

CONSEIL SOCIAL

Eclairage sur le logement des jeunes

L'union sociale pour l'habitat
Congrès de Strasbourg 2010

Editorial par
Annie Guillemot
Présidente du Conseil Social

Les temps sont durs. Non seulement l'Etat se désintéresse totalement de la question du logement, qui est une préoccupation majeure de nos concitoyens, mais il va organiser la solidarité entre les pauvres et les modestes, c'est-à-dire les ménages logés en HLM. Au moment où nous mettons sous presse, le budget du logement devrait être amputé de 340 millions pris dans la poche des organismes HLM, c'est-à-dire de leurs locataires. C'est autant d'argent qui n'ira pas à la réhabilitation, ni à la production neuve, ni au développement durable, ni au renouvellement urbain, ni à l'entretien du parc. De 800 millions en 2009, le budget s'était déjà effondré à 500 millions en 2010. La contribution de l'Etat au budget des aides à la pierre devrait être de 160 millions en 2011. A terme, cette aide va disparaître. A cela s'ajoute une ponction peu ordinaire sur le 1% logement, qui mène le système à sa faillite. Voilà une bien curieuse façon de mettre en œuvre les promesses de soutien à l'emploi et de solidarité !

On nous dit qu'il n'y a plus d'argent, et pourtant que de largesses sont consenties sous forme de déductions fiscales, souvent à ceux qui en ont le moins besoin !

L'an dernier, le Conseil Social avait consacré son rapport au taux d'effort réel des locataires. Il avait alerté le Congrès sur les difficultés croissantes des ménages logés. Celles-ci ne peuvent que s'amplifier. Alors que le pays traverse une crise majeure, alors que les Etats Généraux du Logement, ont indiqué les voies à suivre, à travers l'expression par une trentaine d'organisations et d'associations nationale de quinze propositions significatives pour les politiques du logement, on a l'impression qu'une césure totale se crée entre les acteurs du logement et l'Etat, qui est théoriquement garant de la solidarité nationale.

Rapport du Conseil Social au Congrès de Strasbourg

Le Conseil Social est le collège des partenaires du Conseil National du Mouvement social pour l'habitat. Il comprend trente et un membres, répartis en cinq collèges (associations d'élus et de collectivités territoriales, organismes socioprofessionnels, associations d'insertion et de gestionnaires, associations d'habitants et syndicats) et une personnalité qualifiée.

Le Conseil Social Hlm a élu en 2009, **Annie Guillemot**, maire de Bron (Association des Maires de France), à sa présidence pour une période de deux ans au titre du collège des associations d'élus.

Après avoir réalisé en 2008 un rapport intitulé « Les Hlm : solidarité et efficacité sociale », et en 2009 un rapport consacré au « taux d'effort réel des locataires Hlm », le Conseil Social a choisi d'axer son rapport au congrès de Strasbourg sur le logement des jeunes. Le Conseil a également produit un avis sur l'évolution du le tissu des organisme HLM et interpellé le Premier Ministre et le Ministre en charge du logement sur l'évolution des aides à la personne (documents en annexes).

Sommaire du rapport

Eclairages sur le logement des jeunes

Introduction

I - Etat des lieux

A / Les jeunes et le Logement

B/ Les jeunes et l'emploi

C/ Les jeunes et le logement social

D/ Les jeunes et les territoires

II – Problèmes et enjeux

A/ Les difficultés d'accès au logement

B/ Les enjeux et les pistes de travail

III – Les propositions du Conseil Social

ANNEXES

- Point de vue du Conseil Social sur l'évolution du le tissu des organisme et la vente HLM.
- Avis du Conseil Social sur l'évolution des aides à la personne.

CONSEIL SOCIAL

Collège des Partenaires de l'Union sociale pour l'habitat

Présidente : **Annie GUILLEMOT** (AMF),

Vice-présidents : **Odette BONTE** (UFCS-Familles Rurales), **Hervé CAPDEVIELLE** (CFDT), **Georges CAVALLIER** (FNPACT), **Gilles PIERRE** (FNARS)

Membres du Conseil Social

- | | |
|---|--|
| Odette BONTE
Eric COMPARAT
Arlette HAEDENS
Serge INCERTI FORMENTINI
Jean-Batiste WILLAUME
Alain MISSE
Jerôme BROSSAUD | 1. Associations d'Habitants
UFCS & Familles Rurales
Union Nationale des Associations Familiales (UNAF)
Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV)
Confédération Nationale du Logement (CNL)
Confédération Syndicale des Familles (CSF)
Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)
Confédération Générale du Logement (CGL) |
| Serge CAMINE

Robert CADALBERT

<i>A désigner</i>
Christian DUPUY
Annie GUILLEMOT
Claude JEANNEROT

Philippe LEROY

Patrick RIMBERT | 2. Associations d'Elus Locaux et territoriales
Assemblée CES Régionaux de France (ACESRF), Président du CESR de Picardie
Association des Maires de Grandes Villes de France (AMGVF), Président du <i>SAN de Saint Quentin en Yvelines</i>
Assemblée des Communautés de France (ADCF)
Association des Maires de France (AMF), Maire de Suresnes
Association des Maires de France (AMF), Maire de Bron
Assemblée des Départements de France (ADF), Président du Conseil Général du Doubs
Assemblée des Départements de France (ADF), Président du Conseil Général de la Moselle
Association des Maires de Grandes Villes de France (AMGVF), 1 ^{er} Adjoint au Maire de Nantes. |
| <i>A désigner</i>
Jean-Louis DEROUSSEN
Roger THUNES
Georges TISSIE

Benoît VANSTAVEL | 3. Organismes Socio-professionnels
Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie
Président de la CNAF
Mouvement des Entreprises de France (MEDEF),
Confédération générale du patronat des petites et moyenne entreprises (CGPME)
Fédération Française du Bâtiment (FFB) |
| Conchita AGUILAR
Hervé CAPDEVIELLE
Jean-Frédéric DREYFUS
Jean DE MATHAN
Jacques Nicolas DE WECK | 4. Organisations Syndicales
Confédération Générale du Travail (CGT)
Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT)
Confédération Générale des Cadres (CFE-CGC)
Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC)
Force Ouvrière (FO) |
| Claude CHAUDIERES
Paul BOUCHET,
René BILLIOTET
Claude GASCARD
Gilles PIERRE | 5. Associations d'insertion et de gestionnaires
UNIOPSS
Aide à Toute Détresse Quart Monde (ATD Quart-Monde)
Les Restaurants du Cœur
UNCCAS
Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale |
| Georges CAVALLIER | 6. <u>Personnalité qualifiée</u>
Président de la Fédération des PACT. |

*Le Secrétariat du Conseil Social est assuré par **Patrick KAMOUN**, Conseiller à la Direction des Relations Institutionnelles et du Partenariat, Union sociale pour l'habitat.*

Eclairage sur le logement des jeunes

Le Conseil Social remercie **Patrick Quinqueton**, président de l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes, **Nadine Dussert**, directrice l'UNHAJ, **Maxime Chodorges**, de la Direction des Etudes Economiques et Financières de l'Union sociale pour l'habitat (DEEF) et **Thomas Fortuné**, pour leur précieuse contribution à ce rapport. Les tableaux statistiques, présentés ci-après, ont été élaborés la DEEF.

Introduction

Le Conseil Social considère que les jeunes ne sont pas une catégorie spécifique. Néanmoins, leur décohabitation est rendue très difficile dans un contexte de pénurie de logement à loyers abordables. De plus, cette difficulté est aggravée par la précarité de l'emploi qui touche une large part de cette population.

Dans les zones de marché tendu, la disparition du parc privé à bas loyer y compris le parc inconfortable dont les loyers sont loin d'être accessibles, ne permet plus la décohabitation des ménages. Le parc social, dont l'une des fonctions premières est bien l'accueil de nouveaux ménages, ne peut plus répondre à la demande. De plus, les jeunes ne sont généralement pas prioritaires dans l'accès au logement social. Aujourd'hui, ils sont en rude concurrence avec les ménages qui le sont.

I - Etat des lieux

Les 18 à 29 ans représentent près de 9,6 millions de personnes en France.

- 5,7 M de 18-24 ans
- 3,9 M de 25-29 ans

Dans les deux prochaines décennies, une certaine stabilité de ces chiffres est prévue.

Le nombre de ménages¹ dont la personne de référence a 18-29 ans est de 2,9 millions.

- 1,0 M de ménages de 18-24 ans
- 1,9 M de ménages de 25-29 ans

A / Les jeunes et le Logement :

4,6 millions de jeunes, soit 47% d'entre eux, vivent chez leurs parents. Si l'âge de la décohabitation est globalement stable depuis 40 ans, on observe néanmoins que 14% des jeunes sont toujours chez leurs parents à l'âge de 30 ans.

Les besoins ont sensiblement évolué :

- Une augmentation de la décohabitation vers le célibat, notamment pour les jeunes femmes. En 1984, 9 % des jeunes femmes vivaient seules. En 2006, elles sont 15 %.
- Des études supérieures plus fréquentes et plus longues ;
- La hausse de l'emploi précaire et du chômage des jeunes.

L'un des motifs premiers de la décohabitation est la vie en couple ou avec enfants (30% des jeunes et 42% des ménages jeunes). Quant aux personnes seules, elles représentent 15% des ménages jeunes. 5% des jeunes sont logés dans des foyers de jeunes travailleurs ou d'étudiants. Enfin la colocation est assez peu répandue. Elle ne concernerait que 4% des jeunes.

En logement ordinaire, 21% des ménages de moins de 30 ans (contre 9% des ménages français) occupent un logement trop petit. 9% occupent un logement de qualité médiocre (contre 7% des

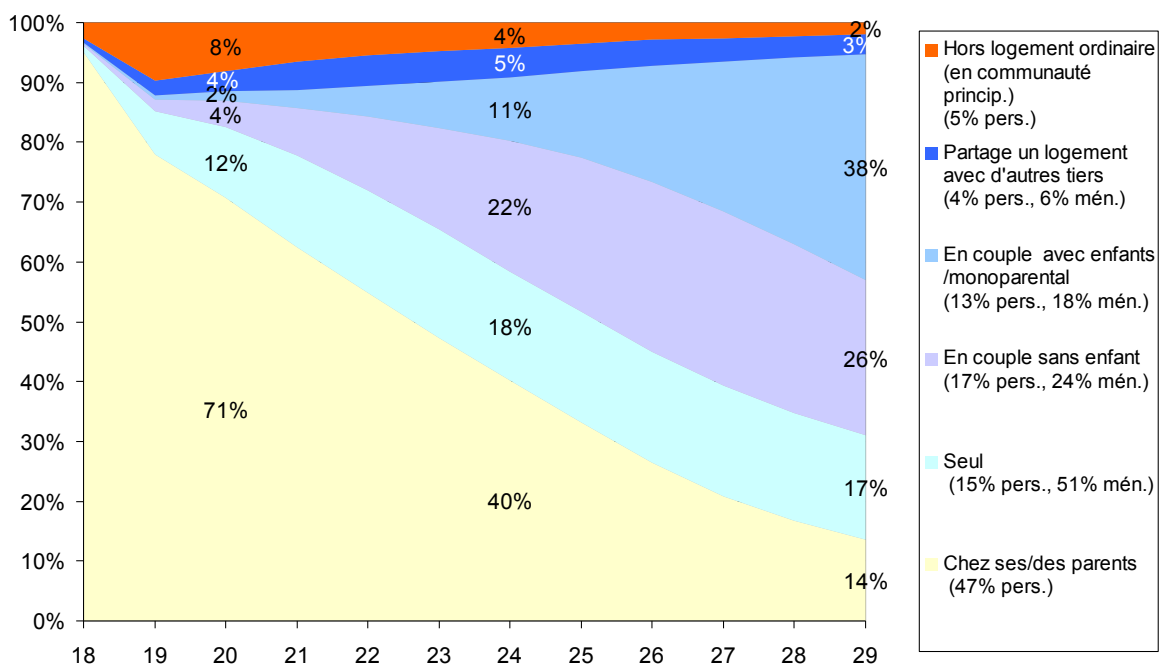
¹ Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

ménages français). Enfin les retards de paiement sont plus nombreux chez les jeunes que pour le reste des ménages (17% contre 11%).

Parmi les étudiants, 51% d'entre eux vivent chez leurs parents et 13% en résidences collectives. 36% vivent donc en logement ordinaire, alors que cette proportion est de 54% en Angleterre, de 57% en Allemagne et 37% en Italie). Dans les pays de l'Europe occidentale, seule l'Espagne affiche un taux très bas de 24%, sans doute lié à la très grande faiblesse du patrimoine locatif.

Décohabitation

Mode de vie des jeunes selon l'âge, en 2006



Source : calcul USH sur Recensement 2006

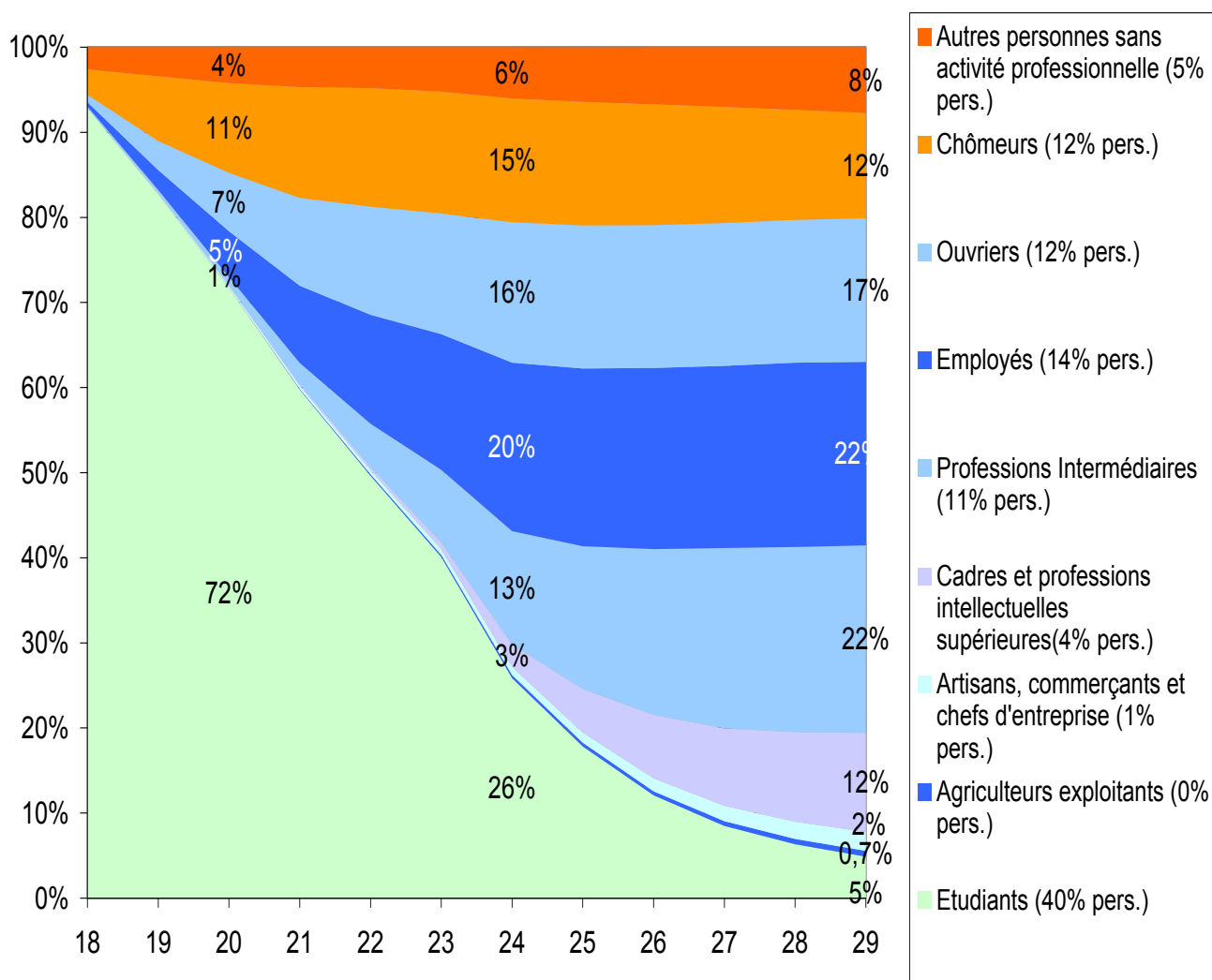
B/ Les jeunes et l'emploi :

Sur le plan de l'insertion professionnelles, 12% jeunes sont au chômage. Ce taux atteint 15% chez les 24 ans. Par ailleurs, 5% des jeunes sont sans activité professionnelle. 34 % des jeunes occupent un emploi précaire contre 9 % des 30-49 ans. Mais ces chiffres datent de 2006. La crise a particulièrement touché les jeunes et leur taux de chômage est en hausse sensible.

40% des 18-29 ans sont étudiants, mais 72% des jeunes de 20 ans et 5% des 29 ans. Enfin 57% des étudiants sont des femmes.

26% des personnes jeunes sont des ouvriers (12% d'ouvriers alors qu'ils sont 13% dans la société française) et des employés (14% d'employés, alors qu'ils sont 16% dans la société française).

Activités des jeunes selon l'âge



Source : calcul USH sur Recensement 2006

La décohabitation est plus difficile pour les plus jeunes en emploi précaire. En 2006, 33% des jeunes des 25-29 ans en contrat d'apprentissage et 32% des jeunes en intérim, vivent toujours chez leurs parents.

% de jeunes adultes vivant chez leurs parents selon les conditions d'emploi, en 2006

	population		(en millions)
	18-24 ans	25-29 ans	
En contrat d'apprentissage	74%	33%	0,3
Intérim	67%	32%	0,2
Emplois-jeunes, CES, contrats de qualification	58%	28%	0,2
Stagiaires rémunérés en entreprise	52%	26%	0,1
CDD, contrat court, vacataire...	53%	24%	0,9
CDI, titulaires fonction publique	50%	18%	3,1
Non salariés : Indépendants	55%	22%	0,1
Non salariés : Employeurs	52%	19%	0,1
Sans objet	69%	30%	4,7
ENSEMBLE	64%	22%	9,6

La décohabitation est évidemment difficile pour les plus petits revenus. Les chômeurs, les ouvriers et les employés sont surreprésentés chez les jeunes adultes vivant chez leurs parents.

% de jeunes adultes vivant chez leurs parents selon l'activité, en 2006

			population (en millions)
	18-24 ans	25-29 ans	
Autres personnes sans activité professionnelle	51%	19%	0,5
Chômeurs	69%	34%	1,2
Ouvriers	62%	27%	1,2
Employés	44%	18%	1,4
Professions Intermédiaires	46%	18%	1,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	34%	13%	0,4
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	49%	19%	0,1
Agriculteurs exploitants	70%	36%	0,03
Etudiants	70%	28%	3,9
ENSEMBLE	64%	22%	9,6

C/ Les jeunes et le logement social

Les jeunes locataires HLM :

Evolution du statut d'occupation des jeunes ménages (1973 -2006)

	1973	1988	2006
Propriétaires	12	15	13
Locataires du secteur social	20	29	19
Locataires du secteur privé	48	42	53
Autres statuts	20	14	16
Ensemble	100	100	100

Source : *Enquêtes Logement 2006*

29% des jeunes ménages étaient locataires du parc social en 1988. Leur part a sensiblement diminués pour atteindre 19% en 2006. Ce chiffre est inférieur à celui de 1973 où le parc social jouait un rôle presque exclusivement familial.

Le pourcentage des locataires de moins de 30 ans, dans le parc Hlm, est passé de 15% en 2000 à 11,6% en 2006.² Mais ils étaient 24% en 1984 ! Cette forte baisse est étroitement liée à la baisse du taux de rotation et au vieillissement de la population logée. Les nouveaux locataires de moins de 30 ans représentent néanmoins en 2006, près de 30% des attributions alors que les 18-25 ans représentent seulement 10,5 % des nouveaux locataires HLM (11,2 % en ZUS).

² Enquête occupation sociale

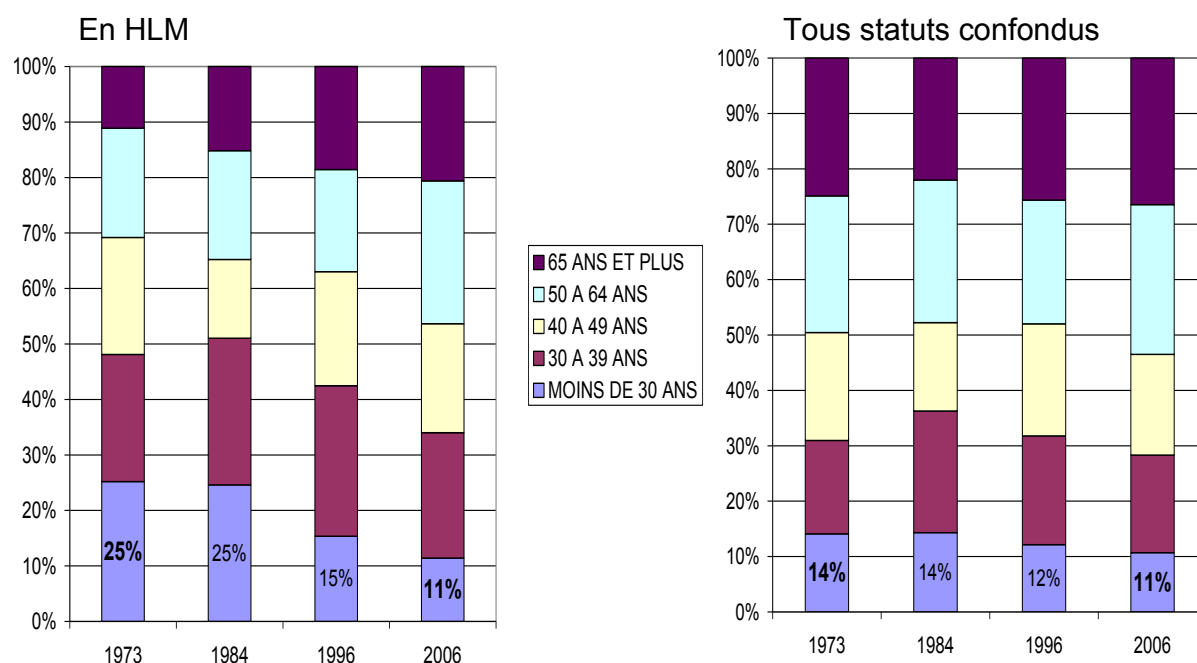
52 % des jeunes ménages sont logés dans le parc privé, beaucoup plus cher, notamment dans les zones de marché tendu et 22% dans le parc locatif social. Enfin, 12% sont propriétaires de leur logement.

Les jeunes locataires du parc social vivent le plus souvent en couple (74 %) et ont fréquemment des enfants (54 %). Ils sont moins diplômés que dans le parc locatif privé (15 % n'ont aucun diplôme et 35% ont le baccalauréat ou plus contre 4 % et 61 % dans le parc privé)³. Les étudiants représentent 1% des emménagés récents dans le parc HLM et plus de 10% dans le parc locatif privé.

Le parc locatif social est peu adapté pour l'accueil de jeunes isolés. Les studios représentent 5,3 % des logements HLM et les deux pièces 18 %, soit 23,3 % de petits logements alors que le parc locatif privé en compte près de 40%.

En 1973, les moins de 30 ans représentaient 25% des locataires HLM et les plus de 65 ans, 11%. Aujourd'hui les jeunes représentent seulement 11% des locataires HLM alors que les plus de 65 ans représentent 21%.

Évolution de l'âge des personnes de référence



Source : enquêtes Nationales logement

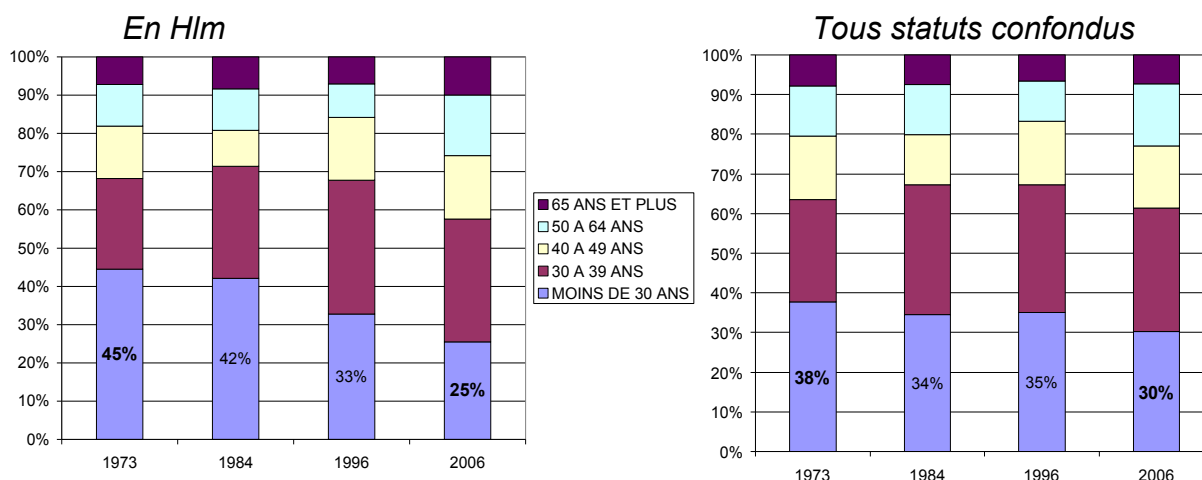
Les emménagés récents dans le parc HLM :

En 1973, nous constatons une surreprésentation des jeunes dans les attributions Hlm par rapport à l'ensemble de la population (45% contre 38%). Les moins de 30 ans représentent en 2006 235% des emménagés récents/

Si la part des moins de 30 ans parmi les emménagés récents est plus importante que celle des ménages logeant dans le parc HLM (25% contre 11%), on constate néanmoins une sous représentation des jeunes dans les attributions Hlm par rapport aux ménages mobiles (25% contre 30%).

2 Enquête nationale Logement.

Evolution de l'âge des personnes de référence- pour les emménagés récents



Les moins de 30 ans représentent 25% des emménagés récents, alors que dans les années 70, ce taux était de 45%.

D) Les jeunes et les territoires

Les jeunes de 18-30 ans sont plus présents sur certains territoires. 30 villes françaises regroupent les trois quarts des étudiants, à la fois dans les grandes agglomérations et en région parisienne, là où les marchés du logement sont le plus souvent très tendus.

Si l'on observe les zones qui présentent une attractivité particulière pour les 25-29 ans, Paris, Toulouse, Metz, Marseille, Aix, Lyon et Strasbourg et certains secteurs transfrontaliers représentent des zones d'activités très forte pour les 25-29 ans, mais également les marchés les plus tendus.

La carte (ci-dessous) de la densité des 25-29 ans par rapport à la moyenne de métropoles, montre bien que ces jeunes se trouvent massivement sur les territoires où la demande de logements sociaux est particulièrement forte.

18- 24 ans :

30 villes regroupent $\frac{3}{4}$ des étudiants

25-29 ans :

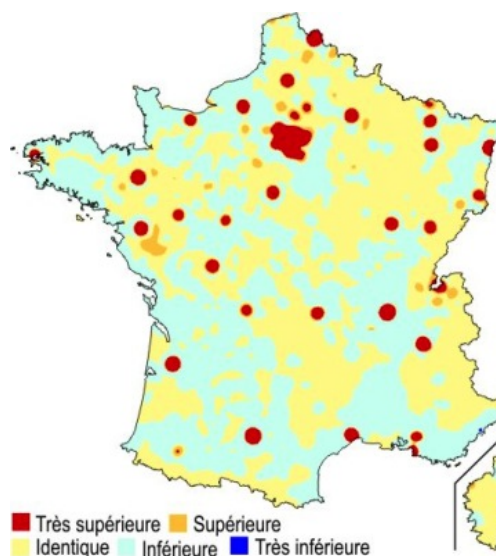
(70% en emploi, 10 % étudiants)

Attractivité particulière:

Paris, Toulouse, Metz, Marseille-
Aix, Lyon et Strasbourg

+ transfrontalier

Densité de 25-29 ans par rapport à la moyenne de métropole pour les



II - Problèmes et enjeux

A/ Les difficultés d'accès au logement

L'accès à un logement autonome est l'un des critères principaux du passage des jeunes à l'âge adulte. Or, quatre principales difficultés d'accès au logement des jeunes rendent ce passage particulièrement problématique :

- la précarité de l'emploi,
- des ressources limitées
- le montant des loyers et des charges locatives trop élevés⁴
- une solvabilité insuffisante par les aides à la personne.

De plus, les femmes ou les filles sont beaucoup plus vulnérables et connaissent de grandes difficultés sur le marché de l'emploi et plus encore pour l'accès au logement.

A ces problèmes s'ajoute celui plus spécifique des jeunes entre 18 ans et 25 ans, chassés du domicile familial, sans formation et sans aucune ressource (le RSA n'étant octroyé qu'à partir de 25 ans, sauf pour les jeunes ménages avec enfant).

Selon l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale⁵, 18% des publics en grande difficulté repérés par les structures oeuvrant dans le domaine de l'insertion sociale et professionnelle, les structures intervenant auprès de publics divers et les structures luttant contre la grande pauvreté sont des jeunes en rupture avec leur milieu familial. Ils sont soit en errance, soit hébergés dans des foyers ou chez des tiers ou encore vivent dans des squats. Ils peuvent connaître des difficultés psychologiques importantes. Leur environnement est marqué par la violence et par des situations de dépendance aux drogues ou à l'alcool.

Ces structures relèvent une aggravation de la situation de ces jeunes, liée à trois facteurs : le délitement des solidarités familiales, la baisse des moyens des structures d'accueil et l'affaiblissement des possibilités d'insertion professionnelle, notamment en raison de la crise économique actuelle.

B/ Les enjeux et les pistes de travail :

L'accueil de jeunes dans le parc locatif social représente non seulement un enjeu de mixité sociale, mais également une nécessité : celle de loger les nouveaux ménages. Les étudiants, par exemple, sont très peu présents dans le parc Hlm. L'offre de logements doit être aussi diversifiée avec l'accès des jeunes au parc locatif privé conventionné qui doit être développé dans le cadre des politiques locales de l'habitat.

Les difficultés d'accès des jeunes au logement autonome dans le parc social public et privé sont complexifiées par :

Une gestion de l'offre de logements peut adaptée aux demandes très diversifiées des jeunes :

- Des procédures de gestion de la demande et d'attribution peu réactives face à une demande qui nécessite des réponses immédiates.
- Des modalités d'enregistrement de la demande peu adaptées au mode de communication des jeunes générations habituées aux démarches sur internet.
- Une offre de logement inadaptée à la mobilité professionnelle.

Une multiplicité de statuts précaires avec le développement de l'offre de logements temporaires :

- Des conditions particulières d'occupation des logements : occupation temporaire du logement (apprentis, étudiants, saisonniers) voire périodique (formations en alternance).

⁴ Mission d'analyse des conditions d'accès au logement des publics prioritaires, CGEDD février 2010

⁵ Les phénomènes émergents en matière de pauvreté et d'exclusion sociale Christine Olm (CRÉDOC), Lettre de l'ONPES, 3 mai 2010.

- Le manque de moyens pour l'accueil, l'orientation, l'hébergement de jeunes en situation d'exclusion sociale et l'accompagnement vers et dans le logement.
- La faiblesse des moyens pour la gestion des logements temporaires par les associations comme tremplin vers l'accès au logement de droit commun.
- Le manque de logements en structures collectives.
- Les difficultés à faire glisser le bail en sous location avec les bailleurs sociaux vers un contrat de location pour le jeune.
- Le manque de moyens pour l'accueil, l'orientation, l'hébergement de jeunes en situation d'exclusion sociale et pour l'accompagnement vers et dans le logement.

Une faiblesse des dispositifs de solvabilisation des jeunes :

- La faiblesse, la précarité de ressources propres alors que les barèmes de l'APL ont évolué moins vite que les loyers plafond.
- Par ailleurs, les conditions d'octroi de l'APL ne sont pas favorables à la mobilité : délai de carence, situations de double voire triple résidence pour lesquelles l'APL est demandée etc. L'accès au logement nécessite des aides du FSL et du Locapass pour les jeunes ayant un lien avec l'emploi.

Un déficit de production de logements très sociaux (PLAI et PST ANAH) :

- Une production très insuffisante de logements très sociaux (PLAI et PST ANAH) avec des loyers adaptés aux niveaux des ressources des jeunes.
- L'absence de logements très sociaux nécessite des réponses adaptées en termes de produits logements et d'accompagnement.
- Le manque de mobilisation des collectivités locales pour élaborer des plans habitat pour les jeunes en diversifiant les modes de production des logements locatifs publics et privés conventionnés.

L'impossible décohabitation, pour de nombreux jeunes

Le coût des loyers privés nécessite que de nouvelles formes de location se développent :

- La colocation est très peu développée dans le parc locatif social alors que dans d'autres pays, c'est une pratique extrêmement fréquente. Comment l'organiser et la développer dans le parc locatif social ?
- La location directe nécessite, compte tenu de la précarité de l'emploi des jeunes, un dispositif de « garantie des risques locatifs ».

Les difficultés d'accès aux logements locatifs très sociaux par les jeunes :

- Des solutions sont à préconiser pour lever les freins à l'accès aux logements sociaux pour les jeunes. Dans les zones de marchés très tendus, le déclassement de logements intermédiaires en logements très sociaux est à développer, avec une compensation financière pour les bailleurs de l'État et des collectivités locales qui ne respectent pas les obligations de la loi SRU.
- L'application du droit de préemption urbain est nécessaire dans les communes qui ne respectent pas les obligations de la loi SRU pour augmenter l'offre de logements très sociaux et de logements foyers.

Le problème de la solvabilisation par l'APL se pose pour de nombreux ménages mais il prend une acuité particulière pour les jeunes en difficultés.

- Certains jeunes ont besoin de structures collectives qui encadrent et développent à la fois le lien social et l'accès à la formation. Ces structures sont elles aujourd'hui suffisantes ou adaptées pour répondre à la demande ?
- Enfin, l'augmentation très importante du nombre de jeunes SDF implique qu'une action volontariste doit être engagée notamment dans le cadre de la refondation du dispositif de l'hébergement mise en œuvre par le gouvernement et les associations sur la stratégie du « logement d'abord ».

III/ Proposition du Conseil Social

Même si de nombreux rapports ont été écrits sur le logement étudiant et il y a quelques années sur le logement des jeunes, notamment par le Conseil National de l'Habitat, le Conseil Social considère que le désintérêt des politiques du logement, vis-à-vis d'une catégorie qui représente l'avenir, pose question. Les jeunes sont le plus souvent des demandeurs de droit commun, ils ne bénéficient donc généralement pas de priorité pour l'accès au logement.

I/ Amélioration des politiques du logement :

Les quatre premières conditions pour améliorer le logement des jeunes ne sont pas liées directement à la problématique jeune :

- **Produire une offre suffisante et diversifiée de logements locatifs sociaux abordables.** La production d'offre nouvelle accessible par les jeunes doit être réalisée non seulement par les organismes HLM mais aussi par les associations et organismes agréés de maîtrise d'ouvrage d'insertion et par les bailleurs privés. Le désengagement de l'Etat sur la question du logement et le budget « peau de chagrin » des aides à la pierre ainsi que la ponction des crédits du 1% ne vont pas dans le sens souhaité.
- **Réactualiser les barèmes des aides à la personne et le forfait charges :** les aides à la personne doivent réellement permettre l'accès au parc locatif social. Le décrochage des loyers plafonds par rapport à une partie de loyers du parc social, la couverture faible des dépenses de charges par le forfait charge, le mois de carence, constituent de réelles difficultés pour tous mais avec une acuité particulière pour les jeunes.
- **Mettre en place dans le parc locatif social d'un système de garantie des risques locatifs pour tous :** dans le parc social, les cautions personnelles sont supprimées par la loi de modernisation pour le logement et de lutte contre les exclusions à l'exception des étudiants ne bénéficiant pas d'une bourse. Il est donc indispensable de préserver le LOCAPASS et d'élargir son application à l'ensemble des publics. Pour les associations qui gèrent du parc locatif privé à vocation sociale, l'accès à la Garantie des Risques Locatifs doit être assuré.
- **Favoriser une répartition équitable du logement social sur l'ensemble des territoires** pour que l'effort de solidarité soit partagé avec mise en œuvre volontariste de l'article 55 de la loi SRU qui impose 20% de logements sociaux sur certaines communes.

II/ L'ancrage territorial de la problématique sur le logement des jeunes :

- **Intégrer systématiquement la question du logement des jeunes soit dans les politiques locales de l'habitat** et notamment les plans locaux de l'habitat pour mettre en cohérence, les besoins des jeunes, la localisation des lieux d'apprentissage, de formation, d'étude et le logement.
- **Mettre en place dans chaque département, les plans départementaux pour le logement des jeunes.** Aujourd'hui, seuls 14 plans départementaux pour l'habitat des jeunes existent. Les Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) tout comme les nouveaux Plans Départementaux Hébergement et d'Insertion (PDAHI) n'intègrent pas de programmation pour les jeunes. Il est bien entendu nécessaire d'articuler les différents plans entre eux. La loi prévoit d'inclure le PDAHI dans le PDALPD pour introduire plus de fluidité entre tous les dispositifs d'hébergement prévus par la stratégie du « logement d'abord ». Elle doit faire de même pour les plans départementaux pour le logement des jeunes.
- **Soutenir ou mettre en place des dispositifs visant à informer les jeunes, les orienter, les aider dans leur recherche.** Ce rôle d'information sur les territoires est très utile pour guider les jeunes dans leurs recherches et favoriser la mise en regard offre - demande. Il est souvent tenu par les comités locaux pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ) qui aujourd'hui ne sont plus financés par l'Etat. La problématique des jeunes doit aussi être prise en compte dans le service intégré d'Accueil, Information, Orientation (SIAO) et les plates formes de services inter associatives créées pour l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement vers l'accès aux droits.

- **Mettre en place de plans de cohésion sociale territoriaux** en affectant des moyens financiers dédiés en fonction des besoins les plus urgents. Promouvoir l'acquisition de logements diffus en bon état, permettrait d'agir vite à trois conditions : que l'équilibre financier des opérations soit assuré, et que soient mise en place une gestion d'une part adaptée et d'autre part financée. Le développement de l'offre accessible doit aussi s'appuyer sur le levier du conventionnement du parc de logements privés avec ou sans travaux, conforté par la diffusion de la garantie du risque locatif.

III/ Une offre de logements adaptée aux besoins particuliers des jeunes

- **Développer une offre de logements de petite taille, abordables et bien localisés** en fonction des besoins locaux dans l'ensemble des parcs locatifs publics et privés conventionnés.
- **Développer d'une offre spécifique** : pensions de famille, résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, foyers éclatés dans le parc social pour les jeunes en mobilité, les jeunes travailleurs, les jeunes ménages en difficulté ou les jeunes en errance.
- **Mixer les populations des résidences pour les jeunes** (étudiants, travailleurs...) dans les parcs de logements publics et privés.
- **Amplifier l'offre existante par le déclassement de logements intermédiaires en logements très sociaux** sur les contingents des préfets et de l'Action Logement⁶ dans les zones de marchés très tendus.
- **Utiliser les logements disponibles dans le parc existant selon le principe de l'intermédiation.** La captation des logements à la relocation, doit pouvoir être pérennisée et développée dans les zones tendues. Les acteurs associatifs qui conduisent ces dispositifs doivent être rassurés dans le temps et les relogements assurés par la mobilisation des contingents.

IV/ Développer de nouvelles formules locatives pour l'accueil des populations jeunes

- **Développer la location directe en meublé** : les organismes la pratiquent en faveur des étudiants. La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions étend cette disposition aux jeunes de moins de 30 ans, aux titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans le cadre d'un contrat d'une durée d'un an. Des partenariats pourraient être développés entre les organismes d'HLM et les Centres de formation des apprentis, avec les chambres de commerce et d'industrie ou les missions locales pour le développement de ce type de formules en rendant possible, le cas échéant, une alternance d'occupation entre saisonniers et étudiants.
- **Annualiser les aides au logement des étudiants**, permettrait de mobiliser un plus grand nombre de logements (l'aide au logement est versée sur 12 mois bien que le logement ne soit occupé que pendant les 9 mois de l'année scolaire).
- **Développer la colocation dans le parc social** : l'intérêt de la colocation est de pallier la pénurie de petits logements, de diminuer le taux d'effort de chacun, mais exige une gestion particulière (choix des cohabitants, suivi des départs et de la contribution de chacun aux réparations locatives, prise en charge des compteurs etc.). Elle est mise en oeuvre par les bailleurs sociaux, notamment en faveur des étudiants. La loi de modernisation pour le logement qui clarifie les modalités juridiques de la colocation favorise son développement. La loi ouvre notamment la possibilité de louer des logements en colocation à des étudiants, des personnes de moins de 30 ans ou des personnes en insertion professionnelle pour une durée limitée. La mise en oeuvre de cette disposition pourra donner lieu à des expérimentations de « circuits courts d'attribution ».
- **Renforcer les dispositifs d'intermédiation locative**, permettant à des associations de prendre à bail des logements locatifs et de gérer la rotation. Certains CLLAJ gèrent une offre de logement proposée en sous-location. Des Agence Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) pratique le mandat de gestion. D'autres s'appuient sur une offre de logement gérée par une association, un foyer de jeunes travailleurs ou dans le cadre de conventions avec un bailleur social.

⁶ Ex 1% logement

Toutes ces nouvelles formules doivent favoriser une gestion plus souple des entrées et sorties des logements, la colocation, la mise à disposition de logements meublés etc. Les associations souffrent de la précarité de leurs moyens de fonctionnement. Leur réactivation et leur développement sont une condition d'une amélioration du logement des jeunes en mobilité ou en situation précaire. Ceci suppose des moyens pérennes de fonctionnement et le cautionnement des associations concernées.