

14ème législature

Question N° : 22010	De M. Philippe Armand Martin (Union pour un Mouvement Populaire - Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >politique du logement	Analyse > jeunes. orientations.
Question publiée au JO le : 26/03/2013 Réponse publiée au JO le : 17/12/2013 page : 13280 Date de renouvellement : 02/07/2013 Date de renouvellement : 15/10/2013		

Texte de la question

M. Philippe Armand Martin attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'inflation des garanties administratives et financières exigées en matière de logement des jeunes. Il lui demande de bien vouloir lui détailler les mesures que le Gouvernement entend mettre en oeuvre pour limiter cette inflation.

Texte de la réponse

La ministre de l'égalité des territoires et du logement a bien pris connaissance du rapport du Conseil économique, social et environnemental sur le logement des jeunes et de ses préconisations qui ont alimenté la réflexion du Gouvernement. Dans cette perspective, la ministre de l'égalité des territoires et du logement s'est engagée à mener une politique volontariste en faveur de la jeunesse et souhaite prendre un ensemble de dispositions - qui se déclinent selon deux axes - destinées à faciliter l'accès au logement autonome des jeunes. Le premier axe a pour objet de favoriser l'accès au logement des jeunes, en visant à renforcer leur solvabilité et sécuriser leur accès au parc locatif. Conformément à l'annonce faite par le Président de la République lors de ses vœux à la jeunesse le 23 janvier dernier, la mise en oeuvre d'une garantie universelle et des loyers est prévue par le projet de loi ALUR. Il s'agit d'instaurer un système qui sécurisera à la fois les propriétaires en les garantissant contre les impayés de loyer, et les locataires, dont l'entrée et le maintien dans le logement sera facilité. L'objectif que poursuit la ministre de l'égalité des territoires et du logement est de permettre l'accès au parc locatif privé des publics - les jeunes en tout premier lieu - qui ne présentent pas de garanties usuelles de solvabilité ou de caution suffisantes. Face à l'inflation excessive des loyers, le Gouvernement a par ailleurs souhaité agir en urgence en encadrant les loyers dans les zones où le niveau et l'évolution des loyers révèlent une situation anormale du marché locatif à compter du 1er août 2012 et pour une durée d'un an, conformément aux termes du décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012. Le décret n° 2013-689 du 31 juillet 2013 a prolongé cette mesure pour une nouvelle année. Les jeunes figurent parmi les premiers bénéficiaires de ce dispositif ; compte tenu de leur ancrage majoritaire dans de petits logements situés dans le parc locatif privé et en centre-ville, ils étaient particulièrement assujettis à la hausse des loyers à la relocation. Pour poursuivre les réformes engagées, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en cours d'examen par le Parlement, propose de rendre l'encadrement des loyers plus efficace que ne le permet le cadre législatif actuel. Les observatoires des loyers - qui sont actuellement en cours de déploiement - permettront de fournir des loyers de référence lors de la signature d'un bail. Ceci se fera au bénéfice premier des jeunes occupants de petites surfaces. Des dispositions sont également prévues, dans le projet de loi, sur les rapports

baillleurs-locataires et sur la réglementation relative aux professions immobilières : la constitution du dossier du bail sera mieux encadrée, la législation de la location de meublés sera clarifiée et harmonisée, la colocation sera favorisée, les pratiques des agences immobilières seront mieux réglementées. Le deuxième axe d'intervention du Gouvernement a pour objet de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins spécifiques des jeunes. La ministre de l'égalité des territoires et du logement va veiller à ce que la question du logement des jeunes soit mieux intégrée, à la fois dans les documents stratégiques que sont les plans locaux de l'habitat (PLH) et les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), mais aussi dans le cadre des comités régionaux de l'habitat (CRH). Le Gouvernement a également pris l'engagement de chercher à inclure davantage les jeunes eux-mêmes dans la définition et l'évaluation des politiques les concernant. Pour mieux mobiliser le parc existant, l'intermédiation locative est un outil que le Gouvernement souhaite développer puisqu'il permet de faire face aux réticences des bailleurs vis-à-vis des jeunes, en raison notamment de la faiblesse ou de la précarité de leurs ressources. L'objectif est de faciliter leur accès à un régime locatif de droit commun. Ces dispositifs intègrent généralement un accompagnement social et une aide à la gestion locative pour le gestionnaire des logements concernés. La mise en place concrète de ces nouveaux dispositifs fait notamment l'objet d'expérimentations menées depuis 2009 dans le cadre du Fonds d'expérimentation pour la jeunesse (FEJ). Au-delà de cette mobilisation, la forte mobilité des jeunes ménages appelle au développement d'une offre alternative à la location classique dans le parc privé. L'État poursuit son effort de promotion des résidences sociales orientées vers l'accueil de publics jeunes en mobilité professionnelle ainsi que des foyers de jeunes travailleurs. En outre, une enveloppe spécifique de 200 M€ est dédiée dans le cadre du programme d'investissement d'avenir au développement de solutions d'hébergement pour les jeunes en formation en alternance. L'objectif est de financer environ 10 000 places, dans des centres de formation proposant des solutions internes d'hébergement, mais aussi dans des résidences sociales, etc. Sur ce volet logement, 42 projets ont été retenus à ce jour pour un financement total de plus de 100 M€ et 4 500 places créées (le dernier comité a eu lieu le 4 juin 2013). Par ailleurs, le Gouvernement a signé un accord le 12 novembre 2012 avec les partenaires sociaux réunis au sein d'Action logement, lesquels se sont engagés à financer notamment la production d'une offre en coeur de ville en meublés-colocation destinée prioritairement aux jeunes salariés. Enfin, en ce qui concerne plus spécifiquement le logement des étudiants, le Gouvernement s'est fixé un objectif de construction de 40 000 nouveaux logements étudiants sur la durée de la mandature.