



## 14ème législature

<b>Question N° : 22012</b>	<b>De M. Guillaume Bachelay</b> ( Socialiste, républicain et citoyen - Seine-Maritime )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Égalité des territoires et logement		<b>Ministère attributaire</b> > Égalité des territoires et logement
<b>Rubrique</b> >jeunes	<b>Tête d'analyse</b> >politique à l'égard des jeunes	<b>Analyse</b> > aides de l'État.
Question publiée au JO le : <b>26/03/2013</b> Réponse publiée au JO le : <b>22/10/2013</b> page : <b>11091</b> Date de signalement : <b>18/06/2013</b>		

### Texte de la question

M. Guillaume Bachelay appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés, notamment financières, d'accès au logement autonome pour les 18-29 ans qu'un récent rapport du Conseil économique, social et environnemental (CESE) souligne. Les moins de 30 ans sont 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, en particulier loyer ou remboursement d'emprunt, une fois déduites les aides au logement). Les 25-29 ans consacrent au logement 18,7 % de leurs ressources, contre 10 % toutes classes d'âge confondues. 21 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans résident dans des logements surpeuplés, contre 9 % pour l'ensemble des ménages. Beaucoup de jeunes répondent avec difficulté aux garanties exigées par les bailleurs, du fait de leurs faibles ressources, du chômage ou du mal-emploi. Ils sont parfois poussés à accepter des logements précaires. Le nombre des places gérées par les CROUS (169 000) et par les Foyers de jeunes travailleurs (FJT), environ 40 000 logements, est insuffisant, surtout en zones tendues. Le CESE préconise un certain nombre de mesures propres à la problématique du logement des 18-29 ans : le renforcement de la statistique sur les besoins des jeunes (*via* notamment une périodicité accrue de l'enquête logement de l'INSEE) ; l'établissement d'un cadre juridique clair à la colocation ; l'amélioration de la communication sur le parc HLM à destination des jeunes ; l'abrogation du texte permettant l'existence des agences de listes et de leurs pratiques. Dans la perspective notamment de la future loi-cadre sur le logement et l'urbanisme, il souhaite connaître les intentions du Gouvernement sur ce sujet de l'accès au logement autonome pour les 18-29 ans.

### Texte de la réponse

La Ministre 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 souhaite prendre un ensemble de dispositions - qui se déclinent selon deux axes - destinées à faciliter l'accès au logement autonome des jeunes. 1) 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 sécuriserait 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 serait 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 premiers lieux - qui ne présentent pas de garanties usuelles de solvabilité ou de caution suffisantes. Dès avant la mise en oeuvre de la Garantie Universelle des Loyers, la ministre de l'Enseignement supérieur, Geneviève Fioraso, a annoncé l'expérimentation d'une caution locative étudiante. Inspirée des dispositifs de caution mutualisée mis en place par les régions Aquitaine et Midi Pyrénées, cette caution vise à proposer rapidement une caution solvable aux étudiants qui, en raison de leur situation familiale ou personnelle, ne peuvent fournir de caution locative lors de leur recherche de logement. Le dispositif est opérationnel depuis mi-septembre. Les étudiants qui souhaitent en bénéficier doivent se créer, gratuitement, un compte sur le portail internet [www.lokaviz.fr](http://www.lokaviz.fr), sur lequel ils peuvent également effectuer leurs recherches de logement. 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, par le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012. 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 ALUR propose de rendre l'encadrement des loyers plus efficace que ne le permet le cadre législatif actuel. Pour poursuivre l'encadrement des loyers avant l'adoption et l'entrée en vigueur de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement a reconduit le dispositif à compter du 1er août 2013. 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 seront également prises sur les rapports bailleurs-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. 2) Le deuxième axe d'intervention du Gouvernement a pour objet de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins spécifiques des jeunes, caractérisés par une relative précarité financière et une forte mobilité résidentielle. Il s'agit tout d'abord d'accroître l'analyse et la prise en compte territoriale des besoins de logement 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 à la définition et l'évaluation des politiques les concernant. La forte mobilité des jeunes ménages appelle au développement d'une offre alternative à la location nue. Le Plan quinquennal contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, qui a été adopté lors de la réunion du Comité interministériel de lutte contre les exclusions le 21 janvier 2013, porte l'ambition du développement de cette offre. Ainsi, l'Etat 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. 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 (dernier comité en date du 4 juin 2013). 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. La ministre de l'égalité des territoires et du logement mène par ailleurs une politique active d'optimisation et de mobilisation du parc locatif social 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 des jeunes en tant que de besoin 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). Ces expérimentations donnent lieu à des évaluations systématiques, actuellement en cours de publication sur le site <http://www.Expérimentation sociale.fr/> et qui



permettront d'orienter les politiques à mener pour les années à venir. Enfin, plus généralement, le projet de loi ALUR, élaboré sur la base de larges concertations avec l'ensemble des acteurs du logement, porte des dispositions visant à développer l'offre de logement dans une perspective de transition écologique des territoires, à améliorer la qualité du parc de logements existant pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et les copropriétés dégradées et, enfin, à favoriser l'accès et le maintien de tous dans un logement digne et abordable. Ces dispositions bénéficieront aux jeunes à bien des égards.