

Appel à projets

**« Expérimentation du financement en PLAI pour des logements
en résidence universitaire »**

Préfecture de région d'Île-de-France

1er octobre 2021

<p>er Date de lancement : 1^{er} octobre 2021 Date de dépôt des dossiers : 15 novembre 2021</p>
--

RÉSUMÉ

Aujourd'hui 717 000 étudiants sont inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur en Île-de-France. En 2027, ce sont 1,2 millions d'étudiants qui sont attendus. Or, l'offre sociale de logement pour les étudiants est d'ores et déjà insuffisante.

Dans la région francilienne, le développement de cette offre sociale est financé en PLS et en PLUS, en application des dispositions de la convention de financement qui lie la Région Île-de-France et l'État depuis plus de 10 ans.

Afin d'augmenter le nombre de logements étudiants disponibles à très bas loyers dans les résidences universitaires, destinées en particulier aux étudiants les plus précaires, tout en faisant effet de levier sur la production de l'offre, par amélioration des conditions de financement des opérations, l'État, en partenariat avec la Région Île-de-France, souhaite expérimenter l'utilisation du financement PLAI dans des résidences universitaires qui seraient dédiées exclusivement aux étudiants boursiers, pour leur part PLAI mais aussi pour l'ensemble des autres logements (financés en PLUS et/ou en PLS), afin de garantir la destination sociale intégrale de ces résidences.

Les aides apportées aux lauréats sont, sur les logements PLAI financés, et en plus de la TVA à taux réduit de 5.5% et de la bonification des taux de prêts :

- pour l'État, hors territoire en délégation de compétences : subvention par logement d'un montant plancher de 7 000 € en département de grande couronne, et de 11 000 € en département de petite couronne. Ces subventions sont issues de l'enveloppe de droit commun de crédits du fond national des aides à la pierre pour le logement social.

- pour la Région : 20 % de la dépense subventionnable dans la limite de 12 000 € par place financée en PLAI (cf. délibération n° CR 2017-02 du 26 janvier 2017), diverses conditions d'éligibilité devant nécessairement être respectées, en particulier en matière de plafonnement des loyers et des charges ¹.

Les délégataires des aides à la pierre peuvent apporter leurs concours aux opérations dans les conditions précitées, mais par défaut, il est considéré que l'appel à projets ne les engage pas.

L'appel à projets est ouvert aux personnes morales, ayant accès aux financements PLAI, dont la liste est fixée à l'article R. 331-14 du CCH.

Cet appel à projets ne pourra pas concerner des projets situés en commune déficitaire au sens de la loi SRU ², et à plus forte raison en commune carencée.

SOUSSION DES PROJETS

Les dossiers de candidature sont à envoyer, en langue française, au plus tard le 15 novembre 2021 à 18h00 sur la boîte fonctionnelle régionale et sur la boîte fonctionnelle du département concerné par l'opération (cf. partie C de l'appel à projets).

Le dossier doit être complet dès son envoi. Il peut avoir été déposé pour instruction d'une demande d'agrément au titre du logement social auprès du service instructeur local, mais il ne doit pas avoir fait l'objet d'un engagement juridique et financier.

Le dossier doit contenir l'ensemble des pièces requises (voir ci-après), et décrire un projet de résidence universitaire au sens de l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

¹ <https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/medias/rapports/RAPCR2020-048DEL.pdf>

² <https://www.ecologie.gouv.fr/sru> pour le détail relatif à la loi SRU

(CCH), comportant une part de logements financés en PLAI. Il sera déposé par le même maître d'ouvrage que celui qui déposera le dossier d'agrément de logement social *in fine*.

Un mail accusant réception du dossier complet sera adressé aux candidats. Cet accusé de réception reprendra tous les éléments constitutifs du dossier.

TABLE DES MATIÈRES

A. Contexte et principes directeurs de l'appel à projets

- Contexte
- Ambitions et objectifs / cadrage stratégiques
- Modalités de pilotage et instruction des dossiers

B. Nature et caractéristiques des projets

- Porteurs de projet éligibles
- Nature des projets éligibles

C. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement des projets - Calendrier

- Composition et modalités / calendrier de dépôt de dossiers de candidature
- Modalités et calendrier de sélection (puis d'agrément) des projets lauréats
- Critères de recevabilité en vue de l'examen par le comité d'examen partenarial
- Critères de sélection / labellisation des lauréats
- Engagements réciproques

A. Contexte et principes directeurs de l'appel à projets

• Contexte

L'Île-de-France concentre des besoins majeurs en matière de logements étudiants. Avec aujourd'hui 717 000 inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur³, la région devra faire face dans les prochaines années à un afflux croissant d'étudiants, dont le pic de 1,2 millions est attendu en 2027. D'ores et déjà, près de 20 % des 750 000 demandeurs de logement social inscrits en Île-de-France ont moins de 30 ans, et environ 8 % sont des étudiants.

Par ailleurs, la crise sanitaire de 2020 et 2021 a mis en évidence les situations particulièrement précaires de certains jeunes ou étudiants, tout particulièrement dans l'académie de Créteil, qui concentre une grande part d'étudiants pauvres⁴. Parmi les postes de dépense et les difficultés rencontrées, le logement occupe une place importante.

L'offre sociale en logement étudiant est, en Île-de-France, inférieur au ratio national (9 % du stock de logements sociaux contre 12 % au niveau national). La déclinaison régionale de l'ambitieux plan national « 60 000 » logements étudiants (2018-2022) doit permettre de rattraper cet écart, puisque le plan prévoit la création de 30 000 places à destination des étudiants d'ici 2022 en Île-de-France, objectif dont l'atteinte est toutefois peu probable à l'horizon prévu. En effet, le nombre d'agrément de logements sociaux étudiants qui a chuté fortement en 2018, 2019 et 2020, et peine à atteindre l'objectif de 4 800 logements sociaux annuels à agréer fixé depuis 3 ans par le fonds national des aides à la pierre (FNAP) et la ministre en charge du logement.

Pour relancer la production, la DRIHL et ses partenaires franciliens ont initié, en novembre 2020, un plan d'actions⁵ visant à remobiliser l'ensemble des acteurs de la chaîne et à fluidifier la production du logement à destination des jeunes et étudiants.

Aujourd'hui, le développement des logements sociaux étudiants en Île-de-France est financé par le recours aux agréments et prêts dits « PLS » et « PLUS ». La convention de financement qui lie la Région Île-de-France et l'État depuis plus de 10 ans ouvre en effet le financement des logements étudiants au PLUS. Dans le cadre du plan d'action précité et de la détermination d'un « cadre » francilien homogène de développement, une répartition de référence entre les deux catégories de financement, souple et modulable en fonction des contextes locaux et des opérations, a été retenue (30 % PLUS / 70 % PLS).

La crise sanitaire récente a encore aggravé la situation de précarité, notamment financière, de nombreux étudiants, quand elle n'a pas généré de nouvelles situations de détresse, et rend encore plus urgente que par le passé la mobilisation de l'ensemble de la chaîne des partenaires du logement social étudiant, pour renforcer l'offre disponible de logements à bas, voire très bas, loyers.

Le renouvellement de la convention de financement précitée entre la Région Île-de-France et l'État traduit la volonté des partenaires de relancer le développement de cette offre à bas loyer et de lancer une expérimentation sur la mobilisation de financements PLAI pour des logements à loyer très abordable.

C'est ainsi que certains opérateurs font valoir que l'ouverture des financements en PLAI sur les résidences universitaires pourrait présenter des effets positifs sur les personnes accueillies, tout

3 Note rapide n°889 – Institut Paris Région – avril 2021

4 <https://fr.calameo.com/books/00271905309aec3139067>

5 <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-d-actions-regional-pour-redynamiser-la-r323.html>

en accélérant potentiellement le développement des structures par amélioration de l'équilibre économique afférent, puisque :

✓ pour les étudiants, et en particulier les plus précarisés, le recours au PLAI permet un reste-à-charge moins élevé que dans les logements financés en PLS notamment ;

✓ pour les bailleurs et porteurs d'opération, le recours au PLAI permet de mieux couvrir le loyer nécessairement plus faible⁶ que celui applicable à la fois en PLUS, et surtout en PLAI : TVA à taux réduit de 5,5 % (10 % pour le PLUS et le PLS), taux de prêts mieux bonifié et niveaux de subventions plus élevés ;

✓ pour les gestionnaires, le PLAI permet d'offrir une souplesse supplémentaire dans l'accueil des étudiants, en élargissant le panel des loyers applicables.

C'est pour toutes ces raisons que cette expérimentation est ouverte, pour faciliter la production de logements étudiants à très bas loyers, via la mobilisation du PLAI en résidence universitaire, dès lors que la résidence accueillera exclusivement des étudiants boursiers, à la fois dans les logements financés en PLAI, mais aussi dans tous les autres logements sociaux de la structure, financés en PLUS et/ou en PLS.

• Ambitions et objectifs / cadrage stratégiques

L'État, en partenariat avec le conseil régional d'Île-de-France, propose d'engager cette démarche d'appel à projets pour évaluer la réalité des effets de la mobilisation du PLAI en résidences universitaires destinés à des étudiants exclusivement boursiers, à la fois dans les logements financés en PLAI, mais aussi dans tous les autres logements sociaux de la structure, financés en PLUS et/ou en PLS, et en particulier la capacité du dispositif à faire effet de levier et à accentuer le développement d'une offre très sociale adaptée aux besoins des étudiants franciliens.

Le développement de l'offre étudiante est et doit cependant rester complémentaire, en Île-de-France, au développement du logement social familial, sur lesquels les enjeux et le niveau de la demande sont également majeurs, en particulier dans les territoires déficitaires en logements sociaux au titre de la loi SRU. C'est à cet égard que le présent appel à projets exclura les projets de résidences universitaires envisagés dans les communes déficitaires au sens de la loi SRU : ces derniers resteront financés en PLS et/ou PLUS, dans les conditions du droit commun, pour ne pas déséquilibrer les conditions de production sur ces territoires.

La subvention PLAI issue des crédits du fonds national des aides à la pierre (dont la répartition entre les territoires de gestion franciliens a été actée en comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 31 mars dernier), qui sera versée aux opérations lauréates, sera, hors territoire en délégation des aides à la pierre (lesquels pourront toutefois s'associer au présent appel à projets et en reprendre les attendus), et sous réserve de la disponibilité des crédits :

✓ en grande couronne : **d'au moins 7 000 € par logement** ;

✓ en petite couronne : **d'au moins 11 000 € par logement**.

Par ailleurs, au sein des opérations lauréates, **le pourcentage de PLAI / PLUS (et donc de logements à bas et très bas loyers) représentera au moins 30 % des logements financés, avec une libre répartition entre PLAI et PLUS**, et les opérations présentant un taux supérieur à 30 % de PLAI / PLUS seront favorisées (voir critères de sélection), l'objectif ne consistant pas à remplacer exclusivement la part de PLUS de référence précitée (30 % dans les orientations

6 <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/les-aides-financieres-au-logement-2019-a2068.html>, page 13

régionales 2021) par des financements PLAI, pour avoir un véritable effet de levier sur la production de logements à destination des très précaires.

• Modalités de pilotage et instruction des dossiers

Le pilotage du présent appel à projets est assuré par la DRIHL Île-de-France pour le compte du Préfet de la région Île-de-France.

L'instruction des candidatures sera assurée par la DRIHL au niveau régional (service SDAOLH), avec l'appui des unités départementales de la DRIHL et des directions départementales des territoires de grande couronne concernées par les dossiers présentés. Un comité d'examen partenarial retiendra les lauréats.

Un premier bilan du dispositif et des projets présentés sera établi à compter du début d'année 2022, avant toute décision de relance, de pérennisation ou d'abandon de l'appel à projets.

B. Nature et caractéristiques des projets

• Porteurs de projet éligibles

La candidature est portée par une personne morale, ayant accès aux financements PLAI, dont la liste est fixée à l'article R. 331-14 du CCH .

• Nature des projets éligibles

Les opérations éligibles concernent la création de logements au sein de résidences universitaires au sens de l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, dont une partie est financée en PLAI. Les opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de rénovation-transformation de bâtiments non conventionnés sont éligibles.

Les logements PLAI doivent répondre aux besoins identifiés localement en logement à faible loyer pour les étudiants les plus précaires, tels que les boursiers de niveaux 5/6/7. Les résidences universitaires financées par le présent appel à projets avec le PLAI devront par ailleurs être exclusivement destinées (y compris pour les logements financés en PLUS / PLS, qui pourront alors accueillir des étudiants boursiers des échelons supérieurs) à des étudiants boursiers.

Les opérations seront situées en dehors des communes déficitaires SRU et s'inscriront dans la logique prévalant à la définition et à l'utilisation de la géographie préférentielle régionale

d'implantation du logement étudiant, cartographiant les communes en 2021 . Pour rappel, les opérations candidates au présent appel à projets et situées en dehors de cette géographie devront ainsi être justifiées par une analyse du besoin local en logement étudiant (à l'inverse des opérations situées dans la géographie préférentielle).

Les opérations devront être équilibrées grâce à l'apport des subventions de l'État et de la Région, ce qui nécessite qu'elles respectent sur ce dernier point les conditions d'éligibilité fixées par délibération du conseil régional, notamment en ce qui concerne le plafonnement des charges et des loyers, au bénéfice des locataires les plus précarisés, et en tout état de cause boursiers.

7 Ces subventions et ces prêts peuvent être attribués à :

1° Des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;

2° Des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ;

3° Des collectivités territoriales ou leurs groupements, sauf pour les opérations de construction que l'un des organismes mentionnés au 1° et 2° du présent article est en mesure de réaliser sur leur territoire, dès lors que ces collectivités ou groupements n'ont pas conclu les conventions prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 ;

4° Des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, sous réserve que les opérations réalisées comprennent majoritairement des logements mentionnés au II de l'article R. 331-1.

8 <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-geographie-preferentielle-r322.html>

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

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

Le dépôt d'un dossier de candidature au niveau régional, en vue de sa labellisation et de son éligibilité au financement en PLAI, ne vaudra en particulier pas dépôt de demande d'agrément et de financement à l'entité responsable du territoire de gestion (unité départementale de la DRIHL, DDT de grande couronne, services délégués des aides à la pierre). La candidature au présent appel à projets pourra cependant, et idéalement, avant l'échéance du 15 novembre, faire l'objet d'un dépôt simultané de la demande d'agrément « logement social », laquelle ne sera cependant instruite définitivement qu'une fois connu les projets lauréats au présent appel à projets (et après modifications éventuelles du dossier de demande d'agrément, pour tenir compte des conclusions de la procédure d'appel à projets).

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

C. Modalités de candidature, de sélection et d'accompagnement des projets - Calendrier

• Composition et modalités / calendrier de dépôt de dossiers de candidature

Tous les dossiers de candidature doivent être **déposés avant le 15 novembre 2021 à 18 heures** sur la boîte fonctionnelle sdaolh.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr ainsi que sur la boîte fonctionnelle du service instructeur du département où est située l'opération :

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

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

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

✓91 : ddt-shru-bpru@essonne.gouv.fr ;

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

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

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

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

Les dossiers de candidature doivent être impérativement constitués :

✓ de la localisation de l'opération et, hors géographie préférentielle, de la justification du besoin en regard de la demande et du contexte locaux ;

- ✓ d'une note technique et financière présentant l'opération, ses caractéristiques, la répartition PLS / PLUS / PLAI, ainsi que le montage éventuellement mixte (FJT, article 109, RSJA, autre) ;
- ✓ de l'échéancier prévisionnel de l'opération ;
- ✓ de la demande de subvention adressée à la Région, avec l'engagement relatif au respect du plafond de redevance globale et de charges afférent ;
- ✓ d'une note précisant l'identification et les conditions d'attribution et de gestion des logements financés en PLAI aux étudiants visés par l'AAP (boursiers, et en particulier les catégories « 5/6/7 » : engagement à attribuer l'ensemble des logements PLAI-PLUS-PLS de la résidence exclusivement à des boursiers, conditions de repérage, modalités de suivi et d'accompagnement), ainsi que, le cas échéant, la description du travail partenarial mis en place avec le réseau des acteurs locaux (collectivités, associations, acteurs économiques, ...) du secteur de la future résidence, pour mieux répondre aux besoins des étudiants pauvres, en regard du droit commun applicable ;
- ✓ de l'engagement à transmettre un bilan d'occupation annuel permettant d'attester du respect des attendus du programme dans la durée.

● Modalités et calendrier de sélection (puis d'agrément) des projets lauréats

Le niveau régional de la DRIHL est responsable de l'instruction des dossiers candidats au présent appel à projets, et s'assure de leur recevabilité et, avec le comité d'examen partenarial, de leur éligibilité au financement en PLAI au regard des critères précisés ci-après.

Un comité d'examen partenarial sera en effet réuni entre **le 16 et le 19 novembre** pour décider des opérations labellisées et lauréates du présent appel, parmi celles déposées avant le 15 novembre au plus tard.

Ce comité sera composé de représentants de la DRIHL (assurant notamment le secrétariat du comité), du Conseil régional d'Île-de-France et de personnes qualifiées dans le champ du logement social et étudiant, qui auront un avis consultatif. La DHUP sera également invitée au comité d'examen partenarial. Un relevé de décision sera établi en aval du comité, précisant le nom des lauréats et, pour les dossiers écartés, les motifs du rejet.

Les résultats du présent appel à projets seront publiés et les lauréats avisés, quelques jours après la réunion du comité. Ce n'est qu'à l'issue de cette désignation que les projets pourront être instruits localement au titre des aides à la pierre, sur la base d'un dossier de demande de financement dûment déposé, au plus tard le **30 novembre 2021**, dans les territoires de gestion en charge de l'instruction et de la délivrance des agréments avant la fin 2021. Les services instructeurs seront informés par la DRIHL de la liste des lauréats.

● Critères de recevabilité en vue de l'examen par le comité d'examen partenarial

Ne sont pas recevables et ne seront donc pas examinés par le comité d'examen partenarial

- ✓ les dossiers soumis hors délai, incomplets, non envoyés aux adresses mails ci-dessus ;
- ✓ les dossiers ne rentrant manifestement pas dans le cadre fixé par le présent document ;
- ✓ en particulier les dossiers dont le porteur n'est pas éligible au financement PLAI ;
- ✓ les projets situés dans une commune déficitaire (ou, à plus forte raison, carencée) au sens de la loi SRU.

● Critères de sélection / labellisation des lauréats

La labellisation sera accordée prioritairement aux projets apportant des réponses et des garanties sur les axes suivants :

✓ capacité de l'opération et de son contexte, en regard du droit commun des résidences universitaires, à répondre mieux aux besoins des étudiants très précaires, notamment au travers de la part des logements qui leur seront consacrés (étant rappelé que toutes les attributions se feront au profit de boursiers), des modalités de leur gestion et leur attribution, des « reste à charge » envisagés (niveau des loyers et des charges optimisé dans le sens de la modération), des démarches mises en œuvre pour répondre aux besoins spécifiques des étudiants cibles, dans ou hors de la résidence, via le réseau d'acteurs locaux pouvant offrir des services particuliers et/ou une animation ou un suivi / accompagnement de ces publics ;

✓ caractère suffisamment abouti du dossier pour permettre un agrément d'ici fin 2021.

● Engagements réciproques

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

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

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

L'attribution de la subvention PLAI vaudra acceptation par le porteur de projet de participer à des réunions d'animation, capitalisation ou de valorisation qui pourraient être organisées par la DRIHL ou la DHUP, en parallèle ou postérieurement à la présente procédure.

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

Les résidences financées au titre du présent appel à projets feront l'objet d'un suivi dans le temps, au travers notamment d'un point d'étape un an après la mise en service, permettant d'évaluer l'impact réel de ces opérations sur les conditions de logement des étudiants précaires, leurs conditions d'occupation et de gestion, etc...

CONTACT

Pour toute information, vous pouvez contacter :

Agnès Papadopoulos (01 82 52 49 01) agnes.papadopoulos@developpement-durable.gouv.fr