

ARCHILIC

MAGAZINE
ARCHITECTURE
LUXEMBOURG

PRIX
LUXEMBOURGEOIS
D'ARCHITECTURE

72

LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES
92

LES CHÂTEAUX D'EAU
108

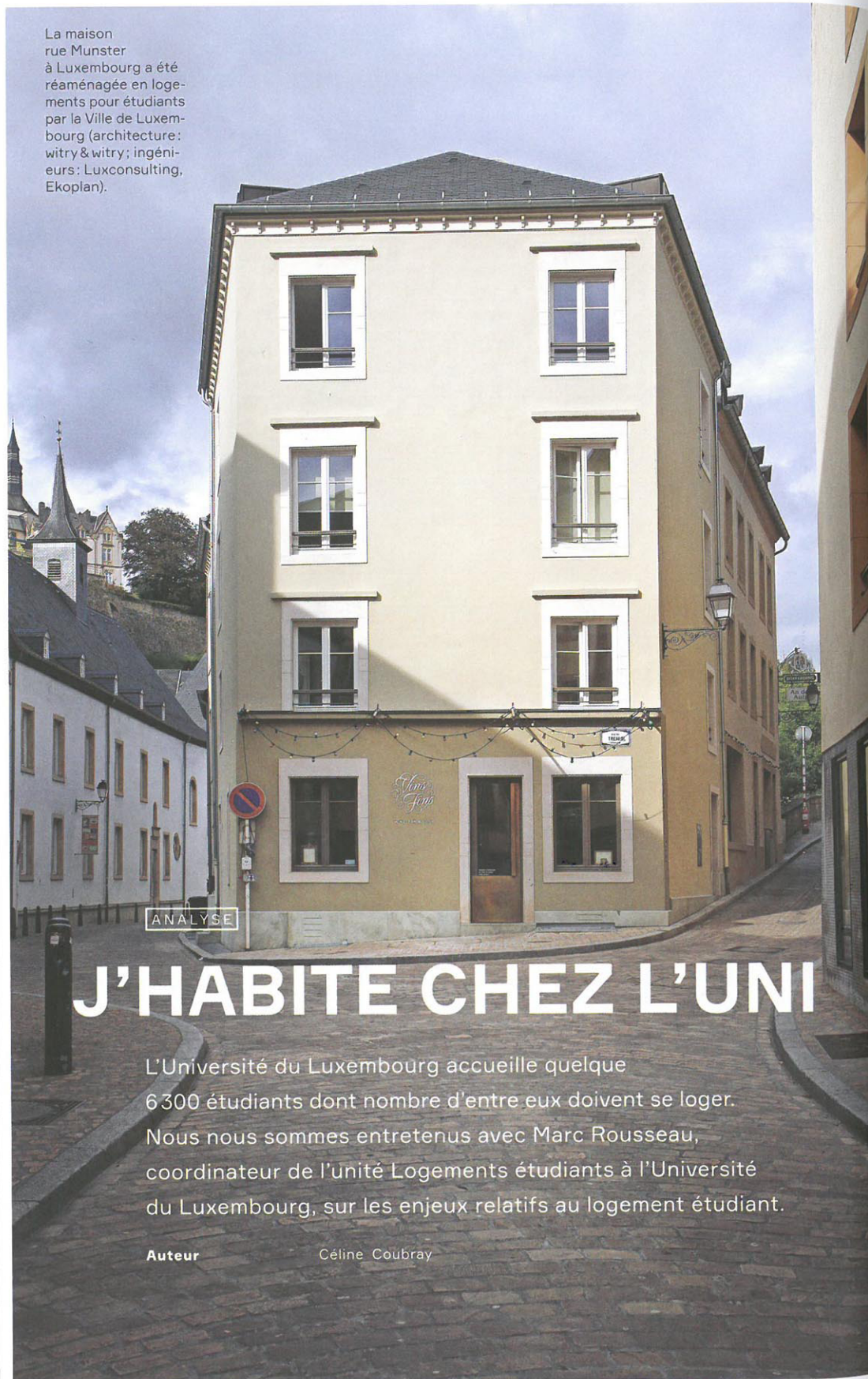
NJOY
124

11 - HIVER 2015 / 2016
8,00 EURO

5 453000 010008 11

HABITAT

La maison rue Munster à Luxembourg a été réaménagée en logements pour étudiants par la Ville de Luxembourg (architecture: wityr & wityr; ingénieurs: Luxconsulting, Ekoplan).



ANALYSE

J'HABITE CHEZ L'UNI

L'Université du Luxembourg accueille quelque 6 300 étudiants dont nombre d'entre eux doivent se loger. Nous nous sommes entretenus avec Marc Rousseau, coordinateur de l'unité Logements étudiants à l'Université du Luxembourg, sur les enjeux relatifs au logement étudiant.

Auteur

Céline Coubray

LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

À l'occasion de la rentrée universitaire et du déménagement de l'Université du Luxembourg à Belval, ARCHIDUC s'intéresse à la question du logement étudiant avec un témoignage de pratique, le cas d'une rénovation et la présentation d'une nouvelle construction.

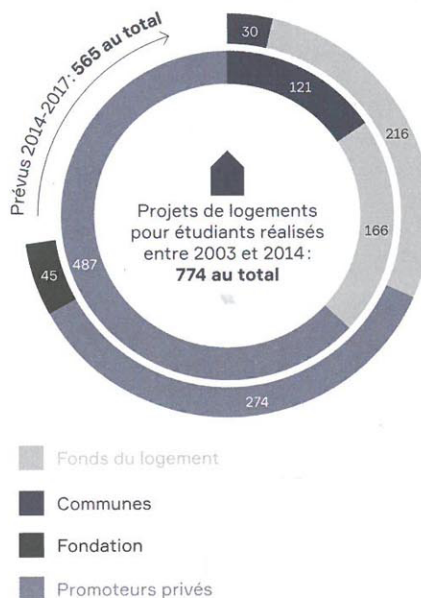
L'ancienne gare de Noertzange a été transformée par a+t architecture pour devenir des logements étudiants. Cette transformation, réalisée avec le Service des sites et monuments nationaux, a permis de trouver une nouvelle fonction à cet élément patrimonial.



ARCHIDUC Monsieur Rousseau, pouvez-vous nous expliquer quel rôle joue l'Université du Luxembourg en ce qui concerne les logements étudiants ?

MARC ROUSSEAU En 2003, il a été décidé que l'Université du Luxembourg gèrerait son propre parc de logements qu'elle met à disposition des étudiants, sur le modèle de ce qui est fait en Grande-Bretagne. C'est une situation différente de la France ou de l'Allemagne par exemple, où des structures paraétatiques aident les étudiants à se loger. Au Luxembourg, nous sommes partis de rien et avons fait le choix de louer des immeubles existant sur le marché, à proximité des campus. Ceci nous permet de sous-louer un certain nombre de logements à nos étudiants. En aucun cas nous ne sommes propriétaires des biens. Nous ne sommes pas là pour faire de la spéculation, mais bien pour rendre un service aux étudiants. Notre *core business* reste bien entendu l'enseignement et la recherche,

NOMBRE DES PROJETS DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS



pas celui d'acheter des immeubles. En termes de logement, nous sommes un acteur parmi d'autres sur le marché.

Quels sont les types de bien que vous recherchez ?

MR Il y a trois zones géographiques sur lesquelles les efforts sont concentrés : Esch-sur-Alzette, Belval et Luxembourg-ville. Plutôt que des logements isolés, nous recherchons dans la mesure du possible des ensembles résidentiels, d'une taille supérieure à la maison unifamiliale classique, ce qui permet de créer plusieurs chambres au sein d'un même immeuble. C'est le cas par exemple de la maison Victor Hugo à Esch qui hébergeait autrefois les bureaux de l'entreprise Reckinger. Il est évident que pour les résidences au Limpertsberg, nous avons trouvé des petits immeubles ou maisons, mais à Esch par exemple, nous visions des biens comprenant au moins 12 chambres. Au total, l'Université gère, en date du 3 septembre 2015, 782 chambres. À la fin 2017, l'Université a prévu de disposer de 1305 logements étudiants.

Auprès de qui contractez-vous ces contrats de bail locatif ?

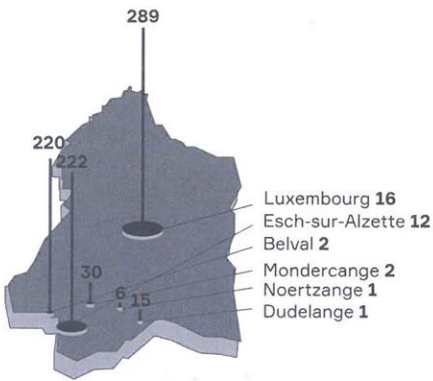
MR Il s'agit de particuliers, des personnes comme vous et moi qui disposent d'un bien adapté, de promoteurs privés ou publics, qui peuvent être aussi une commune ou des structures comme le Fonds du logement. Nous établissons alors un contrat de bail entre l'Université et le propriétaire, contrat qui est discuté au cas par cas.

Certaines unités d'habitation existantes nécessitent toutefois des aménagements pour accueillir les étudiants. Comment cela se passe-t-il alors ?

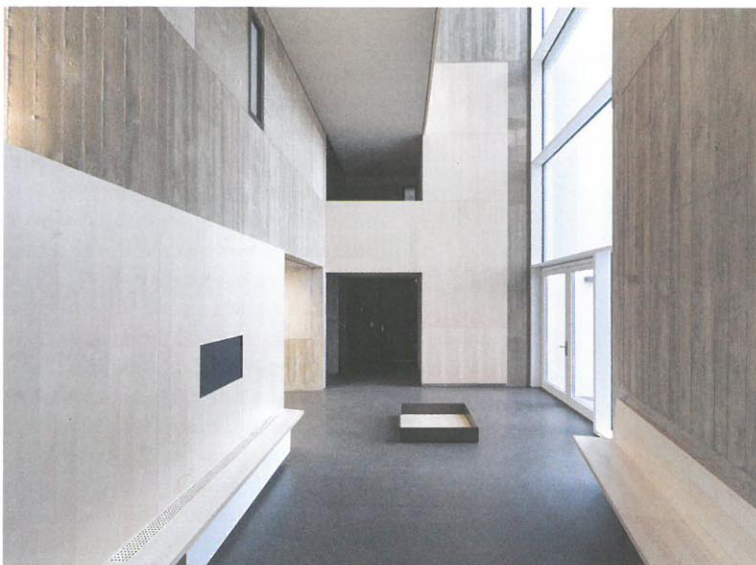
MR S'il y a des aménagements à faire, ils sont à la charge du propriétaire. C'est vraiment une relation « classique » entre un locataire et un propriétaire. D'une manière générale, nous n'avons pas de standards et nous suivons le règlement des bâtisses de la commune dans laquelle se trouve le logement. Il faut aussi savoir qu'il n'existe pas de base légale spécifique pour les logements étudiants. Le règlement se base sur les habitations traditionnelles. La cuisine doit être équipée, par exemple, et il doit y avoir suffisamment de sanitaires. L'Université fournit juste le mobilier de la chambre.

Photos: Olivier Minaire, Bohumil Kostohryz

INVENTAIRE DES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



a + t architecture vient de livrer une nouvelle résidence passive pour étudiants à Oberkorn. Elle se compose de six duplex à cinq ou six chambres et de deux appartements. Le grand hall d'entrée est conçu pour être un lieu de rencontre entre les étudiants.



Quel est l'avantage pour les propriétaires de louer à l'Université?

MR En louant à l'Université, les propriétaires ont un interlocuteur unique, plutôt qu'un locataire par chambre. Cela permet aussi de réaliser des contrats sur plusieurs années et d'avoir une assurance financière quant au règlement des loyers. Cela leur garantit donc une stabilité et une forme de garantie pour leur bien.

Avez-vous reçu des sollicitations de la part de certaines communes?

MR Il est évident qu'avec notre action, nous contribuons à un certain dynamisme du marché locatif et donc des flux de population. Nous avons par exemple contribué à amener une nouvelle population dans le centre-ville d'Esch-sur-Alzette. Alors que les familles préfèrent s'installer dans les quartiers périphériques de la ville, nous occupons avec nos logements étudiants des immeubles en centre-ville. Cela est possible notamment parce que nous ne sommes pas demandeurs de parking. Les propriétaires d'immeubles occupés par les étudiants en centre-ville peuvent bénéficier d'une dérogation et ne sont pas contraints à respecter le ratio de 1,5 emplacement de parking par ménage. Nous participons donc au renouveau du dynamisme urbain.

Par ailleurs, la création de logements étudiants contribue à la revalorisation du patrimoine, comme c'est le cas pour l'ancienne gare de Noertzange ou encore le Grand Hôtel à Dudelage.



MARC ROUSSEAU

est coordinateur de l'unité Logements étudiants au Service des études et de la vie étudiante à l'Université du Luxembourg.

De quelle qualité sont généralement les logements étudiants au Luxembourg?

MR Franchement, nous n'avons pas à rougir de cela. Les nouvelles constructions sont de très bonne qualité. D'une manière générale, on a la chance de pouvoir bénéficier de constructions de très haut niveau, qui relèvent des exigences gouvernementales en matière de construction. Pour les rénovations, cela est plus inégal, mais nous recherchons toujours la juste mesure. Dans l'ensemble, les étudiants qui passent par l'Université sont bien logés.

Quelle est la stratégie pour les années à venir?

MR La stratégie maintenant à mettre en place est de réduire le nombre d'immeubles à gérer tout en augmentant le nombre de chambres. Nous travaillons en plan quadriannuel et nous sommes donc à la recherche de projets pour 2018. En aucun cas notre volonté n'est d'avoir 100% de nos étudiants logés par nos services. Aujourd'hui, nous couvrons les besoins d'environ 20% des étudiants inscrits en 2014. Mais nous ne sommes pas seuls sur ce marché et la demande pour les logements temporaires à faible loyer est très forte.