

Avis voté lors de l'Assemblée plénière du 23 janvier 2013

## Le logement autonome des jeunes

### Déclaration du groupe de la CFE-CGC

Il est clair que le parc de logements ne répond pas de manière satisfaisante à la demande et aux besoins des jeunes.

En effet, le parcours de formation ou la recherche du premier emploi obligent ces jeunes à une mobilité qui n'est pas prise en compte par des dispositifs trop rigides dans l'attribution de logement. La spécificité de leurs demandes, notamment pour des baux courts, n'est pas davantage prise en compte.

Mais encore faut-il bien analyser les besoins pour apporter une réponse adéquate et le groupe CFE-CGC soutient, en ce sens, les préconisations de l'avis.

Pour répondre à cet enjeu, il convient cependant d'appréhender le marché locatif dans sa globalité et de favoriser une plus grande mobilité pour fluidifier l'offre.

Le parc social s'est historiquement construit pour répondre aux besoins des familles. Dès lors, il se compose essentiellement de logements moyens et grands. De plus, pour des raisons de gestion, les petits logements, avec un *turn over* plus important, ont été délaissés.

La réalité du parc social aujourd'hui, ce sont 26,9 % de logements de type 1 ou 2, tout à fait insuffisant pour satisfaire la demande des jeunes.

Il est donc essentiel que la place des jeunes devienne centrale au sein du parc de logements sociaux. Les petits logements ne doivent pas être le monopole du parc locatif privé, d'autant plus que les jeunes, étudiants ou au démarrage de leur vie professionnelle, n'ont pas une situation financière confortable pour la plupart d'entre eux.

Le groupe de la CFE-CGC soutient donc, non seulement, la préconisation d'encadrer et de mieux contrôler les montants de location dans ce secteur, mais également d'imposer aux organismes HLM un pourcentage minimum de « petits logements » par opération (par exemple 40 %) pour rééquilibrer l'écart avec le secteur privé.

Pour ce qui concerne l'amélioration de l'information des jeunes sur le logement social, une journée nationale « Portes ouvertes jeunes et logement social » organisée par les pouvoirs publics et l'Union sociale pour l'habitat (USH), permettrait une information plus ciblée vers ce public.

Toutefois, c'est au niveau des dossiers d'inscription qu'il convient aux organismes de s'adapter. En effet, les jeunes sont sous-représentés dans les fichiers de demandeurs de logements sociaux, parce que les dossiers à remplir leur paraissent trop fastidieux et parce que les demandes sont trop longues à être prises en compte puis traitées. Parce que les jeunes sont dans une logique « d'immédiateté », il est indispensable que le secteur s'adapte aux nouvelles technologies de communication (internet, smartphone) pour que leurs demandes puissent se faire en ligne.

Enfin, la question primordiale que pose le logement des jeunes est sans aucun doute celle de la solvabilité.

Tous les organismes HLM craignent des impayés de loyer et ont donc une réticence à proposer des logements à des jeunes en contrat précaire, sans garant.

À l'origine le dispositif « LOCAPASS » d'Action logement garantissait à l'organisme HLM 18 mois d'impayé pour une durée de 3 ans de location. Les prélèvements successifs opérés par l'État sur Action logement font qu'aujourd'hui, cette garantie est passée à 9 mois pour une période de 18 mois de location.

Il est donc fondamental, pour le groupe CFE-CGC, de redonner les moyens nécessaires à Action logement pour que le mouvement du « 1 % » puisse sécuriser auprès des bailleurs sociaux les jeunes en CDI, CDD, mobilité et contrats précaires. C'est la condition pour rétablir une réelle mixité sociale.

Pour conclure, le groupe de la CFE-CGC a voté cet avis car, s'il est entendu, il devrait permettre d'actionner les leviers nécessaires pour changer le parc privé et public afin qu'il puisse répondre à ce que nous considérons comme un enjeu important de notre société : permettre aux jeunes, comme les générations précédentes, de s'inscrire dans un parcours résidentiel fluide, adossé au parcours professionnel.