



Deuxième réunion du groupe de travail « logement et insertion sociale des jeunes »

Le 08/04/2009 – Salon A, Ministère de la Santé et des Sports, 14 avenue Duquesne, Paris 7^e

Nicole MAESTRACCI, Présidente de la FNARS, Présidente du Tribunal de grande instance de Melun, co-pilote du groupe souligne l'intérêt de pouvoir disposer de comptes-rendus écrits de séance en séance et d'un relevé des points de consensus qui se dégagent. Plus globalement, il faut bien poser la méthodologie de travail pour pouvoir capitaliser sur les points d'accord et les axes de réflexion et d'action qui se dégagent au fil des échanges.

David GRUSON, rapporteur du groupe constate l'accord de l'ensemble des membres du groupe sur ce point et invite les membres qui rejoignent le groupe de travail à une prise de parole liminaire s'ils le souhaitent.

Sabine BAIETTO-BEYSSON, directrice générale de l'ANAH fait valoir que la question principale sur le logement des jeunes est la suivante : faut-il des remèdes généraux ou des remèdes spécifiques ? Il n'est pas sûr que l'ANAH puisse développer une politique spécifique.

Nicole MAESTRACCI estime que la plupart des problèmes évoqués ne concernent pas seulement les jeunes mais relèvent de la problématique générale de la crise du logement, qui a fait l'objet de nombreux rapports et recommandations, non toujours suivis d'effet. Il faut donc isoler ce qui est spécifique aux jeunes dans cette problématique générale..

La question du logement autonome met en évidence des choix de société : Entre liberté et contrainte, quels sont les jeunes qui doivent être logés ? A quel moment considère-t-on qu'ils sont demandeurs de logement autonome ? Doit-on seulement loger les jeunes qui sont contraints de quitter leur famille ou tous ceux qui le souhaitent ? Cela pose la question du projet de société. Dans les pays d'Europe du Nord, on encourage les jeunes à être très rapidement autonomes quelle que soit la situation de leurs parents ?

Cela pose évidemment le problème de la nature des aides : aide-t-on directement le jeune pour qu'il soit autonome, ou aide-t-on sa famille pour qu'elle le prenne en charge le plus tard possible ?

Le rapport du Plan allait plutôt dans le sens d'une autonomie précoce des jeunes en termes de logement. Cette approche a des conséquences en termes de politique publique.

Emilie COUTANCEAU, conseillère régionale d'Aquitaine, représentante de l'Association des régions de France présente l'expérience mise en œuvre dans sa région sur l'aide à l'accès au logement des jeunes.

Un schéma régional du logement des jeunes a été adopté en Aquitaine. Il faut partir d'une analyse fine du parcours locatif des jeunes. L'analyse des travaux sur le logement doit se fonder sur une approche des parcours d'insertion. Une étude a été faite et s'est focalisée sur les primo-salariés. Le périmètre des jeunes étudiés est celui correspondant au champ d'intervention des régions : jeunes en formation, jeunes suivis en mission locale. Il faut avoir une mixité des réponses sur le logement des jeunes.

D'un point de vue opérationnel, trois réponses ont été mises en œuvre :

- Une réponse à la nuitée : le cadre juridique est, en l'état, inadapté ;
- Une réponse sur les besoins en logement de moyen séjour. Par exemple, pour les jeunes saisonniers, il faudrait ouvrir les internats de lycée en période estivale.
- Sur les réponses à long terme, il faut développer une offre de logement adaptée aux besoins des jeunes. Dans cette perspective, la région Aquitaine a porté un projet innovant, en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations, sur la sécurisation des parcours locatifs des jeunes.

David GRUSON souligne l'intérêt de présenter ce projet de façon plus complète au groupe de travail. Il évoque l'expérience également portée par le Conseil général du Bas-Rhin sur la sécurisation des parcours locatifs des jeunes. *Frédéric BIERRY*, conseiller général en charge du dossier logement, a également accepté de présenter ce projet devant le groupe de travail, lors de la séance du 29 avril prochain.

Nicole MAESTRACCI souligne, pour aborder les questions relatives au logement des jeunes, l'importance des notions de diagnostic territorial et de suivi des parcours des jeunes.

Evelyne LARBIER (Mission locale, CLLAJ) fait valoir que sur 1,2 millions de jeunes suivis en mission locale, 20 à 25 % sont affectés par des problèmes de logement. Elle souligne le déploiement, dans le Val-de-Marne, de dispositifs maillés entre l'Etat et le Conseil général. Dans ces structures qui représentent globalement 170 places, les jeunes ont une durée maximale d'hébergement. Le reste à vivre y oscille entre 50 et 150€

Pierrette CATEL (Conseil national des missions locales) insiste sur une étude en cours sur le public mission locale sur les âges de décohabitation. Cette étude permettrait de disposer de données comparées sur les territoires en ZUS et les territoires qui ne sont pas en ZUS.

Alexandre AUMIS (sous-directeur programmation, travaux, contractualisation, CNOUS) estime qu'il faut intégrer de façon systématique un volet logement des jeunes dans le PLU et examiner la question de l'inclusion du logement des jeunes dans le contingent SRU.

Il faut, en outre, tenir compte du parcours résidentiel des jeunes. Il faudrait avoir une progressivité des loyers tenant compte du parcours de formation des jeunes.

Juliette FURET (USH) estime que le constat d'une insuffisance de l'offre doit être corrélé plus globalement avec l'insuffisance de l'offre abordable. Le lien avec la région est essentiel. Il ne faut pas trop segmenter l'entrée pour ne pas gêner la fluidité du marché.

Nicole MAESTRACCI rappelle qu'il y a une insuffisance générale d'offre accessible aux revenus modestes. Il faut faire le constat d'un retard de construction de logements très sociaux et d'une insuffisante mixité sociale. Au sein de ce problème général et bien connu, nous devons évaluer les besoins particuliers des jeunes : mobilité, saisonnalité pour les étudiants, solvabilisation, accès sécurisé au logement, colocation, intermédiation locative etc... .

Sabine BAIETTO-BEYSSON estime que l'intermédiation locative est une solution ponctuelle. Plus globalement, il faut regarder s'il existe des freins particuliers au développement de l'offre. En réalité, c'est plutôt plus facile de développer des logements pour les jeunes. Il n'y a pas de freins particuliers d'ordre politique.

Nicole MAESTRACCI souhaite recentrer les débats et qu'un échange puisse d'abord intervenir sur le logement étudiant.

Simon COTTIN-MARX (collectif Jeudi Noir) indique qu'à Paris, il n'existe que 3 700 places en logements étudiants. Le parc public est trop faible. Il faut aussi, à court terme, agir sur le parc privé. Les logements disponibles dans ce parc sont, en pratique, inaccessibles. Il faudrait modifier la GRL et l'universaliser.

Il faudrait également limiter les demandes les pièces et les garanties que peut demander un bailleur.

S'agissant des logements inoccupés, l'amendement LANCELOT à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend possible un bail précaire. Il faudrait forcer les organismes propriétaires des logements vides à louer les immeubles à tarifs avantageux. Ces organismes pourraient, sur des baux de quatre, cinq mois proposer de louer ces logements à des associations.

Christine GAUTHIER (DIDOL) indique que ce décret est en cours de rédaction. Il faut lever les obstacles. Le système LANCELOT est intéressant mais profiterait davantage à des jeunes en insertion qu'à des jeunes étudiants.

Nicole MAESTRACCI interroge la DIDOL sur l'évaluation du nombre de bâtiments mobilisables à ce titre.

Christine GAUTHIER souligne la difficulté de disposer d'une telle évaluation.

Nicole MAESTRACCI revient sur la thématique connexe de la réquisition des logements vacants. Quand les services de l'Etat se penchent sur cette question, les évaluations de logements effectivement disponibles sont souvent limitées.

Simon COTTIN-MARX (collectif Jeudi Noir) indique qu'à Paris, selon EDF, 50 000 logements ne disposent pas de boîtiers électriques. Des bâtiments en bon état sont laissés vides. Selon l'INSEE, 150 000 à 300 000 seraient logements mobilisables sur Paris.

Pour *Paul PHILIPPOT (directeur juridique de l'UNPI)*, la question centrale est celle de la garantie du paiement des loyers. Il s'agit moins d'améliorer les garanties existantes que d'en

améliorer la lisibilité. L'articulation entre la GRL et le LOCAPASS est critiquable de ce point de vue. La GRL n'est pas lisible pour le grand public. Le Pass-GRL n'a, en réalité, pas de valeur. GRL-gestion n'est pas la compagnie qui assure, le bailleur doit lui-même trouver une compagnie d'assurance, ce qui n'est pas lisible. GRL-gestion est un dispositif d'assurance payant.

Le LOCAPASS présente, au contraire, l'avantage d'être gratuit. La loi BOUTIN aggrave cette situation en interdisant le cumul caution / assurance loyers-impayés.

Nicole MAESTRACCI souligne, plus globalement, la question de la complexité du système d'aide à l'accès au logement des jeunes. Cela pose la question du guichet d'entrée dans le dispositif, fortement mise en exergue lors de la première séance.

Juliette FURET rappelle que le LOCAPASS s'applique dans le parc social. Sur le risque « impayés », il faut mieux couvrir le public jeunes.

Emilie COUTANCEAU revient sur la création, en Aquitaine, d'une garantie pour les publics non couverts. Le dispositif va être étendu prochainement. La région Aquitaine a décidé d'étendre le dispositif aux apprentis et stagiaires de la formation professionnelle.

Sur le guichet unique, la région va créer un dispositif avec la direction régionale de la Caisse des dépôts. Les jeunes disposeront d'un numéro d'accès auprès des prescripteurs et l'offre serait mutualisée.

Cindy PETRIEUX (Confédération étudiante) estime que le logement doit être adapté selon les besoins des étudiants. L'occupation des logements étudiants est très aléatoire. Dans une cité à Nancy, 25 % de logements sont vides à cause de départs en stage fin mars. Cela pose la problématique de l'engagement sur douze mois des studios CROUS (d'août à août). Les cas ouverts pour rendre son logement sont limités au PACS, au mariage ou aux cas de maladie. Sur la réhabilitation des casernes militaires pour construire des logements étudiants, c'est une bonne idée sur le principe. Cependant, le plan campus incite à pouvoir disposer de lieux de vie donc il faut faire attention à garder une proximité avec les centres villes.

Plus globalement, la question qui se pose est la suivante : comment permettre aux étudiants d'accéder à l'autonomie pour le logement? Il y a clairement besoin d'un guichet unique sur l'offre de logement.

Bernard LOTH (FO) fait valoir que le groupe aurait intérêt à entendre le président de l'APA-GL. Il y a, en l'état, un problème d'application de la GRL par l'administration et un problème de rémunération des assureurs sur un risque qui n'existe pas. Les parlementaires en CMP ont prévu la participation financière effective de l'Etat.

La question de fond est celle de la volonté politique du Gouvernement. Des communes, en carence de logements sociaux, bénéficient aujourd'hui d'exonérations de pénalités. Le préfet devrait exercer son droit de préemption urbain. En cas de dépôt d'un DIA, le préfet devrait pouvoir exercer son droit de préemption dans le délai de deux mois.

Il est malheureux qu'au moment de la liquidation de la MNEF les collectivités locales n'aient pas été mises en mesure d'exercer leur droit de préemption.

Dans les Hauts-de-Seine, le Préfet a systématiquement délégué son contingent préfectoral aux communes. Il a demandé de prendre en compte le public « jeunes » dans les zones tendues. Cette mesure devrait être systématisée.

Sur le LOCAPASS, le public est connu. L'Etat se défait de la couverture des autres publics. En Poitou-Charentes, une convention a été conclue pour permettre la prise en compte de la cotisation GRL pour faciliter l'accès au logement privé. L'équivalent de la prime est versé au propriétaire.

Le département de la Réunion étudie avec l'APAGL la possibilité de garantir les risques locatifs pour les étudiants qui veulent poursuivre leurs études.

Nicole MAESTRACCI insiste sur le fait que les contingents préfectoraux sont déjà insuffisants pour répondre aux besoins, qu'il s'agisse des jeunes ou de tous les autres publics. Quant aux communes en carence au titre de la loi SRU, il est certain que l'état n'a pas jusqu'à présent manifesté une volonté très forte de faire évoluer la situation.

Bernard LOTH relève qu'il n'existe pas d'évaluation du nombre de logements vacants taxés. Il faudrait produire des statistiques dans les zones tendues.

Christine BEGUINOT (Association des directeurs de mission locale) considère que, sur les jeunes en insertion, il faut une GRL lisible étendue au public en insertion. Il faudrait avoir des centrales de gestion de chambres-relais de qualité. Le logement intergénérationnel est intéressant mais il crée une interdépendance. Sur le parc public, le volet « jeunes » doit être intégré dans les PLH et les conventions d'utilité sociale.

Nicole MAESTRACCI constate que, dans le cas des chambres d'hôte, peu de logement dispose d'une entrée autonome. Il y a, à cet égard, une possibilité d'OPAH thématiques.

Sabine BAIETTO-BEYSSON constate, sur ce point, que les étudiants ne voudront pas d'un deuxième accès en milieu rural.

Salim DIDANE (UNHAJ) revient sur l'option d'un guichet unique en faisant valoir qu'il faudrait une lisibilité unique sur les solutions existantes.

Il faudrait, en outre, une garantie universelle mais dont le surcoût ne devrait pas être répercuté sur le loyer.

Un travail est mené, dans le cadre du PUCA, sur une étude sur les spécificités des besoins des logements étudiants. Il en ressort que des campus excentrés ne répondent pas forcément aux besoins. Il y a un réel besoin de petits logements dans le parc social.

Il faudrait généraliser les plans départementaux pour le logement des jeunes. Sur les APL, le délai de carence pénalise beaucoup les jeunes.

Sur le développement de l'offre, il faudrait inclure le logement des jeunes dans les conventions de délégation de compétence.

Simon COTTIN-MARX (collectif Jeudi Noir) intervient sur la question de la colocation en faisant valoir qu'il est très dur de trouver un appartement. Les propriétaires sont effrayés. Il faudrait généraliser les formules de locations et sous-locations solidaires.

Jean-Louis TOMUS (UNCCLAJ) estime que, sur les secteurs tendus, il faut avoir une action forte dans le parc social. L'UNCCLAJ demande des quotas de logement pour les jeunes dans les programmes neufs.

Quentin GEORGET (PDE) estime que le Plan de relance va permettre l'atteinte des objectifs du plan ANCIAUX. Il faudrait introduire un label qualité / prix pour les logements privés et examiner des exonérations de taxe d'habitation et de taxe foncière pour le logement des jeunes.

La convention qui existe en Aquitaine est positive.

Il faudrait, par ailleurs, généraliser un principe de semestrialisation du logement des jeunes.

Stéphane BEAUDET (Maire de Courcouronnes, Co-pilote du groupe de travail), constate que si ce principe était retenu, le jeune devrait pouvoir rester dans le logement à l'expiration du semestre.

Ahmel DJIOUI (UNCCLAJ), considère que le guichet unique ne peut se limiter à un portail internet. Sur les solutions de logement dans le parc privé, il faudrait une législation sur l'augmentation des prix des loyers au moment du changement de locataires. Un guichet unique existe sur Romans et joue une fonction d'intermédiation auprès des propriétaires. Sur Perpignan, des acteurs locaux voudraient également développer un guichet unique avec une forte implication du Conseil général.

Paul PHILIPPOT (UNPI) rappelle le principe de liberté de fixation des loyers en cas de changement de locataire. Dans le contexte que nous connaissons, il n'est pas sûr que le risque de hausses massives se matérialise.

Nicole MAESTRACCI interroge le groupe sur l'objectif à assigner à un guichet unique. Elle rappelle l'objectif fixé par Martin HIRSCH de placer tous les jeunes en situation d'emploi ou de formation. Une question se dégage : faut-il un droit opposable au logement des jeunes ?

La question est, en réalité, de savoir comment, sur un territoire donné, l'ensemble des acteurs donnés garantit la prise en charge de tous les jeunes. L'Etat doit intervenir en filet de dernier recours.

Stéphane BEAUDET rappelle que, dans 100 % des cas, la réponse en terme d'offre de logement, vient d'autres personnes que les jeunes. Il insiste sur l'importance des questions foncières et sur la nécessité d'inclure le logement des jeunes dans le quota SRU. Sur l'Ile-de-France, les parcours résidentiels dysfonctionnent notamment sur les personnes âgées. Celles-ci rencontrent des difficultés pratiques pour passer d'un logement plus grand à un logement plus petit.

Armelle TIEHY (représentante d'un réseau logement intergénérationnel et Maire-adjointe de Chaville) fait valoir que, dans sa commune, un foyer de logements pour personnes âgées sous-utilisé a été mis à la disposition du CROUS. La réhabilitation de ce foyer n'a pas pu aboutir donc le partenariat n'a pas tenu sur la durée.

Alexandre AUMIS cite l'exemple – réussi – d'une résidence pour personnes âgées au Havre réutilisée pour faire du logement pour étudiants. Sur le guichet unique, un exemple concret

existe, dans beaucoup de CROUS, et permet une articulation des thématiques logement-orientation. Il faudrait mettre en place d'une charte de fonctionnement du guichet unique.

Jean-Jacques TARTINVILLE (directeur général de l'ALJT) mentionne une autre opération similaire réussie de conversion d'une résidence pour personnes âgées à l'Ile-Saint-Denis (Seine-Saint-Denis).

Stéphane BEAUDET estime que les débats ont surtout porté sur les étudiants. Il ne faut pas oublier que la jeunesse, ce n'est pas seulement les étudiants. Cette « autre jeunesse », quand elle est active, on peut parvenir à trouver des solutions. En revanche, une partie de ces jeunes est confrontées à des difficultés lourdes, parmi lesquels on doit relever des problèmes majeurs d'accès au logement.

David GRUSON remercie les co-pilotes du groupe pour leur animation de cette séance d'échanges et l'ensemble du groupe pour sa participation. Afin de pouvoir répondre aux attentes de structuration de la méthodologie de travail, il propose, pour les prochaines séances, que les membres puissent apporter leurs contributions sous trois formes :

1/ La production des études et travaux en la possession des différentes organisations sur le recensement des besoins de logement des jeunes ;

2/ L'identification des propositions prioritaires à mettre en œuvre pour renforcer l'accès des jeunes au logement ;

3/ L'identification des thèmes prioritaires d'expérimentation à porter dans le cadre de l'appel à projets « logements des jeunes » du fonds d'expérimentation jeunesse.

Thématiques prioritaires qui se dégagent à l'issue des deux premières séances du groupe de travail

- **Constat du déficit de connaissance : qui sont les jeunes ? Quels sont leurs besoins ? Quels sont leurs parcours ?** Ce qui nécessite d'une part, de croiser des données concernant les ressources, la formation, l'emploi, les difficultés sociales et professionnelles, les liens familiaux, et d'autre part de conduire des études longitudinales sur leurs parcours.
- **Nécessité d'élaborer des diagnostics territoriaux : besoins des jeunes (tous les jeunes et pas seulement tel ou tel catégorie en fonction du commanditaire de l'étude) sur un territoire donné, adéquation des réponses aux besoins, obstacles identifiés ...** Cette approche nécessite de penser le système à partir des jeunes eux-mêmes et non pas des catégories administratives dans lesquelles ils ne se reconnaissent pas nécessairement. Elle oblige aussi à se poser la question des priorités dans un contexte de pénurie générale de logement.
- **La mise à jour des choix de société que révèle la politique de logement des jeunes. L'autonomie des jeunes est-elle un droit ? Si tous les jeunes doivent être soit en emploi, soit en formation, ne faut-il pas en déduire que chaque jeune doit pouvoir bénéficier d'un logement, indépendamment de la situation de ses parents et quelles que soient ses ressources ? Faut-il diriger les aides vers les jeunes eux-mêmes ou vers leurs familles, ou conserver le système hybride que nous avons aujourd'hui ?**
- **La question du logement ne peut être pensée séparément des politiques d'insertion sociale et professionnelle des jeunes. Un logement autonome est un préalable mais pas une fin en soi.**
- **La nécessité d'une simplification de l'accès des jeunes aux dispositifs d'aides. Des formules de guichets uniques pourraient être expérimentées dans cette perspective.**
- **La sécurisation des parcours locatifs. Les dispositifs existants (GRL-LOCAPASS) ne sont pas suffisamment lisibles et articulés entre eux pour les jeunes. Ils ne couvrent en outre pas tous les publics jeunes. Des expérimentations locales de mécanismes permettant de couvrir tous les publics jeunes pourraient être encouragées ;**
- **Les perspectives de développement du parc accessible. Les réflexions pourraient se poursuivre dans plusieurs directions : 1. La mobilisation des ressources foncières existantes en faveur de projets dédiés au logement des jeunes ; 2. La mobilisation parallèle du parc social et du parc privé en faveur du logement des jeunes ; 3. Le recours à des modalités de logement ou d'hébergement originaux : colocation, formules d'habitat pour les jeunes en insertion professionnelle, sous-locations, système Lancelot...**
- **Insérer le logement des jeunes dans des documents de cadrages stratégiques (plans départementaux pour le logement des jeunes, programmes locaux de l'habitat).**

