



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mobilisation pour le logement des jeunes et des étudiants

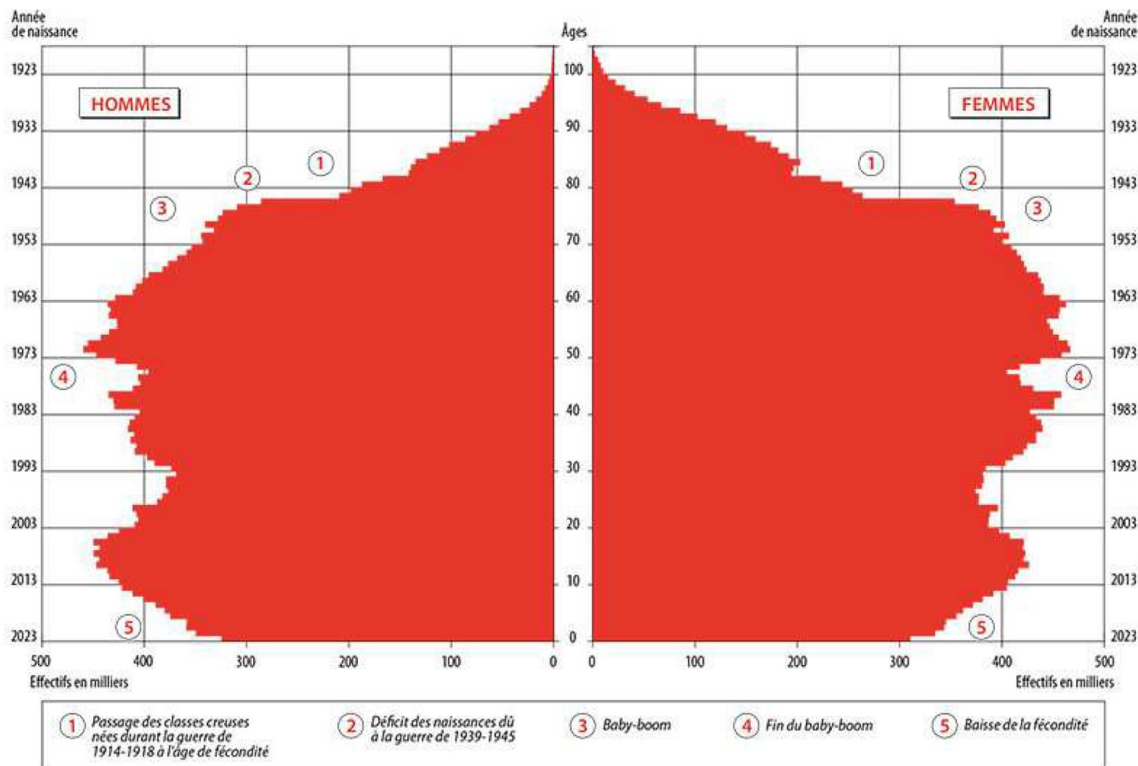
Les jeunes actifs et les étudiants : des publics aux besoins spécifiques

Dans leurs besoins spécifiques en logements par rapport au public familial, les jeunes actifs et les étudiants présentent des points communs :

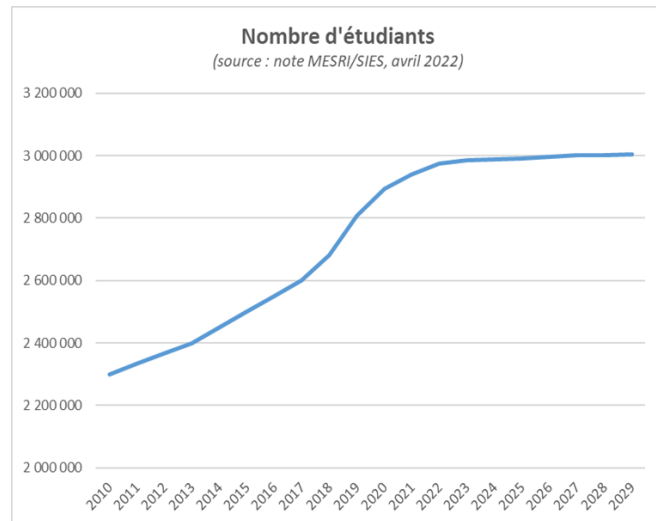
- une forte pression démographique, avec des classes d'âge 1998-2013 particulièrement nombreuses qui accèdent à des études supérieures et/ou entrent progressivement dans la vie active
- certains étudiants exercent une activité professionnelle en parallèle ; des jeunes actifs sont inscrits à des formations supérieures
- la recherche de plus petits logements (ou bien de grands logements adaptés à des colocations)
- l'attente de solutions rapides selon le lieu d'inscription dans l'enseignement supérieur ou bien l'offre d'emploi
- des durées de location plus courtes, liées aux cycles de l'enseignement supérieur et à une plus grande mobilité en début de parcours professionnel
- des ressources plus modestes, parfois irrégulières, qui appellent des réponses à caractère social
- un accompagnement social parfois nécessaire pour que le jeune acquière son autonomie dans le logement

En secteur tendu tout particulièrement, où les petits logements sont moins nombreux, l'accès au logement social plus difficile et le taux de rotation faible, les besoins des étudiants et des jeunes actifs appellent des réponses dédiées.

Pyramide des âges de la population française de métropole au 1^{er} janvier 2024



champ : France entière – A. Solaz, L. Toulemon, G. Pison,
 publication Ined mars 2024 - source : Insee



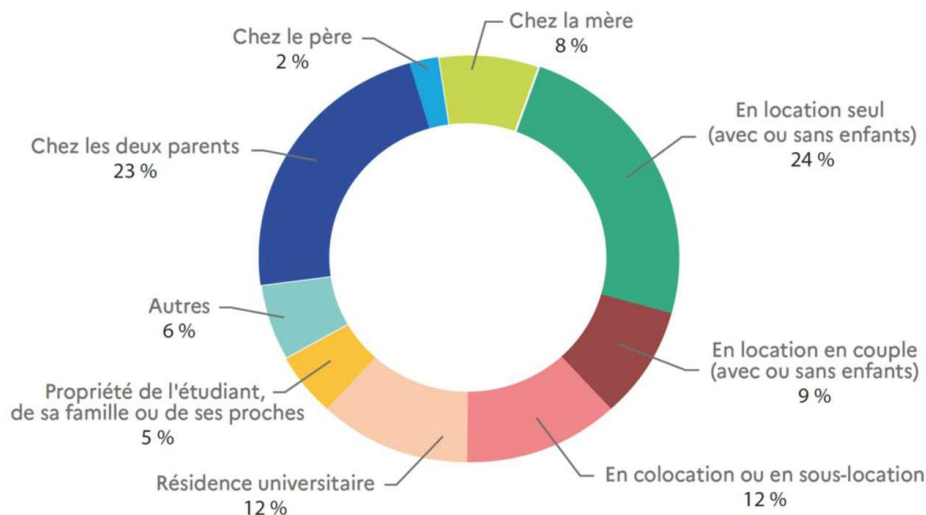
Chiffres-clés du logement étudiant :

2 970 000 inscrits dans l'enseignement supérieur pour l'année universitaire 2021-2022 (source MESR/SIES, décembre 2022)
750 000 étudiants boursiers sur critères sociaux durant l'année universitaire 2020-2021 (source MESRI/SIES, septembre 2021)

Où sont logés les étudiants ?

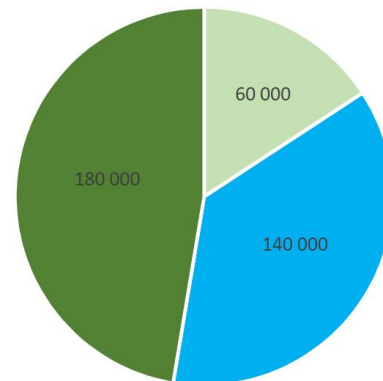
source = enquête nationale sur les conditions de vie des étudiants réalisée en 2020 par l'observatoire de la vie étudiante (source OVE, janvier 2021)

2020



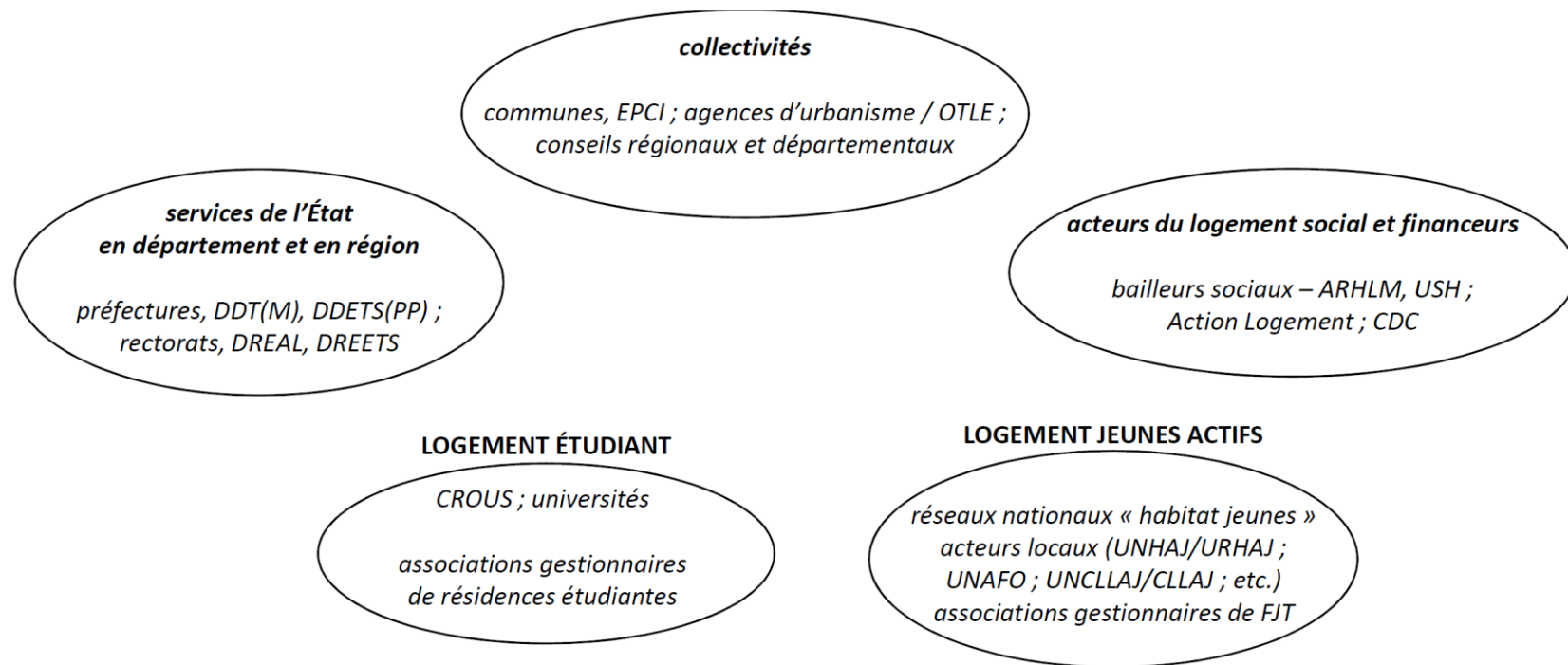
Offre dédiée aux étudiants

environ 380 000 places en résidences



■ autres résidences conventionnées APL ■ résidences privées
■ résidences gérées par les CROUS

Une ambition partagée : les acteurs des territoires mobilisés



=> des modalités de pilotage partenarial à différentes échelles

Développement de l'offre de logement dédiée aux étudiants : composantes de l'offre, cadre juridique et financement

Logements dédiés aux étudiants :

✓ Résidences des CROUS (*résidences « historiques » avant/après réhabilitation, résidences plus récentes ; conventionnées APL ou non – dans ce cas, l'étudiant y perçoit l'ALS*)

✓ **Résidences universitaires au sens du code de la construction et de l'habitation (CCH)**

(articles L.631-12 et L.631-12-1 du CCH définissant les résidences universitaires et les publics accueillis ; articles R.822-29 à 822-34 du code de l'éducation relatifs aux modalités d'attribution des logements CROUS et autres logements sociaux étudiants)

Lorsqu'il s'agit de logement locatif social conventionné APL :

✓ financements du logement social mobilisés : principalement prêts PLS (accessibles à tous les acteurs)
bailleurs sociaux : pour partie PLUS en Île-de-France dans le cadre d'un partenariat État / conseil régional (qui s'étend à d'autres régions)

✓ (ponctuellement) maîtrise d'ouvrage CROUS (gestion CROUS) ; certains CROUS mobilisent des PLS, d'autres non

✓ (le plus souvent) maîtrise d'ouvrage bailleur social
(gestion directe par le bailleur social, ou gestion confiée à un CROUS, ou gestion confiée à un tiers)

Développement du logement pour les jeunes actifs (et les étudiants) : une offre plurielle **et des outils d'accompagnement**

Logement pour les jeunes actifs (pour partie étudiants) :

- ✓ foyers de jeunes travailleurs – FJT
outil de référence avec accompagnement social, voir circulaire CNAF du 14 octobre 2020 :
https://www.caf.fr/sites/default/files/medias/cnaf/Partenaires/Page_EnfanceJeunesse/Page_Fjt/20201002_Circulaire_PSFjt.pdf
 - ✓ autres résidences sociales au projet social orientées vers les jeunes, dites « RSJA »
 - ✓ attribution de logements locatifs sociaux « ordinaires » prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans
(*article 109 de la loi ELAN => articles L.353-22 et 441-2 du CCH ; location directe par les organismes HLM ; autorisations spécifiques dans le parc existant ou bien associées aux décisions de financement de nouvelles opérations*)
contrat de location d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement
publication de l'USH « Logement jeunes de moins de 30 ans : premier retour d'expériences de la mise en œuvre de l'article 109 de la Loi ELAN » (mise en ligne sur le site internet de l'USH en septembre 2024)
e-lettres en ligne sur site internet du ministère : <https://www.ecologie.gouv.fr/logement-des-etudiants-et-des-jeunes-actifs-0>
p.m. : location à un organisme qui sous-loue les logements : articles L.442-8-1 et 2 du CCH
- colocation dans le parc social (*article 128 de la loi ELAN => article L.442-8-4 du CCH*) (en gestion directe ou non)
« cahier-repères » n° 128 de l'USH « Colocation dans le parc social : état des lieux et recommandations » (janvier 2024)
 - cohabitation intergénérationnelle solidaire
(*article 117 de la loi ELAN => article L.118-1 du CASF et articles L.631-17 et suivants du CCH ; charte nationale : arrêté du 13 janvier 2020*)
 - logement locatif intermédiaire (*article L. 302-16 du CCH et articles 279-0 bis A et 1384-0 A du CGI*)
 - « bail mobilité » (logement privé meublé) (*article 107 de la loi ELAN => articles 25-12 et suivants de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*)
 - dispositif de **garantie locative « Visale »** d'Action Logement <https://groupe.actionlogement.fr/nos-directives>

voir circulaire
du 29 juillet 2019

Quelle offre sociale de logement à destination des jeunes ?

Des réponses dédiées aux jeunes :

FJT
(foyers de jeunes travailleurs)
établissements à caractère social
appel à projets CASF

résidences sociales
au projet social
tourné vers les jeunes
(dites « résidences sociales
jeunes actifs - RSJA »)

logements sociaux
« de droit commun »
en gestion directe
attribués prioritairement
à des jeunes de moins de 30 ans
(article 109 loi ELAN)

Des modalités particulières qui concernent notamment les publics jeunes :

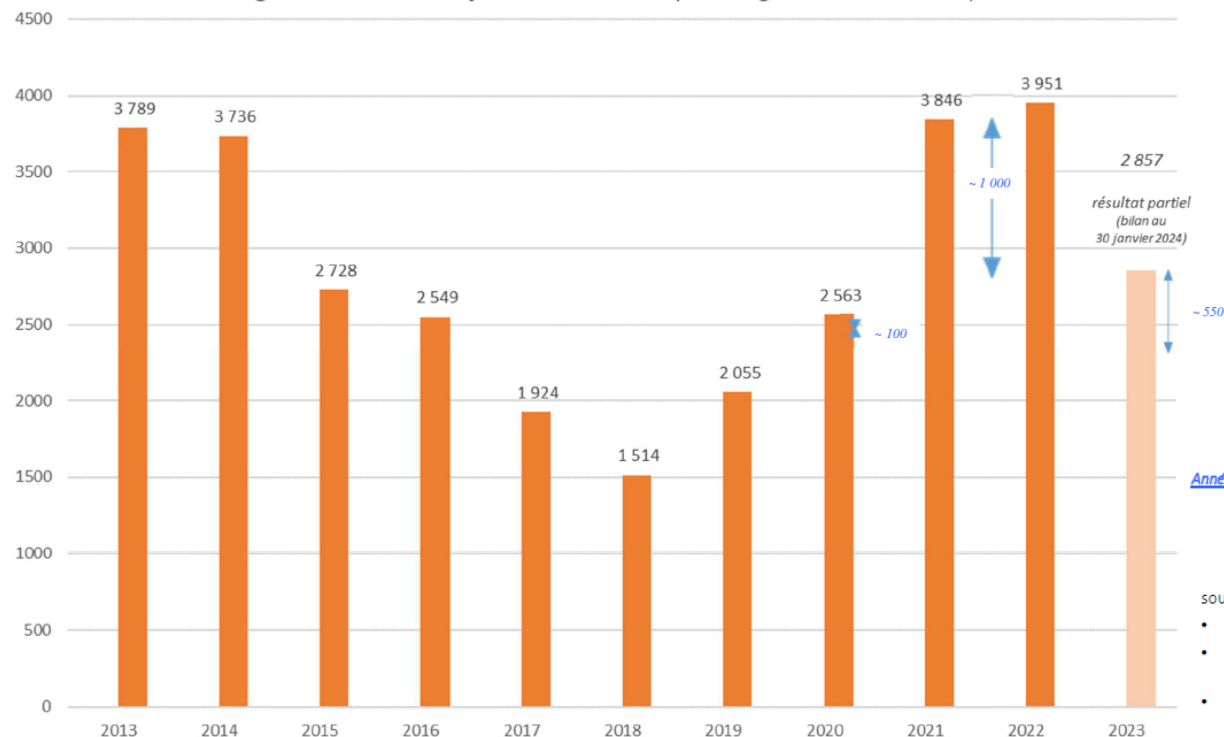
*« location en bloc »
à un organisme
qui sous-loue les logements
(article L.442-8-1 du CCH)*

*colocation dans le parc social
(article L.442-8-4 du CCH)*

*locations de courte durée
de logements vacants
en résidences universitaires
(article L.631-12-1 du CCH)*

*« bail mobilité »
dans le parc social
(projet de loi 2024 relatif
au développement de l'offre
de logements abordables)*

logements sociaux « jeunes » financés (hors logements étudiants)



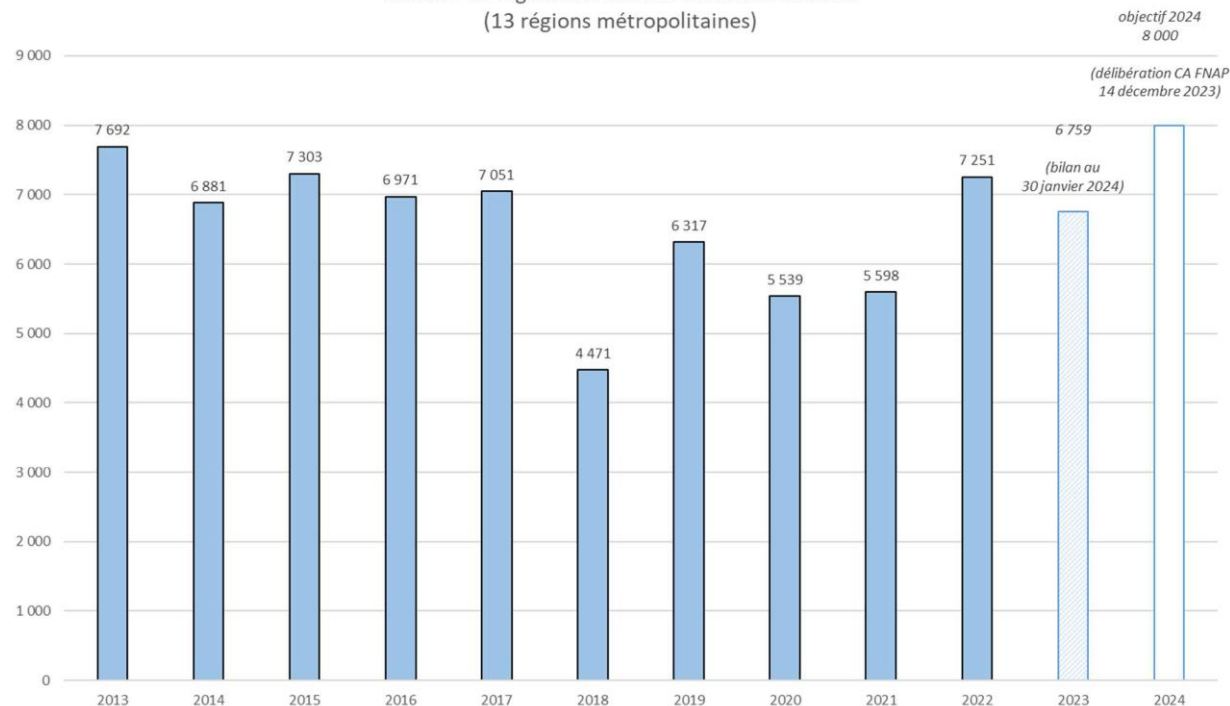
La forte dynamique des années 2021 et 2022 concerne les trois « segments » de l'offre de logement social dédiée aux jeunes (FJT ; RSJA ; article 109 de la loi ELAN). Elle est en partie portée par le nombre de logements qui seront attribués prioritairement à des jeunes de moins de trente ans en application des dispositions de l'article 109 de la loi ELAN (~ 100 en 2020 ; ~ 1 000 en 2021 et 2022).

Année 2023 : le nombre de logements qui seront attribués prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans est sous-évalué car le champ correspondant n'a pas toujours été renseigné sur l'outil SIAP.

source = ML/DHUP

- jusqu'en 2020, bilans annuels des logements aidés (métropole) en ligne sur internet
- pour les années 2021 et 2022, examen opération par opération (FJT ; RSJA ; logements « jeunes de moins de 30 ans / article 109 de la loi ELAN »)
- pour l'année 2023, lecture directe SIAP

Nombre de logements sociaux étudiants financés (13 régions métropolitaines)



	logements sociaux étudiants financés	
	2013-2017	2018-2022
12 autres régions	16 550	17 772
Île-de-France	19 348	11 404
total métropole	35 898	29 176

source : ML/DHUP

opérations agréées ; financement PLS(-PLUS)/(-PLAI AAP 2021-2022-2023 Île-de-France)
13 régions métropolitaines (hors Outre-Mer)
décompte en logements

ne prend pas en compte un petit nombre d'opérations
à maîtrise d'ouvrage directe des CROUS
qui ne mobilisent pas de prêt PLS

Développer l'offre de logement étudiant « abordable » : les leviers identifiés

- Mobilisation du foncier universitaire et d'autres fonciers de l'État

Recensement des opportunités et modes opératoires (cessions de fonciers publics ; maîtrise d'ouvrage directe CROUS ; baux à construction ; marchés de partenariat)

- Surélévation de résidences existantes

- Exemple de la surélévation de la résidence du CROUS Bordeaux-Aquitaine à Talence (Gironde)
- Étude de potentialité 2024 engagée par le CNOUS pour l'ensemble des résidences des CROUS

- Transformation de bureaux vacants en logements

*Voir aussi la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements, du nom du député Romain Daubié, qui a été adoptée en première lecture à l'Assemblée Nationale le 7 mars et au Sénat le 22 mai 2024.
Fiches pratiques et exemples en ligne*

- Développement de la colocation dans le parc social

- Publication par l'USH début 2024 du « Cahier-repères » n° 128 « Colocation dans le parc social : état des lieux et recommandations »
- Webinaire organisé par l'USH le 3 avril 2024

- Logement locatif intermédiaire

- Article 279-0 bis A du CGI modifié par la loi de finances pour l'année 2024 du 29 décembre 2023
- Décrets d'application :
 - LLI meublé : encadrement du prix de location des meubles en sus du loyer LLI (décret du 8 juillet 2024)
 - résidences-services en LLI : encadrement des services « non individualisables » (décret à venir)