, trois critères spécifiques devraient être pris en compte selon le Schéma Régional «

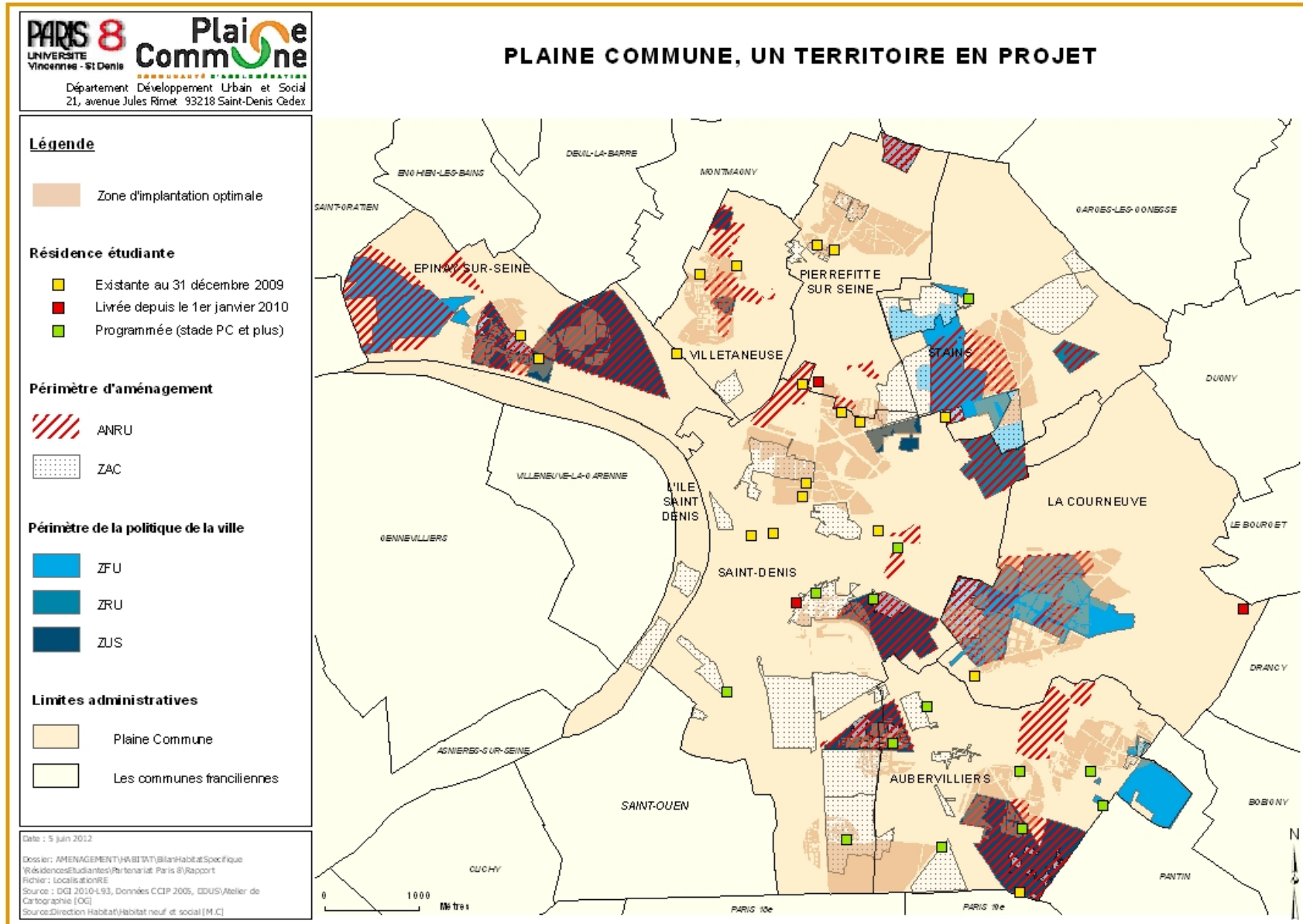
- *l'accessibilité des lieux d'enseignements et la qualité de la desserte en transports*
- *la proximité de commerces, de services et d'équipement ou l'accessibilité à la ville centre*
- *la sécurité et la tranquillité de l'environnement des résidences* »

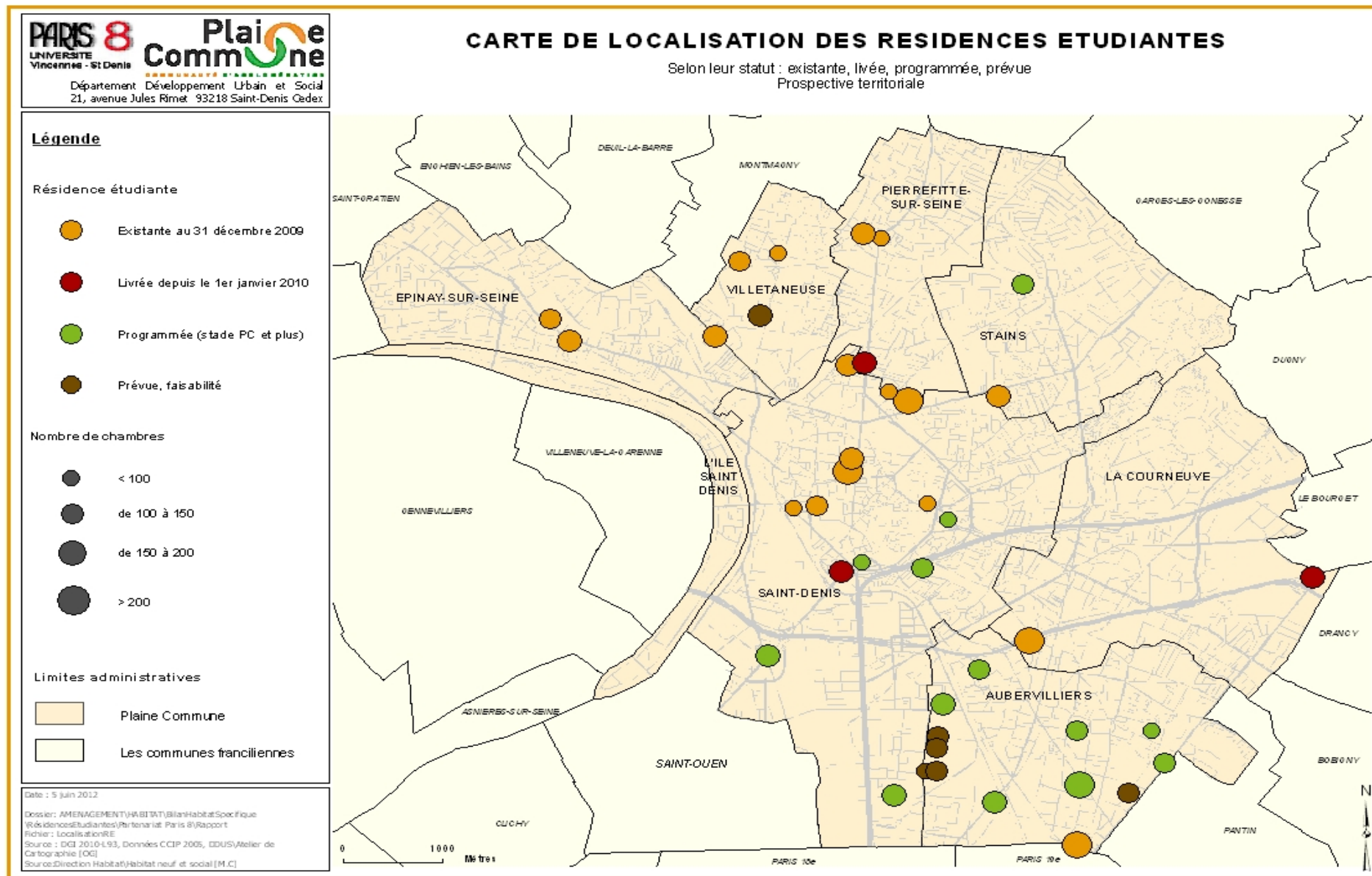
Les différents gestionnaires ont dit être en accord avec ces points. Néanmoins, les critères de localisation qu'ils privilégient lorsqu'ils acceptent une opération se résument dans la proximité des transports. La plupart ont évoqué une distance maximum entre le logement et l'arrêt de transport lourd le plus proche inférieure à 10 min ; ensuite, un trajet d'une demi-heure en moyenne. La proximité de commerces est ensuite souhaitée par quelques uns d'entre eux voir celle d'un centre-ville ou d'un quartier assimilable.

La question de la localisation est en accord avec les prérogatives régionales et les choix de réalisation du schéma d'implantation optimale présenté lors du second atelier étudiant.

De plus, Plaine Commune est un territoire en projet. La carte n°12 p 49 permet de constater que de nombreux projets d'aménagement et de politique de la ville sont en cours sur le territoire. Ils correspondent, pour certains, à des zones définies dans le schéma.

S'en suit la carte n°13p50, permettant de situer les résidences étudiantes 'en faisabilité' du territoire aux côtés de l'existant.





3.2.3. Bâtir des logements et des résidences de qualité

Aujourd'hui, les différentes préconisations de l'Etat et de la Région permettent à tous les logements sans exception d'être fonctionnels et individuels. La Région demande entre autre que des parties communes soient existantes afin de permettre la sociabilisation. Trois questions principales ont été abordées : la taille des résidences, les équipements internes à ces dernières et la possibilité, ou pas, de tendre vers du BBC et/ou de la résidence passive.

Pour ce qui est de la taille des résidences, les réponses ont été homogènes. Pour que le montage financier de l'opération trouve son équilibre et que la gestion de la résidence puisse être menée à bien, les différents gestionnaires ont statué sur une taille idéale moyenne de 150 à 180 logements. Ces données s'homogénéisent avec celles de la Région qui préconisent des résidences de 150 logements pour atteindre un seuil d'équilibre financier, de même qu'avec le PLH 2010-2015.

La question des équipements internes, pour sa part, ne fait pas consensus. Toutes les résidences proposent l'accès à internet, une laverie, du mobilier mais à un prix de sortie différents. Certains devront souscrire à un abonnement internet tandis que pour d'autres, le prix du loyer comprendra la connexion. La question du wifi a aussi été abordée. Certaines résidences sont entièrement câblées tandis que d'autres ne proposent le wifi que dans les parties communes. Cet équipement étant centrale dans la pratique de vivre d'un étudiant, ce point a été soulevé en atelier.

La question d'un bâti aux performances énergétique n'a pas non plus rassemblé les gestionnaires. Certains se sont dit prêts à essayer tandis que d'autres déploraient le manque de résultats d'opérations existantes connues. Habiter une résidence BBC suppose une pratique de son logement différente de celle de la plupart des citoyens. Tous les gestionnaires se sont rassemblés sur un point : la nécessité de sensibiliser la population jeune à ce type d'habitat afin qu'il sache le pratiquer. Des projets BBC restent possibles sur le territoire.

3.2.4. Favoriser l'accueil de tout public

La Région a souhaité soutenir la production de produit mixte. Sur le territoire de l'agglomération, les gestionnaires réfléchissent à ce type de produit avec l'idée de mutualiser certains services tel le gardiennage par exemple. Certains ont associé résidence étudiante et FJT ce qui a permis de dépasser le nombre maximum de logements. Avec un tel projet, et selon le bailleur social et le gestionnaire, le nombre de logements peut atteindre les 250 (150 en résidence/100 en FJT) avec mutualisation des services mais séparation en deux bâtiments distincts des deux ailes. Les besoins, les horaires et les modes de vie étant différents, Plaine Commune souhaite que les deux types d'occupants ne soient pas logés dans les mêmes bâtiments en cas de mixité de produit. Le produit résidence/équipement fonctionne également très bien.

La question des accès handicapés a constitué un autre point de discussion. Les bailleurs et les gestionnaires se trouvent devant l'obligation de proposer un produit accessible à tous. L'agencement même du logement est donc remis en question ainsi que l'accès à l'immeuble et les espaces communs (couloir, salle de vie, ...).

L'accompagnement des étudiants est une autre facette de l'accueil du tout public. Selon les différents modes de gestion, les moyens humains affectés au site diffèrent. Il peut s'agir de travailleurs sociaux, d'ETP (équivalent temps plein), de maintenance ou encore d'un système d'étudiant référent. La demande de Plaine Commune reste la présence d'un gestionnaire ou équivalent sur site d'où la mise en exergue de ce point en atelier étudiant.

3.3. Atelier étudiants, chercheurs

Les différents ateliers étudiants qui se sont déroulés depuis le 29 juin 2011 avaient pour objectif l'élaboration d'une Convention Qualité Résidence étudiante venant compléter les Conventions Qualité constructions neuves et réhabilitation du parc privé. L'objectif a été de répondre à toutes les catégories d'étudiants et d'irriguer l'ensemble du territoire (incidences sur circulations douces, ..). L'attention de Plaine Commune s'est également dirigée vers la qualité des constructions et les modes de gestions. De fait, les opérateurs et les gestionnaires seront désignés s'ils satisfont au futur cahier des charges.

Les différents ateliers se sont déroulés de la façon suivante :

- introduction de Bernard Vincent, Vice président en charge de l'habitat et du foncier à Plaine Commune et élu d'Aubervilliers
- Exposé, point après point, de Marie Charlery, chargée de projet en charge du dossier étudiant
- Participation des différents acteurs du projet sous forme de débat

	Date	Thème de discussion
Atelier n°1	29 juin 2011	Pour qui construit-on ?
Atelier n°2	19 avril 2012	Présentation de l'étude menée par Paris 8 puis débat : <ul style="list-style-type: none"> - où construit-on ? - à quel prix de sortie ? - que construit-on ? - problématique chercheur
Atelier n°3	16 mai 2012	Echange sur la future convention
Atelier n°4	14 juin 2012	Fin des échanges

Tableau n°3 : Ateliers étudiants

La question pour qui construit-on ? a permis de débiter les débats. Les objectifs diffèrent selon les gestionnaires.

Les CROUS, par exemple, en ont deux principaux : loger les étudiants défavorisés (boursiers échelon 6 à 0), les étudiants étrangers boursiers, les étudiants ERASMUS et les étudiants en mobilité d'une part et accompagner les universités d'autre part. Selon leurs statistiques, les étudiants du 93 seraient logés partout en France, dans les différentes Académies. Au-delà des universités, les CROUS travaillent également avec des BTS, des CPGE et des filières spécifiques, rares ou innovantes afin de favoriser des étudiants méritants via des politiques conventionnelles avec les universités.

Le CROUS de Créteil, qui concerne le 93, a pour objectif de proposer des logements entre 15 et 20% moins chers que ceux du marché et ce, en mobilisant le plus de subventions possibles émanant de l'Etat et des collectivités territoriales.

Le futur Campus Condorcet, pour sa part, accueillera un public spécifique. 20% de ses effectifs soit 3300 étudiants de licence et de master seront présents sur le site de la Chapelle tandis que 80% composé de 3200 masters et 4500 doctorants concerneront le site d'Aubervilliers. Ces populations seront plus âgées que les étudiants de premier cycle et les chercheurs (doctorants/post-doctorants) présentent des spécificités. Une forte proportion de chercheurs étrangers est prévue : 40% pour les doctorants et 30% pour les masters avec une part majoritaire de pays émergents. Leur vie est généralement plus constituée, voir familiale, ce qui impacte sur leur demande de logement et pousse les gestionnaires à se demander quel produit pourrait leur correspondre. En contrepartie, 3500 enseignants-chercheurs sont attendus avec des besoins en logement classiques.

La question des chercheurs prête à discussion car leur durée de présence sur le territoire est très variable. Elle peut durer de quelques jours à quelques mois. La présence de leur famille n'est pas automatique et l'offre régionale ne sait pas répondre actuellement à ce genre de besoins. De plus, la question de la localisation les concerne directement. La proximité et l'accessibilité à l'établissement leur sera nécessaire dans un projet de ville globale. L'écueil du Campus souhaitant être évité par la collectivité. La question de l'accueil est elle aussi fondamentale car un lieu centralisant les demandes et les réponses aux diverses interrogations sera nécessaire.

Espacil, maître d'ouvrage/gestionnaire, s'est lui aussi exprimé sur la question. Accueillant près de 40% de boursiers mais étant conscient que plus de 50% d'étudiants travaillent pour des raisons alimentaires (pas d'accès aux bourses et pas d'accès au parc privé), Espacil considère son offre complémentaire à celle du Crous puisqu'il accueille des étudiants salariés. Le constat est fait qu'une résidence située à 45 min du lieu d'étude apparaît potentiellement comme une nette amélioration des conditions de transports. La motivation principale des étudiants est de se rapprocher du lieu d'étude. Ainsi, 40 à 50% des jeunes n'étudient pas à l'université mais dans des lycées, écoles ou autres établissements d'enseignement supérieur. Il convient donc de ne pas effectuer de distinction entre les établissements dans la constitution du schéma d'implantation.

Le fait de proposer une offre sociale à un public spécifique permet de statuer sur le type de financement auquel prétendre.

Le Schéma régional a été complété en septembre 2011 par une délibération conditionnant la répartition PLUS/PLS des financements aux taux de logements sociaux des communes. L'objectif étant de privilégier l'offre sociale et très sociale, elle demande aux opérateurs, en termes de redevance, de se situer sous les plafonds définis et de loger au moins 50% de boursiers.

Même si les différences de résiduels PLUS/PLS sont minimes, elles peuvent survenir compte tenu des ressources de l'étudiant ; de même que le montant de l'APL peut varier d'un jeune à un autre. De fait, un étudiant, pour un logement identique à celui de son voisin, paiera plus que lui.

Le montage financier trouvant son équilibre dans la taille de la résidence, les différents bailleurs sociaux (développeurs fonciers) s'orientent vers le volume de 180 logements. Le montant des PLUS et PLS, leur répartition au sein du financement est guidée par l'équilibre financier et le souci de limiter les co-financeurs pour ne pas ralentir l'opération.

Les « étudiants cibles » de la Région sont ceux du territoire. Comment faire en sorte que 12% d'entre eux soient logés sur le territoire ? Le souhait est de répondre à l'ensemble des demandes et des profils en développant une offre diversifiée. Certains partenariats gestionnaires/établissements existent déjà mais sont peu nombreux et à développer.

Répondre à cette question demande aussi une centralisation des besoins et de l'offre. C'est le rôle que se propose de jouer le CLLAJ 93 Ouest, c'est-à-dire celui de plate-forme et de centre de ressources afin de diffuser l'offre en matière de logement jeune. Dans le cadre de l'ouverture d'une résidence ARPEJ à Aubervilliers, la ville d'Aubervilliers a délégué la gestion de sa liste d'attente au CLLAJ, pour ce qui est de son contingent. Ce test permettra de constater les avantages d'une telle plateforme et de travailler aux évolutions possibles.

Concernant la présence d'un gestionnaire sur site, le financement d'une RJA prévoit celui d'un travailleur social tandis que ce n'est pas le cas en résidence étudiante. Son rôle serait d'accompagner les étudiants à l'entrée dans la résidence mais surtout à la sortie, en lien avec CLLAJ. Il semble donc nécessaire de développer cette association en y incluant les services logements des villes.

3.4. Les questions et besoins des acteurs du monde étudiants : revisiter la Convention Qualité

La proposition de trame pour la future Convention Qualité ainsi que les commentaires de tous les acteurs présents expliquent leurs questions et leurs besoins. Cela permet également de comprendre le territoire de Plaine Commune en lien avec cette problématique du logement spécifique.

La trame a donc été déroulée point par point et soumise au débat.

TRAME :

I. PROGRAMMATION

1. Mise en place d'une procédure

- Rencontre du maître d'ouvrage **et du gestionnaire** si différent par Plaine Commune et la Ville avant le dépôt de PC
- Présence du gestionnaire à toutes les réunions concernant le projet, quelques soient les acteurs
- Pour les FJT, élaboration du projet social en lien avec la Ville et Plaine Commune

2. Site et situation

- Critère de localisation :
 - Distance Résidence – Transports en commun lourds
 - Distance Résidence – Etablissement d'enseignement et/ou de recherche
 - Distance Résidence – Centres de vie (commerces, espaces verts, équipement culturels, ...)
- Respect du schéma d'implantation : zonage à respecter
- Favoriser la construction sur une assiette foncière propre, éviter les divisions en volume (quid des programmes mixtes)

3. Choix du produit et du type de financement

- Coût du foncier?
- Favoriser la production de logements sociaux financés en dominante PLUS (puis PLS voir PLAI)
- Résidences privées : zonage plus restrictif et conditions de gestion strictes (protocole de prise à bail, grille de loyer, ...)
- Taille maximum : 150 logements
- Typologie de logements : studios, T2, logements chercheurs, colocation (quel pourcentage de grands logements ?)
- Privilégier les bailleurs/gestionnaires? Sinon quelle durée de bail entre bailleur/gestionnaire?

Débat :

L'ensemble des participants s'est montré favorable à la mise en place d'une procédure où le gestionnaire serait associé avant le dépôt de permis. Néanmoins, les opérations en VEFA³² posent problèmes. La loi MOP interdit la signature d'une VEFA avant le dépôt de PC pour une question de respect de la mise en concurrence. La participation du bailleur et du gestionnaire est donc remise en cause en amont du projet.

Afin de contourner cette difficulté, Espacil met en concurrence les promoteurs en lançant de vastes appels à projets. De plus, les débats laissent entendre qu'il est important de fixer des prix d'acquisition en VEFA pour éviter les surenchères entre bailleurs.

La question de la colocation a été abordée : elle est acceptée mais lourde en termes de gestion. De plus, des problèmes surgissent au niveau de la CAF sur le calcul des APL. Ce type de logement reste indispensable pour certains profils étudiants tel les Erasmus.

³² « La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A) : La VEFA est l'un des contrats les plus utilisés dans le domaine de la construction en milieu urbain. Dès la signature du contrat et avant l'achèvement des travaux, l'acquéreur devient propriétaire du sol et des constructions existantes. Puis au fur et à mesure de la construction il devient propriétaire des nouveaux éléments livrés. Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales) ». www.avenir-conseil.net

Trame :

II. DE LA CONCEPTION À LA CONSTRUCTION

1. Organisation des espaces de la résidence

- Espaces communs (salle de travail, détente, ...) : quelle quantité ? Quelle surface moyenne ? En rez-de-chaussée ?
- Espaces extérieurs : balcons, terrasses, jardins, ... ?
- Chambre : mobilier, internet ?
- Parkings : vélos et voitures (ratios des PLU à revoir ?)

2. Une architecture innovante

- Travailler les façades afin d'éviter la monotonie des répétitions de fenêtres
 - Travailler des produits performants énergétiquement
- Normes BBC ou RT 2012 atteintes plus difficilement qu'en logement familial?
Expérimenter résidences passives

Débat :

La question du parking a retenu l'attention de la plupart des participants. Les PLU des villes instaurent un quota de places à respecter fonction du nombre de logement. Maison du Cil, gestionnaire, exprimait que 76% de leurs places de parking en résidence en Ile-de-France n'étaient pas utilisées. De plus, la proximité de transports en communs rend les places de parkings obsolètes.

Plusieurs propositions concernant les équipements internes ont été émises telle que favoriser la mutualisation d'espaces communs entre différents habitants de la résidence qu'ils soient étudiants, chercheurs ou encore jeunes travailleurs. Les balcons, quant à eux, sont souvent considérés comme une « *fausse surface supplémentaire* » selon Bouygues et induisent des problèmes de gestion liés au risque de stockage.

Pour ce qui est d'internet, ANTIN Résidence expliquait qu'un réseau central ferait baisser de moitié le coût par logement et que pour s'aligner sur les prérogatives régionales, ce coût devrait être inclus dans la redevance globale. Différentes enquêtes de satisfaction plébiscitent la mutualisation d'internet, dans le sens de la Région. Enfin, la question d'un produit aux performances énergétiques. Les gestionnaires se retrouvent sur la question du coût, important dans le cas d'une résidence BBC ou passive et à mettre en relation avec la nécessité d'un foncier peu cher, d'un apprentissage des fonctions d'usage, d'une formation pédagogique.

Trame :

III. GESTION ET VIE DE LA RÉSIDENCE

1. Entrée dans la résidence

a. Diffusion de l'offre

- Qui cible-t-on en priorité ? Les étudiants :
 - Habitant le territoire ?
 - Étudiant sur le territoire ?
 - Appartenant aux filières spécifiques du territoire ?
- Diffusion de l'offre : développer le partenariat avec :
 - Les services logement des villes
 - Le CLLAJ 93 Ouest
 - Les Universités
 - Les gestionnaires

- Développer des partenariats gestionnaires/universités (logements chercheurs par exemple?)
- b. Sélectionner les candidats**
- Mise en place de commissions d'attribution
- Définir des critères de sélection ?
- Imposer un pourcentage de boursiers ?

2. Modes de gestion

a. Baux gestionnaire/étudiant

- Préconiser les baux d'un an ?
- Refuser les baux de trois ans ?

b. Loyers, charges et frais annexes

- Suivre la région qui interdit les frais annexes
- Définir un loyer maximum ? (plafonds PLUS/PLS mais pour le privé ?)

c. Accompagnement des étudiants

- Comment gérer la fin des études ? Quelle aide apporter à l'étudiant pour trouver un logement pérenne? Lien avec le CLLAJ

3. Pérennité du bâti

- Investissement du propriétaire dans l'entretien de la résidence
- Investissement du bailleur dans le relogement des étudiants arrivés en fin de cursus

Débat :

Cibler les étudiants pourrait constituer une préconisation de la Convention Qualité. La mise en relation avec la localisation de la résidence pourrait être intéressante. Est-elle proche d'une université ? De Paris ?

Plaine Commune souhaite que le CLLAJ 93 Ouest soit la future plate-forme de diffusion d'offres. L'idée serait de se rapprocher du BRACE ou Bureau d'Accueil des Chercheurs Etrangers. Les attentes peuvent être diverses : le CLLAJ comme lieu d'informations, lieu d'inscription, lieu de transition vers le logement post-études. Ainsi, la sélection des candidats passera par des commissions d'attributions. Différents critères seront étudiés, le plus important restant l'éligibilité de 50% d'étudiants boursiers à la demande de la Région.

Les modes de gestion, pour leur part, relève de plusieurs pratiques. Espacil expliquait que le choix d'un bail classique HLM peut être fait. La loi MOP prévoit le bail d'un an avec préavis d'un mois dans le cas d'un étudiant de moins de 30 ans professionnalisé et ce sans contrôle de ressources obligatoires. La possibilité est même offerte au bailleur de ne pas renouveler son bail compte tenu d'impayés constitués, de problèmes de voisinage avérés, de carte d'étudiant périmée ou encore si l'âge de 30 ans a été dépassé. Depuis un an, Espacil met en pratique ce type de baux. Antin travail aussi sur des baux d'un an avec son gestionnaire sur le territoire.

L'idée proposée serait que les bailleurs demandent des comptes au gestionnaire. L'importance de cette démarche se situe surtout au niveau de l'accompagnement des étudiants. Elle permet également une vigilance sur le remplissage des résidences par des contrôles réguliers (taux de rotation, type de publics, durée de présence, ...). Certains gestionnaire participe aux conseils d'administration ce qui facilite le retour d'informations. D'autres ne le font pas et ne peuvent vérifier facilement le respect, ou non, de la convention bailleur/gestionnaire. L'importance de la localisation des résidences apparaît ici pour éviter les dérives telles la présence de famille en résidence étudiante. Néanmoins, à 25 ans la carte des universités peut évoluer.

La question des loyers, des charges et des frais annexes a relancé celle de la VEFA. Pour Moulin Vert, on ne peut fixer un plafond de loyer sans fixer un plafond de VEFA. La question du coefficient de structure a été discutée. Sur le territoire, il d'environ 1,5 ce qui signifie que pour un prix PLS initial de 12 euros le m², la redevance mensuelle avoisine les 19euros/m². Limiter le nombre de logements permettrait donc de limiter les loyers, le seuil de 150 logements permettant un équilibre. Une redevance faible nécessite une maîtrise du foncier et des subventions. L'élévation du prix du loyer sous prétexte d'une solvabilisation APL ne devrait pas avoir lieu selon Antin Résidence. Le CLLAJ propose, pour sa part, la mise en place d'une garantie collective. La question centrale reste néanmoins le public visé. Souhaite-t-on attiré les jeunes venant étudier dans les universités du territoire ? Les jeunes habitant le territoire ? Les jeunes inscrits dans une filière rare ou spécifique du territoire ? Un public plus aisé ? Ces décisions d'ordre politique doivent être prises par les élus.

En conclusion, l'idée d'accompagnement de l'étudiant à la sortie a été réexpliquée. Les gestionnaires souhaitent, de manière globale, travailler avec le CLLAJ, utiliser les structures existantes (CROUS, ville, collecteur,...) et travailler avec Action Logement. Il y a une prise de conscience du manque de connaissance des jeunes sur la question du logement. Pour les jeunes salariés, il n'y a pas de passe-droit, de priorisation de dossier en commission d'attribution. Face à cela, il est compliqué de faire valoir son droit au logement au sein d'une entreprise. Passer directement par Action Logement reste possible sans pour autant signifier une priorisation du dossier.

3.5. La question de la pertinence du PLH

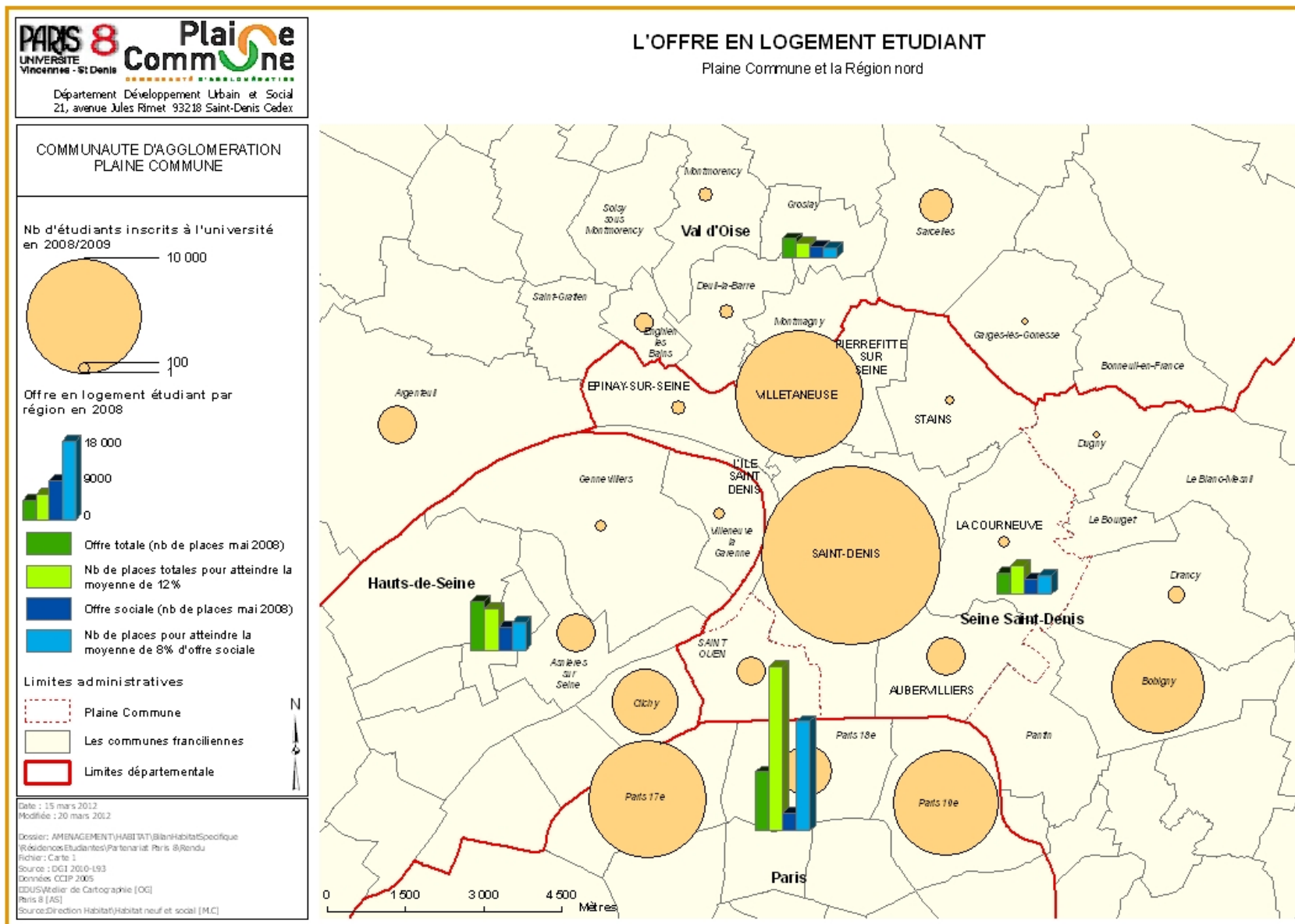
L'ensemble des entretiens individuels et collectifs nous a permis de statuer sur les objectifs, orientations et attentes du PLH 2010-2015 de Plaine Commune. Le lien entre les attentes de l'agglomération concernant tous les points déclinés ci-dessus et les prérogatives régionale est très fort. Plaine Commune s'inscrit dans le Schéma régional sur le logement étudiant de 2009. Leurs volontés politiques de développer le territoire en termes d'offres sont les mêmes. Ainsi, l'étude et le travail fourni par la Région ont constitué la base de la réflexion ayant mené à l'élaboration du PLH.

Un rendez-vous entre la communauté d'agglomération et la Région a été fixé au mois de juillet 2012 afin de vérifier l'inscription de la démarche de Plaine commune dans la démarche régionale.

La pertinence du PLH sur la question du logement spécifique étudiant ressort également des réactions des gestionnaires, des bailleurs sociaux, des promoteurs ainsi que tous les autres acteurs de la question. Positives pour la plupart, seules des questions nouvelles ont réellement prêté à discussion ; notamment celle des chercheurs. Il a donc été décidé de la formation d'un groupe de travail restreint sur la question dans le courant du mois de juillet 2012 en amont de la rédaction finale de la Convention. La question du CLLAJ 93 Ouest comme plate-forme est elle aussi nouvelle. Le statut associatif actuel du CLLAJ et son personnel très restreint laisse à entendre qu'un développement de la structure est à prévoir.

La carte (carte n°14 p60) de l'offre en logement étudiant sur Plaine Commune et la Région nord permet de constater les manques sur l'année 2008/2009. Ces considérations ont permis à la région de définir des zones régionales prioritaires et, pour Plaine Commune, les grands axes de son PLH 2010/2015. Par exemple, le département parisien manque cruellement de logement étudiant sur la période concernée, tant en termes d'offre sociale que globale. Face à cela, il accueille le nombre d'étudiant le plus important de la Région d'où les prérogatives régionales.

Carte n° 14 : L'offre en logement étudiant, Plaine commune et la Région nord



3.6. Remarques

Les données fournies par Plaine Commune au début de ce partenariat étaient de 18 Résidences étudiantes livrées et de 9 Résidences programmées (stade PC et plus). A ce jour, Les chiffres sont de 21 et 12 résidences respectivement. De plus, des projets de transport lourd tel la Tangentielle Nord dépassent le cadre du PLH 2010-2015. Ainsi, la conclusion de cette étude s'inscrit dans un dépassement de l'objectif du PLH 2010-2015.

De cette enquête résulte 11 zones d'implantation optimale, celles-ci étant issues du modèle établis sur le traitement statistique du sondage. En effet, celui-ci a permis de définir une typologie de trois groupes d'étudiants. Grâce à l'utilisation de systèmes d'information géographique et de données spatialisées, la retranscription spatiale des données issues du questionnaire a été rendue possible.

Cette étude reste néanmoins subjective quant aux techniques et méthodes utilisées. De plus, le modèle pourrait être affiné via des données supplémentaires et un temps de travail plus conséquent.

La prise en compte des communes limitrophes ainsi qu'un sondage prenant en compte tous les Etablissements d'enseignement supérieur de Plaine Commune auraient permis plus de précision dans les résultats. Cependant, n'ayant aucun précédent dans ce type d'enquête, ces informations seront bénéfiques à l'Agglomération. Cela lui permettra d'avoir un point de vue différent et retranscrivant le plus fidèlement possible les vraies attentes des étudiants, objectif souhaité lors de l'élaboration du partenariat entre Plaine Commune et Paris 8.

Cela permettra à la Communauté d'agglomération de disposer d'une expertise quant à la géolocalisation des futures résidences étudiantes.

3.7. Aléas et limites

3.7.1. Réalisation du schéma

Suite à l'enquête menée auprès des étudiants de Paris 8, des statistiques ont été réalisées. Ces dernières ont permis de constater que 50 questionnaires seraient faussés. Plusieurs tableaux croisés dynamiques ont été réalisés afin de le prouver. Il s'agit des tableaux n°4 à 7 p62 et 63.

Le tableau n°1 présente le type de logement choisis par les étudiants en fonction des sondeurs. Pour le donneur aux données faussées, le nombre de chambres étudiantes est surreprésenté, même en comparaison avec le sondeur en ayant le plus de chambres choisies, en seconde position.

Nom sond.	Autre	Ch. Et.	Colloc	S.O	T1	T2	Total
xxx		6	7	20	16	1	50
xxx		6	10	7	21	6	50
xxx		7	9	13	20	1	50
xxx		28	3	8	6	5	50
xxx		14	9	10	12	5	50
xxx	2	4	10	9	21	4	50
xxx		6	3	19	17	5	50
xxx		6	4	14	23	3	50
Total	2	77	55	100	136	30	400

Tableau n°4 : Type de logement souhaité par sondeur

Le tableau n°2, pour sa part présente les jours où les enquêtes ont été réalisées par sondeur. Il s'est avéré très difficile de trouver des étudiants sur le campus le samedi matin en considérant le fait que seule une demi-heure d'enquête était possible. La encore, les données ont été considérées comme faussées.

Sondeur	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Total
xxx	13	21	5	11			50
xxx	6	15			29		50
xxx	6	11		23	5	5	50
xxx	5	8	5	9	7	16	50
xxx	15		12	12	11		50
xxx			17	18	15		50
xxx	13			20	17		50
xxx	10	7		11	22		50
Total	68	62	39	104	106	21	400

Tableau n°5 : Jour de sondage par sondeur

Enfin, les tableaux n°3 et 4, présente respectivement la possibilité de se rendre à l'université à pieds et la vie en résidence étudiante à proximité de grands ensembles. Les réponses correspondant au sondeur n°4 présente de grandes différences avec les autres sondeurs.

Sondeur	Non	Oui	Total
xxx	1	49	50
xxx	2	48	50
xxx	5	45	50
xxx	15	35	50
xxx	4	46	50
xxx		50	50
xxx	2	48	50
xxx	3	47	50
Total général	32	368	400

Tableau n°6

Sondeur	Non	Oui	Total
xxx	14	36	50
xxx	8	42	50
xxx	5	45	50
xxx	33	17	50
xxx	5	45	50
xxx	5	45	50
xxx	5	45	50
xxx	7	43	50
Total général	82	318	400

Tableau n°7

Ainsi, ces quatre tableaux, entre autres plus nombreux, permettent d'expliquer le choix effectué de ne tenir compte que des 350 autres questionnaires. En effet, la prise en compte de ces données statistiques aurait 'tiré les distributions statistiques' vers le haut ou vers le bas et ainsi faussée l'analyse en résultant.

Il a ensuite été défini trois limites principales à l'étude menée et au travail en ayant découlé.

La première réside dans le fait qu'aucun travail au niveau du foncier n'a pu être réalisé. En effet, la donnée des gisements fonciers, des parcelles mutables et des propriétaires est une donnée sensible pour Plaine Commune. De ce fait, cette étude et le schéma qui vont suivre s'inscrivent dans une étude plus large.

3.7.2. Les données relatives à Saint-Ouen; les données générales

Les données relatives à la commune de Saint-Ouen ont aussi constitué une limite à la poursuite de l'étude. Il a été souhaité que Saint-Ouen soit inclus dans le Schéma d'implantation optimal à partir du mois de mars et de son intégration officielle à la Communauté d'agglomération. Néanmoins, aucune mutualisation des données n'est encore effectuée ni les achats nécessaires pour certaines données spécifiques telles les données cadastrales achetées à la DGI. Le schéma n'a donc pu être agrandi au futur périmètre global de Plaine commune.

De manière plus générale, une autre limite pourrait concerner les données ou du moins, les équipements non pris en compte. Il s'agit des établissements d'enseignement supérieur hors Plaine Commune ainsi que des arrêts de transports en communs hors Plaine Commune. Ces derniers auraient probablement permis de déterminer des zones limitrophes aux communes alentours. Ce dernier point s'inscrit lui aussi dans une étude plus large.

Enfin, le fait que l'étude ayant menée à la réalisation du schéma soit basée sur une enquête menée auprès d'un échantillon de 350 étudiants de Paris 8 puis sur une extrapolation des résultats pour l'ensemble de la communauté d'agglomération. Cette limite, pour sa part, n'aurait pu être dépassée qu'avec une plus grande amplitude en termes de temps : pour mener l'enquête, pour analyser les résultats et enfin pour statuer sur ceux-ci et réaliser la cartographie demandée. En effet, toutes ces étapes s'inscrivaient dans un calendrier universitaire chargé ne permettant pas d'investir plus de temps que celui consacré à toutes ces étapes.

CONCLUSION

L'analyse territoriale et la géographie dans son ensemble apportent les outils nécessaires à la perception de l'espace. Les problématiques territoriales peuvent ainsi être abordées en termes d'enjeux et d'objectifs. La question du logement étudiant sur le territoire de Plaine Commune s'inscrit par ailleurs au sein d'enjeux sociaux plus larges. Il s'agira par exemple de la question du besoin en logement des salariés inscrit dans une fiche action du PLH 2010-2015 portant sur *une « négociation d'un accord-cadre avec Action Logement pour qu'elle soit un véritable acteur local partenaire »*.

Les Systèmes d'Information Géographique sont un outil pertinent de connaissance du territoire et d'aide à la décision dans ce domaine. Ils sont une solution efficace aux différents besoins de cohérence territoriale.

Le jeu d'acteurs est complexe. La mise en exergue des moyens financiers met en avant les enjeux politiques du territoire. La collectivité associée à ses élus s'inscrit dans une politique régionale ou les gestionnaires et les maîtres d'ouvrage doivent trouver leur compte malgré leurs propres stratégies spatiales. Quoi qu'il en soit, les différents acteurs considèrent que le logement étudiant doit répondre aux besoins de cette population en tant qu'outil d'intégration et d'autonomie.

Les difficultés rencontrées par les jeunes dans le cadre de l'accession au logement individuel sont d'ordre structurel. Les conditions de vie des étudiants d'Ile-de-France rendent leur condition sociale particulièrement instable. Ces enjeux sociaux sont à mettre en relation avec des enjeux territoriaux. La définition d'une géographie prioritaire est un point partagé avec la Région. L'étudiant doit apprendre à pratiquer sa ville, doit y avoir une place, le tout dans un état d'esprit de territorialisation équilibrée des infrastructures accueillantes. Le logement va être pensé comme un outil de réussite universitaire.

En termes d'apport de connaissances et de compétences, cette expérience professionnelle fut enrichissante. Les compétences d'analyse acquises par l'entremise d'une formation pluridisciplinaire en sciences sociales, et particulièrement en géographie, ont permis d'aborder la question territoriale sous un aspect social. Les compétences techniques acquises grâce à la formation M2 G2M ont, quant à elle, permis d'aborder la question du schéma d'implantation optimal ainsi que celles du traitement de bases de données.

De manière générale, l'utilisation de ces compétences au sein d'une collectivité territoriale a permis de développer un intérêt plus poussé pour la géomatique. Il s'est agit d'aborder une thématique sociale inconnue, d'y réfléchir, d'analyser afin de répondre aux attentes de Plaine Commune de la manière la plus précise et la plus juste possible. L'aide apporté par plusieurs collègues ayant participé au bon déroulement de ce stage. D'un point de vue global, les apports ont donc été multiples, tant en termes de compétences techniques, de sujets d'analyse, qu'en termes de rapport humain.

Bibliographie

BORDIN P., SIG concepts, outils et données, Hermès Science Publications, 2002

ESSEVAZ-ROULET M., La mise en œuvre d'un SIG dans les collectivités territoriales, Ed. Techni.Cités, 134p.

IAU, Note Rapide, *Le logement étudiant en Ile-de-France : éléments pour un schéma régional*, Octobre 2008

IAU, Note Rapide, *Le logement étudiant à travers l'enquête "Conditions de vie 2006"*, Octobre 2008

IAU, Note Rapide, *Le logement social étudiant en Ile-de-France*, Juin 2009

IAU, Note Rapide, *Les étudiants boursiers d'après l'enquête "Conditions de vie 2006"*, Septembre 2009

IAU, Note Rapide, *Le travail des étudiants d'après l'enquête "Conditions de vie 2006"*, Septembre 2009

IAU, Note Rapide, *Le logement des jeunes en Ile-de-France*, Juillet 2011

IAU, Note Rapide, *Ile-de-France : une mobilité forte pour les jeunes, faible dans le parc locatif*, Juillet 2011

PLH (Plan Local de l'Habitat) 2010-2015

Schéma Régional du logement étudiant du 26 Novembre 2009

SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France), 2008

Sitographie

<http://www.etnoka.fr/qualified/attachment/163698/CARTOGRAPHIE.pdf>

http://www.crige-paca.org/fileadmin/documents_site/publication/vademecum/Fiche1.pdf

La liaison d'un SGBD à un SIG, ou l'intérêt d'une démarche de gestion de données pour la cartographie automatique : http://sigfrance.free.fr/ressources/filebrowser/downloads/Mini-projets_SIGMA2006/Sig%20Sgbd%20ArcGis_Douard%20Thierion.pdf

Association Française pour l'Information Géographique : http://www.afififi_geo.asso.fr/ - Rubrique documentation

Centre National de l'Information Géographique : <http://cniq.les-argonautes.fr/>

Ecole Nationale des Sciences Géographiques : http://www.ensq.ign.fr/FAD/Supports_de_Cours.html

ALJT, www.aljt.com

ADELE, www.adele.org

ARPEJ, www.arpej.com

ESPACIL, www.espacil.com

FAC HABITAT, www.fac-habitat.com

OSE, www.leclubetudiant.com

Liste des documents

Carte n°1 : Carte de localisation.....	p1
Schéma n°1 : Processus cartographique SIG.....	p11
Schéma n°2 : Le logiciel ArcGis.....	p15
Carte n°2 : Carte de localisation des résidences étudiantes, Plaine Commune et son environnement géographique.....	p23
Schéma n°3 : Exemple de cartographie de zones tampons.....	p26
Carte n°3 : Exemple de carte isochrone.....	p27
Tableau n°1 : Distance et zone tampon.....	p28
Modèle n°1 : Modèle Builder de géotraitement.....	p30
Carte n°4 : Cartographie d'étape n°1	p31
Carte n°4 : Cartographie d'étape n°2	p32
Carte n°4 : Cartographie d'étape n°3	p33
Carte n°7 : Zone d'implantation optimale des futures résidences étudiantes horizon 2015 selon les critères transports, magasins d'alimentation générale, centres commerciaux et établissement d'enseignement supérieur.....	p34
Carte n°8 : Zone d'implantation optimale des futures résidences étudiantes horizon 2015 selon les critères transports, établissement d'enseignement supérieur, équipements sportifs et espaces vert.....	p36
Carte n°9 : Zone d'implantation optimale des futures résidences étudiantes horizon 2015 selon les critères transports, magasins d'alimentation générale, centres commerciaux et équipements culturels.....	p37
Carte n°10 : Zone d'implantation optimale des futures résidences étudiantes horizon 2015 selon différents critères par zone.....	p38
Carte n°11 : Schéma d'implantation optimal des futures résidences étudiantes.....	p39
Schéma n°4 : Calculatrice de valeur de champs.....	p42
Schéma n°5 : Table Access.....	p43
Schéma n°6 : Requête Access.....	p43
Schéma n°7 : Extrait du Référentiel parcellaire de Plaine Commune.....	p44
Tableau n°2 : Financement surface habitable.....	p47
Carte n°12 : Plaine Commune, un territoire en projet.....	p49

Carte n°13 : Prospective territoriale.....	p50
Tableau n°3 : Ateliers étudiants.....	p51
Carte n°14 : L'offre en logement étudiant, Plaine Commune et la Région nord.....	p60
Tableau n°4 : Type de logement souhaité par sondeur.....	p62
Tableau n°5 : Jour de sondage par sondeur.....	p62
Tableau n°6 : Possibilité de se rendre à l'université à pieds.....	p63
Tableau n°7 : Résidence étudiante à proximité de grands ensemble.....	p63

ANNEXES

Questionnaire

N° du questionnaire : A/____/ Nom du sondeur : B/_____ /

Jour de la semaine : C Lundi D Mardi E Mercredi F jeudi G Vendredi H Samedi

Tranche horaire: I 11h30-12h30 J 14h30-15h30 K 17h30-18h30

Dans le cadre d'un EC de Master géographie, nous réalisons une enquête sur l'implantation de futures résidences universitaires. Ce questionnaire est anonyme et ne vous prendra que 5 minutes. Acceptez-vous de répondre à quelques questions ?

Sexe : L Homme M Femme Année de naissance: N/____/

Niveau d'étude : O L1 P L2 Q L3 R M1 S M2 T Autre : /____/T Programme d'échange
UFR :

U AES-EG (éco, gestion)

AA PSYCHO

V ARTS (art, philo, esthétique)

AB SEPF (science de l'éducation, psychanalyse et français/langue étrangère)

W CC (culture, com)

AC SDL (science du langage)

X DROIT

AD TES (territoires, environnement, société)

Y LLCE-LEA

AE T&S (textes et sociétés)

Z MITSIC (math, info, techno, sc de l'info et de la com)

Si vous deviez chercher un logement pour effectuer vos études ?

1) Dans quel type de logement souhaiteriez-vous vivre ?

AF Résidence universitaire
Crous

AG Résidence étudiante privée

AH Autre : /_____ /

2) Quel type de logement recherchiez-vous ?

AI Chambre étudiante

AK Studio/T1 (avec cuisine intégrée)

AM Autre : /_____ /

AJ Collocation (résidence étudiante)

AL T2 (seul ou partagé)

AN Sans objet

3) Quels types d'équipements souhaiteriez-vous ? (choisir trois réponses et les classer par ordre de préférence, 1 étant le plus important)

AO Ascenseur

AR Internet

AV Télécopieur/fax/imprimante

AP Espace collectif (cuisine, salon,...)

AS Laverie

AW Salle informatique/travail

AT Local à deux roues

AX Autre : /_____ /

AQ Gardien/contrôle d'accès/vidéosurveillance

AU Parking

AY Sans objet

4) Aimeriez-vous être à proximité de ? (choisir trois réponses et les classer par ordre de préférence, 1 étant le plus important) ?

AZ Centre commercial

BC Espaces verts

BF Services publics (la poste, banque, mairie,...)

BA Equipement sportif

BD Lieux culturels (cinéma, théâtre, musée, salle de concert,...)

BG Université

BB Etablissement de divertissement (bar, discothèque, cybercafé...)

BE Moyen de transport

BH Autre : / _____ /

5) Accepteriez-vous de vivre :

BI Centre ville ? Oui ou Non

BK Pavillonnaire (individuel) ? Oui ou

Non

BJ Grand ensemble ? Oui ou Non

BL Lotissement ? Oui ou Non

6) Quel prix seriez-vous prêt à mettre au maximum pour un loyer (tout compris)?

BM Moins de 300 €

BN Entre 300 € et 450€

BO Entre 450 € et 600 €

BP Plus de 600 €

7) Choisissez les moyens de transports qui vous concerneraient pour vous rendre à la fac et précisez le temps maximum de trajet ?

BQ A pied :

BR A vélo :

BS Trottinette, roller :

BT Auto, moto, scooter :

BU Transport en commun :

8) Combien de temps voulez-vous mettre au maximum entre votre logement et le premier arrêt de transport en commun ?

BV / _____ /

BW Ne se prononce pas

9) Combien de temps voulez-vous mettre au maximum entre votre logement et la première station de vélo en partage?

BX / _____ /

BY Ne se prononce pas

10) Actuellement quelle est votre commune de résidence ?

BZ / _____ /

11) Quel est votre code postal ?

CA / _____ /

12) Quelle est votre situation actuelle ?

CB Chez vos parents

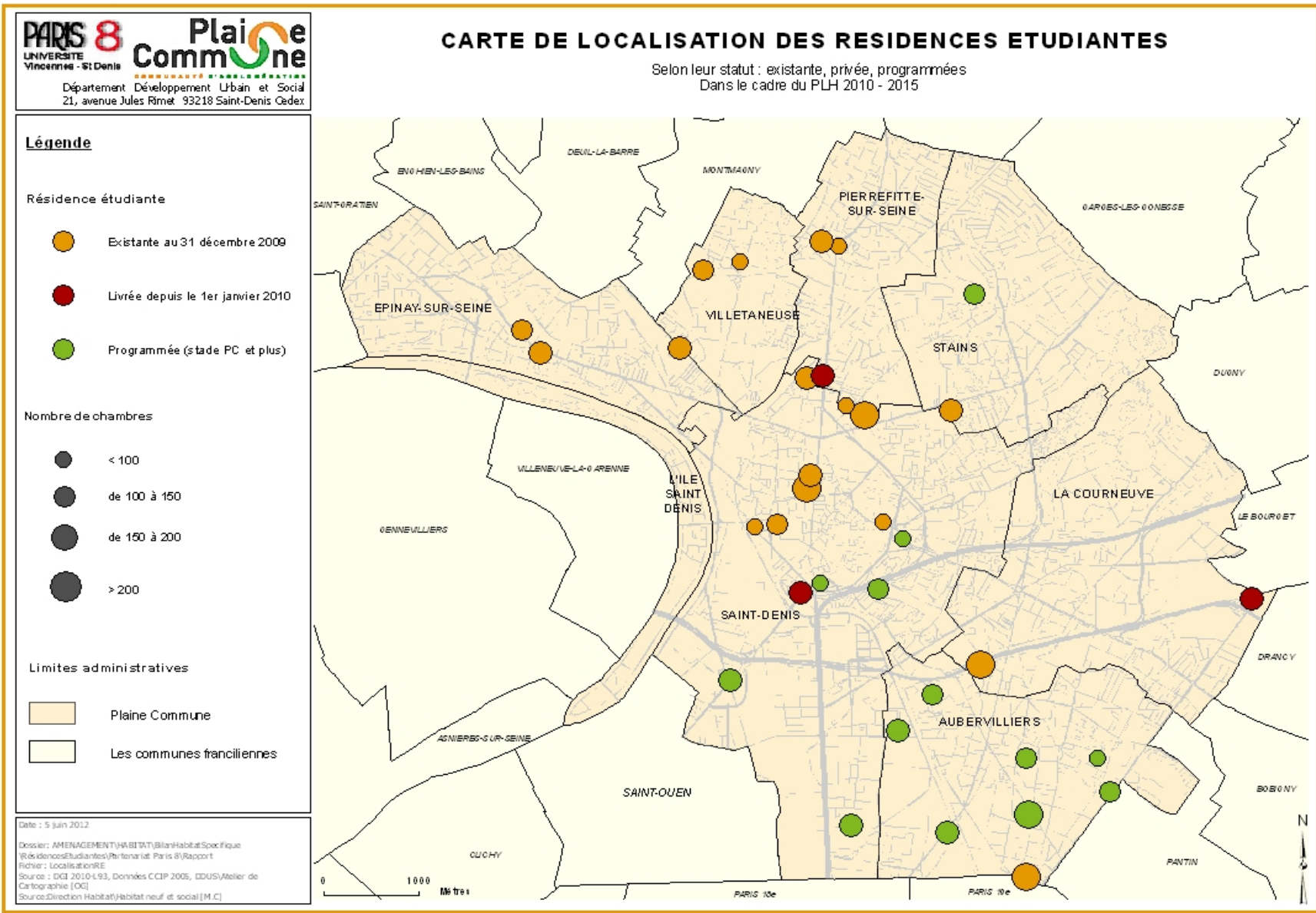
CC Logement personnel

CD Résidence universitaire (Crous ou privée)

CE Autre : / _____ /

13) Avez-vous quelque chose à rajouter ?

CF / _____ /



CARTE DE LOCALISATION DES RESIDENCES ETUDIANTES

Selon leur statut : privée, sociale
Dans le cadre du PLH 2010 - 2015

Légende

Résidence étudiante

- Sociale
- Privée

Nombre de chambres

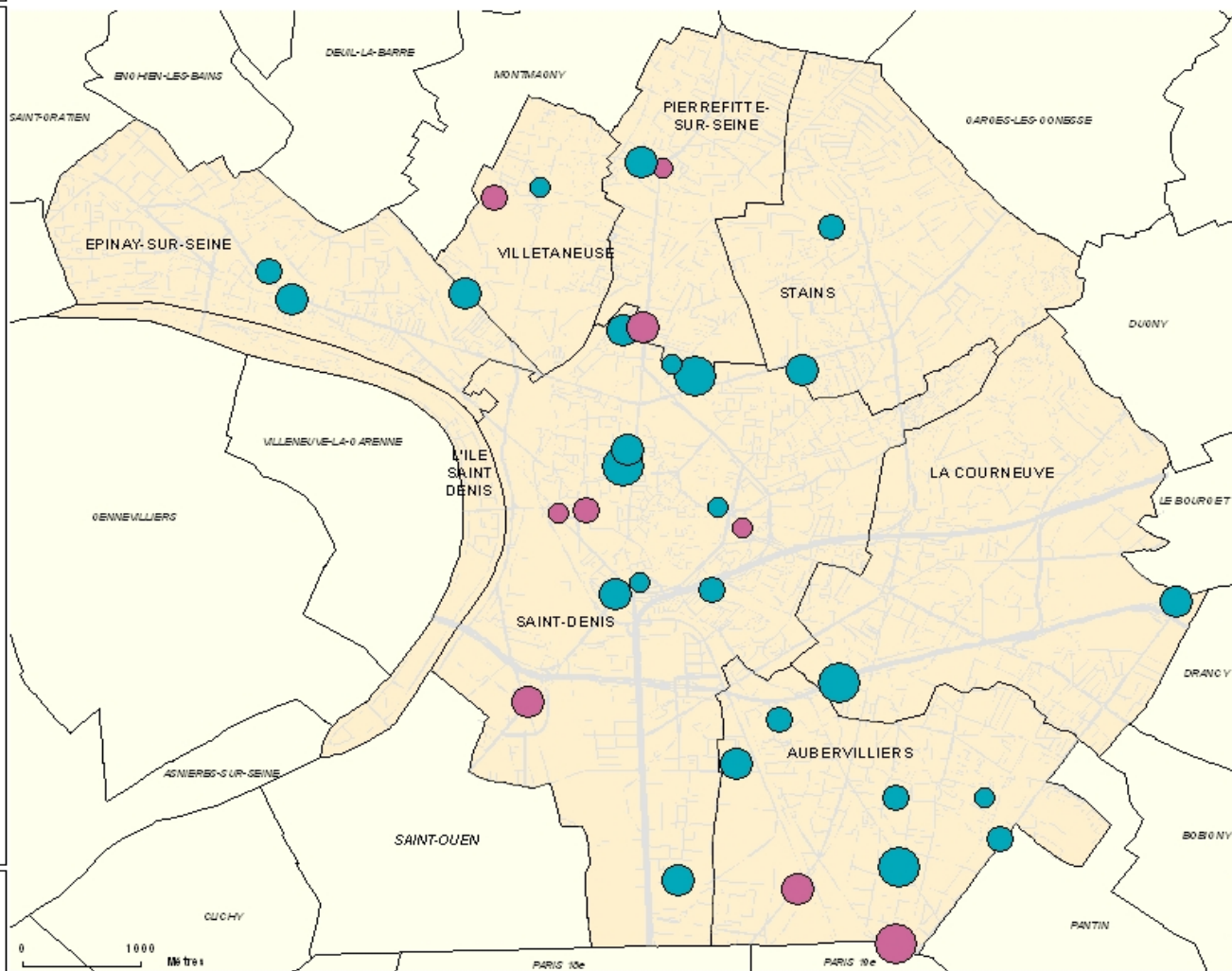
- < 100
- de 100 à 150
- de 150 à 200
- > 200

Limites administratives

- Plaine Commune
- Les communes franciliennes

Date : 5 juin 2012

Dossier: AMENAGEMENT HABITAT / Bilan Habitat Spécifique
 (Résidences Étudiantes) / Partenariat Paris 8 / Rapport
 Fichier: Sociale_privée
 Source : DGI 2010-L93, Données CCIP 2005, EDUS/Atelier de
 Cartographie [OC]
 Source: Direction Habitat/habitat neuf et social [M.C.]



Carte n°15

Tableau des gestionnaires

		GESTIONNAIRES								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Conception de Résidence	Taille idéale des résidences		180 lgts	180 lgts voir 250 dont 150lgts/100JA	160 lgts	150/200 lgts	150 lgts max	150/200 lgts /bâtiment	180 lgts	120 - 150 lgts
	Critères de localisation / gestionnaire	Distance Résidence - TC	Proximité des transports	Moins d'1km des transports	Située à moins de 800m RER ou Métro	3/4 stations de l'université	5 à 10 min à pied du métro/RER + trajet sécurisé	15 min lgt/univ	Moins de 5 min à pieds d'1 TC lourd	< 10 mn à pied
		Distance Résidence - Etablissement		Moins d'1km des écoles/universités	Située à moins de 40min Pôle Universitaire	3/4 stations de l'université et 40 min max de trajet	Lieu d'étude à 30 min en transport	5 arrêts de TC / univ	Résidence/univ = moins de 30 min en TC	Temps transport < 45 mn - souhait < 30 mn
		Autre			Commerces de proximité / services / Environnement sécurisé	Proximité des services	Commerces de proximité		En centre-ville ou assimilé	
	Type de logement proposé		T1	T1/T2	T1/T1BIS, T2, qql T3/T4	T1	T1	T1/T1bis, qql T2	T1/T1bis, T2 voir plus	T1, T1 bis, T2
	Equipement	interne	internet, laverie, mobilier spécifique	internet, laverie	internet, laverie	internet, laverie	internet, laverie	internet, laverie	internet, laverie	laverie, salle de travail, internet
exterieur		parking	parking	parking	parking	parking	parking	parking	parking	
Gestion administrative et financière	Moyens humains affectés au site		Personnel le soir en roulement	1 responsable de résidence, 1/2 ETP maintenance et 1 travailleur social	1 gestionnaire sur site	1 ETP sur place, pas de travailleurs sociaux	1 intendant sur place, système d'étudiants référents	1 à 2 lgts de fonction TP toute l'année	Attaché de site domicilié sur place	1 personne à plein temps
	Bail	avec le bailleur	9/12 ans			12 ans		6 ans renouvelable		-
		avec l'étudiant	3mois -> 1 an				3 ans	1 an	1 an	1 an
	Garants (revenus)					2300€ net/mois	1 ou 2 garants physiques		4 à 5 fois le loyer mensuel	

Caution		1 mois de loyer encaissé	1 mois de loyer	1 mois de loyer	270€ loyer conventionné	1 mois de loyer	1 mois de loyer	1 mois de loyer	1 mois de loyer
Préavis		2 mois					3 mois (1 mois qd départ pr stage)	1 mois	1 mois
Frais totaux facturés à l'étudiant	Loyer / Redevance pour un T1	419 €	375 €	490€ internet compris en PLS 400€ en PLUS (plus 30 à 50€ pr un T2)	390 €	370€ (pour un 20,90m²)	200 €	620 €	235 €
	Charges : tarif	0	200 €		0		70-110€/mois		108 €
	Charges : contenu	EDF en sus			Téléphonie, EDF	Eau, mobilier		EDF en sus	Eau chaude, électricité, chauffage
	Frais annexes et prestations	30€ adhésion à l'association	180€ à l'entrée (à supp pr résidence sociale), 100€ de prestations		25€ adhésion à l'association			500€ frais de dossier	33 €/ mois
	Internet	19€/mois					20€/an		11,80 €/ mois
	Parking		25€/mois			40€/mois			25 €/ mois en sous-sol - 11 €/ mois en aérien

