

DREAL Occitanie	Compte-rendu du Comité régional Logement des jeunes	Service	DA/DHL
	12/05/2022 en visioconférence	Rédacteur	I. TARQUIN

Participants :

- Yves RAUCH (MTE/ML – DHUP),
- Aïssatou SAKHO (MESRI – DGESIP), Faustine MASSON (DGESIP),
- Nicolas RASSON, Isabelle RIGAUD, Ingrid TARQUIN, Fabrice CLASTRE (DREAL Occitanie),
- Florence MUGISHA-PUECH (La Région Occitanie),
- Evelyne CAVET (SGAR),
- Cécile GLEYZON, Benoît BINOT, Pierre MOLHERAC-JIN, Dominique TERRE (DREETS),
- Virginie CELLIER (Rectorat Toulouse)
- Aude BOUDET (DRAJES)
- Pierre GUYOMAR (CRIJ)
- François MAGNE (Action Logement)
- Emilie TABERLY , Laura BOUBON (URHAJ)
- Fabienne RIVIER-MONRIBOT (CROUS Toulouse)
- Renaud SERRETA (CROUS Perpignan)
- Sylvie WATTEZ (DDT 09)
- Nolwenn DANIEL, Christine MARSILLE (DDTM11),
- Louis GODARD, Monique VIDAL, Catherine DELCLOS (DDETS11),
- Sophie PERSONNIC, Pascal SCHERPEREEL (DDT 31)
- Annick ANDRE (DDT48)
- Germain NOULEZ (DDTM66), DDETS 66
- Corinne MARTIN (DDTM34)
- Sophie DELBREIL (DDT82)
- Florence JIMENEZ (DDETSPP 82)
- Céline COSTE (Toulouse Métropole)
- Adeline CLERC (Montpellier Méditerranée Métropole)
- Dorothée CHARIGNON (Perpignan Métropole)
- Nicolas CAMPAGNE (CD34)
- Jean-François MACIA (Bailleur Les Chalets)
- Eric PERRUTEL (Bailleur La Cité Jardins)
- Lucille PONCIN (CDC Habitat)
- Thierry SAINT-LUC (CAF Occitanie)
- Michel KESSOUAR (ADOMA)
- Assia BOUHIRI (AWD/UFT/ Université Toulouse)
- Célia FAYTON (Maison du travail saisonnier Narbonne)
- Stéphanie THIARELLO

Annexes :

- **Replay du CRLJ**

- **Diaporama du CRLJ 12-05-22 (DREAL)**
- **Présentation Enquête Plan 60 0000 MAJ 2022 et CLEF (MESRI/DGESIP)**
- **Présentation Action Logement**
- **Présentation Boussole des jeunes (CRIJ-DRAJES)**
- **Présentation CEJ- Contrat engagement jeunes (DREETS Occitanie)**
- **8 documents de la DHUP sur :**
 - **exemple ULS (Usufruit Locatif Social),**
 - **note technique ULS,**
 - **article ULS,**
 - **présentation sur la mobilisation du foncier Universitaire,**
 - **circulaire MESRI-ML sur la mobilisation du foncier Universitaire,**
 - **programmation aide à la Pierre 2022,**
 - **référentiels comparés logements étudiants et jeunes moins 30 ans**
 - **présentation sur les FJT et RSJA art 109.**

*

La réunion est introduite par Nicolas RASSON, Directeur de l'Aménagement de la DREAL Occitanie, qui remercie les participants.

Il rappelle que le comité est une instance partenariale, qui existe depuis 2016, co-pilotée par la Région, réunissant tous les acteurs du logement au niveau local, les services de l'Etat (SGAR, Commissaire à la prévention et à la lutte contre la pauvreté, DREAL, DREETS, DDT, DDETS, Rectorats), collectivités, bailleurs sociaux, Action Logement, Banque des territoires, CROUS, Universités, observatoires du logement étudiants et associations (URHAJ, missions locales...).

Il rappelle, également, que le rôle du comité est de partager les expériences, les actualités locales et les projets innovants.

Il précise que les jeunes qu'ils soient étudiants, apprentis, stagiaires, intérimaires, actifs ou inactifs, connaissent de grandes difficultés pour accéder rapidement à un logement correspondant à leur situation, il faut donc accentuer la production de logements sociaux en général mais aussi spécifiquement à destination des jeunes, de logements étudiants mais aussi favoriser tous les dispositifs facilitant l'accès au logement des jeunes.

Enfin, il remercie les différents participants et remercie M. Yves RAUCH, chef de projet national, d'avoir accepté de participer à nos échanges.

Isabelle RIGAUD (Cheffe du département Habitat Logement - DREAL), présente en quelques mots l'ordre du jour général du comité :

- 1) Programmation 2021/2022 des logements jeunes et étudiants (DREAL, TM, DHUP)
- 2) Informations CPER (Conseil Régional)
- 3) Les jeunes en Occitanie et Art 109 loi ELAN (DREAL DHUP)
- 4) Retour sur CLEF mise à jour plan 60000 : chiffres remontés (DGESIP/DREAL)
- 5) Loi 3 DS et courts séjours dans les résidences universitaires (DHUP)
- 6) Résidences sociales Jeunes (DREAL DHUP)
- 7) Interventions Action Logement
- 8) La boussole des jeunes et focus Logement (DRAJES – CRIJ)
- 9) Présentation du CEJ et focus Logement (DREETS Occitanie)

I. Programmation 2021/2022 (DREAL Occitanie et DHUP)

Source infocentre SISAL 3 (données provenant de SPLS et GALION applications permettant de programmer et d'instruire les dossiers de financement des aides à la pierre)

1) Tableaux programmation bilan 2021/ perspectives 2022 (DREAL)

En 2021, 302 logements étudiants ont été financés en PLS, soit une augmentation sensible par rapport à 2020 (197 logements), mais en-deçà de l'objectif fixé par le fonds national des aides à la pierre de 650 logements.

En outre, 687 logements « jeunes » ont été financés, soit plus de 200 par rapport à 2020 (487 logements financés).

La programmation 2022, fait état d'un objectif de 681 PLS étudiants validée en CRHH, dont 183 PLS étudiants sont déjà déposés sous SPLS.

Par ailleurs, 316 PLS « jeunes » sont déjà déposés sur SPLS, soit déjà plus que les 279 validés en CRHH pour l'année.

2) L'Usufruit locatif social (ULS) en logement étudiant : opération avenue des Arènes Romaines à Toulouse

Mme Céline COSTE (Toulouse Métropole) présente en quelques mots le principe, à savoir :

L'Usufruit Locatif Social (ULS) repose sur le principe du démembrement temporaire de propriété sur une période de 15 à 20 ans. L'investisseur (en l'occurrence ici un promoteur privé) acquiert la nue-propriété d'un bien à un prix décoté, tandis que son usufruit est cédé à un bailleur institutionnel (3F résidences), financé en PLS.

La pleine propriété se reconstitue sans formalités ni frais au terme du contrat. Sur cette opération, la durée de l'ULS a été négociée à 17 ans (soit 2 ans de plus que le minimum réglementaire). La résidence à terme restera gérée comme une résidence étudiante.

L'ULS n'étant pas un dispositif pérenne, il peut être développé dans la mesure où il ne se substitue pas aux objectifs de développement du logement social pérenne.

Pour Toulouse Métropole, c'est une programmation au-delà des objectifs, c'est l'opportunité d'avoir des nouvelles opérations.

Plusieurs questions :

Au bout de 17 ans que devient la propriété ? A la fin de l'ULS, les logements deviennent du logement privé déconventionné, il faut donc anticiper le relogement des étudiants.

Nb de logements ? 146 logements étudiants financés en PLS, Toulouse Métropole envisage d'autres opérations avec d'autres bailleurs sociaux.

Affectation dans ces logements ? Comme pour toute autre opération de logements étudiants.

Pourquoi cette opération pour les acteurs ? Question d'équilibre financier, à voir avec le bailleur.

Intérêt du CROUS pour ces opérations car permet de faire des opérations quand l'opérateur n'a pas la maîtrise foncière.

A la fin de l'opération ce seront à nouveau des étudiants qui occuperont la résidence, mais dans le secteur privé.

M. RAUCH se réjouit de cette opération, explique le fonctionnement et souligne l'intérêt de ce dispositif (opportunités en plus), il transmettra des documents pour appuyer ses opérations.

3) Les suites de la Mobilisation du foncier en faveur logement étudiant et la 3ème circulaire du 03/01/2022

M. Yves RAUCH, chef de projet à la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) rappelle l'historique (précédentes circulaires) et précise que cette année devra être l'année de concrétisation des opérations à partir du recensement des sites.

Les CPER, notamment, va permettre aux CROUS de concrétiser ces opérations.

Pour la Région Occitanie, 15 sites ont été identifiés, ce qui représente environ 2200 logements potentiellement créés. Dans ce recensement, le plus large possible, sont identifiés à la fois des sites dont le propriétaire est l'État (7 pour environ 1200 logements créés), mais également du foncier appartenant à des collectivités territoriales et des bailleurs sociaux

La DREAL souligne le travail réalisé en collaboration avec le Rectorat et les CROUS de Toulouse et Montpellier dans l'identification des sites potentiels pour la région Occitanie.

Le Rectorat de Toulouse revient sur un des projets pour l'expliquer : le bâtiment F de la cité administrative de Toulouse, le CROUS complète sur l'aspect financier

I. Informations sur le CPER 2021-2027 (Région Occitanie)

Intervention de Mme Florence MUGISHA-PUECH, du Conseil Régional Occitanie, service Habitat et Logement et de Mme Virginie CELLIER, du Rectorat de Toulouse, service Immobilier. Le CPER sera signé prochainement (Assemblée plénière 30/06 et signature en octobre), il permet de soutenir les projets « logements étudiants » des CROUS. De nombreux projets ont déjà été soutenus.

Chiffres : 10 457 000 € de financement côté Région et même montant côté État pour 247 logements réhabilités et 2085 nouveaux logements pour un total de 2332 logements.

Les collectivités participent aussi pour 2,55 millions → au total 23,5 millions.

II. Les jeunes en Occitanie et l'Art 109 de la loi ELAN

1) Le Profil des demandeurs de logements sociaux de moins de 30 ans en Occitanie en 2021 -

donnée issues de l'infocentre NUNIQUE - Donnée du 12/04/2022 éditée le 12 avril 2022

- Concernant la **part des moins de 30 ans dans les demandeurs de LLS**, en Occitanie 21 % des demandeurs de LLS sont des jeunes de moins de 30 ans et c'est en Haute-Garonne et en Lozère que l'on trouve la part la plus importante de moins de 30 ans dans les demandeurs de LLS avec 25 %
- L'**âge moyen des demandeurs de LLS de moins de 30 ans** en Occitanie est de 25 ans et la tranche 25-29 ans représente 57 % de ces demandeurs.
- Les **femmes** représentent la majorité des jeunes demandeurs de LLS avec 64 % de femmes. soit 20 475 demandeurs sur 32 115.
- Concernant la répartition par **composition familiale** : Plus de 52 % des demandeurs de LLS de moins de 30 ans sont des demandeurs isolés, 13 % sont 2 codemandeurs ou plus et 12 % sont isolés avec une personne à charge.
- Pour le **statut professionnel**, 18 % des demandeurs de LLS de moins de 30 ans sont au chômage et environ 13 % sont étudiants ou apprentis il est à noter que 30 % des demandeurs n'ont pas renseigné leur statut professionnel dans leur demande de LLS.
- En Occitanie le **revenu moyen** des demandeurs de LLS de moins de 30 ans est de 1054€ et c'est en Haute-Garonne qu'il est le plus élevé (1 129€) et dans le **Lot** qu'il est le plus faible (715€).
- Toujours pour le **revenus**, un peu plus de 34 % des jeunes demandeurs appartient à la tranche de revenus situées entre 500 et 1 000€, moins de 30 % appartient à la tranche de revenus située entre 1000€ et 1 500€ et plus de 48 % ont un revenu inférieur à 1 000€ (et 77 % un revenu inférieur à 1 500€)

→ Le demandeur moyen de moins de 30 ans en Occitanie est donc une femme, de 25 ans, seule, au chômage et ayant pour ressources environ 1 000€.

Interrogation sur les 1000€ de ressources pour des chômeurs ? cela est lié à l'absence de réponse à la question du statut professionnel. L'essentiel à retenir est un niveau de ressources moyen inférieur à 1000€. Souhait de connaître la différence entre statut étudiant et apprentis et la nationalité si possible.

1) Bilan 2021 de l'application de l'Art. 109 de la loi ELAN (dit logements jeunes) en Occitanie (DREAL)

Pour rappel l'art.109 de la loi ELAN permet, à titre dérogatoire, de dédier prioritairement tout ou partie d'un programme de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de trente ans.

Le décret du 21 juin 2019, complété de l'arrêté interministériel du 10 février 2020, permet de mettre en application ce dispositif dans les nouvelles opérations et depuis le décret et l'arrêté du 4/08/2021 dans les logements existants.

En Occitanie, en 2021 on note la programmation et le financement de 6 opérations nouvelles art. 109 de la loi ELAN pour un total de 311 logements dont 43 en PLAI, 53 en PLUS et 215 en PLS.

A noter, on constate une prédominance de la production de PLS parmi ces opérations en Occitanie.

Question sur les résidences intergénérationnelles : il existe des projets qui allient l'art 20 loi ASV (logements à destination de personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap) et art 109 loi ELAN (logements à destination des jeunes).

2) Comparatif national de la mise en œuvre de l'art. 109

Intervention de M. Yves RAUCH sur ce bilan national et la place de l'Occitanie. En 2021 l'Occitanie se place en première position avec la création de 311 logements.

Ces logements apportent une réponse rapide à la demande des jeunes, du fait de la mobilité plus rapide dans le logement (bail d'1 an, renouvelable 1 fois).

Le financement, essentiellement en PLS, ne se retrouve pas dans d'autres régions comparables comme l'Aquitaine, dont les logements sont financés en majorité en PLAI.

3) Ces bilans sont l'occasion d'échanger sur ce dispositif visant à favoriser le logement social à destination des jeunes de moins de 30 ans.

On peut se féliciter de la place de l'Occitanie et inciter à poursuivre dans cette voie, mais on doit également s'interroger sur la prépondérance du PLS au regard du profil des jeunes demandeurs et de la production des autres régions.

Chaque opération doit répondre aux besoins identifiés localement.

Cité Jardins indique que, même dans des logements financés en PLS, il est possible d'adapter le loyer à la situation du jeune. La réhabilitation en art. 109 de Port Barcarès (66) est donnée en exemple, avec un remplissage réussi de juillet à septembre par, notamment, des saisonniers.

A noter, les demandeurs peuvent être des jeunes saisonniers/ alternants qui ne sont pas forcément dans le SNE.

Action Logement met en avant la diversité des solutions proposées, qui répondent chacune à un besoin.

A l'issue des échanges, il est convenu de dresser chaque année un bilan de la production en article 109 et d'avoir un retour sur l'occupation des logements livrés, afin de mesurer la réponse aux besoins.

I. Retour sur CLEF mise à jour plan 60 000

Intervention de Mme Aïssatou SAKHO (MESRI/DGESIP) du Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

Rappel du processus de mise à jour et du travail collaboratif sur toutes les résidences livrées à destination des étudiants.

Pour la Région Occitanie en 2021, 161 places ont été mises en services et en 2022, 428 seront mises en service. Au total, depuis 2018, dans le cadre du plan national, 1115 nouvelles places ont été mises en service en Occitanie.

Ce recensement a été réalisé en collaboration avec le Rectorat et les CROUS d'Occitanie.

II. Loi 3 DS et les courts séjours dans les résidences universitaires (DHUP)

Intervention de M. Yves RAUCH sur cette thématique et rappel du principe :

→ **Le gestionnaire d'une résidence universitaire après le 31/12 peut louer les locaux inoccupés pendant moins de 3 mois et au maximum jusqu'au 1^{er} octobre de l'année suivante à des publics prioritaires.**

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022 (dite « loi 3DS »), publiée ce jour au Journal Officiel, a créé un nouvel article L.631-12-1 du CCH :

« Article L.631-12-1 du code de la construction et de l'habitation

Par dérogation à l'article L. 631-12, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année peut louer les locaux inoccupés pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois s'achevant au plus tard le 1^{er} octobre de l'année suivante, particulièrement à des publics reconnus prioritaires par l'État au sens de l'article L. 441-1.

Lorsque les logements loués en application du premier alinéa du présent article sont libérés, ils sont proposés en priorité aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-12. »

Il s'agit de l'installation pérenne dans le CCH du dispositif d'abord prévu à titre expérimental pour une durée de quatre ans seulement à l'article 123 IV de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 (dite « LEC »).

Le remplacement des termes « *s'achevant au plus tard le 1^{er} septembre* » (article 123 IV de la LEC) par les termes « *s'achevant au plus tard le 1^{er} octobre* » (nouvel article L.631-12-1 du CCH) est d'origine parlementaire.

Il ne s'agit naturellement pas de compromettre l'arrivée d'étudiants au 1^{er} septembre dans les résidences : le contrat de location pourra être d'une durée inférieure à trois mois en cas d'arrivée postérieure au 1^{er} juin dans un logement inoccupé.

III. Point sur les Résidences sociales Jeunes en Occitanie

1. Bilan des réhabilitations de FJT (Foyers de jeunes travailleurs) en 2021 en Occitanie (DREAL) avec une MàJ en avril 2022

En 2021 on note la programmation en réhabilitation et rénovation de 2 foyers de jeunes travailleurs, pour un total de 81 logements (52 logements en Haute-Garonne sur la commune de Saint-Gaudens et 29 logements dans l'Hérault à Sète), soit 10% des 780 logements financés en région dans le cadre du plan de relance.

2. Point sur les FJT et RSJA (Résidences sociales jeunes actifs) : Nouvelles opérations en Occitanie et le comparatif national 2021 (DREAL – DHUP)

En Occitanie en 2021, 5 FJT et 1 RSJA ont été financés en PLAI, soit 309 logements et un montant de près de 2,7 millions €.

Présentation par M. Yves RAUCH, au niveau national : année 2021 exceptionnelle pour les logements article 109, mais aussi pour les FJT et RSJA → financement entre FJT et RSJA globalement équilibré, pas de prédominance d'un produit sur l'autre.

→ pas de concurrence des 2 dispositifs car des différences : les FJT réalisent un accompagnement du public, le taux de rotation est plus rapide, l'accueil des mineurs est possible...

3. Présentation de la Mission d'évaluation nationale sur les FJT confiée au CGEDD (Le Conseil général de l'Environnement et du Développement durable) par la ministre du logement

Par lettre du 11 juin 2021, la ministre du logement a confié au CGEDD une mission d'évaluation des FJT. Le rapport du CGEDD a été publié le 29 avril 2022, il est accessible en ligne sur le site internet du CGEDD

I. Intervention d'Action Logement :

Intervention de M. François MAGNE, Directeur Régional d'Action Logement Services Occitanie sur :

- [Le bilan 2021 d'AL dans le cadre du Plan de relance](#)
- [La collaboration entre AL et Pôle emploi pour relier la recherche d'emploi au logement](#)
- [La campagne de lancement du logement des travailleurs saisonniers du littoral Occitan](#)
- [et la présentation du dispositif mon Job mon logement : pour Financer son logement](#)

I. La boussole des jeunes

Intervention de M. Pierre GUYOMAR, Directeur du site de Montpellier du CRIJ (Centre Régional Information jeunesse) Occitanie et de Mme Aude BOUDET de la DRAJES

La Boussole des Jeunes est un outil national, impulsé par le Ministère en charge de la Jeunesse. Elle a pour objectif de rendre visibles et accessibles les offres de services et les dispositifs auxquels les jeunes ont droit dans différents domaines (Emploi, Logement, Santé). La particularité de cet outil est qu'après que le jeune ait laissé son profil, son besoin et ses coordonnées sur le site Internet, le(s) partenaire(s) concerné(s) s'engage(nt) à contacter le jeune directement dans un délai de 7 jours.

En Occitanie, 4 boussoles des jeunes sont opérationnelles : à l'échelle du département du Lot (mise en œuvre par la Mission Locale), de la métropole de Toulouse, du Sicoval et de la métropole de Montpellier (toutes 3 mises en œuvre par le CRIJ).

Plusieurs projets de Boussoles sont en cours de montage, à l'échelle du département de la Haute-Garonne, du Tarn et des Pyrénées-Orientales.

<https://boussole.jeunes.gouv.fr/>

II. Présentation du CEJ (contrat d'engagement jeune)

Intervention de Mme Cécile GLEYZON, cheffe du service des solidarités, et M. Benoit BINOT, adjoint au chef du service emploi, de la DREETS Occitanie, sur le lancement de l'appel à projets « volet jeunes en rupture » du contrat d'engagement jeune (disponible sur le site de la DREETS).

Il s'agit de permettre le repérage et la remobilisation des jeunes dits en rupture puis d'assurer leur co-accompagnement pendant le CEJ. Des moyens dédiés au logement (ainsi qu'à la mobilité) sont prévus, afin de permettre une réponse complète aux besoins de ces jeunes en vue de leur insertion sociale et professionnelle durable.

III. En CONCLUSION :

Pour le prochain CRLJ (au dernier semestre 2022), vous pouvez nous communiquer par mail les thématiques que vous souhaitez aborder.