

DREAL Occitanie	Compte-rendu du Comité régional Logement des jeunes	Service	DA/DHL
	18/04/2023 en visioconférence	Rédacteur	I. TARQUIN

Participants :

- Yves RAUCH (MTE/ML – DHUP),
- Véronique LESTANG-PRECHAC, Faustine MASSON (DGESIP)
- Isabelle RIGAUD, Ingrid TARQUIN, Bénédicte POPIN (DREAL Occitanie),
- Florence MUGISHA-PUECH, Sarah KHADEM (Région Occitanie),
- Thierry SAINT LUC (Conférence des CAF d'Occitanie),
- Virginie PARISON (Nîmes Métropole)
- Lucille GICQUEL (Association Régionale des Missions Locales)
- Dominique FROMENT (Directrice générale Crous Toulouse Occitanie)
- Annabelle KOUASSI (chargée de mission auprès du Commissaire à la prévention et à la lutte contre la pauvreté en Occitanie)
- Benoît BINOT (DREETS Occitanie)
- Arthur CROS (Chargé du logement à l'Université de Toulouse)
- Lucie HAMMOUTI (AUAT)
- Marcel DEUTCHA (Responsable par intérim du SRAPI site de Toulouse)
- Marlène RUIZ de GALARRETA (PMM)
- Héloïse DUCHESNE (SGAR Occitanie)
- Corinne MARTIN (DDTM34)
- Sandrine RAYMOND (DDETSPP11)
- Cécile VESCHAMBRE (DDETSPP48)
- Aurélie LE GALLEE - (Habitat social en Occitanie)
- Céline COSTE (Toulouse Métropole)
- François MAGNE (Action Logement)
- Françoise CADARS (Directrice Générale ESH cité Jardin)
- Emilie TABERLY, Laura BOUBON, Clémence BOUZAT (URHAJ)

Annexes :

- **Diaporama du CRLJ 18-04-23 (DREAL)**
- **Diaporama du CROUS Toulouse Occitanie constructions résidences CHAPOU et TRIPODES**
- **Diaporama de l'URHAJ sur les résidences FJT**
- **Film de l'UNHAJ « Choisir l'Habitat Jeunes »**
- **Diaporama sur la résidence art. 109 Loi ELAN « Port-Barcarès »**

Introduction

La réunion est introduite par Ingrid Tarquin, chargée de mission « politiques sociales du logement » au sein de la DREAL Occitanie. Elle remercie les participants et présente les représentantes de la Région Occitanie, co-pilote de l'instance, Florence MUGISHA-PUECH et Sarah KHADEM.

Elle rappelle que le comité est une instance partenariale réunissant 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...)

Elle rappelle, également, que le rôle du comité est d'assurer une bonne appropriation par tous les acteurs des enjeux logement, de diffuser les bonnes pratiques, d'échanger sur les initiatives locales et projets innovants. Elle note que M. Yves RAUCH, chef de projet national, a accepté à nouveau de participer à nos échanges et l'en remercie.

Les 7 points de l'ordre du jour du comité :

- 1. Programmation 2022/2023 des logements jeunes et étudiants et mobilisation en faveur du logement étudiant (circulaire du 13/03/2023) (DREAL/DHUP)**
- 2. Informations CPER et présentation des opérations de densification du CROUS de Toulouse TRIPODES et CHAPOU (Conseil Régional/ CROUS)**
- 3. Mise à jour du tableau de bord national de la production de logements étudiants**
- 4. Résidences sociales Jeunes Occitanie/national – bilan programmation 2022-2023**
- 5. Présentation par l'URHAJ des résidences sociales FJT**
- 6. Art 109 loi ELAN - bilan 2022 et Retour d'expérience (ESH Cité Jardins)**
- 7. Profil des demandeurs de logements sociaux de moins de 30 ans en Occitanie en 2022 (DREAL)**

I. Programmation 2022/2023 (DREAL Occitanie et DHUP)

1. Pour la programmation 2022

Il y a eu 580 logements étudiants financés en PLS en 2022. Pour rappel, l'objectif du FNAP (Fonds national des aides à la pierre) était, comme en 2021, de 650 PLS étudiants. L'objectif est donc atteint à 90 %.

La programmation « jeunes » 2022 a permis le financement de 1131 logement dont 569 PLAI, 87 PLUS, 475 PLS et 285 logements « art 109 de la loi ELAN ».

Concernant les perspectives 2023, la programmation est la suivante : 71 logements sociaux dédiés à des jeunes, 553 PLS en résidence universitaire et 300 PLS « jeunes ».

Monsieur RAUCH souligne le bilan positif de l'Occitanie en 2022.

2. Information sur la 4ème circulaire MESRI-MVL sur le logement étudiant du 13 Mars 2023 et la Poursuite de la dynamique de développement du logement en faveurs des étudiants.

Cette circulaire s'articule autour de 3 points :

1. **Poursuite de la mobilisation des fonciers constructibles recensés**

- Identification de fonciers disponibles
- L'opérationnalisation des fonciers

1. **Connaître, prévoir et partager l'offre de logements étudiants existante et à venir.**

- La plateforme CLEF et sa mise à jour
- Pérennisation de l'enquête sur les nouvelles places de logements étudiants.
- Un nouvel axe cette année :

1. **Maintenir et développer la mobilisation de l'ensemble des acteurs**

- Poursuite de l'accompagnement des Crous et établissements publics d'enseignement supérieur dans le dialogue avec les collectivités
- Mobilisation des bailleurs sociaux pour la production
- Temps d'échange dédié au logement étudiant pour une analyse de l'état des lieux et des besoins de logement étudiants. → Attendu pour le 30 juin prochain

Sur ce dernier axe, une méthodologie est en cours d'élaboration avec le rectorat et la Région.

M. RAUCH, représentant de la DHUP, complète la présentation en indiquant que cette circulaire s'inscrit dans la continuité des travaux précédents et invite à mobiliser l'ensemble des acteurs.

Mme LESTAN-PRECHAC, représentante de la DEGESIP, insiste sur la nécessité d'identifier les besoins pour y répondre au mieux.

M. PAILLET, représentant du Rectorat de région académique, présente le travail méthodologique en cours.

II. Information sur le CPER et la présentation de 2 opérations de densification du CROUS : TRIPODES et CHAPOU

Présentation de la programmation CPER logement étudiants et jeunes par Mme MUGISHA-PUECH représentante du Conseil Régional d'Occitanie.

Dans le cadre des financements CPER 2021-2027 de 10M€ (Etat-Région), 3 opérations sont déjà financées : Déodat à Toulouse, Boutonnet et Voie Domitienne à Montpellier pour plus de 2,2M€. En 2023-2024, 2 opérations supplémentaires, financées dans le cadre du CPER grâce à la ligne non fléchée du budget Logement étudiant et exemplaires en termes d'optimisation foncière, s'ajoutent : TRIPODES et CHAPOU à Toulouse.

Mme Dominique FROMENT, représentante du CROUS de Toulouse, présente ces 2 opérations de densification.

III. Retour sur la mise à jour du tableau de bord national de la production de logements étudiants : chiffres remontés

Ce recensement a été réalisé en collaboration avec le Rectorat et les CROUS d'Occitanie. Au total, 428 places ont été mises en services en 2022 et 553 seront mises en service en 2023 . Depuis 2018, dans le cadre du plan national, 1115 nouvelles places ont été mises en service en Occitanie.

IV. Point sur les Résidences sociales Jeunes en Occitanie : Bilan 2022 programmation 2023 et comparatif national.

1. FJT et RSJA : Bilan 2022 et comparatif national (DREAL – DHUP)

En Occitanie, en 2022, 6 résidences sociales jeunes actifs (RSJA) ont été programmées, soit 467 logements financés en PLAI pour un montant de près de 4,4 M€. Pour rappel, en 2021, 5 FJT et 1 RSJA avaient été programmées.

Au niveau national, la prédominance des RSJA apparaît également dans 3 autres régions, dont l'Île-de-France.

2. Concernant la Programmation 2023 Occitanie (DREAL)

Pour 2023 : 3 FJT sont programmés, pour 142 logements financés en PLAI, et 1 RSJA est programmée, pour 18 logements en PLAI.

M. RAUCH intervient pour préciser que les années 2021-2022 ont été exceptionnelles pour le logement « jeunes » que ce soit en RSJA, FJT ou art.109 loi ELAN. Les produits jeunes ont bénéficié d'un financement d'Action Logement qui a favorisé ces résultats.

M. MAGNE - Action Logement : le logement jeune reste une priorité. Même s'il n'y a pas eu de renouvellement de la convention quinquennale Etat-AL, la ligne budgétaire de l'année précédente est reconduite, en attendant la signature de la convention. Il précise qu'un besoin de simplification des procédures pour la création de FJT est nécessaire.

Question de Mme COSTE Toulouse-Métropole : y aura-t-il des appels à projets FJT lancés en 2023-2024 ?

S'agissant de la création d'un FJT, l'initiative relève de la compétence du préfet de département. Un recensement auprès des DDETS(PP) est en cours pour 2023.

V. Présentation par l'URHAJ des résidences sociales FJT

Mme TABERLY représentante de l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) d'Occitanie présente les Résidences Sociales de type FJT (Foyer de jeunes travailleurs).

Mme TABERLY précise notamment qu'il y a une inquiétude sur la possibilité de réalisation des projets en cours en raison du contexte actuel des coûts et du modèle économique fragile.

VI. Art 109 loi ELAN - bilan 2022 et retour d'expérience (ESH Cité Jardins)

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 04/08/2021 dans les logements existants.

1. Bilan 2022 de l'application de l'Art. 109 de la loi ELAN (dit logements jeunes) en Occitanie (DREAL)

En Occitanie, en 2022, on note la programmation et le financement de 11 opérations nouvelles art. 109 de la loi ELAN pour un total de 405 logements dont 99 en PLAI, 74 en PLUS et 232 en PLS. Nous constatons, comme en 2021, une prédominance de la production de PLS à destination des jeunes en Occitanie (57%).

2. Le comparatif avec le niveau national de la mise en œuvre de cet art. 109

L'Occitanie, avec la création de 337 logements sociaux « Jeunes » en 2022, se place en première position, comme en 2021. On constate que le financement est majoritairement en PLS dans 4 autres régions (Ile-de-France, Grand Est, Centre Val de Loire et Bretagne), ailleurs le financement est essentiellement en PLUS.

M. RAUCH rappelle que l'art. 109 peut, depuis 2021, être utilisé dans les logements existants et qu'en Occitanie il y a déjà eu plusieurs applications à Montauban et Montpellier. Il

rappelle, également, la différence entre une résidence sociale et l'art.109 qui concerne le logement social « ordinaire ».

3. Retour d'expérience sur la mise œuvre de cet art. 109.

Mme Françoise CADARS, Directrice Générale de l'ESH Cité Jardins, présente la résidence art. 109 loi ELAN Le Barcarès.

VII. Point sur le Profil des demandeurs de logements sociaux de moins de 30 ans en Occitanie en 2022 (DREAL)

L'an passé pour ce profil « jeunes » il avait été demandé si l'origine sociale pouvait être identifiée : ce n'est pas possible avec la source de nos données (l'info centre) tout comme la distinction dans les chiffres entre étudiants et apprentis

- Concernant la part des moins de 30 ans dans les demandeurs de LLS, en Occitanie 22 % des demandeurs de LLS sont des jeunes de moins de 30 ans soit 1 point de plus qu'en 2021 et comme en 2021 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 55 % de ces demandeurs soit 2 points de moins qu'en 2021.
- Les femmes représentent la majorité des jeunes demandeurs de LLS avec 63% de femmes. soit 23 774 demandeurs sur 37 527 demandeurs de – de 30 ans.
- Concernant la répartition par composition familiale : Plus de 55 % des demandeurs de LLS de moins de 30 ans sont des demandeurs isolés soit 3 points de plus qu'en 2021, 12 % sont 2 codemandeurs ou plus comme pour les isolés avec une personne à charge (12 %).
- Pour le statut professionnel, 35 % des demandeurs de LLS de moins de 30 ans déclarent être salariés du privé. En 2021, les salariés du privé n'étaient pas identifiés mais une actualisation en 2022 montre qu'ils représentaient 37 % des demandeurs. 16 % des demandeurs de LLS de moins de 30 ans sont au chômage et environ 15 % sont étudiants ou apprentis (environ 30 % des demandeurs n'ont pas renseigné leur statut professionnel dans leur demande de LLS.) Le comparatif avec les demandeurs de LLS tout âge confondu montre que les moins de 30 ans comme les demandeurs en général se déclarent salariés du privé. Bien évidemment la part des étudiants et apprentis est plus importante chez les moins de 30 ans.

- Pour le revenu :
 - En Occitanie le revenu moyen des demandeurs de LLS de moins de 30 ans est de 1134€ soit 80€ de plus qu'en 2021 (1054€ 2021) et c'est en Haute-Garonne, comme en 2021, qu'il est le plus élevé (1 244€) et dans le Lot qu'il est le plus faible (784€).
 - La tranche de revenu : un peu plus de 37 % des jeunes demandeurs appartiennent à la tranche de revenus situées entre 500 et 1 000€ soit 3 points de plus qu'en 2021, moins de 29 % appartient à la tranche de revenus situées entre 1 000€ et 1 500€ (1 point de moins), comme en 2021 plus de 48 % ont un revenu inférieur à 1 000€, et on note que 62 % un revenu inférieur à 1 500€ contre 77 % en 2021, ce qui laisse supposer une baisse de revenus des moins de 30 ans.

→ Le demandeur moyen de LLS en Occitanie de moins de 30 ans est donc une femme, de 25 ans, vivant seule, se déclarant salariée du privé et ayant pour ressources environ 1000€.

On peut rapprocher ces données du profil des jeunes demandeurs de LLS en Occitanie.

VIII. Conclusion

Pour le prochain CRLJ (au dernier semestre 2023), vous pouvez nous communiquer par mail les thématiques que vous souhaitez aborder.