



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 3788

Texte de la question

M. Denis Jacquat reprend les termes de sa question écrite posée le 10 octobre 2006 sous la précédente législature, demeurée sans réponse, et attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les propositions exprimées par la fondation Abbé Pierre dans son rapport annuel sur l'état du mal-logement. La fondation Abbé Pierre souhaite une amélioration de l'accès et du maintien des jeunes dans le logement. A cet effet, elle suggère de créer des résidences universitaires à hauteur des besoins des étudiants et elle ajoute que cette mesure permettrait des améliorations significatives pour les étudiants eux-mêmes et pour les jeunes travailleurs, apprentis ou stagiaires qui se trouvent en « concurrence » avec les étudiants dans leur recherche de logement. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

Depuis 2004, le Gouvernement s'inscrit résolument dans les objectifs définis par le rapport du député Jean-Paul Anciaux sur le logement des étudiants. Le 5 avril 2011, la ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche et le secrétaire d'État chargé du logement ont souhaité donner une nouvelle impulsion à cette politique lors de la « conférence nationale sur le logement des étudiants ». Cette conférence a permis d'établir le bilan du chemin parcouru depuis 2004, et de lancer un nouveau programme d'action pour les années à venir, tant pour le développement de l'offre de logement dédiée aux étudiants (publique et privée) que pour leur accès au logement de droit commun par les mécanismes de solvabilisation et de sécurisation des rapports locatifs. En ce qui concerne le logement étudiant public, le plan Anciaux prévoit la création de 5 000 nouveaux logements par an entre 2004 et 2014, financés par des prêts locatifs sociaux (PLS), et exceptionnellement par des prêts locatifs à usage social (PLUS) dans les zones très tendues, et plus particulièrement en Île-de-France. Entre 2004 et 2010, ce sont 37 512 logements qui ont été financés par des aides à la pierre, soit une moyenne annuelle de 5 359 logements. L'objectif de 5 000 logements à créer chaque année est donc largement atteint, et plus largement encore en 2010 avec 6 848 logements financés. Ces nouveaux logements étudiants se concentrent dans les grands pôles universitaires, et plus fortement en région d'Île-de-France avec 15 814 logements financés, en Provence - Alpes-Côte d'Azur avec 3 230 logements, en Aquitaine avec 3 069 logements, en Midi-Pyrénées avec 2 627 logements et enfin dans les Pays-de-la-Loire avec 2 514 logements. En matière de réhabilitation du parc ancien des CROUS, les objectifs du plan Anciaux se situent à 7 000 logements par an pendant dix ans, financés en partie grâce à l'augmentation de l'allocation de logement à caractère social (ALS) après réhabilitation. Depuis 2004, 37 723 logements ont été réhabilités, soit une moyenne annuelle de 5 398. Là encore, 2010 aura été particulièrement satisfaisante, puisque ce sont 8 523 places qui ont été réhabilitées l'an dernier. Le Gouvernement soutient par ailleurs le développement de l'offre privée dédiée aux étudiants, à l'aide notamment du dispositif Bouvard-Censi. Créé en 2009, il favorise les investissements réalisés dans les résidences de tourisme, les résidences étudiantes et les résidences 3e âge. Les promoteurs immobiliers se sont fortement approprié ce dispositif, qui leur permet de produire entre 6 000 et 8 000 logements en résidences étudiantes chaque année. Par ailleurs, alors que plus de la moitié des étudiants sont aujourd'hui logés dans le parc privé diffus, le CNOUS et les CROUS se sont engagés dans une démarche de

développement et de « labellisation » du dispositif « logement en ville », en vue de renforcer la disponibilité et la qualité de ces logements. Toujours en direction du parc diffus, le secrétaire d'État au logement a exprimé sa volonté de lutter contre les niveaux de loyers abusifs qui touchent fortement les petits logements, et a demandé d'étudier l'introduction dans la prochaine loi de finances de 2012 d'une taxe lorsque les loyers sont supérieurs à 40 euros le m² pour des surfaces inférieures ou égales à 13 m². Afin d'aller encore plus loin, le Gouvernement, lors de la journée du 5 avril 2011, a annoncé son intention de multiplier par deux l'offre de logements pour les étudiants d'ici à 2020, en passant de 340 000 à 680 000 logements publics et privés. Un des principaux outils de mobilisation de l'offre sera le schéma directeur du logement étudiant, recensant les besoins ainsi que toutes les offres publiques et privées pour chaque campus universitaire. Ce schéma permettra ainsi de déterminer les sites où les logements étudiants sont nécessaires, et d'identifier les zones où la recherche de terrains doit être intensifiée. Au-delà du développement de l'offre de logements, le Gouvernement souhaite également que les étudiants soient mieux protégés dans leur accès au logement locatif. Pour rappel, en matière d'aides personnelles au logement, un peu plus d'un étudiant français sur trois bénéficie d'une aide au logement, soit environ 686 000 personnes en 2009. Le poids des aides au logement versées aux étudiants représente environ 1,05 Mdeuros au titre de l'allocation de logement sociale (ALS), sur un montant total de prestations de près de 1,27 Mdeuros pour l'ensemble des aides versées aux étudiants. En matière de Loca-pass, le 1 % logement facilite l'accès à la location d'un logement dans le parc public ou dans le parc privé meublé ou non, aux étudiants, en avançant le dépôt de garantie demandé par le propriétaire à l'entrée dans le logement et en se portant gratuitement caution vis-à-vis du propriétaire bailleur HLM pour le paiement des impayés du loyer et des charges locatives. Accessible aux étudiants ayant un lien avec l'entreprise et aux étudiants boursiers, l'avance loca-pass permet de financer le dépôt de garantie à la signature du bail. Ainsi, en 2009, sur les 673 167 aides loca-pass qui ont été accordées (401 991 avances et 271 176 garanties de loyer), 49 % l'ont été à des jeunes de moins de 30 ans. Les étudiants logés dans le parc privé s'inscrivent désormais dans la nouvelle Garantie des Risques Locatifs (GRL) qui facilite l'accès au parc locatif privé de publics ne répondant pas aux critères habituels de solvabilité retenus par les compagnies d'assurance, en permettant leur éligibilité sous la seule réserve d'un taux d'effort inférieur à 50 %. Un mécanisme de caution accordée par le CROUS permettra en outre aux étudiants les plus fragilisés de présenter une caution locative aux propriétaires de logements labellisés « logement étudiant CROUS ». Par ailleurs, depuis la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, le bailleur ne peut exiger à la signature du contrat de bail le versement d'un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer. Il était de deux mois auparavant. Enfin, le Gouvernement s'attache à faciliter les modes de logement alternatifs à la location nue. Dans le parc social, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion permet aux organismes d'habitation à loyer modéré de louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de 30 ans et aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Elle permet également aux locataires d'un logement dans le parc HLM de sous-louer temporairement une partie de leur logement à des jeunes de moins de 30 ans, dont les étudiants. S'agissant de la colocation, le secrétaire d'État a demandé que soit constitué un groupe de travail composé de représentants de gestionnaires, de bailleurs et de locataires, pour réfléchir à des propositions concrètes, sans modifier la loi du 6 juillet 1989 qui contribue à l'équilibre des rapports locatifs. Ces propositions ont abouti à un consensus au cours de la réunion de la commission nationale de concertation le 2 mars 2011, qui préconise que le colocataire sortant soit libéré de toute obligation à l'égard du bailleur dès lors que celui-ci agréé son successeur. Des propositions seront rapidement faites pour transcrire cette évolution dans la loi. Le suivi de l'ensemble de ces mesures sera facilité par la mise en place, dès la rentrée 2011, d'un tableau de bord national du logement étudiant.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3788

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 septembre 2007, page 5424

Réponse publiée le : 25 octobre 2011, page 11380