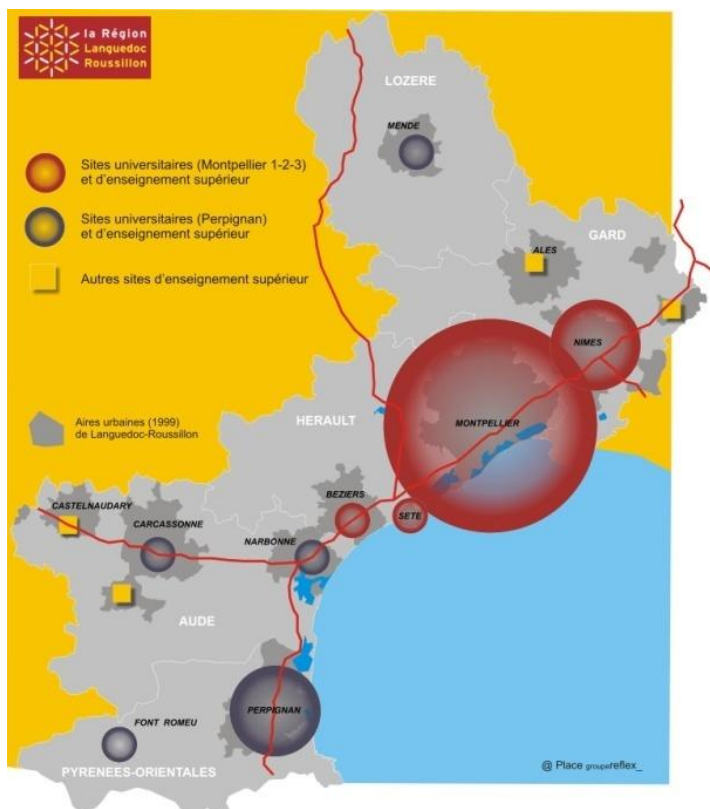




Schéma Régional du Logement Etudiant en Languedoc-Roussillon

Stratégies et programmes d'actions

Septembre 2007



Groupe **reflex**_

Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cerur, Rennes

Place, Bordeaux et Toulouse

Trajectoires, Lyon

Place

19-23 rue Grateloup – 33 800 Bordeaux
tél. 05 56 31 29 28 – fax. 05 56 31 85 31
E-mail : place@place-reflex.org

SCOP SARL à capital variable
siret 381 708 560 00020 • APE 741 E
www.groupereflex.org

Préface

Miser sur la formation et l'enseignement supérieur, c'est faire le choix de l'intelligence, de la création, du développement économique et du rayonnement international du territoire pour un objectif majeur : l'emploi durable.

La Région, numéro un pour la création d'emploi en France en 2006, possède un atout universitaire important, qui la place au 3ème rang national pour la population estudiantine (ramené à la population totale). En effet, les 91 529 étudiants de la région constituent un potentiel de matière grise et une valeur ajoutée pour l'attractivité de l'ensemble du territoire.

Ce potentiel, notre région doit le conforter pour en faire un des leviers de sa croissance sociale, économique et culturelle, en amplifiant sa cohérence, son excellence et sa visibilité nationale et internationale.

Dans ce contexte, la diversité et la qualité de l'enseignement sont des enjeux majeurs mais le logement étudiant participe aussi de l'attractivité des sites universitaires et constitue de plus en plus un critère discriminant de choix.

En effet, la pénurie de logements étudiants, le niveau des loyers et les garanties financières demandées constituent des freins à l'accès au logement et mettent en péril la poursuite d'études supérieures d'un nombre croissant d'étudiants.

Pour lutter contre cette situation, la collectivité régionale a ainsi souhaité apporter des solutions opérationnelles, afin de réduire les inégalités d'accès qu'elles soient d'origine sociale ou territoriale, en considérant que le logement étudiant, et plus généralement le logement des jeunes, est un facteur essentiel de démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur et à la formation.

Le Conseil Régional a donc adopté, le 18 octobre 2007, un Schéma Régional du Logement Etudiant en Languedoc Roussillon.

Ce schéma propose de favoriser le développement de l'offre de logements et des nouveaux modes d'habiter, d'apporter une plus grande équité sociale dans l'accès au logement et de soutenir, à l'échelle régionale, le développement de l'information afin d'offrir à tous les étudiants et aux jeunes, une information adaptée aux territoires et aux attentes différenciées de chacun.

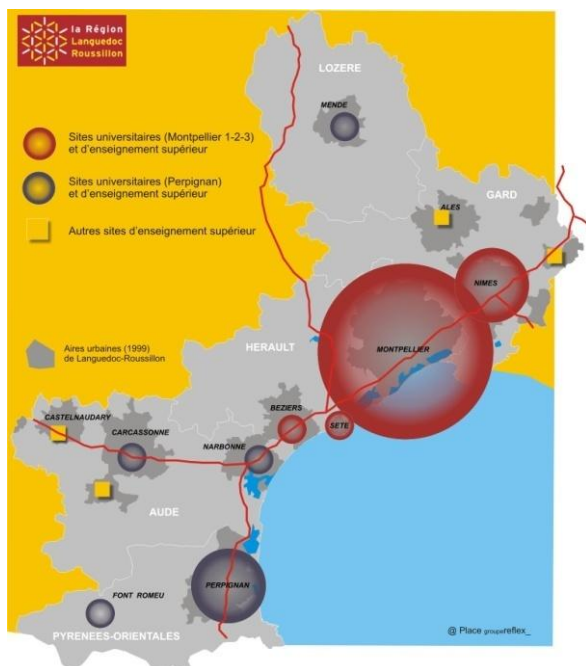
Ce schéma propose également de mettre en place des partenariats, levier essentiel pour agir dans les meilleurs délais en mutualisant les efforts de chacun.

La réduction des inégalités sociales et territoriales face à l'accès au logement, à la poursuite d'études supérieures, à la formation, ainsi que l'attractivité du Languedoc Roussillon au niveau national et international constituent les enjeux forts de cette politique.

Un projet ambitieux que la Région entend mener, de manière durable, avec l'ensemble des partenaires concernés, en vue de favoriser la cohérence territoriale en préservant la cohésion sociale.

Le Président du Conseil Régional du Languedoc Roussillon

Préambule



Plaçant les jeunes au cœur du renouvellement de la dynamique économique, sociale et culturelle du Languedoc-Roussillon, le Conseil Régional s'est engagé à mettre en place une politique globale, cohérente et concertée en faveur de la jeunesse.

Les 90 000 étudiants de la Région constituent un potentiel de matière grise et une valeur ajoutée pour l'attractivité de l'ensemble du territoire. C'est pourquoi, le Conseil Régional a décidé

d'initier une politique d'amélioration des conditions de vie et de travail des étudiants, en favorisant notamment la production de logements décents et appropriés à leur demande. Cette nouvelle politique s'est traduite dès juin 2005 par la décision d'accompagner de manière forfaitaire, au même titre que le logement social, la création et la réhabilitation de logements étudiants. Le 20 juillet 2006, l'assemblée régionale décide d'aller plus loin, en engageant la réalisation d'un Schéma Régional du Logement Etudiant en Languedoc-Roussillon.

Ce Schéma traduit la volonté du Conseil Régional de faire du soutien au logement pour les étudiants un des axes majeurs de sa politique en faveur de l'habitat, celle-ci se déclinant autour de quatre objectifs majeurs :

- **sociaux** : le logement, et particulièrement le logement étudiant est un des tous premiers déterminant de l'égalité des chances. L'espace régional est confronté à la nécessité de trouver des réponses multiples sur le territoire, tant le logement constitue un facteur essentiel pour la réussite des parcours de formation et d'insertion;
- **économiques** : par l'effet direct que procureront de bonnes conditions de logement sur l'attractivité du Languedoc-Roussillon auprès des étudiants et des chercheurs, par les effets induits à moyen terme par la recherche et la formation des hommes sur la compétitivité de l'économie régionale ;
- **d'aménagement du territoire** : par l'impact du logement sur les dynamiques de développement des territoires de Languedoc-Roussillon, sa capacité à soutenir les solidarités et les équilibres territoriaux, ses effets

sur la structuration urbaine des sites à travers les transports, les équipements sportifs et culturels, les commerces ;

- **environnementaux et architecturaux** : à travers des réalisations de référence offrant une bonne performance énergétique, prenant appui sur des énergies renouvelables, proposant un meilleur confort et une meilleure qualité de vie aux étudiants ainsi que des coûts de fonctionnement réduits. Mais aussi à travers la mise en œuvre de réponses innovantes anticipant la diversité des attentes et, l'évolution des modes d'habiter des jeunes.

Le Schéma du Logement Etudiant marque aussi la volonté du Conseil Régional de proposer une stratégie d'intervention en faveur du logement des jeunes en Languedoc-Roussillon, en intégrant la diversité des publics étudiants mais aussi des autres publics jeunes, notamment les lycéens, les apprentis, les stagiaires, les publics en insertion professionnelle.... Il porte **une politique régionale d'ensemble en direction du logement des jeunes**, autour de **3 axes stratégiques** :

- **le développement d'une offre nouvelle de logements sociaux et la requalification durable des produits habitat dédiés aux étudiants et aux jeunes,**
- **la sécurisation de l'accès au logement,**
- **l'information et l'accompagnement des publics vers les réponses logement.**

La mise en œuvre de cette politique trouve son application dans des programmes d'action opérationnels. **10 actions** sont proposées. Elles renvoient à des registres de différentes natures : l'aide à la pierre, l'aide à la personne, l'aide à l'information. Elles se déclinent à l'échelle des différents territoires qui composent l'armature régionale de l'enseignement supérieur, en appréhendant les spécificités des publics, les singularités des marchés du logement, les dynamiques locales.

La nouvelle politique qu'engage le Schéma Régional du Logement Etudiant, se traduit également par l'animation d'un partenariat de projet, associant l'ensemble des acteurs concernés par les problématiques du logement des étudiants et des jeunes.

Tantôt acteur de nouvelles réponses logement, comme sur les questions de la sécurisation, tantôt coordonnateur des initiatives partenariales, le Conseil Régional, grâce au Schéma Régional du Logement Etudiant devient l'échelon pertinent pour définir une politique cohérente d'égalité d'accès pour tous au logement étudiant et à l'enseignement supérieur.

Sommaire

La question du logement des étudiants et des jeunes en Languedoc-Roussillon : rappel des principaux éléments de diagnostic p. 6

- 1 La demande en logements p. 7
- 2 Les parcs et les marchés du logement pour les étudiants p. 10
- 3 les conditions d'accès au logement p. 14

Les orientations du Schéma Régional du Logement Etudiant p.16

1 Soutenir la création de nouveaux logements, appuyer la requalification durable des produits habitat dédiés aux étudiants et aux jeunes p.17

La stratégie régionale

- Soutenir le développement régional du parc social dédié p. 18
- Accélérer et amplifier la restructuration régionale du parc spécifique p. 20
- Constituer une offre régionale dédiée aux jeunes au sein du parc privé dans les sites émergents p. 22
- Promouvoir des réponses innovantes et mutualisées p. 23

Le programme d'actions régionale

- Développement régional du parc social dédié p. 26
- Restructuration régionale du parc spécifique (CROUS et FJT) p. 27
- Développement régional du parc privé dédié aux jeunes dans les sites émergents p. 29

2 Faciliter l'accès au logement à tous les étudiants / Sécuriser le risque locatif pour les propriétaires p. 30

La stratégie régionale

- Lever le barrage de la caution locative p. 33
- Faciliter le financement du dépôt de garantie p. 35

Le programme d'actions régionale

- Projet d'un fonds régional de caution locative p. 37
- Aide régionale au financement du dépôt de garantie p. 39

3 Améliorer la lisibilité et la diffusion de l'information sur le logement des jeunes p. 40

La stratégie régionale

- Assurer la couverture de l'information logement en direction des étudiants et des jeunes dans l'ensemble des territoires p. 42
- Développer les initiatives innovantes d'accompagnement porteuses d'ouverture de l'offre de logements p. 43

Le programme d'actions régionale

- Création d'un support régional d'information p. 46
- Un projet d'atelier régional : logement et vie étudiante p. 47
- Développement des sites internet d'informations p. 49
- Projets de conventionnement d'objectifs avec les partenaires privilégiés p. 51

Tableaux de synthèse p. 52

Glossaire p. 57



La question du logement des étudiants et des jeunes en Languedoc-Roussillon : rappel des principaux éléments de diagnostic

- 1. La demande en logements**
- 2. Les parcs et les marchés du logement pour les étudiants**
- 3. Les conditions d'accès au logement**

Avec l'accueil de **91 529 étudiants à la rentrée 2005/2006**, la région Languedoc-Roussillon confirme l'attractivité de son territoire, d'autant que les effectifs devraient continuer de croître à court et moyen terme. Si la région se positionne au 10ème rang démographique des régions françaises (hors Ile-de-France), le poids des effectifs étudiants ramenés à la population totale la hisse aujourd'hui à la 3ème position.

Le diagnostic, mené en partenariat avec les acteurs concernés, a permis d'apporter un regard stratégique d'ensemble sur la situation du logement étudiant en Languedoc Roussillon. Ce diagnostic a été complété par une enquête régionale, menée auprès de 800 étudiants, sur les évolutions sociétales et leurs attentes à l'égard du logement, notamment sur les problématiques de l'offre de logement, son accès et les services d'information identifiés sur le territoire.

1. La demande en logements

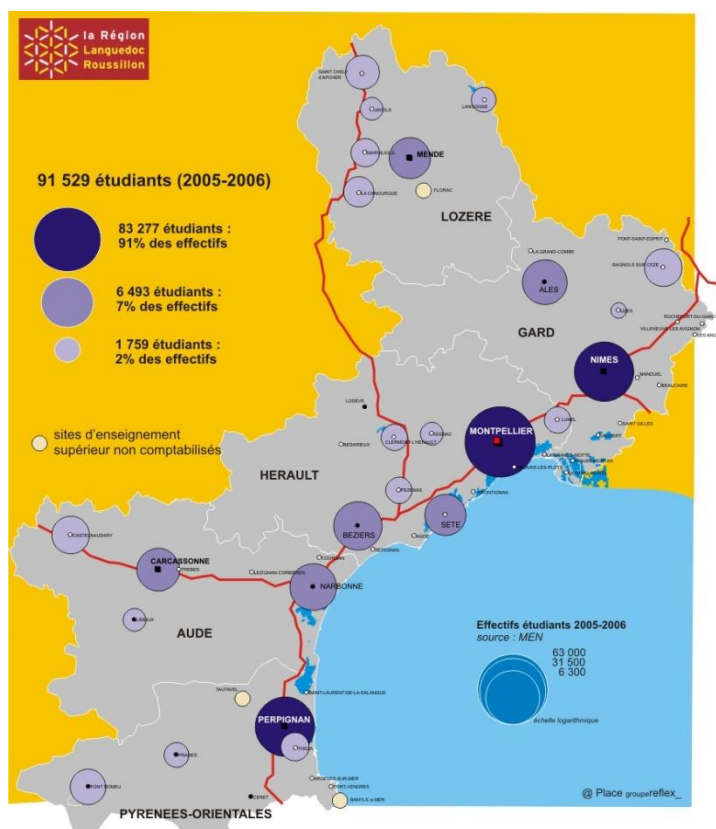
Les besoins en logement varient selon une diversité de facteurs : le poids des effectifs, les filières d'études ou de formation poursuivies, l'origine géographique, les profils des publics (âge, sexe, ressources, parcours et expériences de vie).

Les effectifs et l'armature régionale de l'enseignement supérieur

- **Les trois sites majeurs** que sont Montpellier, Nîmes et Perpignan agrègent 83.277 étudiants à la rentrée 2005/2006, soit **91% des effectifs** de l'Académie. Leur contribution à la dynamique régionale est considérable, puisqu'ils portent 80% des gains d'effectifs enregistrés entre 1999-2000 et 2005-2006.

- **Les six pôles émergents**, Alès, Béziers, Carcassonne, Mende, Narbonne et Sète, s'affirment au sein de l'armature régionale et regroupent aujourd'hui **7% des effectifs** étudiants de Languedoc-Roussillon. La vie universitaire tend à s'affirmer au cœur de ces cités. Certains, notamment Béziers et Narbonne ont connu un très fort développement du nombre d'étudiants ces dernières années. A travers les filières qu'ils accueillent, ils contribuent significativement au rayonnement régional.

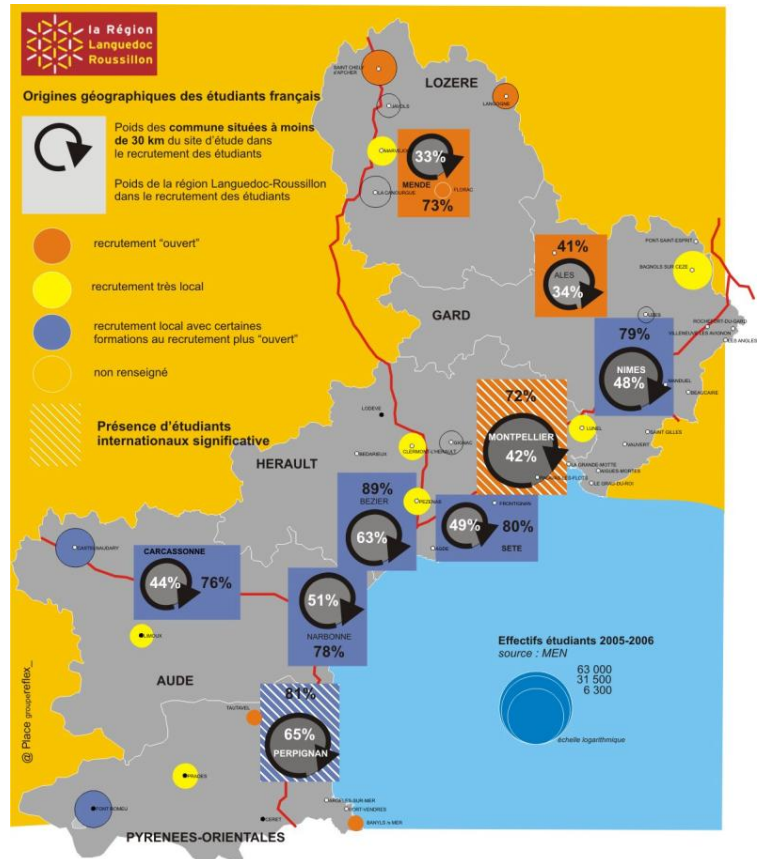
- **Les 19 sites de taille moyenne** (Florac, Saint-Chély-D'apcher, Javols, Langogne, Marvejols, La Canourgue, Bagnols-sur-Cèze, Uzès, Lunel, Clermont-l'Hérault, Gignac, Pézenas, Limoux, Castelnaudary, Tautavel, Prades, Font-Romeu, Banyuls-sur-Mer et Theza) voient leurs effectifs



se maintenir. Ils rassemblent **2% des effectifs** étudiants. Certains d'entre eux sont toutefois en croissance, notamment Castelnaudary et Bagnols-sur-Cèze. L'offre de formation s'organise alors autour de filières établies en lien avec le tissu économique local ; elle joue une fonction significative en faveur de la démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur.

L'origine géographique des étudiants

Les besoins en logement varient selon les zones de recrutement des sites. Celles-ci sont variables, tant elles dépendent des filières de formation poursuivies, des cycles d'études. Elles sont ainsi plus ou moins ouvertes sur l'espace départemental, le territoire régional, le reste de la métropole ou l'international. Globalement, la demande en logement est de 70% à Montpellier, de 56% à Nîmes et à Perpignan. L'ouverture en direction de publics extérieurs est un phénomène remarquable à Alès où le recrutement national de l'école des Mines élève le besoin en logement à 65%. Le rayonnement de Mende sur ses environs porte également la demande à un niveau élevé (69%). A Narbonne, Carcassonne et Sète, le besoin théorique se situe entre 52% et 58%. Il est sensible à l'impact de certaines filières, notamment les IUT et l'IUFM.



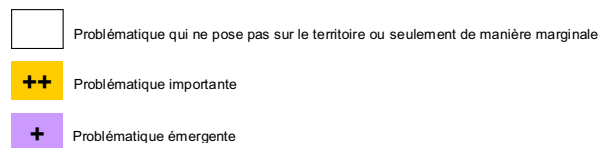
Les profils des publics : une diversité de situations à prendre en compte

- **Les ressources des étudiants** : avec **36% de boursiers**, le Languedoc-Roussillon est la région métropolitaine où le taux de boursiers est le plus important. Ce taux est en augmentation continue. La proportion de boursiers est élevée dans tous les sites, notamment les sites délocalisés. Cette situation commande de mettre l'accent sur une offre de logements à loyers accessibles et aux coûts d'utilisation maîtrisés.
- **Les étudiants internationaux** : leur nombre a cru depuis la rentrée 2001-2002 et la part des étrangers est aujourd'hui de **12% à l'échelle régionale** au sein des effectifs universitaires. Si elle est concentrée sur les sites de Montpellier et de Perpignan, elle tend à s'affirmer maintenant sur d'autres sites. L'accès des étudiants internationaux au logement est une problématique à prendre en compte s'agissant tout particulièrement des publics à faibles ressources et de ceux qui éprouvent des difficultés à trouver un cautionnaire.

▪ **Les étudiants en mobilité** : avec le développement de la professionnalisation et de la semestrialisation, une demande croissante est à prendre en compte s'agissant de courts séjours. Cette demande renvoie alors à la mise en œuvre de réponses spécifiques, notamment sur le registre de la gestion.

▪ **Les publics en formation et en apprentissage** : les centres AFPA, les CFA, les établissements sanitaires et sociaux structurent cette offre. Dans la plupart des sites sont proposés des cursus d'apprentissage, des filières professionnelles qualifiantes, des formations dont les cycles se développent en continu ou en alternance. Ces demandes rencontrent des freins récurrents : manque de places en internat, coût des loyers et conditions d'accès au logement ordinaire trop élevés, offre insuffisante dans le secteur privé, déficit de places à loyers abordables, besoin d'information et parfois d'accompagnement.

	Effectifs étudiants 05-06	Besoins théoriques en logement	Les boursiers (éducation nationale)	Etudiants internationaux	Etudiants en mobilité	Publics en formation professionnelle/apprentissage
Sète	531	286	43% 148			+
Alès	1192	176	54% 225			++
Mende	647	447	48% 221		++	+
Narbonne	1439	752	35% 427	+	+	+
Béziers	1767	712	47% 626	+	+	+
Carcassonne	917	538	45% 282		+	+
Nîmes	9563	5 485	42% 3219		++	
Perpignan	11695	6 627	34% 2981	++	++	
Montpellier	62019	42 126	39% 17602	++	++	

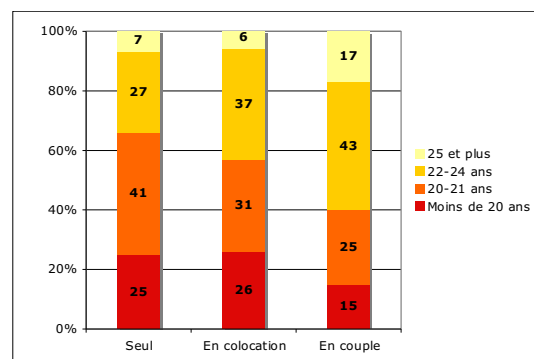


Evolutions sociétales et attentes nouvelles des jeunes à l'égard du logement

Pour appréhender ces problématiques, une enquête a été menée auprès de 600 étudiants sur les sites de Montpellier, Perpignan et Nîmes. Elle a été prolongée par des questionnaires auto-administrés dans les autres territoires. Plus de 800 étudiants du Languedoc-Roussillon ont participé à cette démarche.

L'enquête a permis d'identifier les principaux déterminants qui influent sur la recherche et le choix du logement, ainsi que sur les modes d'habiter. Elle souligne l'évolution sociologique de la réalité étudiante laquelle ne correspond plus à un modèle unique. Aujourd'hui, le profil de l'étudiant est davantage celui de la « mosaïque » : il recouvre des situations très diverses qui sont à l'origine de besoins en logement fort différents. Si l'image de l'étudiant louant seul un petit logement en ville est encore d'actualité et reste le mode d'habiter majeur, d'autres formules co-existent et se développent. La colocation par exemple concerne aujourd'hui un cinquième des étudiants. Les évolutions sociétales s'accompagnent d'exigences nouvelles à l'égard des logements, de leurs équipements, services, modes de gestion. La solvabilisation des étudiants apparaît comme un enjeu majeur, d'autant qu'un certain nombre d'entre eux échappent aux dispositifs d'accompagnement existants, comme l'a démontré l'enquête. L'accès à l'information apparaît également comme un autre enjeu pour élargir et soutenir l'accès au logement.

Répartition des étudiants par tranche d'âge selon leur mode d'occupation du logement



2. Les parcs et les marchés du logement pour les étudiants

Le diagnostic propose une approche territorialisée de l'offre de logements et des problématiques associées, en qualifiant les caractéristiques des parcs de logement et les tensions qui affectent les marchés locaux du logement. Il met en évidence des niveaux de pression différenciés sur le parc locatif de petits logements selon les territoires et met en avant le rôle que joue l'offre dédiée aux publics étudiants ou en formation.

Le parc du CROUS : un parc accessible concentré sur trois sites mais qui connaît une attractivité variable

Avec plus de 9 200 places, ce parc a la singularité d'être polarisé sur les trois sites principaux d'enseignement supérieur de la région. Il y est alors largement représenté (avec un taux moyen de 11 places pour 100 étudiants contre 8,2 au niveau national), même si à Montpellier et à Nîmes ce parc apparaît insuffisant et à développer. Le parc du CROUS joue une fonction sociale manifeste, que ce soit en matière de prestations offertes, de coût du logement, de conditions d'accès, d'orientation des publics.

L'approche d'ensemble de ce parc met en évidence la nécessité :

- de le développer de manière significative dans les agglomérations de Montpellier et de Nîmes,
- de terminer le programme de restructuration engagé, soit plus de 2 000 logements d'ici 2012.

Le parc privé : une contribution majeure au logement des étudiants

Sur l'ensemble des territoires de Languedoc-Roussillon, qu'il s'agisse des pôles de référence, des villes moyennes universitaires ou des sites inscrits dans l'espace rural, le parc privé constitue le mode dominant d'habiter : 86% des étudiants se logent dans le parc privé. Seuls les sites d'Alès et de Mende témoignent d'une figure différente, en raison des orientations prises quant au développement du parc dédié public pour accueillir les étudiants dans ces territoires.

Le parc privé présente l'intérêt de contribuer significativement à l'offre de logements accessibles. Dans certains sites, il représente encore un gisement potentiel. Pour autant, le parc locatif privé ancien ne présente pas toujours des conditions d'installation satisfaisantes : l'équipement et le niveau de confort des logements sont parfois problématiques, l'aménagement des parties communes se révèle trop souvent inadapté. En ce sens, le parc ancien constitue un enjeu pour le logement des jeunes, en termes d'amélioration de la qualité de l'offre et de développement des réponses à coût abordables.

Le parc HLM : un rôle modeste au sein du parc ordinaire, une implication à reconnaître dans certains sites dans l'offre de produits dédiés

La contribution du parc HLM au logement des étudiants présente un caractère paradoxal :

- elle est faible au sein du parc banalisé, bien que ce parc soit important dans les différentes agglomérations, en particulier Montpellier. Ainsi, moins de 1% des logements du parc HLM sont attribués à des étudiants ;

- elle peut être significative dans certains sites, où la constitution d'une offre dédiée constitue alors un fait remarquable. Ainsi, dans les nouvelles villes universitaires de l'espace régional, la contribution des organismes HLM au logement des étudiants se manifeste principalement à travers la mise en place de produits dédiés. Plusieurs agglomérations (Alès, Béziers, Mende, Narbonne) ont fait le choix de créer une offre spécifique pour mieux accueillir les publics étudiants ou jeunes en formation. L'implication des organismes HLM sur le champ du logement étudiants et des jeunes est un levier pour promouvoir une offre dédiée nouvelle et diversifiée.

Des fonctions importantes d'accueil jouées à travers les réponses spécifiques

Pour se loger, les étudiants mobilisent parfois des solutions qui ne relèvent pas du logement autonome mais davantage d'hébergements ou de types d'habitat spécifiques. C'est le cas notamment des internats ou encore des Foyers de Jeunes Travailleurs. Ces derniers apportent des solutions tangibles, même si l'accueil des étudiants n'est pas leur vocation principale. Dans certains territoires, les contributions de ces parcs à l'accueil des étudiants et des jeunes en formation professionnelle sont significatives.

▪ **L'internat** constitue un outil au service de la réussite scolaire et éducative. Cette offre assure des fonctions importantes : elle permet d'accueillir les publics éloignés géographiquement, elle apporte des réponses aux publics qui recherchent un hébergement à coût accessible, à proximité de leur lieu d'enseignement, dans un cadre qui leur apporte une certaine sécurisation (restauration, lieux calmes...). L'internat est aussi un moyen pour mieux prendre en compte certains besoins : étudiants en STS, publics féminins, étudiants qui résident dans une agglomération où les temps de transports sont pénalisants. Dans ce contexte, le diagnostic mené dans le cadre de l'étude sur « l'accueil en internat des lycéens de la Région Languedoc-Roussillon » met en évidence l'intérêt d'engager un programme de développement de l'offre d'internat portant sur plus de 1200 nouvelles places, soit une augmentation de plus de 15% de la capacité d'accueil actuelle. Des différences de réponse aux besoins en logement des STS et CPGE au sein des internats ont ainsi été repérées. En effet, parmi l'ensemble des post bac qui poursuivent leur formation dans les lycées, les CPGE et STS représentent respectivement 25 et 75% des effectifs. Dans les internats des lycées, la proportion est inversée, les STS ne bénéficiant que de 25% des places accordées à des post bac. Le diagnostic souligne que « des réponses plus équilibrées au profit des STS sont probablement à examiner dans le cadre des politiques régionales en faveur de l'internat et du logement des étudiants ». Grâce à la convention d'objectifs signée entre la Région et chaque établissement, conformément à la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, on pourrait envisager une répartition des effectifs adaptés aux besoins territoriaux.

▪ **Les Foyers de Jeunes Travailleurs** proposent des prestations et des modalités d'accès au logement particulièrement attractives pour les jeunes à faible solvabilité. Ainsi, ils peuvent répondre à des besoins d'hébergement de durée variable, autant pour des courts séjours que pour une durée longue. Les conditions d'accès sont souples : dépôt de garantie limité à un mois, préavis de départ et conditions de libération du logement peu contraignantes. Les logements sont d'autant plus accessibles que les aides à la personne proposent une bonne couverture du coût du logement. Les **950 places** que représente le parc des FJT en Languedoc-Roussillon ont permis d'accueillir plus de 1900 jeunes en 2004 et d'offrir des réponses appropriées au logement des publics jeunes et des étudiants selon les territoires.



Le parc à vocation touristique : opportunité, frein ou soupape ?

Le fonctionnement des marchés de l'habitat touristique du Languedoc-Roussillon n'est pas sans incidence sur celui du logement des étudiants et celui des jeunes en formation ou en mobilité professionnelle. Sur les territoires de la bande littorale, de la zone de montagne ou encore de zones d'habitat rural, les interdépendances entre ces deux types de marchés du logement renvoient, selon les cas, à un fonctionnement concurrentiel problématique, des réponses complémentaires ou encore proposent des solutions ponctuelles d'appoint. Les stratégies développées par les étudiants à l'égard du parc du littoral sont d'ailleurs contrastées. Pour les uns, ces appartements sont mobilisés comme une solution de derniers recours, lorsqu'ils rencontrent des difficultés à se loger. Pour les autres, le parc des stations balnéaires constitue une solution prisée, lorsqu'ils cherchent à disposer d'autonomie et de tranquillité.

Les enjeux de développement des parcs dédiés selon les territoires

L'approche consolidée des différents parcs dédiés aux étudiants et des caractéristiques des marchés du logement met en évidence des situations contrastées selon les territoires :

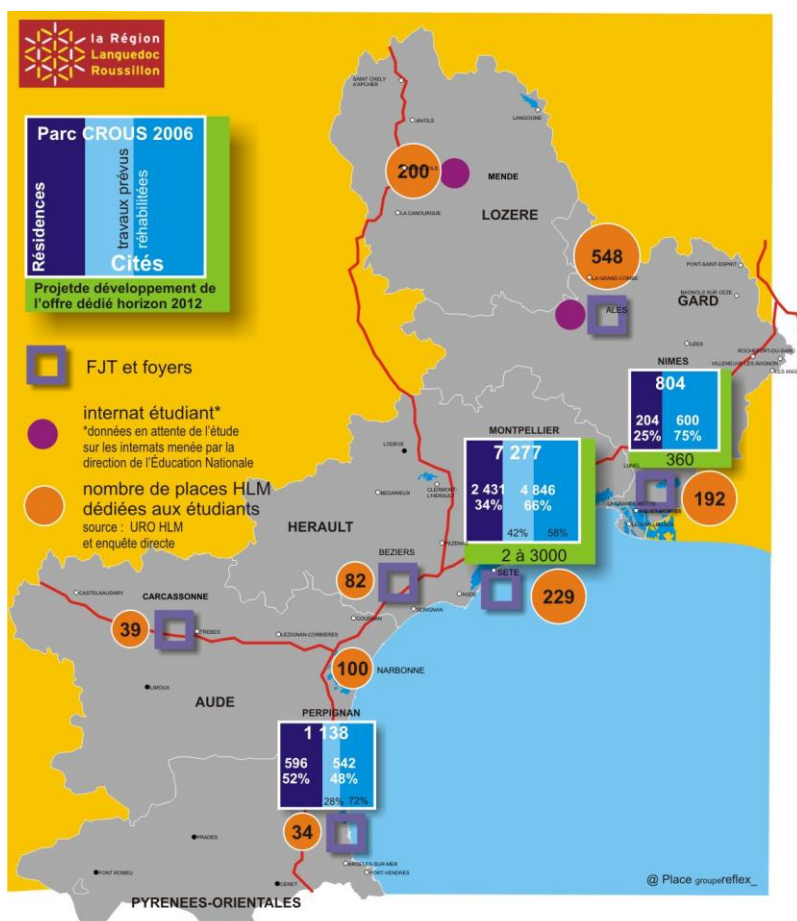
- **A Montpellier, Perpignan et Nîmes**, l'offre dédiée se situe aujourd'hui entre 19% et 22% au regard des besoins théoriques identifiés. A Montpellier, mais aussi à Nîmes, cette offre s'inscrit dans des marchés du logement tendus, ce qui invite à développer de nouvelles réponses sociales en direction des étudiants,

- **A Alès et à Mende**, l'offre publique couvre une très large fraction des besoins liés à l'accueil des étudiants. Dans ces sites, les enjeux concernent davantage l'accueil des publics en apprentissage ou en formation professionnelle,

- **A Sète**, l'offre dédiée aux étudiants est très faible, même si cette demande reste modeste. Les enjeux d'accueil des étudiants s'ajoutent à ceux liés aux publics en formation professionnelle,

- **A Carcassonne et à Béziers**, l'offre dédiée est significative. En revanche, elle reste faible à Narbonne, alors même que le marché du logement marque, comme à Béziers, des signes de tension. Dans ces trois sites, l'accueil des étudiants est à appréhender en même temps que celui des publics en formation professionnelle.

- **Dans les autres sites**, des réponses spécifiques sont à promouvoir, soit parce qu'elles s'adressent à une diversité de publics (étudiants, apprentis, stagiaires de la formation professionnelle travailleurs saisonniers), soit parce qu'elles sont ciblées sur certains profils. Le principe de mutualisation des initiatives est ici à encourager, à travers le développement de résidences sociales dédiées aux jeunes, d'internats ou de réponses innovantes.



3. Les conditions d'accès au logement

Deux dimensions influent sur la difficulté ou la facilité à trouver un logement : d'une part, les conditions qui sont posées par les bailleurs à l'entrée du logement (caution et dépôt de garantie) ; d'autre part, l'information qui est proposée aux étudiants pour les accompagner dans la recherche d'un logement.

La caution locative et le dépôt de garantie : des freins récurrents à l'accès au logement

L'accès à un logement tend à s'opérer dans un contexte de sélectivité accrue des publics, dans la mesure où la plupart des propriétaires bailleurs et des gestionnaires locatifs exigent des garanties face aux risques locatifs. Deux grandes difficultés gênent ou interdisent l'accès au logement de certains publics étudiants.

▪ **La caution locative** : les propriétaires ou leurs intermédiaires privilégiés, les agences immobilières, exigent qu'un tiers, suffisamment solvable (revenus nets d'activité 3 ou 4 fois supérieurs au montant du loyer), se porte caution. Par ailleurs, le cautionnaire doit également résider sur le sol métropolitain. Face à ces exigences, trois catégories d'étudiants se retrouvent plus particulièrement en difficulté pour s'appuyer sur un cautionnaire : les étudiants internationaux, les étudiants français issus des classes moyennes, les étudiants originaires des Départements et Territoires d'Outre-mer.

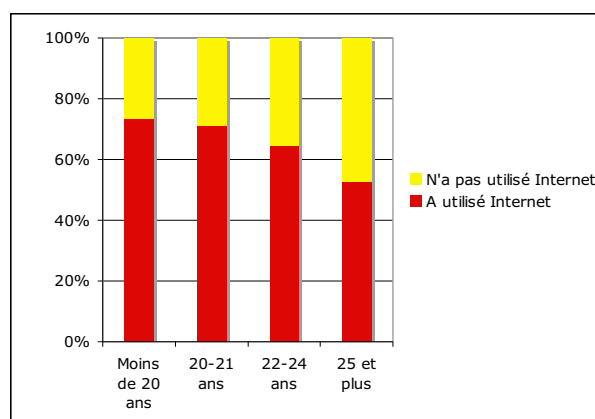
▪ **Le dépôt de garantie** : avance de trésorerie destinée à couvrir d'éventuels impayés de loyers ou des dégradations, le dépôt de garantie correspond à deux mois de loyer (hors charges) à acquitter par le locataire à son entrée dans le logement. Pour les étudiants, le financement du dépôt de garantie se cumule à d'autres frais liés à la rentrée universitaire, rendant son coût particulièrement onéreux pour les étudiants modestes.

Des dispositifs visant à fluidifier l'accès au logement des étudiants existent, notamment les Fonds Solidarité Logement des Conseils Généraux et surtout le LocaPass®. Mais ils ne couvrent pas tous les publics (étudiants boursiers ou justifiant d'une activité professionnelle pour le LocaPass®) et sont par ailleurs faiblement mobilisés. Face à la faible mobilisation et à la couverture incomplète des dispositifs existants, l'enjeu est de revenir sur ces facteurs d'inégalité, par la promotion de réponses innovantes de sécurisation de l'accès au logement.

Les services d'information et de conseil proposés aux étudiants : une offre différente selon les sites, un panel d'information plus ou moins étoffé

A des degrés divers, il existe dans chaque agglomération des services qui apportent des informations en direction des étudiants (guides pratiques, espaces-ressources, annonces gratuites en ligne, journées d'information, etc.). Ces services jouent des fonctions facilitatrices et s'avèrent particulièrement utiles pour les étudiants qui rencontrent des difficultés face à l'accès au logement. Mais l'offre est hétérogène et de qualité variable. Des marges de progrès existent, à l'égard

Proportion d'étudiants ayant utilisé Internet selon l'âge



desquelles l'échelle régionale apparaît comme un niveau pertinent pour promouvoir des effets de synergie et aller vers une offre d'information à la fois plus fiable et plus lisible.

L'enquête souligne que les sites Internet constituent le support d'information privilégié par les étudiants : 68% des étudiants interrogés disent avoir utilisé Internet dans leur recherche. Ce statut lui accorde une place centrale dans les actions à promouvoir, à la fois comme outil d'information et d'aide à la recherche.



Les orientations et le programme d'actions du Schéma Régional du Logement Etudiant

16

- 1. Soutenir la création de nouveaux logements, appuyer la requalification durable des produits habitat dédiés aux étudiants et aux jeunes**
- 2. Faciliter l'accès au logement à tous les étudiants / Sécuriser le risque locatif pour les propriétaires sécurisation financière de l'accès au logement**
- 3. Améliorer la lisibilité et la diffusion de l'information sur le logement des jeunes**

1. Soutenir la création de nouveaux logements, appuyer la requalification durable des produits habitat dédiés aux étudiants et aux jeunes

La stratégie régionale

- Soutenir le développement régional du parc social dédié
- Accélérer et amplifier la restructuration régionale du parc spécifique
- Constituer une offre régionale dédiée aux jeunes au sein du parc privé dans les sites émergents
- Promouvoir des réponses innovantes et mutualisées

1

Soutenir la création de nouveaux logements, appuyer la requalification durable des produits habitat dédiés aux étudiants et aux jeunes

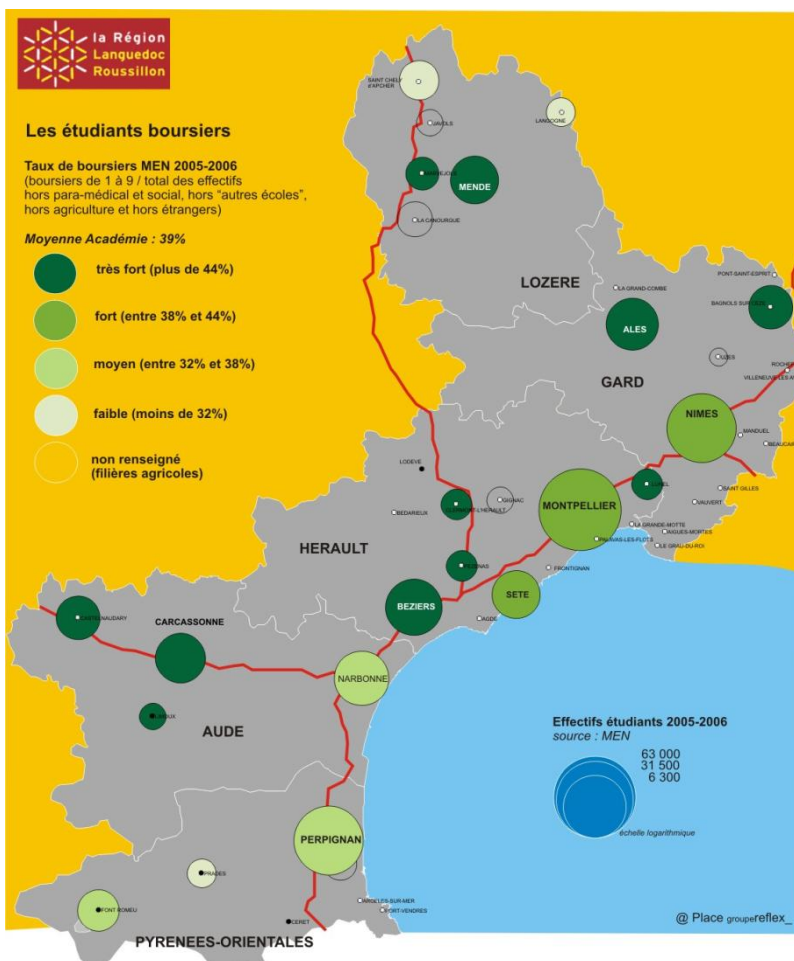
L'aide à la pierre est le premier axe autour duquel entend se déployer la politique du Conseil Régional. Le Schéma Régional du Logement Etudiant préconise de centrer l'action sur quatre lignes opérationnelles :

- le développement du parc social dédié,
- l'accélération et l'amplification de la restructuration du parc social du CROUS,
- la constitution d'une offre dédiée au sein du parc privé,
- la promotion de réponses innovantes et mutualisées.

1.1 Soutenir le développement régional du parc social dédié

Le parc social dédié accueille seulement près d'un étudiant sur 10, alors que le taux de boursiers est particulièrement élevé en Languedoc Roussillon (36%).

Cette situation met en évidence l'intérêt de développer des réponses sociales nouvelles, qui tiennent compte des spécificités des publics, des singularités des marchés du logement et des dynamiques locales.



Le poids des boursiers

La proportion d'étudiants boursiers est forte dans les trois sites de référence de l'enseignement supérieur de Languedoc-Roussillon. Elle est encore plus significative dans les sites délocalisés, où elle souligne ici la fonction sociale que remplissent ces pôles vis à vis de l'accès à l'enseignement supérieur.

A l'échelle régionale, cette situation invite à promouvoir des réponses logement accessibles aux publics à ressources modestes, alors même que la situation des marchés du logement se tend dans la plupart des agglomérations du Languedoc-Roussillon.

Le développement du parc de logements sociaux dédiés est une priorité de la stratégie proposée par le Schéma Régional du Logement Etudiant.

Dans un contexte régional marqué par la forte proportion d'étudiants boursiers et par l'accentuation des tensions sur les marchés du logement, le manque de logements accessibles est particulièrement manifeste. D'après les données de la CAF mobilisées dans le cadre du diagnostic, 31% des étudiants bénéficiaires d'une aide au logement acquittent un loyer résiduel (hors APL/ALS) supérieur à 200 €. C'est aussi le cas pour respectivement 19% et 17% des étudiants des agglomérations de Nîmes et Béziers.

Cette situation accroît les vulnérabilités des étudiants et des publics jeunes en mobilité ou en insertion professionnelle. Il s'agit de revenir sur ces difficultés avec pour ambition d'inscrire le logement comme un levier au service de l'affirmation de l'attractivité régionale.

Cet effort demande à être modulé en fonction des problématiques territoriales et des enjeux de consolidation de l'armature de l'enseignement supérieur. A cet égard, le diagnostic a mis en avant la diversité des besoins en logement des étudiants et des publics jeunes dans les différents territoires d'enseignement supérieur de la région : ils n'ont ni la même nature ni la même intensité selon les sites :

- A Montpellier et à Nîmes, le développement du parc public se justifie au regard de la nécessité de rattraper le déficit de logements sociaux et celle d'accompagner la croissance attendue des effectifs étudiants. Les démarches portées par les Communautés d'Agglomération invitent à développer significativement le

parc à vocation sociale, le CROUS jouant ici un rôle majeur.

- Dans les sites de taille modeste, les besoins portent le plus souvent sur une offre qui soit en mesure de répondre à l'accueil d'étudiants en STS. L'offre d'internat est ici un élément susceptible d'apporter des réponses nouvelles. Des réponses spécifiques font parfois défaut, comme c'est le cas à Font Romeu, Castelnaudary ou Saint Chély-d'Apcher eu égard à la spécificité des filières d'enseignement et aux caractéristiques locales des marchés du logement. Dans ces différents territoires, l'enjeu est aussi de prendre en compte les demandes émanant des publics jeunes en stages, en formation professionnelle, travailleurs saisonniers) autant que de considérer les réponses susceptibles d'être mutualisées.

L'enquête menée dans le cadre du diagnostic a notamment mis en avant l'intérêt de prendre appui sur une offre de produits habitat aptes à prendre en compte les **nouvelles attentes des étudiants**. Le développement du parc public dédié est ici l'occasion de proposer des produits répondant aux contraintes de mobilité (courts séjours, stages, accueil temporaire...) autant que de mettre en œuvre des réponses de référence s'agissant de la conception des programmes, leur insertion urbaine, de l'optimisation des déplacements, la maîtrise des flux énergétiques, les équipements associés aux logements.

En ce sens, le programme de développement du parc de logements sociaux dédiés est l'occasion de promouvoir une **démarche de développement durable de l'habitat** déclinant les orientations du Conseil Régional en matière d'innovation et excellence environnementale.

1.2 Accélérer et amplifier la restructuration régionale du parc spécifique (CROUS, FJT...)

Le 11 avril 2005, le conseil d'administration du CROUS a arrêté une programmation prospective pour la réhabilitation de son parc : ce programme s'inscrit dans le cadre du plan national de rénovation des cités universitaires, faisant suite au rapport Anciaux. Plus de 2300 logements doivent être réhabilités, notamment sur les sites de Montpellier et de Perpignan. L'enjeu est d'accélérer l'engagement des opérations de restructuration, afin de garantir la pérennité d'une offre sociale de qualité.

Dans les sites où le parc CROUS n'existe pas, les réponses dédiées aux publics étudiants sont portées principalement par les Foyers de Jeunes Travailleurs. Leur rôle est amené à se renforcer : la Convention du 23 mars 2005 conclue entre l'Etat et l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs stipule la mobilisation de 40 000 logements à l'échelle nationale. L'enjeu est d'accompagner cet effort.

Le parc du CROUS propose une offre accessible aux étudiants à faibles ressources et à ceux vulnérables face à l'accès au logement ordinaire dans les trois sites majeurs de l'armature universitaire régionale : Montpellier, Perpignan et Nîmes. C'est là un élément majeur de **l'attractivité des sites universitaires** et un outil essentiel au service de la mise en place de réponses adaptées aux étudiants. Ce patrimoine fait l'objet actuellement d'un important effort d'amélioration, dans le cadre du Plan de Rénovation des Cités Universitaires adopté par le CROUS.

Dans les autres sites, hors les internats, les réponses dédiées aux publics étudiants sont portées principalement par les foyers de jeunes travailleurs. Traditionnellement impliqués dans l'accompagnement de jeunes salariés, ils le sont de plus en plus à l'égard des jeunes en formation ou en cours d'études. L'affirmation de cette vocation s'est matérialisée en 2005 par la signature

d'une convention entre l'Etat et la l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs. A l'échelle nationale, l'UFJT s'est engagée sur un objectif annuel d'accueil de 10 000 jeunes en insertion professionnelle (jeunes apprentis, jeunes bénéficiant d'un contrat aidé, jeunes en formation en alternance...).

A Montpellier et à Perpignan, certaines composantes du parc du CROUS éprouvent **une crise d'attractivité** face à l'évolution des pratiques et des attentes des étudiants, notamment en termes d'indépendance et de confort. Les prestations logement s'avèrent obsolètes (surfaces de très petite taille, équipement des chambres, sanitaires et cuisines partagés ...). L'isolation phonique est souvent mal assurée. Les locaux collectifs sont parfois désuets ou insuffisants. Par ailleurs, certains ensembles éprouvent maintenant des difficultés à satisfaire les objectifs de mixité sociale et des risques de spécialisation sont à prévenir dans les programmes les moins attractifs.

La consolidation de ce patrimoine est au cœur de la stratégie du Schéma Régional du Logement Etudiant qui s'attache ici à **accélérer l'engagement des opérations de restructuration** afin de garantir la pérennité d'une offre sociale et de qualité. Cette stratégie vise notamment à :

- **promouvoir la requalification durable des produits habitat.** L'intervention s'attachera à garantir l'amélioration significative du confort et de l'autonomie des logements. A ce titre l'accent portera sur la qualité environnementale du bâti, les surfaces minimales des logements, les équipements sanitaires des logements, l'isolation phonique, les locaux collectifs (salles d'études, de convivialité).

- **garantir la vocation sociale du parc réhabilité.** Le maintien de cette fonction sociale est essentiel dans les territoires les plus en tension. Aussi la réhabilitation du parc social existant visera à éviter les pertes de capacité et s'attachera à proposer un parc rénové accessible aux publics à faible ressources.

- **soutenir la diversification des produits.** Le parc du CROUS qui est confronté à une crise d'attractivité est composé d'une offre monolithique de chambres de taille réduite. La réhabilitation sera l'occasion de promouvoir des offres diversifiées, ouvrant à la prise en compte de demandes sociales actuellement insuffisamment satisfaites, notamment celles de courts séjours.

Cités universitaires de Montpellier
avant restructuration...



Cité Voie Domitienne : cuisine collective



Cité La Colombière

... après restructuration



Cité Boutonnet : cuisine collective



installation de panneaux solaires en toiture

Cité La Colombière

1.3 Constituer une offre régionale dédiée aux jeunes au sein du parc privé dans les sites émergents

Le parc privé porte l'essentiel des réponses en ce qui concerne le logement des étudiants et des jeunes à l'échelle régionale (86%). Cette fonction est particulièrement affirmée dans les sites émergents : Alès, Béziers, Carcassonne, Mende, Narbonne, Sète... En ce sens, la mobilisation du parc privé est ici un levier stratégique pour consolider le développement des réponses accessibles auxquels ces sites sont confrontés face à l'évolution croissante des effectifs et à la diversification des besoins d'accueil des jeunes qu'ils connaissent.

Le parc privé présente souvent l'avantage d'être bien situé, à proximité des sites d'enseignement et des pôles d'animation urbaine. De larges fractions s'avèrent accessibles, notamment les segments d'habitat ancien inscrits dans les espaces centraux des agglomérations. Mais, ce parc est menacé par les dynamiques des marchés du logement à l'œuvre dans nombre de territoires : les restructurations immobilières emportent la rétraction du parc de petits logements, les loyers s'avèrent de plus en plus prohibitifs dans les centres-villes : de 12 à 17 €/m² par mois (hors charges) pour un studio à Montpellier, de 9 à 15 €/m² à Perpignan, de 7 à 12 €/m² à Nîmes, de 6,8 à 13,5 €/m² à Béziers (source : *Observatoire immobilier Foncia, 2^e semestre 2007*). Sans compter que les situations de concurrence s'exacerbent entre publics et les jeunes sont alors placés en situation de difficultés. Par ailleurs, certains segments du parc ancien

présentent une qualité problématique lorsque l'on considère les éléments de confort, la performance énergétique des bâtiments, les services associés, les équipements (accès internet...).

Les conditions d'habitat demandent donc à être améliorées. Dans nombre de territoires, il existe encore des gisements et des opportunités qui permettraient de développer une offre nouvelle de logements attractifs. Si les démarches locales visant la remobilisation de ce parc sont nombreuses (OPAH, PIG, opérations de ravalement façades...), elles sont cependant rarement associées à la prise en compte des besoins des étudiants et des jeunes. Aussi, le Schéma Régional entend impulser des **initiatives innovantes visant à soutenir les contributions du parc privé** à la promotion de nouvelles réponses à caractère social en direction des publics jeunes.

Le parc locatif privé et le logement des jeunes dans les sites émergents

La proportion des jeunes âgés de 15 à 29 ans à être logés dans le parc ancien est supérieure à 40% dans les sites de Narbonne, Carcassonne, Béziers. Elle est un peu plus faible à Sète et Mende. La part des publics jeunes logés dans le parc ancien est deux fois plus importante à Narbonne, Carcassonne et Béziers qu'à Montpellier. Dans les sites émergents, le parc ancien locatif joue donc un rôle-clé dans le logement des jeunes, et notamment les étudiants.

Source INSEE 1999	Mende	Narbonne	Carcassonne	Sète	Béziers	Alès
Part des jeunes (15-29 ans) logés dans le parc ancien (<1948)	26%	40%	41%	33%	47%	36%

1.4 Promouvoir des réponses innovantes et mutualisées

La question du logement des jeunes, stratégique pour le développement et le rayonnement des territoires, ne se réduit pas à celle des étudiants. Dans certains sites, l'enjeu est clair, à savoir l'optimisation des réponses en direction des publics jeunes inscrits dans les dispositifs de formation ou en insertion professionnelle. A cet égard, l'enquête menée auprès des CFA dans le cadre du diagnostic met en évidence des difficultés dans nombre de territoires, qu'il s'agisse notamment des places d'internat ou du manque d'offre en secteur privé. La mutualisation des besoins et des réponses apparaît comme une piste innovante pour répondre à l'insuffisance de places, faire face à la diversité des demandes, mieux prendre en compte les problématiques de certains publics et de certains territoires.



Une diversité de formules, mais des réponses segmentées et souvent insuffisantes

Les niveaux et les modalités de prise en charge du logement des publics en formation et en insertion professionnelle sont variables. On observe en fait une diversité de formules, plus ou moins présentes et adaptées aux besoins des publics selon les territoires de la Région.

Les réponses prenant appui sur le logement ordinaire ne sont pas toutes de nature à prendre en compte la spécificité et la diversité des demandes des publics jeunes : elles sont parfois insuffisantes, inaccessibles ou inadaptées et les difficultés d'accueil constituent alors des freins au développement des territoires. Certaines problématiques demandent ainsi à être davantage prises en compte : le logement des travailleurs saisonniers, celui des publics en apprentissage, en formation professionnelle ou en mobilité. Une offre spécifique -internat notamment- fait souvent défaut tandis que certaines réponses pourraient être davantage mutualisées. L'étude sur l'accueil en internat des lycéens du Languedoc-Roussillon a ainsi révélé que les besoins des étudiants en STS étaient insuffisamment couverts en internat dans les bassins Emploi-Formation-insertion de Carcassonne, Bagnols-sur-Lèze, Béziers, Sète et Prades. Selon l'enquête effectuée dans le cadre de cet état des lieux, la capacité disponible d'accueil supplémentaire des internats est de 10% sur l'ensemble de la

région. Les conditions de mobilisation de ce potentiel appellent à être analysées plus finement.

Aussi, le Schéma Régional du Logement Etudiant entend **promouvoir des approches innovantes**, en prenant notamment en compte les singularités des territoires : approche d'ensemble de la demande d'hébergement des différents publics (profils, périodes et durées de séjours, aires de recrutements et modes de déplacement, revenus ...), identification des ressources locales (Internats, résidences sociales, foyers, auberges de jeunesse ...), évaluation des opportunités de mutualisation des offres d'hébergement, identification des modes de gestion les plus adaptés ... Sur ce champ, un des enjeux est d'initier des démarches de partenariat local et le Conseil Régional pourrait tenir une fonction d'animation. Le programme de développement des internats porté par le Conseil Régional constitue également un autre levier opérationnel pour initier de nouvelles réponses.

2. Soutenir la création de nouveaux logements, appuyer la requalification durable des produits habitat dédiés aux étudiants et aux jeunes

Le programme régional d'actions

- Développement régional du parc social dédié
- Restructuration régionale du parc spécifique (CROUS et FJT)
- Développement régional du parc privé dédié aux jeunes dans les sites émergents

Développement régional du parc social dédié

Objectifs

Nourri du Contrat de Projet Etat – Région 2007/2013, validé le 18 décembre 2006, le Schéma Régional du Logement Etudiant propose une déclinaison opérationnelle pour soutenir la **réalisation de logements étudiants** en Languedoc-Roussillon.

Ce programme d'investissement porte sur l'ensemble des sites de l'armature régionale de l'enseignement supérieur. S'il s'adresse prioritairement aux publics étudiants, il a vocation à prendre en compte les problématiques logement des autres publics jeunes.

Principes d'intervention

Le Conseil Régional soutiendra les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration qui déclineront les principes opérationnels suivants :

- **Diversification de l'offre de logements**, qu'il s'agisse des superficies et des typologies de produits, des gammes de tarification des loyers
- **Qualité environnementale** : les opérations devront satisfaire les référentiels de Haute Qualité Environnementale adoptés par le Conseil Régional,
- **Qualité des opérations** : services et équipements en prolongement des logements, insertion urbaine, prise en compte des dessertes par les transports en commun et des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- **Gestion sociale** : mise en œuvre de modes de gestion transparents, prise en compte de la diversité des publics...,
- **Gouvernance locale** : une attention particulière sera portée aux méthodes de conception et de conduite des projets, notamment les démarches assurant la mise en œuvre d'**approches participatives** avec les acteurs et les futurs usagers.

26

Bénéficiaires

L'aide à l'investissement sera apportée aux acteurs qui s'engagent dans la réalisation de programmes dédiés aux étudiants et aux publics jeunes en formation ou en insertion professionnelle : le CROUS, les FJT (ou associations agréées), les organismes HLM et les SEM, les communes et EPCI.

Modalités d'intervention

Le Conseil Régional propose de soutenir les projets sur la base d'une **aide forfaitaire à l'investissement par logement, dans les limites budgétaires approuvées dans le cadre du CPER 2007/2013**.

Par ailleurs, les projets proposés pourront faire l'objet de financements régionaux complémentaires existants (aide en faveur des énergies renouvelables, aide en faveur du foncier...).

Restructuration régionale du parc spécifique (CROUS, FJT...)

Objectifs

Le parc du CROUS et celui des FJT jouent une fonction sociale manifeste et celle-ci demande à être soutenue. Le Conseil Régional, à travers le Schéma Régional du Logement Etudiant et le Contrat de Projet Etat – Région 2007 / 2013, a décidé d'engager un vaste programme d'investissement visant à soutenir et amplifier la réhabilitation lourde des programmes de logements dédiés aux étudiants et aux jeunes travailleurs. Ce programme concerne les ensembles où des travaux de restructuration sont indispensables afin de répondre aux besoins et aux standards actuels d'utilisation de ces logements.

Au sein du parc du CROUS, près de 2200 logements sur les 9 200 qu'il gère commandent une requalification d'ensemble. Au sein du parc des FJT, qui compte 950 places en Languedoc-Roussillon, certains programmes nécessitent une restructuration afin de proposer une offre attractive et en adéquation avec la diversité des publics jeunes

Principes d'intervention

Le Conseil Régional soutiendra les opérations de restructuration du parc social dédié aux étudiants et aux publics jeunes qui déclineront les principes opérationnels suivants :

- **Maintien d'une offre accessible**, à la fois en termes de capacités d'accueil et de conditions d'accès. Le montant des redevances (loyers et charges) devra permettre aux publics à ressources modestes et à ceux confrontés à des difficultés particulières face au logement ordinaire de pouvoir accéder à ces programmes ;
- **Requalification durable des produits habitat** : les travaux devront redonner une attractivité, dans la durée, à ces programmes, en améliorant significativement le confort et l'autonomie des logements. Dans cette perspective, l'effort devra porter sur l'agrandissement des surfaces, la diversification des types de logements, l'amélioration des équipements;
- **Qualité environnementale** : les opérations devront satisfaire les référentiels de Haute Qualité Environnementale adoptés par le Conseil Régional. La recherche d'économies d'énergie - et en aval de charges pour les utilisateurs- sera encouragée.
- **Projet partenarial** : le porteur de projet devra veiller à informer et mettre en réseau l'ensemble des partenaires associés en intégrant les attentes des usagers.

Bénéficiaires

L'aide aux travaux de restructuration sera apportée aux acteurs qui s'engagent à la réalisation de programmes dédiés aux étudiants et aux publics jeunes en formation ou en insertion professionnelle : le CROUS, les FJT, les organismes HLM et les SEM, les communes et EPCI.

Modalités d'intervention

Le Conseil Régional propose de soutenir les projets de restructuration, sur la base d'une **aide forfaitaire à l'investissement par logement, dans les limites budgétaires approuvées dans le cadre du CPER 2007/2013**. Par ailleurs, les projets proposés pourront faire l'objet de financements régionaux complémentaires existants (aide en faveur des énergies renouvelables...).

Développement régional du parc privé dédié aux jeunes dans les sites émergents (Alès, Béziers, Carcassonne, Mende, Narbonne, Sète)

Objectif

Le Conseil Régional, à travers le Schéma Régional du Logement Etudiant, entend **soutenir et impulser des initiatives** susceptibles de contribuer à l'élargissement de l'offre sociale dédiée aux étudiants et aux publics jeunes (apprentis, stagiaires de la formation professionnelle...), notamment celles qui visent la remobilisation des logements inconfortables ou vacants situés dans les espaces centraux. L'intervention du Conseil Régional s'attachera à **susciter une meilleure prise en compte des publics étudiants et jeunes** dans le cadre des politiques locales de l'habitat ou des programmes d'action portant sur le logement.

Ainsi, le Conseil Régional apportera une aide à l'investissement aux propriétaires bailleurs et aux investisseurs privés qui s'engagent à louer leur logement à un jeune (étudiant, apprenti, stagiaire de la formation professionnelle ..) et à promouvoir une gestion en visant à garantir la destination sociale du logement.

Cette contribution devrait jouer un rôle significatif en faveur de la résolution des difficultés de logement des étudiants et des jeunes dans ces agglomérations.

Principes d'intervention

L'intervention devra se développer dans un dispositif opérationnel qui garantisse la mobilisation des acteurs locaux ainsi que dans un cadre contractuel permettant de faire valoir les objectifs sociaux de l'action. L'intervention reposera ainsi sur deux piliers :

- l'inscription de l'initiative dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou un Programme d'Intérêt Général (PIG) portant notamment sur la remobilisation du parc vacant et la requalification du parc privé déclassé, la recherche de la mixité de publics, la revitalisation urbaine et sociale des territoires
- la désignation d'un organisme tiers jouant une fonction d'orientation des publics jeunes, de suivi et de veille de l'attribution des logements, d'intermédiation entre propriétaires et les publics.

Conformément à la loi sur l'expérimentation, en date du 1^{er} août 2003, le Conseil Régional a décidé d'engager cette action, dans un premier temps, sur un site pilote. Elle pourra être généralisée par la suite aux agglomérations émergentes du point de vue de l'armature régionale de l'enseignement supérieur.

Modalités d'intervention

Le Conseil Régional propose d'accorder une **aide complémentaire à l'investissement par logement en faveur des propriétaires bailleurs engagés dans une OPAH ou un PIG et désireux de louer un logement à un étudiant ou un jeune (apprenti, stagiaire de la formation professionnelle...).**

Il est entendu que l'initiative doit être prise par la ville ou l'agglomération compétente en matière d'OPAH ou de PIG.

Sur les différents volets du dispositif :

- l'animation technique du programme sera portée par l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH ou du PIG,
- le suivi de la gestion locative sera confié à un opérateur local reconnu sur ce champ,
- l'instruction technique pourrait être assurée par les services de la ville ou de l'agglomération.

Le Conseil Régional, prendra en charge, quant à lui, l'instruction financière des dossiers pour l'aide complémentaire régionale en faveur des propriétaires bailleurs engagés dans une OPAH ou un PIG et désireux de louer un logement à un étudiant ou un jeune (apprenti, stagiaire de la formation professionnelle...)

**2. Faciliter l'accès au logement à tous les étudiants
Sécuriser le risque locatif pour les propriétaires**

La stratégie régionale

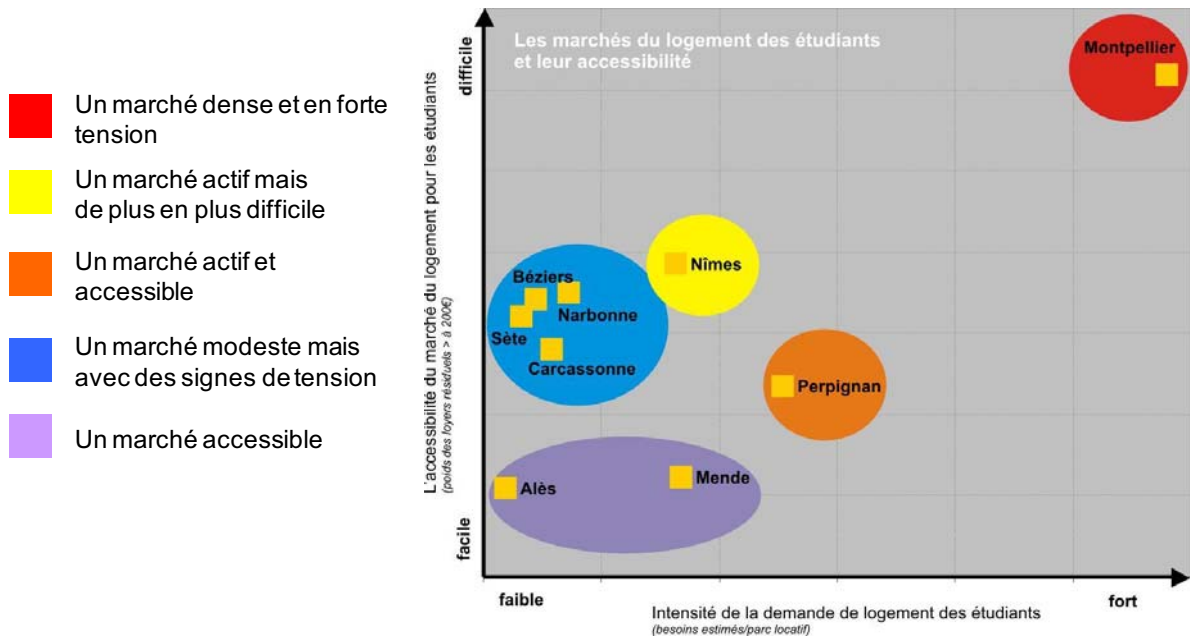
- Lever le barrage de la caution locative
- Faciliter le financement du dépôt de garantie

2

Faciliter l'accès au logement à tous les étudiants Sécuriser le risque locatif pour les propriétaires

Le parc locatif privé constitue aujourd'hui un segment prépondérant des réponses en logement pour les étudiants : à l'échelle régionale, 86% des étudiants se logent dans le parc privé. Cependant, compte tenu de la tension plus ou moins forte des marchés locatifs et des conditions sélectives posées à l'accès au logement, beaucoup d'étudiants se trouvent placés en situation d'inégalité et parfois de vulnérabilité pour accéder à un logement.

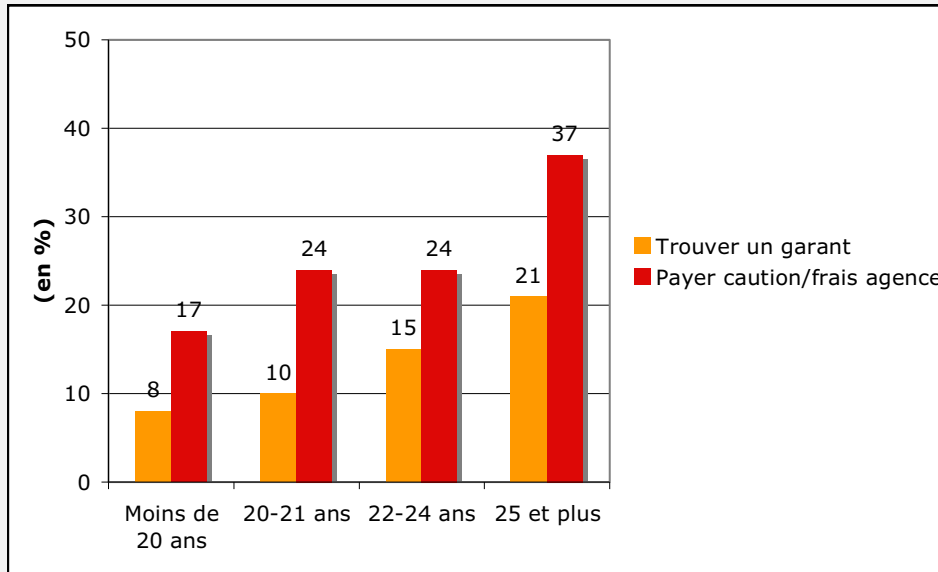
ACCESSIBILITÉ DU PARC PRIVÉ



A chaque rentrée universitaire, les étudiants et leurs familles rencontrent des difficultés pour louer un appartement en Languedoc-Roussillon, car la tension sur les marchés locatifs a progressivement entraîné un accroissement du niveau des garanties financières demandées par les bailleurs à leurs « candidats locataires ». Ces freins à l'accès au logement des étudiants ont des effets sélectifs et creusent les inégalités. Ils

sont particulièrement prononcés dans une région caractérisée par le taux de boursiers le plus élevé de France (36%) et par un taux significatif d'étudiants internationaux (12%). D'ailleurs, l'enquête réalisée auprès d'étudiants de la Région dans le cadre du diagnostic confirme l'acuité des difficultés : un quart des étudiants enquêtés a déclaré avoir eu du mal à payer le dépôt de garantie et un sur 10, à trouver un cautionnaire.

Proportion d'étudiants ayant eu des difficultés à trouver un garant ou payer la caution/ les frais d'agence selon leur âge



Un quart des étudiants enquêtés ont eu du mal à payer leur caution et un sur 10, à trouver un garant. Ces proportions augmentent pour les étudiants âgés (22 ans et plus) : davantage inscrits dans un processus d'autonomisation, ils bénéficient souvent d'un moindre soutien financier de leurs parents. (source : enquête Trajectoires/Place groupereflex_)

Ces constats soulignent combien **la question de la sécurisation financière est stratégique pour améliorer l'accessibilité au parc privé des jeunes et étudiants**. En complément du développement de l'offre aidée, la fluidification de l'accès au parc privé s'impose comme autre axe prioritaire du Schéma Régional du Logement Etudiant. Cette ambition se matérialise dans la double proposition suivante :

- lever le barrage de la caution locative,
- faciliter le financement du dépôt de garantie.

2.1 Lever le barrage de la caution locative

Le plus souvent, il est demandé au cautionnaire, qui se porte garant d'éventuels impayés de loyers, de disposer de revenus nets d'activité 3 ou 4 fois supérieurs au montant du loyer. Une telle exigence a du mal à être assumée par des étudiants issus des classes sociales les plus modestes. Des étudiants originaires des DOM-TOM ou étrangers, ne pouvant justifier d'un cautionnaire présent sur le territoire métropolitain, se retrouvent eux aussi en difficulté.

Pour améliorer la sécurisation financière des

baux locatifs et faire ainsi levier sur l'accès au logement des étudiants les plus en difficulté, le Conseil Régional, par son Schéma Régional du Logement Etudiant, envisage **la création d'un fonds régional de caution locative**. Ce fonds sera mis à disposition pour couvrir les impayés de loyers, sur présentation de justificatifs.

L'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL) ont signé le 20 décembre 2006 une convention relative à la garantie des risques locatifs : la " GRL ". Cette

convention vise à favoriser l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires par le développement de contrats d'assurances souscrits volontairement par les bailleurs afin de garantir les risques d'impayés de loyers. La GRL devrait donc venir élargir le panel des publics pouvant bénéficier d'une couverture assurantielle des risques locatifs.

Toutefois, il est difficile aujourd'hui de cerner avec précision les publics éligibles à ce dispositif. . En tout état de cause, le Conseil Régional attendra la publication des décrets d'application afin de sérier précisément les publics cibles et d'appréhender les conditions d'éligibilité à la GRL.

La caution locative

La loi du 6 juillet 1989 stipule que tout bailleur est en droit d'exiger du locataire une caution locative. Le cautionnaire est une personne physique ou morale qui s'engage à payer les loyers et autres dettes locatives à la place du locataire en cas de défaillance de ce dernier pour une durée déterminée ou indéterminée. Les étudiants étant en général insolubles, les propriétaires et leurs intermédiaires privilégiés, les agences immobilières, exigent le plus souvent qu'un tiers assez solide financièrement, souvent représenté par les parents, se porte caution, mettant ainsi en concurrence les étudiants en fonction de leurs origines sociales.

2.2 Faciliter le financement du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie, équivalent à 2 mois de loyer, est exigé à l'entrée dans le logement pour couvrir d'éventuels loyers impayés et des dégradations. La difficulté tient à ce que son paiement intervient généralement au moment où les étudiants doivent acquitter d'autres frais liés à la rentrée universitaire (frais d'inscription, d'affiliation à la sécurité sociale et mutuelle étudiante, achat des manuels de fournitures scolaires, de mobilier...). L'accumulation de ces dépenses rend le coût de la rentrée universitaire particulièrement onéreux pour les étudiants modestes. Certains dispositifs existent déjà pour aider le financement du dépôt de garantie. Ainsi, le LocaPass® propose une avance gratuite du dépôt de garantie, accordée sous forme de prêt amortissable sur une durée maximum de 36 mois. Mais ce dispositif ne concerne qu'une catégorie spécifique d'étudiants : les boursiers et les étudiants justifiant d'une activité professionnelle. Il est par ailleurs faiblement mobilisé par les étudiants du Languedoc-Roussillon : les requêtes statistiques spécifiques mises en œuvre par l'UESL dans le cadre de la démarche de diagnostic

partagé ont indiqué qu'à peine 1191 dossiers ont été instruits en 2006, ce qui représente moins de 1.5% des effectifs étudiants de Languedoc-Roussillon. Faiblement mobilisé, le LocaPass® l'est en partie parce que mal connu : d'après l'enquête réalisée auprès des étudiants de la région, près des deux tiers (63%) en ignore l'existence.

Le dépôt de garantie

La loi du 6 juillet 1989 donne la possibilité aux bailleurs de demander le paiement d'un dépôt de garantie dont le montant, inscrit dans le contrat de bail, ne peut excéder deux mois de loyer hors charges. Avance de trésorerie, le dépôt de garantie doit être restitué par le bailleur dans un délai de deux mois suivant le départ du locataire. Le bailleur a toutefois la possibilité de déduire les sommes éventuellement dues par le locataire en les justifiant : loyers impayés, soldes de charges locatives, frais de remise en état consécutifs à des dégradations, menues réparations locatives non effectuées.

Afin de réduire les dépenses de rentrée liées au logement et contribuer à promouvoir l'égalité des chances, le Conseil Régional, à travers le Schéma, propose la création d'un **dispositif régional d'aide au financement du dépôt de garantie**. Ce fonds se portera caution des prêts contractés par des étudiants pour financer leur dépôt de garantie. En échange du cautionnement apporté par le fonds régional, les banques partenaires s'engageront à délivrer des prêts à taux zéro. Quant aux étudiants et apprentis bénéficiaires, grâce à cet apport d'une caution, ils pourront solliciter plus facilement une avance bancaire leur permettant de financer leur dépôt de garantie.

**2. Faciliter l'accès au logement à tous les étudiants
Sécuriser le risque locatif pour les propriétaires**

Le programme régional d'actions

- **Projet d'un fonds régional de caution locative**
- **Aide régionale au financement du dépôt de garantie**

Projet d'un fonds régional de caution locative

Objectif

Le Conseil Régional, à travers le Schéma Régional du Logement Etudiant, propose d'initier un dispositif innovant en matière de sécurisation locative : un fonds régional de caution locative qui permettrait de payer au bailleur les éventuels impayés de loyer de l'étudiant, à condition qu'ils soient justifiés. Les conditions et modalités de mise en paiement feraient l'objet d'un engagement contractuel à la signature du bail entre le bailleur, le gestionnaire du fonds et l'étudiant.

Les étudiants, qui rencontrent aujourd'hui des difficultés pour s'appuyer sur un tiers qui garantisse leurs risques d'impayés de loyers, pourraient ainsi bénéficier d'une caution solidaire. En sécurisant le risque locatif pour les bailleurs, un tel fonds serait de nature à faciliter l'accès au parc privé des étudiants.

Un tel dispositif vise à mettre en exergue les valeurs d'égalité des chances et de démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur qu'entend soutenir le Conseil Régional.

Principes d'intervention

Pour asseoir la pérennité financière du dispositif, le Schéma préconise que le fonds régional de caution locative fonctionne selon deux principes directeurs :

- **L'encadrement de la garantie** : il est préférable que les loyers garantis soient plafonnés à un certain montant et pour une certaine durée, afin de limiter les effets inflationnistes souvent associés à la création de nouvelles aides à la personne. C'est aussi le risque financier total qui serait ainsi limité.
- **La participation des étudiants au financement du fonds** : il est proposé que les étudiants bénéficiaires de la garantie de paiement des loyers s'acquittent d'un droit d'accès au dispositif, basé sur le paiement d'une cotisation. C'est une logique de responsabilisation des étudiants qui est ici recherchée.

37

Bénéficiaires

Le Conseil Régional agira de manière complémentaire aux dispositifs existants. Dans cette perspective, le fonds régional de caution locative devra s'adresser à l'ensemble des étudiants non couverts par les dispositifs actuels. Cela pourrait concerner :

- des **étudiants étrangers et des étudiants français des Dom-Tom**, car ils ne disposent pas toujours d'un cautionnaire résidant en métropole,
- des **étudiants français issus de familles modestes** qui, sans pouvoir prétendre à une bourse, ne disposent pas toujours du niveau de garantie financier suffisant pour rassurer les bailleurs.

Modalités d'intervention

La création d'un fonds régional de caution locative et la pertinence de sa mise en œuvre restent conditionnées à la non-couverture de tout ou partie des étudiants par la Garantie des

Risques Locatifs, en cours de formalisation. Dans la perspective où la création du fonds s'avérerait finalement nécessaire, l'engagement financier du Conseil Régional portera sur la prise en charge des dépenses suivantes :

- **la dotation du fonds de réserve** : celui-ci interviendra en cas de constatations justifiées de sinistres dans le paiement des loyers garantis. Outre la contribution régionale à la dotation initiale du fonds de caution locative, les cotisations des étudiants pourraient constituer une autre source d'alimentation financière. Il est aussi envisageable que le fonds de réserve puisse être co-financé par un ou plusieurs autres partenaires (Caisse des Dépôts, 1%...).

- **la gestion financière du fonds** : le Conseil Régional ne disposant pas des structures habilitées à la gestion financière du fonds, celle-ci devra être confiée à un opérateur externe (encaissement des cotisations et des remboursements de prêts, versement des loyers impayés aux bailleurs, etc.). Il est envisagé de sélectionner l'opérateur financier à la suite d'un appel d'offre, en basant sa rémunération sur le nombre de dossiers attribués et de contentieux gérés.

- **la gestion administrative et sociale du fonds** : il pourrait être opportun de s'appuyer sur des acteurs de terrain, en contact direct avec les étudiants, afin de rendre le dispositif plus efficient. Leur mission consistera notamment à informer et orienter les étudiants, instruire les dossiers, prendre en charge l'accompagnement social des publics en difficulté de paiement des loyers, assurer les conciliations préalables à la mise en jeu des garanties, etc... Les opérateurs en charge de la gestion administrative et sociale du fonds pourront être recherchés, si besoin, par appel d'offres ou appel à manifestation d'intérêt.

Aide régionale au financement du dépôt de garantie basée sur une garantie d'emprunt

Objectif

Le Conseil Régional, à travers le Schéma Régional du Logement Etudiant, entend faciliter au plus grand nombre de jeunes (apprentis, stagiaires en formation professionnelle...) et d'étudiants l'accès à une avance bancaire, leur permettant d'acquitter les deux mois de loyer exigés par les bailleurs à l'entrée des lieux. L'avance consentie par l'établissement bancaire serait remboursée par le bénéficiaire sur la durée de son bail. Pour sécuriser les banques, ce remboursement serait garanti par le dispositif financier régional. Le caractère innovant d'une telle aide réside dans le fait d'ouvrir la possibilité du recours à l'emprunt à une clientèle jeune et étudiante, souvent écartée par les établissements bancaires, faute de présenter des garanties suffisantes..

Principes d'intervention

Le principe directeur de cette mesure repose sur l'établissement d'un **partenariat entre le Conseil Régional et les établissements bancaires** créanciers de l'avance. Une convention viendra préciser les engagements respectifs des deux parties. Il est souhaitable que le partenariat soit développé avec plusieurs établissements bancaires, afin de garantir aux jeunes et étudiants bénéficiaires le libre choix de leur établissement bancaire.

Bénéficiaires

Pour s'assurer que l'intervention régionale exerce un effet levier, l'enjeu est de veiller à ce que cette mesure vienne en complémentarité des aides existantes. A cette fin, le Conseil Régional propose d'ouvrir l'aide au financement du dépôt de garantie au public jeune non couvert par des dispositifs existants, notamment l'avance LocaPass®. L'ensemble des publics jeunes (étudiants, apprentis, stagiaires en formation professionnelle...) qui ont besoin de recourir à un emprunt bancaire pour financer leur dépôt de garantie, sont donc ici potentiellement concernés.

Modalités d'intervention

Le Conseil Régional et les établissements bancaires associés participeront à l'**abondement du fonds de garantie**. Le recours à ce fonds interviendra en cas de défaut de remboursement de l'avance contractée par l'étudiant ou le jeune bénéficiaire auprès des établissements bancaires partenaires.

3. Améliorer la lisibilité et la diffusion de l'information Adapter l'information aux étudiants et aux territoires

La stratégie régionale

- Assurer la couverture de l'information logement en direction des étudiants et des jeunes dans l'ensemble des territoires
- Développer les initiatives innovantes d'accompagnement porteuses d'ouverture de l'offre de logements

3

Améliorer la lisibilité et la diffusion de l'information Adapter l'information aux étudiants et aux territoires

Les services d'information et de conseil proposés aux étudiants jouent des fonctions facilitatrices et s'avèrent particulièrement utiles pour les étudiants qui rencontrent des difficultés dans leur recherche d'un logement. Pour cette raison, leur développement et leur amélioration constituent le 3ème volet d'intervention du Schéma Régional du Logement Etudiant.

Le développement de l'offre de logements accessibles et les initiatives proposées en ce qui concerne la sécurisation du risque locatif sont des leviers majeurs qui contribueront à lever les freins à l'accès au logement. Cependant, l'enquête, menée auprès des étudiants lors du diagnostic des besoins en logement, a mis en évidence l'intérêt de prendre en compte les autres blocages face à l'accès au logement. L'information apparaît tout particulièrement comme un moyen de réduire les difficultés que rencontrent certains étudiants dans leur recherche d'un logement. C'est notamment ce qu'a souligné l'enquête, révélant que les structures d'information et d'accompagnement à la recherche d'un logement jouent souvent **un rôle décisif de recours en cas de difficultés** : elles sont connues par plus de la moitié (53%) des étudiants qui ont trouvé « très difficilement » leur logement. Pour ceux dont la recherche s'est révélée « facile », seulement 29% des étudiants connaissent ces structures.

Les services d'information et de conseil : niveau d'enjeu selon les sites

		Enjeu fort	Par rapport aux caractéristiques et problématiques des sites	Par rapport aux publics cibles (notamment présence d'étudiants internationaux)
		Enjeu faible		
Poles structurants de l'armature régionale	Montpellier			
	Perpignan			
	Nîmes			
Poles émergents de l'armature régionale	Alès			
	Béziers			
	Carcassonne			
	Mende			
	Narbonne			
Sites accueillant des formations d'enseignement supérieur	Castelnaudary			
	St Chely-d'Apcher			
	Font-Romeu			
	Lunel			
Autres sites	Limoux			
	Bagnols-sur-Cèze			
	Gignac			
	Uzes			
	Clermont-L'Hérault			
	Pezenas			
	Prades			
	Servian			
	Javols			
	Le Courrougue			
	Langogne			
Marvejols				

Aussi, le Schéma Régional du Logement Etudiant comporte-t-il un troisième pilier : celui de l'information et de l'accompagnement des publics vers des réponses logement. Ce volet concerne l'ensemble de l'espace régional et une grande diversité de publics jeunes. Il commande de prendre appui sur des services accessibles par tous autant que de promouvoir des initiatives ciblées, territorialisées, permettant de mobiliser des réponses de proximité.

3.1 Assurer la couverture de l'information logement en direction des étudiants et des jeunes dans l'ensemble des territoires

L'offre d'information en direction des étudiants est plus ou moins étoffée et diversifiée selon les sites. Le recensement de l'offre d'information disponible laisse apparaître des écarts entre les territoires, quant à la lisibilité ou fiabilité de l'information, quant à la capacité à répondre à la diversité des attentes des étudiants... L'enjeu est ici de garantir à tous les étudiants et sur tous les territoires l'accès à une information fiable et de qualité, en s'appuyant notamment sur l'outil internet.

L'information concernant le logement des étudiants et des jeunes présente ce paradoxe à l'échelle régionale : là où les initiatives sont multiples, leur trop grande profusion introduit de la dispersion et de la confusion ; là où l'information est moins développée et s'appuie sur une diffusion moins étoffée, elle reste inconnue de certains publics.

Dans les trois sites majeurs (Montpellier, Nîmes, Perpignan) de l'armature de l'enseignement supérieur, on assiste à une profusion d'informations et à un éclatement entre différents lieux et intervenants, entraînant dispersion et défaut de lisibilité. Dans les autres territoires (hormis certaines initiatives relevées dans les sites émergents), les services et supports d'information logement sont rares, souvent insuffisants. Les établissements d'enseignement ou de formation tiennent parfois des listes d'offres et de demandes, affichent ou distribuent les propositions de logement que des propriétaires leur ont signalées. Des initiatives sont aussi portées par des associations ou des structures publiques (office du tourisme, mairie, BIJ/PIJ...).

Aussi, à l'échelle régionale, l'information présente une couverture inégale selon les territoires et les publics. Un des enjeux est de **garantir à tous les étudiants le même niveau et la même qualité de prestation**

dans l'offre d'informations. Le Conseil Régional peut jouer ici une fonction d'impulsion éminente, visant à donner une plus grande lisibilité à l'offre d'information existante, en élargir la diffusion sur l'ensemble de l'espace régional, promouvoir de nouvelles pratiques. Les initiatives pourraient se déployer selon plusieurs registres :

- **la promotion de modes d'information innovants** : comme l'a confirmé l'enquête menée auprès des étudiants, Internet s'impose comme le principal support d'information auquel ont recours les étudiants et les jeunes : 68% des étudiants disent avoir utilisé Internet dans leur recherche. Des sites dédiés en tout ou partie au logement des étudiants existent déjà. Certains d'entre eux proposent aux étudiants de consulter des annonces et aux propriétaires de déposer leur offre. Mais ces sites ne sont pas toujours mis en lien. Les interactivités et les synergies sont ici à renforcer. Le portail unique du logement étudiant (<http://www.logement-etudiant-montpellier.fr>), initié par le CROUS en 2006 sur le site de Montpellier, constitue une avancée. Il bénéficie du soutien du CROUS, du Conseil Régional, de Montpellier Agglomération, de la Ville de Montpellier, du Pôle Universitaire européen, du Centre Régional Information Jeunesse et de la

FNAIM. Ce portail apporte une plus grande visibilité et assume pour partie une fonction de mise en coordination des différents systèmes de mise en lien étudiants/bailleurs. L'enjeu est d'aller plus loin en assurant son extension aux autres sites d'enseignement supérieur, notamment Nîmes et Perpignan.

- l'affirmation d'une information fiable et précise

La qualité des informations est essentielle, qu'il s'agisse de la description du logement, des conditions posées à l'accès (confort et équipement, taille, périodes de disponibilité, conditions d'accès, contacts des propriétaires...) ou encore du suivi et de l'actualisation des annonces, au risque sinon de créer des effets de doublons ou de mettre en avant des indications obsolètes. De même, il s'agit de se prémunir d'orientations vers le parc dégradé ou problématique au regard des modalités de gestion locative. A cet égard, le Schéma Régional du Logement Etudiant préconise de promouvoir des échanges d'expériences et de pratiques, afin de s'assurer de la diffusion d'une information de qualité dans

l'ensemble des territoires.

- l'anticipation des recherches de logements

Pour la plupart des étudiants, la recherche d'un logement s'opère au moment de la rentrée, ce qui les oblige à assimiler en un laps de temps très bref une multitude de données. L'enjeu est d'assurer une diffusion de l'information en amont de la recherche d'un logement.

Des actions d'information et de sensibilisation, notamment dans les lycées et les CFA, permettraient de préparer et d'orienter les futurs étudiants dans leur recherche. L'appui sur ces structures permettrait de couvrir l'ensemble du territoire régional : chaque futur étudiant, quel que soit son lieu de vie, pourrait bénéficier d'un apport d'informations sur le logement étudiant. De même, par la conception et la diffusion de supports communs et homogènes, tous les futurs étudiants seraient placés au même niveau d'information.

3.2 Développer les initiatives innovantes d'accompagnement porteuses d'ouverture de l'offre de logements pour les jeunes

43

La mise à disposition d'information ne suffit pas toujours et certains étudiants demandent à bénéficier d'un accompagnement plus personnalisé, qui commande un ancrage de proximité.

Cette proximité est également nécessaire pour le développement d'initiatives originales que sont l'hébergement intergénérationnel, la cohabitation étudiants/personnes handicapées. Pour développer ces initiatives, la consolidation du partenariat entre la Région et les acteurs locaux de l'information est à privilégier.

L'amélioration de l'accompagnement à la recherche d'un logement passe aussi par l'appui aux initiatives locales dans deux directions :

-la promotion de modes d'action qui permettent d'articuler et de couvrir les 3

niveaux que sont l'information, l'orientation et l'accompagnement personnalisé.

- le soutien aux solutions nouvelles comme l'hébergement intergénérationnel, la cohabitation étudiants / personnes handicapées.

- Soutien au développement de services à l'habitat couvrant et articulant « information », « orientation-conseil » et « accompagnement personnalisé »

Les étudiants et les publics jeunes en recherche de logement ne constituent pas un groupe social homogène, ils formulent des demandes d'information très variables :

- certains se satisfont des sites et portails Internet qui facilitent une première approche et qui permettent de rechercher un logement « à distance »,
- d'autres recherchent une information large et exhaustive pour pouvoir choisir et s'orienter en toute autonomie,
- d'autres encore ont besoin de s'appuyer sur des lieux et des personnes « ressources » à mêmes de les orienter au mieux, de lever certains freins et notamment de prévenir les discriminations

Aussi, pour une partie des étudiants et des publics jeunes, une simple mise à disposition d'informations ne suffit pas. Confrontés à des difficultés particulières, ils ont besoin d'un soutien renforcé et d'un accompagnement davantage personnalisé. L'enjeu est ici de promouvoir des lieux et des acteurs ressources sur les trois sites majeurs de l'espace régional et dans les sites émergents. Dans cette perspective, le Schéma Régional du Logement Etudiant préconise de développer les actions de partenariat avec le réseau du CRIJ (BIJ, PIJ), du CROUS et avec les structures locales de référence identifiées dans les territoires.

- Appui aux démarches locales d'expérimentation sociale

Des initiatives nouvelles, à l'exemple de la cohabitation inter générationnelle, ont vu le jour et se développent maintenant dans plusieurs territoires du Languedoc-Roussillon. Ce mode d'action repose sur la mise en place de binômes, avec d'une part des personnes désireuses de partager leur logement et d'autre part, des jeunes prêts à

assumer un échange de services en contrepartie de leur installation dans le logement. La clé de ces dispositifs tient à la mise en place de services d'accompagnement et d'intermédiation, assurant une fonction de mise en lien et de veille entre le logeur et le demandeur. Ces formules se nouent dans la proximité et l'accompagnement demande alors un fort ancrage territorial : l'implication des acteurs de terrain est indispensable pour que ces actions prennent sens. Sur le même registre, d'autres pistes telles que la cohabitation étudiants / personnes handicapées demanderaient à être explorées. Elles pourraient participer et enrichir les objectifs que poursuit le Conseil Régional, à travers l'Observatoire Régional du Handicap, créé en 2004, la Charte « Languedoc Roussillon handicap », (février 2006) et l'agenda 22 qui pose le cadre de référence des règles standards sur l'égalité des chances pour les personnes atteintes de handicap. Le Schéma Régional du Logement Etudiant préconise de soutenir ces initiatives innovantes au titre de l'expérimentation sociale.

3. Améliorer la lisibilité et la diffusion de l'information Adapter l'information aux étudiants et aux territoires

Le programme d'actions régional

- Création d'un support régional d'information
- Projet d'atelier régional : « logement et vie étudiante »
- Développement des sites internet d'informations
- Projets de conventionnement d'objectifs avec les partenaires privilégiés

Création d'un support régional d'information

Objectif

Afin de préparer au mieux l'accès à l'enseignement supérieur qui coïncide souvent avec la découverte d'une ville et l'apprentissage de l'autonomie, le Conseil Régional souhaite assurer une diffusion de l'information en amont de la recherche d'un logement, auprès des jeunes. Ainsi, en s'appuyant sur ses compétences en matière d'éducation, de formation professionnelle et d'apprentissage, le Conseil Régional entend créer un support commun et homogène à destination des bacheliers et des apprentis de la région. En abordant des thématiques variées (logement, filières d'enseignement supérieur et de formation, contacts utiles...), ce support régional d'information pourrait les accompagner à la fois dans leur choix d'orientation, leur recherche d'un logement, la découverte et l'appropriation de leur nouveau lieu de vie.

Principes d'intervention

Soucieux de préserver l'égalité des chances et l'accès à l'éducation pour tous et partout, le Conseil Régional entend par ce support, mettre une information commune de qualité sur l'ensemble du territoire régional. En effet, la logique de conception du support régional serait d'abord de s'assurer que tous les futurs étudiants et apprentis disposent du même niveau d'information, quel que soit leur lieu de vie et indépendamment des relais de connaissance sur lesquels ils peuvent s'appuyer.

Le Conseil Régional entend se positionner ici comme l'assembleur des supports d'informations disponibles en région. Cette coordination permettra de capitaliser, de centraliser et de recenser l'ensemble des documents essentiels à l'accompagnement des jeunes.

C'est aussi sur une **mise à disposition anticipée de l'information** que repose le principe de cette initiative : l'enjeu étant de permettre aux jeunes de se préparer au mieux à ce qui constitue pour eux une nouvelle étape de leur prise d'indépendance, qui se révèle parfois déstabilisatrice.

Bénéficiaires

Pour faire du support régional un outil d'information qui prépare et accompagne la montée de l'indépendance et l'entrée dans une nouvelle vie, il est proposé de distribuer ce support à l'ensemble des **apprentis et des bacheliers des lycées de l'enseignement général et professionnel de la Région**.

Modalités d'intervention

Le Conseil Régional, par son Schéma Régional du Logement Etudiant, entend être à la fois le **concepteur et le diffuseur** du support de communication qui sera remis aux bacheliers et apprentis du Languedoc-Roussillon.

Concepteur, puisque le Conseil Régional entend entreprendre, en lien avec les acteurs locaux (CRIJ, CROUS, agglomérations, universités, rectorat...), une démarche qui permette de renseigner équitablement les domaines d'information très variés qu'aborderait le support :

- les offres d'hébergement disponibles
- les filières d'enseignement supérieur et de formation en présence
- la vie estudiantine (loisirs, sports...) et contacts utiles
- les principaux lieux emblématiques en Languedoc Roussillon

Diffuseur, puisque le Conseil Régional, compétent en matière d'éducation (lycées) et en matière d'apprentissage et de formation professionnelle, entend sensibiliser et informer l'ensemble de ces publics.

Afin de développer et pérenniser cette initiative, ce support d'information pourra, par la suite, être consulté sur le site Internet de la Région.

Un projet d'atelier régional : logement et vie étudiante

Objectif

Le Conseil Régional, par son Schéma Régional du Logement Etudiant, entend initier la création d'un atelier annuel autour du logement et de la vie étudiante. Cet atelier aura plusieurs objectifs:

- **être un lieu d'informations** : renseigner sur les politiques régionales en faveur des jeunes mises en œuvre depuis 2004 (logement étudiant, transports, éducation, formation professionnelle, apprentissage, culture, sports...) et sur les actions des partenaires associés (CROUS, CRIJ, Universités...).
- **être un lieu d'échanges** : au moment où la question du logement se pose avec une acuité accrue dans de nombreux territoires et amène plusieurs collectivités à se saisir de cet enjeu, il paraît aussi intéressant d'ouvrir un cadre d'échanges et de confrontation des expériences, avec des partenaires privilégiés comme l'ARF
- **être un lieu de capitalisation** : permettant de diffuser à l'ensemble des intervenants les enseignements à retirer d'actions exemplaires.

Principes d'intervention

Le contenu et les modalités d'organisation de l'atelier « Logement et vie étudiante » reposeraient sur les principes directeurs suivants :

- la confrontation des pratiques,
- la présentation de solutions innovantes et réussies,
- la valorisation des expériences,
- les échanges de bonnes pratiques.

Bénéficiaires

La manifestation s'adresserait à tous les acteurs concernés par la question du logement et la vie étudiante : étudiants, universités, maîtres d'ouvrages publics ou privés, élus et services des collectivités, ministères, CROUS, CRIJ, ARF, bailleurs sociaux et acteurs privés, architectes, urbanistes, sociologues...

Modalités d'intervention

Le Conseil Régional entend organiser annuellement l'atelier « logement et vie étudiante », avec, à court terme, une possible déclinaison territoriale de l'action en collaboration avec les réseaux locaux et les partenaires interrégionaux.

Développement des sites internet d'informations de la Région et des partenaires associés

Objectif

A la fois outils d'information et d'aide à la recherche, les sites Internet représentent un levier efficace pour améliorer la qualité et la fiabilité de l'information, tout en la rendant accessible à de nombreux jeunes. Le Conseil Régional, à travers le Schéma Régional du Logement Etudiant, entend privilégier l'outil Internet, principal support d'information et de communication de ces différents publics.

Le Conseil Régional souhaite créer, sur son site, une rubrique dédiée au logement et à la vie étudiante qui aura une triple vocation :

- présentation des politiques régionales dédiées à la jeunesse (logement étudiant, transports, éducation, formation professionnelle, apprentissage, culture, sports...)
- synthèse et mise en lien des différents sites publics ou privés dédiés à cette thématique qu'ils soient d'intérêt national, régional ou local : Portail unique du Logement étudiant, CRIJ, ARF.....
- informations utiles et annexes à la recherche du logement (transports, filières d'enseignement en présence...)

Principes d'intervention

Le Conseil Régional, souhaite développer et optimiser les sites internet d'informations sur le logement étudiant, en déclinant les principes opérationnels suivants :

- **assurer une couverture de l'ensemble du territoire régional** : l'un des enjeux serait notamment de s'assurer que l'ensemble des sites d'enseignement soient renseignés, puis de renforcer ou étoffer l'information mise en ligne, là où des manques ou des faiblesses auraient été identifiés ;
- **renforcer les interactivités et les synergies** : si l'information sur le logement étudiant s'est largement développée sur internet, elle reste éclatée et oblige à naviguer sur plusieurs sites. Un effort de mise en synergie des sites serait à poursuivre.

Bénéficiaires

Cette initiative pourrait concerner les sites internet de la Région et l'ensemble des sites publics ou privés d'intérêt national, régional ou local qui proposent des informations sur le logement et la vie étudiante.

Modalités d'intervention

Afin de développer et d'optimiser l'information proposée sur Internet, le Conseil Régional propose :

- **d'accompagner**, après sa mise en œuvre sur le site de Montpellier à la rentrée universitaire 2006-2007, **l'extension du portail du Logement Étudiant** sur les sites de Nîmes et de Perpignan. Il s'agira ensuite d'évaluer la pertinence de son élargissement à d'autres sites d'enseignement.
- **de développer les liens entre sites Internet** : la Région entend impulser avec l'ensemble des partenaires associés, une dynamique d'échanges permettant de renforcer l'interactivité et la mise en lien entre sites Internet dédiés, en et hors région.
- **de renforcer l'information relative au logement étudiant proposée sur les sites du Conseil Régional**

Projets de conventionnement d'objectifs avec les partenaires privilégiés (CRIJ, CROUS...)

Objectif

Le Conseil Régional entend, par son Schéma Régional du Logement Etudiant, améliorer l'information et l'adapter à la diversité des attentes des étudiants et des jeunes. Pour cela, l'appui de relais-locaux est nécessaire. Des conventions d'objectifs concluent entre le Conseil Régional et les acteurs-clés de l'information sur les territoires viendront préciser les modalités et le contenu du partenariat.

Principes d'intervention

La consolidation du partenariat entre la Région et les acteurs locaux de l'information devra être conduite selon plusieurs axes :

- viser le **développement de propositions gratuites de logements**, en veillant à l'actualisation, la précision, la fiabilité et la qualité des annonces diffusées ,
- favoriser la **mise en œuvre d'actions d'information sur le logement étudiant et le logement des jeunes**, afin d'adapter, sur l'ensemble du territoire régional, l'information à la diversité des besoins et des attentes des différents publics
- **accompagner et valoriser le partenariat**, par le développement d'initiatives et d'actions communes qui devront régulièrement faire l'objet d'évaluations et d'ajustements
- **promouvoir les initiatives originales telles que** l'hébergement intergénérationnel, la lutte contre les discriminations dans le logement, la cohabitation étudiants/personnes handicapées, grâce à des actions de communication régionale couplées aux initiatives et à la mobilisation des acteurs locaux.

51

Bénéficiaires

Le Conseil Régional entend consolider le partenariat avec les structures régionales compétentes en matière d'information sur le logement des étudiants et le logement des jeunes.

Modalités d'intervention

Afin de proposer des **conventions d'objectifs entre le Conseil Régional et les structures partenaires** il s'agit de:

- repérer au sein des tissus locaux, les partenaires privilégiés
- préciser les modalités d'appuis et les contributions de chaque partenaire.

Tableaux de synthèse

AXE 1

Schéma Régional du Logement Etudiant

Soutenir la création de nouveaux logements, appuyer la requalification durable des produits habitat dédiés aux étudiants et aux jeunes

	▶ Modalités d'intervention du Conseil Régional	▶ Bénéficiaires
1 Développement régional du parc social dédié	Aide forfaitaire à l'investissement par logement, dans les limites budgétaires approuvées dans le cadre du CPER 2007/2013	CROUS, FJT (ou associations agréées), organismes HLM, SEM, communes et EPCI
2 Restructuration régionale du parc spécifique (CROUS, FJT...)	Aide forfaitaire à l'investissement par logement, dans les limites budgétaires approuvées dans le cadre du CPER 2007/2013	CROUS, FJT (ou associations agréées), organismes HLM, SEM, communes et EPCI

AXE 1

Schéma Régional du Logement Etudiant

Soutenir la création de nouveaux logements, appuyer la requalification durable des produits habitat dédiés aux étudiants et aux jeunes

	▶ Modalités d'intervention du Conseil Régional	▶ Partenaires	▶ Bénéficiaires	
3	<p>Développement régional du parc privé dédié aux jeunes dans les sites émergents (Alès, Béziers, Carcassonne, Mende, Narbonne, Sète)</p>	<p>Aide complémentaire à l'investissement par logement en faveur des propriétaires bailleurs engagés dans une OPAH ou un PIG et désireux de louer un logement à un étudiant ou un jeune (apprenti, stagiaire de la formation professionnelle...).</p>	<p>Ville ou l'agglomération compétente en matière d'OPAH ou de PIG. Expérimentation sur un site-pilote</p>	<p>Propriétaires privés</p>
4	<p>Promotion de réponses innovantes et mutualisées</p>	<p>Démarche de diagnostic partenarial avec les territoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - approche d'ensemble de la demande , - évaluation des opportunités de mutualisation des offres d'hébergement, et notamment des internats , - identification des modes de gestion les plus adaptés . 	<p>Ville et/ou agglomération, lycées et centres de formation, acteurs locaux du logement (FJT, CLLAJ, BIJ-PIJ, CLOUS, auberges de jeunesse...)</p>	

AXE 2 Schéma Régional du Logement Etudiant		Faciliter l'accès au logement à tous les étudiants Sécuriser le risque locatif pour les propriétaires	
		▶ Modalités d'intervention du Conseil Régional	▶ Partenaires
5	Projet d'un fonds régional de caution locative	Dotation du fonds de caution locative Financement de la gestion administrative, sociale et financière	Caisse des Dépôts et Consignations, collectivités locales
6	Aide régionale au financement du dépôt de garantie basée sur une garantie d'emprunt	Dotation du fonds de garantie d'emprunt	Caisse des Dépôts et Consignations, collectivités locales Etablissements bancaires

AXE 3

Schéma Régional du
Logement Etudiant

Améliorer la lisibilité et la diffusion de l'information
Adapter l'information aux étudiants et aux territoires

	► Modalités d'intervention du Conseil Régional	► Partenaires
7 → Création d'un support régional d'information	Conception et diffusion	Etablissements de formation professionnelle, lycées de l'enseignement général et professionnel
8 → Projet d'atelier régional : « logement et vie étudiante »	Organisation annuelle	Etudiants, universités, maîtres d'ouvrages publics ou privés, élus et services des collectivités locales, ministères, CROUS, CRIJ, ARF, bailleurs sociaux et acteurs privés, architectes, urbanistes, sociologues...
9 → Développement des sites internet d'informations de la Région et des partenaires associés	Accompagnement de l'extension sur les sites de Nîmes et de Perpignan du portail du Logement Étudiant (<a href="http://www.logement-
etudiant-montpellier.fr">www.logement- etudiant-montpellier.fr) Création sur le site de la Région d'une rubrique dédiée au logement et à la vie étudiante Mise en lien des sites Internet	Sites Internet publics ou privés d'intérêt national, régional ou local qui proposent des informations sur le logement et la vie étudiante.
10 → Projets de conventionnement d'objectifs avec les partenaires privilégiés	Signature de conventions d'objectifs	Structures régionales compétentes en matière d'information sur le logement des étudiants et le logement des jeunes (CROUS, CRIJ...)

Glossaire

ALS :	Allocation Logement Sociale
ANAH :	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'habitat
APL :	Aide Personnalisée au Logement
ARF :	Association des Régions de France
BIJ :	Bureau Information Jeunesse
CAF :	Caisse d'Allocations Familiales
CFA :	Centre de Formation des Apprentis
CFPPA :	Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole
CIL :	Comité Interprofessionnel du Logement
CLLAJ :	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CLOUS :	Centre Local des Œuvres Universitaires et Sociales
CPGE :	Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles
CRIJ :	Centre Régional Information Jeunesse
CROUS :	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Sociales
DDE :	Direction Départementale de l'Équipement
DRE :	Direction Régionale de l'Équipement
FJT :	Foyer des Jeunes travailleurs
FSL :	Fonds de Solidarité pour le Logement
GRL :	Garantie Risques Locatifs
HLM :	Habitation à Loyer Modéré
IFREMER :	Institut Français de Recherche pour l'Exploitation de la Mer
IFSI :	Institut de Formation en Soins Infirmiers
JIN'S :	Jeunes Informations Narbonne Services
INSEE :	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
IUFM :	Institut Universitaire de Formation des Maîtres
IUT :	Institut Universitaire de Technologie
LMD :	Licence Master Doctorat
MEN :	Ministère Education Nationale
OLAP :	Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne
OPAH :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OVE :	Observatoire de la Vie Etudiante
PDALPD :	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PST :	Programme Social Thématique
RGP :	Recensement Général de la Population
STAPS :	Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives
STS :	Sections de Techniciens Supérieurs
Tech de Co :	Techniques de Communication
UESL :	Union d'Economie Sociale pour le Logement
URO Habitat :	Union Régionale des Organismes d'Habitat social