

## **AVIS N° 2001-08**

**du 31 mai 2001**

### **RELATIF AU LOGEMENT DES JEUNES EN ILE DE FRANCE**

Présenté au nom de la Commission  
de l'habitat et du cadre de vie

par Mme Marie-Paule ROUMIEUX

CERTIFIE CONFORME  
LE PRESIDENT

**Jean-Claude BOUCHERAT**

# LE CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;
- le Contrat de plan Etat-Région d'Ile-de-France pour 2000-2006 ;
- le guide des aides de la Région d'Ile-de-France, et, plus particulièrement la délibération n° CR 10.01 du 05 avril 2000 du Conseil régional d'Ile-de-France relative à "l'action régionale en faveur du logement, mise en œuvre du contrat de plan et adaptation de certains dispositifs" ;
- les rapports et avis du CESR :
  - du 14 septembre 1993 présentés par M. Victor Marrache, au nom de la commission de l'éducation, des lycées et des sports, sur « Les conditions de vie des étudiants en Ile-de-France » ;
  - du 2 juillet 1996 présentés par M. Jean-Louis Girodot, au nom de la commission de l'habitat et du cadre de vie, intitulé « Pour une politique du logement en Ile-de-France : réflexions et propositions » ;
  - du 9 décembre 1999 présentés par Mme Joséphine Coppola, au nom de la commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « La relance de l'action foncière en Ile-de-France » ;
  - du 24 février 2000 présenté par M. André Granouillac, au nom de la commission des finances et du plan, sur le projet de Contrat de plan Etat-Région 2000-2006 ;
  - du 25 mai 2000 présentés par M. Bruno Coste, au nom de la commission de la santé, de la solidarité et de la vie sociale et familiale, relatif à « La prévention des comportements violents chez les jeunes » ;
  - du 8 février 2001 présentés par M. Jean-Louis Loviot, au nom de la commission de la culture, des sports, des loisirs et du tourisme sur « Les réflexions sur la mise en place d'une commission consultative de la jeunesse en Ile-de-France » ;
  - du 8 février 2001 présentés par M. Michel Guerquin, au nom de la commission spécialisée NTIC, sur « L'accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication en Ile-de-France » ;
- le rapport de Mme Marie-Paule Roumieux, au nom de la commission de l'habitat et du cadre de vie.

## CONSIDERANT :

- la responsabilité première de l'Etat en matière de logement, mais aussi d'éducation et de formation et, plus généralement, comme garant de l'équité et de la justice sociale, qui lui impose de mettre en œuvre les conditions d'un exercice réel du "droit au logement" des jeunes ;
- les spécificités franciliennes en matière de logement des jeunes :
  - taille de l'agglomération, coût du logement élevé,
  - prédominance du logement locatif privé,
  - inadéquation fréquente des logements classiques (publics et privés) aux besoins spécifiques des jeunes (taille, localisation, coût),
  - importance de la population jeune, autochtone ou attirée par les possibilités de formation ou d'emploi,
  - grande mobilité, professionnelle et résidentielle, de cette population et grande variabilité de ses statuts,
  - déficit de logements locatifs adaptés en zone rurale, ne permettant pas la satisfaction des besoins des jeunes originaires de cette zone ou désirant s'y installer ;
- que la Région d'Ile-de-France, seule collectivité couvrant l'ensemble de l'agglomération d'une part, responsable des lycées et de la formation professionnelle d'autre part, a un rôle particulier à jouer en matière d'habitat, de mixité urbaine et d'accueil et d'accompagnement des jeunes, alors même que la loi ne lui en fait pas obligation ;
- que l'augmentation de la durée des études et la précarité de l'emploi (CDD<sup>1</sup>, intérim, emplois-jeunes ...) entraînent une entrée plus tardive dans l'"âge adulte" (situation stable et autonome) et donc un accroissement des besoins en logements adaptés aux jeunes, tendance aggravée par la diminution récente du chômage qui a provoqué une demande accrue de petits logements ;
- l'importance en Ile-de-France d'une cohabitation, pas toujours souhaitée, avec les parents ;
- le déficit reconnu de structures d'accueil spécifiques à certaines catégories de jeunes (handicapés notamment mais aussi étudiants, apprentis, stagiaires, jeunes travailleurs ...) ;
- que le cloisonnement et le manque de coordination des nombreuses structures, services et administrations accroissent la difficulté des jeunes à accéder à l'information et à bénéficier des aides qui leur sont destinées ;

---

<sup>1</sup> CDD : Contrat à Durée Déterminée

- que les caractéristiques, variées, évolutives et parfois contradictoires de la population jeune :
  - faibles moyens financiers, rentrées variables,
  - impératifs de calendrier (rentrée scolaire, dates de stage, obtention d'un emploi ...),
  - importance accordée à la localisation du logement (proximité du lieu d'étude ou de travail, accessibilité aux loisirs et à l'animation urbaine),
  - désir d'indépendance mais attachement fréquent au "groupe" et, souvent, besoin d'accompagnement et de conseil,

impliquent des réponses adaptées, variées, souples et réactives ;

- que le logement, outre sa nécessité "fonctionnelle" est un élément essentiel et irremplaçable du processus d'intégration, de responsabilisation et d'autonomisation des jeunes.

### **ÉMET L'AVIS SUIVANT :**

#### **SUR LES ACTIONS DE LA REGION**

##### **ARTICLE 1 :**

Le CESR, très attaché à la satisfaction des besoins en logement des Franciliens et en particulier des jeunes, approuve les récentes dispositions adoptées par le Conseil régional :

- qu'il s'agisse de relancer la construction de logements sociaux (conventions "Plus"<sup>1</sup>, convention entre l'Etat et la Région portant sur la coordination et la mise en œuvre des politiques foncières),
- ou d'actions plus spécifiques en faveur des jeunes (délibération n° 10.01 du 5 avril 2001, en application des articles 11, 14 et 17 du Contrat de plan Etat/Région 2000-2006).

#### **SUR LA CONNAISSANCE DES BESOINS**

##### **ARTICLE 2 :**

Compte tenu du manque de données quantitatives fiables et précises sur les besoins des différents segments de la population visée, le CESR suggère que la Région prenne l'initiative :

---

<sup>1</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

- de mobiliser et de mettre en réseau les différents organismes (publics, privés et associatifs) et administrations (nationales ou locales) détenteurs d'informations, dans le cadre, par exemple, de l'Observatoire du logement social en Ile-de-France récemment créé, et avec l'appui technique de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France ;
- de demander à la *Mission d'information sur la pauvreté et l'exclusion sociale en Ile-de-France*, créée en application du CPER<sup>1</sup>, une étude sur les besoins, quantitatifs et qualitatifs, des jeunes franciliens les plus démunis, dans le but de mettre en place un tableau de bord spécifique.

## **SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS**

### **ARTICLE 3 : CONSTRUIRE**

Afin de satisfaire les besoins, dans leur diversité et dans un objectif de mixité urbaine, le CESR juge indispensable (en zone agglomérée essentiellement, mais aussi en zone rurale) une politique active de relance de la construction :

- par les investisseurs privés, ce qui suppose que l'Etat rapproche la fiscalité pesant sur l'immobilier de celle applicable aux placements mobiliers ;
- par les bailleurs sociaux (organismes HLM<sup>2</sup>, SEM<sup>3</sup> ...) qui doivent être mobilisés en ce sens. A cet égard, le CESR suggère que les conventions proposées par la Région à ces organismes comportent une clause de réservation de logements destinés aux jeunes, moyennant, si nécessaire, une adaptation de l'aide régionale pour tenir compte des surcoûts propres à ce type de logement (équipement, entretien lié à la mobilité des occupants) ;
- par l'Etat et la Région, de structures spécialisées d'hébergement (résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales, CHRS<sup>4</sup>, IMP<sup>5</sup>, ...) en application des articles 11-3, 14-1 et 17-2 du CPER, dont le CESR souhaite la mise en œuvre rapide ;
- par l'Etat, la Région et les Départements, d'internats destinés aux élèves éloignés mais également à ceux qui éprouvent le besoin d'être encadrés ou que des conditions de vies perturbées gênent dans leurs études (cf. rapport et avis du CESR en date du 25 mai 2000 sur "la prévention des comportements violents chez les jeunes").

---

<sup>1</sup> CPER : Contrat de Plan Etat-Région (2000-2006)

<sup>2</sup> HLM : Habitations à Loyers Modérés

<sup>3</sup> SEM : Société d'Economie Mixte

<sup>4</sup> CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

<sup>5</sup> IMP : Institut Médico-Pédagogique

## **ARTICLE 4 : PRÉSERVER**

Les petits logements anciens, nombreux en zone centrale de l'agglomération et qui constituent une offre particulièrement bien adaptée aux besoins et aux attentes des jeunes, étant de plus en plus souvent regroupés en appartements de taille moyenne, le CESR estime nécessaire de mobiliser les moyens susceptibles de freiner ce mouvement :

- information des bailleurs sur les dispositifs d'aide (ANAH<sup>1</sup>, aide à la remise en location) ou de sécurisation (LOCA-PASS, ALS<sup>2</sup>) existants ;
- sensibilisation des élus concernés en vue de la conservation de ces logements dans le parc public ;
- lancement d'OPAH<sup>3</sup> thématiques.

En tout état de cause, le maintien de ce parc ancien privé dans le secteur locatif passe par une évolution de la fiscalité immobilière dans le sens exposé à l'article 3 (1<sup>er</sup> tiret) du présent avis.

## **ARTICLE 5 : RÉHABILITER**

Le CESR, qui approuve la décision de l'Etat et de la Région d'aider à la réhabilitation des logements sociaux et des foyers, demande que les co-contractants veillent à ce que, dans les programmes qu'ils subventionnent, soient bien prises en compte la conservation et, le cas échéant, la création de logements destinés aux jeunes.

## **ARTICLE 6 : ÉLARGIR LE MARCHÉ**

Dans le but de favoriser l'autonomie des jeunes et la mixité sociale, le CESR juge indispensable de faciliter l'accès de ceux-ci au parc classique, public et privé.

Pour y parvenir, il préconise :

- la sensibilisation et l'information des bailleurs sur les dispositifs d'incitation mis en place par l'UESL<sup>4</sup> et la Région ;
- la négociation de « volets jeunes » dans les PLH<sup>5</sup> et les conventions signées avec les bailleurs sociaux ;
- un soutien à la création et au maintien de structures associatives spécialisées.

---

<sup>1</sup> ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

<sup>2</sup> ALS : Allocation Logement à caractère Social

<sup>3</sup> OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

<sup>4</sup> UESL : Union Economique et Sociale pour le Logement

<sup>5</sup> PLH : Programme Local de l'Habitat

## **ARTICLE 7 : SUR L'INNOVATION ET L'EXPÉRIMENTATION**

Pour pallier l'inadéquation des logements résultant de règles ou pratiques inadaptées (baux, financements, normes ...) aux spécificités de la population jeune, le CESR préconise que la Région soutienne un programme d'innovations comportant plusieurs volets :

- recueil, analyse et évaluation d'expériences en Ile-de-France, en France ou à l'étranger et diffusion des bonnes pratiques ;
- aide au développement des « foyers-soleil » qui cumulent les avantages des structures spécialisées (avec services et suivi) et du logement autonome ;
- animation de groupes de travail chargés d'élaborer des propositions (colocation, "agences immobilières pour les jeunes", baux à réhabilitation, baux associatifs, baux glissants, plate-formes d'accueil ...) ;
- mise en place de « groupes de recherche de logement » pour les jeunes, à l'instar de ce qui se pratique pour la recherche d'emploi ;
- lancement d'un concours régional (appel à idées).

A ce propos le CESR, inquiet des risques de disparition des CLLAJ<sup>1</sup>, demande que l'Etat, la Région et les collectivités locales se rapprochent pour apporter, conjointement, le financement nécessaire à leur pérennisation, conformément à la volonté exprimée dans le CPER.

## **ARTICLE 8 : SUR LES AIDES A LA PERSONNE**

Constatant la nécessité d'un système de solvabilisation des jeunes (aide parentale, bourses, allocations logement ...) dont les revenus sont en général faibles et variables, le CESR souhaite que l'Etat poursuive la réforme des aides personnelles allant dans le sens de l'unification et de la simplification et prenant mieux en compte les capacités contributives des personnes et le coût réel (loyer plus charges) des logements.

En ce qui concerne les jeunes, le CESR juge en particulier indispensable :

- la remise à plat de l'ALS pour que les sommes qui y sont consacrées profitent davantage à ceux qui en ont le plus besoin (introduction de conditions de ressources) ;

---

<sup>1</sup> CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

- une plus grande réactivité des aides personnelles pour tenir compte de la situation très évolutive des jeunes (suppression du délai de carence notamment) ;
- l'introduction d'un « volet jeune » dans les FSL<sup>1</sup>.

Par ailleurs, le CESR, qui approuve le principe du LOCA-PASS décidé par l'UESL sur les fonds du 1 %, demande qu'une évaluation de son fonctionnement soit faite en vue d'en améliorer, si nécessaire, les règles dans le sens d'une responsabilisation des jeunes.

## **SUR L'INFORMATION**

### **ARTICLE 9 :**

Le CESR préconise la mise en œuvre d'une politique active d'information des personnes ayant à traiter du logement des jeunes ou en contact avec eux :

- professionnels du logement ,
- propriétaires-bailleurs, par l'intermédiaire de leurs chambres départementales ,
- agents d'accueil (mairies, CAF<sup>2</sup>, CIDJ<sup>3</sup>, ADIL<sup>4</sup> ... ) ;
- travailleurs sociaux.

### **ARTICLE 10 :**

Le CESR juge particulièrement nécessaire de mieux informer les jeunes de leurs droits et devoirs et des possibilités qui leur sont offertes (cf. rapport et avis du CESR, en date du 8 février 2001, intitulé "Les réflexions sur la mise en place d'une commission consultative de la jeunesse en Ile-de-France").

Pour y parvenir, il préconise que la Région prenne l'initiative de :

- mettre en réseau de tous les relais d'information existants :
  - mairies, CAF, centres sociaux ... ;
  - CIDJ, établissements d'enseignement, CFA<sup>5</sup> ... ;
  - ADIL (dont il convient de doter chaque département) ;
  - ...

---

<sup>1</sup> FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

<sup>2</sup> CAF : Caisse d'Allocations Familiales

<sup>3</sup> CIDJ : Centre d'Information et de Documentation pour la Jeunesse

<sup>4</sup> ADIL : Association Départementale d'Information sur le Logement

<sup>5</sup> CFA : Centre de Formation d'Apprentis

- créer une base documentaire accessible à tous, sous la forme d'un "site-portal" sur l'internet, dans le droit fil des propositions formulées par le CESR (rapports et avis sur les NTIC<sup>1</sup> et sur la commission consultative de la jeunesse).

## **ARTICLE 11 : DE LA COORDINATION**

L'ampleur des besoins, la diversité des réponses à y apporter et la multiplicité des intervenants concernés amènent à recommander un dispositif de pilotage de la politique de logement pour les jeunes.

C'est pourquoi le CESR propose la création, sous l'égide de l'Etat et de la Région, d'une conférence sur le logement des jeunes en Ile-de-France rassemblant les organismes concernés, qui serait un lieu d'échange, d'élaboration de propositions et de coordination des acteurs.



---

<sup>1</sup> NTIC : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication