

RÉFÉRENTIEL DES OPERATIONS DE LOGEMENT SOCIAL POUR ETUDIANTS

Novembre 2016



Lyon entend demeurer une métropole attractive en matière d'enseignement supérieur et de recherche et de la vie étudiante. Le nombre d'étudiants est appelé à augmenter dans les prochaines années. Les possibilités et les conditions de logement font partie des critères de choix du lieu et de la filière d'enseignement, or il se trouve que Lyon a, en proportion, une offre locative sociale pour étudiants nettement plus faible que d'autres agglomérations.

L'État a fixé un objectif national de 40 000 logements sociaux pour étudiants supplémentaires à créer d'ici 5 ans. La déclinaison locale de cet objectif à l'agglomération de Lyon est fixée à 4 000 logements. Le plan de mandat métropolitain prévoit la réalisation de 6 000 logements par an entre 2014-2020.

Pour faire face à ces enjeux importants pour l'avenir, l'Etat et les collectivités locales ont souhaité mobiliser les partenaires locaux afin de faire émerger de nouveaux projets et d'en faciliter le montage, permettant ainsi d'atteindre ces objectifs ambitieux.

Cadre institutionnel

Le dispositif est organisé autour d'un **comité de pilotage « politique »** co-présidé par l'État et la Métropole de Lyon et un **comité technique** chargé du suivi opérationnel des projets composant le programme.

Les partenaires porteurs de la démarche sont : Préfecture, DDT du Rhône, Rectorat de l'Académie de Lyon, Grand Lyon La Métropole, Conseil Régional Auvergne-Rhône Alpes, Université de Lyon, ARRA-HLM, ABC-HLM, CROUS.

Les projets concernés par la démarche et éligibles à un soutien sont toutes les opérations visant à augmenter l'offre de logements sociaux pour étudiants au sein de l'agglomération lyonnaise et susceptibles de bénéficier de financements au travers :

- de la délégation des aides à la pierre
- du Contrat de Projet Etat Région en cours et autre démarche similaire à venir
- de l'opération Lyon Cité Campus
- du programme d'intervention du CNOUS

Quatre principes essentiels

Les partenaires de la démarche considèrent comme primordial que les projets concernés respectent quatre principes essentiels :

- garantir une disponibilité totale aux publics étudiants lors de la rentrée universitaire ;
- attribuer prioritairement les logements aux étudiants boursiers ;
- pratiquer des tarifs compatibles avec le caractère social non seulement par le loyer conventionné mais aussi par les prestations annexes ;
- être cohérent avec les politiques locales de l'habitat.

Par la garantie qu'il présente sur le respect de ces objectifs, la gestion des logements sociaux pour étudiants par le Crous est une solution à privilégier dans le cas général.

LES OPÉRATIONS CONCERNÉES : LES CIBLES

Tous les organismes publics ou privés bénéficiaires des aides à la pierre sont susceptibles de porter des projets immobiliers entrant dans le cadre de la démarche. Tous les organismes publics ou privés habilités à gérer des logements sociaux pour étudiants sont susceptibles d'y être associés. Dans tous les cas, les bailleurs et les gestionnaires s'engageront solidairement à respecter les conditions décrites ci-après.

1. Cible : logement social étudiant

Le soutien financier apporté par les partenaires sera accordé exclusivement aux opérations dédiées au logement social pour étudiants, a minima sur la durée du prêt accordé aux porteurs de projets, soit généralement 40 ans et plus. Des projets de durée réduite pourront toutefois être étudiés favorablement, en fonction du contexte et de leurs objectifs spécifiques, mais les aides correspondantes seront adaptées en fonction.

2. Produits et services

Produits :

Sont concernées : les constructions neuves ou les transformations d'immeubles existants par acquisition avec ou sans amélioration. Les projets peuvent se présenter sous la forme traditionnelle de résidences dédiées au logement étudiant, mais aussi être constitués de logements sociaux pour étudiants en diffus et en mixité au sein d'un immeuble. Des projets de mixité de peuplement ou des modes de gestion plus originaux pourront également être pris en considération. Dans tous les cas, il peut s'agir pour tout ou partie de logements indépendants ou de colocations.

Services :

Les opérations bénéficiant d'un soutien devront justifier l'utilité des services proposés du point de vue des étudiants accueillis.

Il conviendra de distinguer les prestations qui seront facturées systématiquement et celles qui seront optionnelles et facturées selon l'usage qui en est fait par le locataire. La note de présentation qui figurera dans le dossier devra détailler cette question.

Les notes de présentation devront indiquer la distance de la résidence à un axe lourd de transport (métro, tram, train) et le temps de trajet en transports en commun vers un ou plusieurs sites universitaires ou établissements d'enseignement supérieur. Elles devront également indiquer la présence et la nature de services et commerces de proximité.

Un soin particulier devra être apporté à l'intégration du projet au tissu urbain (notamment le traitement des rez-de-chaussée) et le cas échéant aux projets urbains. La référence au schéma de développement universitaire sera généralement utile.

3. Objectifs de redevances et reste à charge

Les loyers sont encadrés par la réglementation en vigueur selon le type de financement (PLS, PLUS ou PLAI).

Les charges prévisionnelles devront être détaillées en précisant notamment les montants estimés pour les fluides (chauffage, eau électricité), le mobilier, les autres charges locatives ainsi que les abonnements, la taxe d'habitation, le montant des prestations obligatoires et optionnelles.

LES OPÉRATIONS CONCERNÉES : PEUPLEMENT

Les porteurs de projets des opérations de logement social pour étudiants conduites dans le cadre de ce référentiel veilleront à ce que la proportion d'étudiants boursiers soit maximale.

Selon le statut du gestionnaire, les contraintes auxquelles il est soumis sont différentes. En tout état de cause, les deux sources d'information existantes en matière de demande de logement social pour étudiant sont :

- le fichier commun de la demande locative sociale (où des d'étudiants déclarés comme boursiers sont d'ores et déjà inscrits en nombre significatif) ;
- le CROUS qui recense la totalité des demandes de bourse et une grande part de la demande de logements

Le gestionnaire doit donc se positionner par rapport à ces deux sources et expliciter sa capacité d'en utiliser les données. Il doit en outre être capable de mesurer à tout moment le nombre de locataires boursiers qu'il héberge et d'en rendre compte annuellement.

L'offre de logements sociaux pour étudiants doit être maintenue dans la durée, et non progressivement soustraite au bénéfice d'autres cibles de clientèle. Inversement, il est envisageable que, pour diminuer l'impact économique de la vacance structurelle estivale, des publics alternatifs soient temporairement accueillis.

En tout état de cause, les porteurs de projet s'engageront sur une proportion de publics étudiants boursiers accueillis à chaque rentrée universitaire.

MODALITÉS DE SOUTIEN

Le soutien financier apporté pourra être de différents ordres :

- **Aides à la pierre octroyées par la Métropole de Lyon au nom de l'Etat** dans le cadre de la délégation de compétence et en son nom propre, **aides des communes au logement social**, qui peuvent prendre la forme de subventions, d'accès à des prêts bonifiés, d'avantages fiscaux.
- **CPER** : Dans le cadre du Contrat de Projet Etat-Région 2015-2020 et d'éventuelles démarches similaires à venir, l'Etat, le Conseil Régional Rhône-Alpes et la Métropole de Lyon pourront accorder des subventions à l'investissement aux opérations proposées.
- **Opération Campus** : Au travers de son soutien à l'Université de Lyon dans le cadre du projet Lyon Cité Campus, le Conseil Régional Rhône-Alpes pourra accorder des subventions à l'investissement aux opérations proposées.
- **SDU/Lyon Cité Campus** : Dans le cadre du Schéma de Développement Universitaire engagé en partenariat avec l'Université de Lyon et de son soutien au projet Lyon Cité Campus, la Métropole de Lyon sera susceptible de soutenir les opérations au travers d'un apport en foncier aidé.

Les aides sont attribuées par chacun des partenaires financiers, selon les règles, modalités et procédures de validation qui leur sont propres.

Les partenaires financiers de la démarche opèreront un examen commun des dossiers présentés par les porteurs de projets au sein d'un comité technique qui se réunira en tant que de besoin. L'avis technique qui en découlera ne délivrera pas de décision favorable, mais demeurera une condition nécessaire aux financements spécifiques prévus.

Pour mettre en valeur leur projet et mieux répondre aux interrogations qu'il est susceptible de soulever, les porteurs de projet pourront demander à être entendus par le comité technique.

Le comité technique rendra compte de son action à un comité de pilotage qui se réunira en principe deux fois par an.