ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement

Question écrite n° 966

Texte de la question

M. Marc Dolez appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les propositions pour améliorer les conditions d'accès des jeunes au logement, présentées par l'Union nationale des comités locaux pour le logement autonome (UNCLLAS). Parmi ces propositions, il lui demande de lui indiquer la suite susceptible d'être réservée à celle visant à doter les fonds affectés à la GRL à hauteur des besoins (loi sur le droit au logement opposable et de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion).

Texte de la réponse

Le Gouvernement s'est engagé à mener une politique volontariste en faveur de la jeunesse. Dans cette perspective, la Ministre de l'Egalité 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. 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 voeux à la jeunesse le 23 janvier dernier, la mise en oeuvre d'une garantie universelle et solidaire des risques locatifs est actuellement à l'étude. 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'Egalité 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. En outre, la loi de finances pour 2013 prévoit la revalorisation des aides personnelles au logement au taux de l'IRL. Cette mesure, prise dans un contexte budgétaire difficile, répond à un besoin social important et bénéficie largement aux jeunes, qui représentent près d'un cinquième des bénéficiaires de ces aides. Concernant spécifiquement les apprentis, ceux-ci bénéficient généralement de l'exonération à l'évaluation forfaitaire applicable aux jeunes de moins de 25 ans à revenus modestes, ce qui leur permet de bénéficier d'une aide au logement maximale. Lorsque ce n'est pas le cas, ils bénéficient d'une exonération fiscale qui s'élève à environ 1 SMIC annuel. De ce fait, ils présentent généralement des revenus imposables nuls et perçoivent une aide au logement maximale. Des réflexions sont engagées afin de faciliter l'autonomie des jeunes engagés dans une formation en alternance. Les efforts consacrés à la solvabilisation des jeunes locataires ne doivent pas être annulés par une inflation excessive des loyers ; le Gouvernement a donc 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 et pour une durée d'un an, conformément aux termes du 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 susmentionné s'attachera à renforcer l'encadrement des loyers de manière 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, qui seront rendus opposables 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, celle de la colocation sera définie, 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, caractérisés par une relative précarité financière et une forte mobilité résidentielle. Il s'agit tout d'abord d'accroitre l'analyse et la prise en compte territoriale des besoins de logement des jeunes. La Ministre de l'Egalité 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'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, depuis 2011, une enveloppe spécifique de 250 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 et depuis le début de 2012 (dernier comité en date le 23 octobre), 19 nouveaux projets ont été retenus pour un financement total de plus de 50 M€ et 2 200 places créées. 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. Concernant le parc social, les décrets d'application de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et de renforcement des obligations de production de logement social sont en cours d'élaboration et vont permettre très prochainement à cette loi de produire ses effets. Par ailleurs, l'accès des jeunes au parc locatif social doit être facilité. En effet, on constate que la part des moins de 30 ans parmi les ménages emménageant dans le parc social est en baisse continue depuis les années 1970 : 45 % en 1973, contre 25 % en 2006. Cette baisse s'explique par divers obstacles que le Gouvernement s'efforce de lever. Ainsi, la demande des jeunes ménages s'oriente principalement vers des logements de petite taille, lesquels sont sous-représentés dans le parc social. Par la circulaire DGHUC n° 2006-75 du 13 octobre 2006, l'État a souhaité que soit renforcé l'effort de production des logements de type 1 et 1 bis, mais la part des petits logements dans la production de logements sociaux peine à augmenter. Les textes réglementaires relatifs à la conclusion des conventions d'utilité sociale (CUS) prévoit que des objectifs « facultatifs » peuvent être mentionnés dans une partie distincte de la convention. Certains organismes et services de l'État ont donc pu négocier des objectifs facultatifs sur cette thématique du logement des jeunes. La prise en compte du logement des jeunes dans les objectifs des conventions d'utilité sociale pourrait être envisagée à l'occasion de leur renégociation au terme des 6 années de mise en oeuvre. La réforme de la politique d'attribution des logements sociaux devrait permettre de mieux prendre en compte les spécificités des jeunes ménages et ainsi faciliter leur accès au parc social. 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 la production d'une offre en coeur de ville en meublés-colocation destinée prioritairement aux jeunes salariés. La Ministre de l'Egalité des territoires et du Logement mène par ailleurs une politique active d'optimisation et de mobilisation du 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 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. experimentationsociale. fr/ et qui permettront d'orienter les politiques à mener pour les années à venir. Enfin, plus généralement, le projet de loi, élaboré sur la base de larges concertations avec l'ensemble des acteurs du logement portera 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.

Données clés

Auteur : M. Marc Dolez
Circonscription : Nord (17e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 966
Rubrique : Jeunes
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 17 juillet 2012, page 4386
Réponse publiée au JO le : 2 avril 2013, page 3597