

Protocole pour la mobilisation de l'ensemble des acteurs
en faveur du logement des étudiants et des jeunes

La Conférence des présidents d'universités (CPU), représentée par Monsieur Pierre Mutzenhardt, président de l'université de Lorraine, président de la commission de la recherche et de l'innovation de la CPU,

Le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS), représenté par sa présidente Madame Dominique Marchand,

L'Union sociale pour l'habitat (USH), représentée par son président Monsieur Jean-Louis Dumont,

Ci-après dénommées les parties, et,

En présence :

de la ministre de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation, Madame Frédérique Vidal ;

de la ministre déléguée chargée du logement auprès de la ministre de la transition écologique, Madame Emmanuelle Wargon

Convienent des points suivants :

Le logement constitue un élément clé de l'accès à l'enseignement supérieur et de la réussite dans les études. Il participe de l'attractivité pour les établissements d'enseignement supérieur et contribue à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes. Le logement est en effet une condition essentielle de l'émancipation et d'effectivité des études pour tous et notamment les plus modestes. La réussite éducative est en outre un élément déterminant de l'amélioration de la compétitivité française.

L'enseignement supérieur constate une augmentation du taux d'accès aux études supérieures conduisant à un nombre de 2,71 millions d'étudiants en 2019 et des perspectives de 2,73 millions d'étudiants en 2021 (source MESRI).

Parmi ces étudiants 700 000 sont boursiers et constituent un public prioritaire pour les 175 000 logements des CROUS.

Ces quelques données chiffrées montrent l'importance d'une collaboration renforcée entre tous les acteurs du logement des étudiants et des jeunes, notamment du réseau des CROUS, opérateurs historiques du logement étudiant, et du monde HLM pour renforcer la réponse apportée aux besoins spécifiques des étudiants et des jeunes.

Les attendus des signataires

La Conférence des présidents d'université (CPU) rappelle que la production et la gestion de logements ne relèvent pas à proprement parler des compétences des établissements d'enseignement supérieur. Toutefois la CPU, avec l'appui des commissions « vie étudiante et vie de campus » et « regroupements, politiques de site », accompagne ses membres pour bâtir une stratégie sur cette question.

Afin d'accompagner le développement de l'offre de logement pour les étudiants et les personnels, la CPU souligne l'intérêt pour les présidents d'université d'être associés aux instances où se co-construisent les stratégies territoriales sur la question.

C'est ainsi que depuis plus de deux ans, la CPU a été impliquée dans les travaux pilotés par les associations des collectivités du bloc local pour élaborer des méthodologies et participer à la labellisation d'une trentaine d'observatoires territoriaux du logement. Ces données d'observations sont indispensables. Elles sont enrichies de programmes d'actions qui sont déclinés dans les projets d'amélioration de la qualité de vie étudiante et de promotion sociale.

En parallèle la CPU a conduit une enquête auprès de ses membres pour rendre compte de la diversité et de la graduation des actions directement mises en place par les établissements pour faciliter l'accès des étudiants et des personnels à des logements. Ce travail a permis la réalisation d'un guide sur les bonnes pratiques à destination des établissements.

Par ailleurs, la modernisation des campus, qui répond non seulement à l'adaptation fonctionnelle du patrimoine et à des impératifs d'exemplarité écologique, notamment de performance énergétique, mais aussi à des besoins de diversité des environnements urbains, confère aux établissements une capacité à co-construire une offre de logements avec les opérateurs du logement. Cette capacité est renforcée par la dévolution du patrimoine aux universités, ainsi que par les compétences de valorisation et d'aménagement qui figurent depuis 2018 dans le code de l'éducation.

Enfin, la circulaire du 29 juillet adressée aux préfets et recteurs (voir annexe) souligne la nécessité d'associer, en amont, les établissements aux discussions engagées territorialement sur les programmations de logements jeunes et étudiants pour les croiser avec les stratégies de formation, de recherche et de relations internationales portées par ces établissements.

Le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS)

Le réseau des Crous est un acteur reconnu du développement de la vie étudiante en partenariat étroit avec les établissements d'enseignement supérieur, qui contribue à améliorer significativement les conditions de vie et d'étude des étudiants tout en favorisant leur épanouissement et leurs parcours vers l'autonomie. Dans ce contexte et au regard de ses missions, le logement étudiant constitue une priorité, comme en témoigne sa contribution majeure au « plan 40 000 » dont il assure en exploitation plus de la moitié de l'offre nouvelle. Ces réalisations sont le fruit, notamment, d'un travail partenarial réel de qualité avec les bailleurs sociaux au bénéfice d'opérations immobilières réussies en commun.

Opérateur du ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation, le réseau s'inscrit pleinement dans l'engagement de développer une offre de logements supplémentaires au bénéfice des étudiants, à la fois en renforçant la dimension partenariale et en s'inscrivant dans un objectif d'innovation quant aux modalités de réalisation des opérations comme aux publics accueillis. Le réseau des œuvres universitaires et scolaires porte une attention toute particulière à la dimension environnementale des projets. Avec le soutien du plan de relance et des contrats de plan État-Régions (CPER), le réseau des œuvres conduit un programme de réhabilitation exemplaire du point de vue de la rénovation énergétique.

L'Union sociale pour l'habitat

Les bailleurs sociaux en tant qu'opérateurs des politiques urbaines et de l'habitat sont des acteurs essentiels du logement des étudiants et des jeunes dans un souci constant de réponse aux attentes des territoires. L'augmentation de la proportion des jeunes est un enjeu majeur de mixité générationnelle dans le parc social. C'est pourquoi, les bailleurs sociaux sont investis dans la production de résidences universitaires et de solutions diversifiées abordables pour les jeunes, qu'ils soient en formation, apprentis, ou en début ou en reprise de parcours professionnel. Les organismes sont également gestionnaires de ces résidences ou les confient en gestion à des CROUS ou à des associations. Les bailleurs sociaux apportent également des réponses aux besoins des jeunes dans le parc social en diffus, via des colocations ou des logements indépendants équipés et bien localisés. Ils souhaitent contribuer au développement d'une offre adaptée quantitativement et qualitativement aux besoins des jeunes sur les territoires en mobilisant leur capacité de maîtrise d'ouvrage directe, en collaboration avec l'ensemble des acteurs concernés. Les organismes HLM sont des acteurs pleinement engagés dans la transition écologique et dans la dynamique de la relance.

1. Les engagements

Les parties conviennent d'unir leurs efforts pour créer les conditions d'une augmentation significative de l'offre de logements destinée aux étudiants et aux jeunes.

L'esprit de la présente convention est de démontrer qu'une coopération étroite et volontariste en mobilisant chaque réseau peut conduire à une amélioration des réponses aux besoins identifiés au plus près des territoires.

Les parties à la convention s'engagent à participer à des travaux mutualisés au niveau national, et à faciliter un suivi actif au niveau local des initiatives engagées par les acteurs sur leur territoire respectif.

La présente convention pourra trouver des déclinaisons locales entre collectivités, CROUS, un ou plusieurs bailleurs sociaux et le ou les établissements publics d'enseignement supérieur compétents pour permettre le montage de projets de logements voire et/ou de diversification des fonctions et d'intégration urbaine sur le territoire des campus.

2. Actions techniques pouvant être mises en œuvre par les parties :

2.1 Contribuer au développement d'une connaissance fine des besoins et de l'offre en logements étudiants en soutenant les observatoires territoriaux du logement étudiant.

Les trois réseaux s'engagent à contribuer au développement des partenariats locaux dans le cadre de la dynamique créée par les observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) accompagnés notamment par les agences d'urbanisme. La présence aux travaux des OTLE des trois réseaux (Universités, CROUS et Association régionale des organismes HLM), au côté des acteurs du développement des projets urbains et des politiques de l'habitat (communes, agglomérations), des services de l'Etat et des universités (réunies au sein des COMUEs et/ou des coordinations territoriales) doit permettre de mettre en place et de définir des axes de développement et d'adaptation de l'offre, pertinents au regard des besoins identifiés localement.

Ces observatoires constituent un cadre d'échange souple qui, à partir d'une connaissance partagée des besoins en logement des étudiants et des jeunes, alimentent la définition de politiques de développement, d'adaptation, ou de restructuration de l'offre de logements pour les jeunes et les étudiants dans une logique globale sur le territoire. Ces partenariats autour des observatoires sont particulièrement intéressants au moment où les universités entrent dans un nouveau cycle de dévolution de leur patrimoine de nature à augmenter, si cela leur semble pertinent, l'offre de fonciers publics maîtrisés.

S'appuyant sur les travaux de ces observatoires, une réflexion plus institutionnelle est co-pilotée par les préfets et les recteurs sur les questions de programmation. La circulaire du 29 juillet relative à la mobilisation des préfets et recteurs pour le logement étudiant (jointe en annexe) a rappelé que l'orientation du logement des jeunes est considérée comme prioritaire dans les objectifs de programmation. Les signataires contribueront aux travaux de ces comités de pilotage et se mobiliseront pour la mise en œuvre des orientations définies.

Autant que de besoin, les parties conviennent d'encourager la prise en compte des différentes initiatives locales relatives au développement de l'offre de logements pour les étudiants et les jeunes, comme par exemple le schéma régional du logement étudiant adopté en Ile de France.

Des thématiques spécifiques pourront être abordées notamment et à titre d'exemple l'amélioration des conditions matérielles via l'accès au logement à loyer modéré :

- des étudiants des formations de santé dont les parcours nécessitent des mobilités fréquentes,
- les jeunes professeurs du secondaire,
- les alternants
- les étudiants parents

2.2 Développer des processus de production innovants

Les parties s'accordent à encourager les processus innovants de production en particulier dans la dimension environnementale des projets et la rapidité de réalisation.

Ces processus innovants auront pour objectifs de contrôler les délais de chantier et les nuisances sur site, de maîtriser la qualité des constructions et de réduire les coûts. Le recours à la fabrication d'éléments hors site et à l'industrialisation sera privilégié.

Pour cela les trois réseaux travailleront à des expérimentations en lien avec la démarche de l'USH déjà entamée ainsi qu'avec les travaux menés par le réseau des CROUS en matière de développement de l'industrialisation.

2.3 Engager une réflexion visant à élargir les réponses proposées aux besoins des jeunes et des étudiants

Les publics jeunes sont dans des situations très diverses, et multiples au même moment, et qui évoluent rapidement : étudiant, apprenti, en emploi, en demande d'emploi, en formation etc. Il est souhaitable de proposer des solutions ouvertes aux jeunes quel que soit leur statut.

Les solutions dédiées aux jeunes par la réglementation sont nombreuses, mais restent encore segmentées par type de public.

Les Crous, l'USH et les établissements publics d'enseignement supérieur partageront leurs expertises sur le logement étudiant et des jeunes pour élaborer des propositions d'adaptation de ce cadre réglementaire, visant à mieux répondre aux besoins. Cette réflexion pourrait être appuyée par l'analyse de données disponibles sur l'occupation des résidences pour jeunes et étudiants objectivant la diversité des situations.

Dans ce cadre, les parties pourront également formuler des propositions relatives aux modalités de financement (recours aux financements en PLUS en complément du PLS, articulation avec les financements européens, ...).

2.4 élaborer un cadre juridique pour répondre conjointement entre bailleurs sociaux et Crous à différents appels à manifestation d'intérêt (AMI), appels à projet ou appels d'offre lancés par les universités, les collectivités ou autres.

A cet égard, les bailleurs sociaux et les Crous partageront leurs compétences et expertise pour inscrire leurs réponses dans des cadres juridiques adaptés aux différents modes de mise en concurrence.

2.5 Des expérimentations pour l'accueil des étudiants en mobilité internationale

Cet objectif pourra également être poursuivi pour diversifier les publics et répondre localement aux besoins d'attractivité de l'université du territoire concerné.

2.6 Ouverture à la location de courte durée de logements étudiants inoccupés en deuxième partie de d'année universitaire

La loi Egalité Citoyenneté prévoit à titre dérogatoire la possibilité pour le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année, à louer les logements inoccupés, pour une durée inférieure à 3 mois s'achevant au plus tard le 1^{er} septembre, particulièrement à des publics prioritaires.

Les signataires soulignent l'intérêt du dispositif qui a offert de nombreuses opportunités de logements à des publics en demande et qui contribue à l'équilibre de gestion des opérations. Les signataires s'engagent à contribuer à l'évaluation et à formuler des propositions de consolidation du dispositif.

Deux objectifs seront étudiés plus particulièrement : l'impact sur le modèle économique et son amélioration, qui est un levier pour inciter les acteurs à développer l'offre, les effets en termes de diversification des publics et de réponse aux besoins d'attractivité des universités.

2.7 Intégrer une approche systématique des enjeux nouveaux pour les logements étudiants en optimisant la mobilisation des crédits du plan de relance et du CPER

A/ Efficacité énergétique

Un regard spécifique sera porté sur la rénovation des résidences universitaires des CROUS en lien avec les financements du plan de relance.

Les projets nouveaux devront intégrer les normes les plus exigeantes en matière environnementale et pourront donner lieu à des expérimentations en la matière.

B/ Améliorer l'accès au numérique

Les réseaux numériques devront être suffisamment robustes pour supporter l'enseignement à distance mais aussi toutes les activités numériques de loisirs que les étudiants peuvent faire à distance que ce soit en wifi ou en filaire.

C/ Prendre en considération les enseignements du COVID

La crise sanitaire encore en cours a montré la précarité d'une partie des étudiants logés en cités universitaires. Le besoin de chambres au standard contemporain, d'espaces communs plus importants et mieux conçus devra être intégré dans les objectifs de production en optimisant les financements notamment issus du plan de relance.

3. Dispositifs d'accompagnement et de suivi

Afin de faciliter et d'accélérer les projets qui émaneront des territoires, ceux-ci pourront mobiliser les compétences des services des ministères avec l'appui des services déconcentrés de l'Etat.

Des ateliers de travail pour impulser et explorer les champs juridiques, techniques et budgétaires éventuellement problématiques seront proposés par les parties, en lien avec le ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation et le ministère chargé de la ville et du logement.

Le présent protocole donnera lieu à un suivi annuel entre les signataires et les ministères afin de constater les progrès en matière de mobilisation permettant de répondre aux besoins de logements des jeunes et étudiants constatés sur les territoires.