



Le logement des jeunes

Le Groupe A vous propose de :

- Faire du logement des jeunes une grande cause nationale
- Créer une instance d'intermédiation entre bailleurs et locataires
- Dégager des moyens de financements dédiés à de nouvelles constructions
- Inciter fiscalement les propriétaires à louer à des jeunes
- Réduire les droits de mutation
- Encourager le développement de la colocation
- Développer l'hébergement contre services
- Optimiser l'occupation des logements non occupés temporairement
- Faire de la politique des transports un complément de la politique du logement...

Le Groupe B vous propose de :

Mettre en place un « Service public national de l'habitat » sous la forme d'un guichet unique, pour rendre effectif le droit au logement.

Ce Service aurait pour mission de :

- Procéder à un diagnostic de la situation quantitative et qualitative du logement sur un territoire donné
- Garantir équitablement une offre élargie de logements
- Adapter l'offre aux besoins et garantir la mixité sociale
- Evaluer régulièrement au niveau national l'efficacité et l'équité du dispositif
- Procéder au suivi des différents dispositifs pour un logement décent
- Mettre en place un plan contre le logement vacant
- Imaginer de nouvelles formules d'accès à la propriété
- Lutter contre la spéculation immobilière
- Améliorer les conditions d'accès à un logement...

Le Groupe C vous propose de :

- Promouvoir tous les systèmes de cautionnement garantis par l'Etat
- Développer et amender les Foyers de Jeunes Travailleurs
- Rendre obligatoire la production d'un pourcentage de logements destinés aux étudiants dans les agglomérations répondant à un certain nombre de critères
- Engager la construction massive de cités universitaires
- Instaurer un système d'accès à la propriété en leasing...

Propositions du groupe A

Introduction :

Les moins de 35 ans rencontrent des difficultés de plus en plus nombreuses pour accéder au logement. Le coût du logement s'est fortement élevé depuis 10 ans à la location comme à la vente, alors que c'est le plus souvent dans le parc privé que les jeunes trouvent à se loger. Il n'est pas aisé de trouver un logement abordable à distance raisonnable de son lieu d'études ou de travail.

Dans le même temps le chômage des jeunes s'est accru, la précarité des emplois s'est développée, faisant peser une incertitude croissante sur le niveau, la régularité de leurs revenus et leur capacité à financer un logement. Le sociologue Louis Chauvel souligne que les revenus des jeunes lors de leur entrée sur le marché du travail sont aujourd'hui moins élevés que ceux de leurs parents au même âge². Mais bien qu'ils constituent des freins majeurs, les difficultés d'accès au logement rencontrées par les jeunes ne se réduisent toutefois pas aux problèmes d'emploi ou de revenus.

L'évolution du parc immobilier et le traitement social du logement n'apportent pas aujourd'hui toutes les réponses.

L'offre de logement n'est pas très adaptée aux besoins des jeunes. Les logements neufs ou mis en chantier présentent souvent peu de petites surfaces – plus adaptées aux besoins d'une population en phase d'installation, appelée à la mobilité et moins riche – l'essentiel de la demande portant sur des T3/T4. Les logements existants sont chers, et la qualité n'est pas toujours à la hauteur d'attentes même minimales.

Les aides au logement, si elles ont évolué positivement, ne sont pas toujours suffisantes pour répondre à l'accroissement des prix à la location, notamment dans les grandes villes. Même les jeunes salariés d'une entreprise qui verse le 1 % logement ont très peu de chance d'obtenir un logement par cette voie, faute de constructions suffisantes.

Enfin, la nécessité d'envisager le logement des jeunes en liaison avec leurs autres lieux de vie (lieu des études, lieu de travail) suppose de se poser le problème du transport, alors que les lieux les mieux desservis sont également souvent les plus chers (centre ville ; par exemple)

Le groupe constate que le logement est un paramètre d'intégration sociale et de stabilisation majeur. Si les difficultés rencontrées actuellement constitue un réel problème d'autonomie, les jeunes restant plus longtemps chez leurs parents ou au sein du cercle familial, elles sont aussi porteuses de forts dommages collatéraux :

- des temps de transport longs ont un impact négatif sur le bon déroulement des études ;
- les difficultés d'accès au logement sur certains bassins d'emploi freinent l'insertion professionnelle ;
- les difficultés à sortir du lieu d'habitation existant créent des sentiments de cloisonnement et de maintien dans des situations de dépendance.

Parmi les difficultés que rencontrent les jeunes dans l'accès à l'autonomie, le logement constitue donc l'un des principaux enjeux, tant sur un plan matériel que psychologique. Loin d'être un problème isolé pour les jeunes, il doit être considéré en liaison avec toutes les autres difficultés : emploi, précarité, pouvoir d'achat, éducation...

Au cours de ses travaux et des entretiens qu'il a menés avec des personnalités du monde du logement, le Groupe de Travail a beaucoup insisté sur trois éléments :

- l'Etat et les collectivités territoriales s'impliquent davantage dans le logement des jeunes ;
- La faible visibilité donnée au problème du logement des jeunes au regard de son importance ;
- L'intérêt de se pencher sur les offres de logements alternatives visant notamment à maximiser les taux d'occupation du parc de logements existant.

Si le problème du logement a acquis une forte visibilité notamment du fait d'actions issues de la société civile (Fondation Abbé Pierre, association Droit au Logement (DAL) ou les Enfants de Don Quichotte), la situation des jeunes au regard du logement, avec ses spécificités, est moins reconnue.

Proposition 1 : Faire du logement des jeunes une grande cause nationale

Afin de marquer l'importance du sujet et de lui donner une visibilité, le Groupe propose que le logement des jeunes constitue dès 2009 une Grande Cause Nationale.

Au titre de cette initiative, devrait notamment être proposés :

- le lancement d'une enquête pluriannuelle sur la perception que les jeunes ont de l'accès au logement. Les résultats de cette enquête seront communiqués au Ministère du Logement afin de faciliter son action à destination des jeunes, au cours d'un point annuel officiel.

² Louis Chauvel, Le Destin des Générations.

- une mobilisation des collectivités territoriales : toutes les collectivités doivent élaborer un plan local pour l'habitat des jeunes.

Le Groupe de Travail a noté que les bailleurs étaient réticents vis-à-vis de la population jeune, considérée comme instable à la fois dans le temps et en termes de revenus, voire source de nuisances (bruits, craintes de dégradations). Cette mauvaise perception s'étend à la colocation. Ces freins à la mise en location doivent être levés en restaurant la confiance vis-à-vis des preneurs jeunes.

Proposition 2 : Créer une instance d'intermédiation entre les bailleurs et les locataires

Le groupe de travail propose de créer une instance intermédiaire entre les bailleurs et les jeunes locataires. Elle aurait pour objectif de faciliter la mise en location auprès des jeunes bailleurs, en offrant des services aux bailleurs ainsi que des garanties répondant aux réticences observées. Elle devrait par ailleurs veiller au maintien en état du logement vis-à-vis des deux parties. Son rôle inclurait :

- la présélection des locataires ou colocataires, auxquels elle ferait signer une charte de bonne conduite ;
- une offre de conciliation en cas de litige ;
- une surveillance de la qualité du logement
 - o participation à l'état des lieux d'entrée et de sortie ;
 - o surveillance de l'entretien des lieux ;
 - o en amont, attribution de crédits de rénovation / aménagement en vue de la mise en location, ainsi qu'une offre de conseil pour la réalisation des travaux.

Pour constituer une réelle garantie, cette instance devrait être cosignataire du bail. Ce point pourrait nécessiter des modifications du droit du logement qui devront être étudiées.

La structure et le statut de cette instance devront être définis. Deux solutions possibles :

- Elle pourrait être composée de représentants d'associations qualifiées, d'employeurs, de la Caisse d'allocations familiales...
- Les comités locaux pour le logement des jeunes, généralisés à tout le territoire, pourraient remplir cette mission.

Le groupe de travail a pris acte du peu de petites surfaces construites. Si ce constat appelle sans doute des modifications dans la politique de mise en chantier de nouveaux logements, le Groupe de Travail a identifié une source possible de financement de la construction de petites surfaces, se basant sur la faible mobilité des locataires dans le parc de logements sociaux.

Proposition 3 : Dégager des moyens de financements dédiés à de nouvelles constructions

Le groupe propose de favoriser la vente des logements sociaux à leurs locataires actuels, afin de dégager des moyens de financement qui seront expressément utilisés pour investir dans des constructions nouvelles de petites surfaces.

Pour les jeunes locataires de logements sociaux, cette proposition devrait le cas échéant leur permettre d'accéder à la propriété et de se constituer un patrimoine.

Proposition 4 : Inciter fiscalement les propriétaires à la location de leurs appartements à des jeunes

Une partie des revenus de la location pourrait être déduite de l'assiette fiscale du propriétaire.

Le groupe considère que cette proposition permettrait de libérer l'offre de logement vers les populations jeunes.

Proposition 5 : Réduire les droits de mutation

Le groupe propose de faciliter l'accession à la propriété, en réduisant les droits de mutation et les frais de notaire lors de l'acquisition d'un logement par des ménages jeunes.

Dans plusieurs pays, des offres de logement alternatives se sont développées. Si le succès observé est variable, le Groupe propose néanmoins, au vu de l'ampleur du problème de logement des jeunes, de développer ces offres en France dès maintenant, afin de mobiliser toutes les capacités inutilisées du parc locatif existant. Plusieurs systèmes ont été étudiés, qui font l'objet des propositions 5, 6 et 7.

Proposition 6 : Encourager le développement de la colocation

Le groupe propose de favoriser la colocation, système qui a l'avantage de répondre à un besoin de limitation des coûts de logement en mobilisant les capacités de financement de plusieurs personnes.

Ce doit être l'un des rôles de l'**instance d'intermédiation** déclinée dans la deuxième proposition. Elle serait alors chargée :

- du recensement des besoins ;
- de la sélection des colocataires ;
- de la gestion des vacances en proposant des remplaçants, afin de garantir au bailleur une continuité d'occupation ;
- de la couverture du risque de vacance vis-à-vis du bailleur et des autres colocataires. Si les colocataires devraient être considérés comme solidaires face à ce risque de vacance, la gestion pourrait également être assurée par un système d'assurance, utilisant par exemple une partie des allocations logement perçue par les locataires, mutualisant ainsi les risques entre tous les colocataires.

Par ailleurs, le Groupe constate le besoin de donner un statut juridique à la colocation, notamment au regard de la multiplicité des preneurs et de la rotation potentielle dans le temps.

Proposition 7 : Développer l'hébergement contre services

Le groupe propose d'encourager la location contre services. Elle consisterait en une mise en location non monétaire d'une surface à des jeunes en échanges de services rendus : courses, gardiennage, entretien... ou simple acte de présence. Cette offre revêt un intérêt notamment vis-à-vis de la population âgée non dépendante.

Là aussi, l'**instance d'intermédiation** déclinée dans la deuxième proposition pourrait se voir attribuer la gestion de ce type d'offres de logement : recensement des offres, présélection des candidats, conciliation en cas de litige...

Devront toutefois être exclus les services trop contraignants relevant soit d'une assistance professionnelle, soit d'un emploi : garde d'enfant dans la journée, aides périscolaires, aides à la personne pour des personnes dépendantes...

Proposition 8 : Optimiser l'occupation des logements non occupés temporairement

Le groupe propose de développer les offres de logement temporaire en exploitant les surfaces provisoirement inoccupées : résidences secondaires inutilisées, ventes en cours... Elles pourraient notamment répondre aux besoins d'une population mobile comme les apprentis, stagiaires ou saisonniers dont la présence est par nature temporaire. Du fait de son caractère précaire, ce type d'offres de logement serait à des prix inférieurs aux prix de marché.

Le besoin de garanties élevées offertes au bailleur (charte de bonne conduite, visites régulières, surveillance de l'entretien notamment lors des départs) conduit le groupe à proposer que la gestion de cette offre de logement soit confiée à l'**instance d'intermédiation** déclinée dans la deuxième proposition.

Enfin, le groupe insiste sur la nécessité de faire le lien et transports entre les lieux de vie (emploi, études, habitat), tout en constatant que ce problème n'est pas spécifique à la population jeune.

Proposition 9 : Faire de la politique des transports un complément de la politique du logement

Le groupe propose :

- d'améliorer les transports entre les centres universitaires et les périphéries des villes universitaires pour faciliter l'habitat éloigné (moins cher) ;
- d'informer les étudiants sur les logements éloignés à prix inférieurs et sur les modalités de transport.

Propositions du groupe B

Proposition 1 : Mettre en place un service public national de l'habitat sous la forme d'un guichet unique

L'objectif est de rendre effectif le droit au logement. Pour ce faire, **un établissement public national chargé d'une mission de service public de l'habitat à l'échelon territorial** pourrait être créé pour réguler l'offre et la demande et satisfaire les impératifs suivants :

- Un toit pour tout le monde.
- Un logement décent adapté aux besoins de chacun.

Cet établissement public prendrait la forme d'un guichet unique virtuel sur le plan national et d'une antenne unique regroupant tous les services du logement et de l'habitat au niveau local, et qui aurait pour missions de :

- **Procéder à un diagnostic** transparent et rendu public par les médias de la situation quantitative et qualitative du logement sur un territoire donné.
- **Garantir équitablement une offre élargie de logements** par :
 - le pilotage de la construction des nouveaux logements et la réhabilitation des plus vétustes ;
 - la création de nouveaux logements durables : démarche HQE, proximité des transports publics, des services publics, des commerces... ;
 - la construction de nouvelles cités universitaires comprenant une offre de logements adaptés aux besoins des étudiants, et la rénovation des vieilles cités sans augmentation de loyer. Aujourd'hui, seulement 1 étudiant sur 13 a accès à une chambre universitaire. Les autres, s'ils ne sont pas aidés par leur famille, doivent travailler pour payer un loyer, et, de fait, hypothèquent leurs chances de réussite scolaire. Pour commencer, il faut rattraper le retard pris dans la construction de Cités U' prévu dans le plan Anciaux (En 2004, suite au rapport du député Anciaux, des engagements ont été pris par l'Etat vis à vis des étudiants : **Construction de 50 000 logements, rénovation de 70 000 autres** dans le parc locatif des CROUS, le tout sur 10 ans).
- **Adapter l'offre aux besoins et garantir la mixité sociale en :**
 - Accompagnant et fluidifiant les entrées et les sorties des logements d'urgence et sociaux afin de mieux répondre aux différentes étapes de la vie : étudiants, jeunes travailleurs, vie familiale, divorce... ;
 - Procédant à l'évaluation continue des critères d'accès aux logements sociaux pour garantir notamment à l'habitat social son rôle de transition sociale.
 - veiller à ce que les pouvoirs publics locaux vérifient réellement les changements de situations des locataires du parc social afin de donner congé à ceux qui ne rentrent plus dans les critères d'attribution notamment financiers.
 - Moduler la taxe d'habitation en fonction des ressources, voire du nombre d'occupants ?
- **Evaluer régulièrement au niveau national** l'efficacité et l'équité du dispositif (**et réfléchir à la construction de nouveaux dispositifs de financements, de nouveaux mécanismes de solidarité entre les territoires** (péréquation financière...))...
- **Procéder au suivi des différents dispositifs pour un logement décent en :**
 - **Luttant contre les « marchands de sommeil »** c'est-à-dire ceux qui exploitent et profitent de certaines situations de faiblesse : identification et inscription dans un fichier national, sanction pénale... ;
 - **Suivant l'application** de la loi SRU - pour les maires qui ne font aucun effort pour respecter la loi : mise sous tutelle par la préfecture de leur politique du logement.
 - **Rendant effectif** le droit opposable au logement ;
- Mettre en place un **plan contre le logement vacant par :**
 - L'optimisation des logements vacants publics et privés : transfert temporaire de l'usufruit de certains immeubles publics ou privés inoccupés depuis un certain temps et sous certaines conditions (encadrement juridique du transfert, démarche « gagnant-gagnant » pour le propriétaire et l'occupant...);
 - Des mesures de publicité pour dresser un état des lieux national et local des logements vacants... ;
 - Doublement de la taxe sur les logements vacants et application aux locaux professionnels publics et privés ;
 - Application de la loi de réquisition de 1945.

- Imaginer de nouvelles formules d'accèsion à la propriété :

- Imaginer un dispositif du type « locataire-accédant » permettant au locataire de se constituer un patrimoine immobilier au prorata temporis de son occupation. Ce dispositif pourrait être mutualisé d'un point de vue financier par l'Etat, les collectivités territoriales, les systèmes coopératifs ou mutualistes... ;
- Redonner à la Caisse des dépôts et Consignation sa mission d'accompagnement à l'accèsion à la propriété pour les publics au pouvoir d'achat modeste
- Supprimer le système de la caution solidaire pour les primo accédants (étudiants, jeunes actifs, couples divorcés...).

- Lutter contre la spéculation immobilière

- Les loyers ont atteint des sommets inégalés : nous demandons donc **un resserrement de l'encadrement des loyers** pour donner un peu « d'air » aux locataires.

- Améliorer les conditions d'accès à un logement

- Le cautionnement solidaire (GRL) doit s'appliquer à tous et remplacer les cautions actuelles. De plus, pour ne pas être une simple garantie des loyers chers, cette mesure doit être conditionnée à un contrôle des loyers.
- Une limitation simple et claire des pièces justificatives qu'un bailleur peut demander à un candidat. Il doit être formellement interdit au bailleur d'outrepasser ses droits en exigeant plus de papiers que nécessaire.

Propositions du groupe C

1. La caution est le passage obligé pour toute personne souhaitant accéder à un logement et en constitue le premier frein.
 - Nous proposons la promotion auprès du grand public (bailleurs, jeunes...) de tous les systèmes de cautionnement garantis par l'Etat (pass GRL).
2. Les jeunes actifs sont souvent confrontés à de grandes difficultés d'hébergement.
 - Nous proposons :
 - de créer plus de Foyers de Jeunes Travailleurs, afin d'augmenter leur capacité d'accueil.
 - d'allonger la durée d'occupation.
 - de généraliser l'implantation de ces Foyers de Jeunes Travailleurs sur tout le territoire national.
3. Les étudiants, y compris les plus prioritaires, n'ont pas toujours accès au logement universitaire.
 - Il convient de distinguer la nécessité de répondre aux besoins de la population étudiante de la question du logement social. Toutefois, à l'instar de ce qui est prévu par l'article 55 de la loi SRU pour le logement social, la production d'un pourcentage de logements destinés aux étudiants devrait être rendu obligatoire dans les agglomérations répondant à un certain nombre de critères à définir.
 - Nous proposons aussi la construction massive de cités universitaires en fonction des besoins géographiques pour favoriser le plus grand nombre d'étudiants et le plafonnement du prix au mètre carré du logement universitaire en fonction de la moyenne nationale de celui du logement social.
4. Pour faciliter l'accès à la propriété des jeunes entrés dans la vie active,
 - Nous proposons un système d'accès à la propriété avec possibilité de paiement progressif mensuel sur la base d'un prêt à taux fixe (leasing).