

NOTE SYNTHÉTIQUE DE VEILLE SUR L'ACTUALITÉ DES RÉFORMES NATIONALES

2020



LE PLAN 60 000 LOGEMENTS ÉTUDIANTS

CHIFFRES À DÉBUT 2020

Rappel : le Plan 60 000 logements étudiants, lancé en 2018, signe l'engagement du Gouvernement en faveur de l'amélioration des conditions de vie et de logements des étudiants. Il fait suite au Plan 40 000 logements étudiants qui avait permis de livrer 39 666 logements étudiants sociaux entre 2013 et 2018, construits à 83% par les bailleurs sociaux et 6% par les CROUS. Près de la moitié de ce nouveau parc se trouve en Ile-de-France, et le reste, pour l'essentiel, dans les métropoles. Après de bons résultats pour le Plan 40 000, « les acteurs semblent reprendre leur souffle » (CNOUS).

- 6865 logements réhabilités en 2017 et 2018 ;
- 6243 logements construits par les CROUS en 2017 et 2018 ;
- 30 373 constructions en projets d'ici la fin 2022.

Source : Le Monde



FREINS ET IMPACT DE LA RÉDUCTION DU LOYER DE SOLIDARITÉ (RLS)

Rappel : la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) est une réduction appliquée obligatoirement par les bailleurs sociaux pour compenser la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) versée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) aux locataires qui en bénéficient (entrée en vigueur le 1er février 2018).

Les organismes HLM (habitation à loyer modéré) sont les seuls gestionnaires de résidences universitaires à être taxés : une ponction de 5 à 7% de leurs loyers qui a rendu difficile l'équilibre financier des constructions.

L'impact de la RLS : les bailleurs sociaux semblent fragilisés par la lourde « ponction » financière qu'elle représente, et sont réticents dans ce cadre à poursuivre leurs efforts.

L'obligation faite de procéder à des alliances ou fusions stratégiques pour atteindre la taille minimale de 12 000 logements (cf. loi ELAN) ralentit la capacité à produire de ces acteurs.

Des « services de l'Etat qui ne semblent pas volontaires sur ce sujet », aux yeux de certains acteurs (Sophie Donzelle, Directrice générale d'Espace Habitat (6000 logements étudiants).)

Ainsi, l'objectif de 60 000 logements étudiants, apparaît désormais hors de portée à horizon 2022 : les opérations qui sortiront à cette date sont déjà lancées fin 2019 / début 2020.

IMPACTS DE LA LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE

RAPPEL : LOI PORTANT ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE (ELAN) PROMULGUÉE LE 23 NOVEMBRE 2018.

CRÉATION DU BAIL MOBILITÉ (ARTICLE 107)

Objectif : remettre sur le marché des logements dont les bailleurs veulent pouvoir retrouver facilement la disposition. Bail éligible au dispositif de garantie Visale – élargi aux dégradations locatives.

Destiné aux étudiants et aux personnes en mobilité.

Contrat de location de courte durée, de un à dix mois, non renouvelable et non reconductible, durée modifiable une fois sans dépasser 10 mois, loyer libre d'un logement meublé à un locataire justifiant, à la date de prise d'effet du bail, de l'un des statuts suivants : formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre du service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Logement décent loué en meublé, à l'exclusion des logements/foyers, des logements des organismes HLM.

DÉCRET DU 21 JUIN 2019 PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE 109 DE LA LOI ELAN

(« RÉSIDENCES JEUNES »)

Objectif de ces résidences: éviter les ruptures dans les parcours résidentiels lors du passage du statut d'étudiant (résidence universitaire) au statut de jeune actif (logement social), en permettant de rester dans le même logement.

Il définit les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique « jeunes de moins de trente ans », qui permet, à titre dérogatoire, l'attribution prioritaire des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans. Il prévoit d'intégrer cette autorisation spécifique à la décision favorable d'agrément de l'opération au titre du logement locatif social.

Il permet également de refondre les dispositions définissant les obligations incombant aux bénéficiaires d'une décision favorable et d'améliorer et de clarifier la procédure de clôture des opérations de logement locatif social, dans le sens d'un meilleur suivi de la réalisation des opérations.

ADAPTATION DES CONDITIONS D'ACTIVITÉS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Dissolution des organismes non-viables et n'appartenant pas à un groupe : moins de 1500 logements / ayant produit moins de 500 logements.

Sont concernés : les organismes n'ayant pas intégré un groupe. Les sociétés d'économie mixte (SEM) agréées sont visées par les mêmes conditions (conséquence : perte de l'agrément si elles ne répondent pas aux critères évoqués).

La Loi organise le regroupement des organismes de logement locatif social d'ici le 1er janvier 2021. Le seuil est fixé à 12 000 logements, avec des exceptions et des sanctions le cas échéant.

La forme des groupes :

- Un groupe de sociétés au sens du code du commerce ;
- Une société de coordination ;
- Les collectivités territoriales et leurs groupements sont présents aux assemblées générales et conseils d'administration / élaboration d'un cadre stratégique patrimonial de groupe /

DÉMEMBREMENT USUFRUIT EN LOCATION SOCIALE (ULS)

Principe : solution immobilière fondée sur le partage entre la propriété et l'usage d'un logement. La nue-propriété d'un logement est achetée par un investisseur, en général particulier, qui n'en a pas l'usage sur une période de 15 à 20 ans. Il achète à prix décoté des loyers qu'il aurait dû percevoir pendant cette période.

De l'autre côté, l'usufruit locatif est acheté par un bailleur social, qui, pendant cette période, dispose de la gestion locative (sous plafond de loyer comme de ressources) et prend en charge l'entretien.

Montage précisé dans une circulaire (2019), qui visait à permettre au gouvernement de maintenir un haut niveau de production de logement social, l'ULS pouvant y contribuer.

Selon Olivier Morzelle, sous-directeur des politiques de l'habitat à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), rédacteur de la circulaire, « ce montage peut être intéressant pour produire plus, sans trop ponctionner les fonds propres des bailleurs sociaux, et être adapté à un certain nombre de produits comme le logement étudiant, et catalyser la diversification à moyen terme dans des quartiers dits « politique de la ville ». Il s'agit d'une forme de « logement social à durée déterminée ».

François Rio, délégué général de l'Association des Villes Universitaires de France (Avuf), explique, à propos d'opérations récentes à Lyon et Toulouse notamment, qu'il s'agissait de « *réhabilitation lourde, sur du foncier particulièrement bien placé, pour lequel l'ULS n'était pas initialement pressenti, mais a rendu possible une destination étudiante et sociale.* »

ARRÊTÉ DU 13 JANVIER 2020 RELATIF À LA « CHARTE DE COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE SOLIDAIRE » (POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONTRACTUALISATION SOLIDAIRE CRÉÉE PAR LA LOI ELAN)

Création par la loi ELAN d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire par lequel une personne de 60 ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans moyennant une « contrepartie financière modeste » et « de menus services dans des conditions de non subordination ».

Ce dispositif repose sur deux constats : la difficulté de se loger pour certains jeunes, et l'isolement de certaines personnes âgées, facteur aggravant la perte d'autonomie.

L'arrêté du 13 janvier 2020 précise notamment les engagements auxquels les structures et associations de mise en relation devront adhérer :

- Un devoir d'information, qui diffère selon la souscription du contrat dans le parc social ou privé :
 - Parc social : l'intermédiaire devra « informer le bailleur social, et le cas échéant signer une convention définissant le rôle de l'association de ce dernier pour la constitution des binômes et de leur suivi » ;

- Parc privé : le locataire âgé de 60 ans devra notifier à son propriétaire bailleur son intention de recourir à un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire.
- Les intermédiaires doivent être particulièrement vigilants quant aux conditions d'exercice du contrat :
 - Le jeune logé n'a ainsi « pas vocation à intervenir en substitution des professionnels d'aide et de soins à domicile » ;
 - En amont, ils doivent veiller à ce que les engagements réciproques soient bien « motivés par l'entraide et pour concourir au vivre ensemble. »

VALORISATION DU FONCIER UNIVERSITAIRE

En 30 ans, les universités sont passées du statut d'occupantes à titre gracieux à celui de quasi-propriétaires pour certaines.

Caroline Richet, Responsable Domainialité et contrats publics au ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI) : « L'article 154 de la Loi de Finances pour 2018, qui a créé l'article L2341-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques prévoit « une extension du principe de spécialité des établissements publics d'enseignement supérieur à la valorisation de leur patrimoine même sans lien immédiat avec les missions de l'enseignement supérieur et de la recherche » ».

Cette valorisation, outre « l'aspect financier, doit permettre de bâtir le campus de demain en apportant des services de proximités aux étudiants

et aux personnels, d'assurer une plus forte attractivité, et de leur permettre d'être plus autonomes, notamment par une relation étroite avec l'environnement socio-économique ».

Lors de la quatrième édition des Rendez-vous du Logement Étudiant (RDLE) en novembre 2019, François Rio indiquait : « Les universités d'ores et déjà ou bientôt propriétaires de leur foncier (Clermont-Ferrand, Poitiers, Toulouse 1, Bordeaux, Aix-Marseille, Tours et Caen) entendent bien en tirer profit. (...) Des subventions d'équilibre de l'Etat et des collectivités peuvent faire en sorte que ce foncier contribue à répondre au besoin très conséquent de logement social ».

IMPACT DE LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ (LEC) SUR LES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

Dans son article 123, la loi du 27 janvier 2017, relative à « l'égalité et à la citoyenneté », a ajouté à la liste des activités ouvertes aux organismes HLM (Office Public de l'Habitat (OPH), Société Anonyme d'HLM, société coopératives) la possibilité « à titre subsidiaire, de construire, acquérir et gérer des résidences universitaires dans les conditions définies à l'article L.631-12 ».

Cet article du code de la construction et de l'habitation prévoit que ces opérations doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique, qui conditionne la possibilité, pour ces logements, de bénéficier d'un conventionnement à l'APL (aide personnalisée au logement).

Le décret du 3 août 2019 vient préciser les conditions à remplir pour l'octroi de cette autorisation spécifique.

- Il subordonne notamment l'autorisation au fait que les logements soient destinés spécifiquement aux étudiants et des personnes de moins de 30 ans (formation, stage, contrat de professionnalisation, apprentissage).
- Il prévoit les dispositions pour l'agrément des projets

de résidences universitaires sollicité par les bailleurs sociaux pour des immeubles déjà conventionnés APL, qui n'ont pas le statut de résidence universitaire mais sont néanmoins entièrement consacrés au logement étudiant.

- Il précise également différents points, via des conventions types, sur les conventions à conclure entre l'État et l'organisme HLM pour bénéficier de l'APL :
- Le bailleur social peut ne pas assurer directement la gestion de la résidence, mais il doit en informer le préfet, et, le cas échéant, la collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) concerné, les locataires, ainsi que l'organisme chargé de la liquidation et du paiement de l'APL.
- La convention type détaille également de façon très poussée les conditions de ressources, la mixité sociale, le montant maximum des loyers, les obligations du bailleur en cas d'impayés (...).

L'EXPÉRIMENTATION DU COURT-SÉJOUR DANS LES RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES

Expérimentation inscrite dans la loi permettant d'introduire du court-séjour dans des résidences universitaires jusqu'au 28 janvier 2021. Le dispositif vise à « apporter une réponse à la question de la vacance locative en résidence universitaire en permettant aux logements vides après le 31 décembre d'une année civile d'être loués sur les huit premiers mois de l'année civile, pour une période inférieure à trois mois, à des publics autres que ceux visés dans le statut de résidences universitaires » (article L631.12 du Code de la Construction et de l'habitation). L'évaluation de ce dispositif expérimental a été lancée en octobre 2019 alors que le rapport d'évaluation devait être déposé devant l'Assemblée Nationale douze mois avant la fin de l'expérimentation. Stéphane Khelif, chargé de mission pour le Ministère du Logement, qui a participé à l'élaboration de cette évaluation, a indiqué qu'il avait proposé que ce dispositif soit pérennisé.

La ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, Emmanuelle Wargon lors des Rendez-vous 2020 du Logement Étudiant indiquait : « Je suis favorable à ce que l'on puisse poursuivre un dispositif de ce type, c'est-à-dire l'optimisation de l'utilisation des chambres, et la possibilité de les louer à courte période entre janvier

et juin pour optimiser le taux de remplissage des résidences. Il arrive bientôt à expiration et on a un problème de base législative : nous n'avons pas eu la possibilité de proroger de manière administrative. Il faut que le rapport soit rendu, donc je vais revenir vers la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages pour faire en sorte que les travaux d'analyse de l'expérimentation se terminent ».

LES RENDEZ-VOUS DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Les Rendez-vous du Logement Etudiant (RDVLE) sont nés d'une initiative d'Université & Territoires et d'ADELE en partenariat avec l'université de Paris-Dauphine, l'expertise du cabinet Latitude et Logement solidaire conseil et le soutien de différents acteurs.

« Les RDVLE sont conçus pour développer le dialogue entre les parties prenantes du logement étudiant : professionnels de l'immobilier, établissements d'enseignement supérieur, acteurs des territoires, pouvoirs publics, usagers... ».

Rendez-vous annuel, la première édition s'est tenue en 2016.

2019 : INTERVENTION DE JULIEN DENORMANDIE

MINISTRE AUPRÈS DE LA MINISTRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT LORS DES RENDEZ-VOUS 2019 DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Le Plan 60 000 « s'est profondément accéléré en 2019 après une année 2018 pas du tout à la hauteur des effectifs. Mais nous ne sommes pas parvenus à un rythme de croisière suffisant ».

Des décisions ont été prises dans le cadre du Plan 60 000 afin d'accélérer le rythme de la production telles que : le « pilotage de la production de logement sociaux en 2020 (avec accroissement de la part du logement étudiant) ; relation à long terme du gouvernement avec les Établissements publics fonciers (EPF) et les Établissements publics d'aménagement (EPA), la relance des « plans de production » intégrant des volets dédiés aux étu-

dants, avec un certain nombre d'organismes disposant de foncier (SNCF, Poste, RATP, AP-HP, ...) ; enfin l'accélération de la transformation en logement des bureaux vacants notamment via une initiative de financement portée avec Action Logement ».

Modification dans la loi de la composition des dossiers d'attribution, « pour faire en sorte que dans le cadre de projets de logements sociaux familiaux, on puisse intégrer un volet étudiants ».

2020 : INTERVENTION DE FRÉDÉRIQUE VIDAL

MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR, DE LA RECHERCHE ET DE L'INNOVATION LORS DES RENDEZ-VOUS 2020 DU LOGEMENT ÉTUDIANT

La réponse aux besoins étudiants se fera « via les réhabilitation, rénovation thermique et innovation, à hauteur de 100M€ pour les œuvres dans le cadre du contrat de plan Etat-Région 2015-2020, sans compter les plus de 150 dossiers déposés par les CROUS dans le cadre du Plan de Relance, pour un montant global d'opérations de 470M€ ».

Concernant le Plan 60 000 logements, la Ministre indique que celui-ci n'est pas abandonné et qu'il se poursuivra :

- Par la mise en place d'un prochain comité de pilotage au printemps 2021 après deux années de non tenu ;
- Par l'examen et la fixation claire des critères permettant d'inclure des résidences dans le Plan 60 000 afin notamment de communiquer sur le décompte semestriel. Les critères pourront être différents de ceux fixés lors du Plan 40 000 ;
- Par la mise en place le 2 octobre dernier d'un protocole en faveur du logement des étudiants et des jeunes signé avec la Conférence des présidents d'université (CPU), le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS) et l'Union sociale pour l'habitat (USH). Cette convention permet de mettre autour de la table tous

les acteurs de l'écosystème, les autres acteurs sont donc invités à s'y associer ;

- Par la mise en place de groupes de travail invitant tous les acteurs à se mettre autour de la table pour répondre à des questions précises.

Concernant l'expérimentation menée en 2010 sur la construction industrielle et modulaire lancée par le CNOUS : « il y a eu effectivement une faille d'expérimentation. Il faut aujourd'hui que nous la clôturons, et que nous en tirions les conclusions pour entrer dans la phase de déploiement (...). Ce sera la mission d'un groupe de travail spécifique dans le cadre de la préparation du comité de pilotage. »

2020 : INTERVENTION DE EMMANUELLE WARGON

MINISTRE DÉLÉGUÉE AU LOGEMENT POUR LE MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, CHARGÉE DU LOGEMENT LORS DES RENDEZ-VOUS 2020 DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Globalement sur les chiffres de l'offre de logements : « Nous devons construire pour la dernière période 450 000 logements, nous avons atteint dans la période la plus significative les 500 000 ; en ce moment, compte tenu du Covid, nous savons que nous serons probablement en-dessous de 400 000, à 390 000 environ sur les douze derniers mois ».

« La mobilisation du foncier est important pour le développement de l'offre. Un premier recensement a permis d'identifier entre 100 et 150 sites qui vont peut-être nous permettre de faire des projets ».

La Ministre a souligné l'importance de mobiliser le parc existant et a confirmé la publication début 2021 du décret de la loi ELAN permettant d'ouvrir la possibilité de réserver prioritairement des logements du parc social existant aux jeunes de moins de 30 ans.

La Ministre indique comme une des priorités : « la réhabilitation et la rénovation des logements ». Pour cela, une enveloppe globale de 2,7 milliards d'euro dédiées à toutes les rénovations a été fixée dans le cadre du Plan de Relance.

Enfin, concernant la réforme des APL, la Ministre précise que le « changement du système de calcul (qui) garantit qu'aucun étudiant ne verra son niveau de prestations baisser avec cette réforme ».



DIVERS

LA RÉFORME DES « APL EN TEMPS RÉEL »

Cette réforme qui devait entrer en vigueur au 1er avril 2020 reportée quatre fois en raison du coronavirus, entrera en vigueur en janvier 2021. Elle « consacre le principe de la contemporanéisation des aides au logement, soit leur calcul chaque trimestre en fonction des ressources des douze derniers mois plutôt que de celles de deux ans auparavant. Elle est devenue possible grâce au prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu. (...) » *« Elle va entraîner la suppression de l'APL à 600 000 allocataires et sa baisse pour 1,2 million d'entre eux. Le gouvernement en espère une économie de 1,2 milliard d'euro dès l'an prochain. Les seuls gagnants, ou plutôt non-perdants, seront les 575 000 étudiants allocataires, en particulier les 125 000 salariés, qui bénéficieront de l'application d'un « forfait ressources » favorable. »*

Source : https://www.lemonde.fr/societe/article/2019/12/26/le-conseil-national-de-l-habitat-bloque-sur-la-reforme-des-allocations-logement_6024082_3224.html

Le 20 novembre 2020, la ministre du logement Emmanuelle Wargon a annoncé que la réforme du mode calcul des APL entrera en vigueur en janvier 2021. Le premier versement aura lieu le 25 janvier pour les locataires du parc HLM et le 5 février pour ceux du privé. Dans un communiqué commun, les syndicats étudiants Fage et Unef, la Jeunesse ouvrière chrétienne, le Forum français de la jeunesse et les comités locaux pour le logement autonome des jeunes indiquaient que « la réforme des APL aura pour conséquence de diminuer fortement (bien que progressivement) le niveau de ressources des jeunes actifs ou étudiants cumulant étude et emploi » quand le gouvernement avance que la situation des étudiants ayant un petit boulot « sera plus favorable » et que les « APL des 850 000 étudiants bénéficiaires seront préservées ».



CRÉATION DE L'AGENCE CLÉSUP' CONSEIL LOGEMENT ÉTUDIANT

L'agence CléSupé est une « agence dédiée au logement étudiant, partenaire des Universités et des Ecoles », partenaire de la lettre « Universités & Territoires » : <https://www.clesup.com>.

Fondateurs : Laurent Batsch, ancien président de l'Université Paris Dauphine ; Philippe Campinchi, Directeur de la publication Universités & Territoire et DG d'AIRES ; Nicolas Delesque, directeur de la rédaction d'Universités & Territoires, Délégué général des RDV du logement étudiant, fondateur des KAPS ; ...

Mission : « agir au plus près de chaque université ou école pour développer le logement étudiant ; connecter chaque établissement avec les opérateurs pertinents ». Se positionnent comme des « passeurs » entre l'établissement et les opérateurs.

Offre : un club dédié aux acteurs de l'enseignement supérieur; des pré-diagnostics (étude des opportunités de développement d'une offre de logement à destination des étudiants de l'établissement concerné); accompagnement stratégique pour la mise en œuvre des projets de création de logement.





Référentes:

Camille Lominé - Aupa

Aurélié Thomas - Agam

© CONCEPTION ET RÉALISATION - AUPA & AGAM



OBSERVATOIRE TERRITORIAL
DU LOGEMENT ÉTUDIANT
AIX-MARSEILLE-PROVENCE