

20 vérités et contrevérités sur la Résidence Universitaire Jean Zay d'Antony (92)



AMENAGEMENT

L'AARUA s'oppose à un projet de transformation du site de la RUA

FAUX ! Dans le contexte actuel de crise du logement social étudiant, l'association s'oppose au projet de la municipalité (qui supprime la majorité des logements étudiants) et propose un projet cohérent de réhabilitation des bâtiments existants, de rénovation et d'aménagement du quartier Jean Zay. Ce projet vise à réhabiliter les chambres individuelles et les T2 existants et à retrouver une capacité sur site d'au moins 2000 logements étudiants. Il préserve parfaitement les espaces verts, améliore le stationnement et propose une mixité sociale avec 400 logements supplémentaires, en associant « le développement des activités phares : culturelles, sociales, universitaires, voire commerciales qui dynamiseraient l'urbanité du quartier à la hauteur des ambitions de la ville et de ses habitants ».

Document édité par
AARUA - Association des Amis de la
Résidence Universitaire d'Antony (92)
14, rue des Hautes Bièvres
92160 ANTONY
<http://amisrua.antony.free.fr>
amis.rua@hotmail.fr
Version du 25 avril 2013

Edito

Doit-elle être détruite ou a-t-elle un avenir ?

La Résidence Universitaire Jean Zay à Antony (RUA) répondait initialement à une partie des besoins de logements des étudiants vivant seuls ou en couples (16% de la capacité des CROUS en Ile-de-France), avec des infrastructures inexistantes dans d'autres résidences et des moyens humains importants (gestion, activités etc.). Elle est vouée à la destruction par ses détracteurs (le trio Mairie d'Antony, CAHB, CG 92). Pour des raisons foncières et immobilières, ils n'ont cessé de la dévaloriser et la démolissent peu à peu, alors que s'accroît le manque cruel de logement social étudiant à loyer abordable pour les étudiants issus de milieu populaire (boursiers ou non) de France et d'ailleurs.

L'enjeu : un bras de fer sur la destination de plus de 10 ha (rapport Socotec) de terrains, et donc sur l'avenir de milliers d'étudiants ...

Ce document vise à apporter un éclairage et des réponses aux idées reçues autour de la Résidence Universitaire d'Antony et plus globalement aux questions sur le logement étudiant.

OUVERTURES

La Résidence Universitaire Jean Zay n'a pas d'ouverture sur la ville d'Antony.

FAUX ! La cité Jean Zay est plus « perméable » que tous les quartiers environnants, on peut la traverser dans tous les sens, même en voiture, comme le prouvent les Antoniens amateurs d'art contemporain à l'espace Beaudouin, les sportifs qui viennent s'entraîner au centre sportif. S'ils n'utilisaient pas ces équipements publics ou privés, ces derniers seraient déjà fermés depuis des années, Ce sont la ville d'Antony, la CAHB et le CROUS qui ont dévitalisé la cité : en retirant la Poste, les crèches, l'école maternelle, le centre médical, en supprimant la salle polyvalente, la bibliothèque, les salles des groupes de travail du B et du C, le resto U et la cafeteria ; pourtant, la plupart étaient partagés par les habitants riverains du quartier, suite à des accords entre CROUS et ville. Plus récemment les mêmes ont tout fait pour que la salle Marguerite Duras ne puisse pas servir de salle de cinéma durant les travaux du Sélect et devienne inutilisable aux associations antoniennes qui y organisaient des conférences depuis fort longtemps.

LA RUA : UNE CHARGE LOCALE ?

Les résidents sont une charge pour la ville

FAUX ! Les résidents pour y vivre utilisent les services et les équipements commerciaux de la ville. Des exemples illustrent ce fait. La restauration rapide, les pharmacies leur servent fréquemment. Beaucoup d'étudiants qui restent le week-end à la RUA font leurs courses au marché, ou dans les commerces de la Croix de Berny ou du centre ville. Les résidents ouvrent leur premier compte dans une des banques à Antony. Qu'ils soient français ou étrangers les résidents utilisent la Poste et les banques. Et n'oublions pas qu'un grand nombre d'Antoniens sont d'anciens résidents...

SURFACES ET LOYERS

Les résidents veulent des chambres de 16 à 20 m² au minimum.

FAUX ! L'AARUA a mené une enquête auprès des résidents au printemps 2012, sous la forme d'un questionnaire présenté au porte à porte et a obtenu 195 réponses, atteignant ainsi un pourcentage tout à fait représentatif. Il en résulte que le prix très bas du loyer (chambre 149€, T2 239€ avant ALS) est le critère le plus important (74%) au-delà des améliorations portant sur la taille du logement (24%), ce qui paraît logique dans du logement social étudiant. Notre projet montre que tout le confort moderne peut se faire dans les surfaces existantes.

(voir page d'accueil de notre site <http://amisrua.antony.free.fr>)

NOSTALGIE

L'AARUA et ses membres sont des anciens qui défendent la RUA comme une pièce de musée.

FAUX ! La vocation de l'AARUA n'a rien à voir avec la nostalgie. Ses statuts précisent que « L'association a pour objet de regrouper toutes celles et tous ceux qui à travers le monde veulent :

- ▶ défendre la RUA et le logement social étudiant, et particulièrement tous les logements étudiants et équipements collectifs présents sur le site d'Antony.
- ▶ défendre et promouvoir, notamment sur la ville d'Antony, toutes les actions universitaires et culturelles mises en œuvre par les résidents (en particulier au sein des Groupes d'Etudes)
- ▶ favoriser les rencontres et les échanges entre le campus universitaire et son environnement local, national et international. »

Le contre projet proposé par l'AARUA défend l'idée d'une rénovation très ambitieuse pour le Sud de la capitale, et qui peut être de dimension nationale et internationale

A l'inverse, Patrick Devedjian, ancien Maire et président du CG 92 agit depuis des décennies pour réduire au maximum la Cité U et dégager les terrains pour en changer la destination.

FAUX ETUDIANTS

Les résidents ne sont pas des étudiants

FAUX ! Pour obtenir une chambre universitaire, où que ce soit en France, il est obligatoire de faire la demande auprès du CROUS. C'est la commission d'attribution qui décide chaque année de l'affectation. Elle prend en compte : les études, la distance géographique, l'avis d'imposition des parents, tout cela sous l'autorité du CROUS.

Il existe beaucoup d'idées reçues sur le fait que certains étudiants ne sont pas tous jeunes. C'est normal, car beaucoup d'entre eux, sont engagés dans des études longues et ont du mal à se reloger ensuite, mais ils partent ...

La résidence abrite des gens « douteux »

FAUX : La cité loge des étudiants de toutes origines et de toutes disciplines et les rumeurs portant selon les époques sur les mœurs, les trafics ou la religion ont débuté avec l'ouverture de la cité. On peut imaginer que les on-dit qui circulent ne sont pas innocents... Par ailleurs les étudiants ne sont pas plus parfaits que les autres habitants de notre pays.

ENFANTS INTERDITS

Les couples avec enfant ne sont pas admis dans les T2

VRAI ! Le conseil d'administration du CROUS de Versailles vient de décider de changer le règlement intérieur, alors que, depuis la Libération, les T2 ont été conçus pour les couples. Les crèches et la maternelle (disparues avec la destruction du bâtiment C) accueillait prioritairement les enfants de résidents, mais aussi ceux de la ville. L'aire de jeux sur la pelouse du bâtiment F existe encore et est ouverte à tous.

DENSIFICATION

La ville d'Antony pense que l'AARUA veut densifier les terrains de la RUA.

VRAI ! Mais il ne s'agit pas de densifier pour densifier. A l'origine dans les années 50, la RUA accueillait jusqu'à 3 000 résidents, aussi bien des célibataires que des couples. Depuis deux bâtiments ont été cyniquement abattus : le bât B (342 chambres) en 1986, et le C (548 chambres) en 2010. L'objectif de notre contre-projet est de conserver un minimum de 2 000 logements aux côtés de 1 000 à 1500 nouveaux habitants sur le quartier, pouvant inclure des logements de jeunes travailleurs et d'autres habitants.

PEU DE DEMANDES D'ADMISSION

Très peu d'étudiants demandent une chambre à la RUA

VRAI ? Il est possible que le CROUS reçoive peu de demandes pour la RUA. Mais

- ▶ Durant une longue période seuls les étudiants de l'Académie de Versailles avaient accès à l'offre de logement de la RUA, ce n'est que tout récemment que les étudiants de Paris et de Créteil peuvent de nouveau postuler et la plupart du temps, ils ne le savent pas.
- ▶ L'image de la RUA a été très écornée par certains médias qui ne montraient que les logements insalubres qui n'avaient pas été entretenus par le Crous.
- ▶ Le manque d'entretien et de rénovation de la part du Crous est une réalité et nombre de chambres deviennent inutilisables.
- ▶ Le CROUS reste dans une démarche de fermeture des bâtiments et limite au maximum le nombre des nouvelles admissions. Tout a été fait pour justifier « la chronique d'une mort annoncée de la RUA ».

LE TAUX D'OCCUPATION

Les représentants étudiants se voient refuser l'accès aux statistiques

VRAI ! Le nombre exact de logements habitables ou considérés comme tels, n'est pas communiqué. De même le taux d'occupation par bâtiment reste inconnu, les données transmises par le CROUS n'étant pas fiables : ainsi on se demande comment est calculé le ratio de 70% d'occupation annoncé pour le bâtiment F, alors qu'il est moitié vide.

TROP GRAND...

La RUA est un ensemble ingérable, trop grand, il faut des petites unités, les étudiants s'y sentent mieux et on peut les disperser en ville

FAUX ET VRAI... Pourquoi opposer ces 2 options ? Il n'y a pas de raison de privilégier l'une des solutions et si certains étudiants préfèrent habiter dans de petites résidences, d'autres souhaitent pouvoir bénéficier d'équipements et de soutien, qui ne peuvent exister que dans des campus. Il suffit de regarder ce qui se fait depuis des lustres dans d'autres pays, pour comprendre l'intérêt à loger dans un lieu où tout ce qui est nécessaire aux études est offert sur place. Ce sont les restrictions de personnel (intendants, concierges...) qui entraînent les difficultés de gestion.

LAID...

C'est une architecture dépassée, des bâtiments désuets.

FAUX : Contrairement à ce que dit le Maire, l'architecture de cet ensemble des années 50 est reconnue comme étant d'une grande qualité et mérite une réhabilitation, comme beaucoup d'architectures de cette époque. Le rapport de l'évaluation des locaux par la SOCO-TEC prouve que tout est réhabilitable, ce qui n'exclurait pas la juxtaposition de structures nouvelles. Surprise ! C'est le bât A, le plus haut des bâtiments (10 niveaux) qui est conservé dans le projet de la ville...

MONTANT DES LOYERS

Ce n'est pas grave si les loyers sont plus élevés, l'ALS (APL) compense...

FAUX : l'Allocation Logement (ALS ou APL) peut « compenser » en partie des loyers plus élevés mais c'est le contribuable qui paie la différence. Aider les étudiants à se loger dans de l'habitat social dédié est au final moins coûteux pour la collectivité.

Les étudiants des résidences universitaires n'ont pas tous des bourses d'études, car ils ne correspondent pas à l'ensemble des critères (distance géographique, etc.) ou bien les revenus des parents sont un peu au dessus du seuil. En conséquence, ils sont obligés de trouver un travail à temps partiel, et donc consacrent moins de temps à étudier. Des calculs précis ont été faits et démontrent que même avec une bourse à échelon maximum et l'ALS, nombre d'étudiants vivent mal avec des conséquences sur leur santé. Il faut aussi rappeler qu'une partie des charges (qui n'existaient pas par le passé) n'entrent pas dans le calcul de l'ALS/APL .

PROPRIETE ET DEDOMMAGEMENTS

Malgré la décision du Tribunal Administratif le CROUS ne redevient pas propriétaire

FAUX ! Pour preuve : c'est bien entre le CROUS et la CAHB qu'avait été signé le transfert de propriété. Depuis, le Crous continue de payer jusqu'en 2019 (à la CAHB !) pour le remboursement de l'emprunt. Le CROUS (donc l'Etat) est bien propriétaire de l'ensemble de la résidence et ce sont les terrains qui ont été remboursés les premiers à l'OPDH, constructeur et emprunteur (Convention du 7 Mai 1952, art.2).

La CAHB doit être dédommée de ses 33 Millions d'investissements :

FAUX ! La destruction du bâtiment C (3 M €) a été payée par le Conseil Général qui ne sera remboursé qu'en cas de vente du terrain ; le bâtiment A dont la réhabilitation luxueuse est évaluée à 28 M € n'a fait l'objet que d'études et de marchés de maître d'œuvre, les marchés de construction n'ont pas été passés... 4 ou 5 M € ont donc été dépensés pour les premiers marchés, la CAHB et la ville avaient hâte de démolir sans tenir compte des recours devant le Tribunal Administratif. Autrement dit, elles ont pris des risques qu'elles veulent faire payer à l'Etat... C'est au contraire l'Etat qui devrait exiger de la CAHB le dédommagement des 548 chambres détruites alors que seul l'arrêt attaqué et annulé par le TA permettait une démolition, qui n'est ni dans la loi, ni dans le décret d'application.

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La résidence étant loin des écoles et facultés, elle n'est pas un vrai campus et présente peu d'intérêt

FAUX : Elle est très bien située (RER, Bus, TVM) et permet de rejoindre la plupart des lieux d'étude en peu de temps. (Paris, Sceaux, Orsay, Cachan, ... Créteil, Versailles, voire Nanterre).. De plus, rien n'empêche d'implanter des structures universitaires sur Jean Zay. L'université de Paris intra muros a été conçue sans logements sociaux pour ceux qui débutent leurs études. Antony a toujours pallié ce manque et doit continuer à le faire. On sait par ailleurs que les loyers sont souvent inaccessibles dans le privé (parfois jusqu'à 600 euros, pour une chambre de bonne avec une exigence de sur-garantie demandée par les propriétaires).



RENOVATION

« La résidence Jean-Zay d'Antony, qui a été construite en 1955 et n'a jamais été rénovée, » (Valérie Pécresse, Assemblée nationale, 10 février 2010)

FAUX ! La RUA a vécu quelques réhabilitations partielles et améliorations. Les plus gros travaux de réhabilitation ont été entrepris en 1990 (sous le Ministère Jospin) mais sont restés inachevés.

LE CROUS – L'ETAT

« la résidence universitaire, abandonnée depuis longtemps par l'Etat » (*Le Maire d'Antony, Guide municipal 2013*)

VRAI, mais le Crous avait-il les moyens financiers pour le faire ? Le Crous c'est l'Etat. Les politiques libérales n'ont jamais été en faveur des étudiants de milieu modeste. Le bilan est même catastrophique ! Il n'y a jamais vraiment eu d'investissements financiers audacieux ni de projets ambitieux pour construire davantage de logements étudiants.

Quand la CAHB a obtenu la propriété de la RUA en 2009, son Président a entrepris immédiatement d'organiser sa démolition partielle au lieu de chercher à la réhabiliter pour lutter contre la précarité chez les étudiants. Seule la réhabilitation d'un bâtiment a été programmée. (Pour mieux « faire passer » la démolition des autres ?)

DANGER... INSALUBRITE... NORMES

Il faut détruire ces bâtiments qui sont dangereux et susceptibles de s'effondrer

FAUX : le rapport « Socotec » démontre que la résidence est solide et qu'aucun risque ne la menace. Et l'amiante existant peut tout à fait être traité dans le cadre de la réhabilitation comme cela se fait très souvent ailleurs.

La RUA est vétuste et n'est pas aux normes.

C'EST EXACT, mais ... justement, c'est une des raisons pour laquelle que nous demandons depuis des années, l'urgence d'une réhabilitation en profondeur pour plus de confort et de sécurité pour les résidents : des sanitaires intégrés, une remise aux normes de l'électricité, de nouveaux meubles, une prise internet, des espaces collectifs rénovés avec ascenseur, etc... A noter que le contre-projet de réhabilitation de l'AARUA agrandit les chambres de 10,5m² à 14m² en intégrant leurs parties communes, avec WC, salles d'eau et kitchenette.

DESTRUCTION/ RECONSTRUCTION

Le département et l'Etat reconstruisent 1,2 logement pour chaque logement détruit

FAUX !! Ceci avait été affirmé dans une convention quinquennale signée en 2008 entre P. Devedjian Président du Conseil général des Hauts de Seine et V. Péresse alors Ministre de l'Enseignement Supérieur, la ministre affirmant même que les nouvelles constructions devraient précéder les démolitions. 5 ans plus tard, à la date limite fixée par la convention, malgré les efforts du Conseil général pour masquer les carences, c'est moins de la moitié des logements démolis qui a été compensée par des reconstructions. Les loyers y sont plus élevés et comprennent des charges très lourdes à l'instar de la résidence Louise Bourgeois (119 logements) rue de l'Annapurna à Antony. De plus des centaines de logements ont été « gelés » par le CROUS, ce qui réduit encore la capacité d'accueil.

**SAUVONS LES
BÂTIMENTS F, G
ET H, T2 DE 27M²,
MENACÉS DE
DESTRUCTION !!!**



TROP CHER

FAUX ! il faut aussi tenir compte du coût global pour la société d'un étudiant qui renonce à la poursuite de sa scolarité, ou qui double ses années pour assurer le financement de ses études et en particulier de son logement, La Région envisage une réhabilitation, et une reconstruction partielle de la RUA et est toujours prête à engager 20 Millions d'euros sur les 100-110 Millions à prévoir pour l'ensemble de la réhabilitation. Un débat doit être engagé sur la meilleure utilisation possible des financements afin de tendre vers un maximum de logements adaptés aux besoins des étudiants. En réhabilitant, on peut améliorer considérablement le bilan énergétique en évitant d'alourdir le bilan carbone par toutes les "énergies grises" que représenteraient aujourd'hui les démolitions reconstructions. Mais on ne pourra débattre qu'avec de véritables estimations qui tiendront compte aussi des équipements.

MERCI DE RELAYER ET DIFFUSER CETTE INFORMATION

...pour battre en brèche l'intox et les manipulations qui durent depuis des années et visent à « tuer » la RUA. Et si nous vous avons convaincu-e-s, exigez avec nous que l'Etat s'en mêle !!

Pour nous contacter amis.rua@hotmail.fr ou **AARUA 14, rue des Hautes Bièvres 92160 ANTONY**

POUR VOUS INFORMER...

...sur notre projet, l'histoire de la RUA et les enjeux masqués, nos actions sur le terrain et devant le tribunal administratif en coordination avec de nombreux élus et un collectif de 27 organisations visitez notre site Internet : <http://amisrua.antony.free.fr>

NOUS AVONS BESOIN DE VOTRE AIDE

Vous pouvez adhérer à l'association (10 ou 20 euros)

Bulletin d'adhésion en ligne sur notre site, ou adresse postale (page 1)

N'hésitez pas à nous soutenir financièrement par vos dons, le suivi juridique des recours coûte cher.