



Un toit pour chaque jeune

Un défi pour l'habitat, une chance pour les territoires

L'OFFRE DE LOGEMENT EN MILIEU DIFFUS URBAIN



Groupe de travail

Jannick BASTIAN, CLLAJ de Versailles

Céline DI MERCURIO, Adoma

Malika MEDJELLEKH, Sauvegarde de l'Adolescence à Paris

Aude MESSEAN, Le PariSolidaire

Patrick PANNEVEL, L'Appart, Gennevilliers

Patricia VENDROUX, CEP Entraide étudiants

Sophie VIVIEN, Relais Jeunes, Seine et Marne

Rapporteur

Jean-Louis TOMUS, CLLAJ de Paris

Les besoins (1)

Des demandes à prendre en compte

- **L'indépendance** : liée à la fois à la mobilité et aux fréquents changements de situation professionnelle des jeunes. L'insertion professionnelle doit permettre d'envisager un projet de décohabitation du domicile parental.
- **Les transports** : face au logement, ces jeunes "urbains" sont deux fois plus mobiles que l'ensemble de la population: nécessité de faciliter leurs possibilités de déplacement.

Les besoins (2)

Dans cet objectif, il est nécessaire :

- **D'informer les jeunes** : ils ont besoin d'un accompagnement et d'outillage dans le cadre de leur recherche de logement. L'Accueil, l'Information, l'Orientation sont essentiels et doivent être organisés.
- **De faciliter l'accès dans le logement** : les mécanismes d'obtention d'un logement sont actuellement lourds. Le parc privé est trop souvent inaccessible et ne correspond pas aux critères spécifiques du public jeune. L'accès au parc social est trop complexe.
- **De développer l'offre de petits logements** adaptée à la composition des ménages, jeunes célibataires ou couples.

Les besoins (3)

Les conditions matérielles

Solvabilité : besoin essentiel d'assise financière. Le taux d'effort ne cesse d'augmenter pour les jeunes. Les différents contrats de travail proposés aux jeunes sont incompatibles avec les critères et la complexité d'attribution d'un logement.

Les coûts et aides relatives aux coûts : les jeunes ont besoin d'aides financières spécifiques pour leur premier logement, d'autant que le mois de carence sur les aides au logement les pénalise.

Garanties et garants : besoin d'une clarification et d'une égalité des documents nécessaires lors de la demande de logement et dans le traitement de la mise en place des garanties.

Les besoins (4)

- **Un accompagnement pédagogique et social** : soutien et accompagnement spécifiques tout au long du parcours qui mène à l'autonomie.

Les freins (1)

... d'ordre financier

- **Prix des loyers/ ressources** : les loyers et redevances sont trop élevés au regard des revenus des jeunes. Sur l'Ile-de-France, en 5 ans, les loyers ont augmentés en moyenne de 30%.
- **Coût de la recherche d'un logement** trop élevé.
- **Un "reste à vivre" très bas** : coût d'entrée dans les lieux, factures énergétiques, assurances, impôts ...
- **Coûts du foncier**, des mises à disposition, des rénovations et des mises aux normes.
- **Fiscalité** (bailleurs privés) : réglementation insuffisante et / ou inadaptée en fonction des territoires et des statuts.

Les freins (2)

... d'ordre réglementaire

- **Inadaptation des politiques et des pratiques** administratives nationales et locales :
 - ✓ Programme national de rénovation urbaine (août 2003)
 - ✓ Plan de cohésion sociale (janvier 2005)
 - ✓ Engagement National pour le Logement ENL (juillet 06)
 - ✓ Loi DALO (mars 07)
- Hormis les étudiants, peu de place spécifique pour le logement des jeunes.
- Très peu de réalisations sur les 32 propositions pour le logement des jeunes issues de la DIDOL*.
- Un nombre insuffisant de départements ont mis en place un Plan Logement Jeune.

*Délégation Interministérielle pour le Développement de l'Offre de Logement

Les freins (3)

... dus à l'environnement

- **Image du jeune** : le jeune est principalement perçu comme à l'origine des problèmes d'intégration dans la vie sociale. Réelle "discrimination" à l'égard des jeunes.
- **Pénurie de logements** : les jeunes sont les premiers à souffrir de la crise du logement en milieu urbain. Les petites surfaces sont chères et moins attractives.
- **Précarité des emplois** : remontée du chômage principalement chez les jeunes, intérim, stages, CDD, temps partiel.
- **Difficultés spécifiques pour les saisonniers**
- **Distance par rapport à l'activité** : il existe souvent des distances importantes entre le (ou les) lieu(x) de travail et le logement avec une inégalité importante selon les territoires.

Les apprentis

Des difficultés supplémentaires

- **Besoin de 2 logements différents** en fonction du lieu de formation et du lieu de travail chez le maître d'apprentissage
- **Aides financières limitées à un seul logement**
- **Inadéquation des internats** pour les plus âgés
- **L'APL** supprime l'aide familiale, lorsque le jeune apprenti est inscrit sur le foyer fiscal des parents
- **Absence de solutions dans le diffus** pour les mineurs
- **Revenus trop bas** par rapport au prix du marché de l'immobilier.

Les réponses (1)

Des solutions locales

- **Planifier** : inscrire systématiquement la question du logement des jeunes dans les différents plans départementaux et locaux.
- **Augmenter** la proportion de petits logements.
- **Imposer** un quota de logements "jeunes" et revoir les procédures d'attribution dans le parc social.
- **Adapter le coût du foncier** pour les promoteurs avec la possibilité de préemption de terrains et/ou des montants régulés par l'État.

Les réponses (2)

Des mesures nouvelles ou mieux adaptées

- **Agrément résidence sociale** pour les programmes diffus : permettre que les logements "éclatés" en diffus puissent obtenir la qualité de résidence sociale avec les avantages inhérents.
- **Aides et fléchage pour les jeunes** : créer à l'échelon national des outils d'information spécifiques pour les jeunes en recherche de solution de logement.
- **Revoir le cadre juridique et fiscal**
 - de la colocation
 - du logement "intergénérationnel"
 - du statut de "jeune au pair"

Les réponses (3)

Une meilleure communication

Pour permettre aux jeunes un accès au logement :

- **accompagner** la recherche de logement: soutenir les missions éducatives et d'accompagnement grâce au développement de structures de type CLLAJ ou Service Logement qui assurent des missions d'accueil, d'information et d'orientation.
- **centraliser** les informations : grâce à un "guichet-unique".
- **organiser** des campagnes d'information en direction des bailleurs privés à travers les réseaux et fédérations professionnelles concernés.
- **promouvoir** les dispositifs existants auprès des bailleurs privés et des gestionnaires de biens

Des stratégies

- **Le partenariat** : mise en place et promotion d'actions en synergie avec les acteurs locaux.
- **Les territoires** : générer une offre nouvelle pour les jeunes passe nécessairement par une connaissance approfondie du terrain et des territoires et l'appui des pouvoirs publics.
- **L'observatoire** : développer des stratégies et des outils pour répondre aux besoins des jeunes sur un territoire afin d'élaborer une politique efficace.