Surélever le logement étudiant, la bonne option ?

CLAIRE PHILIPPE

Où et comment continuer à construire ? La question anime nombre de professionnels de l'aménagement, alors que s'impose désormais la limitation de la consommation des ressources foncières. Partout les acteurs réorientent leurs approches, expérimentent et font de plus en plus du sur-mesure avec le déjà-là. Parmi les « nouveaux » terrains de jeu, le foncier aérien fait office de nouvelle frontière.

La transformation du patrimoine et sa densification ne sont pas nouvelles, à l'instar de la surélévation des échoppes bordelaises, offrant des m² supplémentaires à leurs occupants. Mais le développement de programmes complets en surélévation est moins fréquent. En 2014, la loi ALUR[1] vient supprimer le coefficient d'occupation des sols (COS), levant les contraintes liées à la densité à la parcelle et libérant d'importants volumes de foncier aérien. Elle apporte également plusieurs modifications à la loi de 1965 relative à la copropriété, permettant de faciliter le vote de travaux de surélévation.

Progressivement, notamment depuis la loi Climat & Résilience de 2021 et l'objectif ZAN[2], les collectivités locales, en particulier les métropoles, explorent ce potentiel et questionnent sa pertinence au regard du contexte urbain, de la faisabilité économique et de l'acceptation sociale. Des opérateurs dédiés se spécialisent, réalisant diagnostics et études de faisabilité (Upfactor), quand d'autres proposent d'assurer la gestion de projet opérationnel (Airplex). Mais passer du diagnostic et de l'intention à la réalisation reste complexe.

Deux exemples de projets de logements étudiants dans la métropole bordelaise permettent d'éclairer les atouts et limites de cette manière de faire la ville sur la ville, au sens premier.

Le Crous à la manœuvre

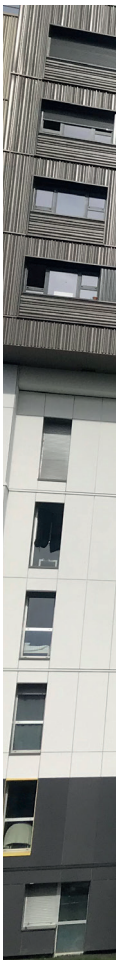
La crise du logement étudiant touche fortement la métropole bordelaise : à chaque rentrée, les médias relaient les témoignages d'étudiants logeant dans leurs voitures ou dans des boxs de parking. Le Crous[3] de Bordeaux-Aquitaine enregistre ainsi dix demandes pour un logement disponible. Si 2024 est une année record pour le développement de l'offre sociale étudiante dans la métropole (1 154 logements sociaux étudiants agréés), les opérateurs, dont le Crous, se mobilisent de longue date pour mettre en marché un maximum de logements étudiants abordables.

La valorisation des m² existants est devenue incontournable : densification, démolition/reconstruction/densification, surélévation… Un diagnostic d'optimisation du patrimoine du Crous a déjà été mené et une première opération de surélévation initiée en 2021.

Grâce au plan de relance, ses financements et sa possibilité (dérogatoire) pour un opérateur de l'État de passer un marché en conception/réalisation, ainsi qu'à la capacité d'innovation des professionnels engagés à ses côtés, le Crous a pu réaliser la rénovation énergétique du bâtiment G du Village 1 du campus à Talence et son augmentation de quatre étages (112 logements supplémentaires).

Au plan technique, un exosquelette en bois permet de faire reposer les nouveaux étages sur une structure complémentaire, sans alourdir l'existante. Il s'agit donc de deux entités distinctes, mais cage d'escalier, ascenseur et réseaux de la première ont été prolongés. « Quand on est dans le bâtiment, on ne voit pas la différence entre les deux parties » indique ainsi Marie-Christine Mansas, cheffe de service développement immobilier du Crous Bordeaux-Aquitaine. Un maximum d'éléments a été préfabriqué, limitant les impacts du chantier sur la résidence existante. Sur les dix-huit mois de travaux, elle a fermé une année universitaire. Livrée depuis plus d'un an, la résidence augmentée fonctionne bien.

D'autres surélévations du patrimoine du Crous ont été envisagées depuis, mais ce mode de faire s'avère, pour le moment, techniquement et financièrement moins abordable que d'autres procédés tels que la démolition puis reconstruction avec densification.



1 | Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
2 | Zéro artificialisation nette.
3 | Centre régional des œuvres universitaires et scolaires.

Surélévation du bâtiment G du Crous, Gradignan. Quatre étages soit 112 logements étudiants supplémentaires, reposant sur un exosquelette en bois. © C.Philippe.

Expérimentation partenariale sur le campus de Bordeaux Sciences Agro

Conduire des projets sans impact sur le vivant fait partie de l'ADN de Bordeaux Sciences Agro. La surélévation des résidences existantes, pour répondre aux besoins en logements croissants, constitue de fait la solution à privilégier.

En 2022, le projet partenarial porté par Bordeaux Science Agro, la ville de Gradignan, un promoteur (Redman) et une agence d'architecture (Cambium), est retenu au programme « engagé pour la qualité du logement de demain[1] ». Le projet « kits-of-part » vise le développement d'un système constructif modulaire préfabriqué en bois pour la création de logements étudiants en surélévation. Trois bâtiments sont concernés, surélevés chacun de 50 logements, soit 150 au total. Dans la même temporalité, l'université de Bordeaux impulse le programme « Augmented university for Campus and world Transition (ACT) » et développe notamment un *living lab*, expérimentant plusieurs thématiques pour un habitat résilient. Le projet Imago prend corps dans ce cadre, avec pour objectif d'être le prototype qui pourra inspirer la surélévation des résidences de Bordeaux Sciences Agro.

Imago est un co-living pour six étudiants, recherchant l'exemplarité sur le plan social, environnemental (*low*

1 | Lancé par le ministère chargé de la Ville et du Logement et le ministère de la Culture.

tech, récupération des eaux de pluie et grises, toilettes sèches…) et des usages alternatifs. Au-delà du prototypage, Imago est une plateforme expérimentale qui fédère de nombreux intervenants des mondes académique et professionnel : étudiants en sciences politiques, en génie civil, en agronomie, chercheurs, architectes, promoteur et mécène Redman Atlantique, filières de matériaux locaux (bois, paille, terre, assainissement écologique…), association de gestion locative (l'Aclef). Le co-living sera construit sur un bâtiment administratif de Bordeaux Sciences Agro, qui accorde une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) pendant dix ans à l'université de Bordeaux, maître d'ouvrage de l'opération. Au cours de cette période, l'évolution du prototype et de ses usages sera observée par les chercheurs.

Exposition IMAGO, habitat résilient, université de Bordeaux, campus Peixotto à Talence. © E. Penot.

Après quatre ans de préfiguration, le plan de financement du prototype n'est pas bouclé, l'objectif étant de ne pas recourir à l'emprunt. Quant à la surélévation des trois résidences étudiantes de Sciences Agro, elle est aujourd'hui freinée par des rigidités liées à la domanialité publique, cadre peu favorable à l'innovation.

La surélévation : acupuncture urbaine

La surélévation du logement étudiant présente des avantages : un public capable d'adaptation, un turn-over annuel qui permet de fermer pour travaux sans complexité de relogement temporaire. Les appels à projets ou soutiens nationaux dont ont bénéficié les projets préalablement détaillés sont également des leviers facilitateurs pour expérimenter, développer des nouveaux modes constructifs (exosquelette, préfabrication…), créer les conditions du dialogue entre les parties prenantes.

Ces projets à valeur d'exemple sont nécessaires car la surélévation reste complexe, comme toute intervention urbaine ou architecturale faisant avec le déjà-là. Il s'agit de composer avec des spécificités et des aléas propres à chaque opération, qui seront aussi le lot pour les copropriétés souhaitant s'engager dans de tels projets : propriété des m² aériens, organisation de la maîtrise d'ouvrage, aléas au cours de l'exécution et coûts supplémentaires sont autant des défis qui sont à relever. _