

Plan 60 000 logements : « Explorer de nouvelles voies et lever des barrières » (F. Vidal)

Paris - Publié le mardi 20 novembre 2018 à 18 h 29 - Actualité n° 133846

« 22 000 places de logement étudiant sont déjà programmées d'ici 2020. Atteindre 60 000 logements d'ici 2022 signifie que nous allons devoir explorer de nouvelles voies et lever certaines barrières », déclare [Frédérique Vidal](#), ministre de l'Esri, en ouverture des RDV du logement étudiant organisés par l'association Universités et territoires, le 20/11/2018 à Paris Dauphine.

Elle fait le point sur le Plan 60 000 logements, dont elle avait lancé le comité national de pilotage le 27/09/2018, avec Julien Denormandie, ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Également présent aux RDV du logement étudiant, il confirme qu'« aujourd'hui, le compte n'y est pas, et le dynamisme n'est pas suffisant; nous en avons conscience et prendrons toutes les mesures correctives pour assurer que ce plan aille au bout. »

Principal obstacle selon Frédérique Vidal : le manque de foncier. « Certaines villes refusent de céder du foncier pour construire de nouveaux logements étudiants, et c'est aussi notre combat que de faire en sorte que toutes les villes prennent en considération cette question, dans sa globalité, c'est-à-dire en prenant en compte aussi les enjeux de mobilité ».

Mais la question du foncier peut aussi, selon la ministre, être une opportunité pour les établissements d'enseignement supérieur et de recherche. « Maintenant que les universités ont dans leur mission la valorisation du patrimoine, elles peuvent avoir du foncier leur permettant d'installer du logement, et il faut penser à elles comme des partenaires potentiels », dit-elle.

Estimant d'ailleurs que l'accueil d'étudiants et de chercheurs est une préoccupation de plus en plus grande des universités, la ministre annonce que sera publiée fin 2018, une circulaire interministérielle « pour rappeler l'ensemble des leviers en faveur du logement étudiant », et un guide début 2019, « avec les cadres et modèles types, de façon à ce que chaque établissement n'ait pas à réinventer ce qui existe déjà ailleurs, et à les accompagner dans ce processus ».

Par ailleurs, la création de l'observatoire du logement étudiant lancé en même temps que le comité de pilotage du Plan 60 000, permettra selon la ministre « d'avoir une vision globale et

consolidée, et d'élaborer un plan de programmation de constructions stratégique grâce à une meilleure connaissance de l'offre et des besoins ». Il s'appuiera sur des observatoires territoriaux, qui seront labellisés « dès janvier 2019 », ajoute-t-elle.

Objectif : 60 000 logements étudiants

Dans la perspective des 60 000 logements étudiants supplémentaires d'ici 2022, tels que prévus par le plan du gouvernement, Frédérique Vidal annonce la publication « très prochaine » d'un décret sur les résidences universitaires.

« Il permettra d'explicitier et de valider l'octroi d'autorisations spécifiques sur les nouvelles opérations de résidences universitaires conventionnées, et de clarifier les mesures d'agrément d'immeubles déjà conventionnées, comme les résidences universitaires. L'objectif recherché est d'avoir une définition claire d'une résidence étudiante, et de faciliter leur gestion par les bailleurs. »

Julien Denormandie cite la mise en œuvre de dispositifs incitatifs :

- le dispositif fiscal Censi-Bouvard, « qui peut être un levier intéressant pour la construction », et qui doit être prochainement reconduit par l'État pour trois ans, « sans dégressivité » ;
- un engagement avec Action logement, « afin de poursuivre la construction de logement social et notamment étudiant » ;
- le fait qu'à chaque fois qu'il y a des aides à la pierre, « on puisse donner une priorité au logement étudiant ».

La priorité du gouvernement, dit-il, est de « faire émerger des projets, en accompagnant les acteurs locaux, élus ou entrepreneurs ».

Pour Frédérique Vidal, « cet effort ne doit pas faire oublier la question de la réhabilitation des résidences Crous, avec 4 400 logements à la rentrée 2017, et 3 000 en 2018. C'est chaque année 120 M€ investis dans cette mission ». Elle indique qu'il ne reste aujourd'hui « que 12 % du parc Crous à rénover, ce qui sera fait d'ici 2022 ».

Prix du loyer, caution locative, mobilité

Les deux ministres abordent d'autres aspects du logement étudiant, qui peuvent constituer des freins pour les étudiants. À commencer par le prix du loyer. « C'est une contrainte importante pour les étudiants, c'est pourquoi il faut dans les zones tendues avoir plus d'offre », dit Julien Denormandie.

Il fait le constat d'une poussée des plateformes touristiques dans beaucoup de villes universitaires. « Ce n'est pas un problème en soi. Le problème c'est quand on voit des professionnels détourner les biens, ce qui conduit à une éviction du marché locatif ». Il rappelle que la loi Elan, qui a été validée par le Conseil constitutionnel le 16/11/2018, prévoit de « renforcer les sanctions contre ceux qui font cela ».

Autre mesure censée faciliter l'accès au logement : la caution locative Visale. Créée sous le gouvernement précédent, elle a été « repensée totalement », selon le ministre en charge du logement, « avec le souhait de la diffuser largement ». Parmi les évolutions :

- elle a été rendue accessible aux étudiants étrangers ;
- les plafonds de loyer ont été augmentés au-delà de 800 €, jusqu'à 1 600 € en Île-de-France.

« Depuis la rentrée 2018, 39 000 étudiants en ont bénéficié, confirmant qu'elle a su se rendre indispensable », estime Frédérique Vidal. Julien Denormandie ajoutant qu'il « faut aller plus loin, en lien avec les agences immobilières et les propriétaires ».

Autres mesures mises en avant par le ministre en charge du logement :

- le bail mobilité de un à dix mois, non reconductible : « c'est une garantie pour le propriétaire, et un service avantageux pour le locataire, car il n'a pas besoin de faire un dépôt de garantie » ;
- la possibilité de faire de la colocation dans le parc social ;
- l'encadrement de la colocation intergénérationnelle, « afin de faciliter ce mode de logement » ;
- la création d'un nouveau statut de résidence qui puisse accueillir à la fois des étudiants et des jeunes actifs, « la frontière entre les deux étant parfois mince ».

© News Tank 2018 - Code de la propriété intellectuelle : « La contrefaçon (...) est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende. Est (...) un délit de contrefaçon toute reproduction, représentation ou diffusion, par quelque moyen que ce soit, d'une oeuvre de l'esprit en violation des droits de l'auteur. »