



Appel à projets

Expérimentation du
financement en PLAI
pour des logements en
résidence universitaire

3^{ème} session

Année de gestion 2023

TABLE DES MATIÈRES

Contexte

1. Les objectifs de l'expérimentation
2. Les critères de recevabilité des projets
3. Le montant des aides
4. Les modalités de candidature
5. Les modalités d'instruction
6. Les engagements réciproques

Contexte

En Île-de-France 760 000 étudiants sont inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur en 2022. Près de 22 % d'entre eux, soit 165 400 étudiants, sont boursiers.

Alors que la crise sanitaire de 2020 et 2021 avait déjà mis en évidence des situations de détresse d'une partie de la population étudiante, la crise économique actuelle et le contexte d'inflation renforcent encore la précarisation de ces publics. Parmi les postes de dépense et les difficultés rencontrées, le logement occupe une place importante. Si la difficulté à accéder à un logement autonome est vraie pour l'ensemble des étudiants, elle est exacerbée pour les étudiants aux revenus modestes ou en situation de précarité.

En Île-de-France, l'offre sociale en logement étudiant est inférieure au ratio national (9 % du stock de logements sociaux contre 12 % au niveau national). La déclinaison régionale de l'ambitieux [plan national de « 60 000 » logements étudiants](#) (2018-2022) prévoyait la création de 30 000 places à destination des étudiants en Île-de-France. Cet objectif n'a pas été atteint puisqu'à ce jour ce sont moins de 20 000 logements étudiants qui ont été livrés sur cette période. Par ailleurs, l'offre actuelle du CROUS en Île-de-France, qui permet de loger les étudiants boursiers aux plus forts échelons (5/6/7) s'élève à 23 000 places.

Par conséquent, l'offre sociale de logement pour les étudiants reste largement insuffisante et nécessite une mobilisation accrue de l'ensemble des acteurs concernés et au premier rang l'État, la Région Île-de-France et les bailleurs sociaux et ce dans le cadre du schéma régional du logement pour jeunes et étudiants dont la cartographie préférentielle a été actualisée par [délibération n° CR 2020-048 du 19 novembre 2020](#).

En mesures concrètes, le cap d'une production sociale élevée reste de mise puisque la programmation en logements étudiants au titre du FNAP reste ambitieuse pour 2023 avec un objectif égal à celui de 2022 de 4 650 logements étudiants à agréer et une enveloppe nouvelle votée dans budget 2023 du FNAP et réservée à l'Île-de-France d'un montant de 2,2 M€ va servir à financer des logements étudiants en PLUS.

Et en relançant pour la 3^{ème} année consécutive l'appel à projets visant à expérimenter et mobiliser le financement en PLAI des résidences universitaires, l'État et la Région Île-de-France maintiennent le second levier financier afin de produire une offre sociale de logements exclusivement destinées aux étudiants boursiers.

Cet appel à projets fait l'objet du présent cahier des charges.

1. Les objectifs de l'expérimentation

La production d'une offre de logements étudiant à bas, voire très bas, loyers, nécessite de proposer des modalités de financement qui permettront d'améliorer l'équilibre du plan de financement des opérations de résidences universitaires des bailleurs sociaux qui proposeront une telle offre.

Reposant sur les dispositions de la convention de financement du logement étudiant, qui lie la Région Île-de-France et l'État depuis plus de 10 ans et qui a été renouvelée en février 2022, l'expérimentation du financement en PLAI des résidences universitaires vise à montrer que le complément financier permis le produit PLAI tant au titre des subventions en investissement que des aides indirectes (TVA à taux réduit de 5,5 % contre 10 % pour le PLUS et le PLS), taux de prêts mieux bonifié) permet de répondre à cet enjeu.

Pour rappel, jusqu'en 2020, date de la première session de l'appel à projets, le développement des logements sociaux étudiants en Île-de-France était financé par un recours exclusif aux agréments et prêts dits « PLS » et « PLUS ».

L'ouverture des financements en PLAI sur les résidences universitaires vise :

- ✓ Pour les étudiants, en particulier les plus précarisés, un reste-à-charge moins élevé que dans les logements financés en PLS notamment ;
- ✓ Pour les bailleurs et porteurs d'opération, à mieux couvrir le manque à gagner des loyers qui basculeront sous les plafonds PLAI ;
- ✓ Pour les gestionnaires, d'offrir une souplesse supplémentaire dans l'accueil des étudiants, en élargissant le panel des loyers applicables.

Le présent appel à projets consiste à labelliser des opérations expérimentales et dérogatoires sur le seul financement des logements en PLAI. Les autres règles applicables en matière de financement et d'instruction du logement social demeurent applicables dans les conditions du droit commun.

2. Les critères de recevabilité des projets

- Nature des porteurs de projets

L'appel à projets est ouvert aux personnes morales ayant accès aux financements PLAI et appartenant à la liste fixée par l'article [R.331-14](#) du CCH (code de la construction et de l'habitation), à savoir :

- Les offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article [L.481-1](#) ;
- Les collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1° et 2° ci-dessus est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles [L.301-5-1](#) et [L.301-5-2](#) du CCH ;
- Les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article [L.365-2](#) du CCH sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article [R.331-1](#) du même code.

- Nature des projets éligibles

Les opérations éligibles concernent la création de logements au sein de **résidences universitaires** s'inscrivant dans le cadre juridique défini par le code de la construction et de l'habitation pour les publics accueillis (articles [L.631-12](#) et [L.631-12-1](#) du CCH) et par le code de l'éducation (articles [R.822-29](#) à [R.822-34](#)) pour les modalités d'attribution des logements, dont tout ou une partie est financée en PLAI. Les opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de rénovation-transformation de bâtiments non conventionnés sont éligibles.

- Public des projets éligibles

Les résidences universitaires financées par le présent appel à projets devront être exclusivement destinées à des étudiants boursiers et ce pour la totalité de leurs logements, qu'ils soient financés en PLAI, PLUS ou PLS. Pour les logements qui présenteront les plus faibles loyers (PLAI), le porteur du projet ciblera tout particulièrement les boursiers de niveaux 5/6/7.

- Situation géographique des projets

Le développement de l'offre étudiante doit rester complémentaire, en Île-de-France, au développement du logement social familial, sur lesquels les enjeux et le niveau de la demande sont également majeurs, en particulier dans les territoires déficitaires en logements sociaux au titre de la loi SRU. Dans les communes carencées SRU, qui ne mobilisent pas tous les moyens et outils disponibles pour servir le développement de l'offre de logement social, les opérations de résidences universitaires resteront financées en PLS et/ou PLUS, dans les conditions du droit commun, pour ne pas déséquilibrer les conditions de production sur ces territoires.

Ainsi, les opérations candidates au présent appel à projet devront être situées en dehors des communes carencées au titre de la loi SRU à la date du dépôt du dossier complet. Les projets soumis pourront être situés en communes déficitaires, non carencées dès lors que les efforts de production de logement social sur la période triennale seront jugés suffisants vis-à-vis des objectifs de rattrapage.

De plus, les projets candidats s'inscriront dans la logique prévalant à la définition et à l'utilisation de la géographie préférentielle régionale d'implantation du logement étudiant, cartographiant les communes en 2021. Pour les opérations situées en dehors de cette géographie préférentielle, une analyse du besoin local en logement étudiant devra être fournie pour justifier de son opportunité.

- Équilibre financier des projets

Intégrant les subventions de l'État et de la Région, le plan de financement de l'opération de résidence étudiante présentée veillera à respecter les règles d'éligibilité fixées par délibération du Conseil régional.

La part des logements financés en PLAI / PLUS représentera au moins 30 % des logements, avec une libre répartition entre PLAI et PLUS. Les opérations présentant un taux supérieur à 30 % de PLAI / PLUS seront favorisées.

Pour les programmes de résidence universitaire de petite taille, un conventionnement comportant majoritairement, voire exclusivement, des logements en PLAI pourra être étudié.

Par ailleurs, l'opération de résidence étudiante présentée pourra être mixée avec d'autres opérations adjacentes mobilisant des produits diversifiés sur le panel des logements sociaux, tels que le logement locatif social ordinaire, en particulier le logement « [article 109 / loi ELAN](#) » (attributions faites à des jeunes de moins de 30 ans sur tout ou partie de l'opération), ou encore les résidences sociales avec un projet social orienté vers les jeunes (RSJA), et/ou les foyers de jeunes travailleurs (FJT). Ces types de montage sont susceptibles de faciliter les parcours résidentiels ascendants des jeunes, et de renforcer la fluidité dans les différentes structures. Ils participent à l'amélioration des conditions de vie et de logement des jeunes et des étudiants.

3. Le montant des aides

Le montant de la subvention pour les logements PLAI délivrée par les crédits du **fonds national des aides à la pierre** est :

- de 7 000 € minimum par logement en territoire de grande couronne ;
- de 11 000 € minimum par logement en territoire de petite couronne.

En plus de cette subvention, **la Région** pourra financer 20 % maximum de la dépense subventionnable des opérations dans la limite de 12 000 € par place financée en PLAI (pour rappel : 8 000 € par place PLUS et 4 600 € par place PLS), sous réserve du respect des conditions d'éligibilité, en particulier en matière de plafonnement des loyers et des charges (délibérations [CR 2017-02 du 26 janvier 2017](#) et [CR 2020-048 du 19 novembre 2020](#)). En complément des subventions ainsi calculées, des primes

peuvent être obtenues pour les opérations biosourcées, bas carbone ou mettant en œuvre des parois ou toitures végétalisées. Enfin, la création d'espaces partagés et de convivialité peut également être soutenue, en complément de l'aide principale, à hauteur de 30 % maximum du prix de revient des surfaces correspondantes, dans la limite de 100 000 € de subvention.

De même, les financements d'**Action Logement** pourront être mobilisés, en application de la directive applicable relative à la production de logements locatifs sociaux familiaux (PLAI/PLUS/PLS)¹².

4. Les modalités de candidature

- Le contenu du dossier de candidature

Les dossiers de candidature doivent être impérativement constitués de :

- La localisation de l'opération et, hors géographie préférentielle, de la justification du besoin en regard de la demande et du contexte locaux ;
- Une note technique et financière présentant l'opération, ses caractéristiques, la répartition PLS / PLUS / PLAI, ainsi que le montage éventuellement mixte (FJT, article 109, RSJA, autre) ;
- L'échéancier prévisionnel de l'opération ;
- La saisine de la Région ou de l'engagement à saisir la Région avec l'engagement relatif au respect du plafond de redevance globale et de charges afférent ;
- Une note justificative de la plus-value du financement en PLAI sur le reste-à-charge des occupants de la résidence notamment au regard du montant des redevances PLUS et PLS ;
- Une note détaillée précisant l'identification et les conditions d'attribution et de gestion des logements financés en PLAI aux étudiants visés par l'appel à projets (boursiers de catégories 5/6/7), et plus globalement de l'ensemble des logements de la résidence (les logements financés en PLUS et PLS devant être occupés par des boursiers, le cas échéant de catégories supérieures) : conditions de repérage, modalités de suivi et d'accompagnement ;
- Une description du travail partenarial mis en place avec le réseau des acteurs locaux (collectivités, associations, acteurs économiques...) du secteur de la future résidence, pour mieux répondre aux besoins des étudiants les plus précaires, en regard du droit commun applicable ;
- L'engagement formel à attribuer les logements de la résidence, dans la durée, dans les conditions définies au présent appel à projets ;
- L'engagement à transmettre un bilan d'occupation annuel permettant d'attester du respect des attendus du programme dans la durée.

¹https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/images/Directives/directives_2023/20230323_alg_directive_offre_pm_prod_lls.pdf

²https://groupe.actionlogement.fr/sites/alg/files/images/Directives/directives_2023/20230323_alg_directive_criteres_octroi.pdf

- Le dépôt du dossier de candidature

Tous les dossiers de candidature peuvent être déposés au fil de l'eau, sur la boîte fonctionnelle bpflsh.sdaolh.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr ainsi que sur la boîte fonctionnelle du service instructeur du département où est située l'opération :

75 : bdolsru.shru.udhl75.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr ;

77 : ddt-shru-ufls@seine-et-marne.gouv.fr ;

78 : ddt-shru-pfls@yvelines.gouv.fr ;

91 : ddt-shru-bpru@essonne.gouv.fr ;

92 : bsoh.shru.udhl92.drihl-if@developpement-druable.gouv.fr ;

93 : bls.shru.udhl93.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr ;

94 : bfls.shru.udhl94.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr ;

95 : ddt-shl-bflru@val-doise.gouv.fr.

- Le calendrier

Les dossiers de candidature pourront être déposés au fil de l'eau tout au long de l'année 2023 avant **le 30 octobre 2023**.

5. Les modalités d'instruction

- Les instances chargées du bon déroulement de l'appel à projets

Le service développement et amélioration de l'offre de logement et d'hébergement au sein de la DRIHL est responsable de l'instruction des candidatures au présent appel à projets. Il s'assure de leur recevabilité puis, en sa qualité de secrétaire, le soumet au comité d'examen partenarial qui statuera sur l'éligibilité du dossier au financement en PLAI au regard des critères précisés ci-après.

Ce comité d'examen est composé de représentants de la DRIHL, du Conseil régional d'Île-de-France, d'Action Logement, du Rectorat de l'académie concernée et, le cas échéant, de personnes qualifiées dans le champ du logement social et étudiant qui pourront donner un avis consultatif.

La DHUP sera également invitée au comité d'examen partenarial.

- Le processus d'instruction

Le comité d'examen partenarial se réunira autant que de besoin, au fil des dépôts de dossiers pour les instruire.

Un relevé de décision sera établi en aval de chaque comité, précisant le nom des lauréats et, pour les dossiers écartés, les motifs du rejet.

Les résultats du présent appel à projets seront publiés et les lauréats avisés, quelques jours après la réunion du comité. Ce n'est qu'à l'issue de cette désignation que les projets pourront être instruits localement au titre des aides à la pierre et des subventions de la Région, sur la base d'un dossier de demande de financement dûment déposé. Les services instructeurs seront informés par la DRIHL de la liste des lauréats.

Attention, le dépôt d'un dossier de candidature au niveau régional, en vue de sa labellisation et de son éligibilité au financement en PLAI, ne vaudra en particulier pas dépôt de demande d'agrément et de financement à l'entité responsable du territoire de gestion (unité départementale de la DRIHL, DDT de grande couronne, services délégués des aides à la pierre).

La candidature au présent appel à projets pourra cependant faire l'objet d'un dépôt simultané de la demande d'agrément « logement social », laquelle ne sera cependant instruite définitivement qu'une fois connus les projets lauréats au présent appel à projets (et après modifications éventuelles du dossier de demande d'agrément, pour tenir compte des conclusions de la procédure d'appel à projets).

Le montage opérationnel, juridique et financier, et la faisabilité des opérations candidates au présent appel à projets doivent donc être stabilisés dès le dépôt du dossier de candidature, afin que l'instruction de la demande de financement au niveau du territoire de gestion, en aval, puisse se dérouler aisément et rapidement.

- Les critères d'examen des projets

Pour être retenus les projets, veilleront à apporter des réponses et des garanties sur :

- Les modalités de gestion et d'attribution des logements de l'opération destinée aux étudiants boursiers et en amont des modalités de repérage des étudiants boursiers ;
- Les modalités d'accompagnement des étudiants boursiers, en association avec le réseau local des acteurs (CROUS, mission locale, écoles spécifiques, collectivités, associations...);
- Les « restes-à-charge » envisagés pour les étudiants (en considérant le niveau des loyers et des charges), et l'impact du financement en PLAI sur ces restes-à-charges ;
- L'avancement du dossier et la possibilité de faire une demande d'agrément pour l'année en cours ;
- La pertinence de l'implantation géographique du programme au regard de la géographie préférentielle du SRLE, des besoins en logements pour étudiants et particulièrement des étudiants boursiers.

6. les engagements réciproques

- Un engagement de suivi et mise à disposition des informations de la part du lauréat

Les lauréats s'engagent à fournir pour les résidences universitaires lauréates un suivi dans le temps en fournissant un premier rapport d'étape un an après la mise en service, évaluant l'impact réel de ces opérations sur les conditions de logement des étudiants précaires et sur leurs conditions d'occupation et de gestion.

En dehors des pièces financières, les documents remis par les candidats dans le cadre du présent appel à projets ne sont pas considérés comme confidentiels.

Le contenu du dossier de candidature (identification, caractéristiques, localisation, atouts du projet) pourra ainsi être utilisé à des fins de communication ou être réutilisé dans le cadre des synthèses régionales sur la procédure.

L'attribution de la subvention PLAI vaudra acceptation par le porteur de projet de participer à des réunions d'animation, capitalisation ou de valorisation qui pourraient être organisées par la DRIHL ou la DHUP (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages), en parallèle ou à l'issue de la procédure.

- Un engagement d'instruction rapide des demandes de financement de la part de l'État et de la Région

L'État s'engage, postérieurement à la sélection des lauréats, à l'instruction rapide d'agrément des projets, et au versement, pour chaque logement du projet labellisé financé en PLAI, d'une subvention égale, au minimum, au montant plancher inscrit dans le présent appel à projets.

La Région Île-de-France s'engage à instruire les dossiers des lauréats dans les délais les plus brefs dès lors qu'ils auront été déposés sur la plateforme des aides régionales, l'octroi d'une subvention demeurant subordonné au respect des conditions posées par les délibérations cadre de référence (règlement d'intervention en annexe de la délibération³), à la disponibilité des crédits et au vote par la commission permanente.

Pour toute demande d'information, vous pouvez contacter :

- Isabelle Monmousseau (tel : 01 82 52 49 32)
- Erik Pagès (tel : 01 82 52 49 29)

ou envoyer vos questions par mail :

bpflsh.sdaolh.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

³<https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/medias/rapports/RAPCR2017-02DEL.pdf>