

Novembre 2011



Le constat

Le logement des jeunes est un des thèmes de revendication de l'AFOC.

L'AFOC s'est engagée avec conviction pour lutter contre toutes les formes de discrimination et notamment celles qui touchent les jeunes.

En effet, une politique du logement, ambitieuse et réaliste, ne peut se réduire à des enjeux catégoriels. La crise du logement que traverse notre société depuis plusieurs années et que l'AFOC n'a eu de cesse de dénoncer, n'a, toutefois, pas le même impact sur l'ensemble des ménages.

L'AFOC considère que les jeunes ne sont pas une catégorie spécifique. Néanmoins, leur décohabitation est rendue très difficile dans un contexte de pénurie de logements à loyers abordables.

De plus, cette difficulté est aggravée par la précarité de l'emploi qui touche une large part de cette population. Dans les zones de marché tendu, la disparition du parc privé à bas loyer, ajoutée au parc inconfortable dont les loyers sont loin d'être accessibles, ne permettent plus la décohabitation des ménages dans des conditions favorables à l'insertion sociale et professionnelle. Le parc social, dont l'une des fonctions premières est bien l'accueil de nouveaux ménages, ne peut plus répondre à la demande. De plus, les jeunes ne sont généralement pas prioritaires dans l'accès au logement social.

En phase d'entrée dans la vie active et de prise d'autonomie vis-à-vis de la sphère familiale, les jeunes sont souvent confrontés à des difficultés d'accès au logement. Les freins à l'autonomie résidentielle des jeunes se sont accrus ces dernières années par une entrée plus difficile sur le marché de l'emploi et un accès au logement requérant de sérieuses garanties et une vision d'avenir plutôt instable à moyen terme. Les jeunes sont soumis à une forte contradiction entre le

monde de l'emploi marqué par la mobilité et la flexibilité et un marché du logement rigide et exigeant.

Les mobilités choisies ou contraintes (emploi, formation, budget, etc...) qui caractérisent les parcours des jeunes, les conduisent à devoir changer régulièrement de logement : près de la moitié des jeunes âgés de moins de 25 ans doivent changer de logement tous les ans.

Les situations des jeunes ne recouvrent pas la même réalité pour les apprentis, les étudiants, les demandeurs d'emploi, les salariés en emploi précaire que pour des salariés en contrat CDI ou les agents de la fonction publique ou ceux disposant d'un soutien familial. Les jeunes se situent dans une période de vie faite de transitions sur le plan familial et professionnel (un jeune décohabitant de chez ses parents mobiliserait près de 50% de ses ressources pour se loger).

Dans un contexte de crise du logement, les jeunes font partie des premiers exposés à la raréfaction de l'offre de logements abordables (en 1989, 24% des locataires du parc de logements sociaux avaient moins de 30 ans. En 2008, seulement 11% des locataires du parc de logements sociaux avaient moins de 30 ans).

Pour la France qui est un des plus grands pays industrialisés avec + de 8 millions de personnes mal-logées, + de 7 millions de personnes pauvres, 3,5 millions de personnes en précarité énergétique, 1 million de surendettés, la question du logement est devenue la première source de préoccupation majeure pour les citoyens.

Le problème de fond reste bien évidemment le déséquilibre entre l'offre et la demande en logement social.

Les propositions du Conseil Social (Rapport 2010)

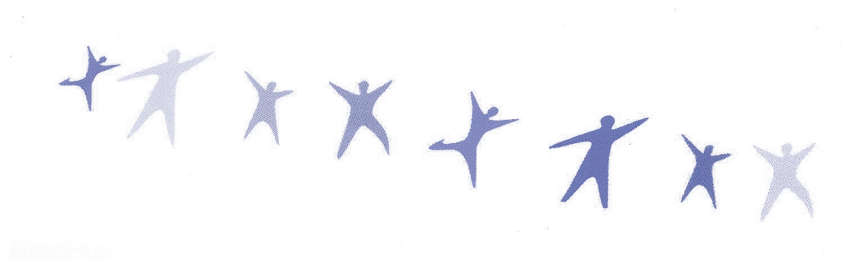
En 2010, le Conseil Social de l'USH dont l'AFOC est membre a émis un rapport avec des propositions suivantes pour améliorer le logement des jeunes :

- **Amélioration des politiques du logement**
 - . Produire une offre suffisante et diversifiée de logements locatifs sociaux abordables.
 - . Réactualiser les barèmes des aides à la personne.
 - . Mettre en place dans le parc locatif social un système de Garantie des Risques Locatifs pour tous (GRL).
 - . Favoriser une répartition équitable du logement social sur l'ensemble des territoires.

- **Ancrage territorial du problème du logement des jeunes**
 - . Intégrer systématiquement la question du logement des jeunes dans les politiques locales de l'habitat.
 - . Mettre en place dans chaque département les plans départementaux pour le logement des jeunes.
 - . Soutenir ou mettre en place des dispositifs visant à informer les jeunes, les orienter, les aider dans leur recherche.
 - . Mettre en place des plans de cohésion sociale territoriaux.

- **Une offre de logements adaptés aux besoins particuliers des jeunes**
 - . Développer une offre de logements de petite taille, abordables et bien localisés.
 - . Mixer les populations des résidences pour les jeunes (étudiants, travailleurs...) dans les parcs de logements publics et privés.
 - . Amplifier l'offre existante par le déclassement de logements intermédiaires en logements très sociaux sur les contingents des Préfets et de l'Action logement dans les zones de marché très tendu.
 - . Utiliser les logements disponibles dans le parc existant selon le principe de l'intermédiation.

- **Développer de nouvelles formules locatives pour l'accueil des populations jeunes**
 - . Développer la location directe en meublé pour les jeunes.
 - . Développer la colocation dans le parc social.
 - . Renforcer les dispositifs d'intermédiation locative.
 - . Encourager la mise en œuvre des conventions d'occupation temporaire prévues par l'article 10 de la loi du 25 mars 2009, dite loi Boutin.



L'ANI accord national interprofessionnel : ce que FO et deux autres syndicats ont obtenu

L'engagement des partenaires sociaux en faveur du logement des jeunes s'est concrétisé le 29 avril 2011, par un accord national interprofessionnel (ANI) sur l'accompagnement des jeunes dans leur accès au logement afin de favoriser leur accès à l'emploi.

Cet accord signé par la majorité des partenaires sociaux dont FO, a pour ambition de mobiliser la participation des employeurs à l'effort de construction pour aider les jeunes à trouver un logement adapté à leurs besoins.

Ce qu'il en ressort :

- ✓ La construction de 15 000 logements de petites surfaces par an, dès 2012 et pendant 3 ans, à destination des jeunes, en mobilisant une partie des fonds d'Action Logement (ex 1% Logement). L'accord prévoit également que s'engage dès 2011 un chantier de réhabilitation des résidences hôtelières à vocation sociale.
- ✓ L'augmentation de 30% en 3 ans des logements existants attribués aux jeunes afin que 35 000 jeunes soient logés par an par Action Logement en 2014 (au lieu de 27 000 en 2009).
- ✓ L'affectation de 10 000 logements du parc social, par an, à la colocation dont 30 000 jeunes bénéficieront. Action Logement devra inciter les bailleurs sociaux à pratiquer davantage la colocation, via un fonds de garantie couvrant 2 mois de loyer d'inoccupation en cas de départ précipité du locataire.
- ✓ Développer et simplifier la Garantie des Risques Locatifs (GRL)* d'ici au 30 septembre 2011, pour permettre aux jeunes d'être réellement bénéficiaires.
- ✓ Faciliter l'accès des jeunes aux aides et services complémentaires proposés par Action Logement.
- ✓ Le développement des aides sociales complémentaires via le recours à la Caisse d'allocations familiales (CAF), aux fonds sociaux des régimes de retraite Agirc et Arcco, et aux organismes de prévoyance.
- ✓ La mise en ligne d'un portail d'information sur le logement des jeunes avant la fin du premier trimestre 2012.
- ✓ Le lancement d'une grande enquête avec les organisations interprofessionnelles territoriales d'employeurs et les unions territoriales des syndicats de salariés, afin d'identifier les besoins les plus urgents en matière de logement des jeunes concernés.

Cet accord est un bel enjeu, il devrait permettre à l'Action logement de concevoir une offre simple et efficace au profit des jeunes. En effet, le logement est un des éléments constitutifs de l'accès à l'emploi des jeunes. Pour autant, malgré les engagements pris par les partenaires sociaux, l'Etat a tout de même décidé d'opérer quelques mois après la signature de l'accord, une ponction de 3,250 milliards d'euros pour financer la rénovation urbaine. Cette décision risque de priver l'Action Logement des moyens de son engagement et de l'accomplissement de sa mission d'intérêt général. Cependant, son engagement en faveur des jeunes reste entier.

* Qu'est-ce que la GRL ?

La garantie universelle des risques locatifs ou GRL est une assurance privée dont le risque est garanti par Action Logement et l'Etat. Il bénéficie d'un financement tripartite : Action Logement, Etat, Bailleurs.

Ce dispositif permet de couvrir les impayés de loyer, la remise en état du logement en cas de détérioration par le locataire et la prise en charge des frais de contentieux juridique.

Il permet aux personnes qui peuvent payer un loyer mais qui ne présentent pas les garanties exigées par les propriétaires, ce sont souvent les jeunes, d'accéder tout de même à la location.

Par la sécurisation des revenus locatifs, la GRL vise à rassurer les bailleurs et ainsi les incite à louer leurs biens immobiliers à des ménages qui ne présentent pas toutes les garanties de solvabilité ou de caution.

Traduction concrète sur le terrain pour les militants AFOC

Les études préalables à l'élaboration des documents de programmation prennent souvent insuffisamment en compte les besoins en logement des différentes situations des jeunes.

C'est pour cela qu'il faut s'assurer qu'un Plan Départemental pour le Logement des Jeunes (PDLJ) ou un Programme Local de l'Habitat (PLH) par exemple a été mis en place dans votre département ou région.

Propositions :

- Interpeller le bailleur afin de s'assurer de la part de logements consacrée aux jeunes dans son patrimoine en faisant une demande écrite de l'AFOC afin que les questions soient mises à l'ordre du jour des CCL et des CA..
- Demander le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) qui est un état des lieux du patrimoine. C'est un document de synthèse qui permet de qualifier l'ensemble des résidences (état technique, attractivité, potentiel du marché...), qui projette leur évolution à 5 ou 10 ans (réhabilitation, démolition, vente...) et identifie les enjeux économiques de chacune des actions prévues. Outil d'analyse, de réflexion et de management de l'organisme, il donne une vision stratégique et prospective, à moyen et long terme, de la gestion du patrimoine immobilier.
- Voir quelle est la place donnée au logement des jeunes dans ces PSP (taille des logements, mesures spécifiques, etc...).
- Militer pour la refonte du mode d'attribution des aides au logement en demandant :
 - La suppression du mois de carence des aides au logement.
 - La revalorisation du montant des aides au logement.
 - L'amélioration du mode de solvabilisation des jeunes entrant dans la vie active (intérimaires, CDD, etc...) en prenant en compte pour l'évaluation des ressources nécessaires au calcul de l'aide au logement des jeunes, les revenus provenant de ces contrats de travail sur une période de 6 mois minimum.
- Militer pour qu'au sein d'un document d'élaboration et de programmation des politiques publiques territoriales existants, soient quantifiés et qualifiés de manière plus systématique les besoins en logement des jeunes par une analyse partagée de l'ensemble des acteurs du logement, de la jeunesse (institutionnels, associatifs, du secteur de l'emploi, de la formation, etc...) et des partenaires sociaux, puis que soient mobilisés les financements nécessaires pour répondre aux besoins identifiés, à partir de l'élaboration de schémas territoriaux pour le logement des jeunes articulés avec les programmes locaux de l'habitat et intégrant le logement étudiant.

Le logement social constitue un enjeu collectif, en matière de cohésion sociale, de vivre ensemble au regard d'un objectif de lutte contre toutes les formes de discrimination et de relégation. Nous avons le droit d'avoir un débat, des explications, même si cela perturbe l'approche élitiste de certains insatiables, de certains lobbying.

Ne les laissons pas dicter leur loi. Il appartient désormais à chaque militant de l'AFOC, de relayer ces demandes auprès des bailleurs et de ses différents interlocuteurs.