

LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES

La France est l'un des pays de l'Union européenne où le départ du foyer parental intervient le plus tôt et est le plus aidé par la famille : à 21 ans, un jeune sur deux vit chez ses parents. Mais c'est aussi l'un de ceux où le maintien au domicile parental est le plus corrélé avec la précarité de l'emploi. Les allers et retours après une première décohabitation concernent ainsi près d'un jeune sur cinq. On peut craindre que la crise accentue ce phénomène pour les 9,65 millions de 18-29 ans que compte la France en 2012.

Selon l'enquête logement 2006, le parc locatif privé accueille plus de la moitié des 3,3 millions de ménages dont la personne de référence a de 18 à 29 ans.

Le parc locatif social en accueille 19 % en 2006 contre 29 % en 1988

L'augmentation du parc des résidences principales, centrée surtout sur de grands logements en zones périurbaines et rurales, répond mal aux besoins des jeunes. Les moins de 30 ans sont en effet surreprésentés dans les petits logements du parc locatif privé et résident souvent seuls, dans les villes centres, ce qui accroît leur taux d'effort net (dépenses liées au logement, notamment loyer ou remboursement d'emprunt, une fois déduites les aides au logement). Les 25-29 ans consacrent à se loger 18,7 % de leurs ressources, contre 10 % toutes classes d'âge confondues

(les plus de 30 ans étant beaucoup plus nombreux que les jeunes à être propriétaires et à avoir fini de rembourser leurs emprunts). 21 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans résident dans des logements surpeuplés (9 % pour l'ensemble des ménages). Leurs faibles ressources et la précarité de l'emploi exposent nombre de jeunes à l'inflation des garanties exigées par les bailleurs, voire les poussent parfois à accepter des logements indécents. Le nombre des places gérées par les CROUS (169 000) et par les Foyers de jeunes travailleurs (FJT) (40 000 logements) est insuffisant, surtout en zones tendues.

Le taux de mobilité résidentiel annualisé des ménages de moins de 30 ans atteint 28 % en 2006 contre 7 % pour les 40-49 ans

La mobilité accrue et la perméabilité des statuts des jeunes (étudiant, apprenti, stagiaire, salarié...), liées à des parcours d'accès à l'emploi morcelés, compliquent la mise en place de dispositifs adaptés à leurs besoins. A une demande de rapidité et d'accompagnement global répondent politiques du logement discontinues, dispositifs ciblés et rigides, gestion à flux tendus...

Pour le CESE, faciliter l'accès au logement autonome pour les 18-29 ans suppose la mise en œuvre d'un ensemble de solutions diversifiées, combinant orientations générales des politiques de logement et mesures spécifiques.



Claire Guichet, ancienne présidente de la Fédération des associations générales étudiantes (FAGE) est doctorante en sciences politiques. Elle siège au CESE à la section de l'aménagement durable des territoires, à la section de l'éducation de la culture et de la communication (dont elle est vice-présidente) et à la délégation aux droits des femmes et à l'égalité, où elle représente le groupe des organisations étudiantes et mouvement de jeunesse (OEMJ).

Contactez
la rapporteure ?

claire.guichet@lecese.fr
06 74 50 47 53
@claire_guichet

LES PRÉCONISATIONS DU CESE

➤ APPRENDRE A MIEUX CONNAÎTRE LES BESOINS

- Renforcer la statistique sur les besoins des jeunes *via* une périodicité accrue de l'enquête logement de l'INSEE et un soutien au projet d'enquête sur le logement des 18-29 ans mené par la DREES
- Généraliser les CLLAJ et les diagnostics des besoins en logements des jeunes au niveau intercommunal ou du SCOT, pour les intégrer aux PLH et PDALPD ; privilégier l'échelle régionale pour l'Île-de-France
- Intégrer un volet d'évaluation des besoins et des politiques du logement dans un futur Conseil d'orientation pour la jeunesse

➤ AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS DISPONIBLES POUR TOUS ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES JEUNES DANS UNE PERSPECTIVE DURABLE

- Prévoir un chef de file territorial pour coordonner les actions en privilégiant l'échelon intercommunal mais en tenant compte de l'implication antérieure des collectivités (ex : région Île-de-France)
- Évaluer et encadrer plus les dispositifs de défiscalisation immobilière en ciblant les zones les plus tendues
- Rénover et mobiliser l'existant notamment *via* l'intermédiation locative et la hausse des taxes sur les logements et bureaux vacants, Utiliser la politique de rénovation urbaine pour densifier l'habitat
- Accompagner la réforme de la loi SRU par une réflexion sur le décompte des logements sociaux (un logement financé en PLS comptant désormais comme un demi logement social)
- Construire plus de logements HLM en zones tendues par une action volontariste sur le coût du foncier, y renforcer la part des T1 et T2 à loyers accessibles, développer l'offre de colocations et de meublés et créer un cadre juridique y permettant un hébergement quasi hôtelier
- Donner un cadre juridique clair à la colocation et indexer les aides au logement sur les autres types de location partagée
- Poursuivre l'effort pour créer une offre locative diversifiée et accessible Outre-mer, en privilégiant le renforcement de la LBU
- Accroître le nombre de places des dispositifs d'hébergement d'urgence et en adapter une partie à l'accueil des jeunes en privilégiant une approche globale

➤ MAÎTRISER LE COÛT DU LOGEMENT ET AMÉLIORER SA SOLVABILISATION

- Maîtriser les coûts de sortie en innovant dans les modes de construction, de financement et d'évaluation des normes et en prévoyant que 50 % de l'effort pour les nouveaux logements HLM soit fait en PLAI ou « PLAI+ »
- Encadrer et renforcer le contrôle du montant des loyers, y intégrer les meublés et transformer la taxe sur les loyers manifestement excessifs des micro-logements en un loyer plafond
- Faire appel au volontarisme des acteurs locaux pour augmenter l'offre, maîtriser le coût du foncier et limiter l'artificialisation des sols
- Améliorer l'efficacité des aides au logement en faisant mieux coïncider leurs montants avec ceux des loyers sur les territoires ainsi qu'en supprimant le délai de carence et, sauf pour les étudiants, l'évaluation forfaitaire
- Aller vers l'universalité de la couverture des risques locatifs en la fondant sur un financement multiple, une gouvernance mutualisée, des principes d'accès transparents et un accompagnement global

➤ REPENSER L'OFFRE DÉDIÉE

- Soutenir les associations menant des démarches d'éducation populaire, notamment en augmentant le financement lié à la prise en charge globale pour les FJT
- Mettre en œuvre les objectifs du Plan Anciaux, consolider le CROUS comme opérateur du logement étudiant et créer un régime juridique du logement collectif étudiant unique pour l'ensemble des opérateurs bénéficiant d'avantages financiers, quant aux loyers exigés et aux critères d'attribution des logements
- Développer et diversifier l'offre gérée par les URHAJ et par les CROUS et expérimenter des projets communs CROUS/FJT
- Permettre l'accès des apprentis mineurs aux places d'internat et multiplier les initiatives locales favorisant l'offre de logements adaptés situés là où le tissu artisanal est dense
- Développer les Résidences hôtelières à vocation sociale pour réaliser l'objectif de 5000 nouvelles places fixé par la loi ENL

➤ REDONNER DE LA FLUIDITÉ AU PARCOURS RÉSIDENTIEL ET LIMITER LES ABUS

- Améliorer la communication sur le parc HLM à destination des jeunes, développer l'intermédiation locative sur une partie réservée du parc HLM et les dispositifs incitatifs à la mobilité des locataires (bourses d'échanges)
- Redonner des capacités d'intervention au 1% pour lui permettre d'élargir l'accès à ses logements au delà des salariés en CDI
- Créer un dossier type limitant les pièces justificatives exigibles par les bailleurs et clarifier la notion de « meublé », puis renforcer les contrôles
- Abroger le texte permettant l'existence des agences de listes et de leurs pratiques
- Intégrer progressivement l'efficacité énergétique aux critères de décence et donner les moyens aux locataires de s'en prévaloir (sanctuarisation des loyers durant la mise aux normes)