



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

Le 15/04/2009 – Salon C, Ministère de la Santé et des Sports, 14 avenue Duquesne, Paris 7^e

Nicole MAESTRACCI, Présidente de la FNARS, Présidente du Tribunal du grande instance de Melun, co-pilote du groupe rappelle les questions-clés évoquées lors des réunions précédentes. Elle insiste sur la mobilisation de réponses générales à la crise du logement comme la réservation d'une part de logements très sociaux dans tous les nouveaux programmes de construction. Elle souligne la nécessité de ne pas trop se centrer sur le public étudiant et de ne pas segmenter les approches.

1. Echanges sur la politique conduite par la Région Aquitaine en matière de logement des jeunes

Emilie COUTANCEAU, conseillère régionale d'Aquitaine, représentante de l'Association des Régions de France présente la politique conduite par la région Aquitaine en matière de logement des jeunes (présentations jointes au dossier de la séance). Cette politique s'appuie, en particulier, par la réalisation d'un diagnostic précis des besoins de logement des jeunes.

Parmi les dispositifs institués, la région Aquitaine a mis en place, en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations, un fonds mutuel de garantie des loyers et une aide au financement du dépôt de garantie. 600 à 700 jeunes ont bénéficié de ce dispositif avec un taux faible de sinistralité (0,12 %) sur le mécanisme de garantie des loyers. L'un des enseignements à retirer de cette expérience est que le vrai frein à l'accès au logement des jeunes, c'est la caution locative.

Dans ce dispositif, le CROUS fait le lien entre les étudiants et les propriétaires et un prestataire s'occupe du montage du dossier dans un esprit de médiation et de dialogue.

La Région apporte, par ailleurs, son soutien à deux associations intervenant en matière de logement intergénérationnel et à une agence immobilière sociale à Pau.

Pour construire ce plan, la Région Aquitaine s'est appuyée sur un diagnostic global établi au niveau des territoires. Il en ressort qu'il vaut mieux ne pas raisonner par types de publics mais avoir une mixité des solutions de logement pour les jeunes. Il faut réfléchir sur des modes de

logement plutôt que sur des publics dans un contexte où les parcours des jeunes sont marqués par davantage de mobilité.

La Région mobilise, par ailleurs, un prestataire pour la prospection de logements pour les jeunes chez les particuliers et expérimente le déploiement d'un site internet régional sur le logement des jeunes.

Elle constate les difficultés de mobilisation des APL-ALS en raison des doubles domiciliations et des faibles durées de séjours dans les logements des jeunes.

Nicole MAESTRACCI dégage les éléments de cette intervention susceptibles d'être transférables au niveau national :

- L'importance de l'évaluation préalable des besoins ;
- Le repérage des publics qui échappent aux différents dispositifs ;
- La mise en œuvre d'une stratégie volontariste avec des objectifs à la fois chiffrés et qualitatifs.

Cette expérience conduit à soulever des questions de fond : comment arbitrer entre les publics jeunes et non jeunes ? Faut-il s'adresser à des publics spécifiques ou à une universalité de publics ? Chaque jeune a-t-il droit à un logement autonome ? Face à des parcours chaotiques des jeunes dans le logement, il vaut mieux raisonner par types de logements.

Emilie COUTANCEAU considère que, sur les publics qui échappent aux différents dispositifs, il faut travailler en liaison étroite avec les départements. La garantie du droit à un logement autonome doit pouvoir s'appliquer aux jeunes en parcours de formation ou en échec dans les parcours de formation. Elle note que, sur le dispositif aquitain de garantie des loyers, un plafond de ressources avait été appliqué sur la première année de fonctionnement du dispositif puis a été levé sur la deuxième année.

Stéphane BEAUDET (Maire de Courcouronnes, Co-pilote du groupe de travail) revient sur la question de savoir un jeune doit avoir droit à un logement. Il fait valoir que ce questionnement interroge la notion même de jeune. Il y a, aujourd'hui, un impact des statuts dans lesquels se trouvent les jeunes sur leurs conditions d'accès au logement. Il salue l'initiative de la Région Aquitaine qui va dans le sens d'une vraie politique volontariste. Il souligne, en particulier, l'intérêt de construction d'un schéma régional de logement des jeunes. Le PLH devrait également être un levier pour développer le logement des jeunes. Il interroge *Emilie COUTANCEAU* sur les autres partenaires financiers impliqués dans la démarche.

Emilie COUTANCEAU souligne la contribution du CROUS sur les financements étudiants.

Hervé MAHL (Président de l'UNCLAJ) souligne la nécessité de réfléchir concrètement à la mise en œuvre de ces politiques pour le terrain. Il y a besoin d'une énergie de proximité, régulière.

Stéphane BEAUDET relève la pertinence de cette question qui renvoie à celle du guichet unique d'accès aux aides. Le guichet unique d'accès au logement qui est apparaît le plus immédiatement, c'est le service logement des mairies. Envisagé plus globalement, ce guichet gagnerait à pouvoir être dématérialisé.

Emilie COUTANCEAU précise que ce n'est pas la Région qui décline la mise en œuvre sur le terrain. Elle vient en accompagnement des acteurs sur les territoires. Il faut mettre en cohérence et accompagner les solutions de logement qui existent.

Nicole MAESTRACCI estime que si le guichet unique peut être dématérialisé, certains publics de jeunes ont besoin d'un accompagnement humain.

Fanélie CARREY-CONTE (CNAJEP-UNHAJ) souligne la spécificité du logement des jeunes, envisagé comme processus d'apprentissage. Le volet socio-éducatif doit constituer une composante importante. Le fait d'avoir un logement autonome doit être une finalité. Alors que les jeunes traversent des parcours instables et chaotiques, le logement est un facteur de stabilité. Deux éléments ressortent de l'expérience de la Région Aquitaine et pourraient être généralisés :

- La mixité des publics : il ne faut pas catégoriser les approches du logement des jeunes ;
- Le développement d'une gamme globale de solutions de logement, en développant une offre nouvelle et en travaillant sur l'offre existante.

Séverine DURY (délégué habitat de l'UNHAJ) souligne l'intérêt de l'approche territoriale et le croisement des études qualitatives et quantitatives. Il faut favoriser la mixité des publics et la mixité des gammes de logements. Dans cette perspective, les plans départementaux pour le logement des jeunes doivent constituer des leviers dynamiques permettant une lecture concertée.

Nicole MAESTRACCI estime qu'il s'agit davantage d'une question de pilotage que d'une simple coordination. Il faut un pilote qui va garantir que les choses avancent. Sinon, on risque d'aboutir à des plans bavards et peu opérationnels.

Alexandre AUMIS met en exergue l'analogie avec la porte d'entrée du dossier social étudiant, à compléter entre le 15 janvier et le 30 avril. Il faut canaliser les flux de demandes et responsabiliser les jeunes. Pour cela, on devrait pouvoir disposer d'un outil national de recensement des besoins.

Nicole MAESTRACCI demande à Alexandre AUMIS si le dossier social étudiant peut être utilisé dans cette perspective à des fins statistiques.

Alexandre AUMIS (sous-directeur programmation, travaux, contractualisation, CNOUS) répond que ce traitement est rendu impossible par l'existence de demandes multi-académies des étudiants.

Hervé MAHL fait valoir qu'il ne s'agit pas seulement d'une question de maillage du territoire. La réalité du terrain, c'est qu'il faut aller chercher les financements avec une pénalisation par les retraits de postes FONJEP.

Sur la captation de l'offre dans le privé, il faut développer et organiser des niches d'offre locative correspondant à un parcours résidentiel logique.

2. Les formes innovantes de logement des jeunes

David GRUSON introduit le débat sur les formes de logement des jeunes innovantes ou dont les formules pourraient être renouvelées. Il ne s'agit pas de réponses globales aux problèmes de logement des jeunes mais des pistes utiles à explorer (*présentation jointe au dossier de la séance*).

2.1. La colocation

Alexandre AUMIS fait valoir que cette solution est privilégiée par les jeunes suivant des formations dans lesquels les travaux collectifs sont privilégiés.

David GRUSON présente l'expérience des « kots à projets » belges qui permettent d'organiser la colocation autour d'engagements d'intérêt général des étudiants.

Oana BARRE (CJD – Réseau LIS) estime que cette solution est recevable et mériterait d'être expérimentée en France.

Christine GAUTHIER (DIDOL) insiste sur l'ouverture, par la loi BOUTIN, des options de la colocation et de la sous-location dans le parc public. Ces possibilités viendraient en substitution à l'obligation de mobilité pour les appartements devenus trop grands.

Juliette FURET (USH) considère que la question au quotidien de ces nouveaux dispositifs reste à paramétrer.

Marion DERDA (UNEF) souligne la pénurie globale du logement pour les étudiants. La colocation n'est pas une solution à long terme. La jeunesse est une période de transition. Il y a une problématique d'accès au parc public qui s'effectue sur critères sociaux. Sur le parc privé, la caution est l'un des obstacles principaux à l'accès au logement des jeunes. La solidarité entre colocataires est, en particulier, source de difficultés. Une généralisation de la GRL permettrait aux étudiants d'accéder au parc privé. Un jeune doit pouvoir avoir accès à un logement. Aujourd'hui, 59 % des jeunes vivent au domicile familial dont 80 % par obligation.

Nicole MAESTRACCI souligne le caractère complexe de la GRL. Les engagements qui avaient été pris sur l'universalité du dispositif n'ont pas été respectés. Sur les obstacles au logement des jeunes, il faut distinguer entre le parc public et le parc privé. Il faut examiner les solutions juridiques qui peuvent être envisagées en réponse à la question de la caution solidaire.

Benoît CONLEY (Confédération étudiante) évoque, sur la colocation, le modèle des *Housing associations* britanniques. La colocation n'est pas une forme innovante de logement des jeunes en tant que telle : il faut précisément la transformer pour la rendre plus lisible.

Emilie COUTANCEAU considère que la colocation n'est pas une solution innovante par la précarité dans laquelle elle positionne le jeune. Il faut donc régler les problèmes juridiques qui se posent.

Perrine DUBOIS (FNARS) considère que la colocation ne constitue pas une solution structurelle aux problèmes de logement des jeunes. Une enquête est à mener auprès des jeunes

en colocation. Cette formule ne règle pas la question du niveau des loyers. Par ailleurs, de manière plus générale, le formatage général des baux sur trois ans est trop contraignant pour les jeunes.

Séverine DURY fait valoir que, dans les expériences de colocation et de sous-location, ce qui ressort c'est l'importance de la gestion des entrées et des sorties. Il y a un vrai besoin d'accompagnement. La colocation présente un intérêt en ce qu'elle permet l'apprentissage du vivre ensemble.

Stéphane BEAUDET considère qu'il faut multiplier les petites solutions pour se sortir de l'ornière. La colocation divise par deux ou trois le loyer. Surtout, en zone tendue, elle permet de loger davantage de jeunes dans un plus petit nombre de logements.

Nicole MAESTRACCI en conclut qu'il faut concilier la colocation avec l'idée de solution transitoire pour une population nécessairement mobile. Nous avons à sécuriser la mobilité des jeunes dans le logement.

Hervé MAHL souligne le besoin d'intermédiaires qui vont porter l'accompagnement de la colocation.

2.2. L'intermédiation locative

Stéphane BEAUDET fait part au groupe d'une expérience locale d'intermédiation locative qui a mal tourné, faute d'un contrôle suffisant.

Nicole MAESTRACCI rappelle au groupe que les associations adhérentes de la FNARS sont familières du dispositif. Elles ont recours à la sous-location avec des baux glissants pour les publics en difficulté, avec un adossement à des centres d'hébergement. Nous sommes aujourd'hui sur un objectif national de 5 000 logements en intermédiation locative. Le Gouvernement aurait dû s'engager plus massivement. Il s'agit d'une vraie réponse à la crise du logement au Royaume-Uni. Il y a effectivement un besoin de professionnalisation et de contrôle. Il ne faut pas oublier le volet accompagnement social pour les publics en difficulté.

Perrine DUBOIS fait part de sa préoccupation sur le risque de dévoiement du dispositif. L'intermédiation locative doit rester un outil en direction des publics en difficulté.

Séverine DURY considère que l'intermédiation constitue une des réponses possibles à la question du logement des jeunes. Elle présente un intérêt plus particulier en milieu rural.

Nicole MAESTRACCI identifie deux objectifs pour l'intermédiation locative :

- L'accès à l'autonomie pour les personnes qui en sont les plus éloignées ;
- La mobilisation de logements inoccupés dans le parc privé.

Hervé MAHL donne son appréciation sur la pratique de ces outils. Le premier logement est rarement un logement définitif. L'intermédiation permet, par ailleurs, de lutter contre les hausses de loyers. C'est aussi un outil de proximité avec les bailleurs.

Emilie COUTANCEAU rappelle qu'il s'agit de l'un des axes de réponse mobilisé en Aquitaine. Le financement des associations intervenantes est déterminé en fonction du nombre de logements captés dans le parc privé.

Fanélie CARREY-CONTE estime que ce dispositif pose la question des moyens de soutien aux acteurs qui portent l'intermédiation.

Marie-Françoise LAVIEVILLE (déléguée générale adjointe) souligne l'ambition de l'objectif de 5 000 logements en intermédiation locative. La subvention de l'Etat vise à couvrir les coûts de prospection, le différentiel entre le loyer de marché et la redevance et intègre une prestation d'accompagnement social. En Ile-de-France, cette aide atteint environ 9 500€ par an et par logement.

2.3. Le logement intergénérationnel

David GRUSON rapporte au groupe les échanges avec les différents réseaux associatifs du logement intergénérationnel. Ces échanges font ressortir l'intérêt de la formule, porteuse de valeurs de solidarité entre générations et d'engagement pour les jeunes. Dans cette perspective, une réflexion pourrait être engagée sur la mobilisation du levier service civil volontaire, comme cela se fait au Québec avec l'exemple du « baluchonnage ». Cette formule est, cependant, centrée sur l'aide à l'autonomie des personnes âgées alors qu'en France les différents modèles existants sont plus diversifiés et s'adressent également à des personnes âgées autonomes mais isolées. Un travail technique est d'ores et déjà engagé pour lever les différents obstacles – en particulier juridiques et fiscaux – au développement du logement intergénérationnel en France.

Mme AMBROSINI (Réseau LIS de logement intergénérationnel) précise que son réseau s'adresse précisément à des personnes âgées autonomes. Deux problèmes opérationnels se posent en pratique :

- Le régime URSSAF : le logement intergénérationnel a été requalifié en concubinage ! Il faudrait une clarification à cet égard ;
- Le traitement fiscal : en cas d'accueil de jeunes travailleurs, le logement intergénérationnel a un impact sur le revenu fiscal de référence de la personne âgée, ce qui peut exercer un effet désincitatif.

Nicole MAESTRACCI interroge les réseaux associatifs de logement intergénérationnel sur la différence pratique entre ce schéma et la formule des jeunes filles au pair.

Aude MESSAEN (Le Parisolidaire – Réseau COSI) précise que le statut de jeune fille au pair est réservé, en France, aux jeunes étrangers.

Elle met en exergue les intérêts sociétaux du logement intergénérationnel, en particulier pour les étudiants qui voient dans ce type de logement un havre de paix pour mener leurs études dans la sérénité. Plusieurs schémas de fonctionnement existent aujourd'hui, *Le Parisolidaire* fonctionne, quant à lui, sur un modèle impliquant une participation financière du jeune.

Elle fait valoir que le logement intergénérationnel convient difficilement à l'accueil des jeunes apprentis, les personnes âgées étant souvent peu favorables à un turn-over important dans le logement.

La plupart des jeunes qui choisissent le logement intergénérationnel le font en fonction de choix économiques contraints.

Pour que la formule puisse marcher, elle doit reposer sur une notion de présence du jeune et non pas de service à apporter. Il y a également un besoin de suivi et d'accompagnement de la relation de logement intergénérationnel.

Oana BARRE (Concordia Logis – association de logement intergénérationnel intervenant sur les régions de Montpellier et Nîmes) insiste sur l'importance d'adéquation entre les rythmes de vie des personnes âgées et des jeunes. Localement, un partenariat positif a pu être construit avec l'AFPA et les CFA pour proposer des solutions de logement intergénérationnel à des apprentis.

Fanélie CARREY-CONTE souligne l'enjeu de solidarité et d'amélioration du lien entre générations qui se retrouve dans le logement intergénérationnel. Il ne faut, cependant, pas éluder certaines questions et, en particulier, une interrogation réelle sur la compatibilité des rythmes de vie des personnes âgées et des jeunes. Il faut également veiller à éviter les abus de la formule dans les services qui pourraient être attendus des jeunes. Un temps de vie privée pour les jeunes doit pouvoir être préservé. En outre, l'accompagnement doit pouvoir permettre de gérer les risques de dépendance affective que peut créer le logement intergénérationnel.

Stéphane BEAUDET estime que le logement intergénérationnel constitue une solution réelle, sur une échelle qui n'est d'ailleurs pas forcément limitée. Dans un contexte global de vieillissement de la population, il y a un enjeu stratégique de mixité sociale et générationnelle entre les quartiers. A Courcouronnes, où les trois quarts de la population vivent en ZUS, le logement intergénérationnel peut servir de pont entre les quartiers de politique de la ville où vivent de nombreux jeunes et le centre-ville pavillonnaire en vieillissement rapide. La formule devrait, en pratique, davantage intéresser les jeunes étudiants. Stéphane BEAUDET indique au groupe qu'il a fait part au Haut-Commissaire à la Jeunesse de la candidature de la Ville de Courcouronnes pour s'engager sur une expérimentation de développement local du logement intergénérationnel dans le cadre du fonds jeunes.

Isabelle ETIENNE (Réseau ensemble 2 générations) souligne également l'intérêt du logement intergénérationnel. Un travail constructif peut être engagé avec le 1 % logement pour faciliter la communication sur la formule auprès des jeunes salariés ou en insertion professionnelle.

Compte tenu de l'heure tardive et de l'importance majeure du sujet restant à aborder, *David GRUSON* propose au groupe de travail de renvoyer à la prochaine séance la discussion sur les formes innovantes de logement pour les jeunes en insertion professionnelle. Il rappelle que la réunion plénière de la commission de concertation lors de laquelle les questions de logement et d'insertion sociale des jeunes seront abordées est programmée le 5 mai à 18 heures dans les locaux du Haut-Commissariat à la Jeunesse.