

**COMPTE-RENDU
du
Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
Commission n° 2 du 7 décembre 2021 sur le logement
à destination des étudiants et des jeunes**

Ordre du jour :

- suivi programmation des agréments et livraisons
- présentation des opportunités foncières (par la PIE du Rectorat)
- point d'avancement des travaux OTLE06 (par l'ADIL 06)
- point d'avancement des travaux OTLE MAMP (par MAMP)
- offre de logement à dimension solidaire KAPS pour les jeunes (par l'AFEV)
- présentation par l'URHAJ du projet MAJIC (Mobilisation d'Appartements pour les Jeunes Indépendants en Centre-ville) et du Parcours Logement Insertion Jeunes

La liste des participants se trouve en annexe I.

Les points abordés font l'objet d'une présentation dont les supports se trouvent en annexe II.

I. Introduction par M. Pierre Franc, chef du service énergie et logement de la DREAL PACA

Il est rappelé que le gouvernement attache une grande attention à l'amélioration des conditions de vie et de logement des étudiants et des jeunes de manière plus générale, dans le but :

- d'améliorer leur accès aux études supérieures et leur insertion professionnelle,
- de favoriser leur accès à l'autonomie, notamment pour les étudiants issus des catégories sociales les moins favorisées et les jeunes actifs aux ressources encore fragiles.

Au niveau national, sont recensés plus de 2 700 000 inscrits dans l'enseignement supérieur pour la rentrée 2020.

L'offre de logement dédiée sous la forme de résidences, y compris privées à loyers libres répond aux besoins de 12 % d'entre eux. L'offre dédiée à caractère social représente à peine 8 % du nombre d'étudiants.

Pour répondre à ces problématiques, le « Plan 60 000 » lancé en septembre 2018 a notamment permis de réserver des enveloppes d'agrèments PLS et PLUS, et de recenser des fonciers publics susceptibles d'accueillir des opérations de logements étudiants. L'ensemble des acteurs est donc mobilisé dans une ambition commune de favoriser le développement de l'offre de logements à destination des étudiants et des jeunes.

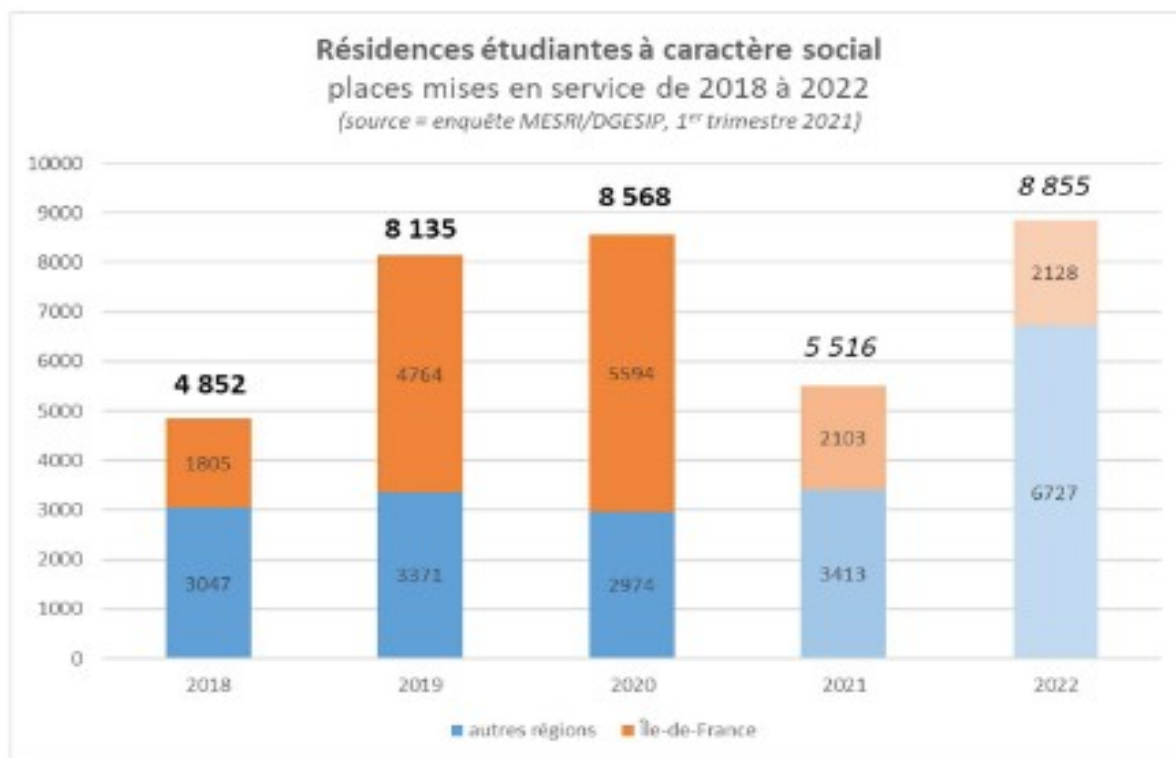
En PACA, plusieurs actions sont mises en œuvre :

- l'ensemble des acteurs locaux est mobilisé pour instaurer un dialogue partenarial et construire une stratégie concertée (Etat, rectorat, universités, CROUS + OTLE) ;
- une convention relative au financement du logement étudiant entre l'État et la Région a été signée le 17 mars 2021 (mobilisation des PLUS en PACA à titre dérogatoire, dans la mesure où le Conseil Régional apporte son soutien financier à certaines opérations de logements étudiants via les CRET – contrats régionaux d'équilibre territorial) ;
- une stratégie proposée par le préfet de région et le recteur d'académie a été signée le 7 septembre 2020, et met en avant le travail des collectivités via les OTLE pour mettre en œuvre des diagnostics et des plans d'action locaux ;
- la création de cette instance régionale de pilotage « Plan 60 000 » intégrée à la commission n°2 du CRHH.

BILAN PLAN 60 000 :

Le comité de pilotage national du 1er octobre 2021, présidé par les ministres, s'est attaché à analyser l'avancement de la production et les prévisions du « plan 60 000 logements étudiants », en intégrant celle de logements étudiants privés en complément de l'offre à caractère social.

Selon le bilan présenté lors de ce comité de pilotage sur le logement étudiant, 36 000 places à caractère social seront mises en services sur la période 2018-2022 au niveau national.



Dans le même temps, 27 200 places seront mises en service dans des résidences étudiantes privées en métropole (chiffres communiqués par l'AIREs en juin 2021).

II. Présentation du suivi de la programmation des agréments et des livraisons en PACA

Le tableau des perspectives d'agréments de logements locatifs sociaux à destination des étudiants d'une part, et des jeunes d'autres part, est présenté à la commission.

→ 428 logements étudiants seraient agréés en 2021 pour un objectif de 600.

→ et 19 logements ciblés pour les jeunes seraient agréés en 2021 (essentiellement sous le format de l'article 109 de la loi ELAN qui permet de réserver des logements à des jeunes de moins de 30 ans).

Ces chiffres d'agréments devront être confirmés d'ici la fin de l'année.

Il est précisé par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis que l'opération située sur l'Avenue de Nice à Antibes devrait voir permettre l'agrément de 80 logements et non 66.

Par ailleurs, sont également présentés les chiffres relatifs aux livraisons de logements étudiants via les données de l'Info Centre sur le Logement Étudiant en France (CLEF). Ainsi, aux 493 logements étudiants livrés entre 2018 et 2020, se rajouteront environ 152 logements en 2021 et 915 en 2022, soit au total 1560 logements étudiants, sans compter les mises en services dans les résidences privées.

III. Présentation des opportunités foncières

Le Préfet de région et le recteur de la région académique ont élaboré en 2020 une liste de recensement des terrains susceptibles d'accueillir des opérations de construction de logements étudiants.

La DREAL PACA a organisé le mercredi 7 juillet 2021, une rencontre avec les différents acteurs de notre région afin de renforcer les démarches entreprises sur le développement du logement étudiant.

Il est ainsi présenté à la commission une liste des sites identifiés pouvant accueillir au total environ 1700 logements à destination des étudiants de la Région, essentiellement sur Marseille, Nice, Toulon et Avignon.

Il est précisé par le CROUS Aix-Marseille que l'opération sur le site Saint-Charles de Marseille fera sans doute l'objet d'une demande d'agrément en 2022 pour 300 PLS. En ce qui concerne l'opération de Château Gombert, des échanges sont toujours en cours avec les partenaires pour équilibrer l'opération.

Le CROUS Nice Toulon ajoute que les opérations à Nice sur les sites de Valrose et St- Jean d'Angely sont adossées à d'autres projets immobiliers de l'université. Le tour de table financier est toujours en cours sur ces deux opérations. L'opération Quartz à Toulon est quant à elle abandonnée faute de compromis sur le prix d'achat. Enfin, la construction d'une nouvelle résidence étudiante de 175 logements et la reconstruction du restaurant universitaire vétuste sur le site de Carlone à Nice feront l'objet d'un travail spécifique en 2022 avec un cabinet spécialisé mandaté pour trouver des solutions sur le montage de l'opération notamment sur le plan financier.

IV. Point d'avancement des travaux OTLE06

Selon l'Adil 06, il faudrait accroître l'offre de logements dédiés aux étudiants d'au moins 2500 places dans le département des Alpes-Maritimes pour pouvoir accueillir l'ensemble des étudiants boursiers et faire face à l'augmentation des effectifs à l'horizon 2029. Pour répondre à ce besoin, il ressort d'une étude réalisée dans le cadre de l'OTLE 06 que 6 426 logements vacants de longue durée (logements vacants depuis 2 ans ou plus) sont

localisés dans le département dans des quartiers accueillant des établissements d'enseignement supérieur et seraient donc potentiellement mobilisables.

Il est précisé que le nombre de logements du CROUS de Nice/Toulon est de 4500, et le taux d'occupation sur l'année serait de l'ordre de 80 à 85 %.

Par ailleurs, au sujet de la question du besoin en logement d'urgence, le CROUS Aix-Marseille explique en premier lieu qu'un parc très restreint de logements est conservé en stock pour faire face à des urgences qui interviendraient en cours d'année scolaire par exemple. Une expérimentation est par ailleurs en cours à Marseille pour mettre à disposition dix logements étudiants visant à répondre sur une durée courte à des situations d'urgence, le temps de trouver une solution plus pérenne.

V. Point d'avancement des travaux OTLE MAMP (par les agences d'urbanisme AUPA et AGAM)

Une carte interactive en cours de finalisation permettra de géolocaliser les résidences étudiantes de la métropole, les établissements du supérieur ainsi que le tracé des transports en commun. Cette carte a vocation ensuite à être accessible au grand public.

Un focus sur les résidences étudiantes de la métropole est par ailleurs présenté. Sont recensées 22 000 places sur la métropole, dont plus de la moitié ont bénéficié d'une aide de l'État, et dont les loyers s'échelonnent de 165 euros/mois à 800 euros/mois. Le travail sur l'estimation des besoins en logements étudiants se poursuivra en 2022.

VI. Présentation de l'offre de logement à dimension solidaire KAPS pour les jeunes

Les colocations à projets solidaires (KAPS) permettent à des jeunes de moins de 30 ans de choisir une colocation à loyer modéré au cœur d'un quartier populaire et de s'engager dans le même temps à mener des projets collectifs qui créent du lien et de la solidarité entre les habitants. Ces projets peuvent concerner différentes thématiques : le développement durable, le sport, la santé, l'art, la culture...

Au premier septembre 2021, sont recensés 49 « kapseuses » et « kapseurs » en région PACA.

Questionnée, l'AFEV précise travailler en relation avec Action logement. Pour ce dispositif KAPS, le budget de l'AFEV provient des partenariats locaux, co-financeurs (la Région, le département, les bailleurs sociaux, la CAF, les Métropoles...)

VII. Présentation par l'URHAJ du Parcours Logement Insertion Jeunes

Il est précisé en préambule qu'à la suite d'un problème technique au cours de la visioconférence ralentissant la présentation, il ne restait pas suffisamment de temps pour pouvoir présenter le projet MAJIC.

Selon l'URHAJ, il existe 1600 logements HAJ en région PACA, dont 20 % sont proposés à des apprentis. Le ratio (nb de logements HAJ/population jeune) est de l'ordre de 0,2 pour 100 jeunes, en dessous du ratio que présentent d'autres régions comme la Bretagne (1,8 pour 100 jeunes).

Par ailleurs, à la demande de la métropole de Toulon Provence Méditerranée qui est un territoire d'accélération du « Logement d'abord » depuis cette année, l'URHAJ a proposé le développement d'une solution PLIJ à Toulon (Parcours Logement Insertion Jeunes) visant à coordonner un parcours résidentiel d'insertion socio-économique durable et créer de nouvelles solutions de logement pour les 18-25 ans.

L'exemple de la Résidence Sociale à Orientation Educative (RSOE) à Toulon est alors présenté par Frédéric BAUDOT - son directeur. La résidence comprend 43 places pour 10 personnes qui accompagnent au quotidien pour proposer une solution globale d'accompagnement. Enfin, la question est posée de savoir si des retours d'expérience en matière de sous-locations intergénérationnelles existent. L'URHAJ évoque le réseau « COHABILIS », et rappelle l'existence du dispositif « INNé » présenté l'année dernière au cours de la même commission. Il s'agit d'une opération située rue Rabatau dans le 8ème arrondissement de Marseille. Cinq jeunes accèdent à un logement indépendant en centre-ville de Marseille en contrepartie de leur engagement bénévole auprès de seniors de plus de 65 ans logés dans la même résidence (accompagnement au numérique et à l'informatique). Une expérimentation à développer ! En outre, l'URHAJ précise que cette expérience a été mise en valeur lors du congrès USH de Bordeaux en 2021. Des réflexions sont en cours pour monter une opération similaire à Toulon.

En conclusion, la DREAL remercie l'ensemble des participants et intervenants pour la qualité de leurs présentations. Les travaux des OTLE des Alpes-Maritimes et de la Métropole D'Aix Marseille Provence ont bien avancé en 2021 avec notamment le volet relatif à l'estimation des besoins en logements étudiants pour les 10 ans à venir. Cette commission est également l'occasion de donner la parole à différents acteurs afin de partager des expériences qui peuvent intéresser les membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.