



Les Logements à l'Université catholique de Louvain : politique d'investissement et lignes de forces.

Contenu :

1. Le plan d'investissement du Conseil d'Administration
2. Pourquoi investir dans le logement pour une Université ?
3. De la conception à la réalisation : données techniques du nouveau bâtiment

1. Le plan d'investissement du Conseil d'administration

La population étudiante croît depuis dix ans, la demande en logements sur le site de Louvain-la-Neuve est particulièrement importante. L'Université catholique de Louvain est un des principaux opérateurs de logements sur le site de Louvain-la-Neuve. En décidant d'accroître de 600 lits la capacité d'accueil par la construction de nouveaux logements étudiants à loyers modérés, le Conseil d'administration pose un geste fort en faveur de la démocratisation de l'accès aux études universitaires.

Depuis les années 2000, la population étudiante à l'Université catholique de Louvain croît année après année, et rien que sur le site de Louvain-la-Neuve, la population des étudiants UCL est passée en dix ans de 15080 (année 2000-2001) à 19548 (année 2010-2011) L'engouement pour cette jeune ville, à la conception singulière, ne se dément pas.

Depuis 2005, la réflexion sur le nécessaire accroissement du nombre de logements est en cours au sein de l'administration des affaires étudiantes. Ce point est venu à plusieurs reprises au conseil d'administration de l'université.

En 2008, le conseil d'administration a souhaité obtenir des précisions à propos du nombre de logements nécessaire pour répondre aux demandes futures.

Il est apparu important de motiver cet accroissement du nombre de logements et les principaux facteurs ont été les suivants :

- Le nombre d'étudiants universitaires a augmenté de façon régulière et tant la perception de l'administration des affaires étudiantes que celle du service d'études ont confirmé que cette évolution allait se poursuivre pendant plusieurs années. Ce constat est maintenant effectif.
- Le nombre d'étudiants inscrit sur une liste d'attente au service des logements (de l'ordre de 500 étudiants) restait régulier lors du milieu du printemps, période de réservation des logements ce qui a pour conséquence un risque significatif que plusieurs dizaines d'étudiants renoncent à s'inscrire à l'UCL faute de logements.
- La distorsion entre l'offre et la demande sur le site de l'UCL pousse les prix à la hausse dans le secteur privé ; un léger chômage locatif permet d'assurer une meilleure régulation des prix sur le marché et permet ainsi une démocratisation de l'accès notamment pour les étudiants de classe moyenne dans la mesure où les aides financières sont principalement accordées à ceux qui disposent de peu de revenus, les revenus intermédiaires étant moins aidés.
- Une partie de l'attractivité de l'université réside dans les logements qui sont offerts ; notamment le cadre de vie proposé et la qualité du service rendu.
- Il est évident que l'importante demande de logements est particulièrement significative à l'égard des étudiants primo-arrivants c'est-à-dire des étudiants de première génération. De plus, Louvain-la-Neuve attire dans le secteur privé des anciens étudiants qui, avant de déterminer leur futur lieu de vie, prolongent leur bail sur le site pendant un ou deux ans.
- Il faut aussi mentionner comme motif de décision l'intérêt que le mouvement étudiant et plus particulièrement l'AGL apportait à ce dossier ces dernières années et l'appui que ceux-ci ont donné dans ce contexte.

La décision du conseil d'administration a été d'envisager la construction d'environ 600 lits, en deux phases. Ceux-ci seraient construits uniquement à Louvain-la-Neuve, le site de Bruxelles

disposant de l'infrastructure immobilière de la ville en dehors du site ; par ailleurs, la densité d'étudiants sur le site est déjà fort élevée par rapport à sa capacité d'absorption. Six cent lits représentent un accroissement d'environ 15 % du parc logements étudiants UCL à Louvain-la-Neuve et un accroissement de 6 % du parc logements étudiants global à Louvain-la-Neuve

En ce qui concerne les constructions elles-mêmes, la transformation du Relais a permis l'intégration d'une quarantaine de chambres.

Le bâtiment Mercator I, qui est inauguré aujourd'hui, comporte 133 lits pour 119 logements.

Le projet suivant prévu pour septembre 2013 est le Mercator II avec une capacité d'environ 180 lits.

Deux bâtiments complémentaires seraient à construire, chacun d'environ 130 chambres chacun et ce avec une échéance en septembre 2015 et septembre 2016. Ces deux derniers bâtiments n'ont pas fait l'objet d'une décision définitive du conseil d'administration mais ont été intégrés dans la prospective 2012-2017 du budget social. Ces trois bâtiments seront consacrés à du logement en communautaires.

Le soutien de la Banque Européenne d'Investissements (BEI) s'avère particulièrement précieux dans le cas de la construction du Mercator II et des bâtiments de la deuxième phase d'investissement.

2. Pourquoi investir dans le logement pour une Université ?

En gérant des logements à destination de ses étudiants, l'Université catholique de Louvain s'inscrit dans une logique différente que celle d'un propriétaire immobilier. En éditant des critères d'accès, une politique de prix contrôlée par le Conseil des affaires sociales et étudiantes, l'UCL veut apporter une réponse plurielle aux situations particulières de ses étudiants, tout en favorisant une animation de la vie étudiante par un soutien aux collectifs étudiants.

Offrir des logements à ses étudiants est-elle une option pertinente pour une université ? La question mérite d'être posée. L'Université catholique de Louvain a choisi d'avoir une politique large d'offres de logements : en unités, c'est le plus grand loueur de logements de la Fédération Wallonie Bruxelles. Les raisons sont doubles :

- Avoir un rôle de régulateur du marché sur les sites universitaires, en appliquant des tarifs modérés pour une qualité minimale assurée. Le montant des loyers est soumis à l'avis du Conseil des Affaires sociales et étudiantes.
- Avoir une politique de logements permettant de rencontrer des situations où l'Université pose des choix.

Disposer d'un parc de logements important permet de développer une politique qui peut s'articuler sur une vision des affaires étudiantes. Ainsi, à l'UCL, les logements ne répondent pas strictement à la loi de l'offre et de la demande :

- Une série de communautaires est réservée à l'hébergement d'étudiants impliqués dans l'animation extra-académique des sites universitaires (les kots-à-projets, les cercles et les régionales). Au total, sur Louvain-la-Neuve, 113 plateaux sont destinés à accueillir ce type d'investissement étudiant 10 aux cercles, 15 aux régionales et 88 aux kots-à-projets. Le modèle des Kaps de Louvain-la-Neuve essaime en Europe et plus particulièrement en France où sous une modalité différente, les municipalités s'associent avec les universités pour développer des co-locations à projet social, le plus souvent transgénérationnel.
- Une deuxième série de communautaires est réservée aux étudiants à profil spécifique, citons l'encadrement au sein de communautaires de personnes porteuses d'un handicap

(Programme Aide-Handi¹, récompensé par Cap 48) ou la constitution de kots pour les étudiants sportifs de haut niveau.

- Les logements sont attribués en fonction de divers critères décidés par l'Université : accueil des primo-arrivants, priorités sociales, accueil des étudiants internationaux (étudiants d'échanges ou étudiants du Sud). Dans l'accueil des étudiants du Sud, des partenariats avec une asbl comme Le Placet sont noués afin d'accueillir les étudiants de troisième cycle et leurs familles. Le détail est présenté à l'annexe 1 en fin de dossier.

L'espace et l'aménagement offerts aux étudiants prend en compte leurs spécificités. Ainsi, le parc de logements de l'UCL comporte, par exemple, des appartements destinés prioritairement aux familles d'étudiants étrangers, les étudiants porteurs d'handicap disposent généralement de logements adaptés lorsque ceci s'avère nécessaire, etc.

Le logement est un lieu créateur de lien social. Lors de la transition du secondaire vers l'université, lors d'une arrivée de l'étranger, il semble primordial de préserver un tel lieu.

3. De la conception à la réalisation : caractéristiques techniques

Offrir de nouveaux logements dans une démarche citoyenne, penser aux personnes à mobilité réduite, s'inscrire dans l'économie de l'énergie (bâtiment basse énergie), promouvoir le déplacement en vélo, utiliser des panneaux solaires, le nouveau bâtiment s'inscrit dans la cohérence de son époque.

Le bâtiment Mercator I comporte 119 logements répartis en 72 chambres en communautaire, 18 chambres flat, 25 studios, 2 appartements une chambre et 2 appartements deux chambres. C'est un bâtiment à basse énergie, le premier réalisé par l'UCL pour du logement étudiant. Le durable n'est pas que dans les briques et les performances énergétiques, un parc de vélos, des panneaux solaires inscrivent ce bâtiment dans le respect de l'environnement.

La conception du bâtiment relève de l'administration du patrimoine immobilier, le maître d'œuvre est Dominique Roufosse. Les deux administrations ADPI et ADAE ont étroitement collaboré, le service des logements LOGE assurera la location de cet immeuble.

Caractéristiques techniques du bâtiment :

¹ En collaboration avec le Service des logements de l'UCL, le Service «Aide Handi» aide l'étudiant porteur d'un handicap dans la recherche d'un logement adapté situé généralement à proximité de la faculté de l'étudiant.

Différents types de logements situés dans plusieurs quartiers sont proposés :

Kot spécifique à l'étudiant handicapé

Une équipe d'environ sept étudiants est constituée dans le but d'aider l'étudiant handicapé au quotidien tout au long de son année académique (loisirs, repas, déplacements, etc.). L'étudiant, avec le Service « Aide-Handi» et le Service des logements recrute les candidats-étudiants et forme une équipe;

Kot communautaire UCL dans lequel vivent de cinq à huit étudiants L'étudiant handicapé s'y intègre et y vit de façon autonome. Cependant, les cokoteurs sensibilisés à la problématique du handicap peuvent lui apporter leur soutien;

Studio ou appartement adapté

L'étudiant handicapé y vit seul et de manière autonome.

- chantier commencé le lundi 16/08/2010
- chantier terminé le 09/09/2011
- 12 mois d'études (y compris appels d'offres)
- 4 mois de délai administratif d'obtention du permis
- 12 mois de travaux

- 5062m² bruts

- 119 logements répartis en
 - 72 chambres communautaires (36 groupées par 4 et 36 groupées par 6)
 - 2 appartements chambres PMR
 - 2 appartements 2 chambres
 - 8 studios 2 personnes
 - 18 flats 1 personne
 - 17 studios 1 personne

- 62 cuisines équipées
- 60 cuvettes de WC
- 68 salles de douches

- raccordement au réseau électrique UCL
- raccordement au réseau de distribution d'eau chaude central de l'UCL
- raccordement à l'eau de distribution IECBW
- raccordement à la télédistribution VOO (non encore en fonction)

- niveau K : 22 (calcul CALE2)
- niveau Ew : 66 (calcul CALE2)
- consommation kWh/m² an = 99 (calcul CALE2)

Le **E** représente la consommation caractéristique annuelle d'énergie primaire nécessaire pour le chauffage, le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires, la ventilation et éventuellement l'éclairage du bâtiment .

Le **niveau Ew** est le niveau de performance énergétique globale du bâtiment qui résulte du rapport entre le E du bâtiment et une valeur E de référence.

CALE2 est l'outil de calcul, développé dans Excel permettant d'évaluer la performance énergétique des bâtiments.

- puissance en eau chaude distribuée depuis le réseau UCL : 600kW (67/85°C été/hiver)
- puissance électrique UCL installée : 125A

- 8 places de parking voiture en sous sol (dont 3 garages fermés)
- 150 emplacements pour vélos

- installation solaire composées de 20 panneaux solaires
- chaque panneau composé de 20 tubes sous vide à double paroi verre, soit 400 tubes au total
- 32m² de surface effective d'absorbeur
- 62m² de surface globale de capteurs
- (en cours de montage) report de toutes les données/mesures vers un PC de contrôle
- 4 réservoirs d'eau chaude sanitaires de 2000l, soit 8000