



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Feuille de route
gouvernementale
en matière de
LOGEMENT
ÉTUDIANT**

Novembre 2023

Éditos

Les étudiants font partie intégrante de la société, et sont soumis aux mêmes difficultés, souvent avec une acuité encore plus forte compte tenu de leurs ressources généralement plus faibles.

L'accès au logement n'y fait pas exception. Aux enjeux du coût du loyer se superpose la capacité à trouver un bail locatif. Si le premier logement étudiant reste en France le foyer familial, permettre l'accès au logement aux étudiants est donc un enjeu majeur, pour lequel le Gouvernement s'est mobilisé dès 2017.

Pour y répondre, il est nécessaire d'accompagner les étudiants en améliorant l'information disponible. Loin d'être anecdotique, ce volet est essentiel, car une partie des dispositifs qui peuvent être décisifs pour obtenir un logement souffrent encore trop souvent de non-recours. C'est par exemple le cas de la caution locative Visale, accessible gratuitement à chaque étudiant. Pour y remédier, un portail centralisant toutes les ressources utiles est désormais créé¹.

Agir pour l'habitat étudiant, c'est également favoriser l'accès à une offre de logements dédiés. Il existe en France 175 000 logements gérés par le réseau des œuvres universitaires et scolaires (les Crous), en complément des nombreux autres logements étudiants à caractère social, réalisés par les bailleurs sociaux et gérés par ces derniers ou par des associations spécialisées. Si le parc de logements Crous est d'ores et déjà très majoritairement en bon état, 12 000 logements sont encore en attente de rénovation. Conformément aux engagements de la Première ministre, tous le seront d'ici la fin du quinquennat et 4 000 d'entre eux sont déjà engagés. Afin de freiner l'impact de l'inflation sur ses résidents, pour l'essentiel des étudiants boursiers, nous avons pris la décision de geler les loyers des résidences Crous pour la quatrième année universitaire consécutive en 2023-2024. Les aides au logement, auxquelles sont éligibles les étudiants, y compris en résidence Crous, ont par ailleurs été régulièrement revalorisées (dont deux fois en 2023 : +1,6 % en avril, +3,5 en moyenne en novembre).

Notre action soutient également la création de nouveaux logements pour augmenter l'offre adaptée et accessible aux étudiants. Même si nous développons l'offre de formation sur l'ensemble du territoire, y compris dans des villes intermédiaires (récentes annonces de création de nouveaux départements d'IUT dans des villes comme Pontivy, Châteaubriant, etc.), les principaux bassins de vie étudiante restent les zones où le marché de l'habitat est le plus tendu. L'accès au foncier y est souvent complexe.

Un plan de construction de 60 000 logements a été annoncé au cours du premier quinquennat, dont plus de la moitié a déjà été livré. Le foncier universitaire constructible est lui aussi recensé avec le concours des préfets de région et recteurs de région académique pour identifier les sites sur lesquels des résidences étudiantes pourraient être développées sur le périmètre des campus universitaires. Certaines résidences étudiantes, comme à Bordeaux, ont par ailleurs connu une extension en hauteur faute de nouveaux terrains. Le mot d'ordre est ainsi très clair : faire feu de tout bois et utiliser tous les leviers en notre possession pour relever ce défi.

Ces efforts permettront de répondre à un objectif clair : créer 35 000 logements supplémentaires d'ici la fin du quinquennat. Ils constitueront une nouvelle brique à l'édifice que nous bâtissons chaque jour au profit de la vie étudiante. Ces efforts seront appuyés par une gouvernance renouvelée, autour d'un délégué interministériel au logement étudiant, qui veillera à la mise en œuvre des orientations nationales, par l'engagement territorial des acteurs, sous l'égide des préfets et recteurs de région académique.



Sylvie Retailleau,
ministre de
l'Enseignement
supérieur et de la
Recherche

1. <https://www.etudiant.gouv.fr/fr/vous-loger-1901>



La question du logement étudiant est au cœur de notre action, le Gouvernement veut agir pour permettre à tous les étudiants qui le souhaitent d'avoir accès à un logement leur permettant la poursuite des études auxquelles ils aspirent. Cette logique guide la feuille de route dont les grandes orientations ont été tracées par la Première ministre et que je vais conduire avec Sylvie Retailleau.

Dans un contexte de difficulté d'accès au parc locatif consécutive à la diminution de la mobilité dans le parc de logements, du fait notamment de la hausse brutale des taux d'intérêt et du ralentissement de la production de nouveaux logements, je souhaite que nous agissions pour développer davantage de logements abordables pour les étudiants et pour fluidifier leurs parcours d'accès au logement.

Après une année 2022 historique en agréments de logements sociaux étudiants, avec près de 7 500 logements sociaux agréés (chiffres issus du bilan DHUP 2022), nous avons pour ambition de lancer 35 000 logements locatifs abordables supplémentaires d'ici 2027. C'est une hausse de plus de 10% du parc abordable aujourd'hui existant. Pour cela, nous nous appuyerons sur les Crous, les bailleurs sociaux, les gestionnaires associatifs, mais aussi les opérateurs de logements intermédiaires, puisque le Gouvernement propose d'ouvrir, dans le cadre de la loi de finances pour 2024, la possibilité de réaliser des résidences étudiantes à loyer intermédiaire, plafonné de 15 à 20% sous les prix du marché des résidences étudiantes privées.

Cette production devra se concentrer en priorité dans les territoires présentant de forts besoins : l'Île-de-France, bien sûr, mais aussi tous les grands pôles universitaires. Avec Sylvie Retailleau, nous fédérerons l'intégralité des acteurs nationaux et proposerons aux territoires identifiés comme prioritaires de contractualiser sur l'enjeu spécifique du logement étudiant : ce n'est qu'ensemble, préfets, recteurs, présidents d'université, agglomérations et métropoles, que nous pourrons identifier les projets, les porteurs de projet, les financements et que nous accélérerons la production.

Pour accélérer, nous expérimenterons aussi de nouveaux montages administratifs et financiers et encouragerons le partage des bonnes pratiques. La Banque des territoires apportera son expertise pour développer un appui innovant, au service des acteurs. Nous accompagnerons également la transformation de bureaux en logements étudiants, transformations particulièrement adaptées pour une grande partie des bâtiments conçus à l'origine pour des usages tertiaires : je serai à l'écoute pour lever chaque blocage et permettre l'émergence de ces opérations.

Nous accompagnerons également le développement d'une offre de logements pour les étudiants hors des résidences dédiées, dans les immeubles existants, par la colocation ou la location meublée, en particulier pour les logements sociaux et intermédiaires, mais aussi en suscitant la mobilisation du parc locatif privé. Nous avons d'ailleurs déjà obtenu la prolongation de l'avantage fiscal obtenu en louant une chambre de son domicile à un prix raisonnable, comme plusieurs de nos compatriotes le font déjà, et je souhaite poursuivre dans cette direction alors que nombre de propriétaires sont dans une situation de sous-occupation de leur logement.

Nous valoriserons également les dispositifs qui accompagnent les étudiants dans leur parcours résidentiel : la garantie locative Visale, qui permet à tous les jeunes de moins de 30 ans, quels que soient les moyens de leur famille, d'être garantis et donc d'accéder au parc locatif, mais aussi la start-up d'Etat Dossierfacile, qui évite les usurpations d'identité et les arnaques, ou encore la plateforme dédiée, qui aura vocation à accueillir une part importante des offres de logements abordables accessibles aux étudiants.

Pour coordonner les acteurs, fédérer les énergies, et mettre en œuvre cette feuille de route ambitieuse, un délégué interministériel nous épaulera, Sylvie Retailleau et moi-même. Ce délégué interviendra auprès des élus, des préfets, des recteurs et des présidents d'université, ainsi qu'auprès des opérateurs, pour garantir la mobilisation constante des acteurs au service de la production de logements pour nos étudiants.



Patrice Vergriete,
ministre délégué
chargé du Logement





Près de deux tiers des 3 millions d'étudiants déclarent habiter dans un logement qui n'appartient pas à l'un de leurs parents.

(Observatoire de la vie étudiante - OVE)

La part d'étudiants en logement autonome augmente avec l'âge, traduisant une légitime volonté d'autonomie. Néanmoins, certains jeunes font état de choix d'orientation conditionnés par leur incapacité à trouver un logement autonome.

Dans ce contexte, le Gouvernement renforce son action, afin que l'accès au logement autonome ne constitue pas un frein à la poursuite d'études, autour de deux axes principaux :

- 1.** mobiliser le parc existant pour le public étudiant en améliorant l'accès à l'offre et le recours aux dispositifs existants ;
- 2.** développer l'offre de logements étudiants (volume et qualité).

1

AMÉLIORER L'ACCÈS à l'offre existante et le recours aux dispositifs existants

L'offre de logements sociaux étudiants est de l'ordre de 240 000 logements dont 175 000 gérés par les Crous, le reste par des associations déclarées (ARPEJ, Fac habitat...) et des bailleurs sociaux, auxquels s'ajoutent les logements directement gérés par certains établissements, dont le recensement devra être effectué (internats dans les CPGE, logements existants sur les sites des écoles notamment d'ingénieurs ou de commerce, etc.). La majorité des étudiants décohabitants sont donc logés dans le parc privé ou diffus : il est indispensable d'améliorer les conditions d'accès à ce parc.

Afin d'y répondre, un chantier sur l'accès au logement autonome des étudiants, de la recherche de logement au recours aux aides, a été ouvert en Comité interministériel à la transformation publique en mai dernier, à travers l'approche du moment de vie *Je deviens étudiant*, centrée sur l'utilisateur, avec une attention particulière pour les étudiants en situation de handicap.

Dès juin 2023, au moment où de nombreux étudiants ou lycéens cherchent leur logement, les ministres ont annoncé la mise en ligne d'une nouvelle page centralisant les informations utiles à la recherche d'un logement étudiant sur le site etudiant.gouv.fr, qui réunit les informations à connaître pour :

- ▶ trouver un logement en résidence universitaire ;
- ▶ trouver un logement en résidence privée (sur quelles plateformes rechercher, comment constituer un dossier de location, etc.) ;
- ▶ connaître ses droits en colocation ;
- ▶ connaître les différentes aides au logement, à la caution locative et à la mobilité ;
- ▶ trouver un hébergement temporaire dans le cadre d'un stage ou d'un concours ;
- ▶ identifier les démarches (internet, électricité, assurances...) à effectuer après un déménagement. Autant de réflexes qui peuvent être complexes en particulier lorsque l'on quitte le domicile de ses parents pour la première fois.

Les travaux interministériels seront poursuivis dans les prochains mois pour enrichir cette page, consolider l'information aux futurs étudiants, notamment sur l'offre de logements à loyer modéré, la transmettre de façon précoce et renforcer l'appui aux démarches administratives d'accès au logement.

240 000
logements
sociaux étudiants
en 2024

175 000
logements
sociaux étudiants
gérés par le Crous

Plusieurs dispositifs gagnent en visibilité, mais demeurent insuffisamment employés.

À titre illustratif :

- ▶ **Dossier facile** permet de sécuriser les pièces justificatives de la situation de l'étudiant transmises au bailleur potentiel pour en assurer la sécurité et le non -détournement à des fins frauduleuses ;
- ▶ **la garantie Visale**, proposée par Action logement, qui permet de remplacer la garantie susceptible d'être apportée par un particulier. Elle reste encore rarement acceptée par les bailleurs non institutionnels.

Les travaux sont en cours pour les valoriser davantage, en améliorer l'acceptabilité par les bailleurs et limiter les freins sociaux à l'accès au logement autonome, tout en sécurisant les démarches que ces jeunes font pour la première fois.

Un travail va également être mené avec les principaux opérateurs institutionnels du logement intermédiaire afin qu'ils ouvrent plus facilement une partie de leur parc à des locations ou colocations étudiantes, meublées le cas échéant.

Enfin, un suivi annuel sera présenté concernant le dispositif prolongé par le Gouvernement, conférant un avantage fiscal en cas de sous-location d'une chambre à un étudiant à un prix raisonnable.

2

DÉVELOPPER L'OFFRE de logements étudiants

D'ici la fin du quinquennat, 35 000 nouveaux logements, en résidence universitaire sociale principalement et en résidence intermédiaire, doivent être bâtis. Cet objectif viendra terminer et dépasser l'exécution du plan 60 000 lancé en 2017. Il est donc nécessaire de mobiliser toutes les parties prenantes pour accélérer la trajectoire qui se situe aujourd'hui autour de 25 000 logements, dans un contexte où le facteur limitant reste le foncier disponible pour les opérations.

35 000
35 000 nouveaux
logements
en résidence
universitaire
sociale et
intermédiaire
doivent être bâtis

Assurer un pilotage efficace et partagé

Afin d'engager, d'ici la fin de l'année 2023, tous les partenaires nationaux dans l'atteinte de cet objectif, un accord national sera signé avec toutes les parties prenantes : les associations de collectivités concernées, France universités, le Cnous, l'Union sociale pour l'habitat (USH), les bailleurs intermédiaires, la Banque des territoires, les promoteurs. Cet accord aura ensuite vocation à être décliné au niveau territorial, les préfets et recteurs conduisant avec les acteurs locaux (collectivités locales, Crous, associations régionales HLM, bailleurs intermédiaires, direction régionales de la Caisse des dépôts et consignations) la signature d'accords territoriaux reflétant ces orientations sur leur territoire de compétence. Ces accords ont vocation à être concis, simples et concrets, indiquant les objectifs territoriaux et moyens engagés (ingénierie, foncier et montage). Le suivi s'effectuera avec deux indicateurs : les agréments et les mises en service.

Au niveau national, l'ambition sera portée par les deux ministres qui donneront les principales orientations, les objectifs, leur déclinaison territoriale et se verront présenter des bilans d'étape, au sein d'un comité de pilotage national réuni deux fois par an, associant l'ensemble des parties prenantes.

Pour piloter cette politique publique et la mise en œuvre de la feuille de route gouvernementale, un délégué interministériel au logement étudiant sera nommé avant la fin de l'année 2023 pour coordonner les équipes des ministères, assurer le lien avec les préfets et les recteurs ainsi que le suivi des opérations.

Le pilotage au niveau territorial sera assuré par les recteurs de région académique et les préfets de région ou de département suivant les enjeux locaux. Ils doivent réunir conjointement et semestriellement l'ensemble des acteurs compétents : collectivités territoriales, observa-

toires territoriaux du logement étudiant, Crous, bailleurs sociaux, établissements d'enseignement supérieur et associations compétentes. Ils seront chargés d'identifier et affecter le foncier de l'État, de mobiliser les collectivités pour de nouvelles opérations sur leurs opérations d'aménagement, par leur action foncière ou par l'identification de fonciers au travers de leur plan local d'urbanisme, de valoriser le foncier identifié auprès des acteurs compétents (Crous, bailleurs sociaux, promoteurs et acteurs du logement intermédiaire, associations, etc.) pour assurer l'émergence des projets et enfin d'organiser un suivi fin sur la projection des besoins et des moyens engagés pour la construction.

Une attention particulière sera portée au cas francilien, qui concentre d'importants besoins. Outre la mobilisation de l'établissement public d'aménagement universitaire de la région Île-de-France (Epaarif), une enveloppe de subventions dédiée pourra être sanctuarisée pour le financement de logements prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et prêt locatif à usage social (PLUS), dans le cadre d'un accord avec la Région. Au-delà de la région Île-de-France, une ouverture plus large du financement en PLUS des résidences universitaires sera étudié afin d'encourager, lorsque l'économie de projet le permet, la réalisation de résidences très compétitives en termes de tarifs. Les bailleurs seront invités à s'engager sur des objectifs de colocation, voire de mobilisation de leur parc vacant en attente de démolition.

Créer de nouveaux logements

► Mobiliser le foncier public disponible

Le caractère prioritaire des projets de logements étudiants sera réaffirmé. Il doit se matérialiser par la capacité de mise à disposition de foncier de l'État à titre gratuit via des conventions d'utilisation ou l'accès à un foncier décoté pour les Crous ou bailleurs engagés pour le logement social étudiant.

À ce jour, les perspectives identifiées d'ici la fin du quinquennat sur le foncier de l'État sont de 11 200 logements. Il s'agit des fonciers dits opérationnels, c'est-à-dire ceux dont les opérations ont été lancées ou devraient pouvoir l'être à relativement brève échéance (ensemble des contraintes en matière de financement, juridique, politique ou de portage levées). Ces 11 200 logements concernent une soixantaine de fonciers, dont 3 700 logements sur 23 fonciers actuellement affectés aux universités, et 4 600 logements sur 19 fonciers actuellement affectés aux Crous. Un recensement complet des stades d'avancement de ces projets sera réalisé d'ici la fin de l'année, pour vérifier la capacité à produire ces logements dans le calendrier souhaité.

Les projets déjà identifiés au sein d'universités feront l'objet d'un accompagnement spécifique afin d'identifier les meilleures modalités d'engagement de leur foncier pour renforcer l'offre de logement étudiant (notamment en termes de structuration juridique – association, GIP, Suli, etc. – en fonction de leurs compétences en matière

d'ingénierie et stratégie foncière) et d'accélérer leur exécution. Les Crous auront vocation à en assurer la gestion en règle générale. En Île-de-France, l'Epaurif, qui dispose de compétences reconnues en matière immobilière, pourrait intervenir plus systématiquement en appui des universités sur ces sujets, ce qui supposera un accroissement de ses moyens (effectifs et crédits), car son plan de charge actuel est déjà saturé.

En complément, le recensement du patrimoine et du foncier des universités mobilisable pour construire du logement étudiant sera précisé (foncier dont les universités ne sont pour l'essentiel pas propriétaires, mais affectataires) et des mécanismes incitatifs mis en place pour développer les projets dédiés au logement étudiant. Cette priorité sera réaffirmée dans tous les schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI) à venir des universités.

Plus généralement, la gouvernance territoriale au niveau des recteurs et des préfets doit permettre que chaque foncier identifié sur un bassin de vie étudiante, quel que soit son propriétaire (dépassant la commune, en prenant en compte les moyens de mobilité) fasse l'objet d'une étude pour être affecté vers le Crous compétent ou un autre bailleur, selon la capacité à bâtir dans un délai raccourci.

► Mobiliser tous les acteurs de la construction

Les collectivités des territoires d'implantation des universités seront invitées à s'engager sur la mise en œuvre d'une politique d'aménagement, de foncier et d'urbanisme favorisant le développement d'une offre de résidences pour étudiants : intégration de programmes étudiants dans leurs opérations d'aménagement, réserves foncières, identification de foncier dans leur plan local d'urbanisme, mobilisation des opérateurs locaux... Les établissements publics d'aménagement seront incités à intégrer du logement étudiant dans leurs opérations d'aménagement sur les agglomérations étudiantes. Le programme Territoires engagés pour le logement devra prévoir le développement de logements pour les étudiants là où l'offre est insuffisante. Les établissements publics fonciers seront également sollicités pour identifier le foncier mobilisable.

La foncière de transformation immobilière d'Action logement sera mobilisée pour poursuivre ses opérations de transformation de bureaux en logements (40% des opérations déjà réalisées). Plus largement, une attention particulière sera portée aux possibilités de reconversion d'immeubles de bureaux en résidences étudiantes, la configuration de nombreux immeubles tertiaires se prêtant mieux à des transformations en résidences gérées plutôt qu'en logements familiaux.

Des foncières avec la Banque des territoires seront également expérimentées avec les universités ou les Crous volontaires. Un appel à manifestation d'intérêt sera lancé en ce sens. Cela permettra de définir la durée de ces foncières, les engagements à prendre pour sécuriser

tous les investisseurs, ainsi que les niveaux de rémunération et de rentabilité. Une évolution de la réglementation devra être étudiée, notamment pour supprimer l'obligation de garantie des prêts sur fonds d'épargne contractés par les Crous lorsqu'ils sont maîtres d'ouvrage.

Les bailleurs sociaux devront également renforcer l'offre en maintenant un objectif de production ambitieux de résidences universitaires. Par ailleurs, ils seront invités à intégrer plus systématiquement au sein de leur production de logements de droit commun une quote part de logements dédiés à l'accueil de jeunes et étudiants en application des dispositions ouvertes par la loi Elan. La labellisation spécifique de logements à destination d'un public jeunes par le préfet permet en effet de plus facilement attribuer ces logements à des étudiants de manière plus rapide que les procédures habituelles. Ces logements seront recensés sur Clef et valorisés dans le cadre du chantier Je deviens étudiant.

Concernant les résidences Crous, en sus des prévisions de construction, les surélévations ou extensions des résidences actuelles font également l'objet d'une étude.

► **Créer de nouveaux produits**

À compter de 2024, grâce à une disposition en loi de finances, il sera possible de créer des résidences étudiantes à loyer intermédiaire. Ces résidences permettront d'offrir des logements à redevances abordables, de 15 à 20% environ sous les prix des résidences privées. La mobilisation des promoteurs immobiliers, fonds d'investissement et investisseurs institutionnels devra ainsi compléter l'offre avec 3 000 nouveaux logements étudiants en résidence intermédiaire par an.

Le renforcement des colocations étudiantes, intergénérationnelles ou à projet constituent des outils d'engagement des collectivités pour transformer du bâti ou mobiliser du foncier disponible. En effet, le développement de la colocation dans le parc social peut permettre de mobiliser des grands logements vacants ou d'introduire de la mixité sociale au sein d'une résidence composée essentiellement de grandes typologies de logements. Des colocations solidaires seront également déployées avec l'Association de la fondation étudiante pour la ville (Afev) dans les quartiers Anru, dans lesquels le reconventionnement d'immeubles rénovés et adaptés à l'accueil d'étudiants sera facilité conformément à la décision du Comité interministériel des villes du 27 octobre 2023.

► **Lever les blocages pour accélérer les projets**

Les procédures de commande publique, très lourdes, ont vocation à être simplifiées pour les projets de logements étudiants, sur le modèle des dérogations accordées pour la construction de gendarmeries en 2007.

Une clause permettant aux Crous de recourir sans restriction aux marchés de conception-réalisation doit être étudiée, de même que

l'agrément des Crous pour accéder aux prêts PLUS dans les conditions qui sont celles des bailleurs sociaux (évolution législative). Ces points devront être instruits par un groupe de travail dédié associant ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, ministère du Logement, ministère de l'Économie et Cnous pour étudier les freins et simplifications envisageables (législatifs, réglementaires, bonnes pratiques, etc.).

de manière générale, les préfets et recteurs sont également chargés d'identifier et qualifier les points de blocage dans les projets qu'ils suivent au niveau local et de saisir au besoin le délégué interministériel au logement étudiant, qui mobilisera les administrations centrales compétentes (DHUP, DIE, DGESIP).

Rénover les logements existants

Afin de proposer à chaque étudiant hébergé en résidence universitaire Crous un logement répondant aux standards de qualité, le réseau des œuvres universitaires rénovera d'ici la fin du quinquennat 12 000 logements restant vétustes. Cette mesure, annoncée par la Première ministre dans le cadre du Conseil national de la refondation jeunesse, vise à améliorer la vie quotidienne des étudiants qui y résident et concerne près de 5% du parc des Crous. Près de 4 000 logements sont déjà en cours de rénovation. Pour rénover les 8 000 logements restant, les Crous disposeront de financements dédiés dont 25 M€ sont engagés en loi de finances pour 2024.



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*