



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Sur les difficultés d'accès au logement pour les étudiants

Question écrite n° 12562

Texte de la question

M. Emmanuel Fernandes appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur les difficultés d'accès au logement pour les étudiants. L'accès au logement est un besoin essentiel, vital, au même titre que se nourrir ou se vêtir. Mais se loger coûte particulièrement cher : c'est le premier poste de dépense pour un ménage et c'est d'autant plus le cas pour les populations les plus fragiles, comme les étudiants. La situation des étudiants concernant le logement s'aggrave d'année en année sous l'effet conjoint de deux problématiques. D'un côté, le prix des logements s'est envolé depuis 10 ans et ce, sur tout le territoire français. De manière très concrète, on constate sur la période que les prix des studios ont doublé au m², alors même que c'est la typologie de logement recherchée par les étudiants. La cause est simple : il manque, selon toutes les études sur le sujet, environ 3 millions de logements en France. De l'autre côté, l'accès aux bourses d'études, de l'aveu même du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche, est en baisse chaque année. Si les étudiants ne peuvent pas compter sur le soutien financier de la famille, il ne leur reste que la solution de conjuguer études et travail à mi-temps. Or selon l'Insee, l'occupation d'un emploi régulier réduit significativement la probabilité de réussite à l'examen de fin d'année universitaire. Sans travail, les étudiants salariés auraient une probabilité plus élevée de 43 points de réussir leur année. Les logements Crous, aux loyers bien plus modérés, font partie de la solution, mais ils ne sont pas assez nombreux : on en compte seulement 1 pour 16 étudiants. Et cela n'ira pas en s'arrangeant en 2024, avec la réquisition de 3 000 logements étudiants pour loger les travailleurs des jeux Olympiques ! Le résultat concret de cette problématique est que des étudiants sont obligés, en France, 6e puissance mondiale, de s'installer au camping faute d'accès à un logement. Selon le délégué général de la Fondation Abbé Pierre, « l'effort public pour le logement n'a jamais été aussi bas en France : il est passé de 2,2 % du PIB en 2010 à 1,5 % du PIB en 2021 ». Ainsi, en 2023, on n'aura jamais aussi peu construit pour 1 000 ménages que depuis 1951 ! De manière globale, la Fondation Abbé Pierre estime qu'il y a 4 millions de mal logés dans le pays et 3 millions de logements vacants depuis au moins 2 ans. Aussi, M. le député souhaite savoir si, au vu de la difficulté d'accès au logement, le Gouvernement prévoit la construction massive de logements à loyer modéré. À défaut de construire, le Gouvernement envisage-t-il la réquisition, avec dédommagement, des millions de logements vacants disponibles ? Enfin, s'il s'y refuse toujours, il souhaite savoir si le Gouvernement compte au moins endiguer la hausse des prix, en encadrant à la baisse les loyers et en limitant la location meublée de tourisme dans les villes en tension.

Texte de la réponse

Le nombre d'inscriptions étudiantes dans l'enseignement supérieur en France métropolitaine et dans les DOM voisine 3 000 000 (source MESR) dont environ 750 000 étudiants boursiers. Il apparaît que la grande majorité des étudiants vivent chez leurs parents (33 %), seuls en location dans le parc privé (24 %), ou en colocation ou en sous-location (12 %) ; et 9 % vivent en couple, selon la dernière grande enquête de l'Observatoire de la Vie Etudiante (2021). 12% de la population étudiante est logée dans des résidences universitaires (résidences gérées par les CROUS ; autres résidences réalisées par des organismes HLM qui les gèrent directement ou

bien en confie la gestion à des associations ; résidences privées), qui représentent une capacité d'accueil dédiée d'environ 380 000 places dont 175 000 logements sociaux dans les résidences gérées par les CROUS et 60 000 dans les parcs des bailleurs sociaux avec des gestionnaires autres que les CROUS. Le Gouvernement est mobilisé de longue date pour le logement des étudiants. Entre 2018 et 2022, 30 000 places ont été développées en résidences à caractère social, et presque autant en résidences privées d'après les acteurs. En outre, le plan de relance 2021-2022 a accompagné la requalification de l'offre, avec un soutien financier sans précédent pour la réhabilitation des résidences universitaires des CROUS. Globalement, autour de 6 000 logements sociaux étudiants ont été financés chaque année en moyenne sur la période 2018-2022, avec une année historiquement élevée en 2022 (7 250 logements sociaux). En parallèle, la mobilisation des ministres en charge du logement et de l'enseignement supérieur a permis de recenser une soixantaine de fonciers publics pour plusieurs milliers de logements. Une vingtaine d'opérations déjà lancées représentent près de 3 000 logements. Le potentiel 2023 est compris entre 1 500 et 2 000 logements. Il pourrait être supérieur à 3 000 logements en 2024 et autant pour 2025. Pour élargir la palette de solutions pour le logement des étudiants et des jeunes, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a consolidé le cadre de la colocation dans le parc social. En outre, la loi ELAN permet d'attribuer un certain nombre de logements sociaux prioritairement à des jeunes de moins de trente ans (contrats de location d'une durée maximale d'un an), aussi bien dans les nouvelles opérations que dans le parc social existant. En 2021, puis en 2022, ce sont chaque année plus de 1 000 logements sociaux qui ont été financés avec de telles autorisations spécifiques. Enfin, pour sécuriser leur accès au logement, le champ d'application de la garantie « Visale », gérée par Action Logement, a été élargi, à la demande du gouvernement, à tous les jeunes entre dix-huit et trente ans. Gratuitement et sans condition de ressource, la caution Visale permet à chaque étudiant, quelle que soit sa situation personnelle, de bénéficier d'une caution locative lorsqu'il cherche un logement pour poursuivre ses études, à n'importe quel endroit du territoire, quel que soit son statut ou le bailleur et la durée de la location. Le déploiement de la garantie locative Visale auprès des étudiants connaît une très forte dynamique depuis 2018 : 41 917 nouveaux contrats Visale étudiants mis en place en 2018 ; 80 565 nouveaux contrats en 2019 ; 90 978 nouveaux contrats en 2020 ; 121 377 nouveaux contrats en 2021 ; 160 838 nouveaux contrats en 2022 ; 177 503 nouveaux contrats en 2023. Conscient du besoin croissant, les ministres de l'Enseignement supérieur et du Logement ont lancé, le 1er décembre 2023, une nouvelle feuille de route pour le logement des étudiants, à la demande de la Première ministre. Cette feuille de route vise la production de 35 000 logements abordables (sociaux et intermédiaires) pour les étudiants entre 2024 et 2027. Cette production s'appuiera sur les acteurs historiques (CROUS et bailleurs sociaux), mais aussi sur d'autres investisseurs, grâce à un nouveau modèle de logement intermédiaire en résidence étudiante, créé dans le projet de loi de finances pour 2024, et qui offrira des redevances 15 à 20% sous les prix du marché pour les étudiants. Ce volume correspond aux estimations de besoins territoriaux des Observatoires locaux et des acteurs spécialisés. Cette feuille de route prévoit également la poursuite de la mobilisation du foncier des universités, à travers un recensement systématique par l'Etat pour les universités affectataires de fonciers de l'Etat, et une sensibilisation active des universités disposant de la dévolution de leur patrimoine. Des montages innovants seront proposés, notamment avec la Banque des Territoires, pour financer la production rapide de logements sur les fonciers mis à disposition tout en rémunérant les universités. D'autres leviers seront mobilisés, comme la transformation de bureaux en logements, à l'image des programmes produits par la Foncière de Transformation Immobilière du groupe Action Logement. Les parcours des étudiants seront simplifiés, notamment par un accompagnement spécifique aux démarches pour l'accès à la location via une page internet dédié sur le site étudiants.gouv.fr. Par ailleurs, l'animation sera renforcée. Au niveau national, un délégué interministériel en charge du logement étudiant coordonnera l'action des ministères, assurera le suivi de la feuille de route, et pourra débloquer les projets de logements qui lui seront signalés. Au niveau territorial, les ministres proposeront à tous les acteurs locaux des territoires à enjeux des conventions dédiées, qui devront permettre de recenser les fonciers disponibles, de répartir les opérations entre les acteurs ayant les capacités à produire rapidement, et de définir des objectifs de moyen terme en fonction de besoins partagés avec tous les acteurs, en particulier les présidents d'université, les recteurs, les préfets et les élus. Plus largement, le Gouvernement est pleinement mobilisé pour répondre à la crise du logement dans toutes ses dimensions. C'est le sens du soutien exprimé à la proposition de loi pour la régulation des meublés touristiques, afin de permettre une offre de locations de longue durée. C'est aussi le sens du soutien au logement social, au logement intermédiaire, à l'investissement dans le logement et à l'accession à la propriété, au service d'une politique d'offre de logements, conformément aux

orientations fixées par le Premier ministre.

Données clés

Auteur : [M. Emmanuel Fernandes](#)

Circonscription : Bas-Rhin (2^e circonscription) - La France insoumise - Nouvelle Union Populaire écologique et sociale

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12562

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [31 octobre 2023](#), page 9632

Réponse publiée au JO le : [23 avril 2024](#), page 3291