



*La Ministre de la Cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales*

Le Ministre chargé de la Ville et du logement

*La Ministre de l'Enseignement supérieur,
de la recherche et de l'innovation*

Paris, le **29 JUL. 2019**

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région
Mesdames et Messieurs les recteurs

Objet : développement du logement étudiant et jeunes actifs

Le Gouvernement attache une grande attention à l'amélioration des conditions de vie et de logement de nos jeunes concitoyens, qu'ils soient étudiants ou bien jeunes actifs. Nous poursuivons le double objectif d'améliorer leur accès aux études supérieures et leur insertion professionnelle et de favoriser leur réussite et leur accès à l'autonomie, notamment pour les étudiants issus des catégories sociales les moins favorisées et les jeunes actifs aux ressources encore fragiles.

Les effectifs des classes d'âge 1990-2005 sont particulièrement importants et la part de la population qui accède aux études supérieures croît.

La mobilisation, sous votre pilotage, de l'ensemble des acteurs du logement en région est déterminante pour faciliter l'accès au logement des étudiants ainsi que des jeunes actifs, en particulier ceux en mobilité (saisonniers, CDD, en alternance ou en formation, stagiaires...) ou qui sont modestes voire vulnérables (sortants de l'aide sociale à l'enfance, jeunes réfugiés...). Nous devons contribuer à résoudre les difficultés qu'ils peuvent rencontrer : ressources financières faibles ou instables, offre de logements qui n'est pas toujours adaptée (taille du logement et loyer ou durée de location), alors que les besoins sont souvent immédiats.

Le logement ne doit pas être un frein aux études que l'on souhaite suivre ou à l'emploi que l'on souhaite rejoindre, surtout en début de carrière : des réponses appropriées et rapides doivent donc être

développées pour aider, au moins temporairement, à choisir et non pas subir son lieu de vie. Nous devons travailler tous ensemble pour adapter le marché du logement aux nouveaux besoins des jeunes.

Un premier plan pour la construction de nouveaux logements pour les étudiants a permis la mise en service de 40 000 places nouvelles sur la période 2013 à 2017. Chacune de vos régions y a pris une part déterminante et nous vous en remercions. L'accroissement du nombre d'étudiants et d'entrants dans la vie active se poursuivra au cours de la décennie à venir : c'est une chance pour notre pays et cela ne doit pas se faire au détriment de l'autonomie et de l'émancipation de la jeunesse.

C'est pourquoi le Gouvernement souhaite poursuivre l'effort engagé, en amplifiant la politique menée dans le cadre du « plan 40 000 » et en portant l'objectif à 60 000 nouveaux logements destinés aux étudiants, créés en cinq ans. Par ailleurs, il a été retenu un objectif spécifique complémentaire de création de 20 000 logements destinés aux moins de trente ans entrés dans la vie active – un public davantage mobile professionnellement et qui débute aujourd'hui plus difficilement son parcours résidentiel en zone tendue.

Nous vous demandons donc de consolider en 2019 les partenariats développés et le pilotage déjà en place dans votre région, afin de donner une impulsion forte et permanente à la production de logements destinés aux étudiants et aux jeunes actifs. Pour ce faire, vous pourrez vous appuyer sur les instances de concertation ou de décision existantes et créer, avec les préfets de département et les autorités locales, de nouveaux comités de pilotages locaux adaptés aux implantations universitaires ou aux principaux bassins d'emplois. Les comités régionaux que vous coprésiderez associeront notamment les partenaires concernés du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), ainsi que les universités et les CROUS. Nous vous remercions de nous rendre compte pour le 15 septembre 2019 des organisations localement mises en place et de transmettre à nos ministères une synthèse des différentes stratégies locales élaborées au fur et à mesure de leur élaboration et au plus tard pour le 31 décembre 2019.

Au plus près des territoires concernés, votre action reposera sur une meilleure connaissance de l'offre de logements étudiants et jeunes actifs, quelle qu'en soit la nature – sociale conventionnée, à loyer intermédiaire ou bien à loyer libre. Vous serez notamment éclairés par les documents de référence et études sur le sujet qui existent déjà dans votre région. Vous mobiliserez également les travaux des observatoires locaux de l'habitat et des observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE), qui se structurent en 2019, en réponse à l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2018 par la fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et l'association des villes universitaires de France (AVUF), soutenues dans leur démarche par nos ministères.

La mutualisation des informations émanant des bassins universitaires et des acteurs économiques permettra une juste évaluation des besoins de logements dans les différents territoires. Avec l'appui des administrations concernées, mais aussi des opérateurs de l'enseignement supérieur, vous veillerez au meilleur positionnement de la nouvelle offre de logements au regard du bassin de recrutement des étudiants. À cet effet, vous porterez une attention particulière à la demande de logements étudiants en zones tendues, ainsi que dans les sites de développement ou de nouvelle implantation de l'enseignement supérieur.

S'agissant de l'offre locative sociale, le conseil d'administration du fonds national des aides à la pierre (FNAP) a retenu en mars dernier un objectif d'agrément de 10 000 nouveaux logements conventionnés à l'APL à destination des étudiants pour l'année 2019 au niveau national, à financer principalement en

prêt PLS, avec possibilité toutefois, dans les zones tendues, de mobiliser des prêts PLUS, sous certaines conditions rappelées en annexe. Des objectifs régionaux vous ont déjà été notifiés pour l'année en cours.

Les logements à destination des jeunes actifs pourront quant à eux s'intégrer de façon diffuse dans la production courante, en mobilisant notamment les nouvelles dispositions de la loi ELAN ou dans des offres en résidences, éventuellement mixtes. Ces dernières prendront alors de façon privilégiée la forme de foyers de jeunes travailleurs ou de résidences sociales au projet social adapté, pour permettre l'accueil de jeunes actifs rencontrant des difficultés d'insertion sociale. Vous veillerez à ce que le développement de ces structures n'aient pas un effet d'éviction des projets de résidences sociales généralistes destinées à accueillir des publics plus larges, parmi lesquels peuvent d'ailleurs figurer des jeunes actifs. Je vous invite à faire part des éventuelles difficultés relatives au montage de ces structures et en particulier des FJT, qui pourraient justifier des adaptations législatives ou réglementaires de cet outil privilégié.

Vous prêterez donc une attention particulière aux objectifs définis pour votre région et à mobiliser les acteurs locaux, territoriaux et opérationnels, autour du changement d'échelle attendu dans le développement de nouvelles solutions de logement social pour ces populations. Au regard des besoins évalués au niveau national, cette orientation est en effet appelée à être poursuivie et même amplifiée pour les prochaines années.

Les diagnostics et analyses territoriaux élaborés permettront, notamment, aux acteurs locaux et au conseil d'administration du FNAP d'établir, pour les années à venir, des objectifs régionaux de développement de l'offre locative sociale à destination des étudiants et des jeunes actifs, au plus près des réalités et des besoins des territoires.

Au-delà d'une meilleure connaissance des besoins, vous vous attellerez à faire émerger concrètement des projets afin d'agir plus immédiatement sur l'offre de logements à destination des étudiants et des jeunes actifs.

Vous formulerez notamment des propositions relatives aux réserves foncières ou bâties à mobiliser, en étroite concertation avec les opérateurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, en veillant à emporter leur adhésion pour entériner une ambition partagée et dans le respect de leur autonomie. Vous porterez une attention toute particulière aux universités qui se sont engagées dans un mouvement de dévolution de leur patrimoine en vous assurant qu'elles disposent des moyens pour assurer une gestion dynamique de celui-ci. Vous pourrez vous appuyer sur la mission de pilotage des opérations campus au niveau national pour accompagner localement les opérateurs de l'enseignement supérieur sur ces projets immobiliers, lorsque les orientations en auront été définies.

Le réseau des CROUS constitue naturellement un ensemble d'acteurs de proximité majeur pour la réussite de ce plan, mais vous veillerez aussi à mobiliser pleinement les dispositions qui donnent la possibilité aux bailleurs sociaux de construire, d'acquérir voire de gérer des résidences universitaires.

Vous ferez connaître les bonnes pratiques dont vous aurez pu mesurer la pertinence et l'efficacité dans votre région, pour qu'elles puissent être partagées au niveau national dans une logique d'essaimage.

Nous vous remercions également de veiller à transmettre régulièrement les informations qui permettent de construire le tableau de bord national de la production de logements étudiants conventionnés. Plus

largement, vous serez sollicités pour construire et renseigner des indicateurs de suivi du développement de l'ensemble du spectre de l'offre destinée au public étudiant et aux actifs de moins de trente ans.

Vos contributions en matière de logement étudiant seront en particulier déterminantes pour la consolidation et le développement de l'outil partagé « CLEF » (info-centre du logement étudiant en France auxquelles vos équipes contribuent déjà).



Les représentants de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et de la direction générale de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (DGESIP) missionnés à cette fin sont à votre écoute et participeront en tant que de besoin aux instances de pilotage du logement étudiant que vous réunirez.

Nous comptons sur votre engagement en faveur du logement destiné aux étudiants et aux jeunes actifs, qui représente un important enjeu d'avenir pour notre pays, particulièrement pour une partie de sa jeunesse.

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales*

Handwritten signature of Jacqueline Gourault in blue ink, featuring a large, stylized 'J' and 'G'.

Jacqueline GOURAULT

*La Ministre de l'enseignement supérieur,
de la recherche et de l'innovation*

Handwritten signature of Frédérique Vidal in black ink, featuring a large, stylized 'F' and 'V'.

Frédérique VIDAL

Le ministre chargé de la ville et du logement

Handwritten signature of Julien Denormandie in blue ink, featuring a large, stylized 'J' and 'D'.

Julien DENORMANDIE

ANNEXE

Logement destiné aux étudiants et aux jeunes actifs - éléments de référence

Logements du parc locatif social :

programmation du fonds national des aides à la pierre (FNAP)

Délibérations du conseil d'administration du fonds national des aides à la pierre (FNAP) des 21 décembre 2018 et 8 mars 2019 et lettres de programmation des 5 février 2019 (lettre de notification des objectifs en logements sociaux) et 6 mai 2019 (notification des objectifs d'agréments en logements en faveur des étudiants pour 2019)

logements locatifs sociaux ordinaires

Le produit principal de financement des logements sociaux à destination des étudiants est le PLS, les loyers du PLS étant, dans la majorité des cas, compatibles avec les loyers plafonds de l'aide personnalisée au logement (APL) et donc avec une bonne « solvabilisation » des occupants, s'agissant par nature de logements de petite taille.

Toutefois, dans les secteurs les plus tendus, la mobilisation de prêts PLUS est possible dès lors que la région s'engage financièrement par convention avec l'État à soutenir la production de logements à destination des étudiants et que les conditions suivantes sont respectées : la dotation de financement PLUS accordée doit correspondre au nombre de logements PLS que la région accompagne financièrement, et ce uniquement, pour des opérations situées en zone A (et A bis) et B (1 et 2) du dispositif d'aide à l'investissement privé. Dès parution du décret pris pour application de l'article 123 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, toute opération de logement social dédiée aux étudiants devra faire l'objet de l'autorisation spécifique « résidence universitaire » couplée à l'agrément PLS (ou PLUS).

foyers de jeunes travailleurs

article D312-153-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles (CASF) : financement des résidences sociales, agréées « foyers de jeunes travailleurs », en prêts PLAI

Prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB 2.0) de la CDC :

- prêt de longue durée de la CDC, comportant deux périodes d'amortissement :
 - première période de 20 ans avec un différé d'amortissement du capital et un taux d'intérêt égal à zéro
 - seconde période de 10 ans (réhabilitation) ou de 20 ans (construction neuve) au taux d'intérêt du Livret A + 0,60 %
- bonification par Action Logement
- voir convention du 5 juin 2018 entre l'État, la CDC et Action Logement, notamment à l'article 4.4 : « *L'enveloppe totale de 2 Mds€ est destinée à soutenir la production neuve de logements sociaux à hauteur d'environ 80 % et leur réhabilitation à hauteur d'environ 20 %. Par ailleurs, une cible de 15 % de l'enveloppe totale sera dédiée à la production neuve de logements destinés aux jeunes.* »

Accord-cadre UNHAJ 2017-2019 signé le 15 décembre 2016 :

signataires : UNHAJ (union nationale pour l'habitat des jeunes), État (ministères en charge du logement et de la jeunesse), CNAF, CDC, Action Logement, USH.

Dispositifs d'Action logement :

- plan d'investissement volontaire (convention signée avec l'Etat le 25 avril 2019, publiée au JO du 23 mai 2019, en particulier aide au déménagement pour rapprocher le logement et le lieu de travail et celle pour la création d'espaces de « co-working »)
- dispositif Visale (caution accordée au locataire)

Logement locatif intermédiaire :

- article L302-16 du code de la construction et de l'habitation.
- articles 279-0 bis A et 1384-0 A du code général des impôts

Investissement privé logement locatif meublé :

dispositif d'encouragement fiscal Censi-Bouvard

Autres :

résidences hôtelières à vocation sociale « mobilité » : établissement composé d'un ensemble homogène de petits logements « prêt-à-vivre » équipés et meublés offrant des prestations para-hôtelières (articles L. 631-11 et R. 631-8-1 et suivants du CCH)

Les nouveaux outils législatifs à valoriser et à mobiliser :

loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017

- résidences universitaires : article 123 de la loi ; projet de décret d'application (modalités d'octroi de l'autorisation spécifique « résidences universitaires ») et d'arrêté associé (composition du dossier de demande d'autorisation spécifique)

loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018

- bail mobilité (article 107 de la loi ; disposition d'application immédiate)
- réservation de tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux pour les jeunes de moins de 30 ans : article 109 de la loi ; décret d'application du 21 juin 2019 (modalités d'octroi de l'autorisation spécifique « jeunes de moins de trente ans ») et projet d'arrêté associé (composition du dossier de demande d'autorisation spécifique)
- cohabitation intergénérationnelle solidaire (article 117 de la loi ; référentiel d'application : projet de charte nationale)
- colocation HLM (article 128 de la loi ; disposition d'application immédiate)