Publié le 9 septembre 2021

La FedEpl auditée par la mission d'information de l'Assemblée Nationale sur le logement « jeunes actifs »

La commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale a commandé une mission d'information à David Corceiro député du Val d'Oise et à Richard Lioger, député de la Moselle sur le thème : « Perspectives économiques des jeunes français : logement et précarité ».

La fédération des Epl a été auditionnée le 2 septembre dernier par la mission d'information auprès de la Commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale, avec comme rapporteur **Richard Lioger, député de la Moselle, rapporteur de la commission**.

La fédération a présenté à la mission parlementaire l'action des entreprises publiques locales en matière de logement social et en particulier en direction des jeunes actifs et étudiants. Sur l'ensemble des Sem immobilières ayant une activité de bailleur-constructeur, **une trentaine environ interviennent sur le secteur du logement pour les jeunes actifs et étudiants**, ce secteur représentant en flux comme en stock entre 10 et 15 % de l'activité.

Si l'effort consenti par les Epl immobilière en faveur du logement social comparativement le même que celui des autres bailleurs sociaux, il est par contre supérieur dans le secteur du logement à loyer libre. Dans ce cadre, **la FedEpl souhaite être associée au protocole signé entre la CPU, les CROUS et l'USH en octobre 2020 portant sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs en faveur du logement des étudiants et des jeunes actifs.**

L'université, actrice à part entière du développement urbain

A l'occasion de l'examen du projet de loi 3DS, la fédération porte un projet d'amendement ayant pour objet de

permettre aux universités de créer des sociétés publiques locales universitaires, notamment dont l'objet sera la transformation durable de leur campus. Face aux évolutions du périmètre de leurs activités, les universités françaises sont amenées à s'affirmer comme des acteurs urbains à part entière. En effet, les universités jouent un rôle croissant dans la définition et la mise en oeuvre des projets de développement et de valorisation des territoires dans lesquels elles s'inscrivent.

Parmi **les freins et obstacles, de nature juridique, politique, ou financière**, qui pèsent sur la construction des logements étudiants, figurent :

- la **disponibilité des fonciers dans les zones urbaines des métropoles**
- la **proximité des transports en commun**
- la réticence des bailleurs sociaux à gérer en direct des résidences étudiantes du fait d'un modèle économique non rentable lié à l'importance du taux de vacance et de rotation des occupants. Le risque locatif est plus élevé dans le logement social étudiant que pour les logements familiaux.
- les **difficultés à équilibrer les opérations d'investissement** en mono-produit de type logement social, ce qui s'atténue avec des opérations mixtes comportant à la fois du logement locatif social mais aussi intermédiaires ou libres ainsi que de l'accession à la propriété.

Les CROUS ou les établissement d'enseignement supérieures sont des établissements publics de l'Etat qui peuvent créer des filiales en respectant le principe de spécialité. Ils ne peuvent cependant pas entrer au capital d'un Sem ou d'une Spl à ce stade.

Loi SDS et Spl universitaires

L'amendement au projet de loi 3DS sur les Spl universitaire, porté par les élude de la fédération des Epl, pourrait le permettre à conditions que les établissements d'enseignement supérieurs puissent exercés **la compétence « logement étudiants »** et que la Spl puisse construire et gérer du logement social.

De telles dispositions permettraient de répondre à ces enjeux, de donner la capacité aux universités en s'associant aux territoires de trouver les voies d'évolution pour accélérer et intensifier la production de logements à destination des jeunes, à savoir:

- La **réalisation de projets mixtes : logements sociaux / intermédiaires et libres**
- L'inclusion de logement étudiants dans des opérations globales d'aménagement et de logement au bénéfices d'autres publics (familiaux ou sénior)
- de développer la colocation et l'intergénérationnel
- et de s'inscrire dans un parcours résidentiel pour les étudiants et jeune actifs.