



Le logement des étudiants et des jeunes actifs

Septembre 2024

Le logement est le premier poste de dépense dans le budget de l'étudiant comme du jeune actif. C'est pourquoi une attention plus particulière est portée à l'offre de logement étudiant à caractère social et aux différentes réponses aux besoins des jeunes actifs.

UNE AMBITION PARTAGÉE

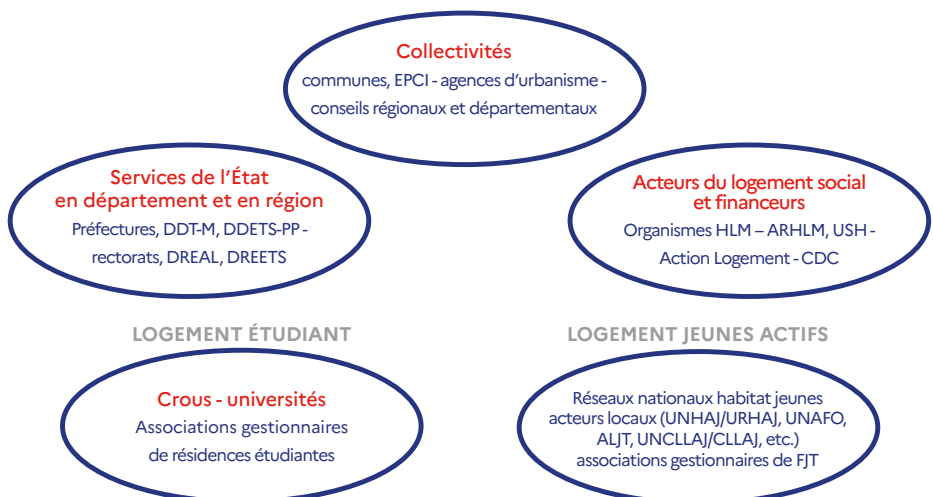
Le Gouvernement attache une grande attention à l'amélioration des conditions de vie et de logement de nos jeunes concitoyens, qu'ils soient étudiants ou bien jeunes actifs pour :

- ❖ améliorer leur accès aux études supérieures et leur insertion professionnelle ;
- ❖ 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.

Un travail collectif permet d'adapter le marché du logement aux nouveaux besoins des jeunes.

L'ensemble des acteurs sont donc mobilisés dans une ambition commune de favoriser le développement de l'offre de logement à destination des étudiants et des jeunes actifs.

Des acteurs des territoires mobilisés et des modalités de pilotage à différentes échelles



L'OFFRE DE LOGEMENT ÉTUDIANT DÉDIÉE À CARACTÈRE SOCIAL

Environ 3 000 000 de jeunes sont inscrits dans l'enseignement supérieur. 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 (c'est-à-dire les logements en résidence respectant des loyers plafonds, accueillant des étudiants sous plafonds de ressources, prioritairement boursiers) représente seulement 8%.

L'offre dédiée à caractère social couvre à la fois :

- ❖ l'ensemble des résidences gérées par les Crous, conventionnées aides personnalisées au logement APL ou non (l'étudiant perçoit alors l'allocation de logement sociale - ALS). Les résidences gérées par les Crous sont pour partie propriété d'organismes HLM ;
- ❖ le parc HLM de logement étudiant social non géré par les Crous (les résidences sont dans ce cas gérées soit par les organismes

HLM eux-mêmes, soit par des tiers).

Depuis la loi Alur de 2014, les organismes HLM ont renforcé leur engagement dans le développement de l'offre de logements étudiants sociaux.

Pour l'année 2024, l'objectif national de 8 000 agréments de logements étudiants sociaux a été fixé pour la métropole.

Sur les six années 2018-2023, près de 36 000 logements sociaux étudiants ont été agréés, essentiellement réalisés par les organismes HLM et donnant droit aux APL. D'autres programmes réalisés par les Crous ne donnent pas droit aux APL mais à l'ALS.

Logement des jeunes actifs : une offre plurielle et des outils d'accompagnement

Les réponses aux besoins en logement des jeunes actifs revêtent des formes diverses :

- ✓ les foyers de jeunes travailleurs ;
- ✓ les autres résidences sociales au projet social tourné vers les jeunes, dites « résidences sociales jeunes actifs - RSJA »;
- ✓ l'accès au parc locatif social (article 109 de la loi Elan , voir en page suivante).

Et, plus largement :

- ✓ la colocation est possible dans le parc social ;
- ✓ la cohabitation intergénérationnelle solidaire est également encouragée ;
- ✓ dans le parc privé, il est possible de conclure un bail mobilité pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible, avec un locataire en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ;
- ✓ le dispositif de caution locative Visale d'Action Logement apporte des garanties au bailleur pour les locataires jeunes et étudiants ; ce dispositif connaît un déploiement très dynamique depuis 2018.

L'ARTICLE 109 DE LA LOI ELAN : DES DISPOSITIONS POUR FACILITER L'ACCÈS DES JEUNES DE MOINS DE TRENTE ANS AU PARC LOCATIF SOCIAL

Les jeunes sont davantage mobiles et à la recherche de solutions rapides, dans un premier temps pour de plus courtes durées, avant de s'établir dans l'emploi et de développer un parcours résidentiel. Avant la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Elan), l'accès des jeunes au parc locatif social était peu fluide du fait de la prise en compte de l'ancienneté des demandes et des critères de priorité pour les publics définis à l'article L.441-1 du CCH.

L'article 109 de la loi Elan ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible, sur la base d'autorisations spécifiques, la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux ordinaires à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

Tous les programmes de logements locatifs sociaux sont concernés :

❖ le décret du 21 juin 2019 (article D.331-6 du CCH) permet d'associer l'autorisation spécifique à la décision d'agrément du financement (octroi des subventions et des prêts) d'une nouvelle opération de logements locatifs sociaux ; les arrêtés des 10 février et 14 octobre 2020 précisent la composition du dossier ;

❖ le décret du 12 février 2021 (article D.323-5 du CCH) permet d'associer l'autorisation spécifique à la décision de subvention d'une opération d'amélioration de logements locatifs sociaux ;

❖ le décret du 4 août 2021 (article D.441-2 du CCH) permet de prendre une autorisation spécifique pour tout programme de logements locatifs sociaux existants, en fonction des besoins ; l'arrêté du 4 août 2021 précise la composition du dossier qui accompagne la demande d'autorisation spécifique présentée par le bailleur social.

Les logements loués à des jeunes de moins de trente ans peuvent être meublés ou non (article L.353-22 du CCH). S'ils sont meublés, le prix de location des meubles est encadré par l'article L.442-8-3-1 du CCH et l'arrêté du 7 décembre 2009.

Il peut s'agir de petits logements, mais aussi de plus grands logements qui peuvent être proposés en colocation en application des dispositions de l'article L.442-8-4 du CCH.



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*
