

**RAPPORT PREPARE PAR MME MARIE-PAULE ROUMIEUX**  
**AU NOM DE LA COMMISSION DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE**  
**ET AVIS N° 2001-08 ADOPTE PAR LE CESR LE 31 MAI 2001**

**31 MAI 2001**

**LE LOGEMENT DES JEUNES  
EN ILE-DE-FRANCE**

---

**Marie-Paule ROUMIEUX**

## REMERCIEMENTS

Le rapporteur et les membres de la commission de l'habitat et du cadre de vie adressons nos très vifs remerciements aux personnalités qui ont bien voulu apporter leur contribution à la préparation du présent rapport :

- Lors d'**auditions** (ordre alphabétique)

Mme de BERNY-RICHE Chargée d'étude à l'IAURIF

M. BRIANTAIS Directeur général de l'association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT)

M. DAURIAC Directeur du CROUS de l'académie de Créteil et auteur d'un rapport à Claude Allègre sur la mise en œuvre du Plan social étudiant (février 2000)

Mme FOIN UFJT Ile-de-France

M. GIRY Directeur général des comités interprofessionnels du logement à l'Est de Paris

M. LAURENT Vice-président chargé du logement, de l'habitat et de l'action foncière au Conseil régional d'Ile-de-France

M. PRIGENT Délégation interministérielle à l'insertion des jeunes et Président de l'Union régionale des foyers et services pour jeunes travailleurs d'Ile-de-France

Mme RAGU Chargée d'étude à l'IAURIF

- Lors d'**entretiens** ou par leurs **informations** et **expériences**

IAURIF

M. LACOSTE                      Directeur général adjoint et son équipe dont Mmes PENIFAURE et TILLET, chargées d'étude

CAF IDF (dont la Cellule technique de réflexion et d'aide à la décision)

Mme CALLET                      Chargée d'étude

Mme CHEMINEAU              Chargée d'étude

Mme QUIROGA                  Chargée d'étude

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT

Mme CASTAING                Chargée d'étude au Ministère du logement (bureau des politiques sociales)

M. MICHON                      Chef du groupe opérationnel du logement à la Direction Régionale de l'Equipement (DRE)

DRASSIF

M. CHABROL                      Directeur régional

Mme REYNOT                    Chef de service

Mme BARDOT                    Secrétaire administrative, service Professions et politique d'insertion (PPI)

M. GIRARDIN                    Foyer international d'accueil à Paris (FIAP) Jean Monnet

M. ROUYER                      Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS)

Mme PEINTRE                  Centre régional pour l'enfance et l'adolescence inadaptée (CREAI)

- Lors d'une **visite** sur le terrain de la commission (octobre 2000)

M. DIEPOIS                      Président de l'Office central interprofessionnel de logement (OCIL) qui a permis la visite de résidences pour étudiants, gérées par l'OCIL, sises à Nanterre et à Clichy.

# SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
-------------------	---

## Première partie : L'analyse des besoins

<b>I - VERS UNE IDENTIFICATION DES BESOINS ? .....</b>	<b>5</b>
A - LA POPULATION ETUDIANTE OU EN FORMATION .....	5
<b>II - DES BESOINS DIFFICILEMENT QUANTIFIABLES .....</b>	<b>6</b>
A - LES JEUNES ACTIFS.....	6
B - LES FAMILLES MONOPARENTALES .....	7
C - LES HANDICAPES PHYSIQUES ET MENTAUX .....	7
D - LES JEUNES EN DIFFICULTE .....	8

## Deuxième partie : l'analyse des réponses (l'offre existante)

<b>I - L'OFFRE PHYSIQUE : UNE OFFRE COMPARTIMENTEE QUI NE REPOND PAS A LA TOTALITE DE LA DEMANDE. ....</b>	<b>9</b>
A - LA COHABITATION FAMILIALE .....	9
B - L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE .....	10
1 - <i>L'hébergement spécifique pour les scolaires et les étudiants</i> .....	10
2 - <i>L'hébergement professionnel</i> .....	13
3 - <i>L'hébergement temporaire pour raisons professionnelles ou touristiques</i> .....	16
4 - <i>L'hébergement pour les personnes en difficulté</i> .....	17
C - LA COLOCATION .....	20
D - LE LOGEMENT AUTONOME .....	20
1 - <i>Le parc privé</i> .....	20
2 - <i>Le parc social à financement public</i> .....	22
3 - <i>L'accession à la propriété</i> .....	26
<b>II - L'OFFRE FINANCIERE.....</b>	<b>26</b>
A - LES AIDES A LA PERSONNE .....	26
1 - <i>Les allocations logement et autres aides</i> .....	26
2 - <i>Le Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ)</i> .....	27
3 - <i>Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)</i> .....	27
4 - <i>Le LOCA-PASS</i> .....	29
B - LES AIDES A LA PIERRE .....	30
C - LES ALLEGEMENTS FISCAUX.....	31
<b>III - L'INFORMATION SUR L'OFFRE PHYSIQUE .....</b>	<b>33</b>
A - LES ADIL ET LES CHAMBRES DE PROPRIETAIRES .....	33

B - LES MISSIONS LOCALES ET LES PAIO .....	34
C - LES CLLAJ .....	34
D - LE CIDJ (PIJ - BIJ) .....	35
E - INTERNET .....	35

#### **IV - LES PARTENAIRES ET LEURS ACTIONS..... 37**

A - L'ETAT .....	37
B - LA REGION .....	38
C - LES AUTRES COLLECTIVITES TERRITORIALES .....	38

## **Troisième partie : Les propositions du CESR**

#### **I - DE LA DIFFICULTE D'EVALUER LES BESOINS ..... 40**

A - UNE MEILLEURE CONNAISSANCE PAR UNE MISE EN RESEAU .....	40
B - LA MISSION D'INFORMATION SUR LA PAUVRETE ET L'EXCLUSION SOCIALE EN ILE-DE-FRANCE .....	41

#### **II - L'OFFRE PHYSIQUE ..... 41**

A - CAPITALISER, MUTUALISER ET FAVORISER LES INNOVATIONS .....	42
B - AUGMENTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT.....	42
1 - Accentuer l'effort de production .....	42
2 - Soutenir l'effort de réhabilitation et de remise en état.....	43
3 - Les allègements fiscaux.....	44
4 - Le cas particulier du village olympique .....	44
C - SOUTENIR ET MODERNISER L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE .....	45
1 - Création de structures plus adaptées et adaptables.....	45
2 - Soutenir les expériences de modernisation .....	46
3 - Intensifier l' " hébergement éclaté " .....	46

#### **III - L'ENVIRONNEMENT : AIDES A LA PERSONNE ET SYSTEME D'INFORMATION ..... 47**

A - LES AIDES A LA PERSONNE .....	47
1 - Réviser globalement le système des allocations logement et plus spécifiquement l'allocation logement social (ALS).....	47
2 - Développer un " volet jeune " FSL.....	48
3 - Améliorer les modes de gestion.....	48
B - DEVELOPPER LE SYSTEME D'INFORMATION.....	48
1 - Mise en place d'un réseau régional sur le logement des jeunes .....	48
2 - Mise en place de sites communaux, intercommunaux ou départementaux .....	49
3 - Implanter des ADIL et des chambres de propriétaires dans chaque département.....	49
4 - Renforcer et pérenniser les CLLAJ .....	50
5 - Mieux faire connaître le dispositif Loca-pass .....	50
6 - Développer des plates-formes d'accueil d'orientation et de conseil. ....	50
7 - Aider les jeunes à accéder à un logement social.....	50
C - LES PARTENAIRES ET LEURS ACTIONS.....	51
1 - Mise en place d'un " volet jeune " dans les PLH.....	51

Annexes (glossaire, tableaux, cartes) .....	52
---	----

## **INTRODUCTION**

### **Le jeune et la question du logement**

Traiter du logement des jeunes en Ile-de-France, c'est d'abord avoir une réflexion préalable sur les modes de vie des jeunes et notamment sur leur rapport au logement.

L'allongement de la période de scolarité, l'entrée dans la vie active de plus en plus tardive, l'alternance de périodes d'activité et de chômage et une baisse globale des revenus caractérisent cette population en situation de devenir et donc le plus souvent non stabilisée.

Aussi cette population nécessite-t-elle des réponses adaptées. Si des solutions existent, elles semblent en général insuffisantes, peu coordonnées et ne tenant pas suffisamment compte de la diversité des situations.

La question du logement des jeunes est particulièrement sensible en région Ile-de-France du fait de la taille de l'agglomération, de la forte proportion de jeunes et du coût du logement.

Certaines populations, tels que les jeunes immigrés, rencontrent des difficultés supplémentaires liées à une discrimination de fait, même si elle n'est pas officiellement reconnue.

### **Bailleurs, politiques publiques et logement des jeunes**

L'attitude des bailleurs diffère selon les profils des candidats. Il sera ainsi plus aisé de les inciter à louer à des étudiants que de les convaincre de remettre des logements vacants sur le marché pour des jeunes en difficulté d'insertion, même si, dans ce second cas, les travaux de réhabilitation des logements bénéficient d'incitations fiscales ou de subventions.

Favoriser l'accès des jeunes à un logement autonome est une préoccupation des politiques publiques en charge du logement qui ne cesse de se renforcer. Ainsi le Secrétariat d'Etat au logement a-t-il créé, en début d'année 2000, une cellule spécialisée pour le "logement des jeunes".

Tous les ministères intervenant en faveur des jeunes ont mis en place leur propre réseau d'accueil et d'information pour répondre aux demandes.

Quant aux aides, elles sont également variées et proviennent de sources multiples.

### **La définition du public étudié**

Circonscrire ce public dans une tranche d'âge figée peut sembler artificiel et prêter systématiquement à débat.

Le choix adopté est d'une part la fin de la scolarité obligatoire comme base minimum et d'autre part les moins de 30 ans. Cette limite haute correspond aussi bien aux critères des HLM que ceux du 1 % logement et tend à être privilégiée sur les 25 ans dans de nombreuses études portant sur les jeunes.

Au-delà de cette tranche d'âge –les 16 à 29 ans– une typologie fait ressortir trois situations distinctes, celle des jeunes en formation, celle des jeunes salariés ou en recherche d'emploi et enfin celle des jeunes en difficulté d'insertion.

En 1999, l'Ile-de-France comptait 2,2 millions de jeunes âgés de 16 à 29 ans, soit le cinquième des Franciliens, avec une répartition hétérogène, à savoir une sur-représentation de la population jeune au centre de l'agglomération, c'est-à-dire à Paris (500 000 jeunes) et dans la petite couronne (800 000), principalement en Seine-Saint-Denis (300 000).

Remarquons que la proportion de jeunes tend à diminuer, passant entre les deux derniers recensements<sup>1</sup> de 23 % à 20 % de la population totale.

### **Approche socio-démographique : une population en pleine évolution**

En l'espace de 20 ans, le profil sociologique des personnes de 16 à 29 ans a connu de profondes transformations.

#### Prolongation de la scolarisation et difficultés d'accès à un emploi

Le taux d'inactivité est passé de 30 % à 70 %, et ce, principalement pour des raisons de poursuite des études.

---

<sup>1</sup> Recensement général de la population de 1990 et 1999, INSEE.

### Importance du travail précaire

L'accès à l'emploi s'est complexifié. Aussi un quart des jeunes actifs se trouvent au chômage.

### Une décohabitation masculine plus tardive

Alors que dans les années 70, les jeunes quittaient le logement parental précocement, cette décohabitation tend à venir de plus en plus tardivement. Différents facteurs expliquent ce phénomène : prolongation des études (situation assez particulière à l'Ile-de-France), difficultés d'accéder à un logement autonome, précarité professionnelle mais également modification, dans le sens d'un assouplissement, des relations entre les parents et les enfants.

Une enquête nationale<sup>1</sup> fait apparaître que 45 % des personnes âgées de 18 à 29 ans vivent chez leurs parents, ce pourcentage atteint 54 % pour la tranche d'âge comprise entre 18 et 24 ans et cette proportion avoisine les trois-quarts pour les jeunes de 18 à 21 ans.

Les cohabitants sont pour 58 % étudiants, 23 % salariés, 12 % chômeurs et 7 % inactifs. Enfin ce phénomène de cohabitation tardive concerne les garçons deux fois plus que les filles.

### Proportion réduite de jeunes en logement autonome

Seuls 29 % des jeunes vivent en logement ordinaire, 57 % cohabitent chez leurs parents et 14 % vivent en structures collectives.

### Une mobilité accrue

Une caractéristique relie l'ensemble des jeunes, il s'agit de la mobilité. Elle peut être d'origine professionnelle ; de part des contrats de travail précaires, les jeunes subissent davantage que l'ensemble des salariés cette nécessité de mobilité.

Plus globalement la mobilité est une donnée inhérente à cette population en évolution constante.

La mobilité induit des changements fréquents de résidences et le marché, tant public que privé, n'est pas adapté aux demandes et possibilités des jeunes. Les bailleurs ne proposent que rarement des réponses en adéquation avec ce public.

---

<sup>1</sup> Enquête nationale sur le logement des jeunes, mars 1997, Fédération Relais avec le concours de la Commission européenne

La mobilité des jeunes est double. Elle se fait tant dans le sens de l'arrivée de provinciaux et d'étrangers venant suivre des études, que dans celui des départs de Franciliens vers l'étranger ou en province. Elle est renforcée par des mobilités internes à la région faisant notamment suite à un changement d'emploi ou de formation.

Alors qu'un locataire reste, en moyenne 10 ans dans le parc social institutionnel et 6 ans dans le parc privé, cette moyenne est inférieure à 3 ans pour les étudiants, les jeunes salariés en contrat à durée déterminée, les stagiaires, et ce, quelque soit le parc immobilier.

Aborder le logement des jeunes demande une analyse globale listant aussi bien les difficultés pour accéder et/ou se maintenir dans un logement autonome, le rôle du logement en tant qu'instrument d'insertion et d'intégration sociale ou encore l'évaluation des mesures prises par les politiques publiques.

Pour ce faire, ce rapport définira d'une part les attentes en matière de logement des différents segments de cette population, d'autre part il examinera l'ensemble des modes d'accueil et enfin tentera de proposer des réponses tant physiques qu'institutionnelles et financières. L'attention sera portée tout particulièrement sur la mise en synergie de l'ensemble des acteurs qui interviennent dans ce domaine afin de faciliter le système d'information entre professionnels et également en direction du public concerné, à savoir les jeunes.

## Première partie : L'analyse des besoins

### I - VERS UNE IDENTIFICATION DES BESOINS ?

#### A - LA POPULATION ETUDIANTE OU EN FORMATION

L'Ile-de-France compte 930 000 jeunes poursuivant des études, dont 560 000 étudiants, pour une population de 2,2 millions de jeunes âgés de 16 à 29 ans, soit 43% de cette tranche d'âge.

Le nombre d'étudiants et la durée de leurs études ne cessent de progresser ; cela entraîne une croissance des besoins en logement et demande des réponses adaptées.

Les CROUS<sup>1</sup> de la région comptabilisent 60 000 demandes (50 000 pour accéder à une résidence universitaire et 10 000 pour un "logement en ville") qui ne sont que très partiellement satisfaisantes.

#### Une difficile évaluation quantitative des besoins en logement pour les étudiants

En 1991, la DREIF<sup>2</sup> évaluait entre 35 000 et 75 000 le nombre de chambres à créer en 10 ans. Le Ministère de l'Education nationale chiffre les besoins à hauteur de 84 000 places. L'IAURIF note un manque d'environ 20 000 places et la Mutuelle des étudiants (ex-MNEF) estime les besoins à 125 000 places.

Cet exercice d'évaluation s'avère encore plus complexe pour les apprentis, stagiaires ou jeunes en formation. La région dispose de 180 centres de formation par l'apprentissage (CFA) pour environ 60 000 apprentis venant de l'ensemble du territoire national. L'hébergement, au plus près de ces CFA, serait insuffisant.

---

<sup>1</sup> CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires Sociales

<sup>2</sup> DREIF : Direction Régionale de l'Équipement de l'Ile-de-France

## II - DES BESOINS DIFFICILEMENT QUANTIFIABLES

### A - LES JEUNES ACTIFS

Sous l'appellation "jeunes actifs" seront traitées aussi bien les situations des personnes en recherche d'emploi qu'en premier emploi ou en emploi précaire.

La population active francilienne de moins de 30 ans s'élève à 980 000 individus (sur une population active totale de 4,9 millions de personnes). Les trois-quarts des jeunes actifs ont entre 25 et 29 ans.

#### Actifs occupés en Ile-de-France selon l'âge

	Effectifs	%
Moins de 25 ans	266 500	5,5
25 à 29 ans	710 400	14,5
Total 16 à 29 ans	976 900	20
Ensemble population active	4 909 800	100

Source : Insee Enquête Emploi janvier 1999.

En janvier 1999, les formes dites particulières d'emploi (apprentissage, contrats à durée déterminée, intérim, stages et contrats aidés) concernent environ 164 000 jeunes de moins de 30 ans en Ile-de-France, soit 22 % des jeunes salariés employés dans le secteur privé, contre 31 % au niveau national.

Quant à la part des jeunes en CDD<sup>1</sup> ou en intérim, elle dépasse les 15 % des jeunes actifs, soit une proportion double de celle observée au niveau de l'ensemble des salariés franciliens.

Si la proportion de jeunes occupant une forme particulière d'emploi est équivalente chez les garçons et chez les filles, l'apprentissage et l'intérim concernent davantage les garçons.

En ce qui concerne l'apprentissage, les professionnels de ce secteur mettent l'accent sur des besoins tout à fait spécifiques : le jeune apprenti a souvent besoin de deux hébergements, l'un lorsqu'il est en CFA et l'autre lorsqu'il est en entreprise.

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

Les jeunes en apprentissage dans des secteurs d'activité tels que l'hôtellerie et la restauration sont confrontés à des horaires décalés pour lesquels l'hébergement de proximité est essentiel, tout particulièrement dans les zones à forte vocation touristique.

De même pour les jeunes hôtesse de l'air en CIE (Contrat Insertion Emploi) dont les salaires inférieurs à 7 000 F ne permettent pas de régler le coût des taxis, dans les cas d'atterrissage tardif, non pris en charge par les employeurs.

Pour ces catégories de jeunes, l'hébergement de proximité reste bien la seule réponse.

Enfin la région dénombre 178 000 jeunes au chômage, soit 31 % des chômeurs franciliens.

## **B - LES FAMILLES MONOPARENTALES**

Les CLLAJ<sup>1</sup> d'Ile-de-France notent une progression des familles monoparentales parmi leurs demandeurs. S'agissant des demandes d'accès à un logement, ces familles représentent 10 % des demandeurs (donnée 1999). Une récente étude de l'INSEE a montré que les familles monoparentales étaient également sur-représentées dans les zones urbaines sensibles (18 % en 1998). En 1998, 4 % des Franciliens ont bénéficié de l'allocation pour les parents isolés (API). Environ 13 000 allocataires des CAF âgés de moins de 30 ans perçoivent l'API dont 3 000 en Seine-Saint-Denis (cf. annexe).

## **C - LES HANDICAPES PHYSIQUES ET MENTAUX**

L'intégration dans un logement dépend en grande partie du degré de handicap et donc de la capacité d'autonomie des personnes handicapées. L'adaptation physique du logement, le suivi et l'accompagnement ou encore la nécessité de faire appel à une structure spécifique sont facteurs de cette capacité d'autonomie.

La DRASSIF<sup>2</sup> et le CREAM<sup>3</sup> évaluent le nombre de jeunes handicapés franciliens à environ 19 000 personnes, dont le tiers a plus de 16 ans. Ils sont près de 17 000 à bénéficier de l'Allocation adultes handicapés (AAH) cf. annexe.

---

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

<sup>2</sup> DRASSIF : Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'Ile-de-France

<sup>3</sup> CREAM : Centre Régional pour l'Enfance et l'Adolescence Inadaptées

Pour 43 % d'entre eux, les jeunes handicapés souffrent de déficiences intellectuelles, tandis que 16 % ont des troubles du caractère ou du comportement.

Dans 42 % des situations, une déficience associée s'ajoute à la déficience principale, entraînant une restriction prononcée de l'autonomie, ce qui génère des besoins d'hébergements adaptés.

## **D - LES JEUNES EN DIFFICULTE**

La région compte environ 35 000 personnes de moins de 30 ans percevant le RMI dont près de 9 000 vivent à Paris et environ 8 000 en Seine-Saint-Denis (cf. annexe).

Il s'agit des jeunes qui, pour diverses raisons, sont en rupture familiale, n'ont généralement pas achevé leur scolarité et sont donc incapables de trouver un emploi. Ils se retrouvent à la rue, logeant dans des squats et vivant souvent du fruit d'économies parallèles. Ils agissent parfois en bandes organisées et évitent les contacts avec les adultes, qu'ils soient travailleurs sociaux ou acteurs dans des accueils gérés par des associations. De ce fait, ils utilisent peu les hébergements d'urgence de nuit.

Lorsqu'ils font la démarche vers un centre d'accueil associatif, ils peuvent souvent bénéficier de possibilités d'hébergements temporaires dans des foyers, où l'accompagnement qui y est assuré leur permet de mieux définir leur objectif à court terme et de pouvoir bénéficier ensuite d'un accès dans un CHRS<sup>1</sup> ou dans une résidence sociale, ces structures n'étant pas conçues pour l'accueil de jeunes totalement marginalisés.

Le jeune y sera accompagné par des éducateurs qui l'aideront à développer son souhait d'insertion sociale et, si possible, à trouver un emploi. Le " parcours logement " pour ce public en difficulté passe donc par des étapes successives nécessaires en vue d'accéder à un logement autonome.

La situation des jeunes en situation de grande exclusion (les SDF) s'avère plus complexe et demande une attention spécifique et soutenue. Ces structures ne sont toutefois pas conçues pour l'accueil de jeunes totalement marginalisés.

---

<sup>1</sup> CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

## **Deuxième partie : l'analyse des réponses (l'offre existante)**

### **I - L'OFFRE PHYSIQUE : UNE OFFRE COMPARTIMENTEE QUI NE REPOND PAS A LA TOTALITE DE LA DEMANDE.**

Les jeunes souhaitent le plus souvent être intégrés dans le tissu urbain en échappant à la possible stigmatisation induite par l'hébergement dans des structures spécifiques. Ils sont les premiers à réclamer la mixité sociale quand tous les acteurs les enferment dans la rigidité de structures, de textes, de financements, de réglementations, de gestions, tous hermétiquement cloisonnés les uns des autres.

En dehors d'opérations réalisées en PLUS<sup>1</sup>, tout semble concourir, encore aujourd'hui, à rendre compliqué voire impossible la nécessaire mixité des populations étudiantes, apprentis, jeunes travailleurs, jeunes handicapés, jeunes familles monoparentales ...

#### **A - LA COHABITATION FAMILIALE**

Les conditions de cohabitation familiale sont actuellement facilitées par l'assouplissement des relations entre les parents et les enfants. Une récente enquête montre que près de 90 % des jeunes expliquent leur non décohabitation du fait, entre autres, que leurs parents sont moins stricts que par le passé et que les conditions de logement s'avèrent de plus en plus satisfaisantes ce qui leur permet d'être logés confortablement chez leurs parents sans avoir en à assumer les responsabilités.

La cohabitation familiale n'est pas un choix pour autant. 74 % des jeunes expliquent leur situation en disant qu'ils n'ont pas les moyens de partir et, dans 28 % des situations, le maintien au domicile parental se justifie par une offre de logement insuffisante.

Les conditions de l'entrée dans la vie active s'étant détériorées, la décohabitation est rendue plus complexe pour les jeunes peu solvables ou en situation de précarité. Selon l'ENLJ<sup>2</sup>, près du tiers des cohabitants souhaiteraient quitter le logement familial en vue d'accéder à une plus grande indépendance. La cohabitation apparaît alors comme un élément régressif dans le processus d'autonomie.

Enfin, la décohabitation n'est plus systématiquement définitive. L'ENLJ montre que dans 14 % des situations les jeunes reviennent chez leurs parents après avoir vécu ailleurs.

---

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

<sup>2</sup> ENLJ : Enquête Nationale sur le Logement des Jeunes

## **B - L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE**

### **1 - L'HEBERGEMENT SPECIFIQUE POUR LES SCOLAIRES ET LES ETUDIANTS**

Il existe de nombreux types d'hébergement spécifiques pour les scolaires et les étudiants. Ainsi le foyer Maurice Ravel de Nanterre, qui héberge une centaine de jeunes musiciens est l'une des structures artistiques recevant de jeunes étudiants en musique. Il en est de même pour la danse ou d'autres domaines artistiques comme la cité internationale des artistes à Paris sise en face du Pont Marie. Ces structures renommées, gérées par des associations, sont trop rares.

Il est à déplorer que, depuis les cités jardins, les logements sociaux HLM ne prévoient plus l'intégration systématique de ce type de logements adaptés pour les jeunes artistes dans toute nouvelle construction.

Héberger des scolaires et des étudiants induit-il de concevoir des logements spécifiques ? Globalement il s'agit d'une même population de jeunes de moins de trente ans. Pourtant ce sont les acteurs qui les accompagnent qui définissent, délimitent le champs d'intervention, créent et développent chacune des structures devant répondre autant à leurs propres exigences qu'aux besoins de cette population. C'est pourquoi il est utile d'esquisser le tableau des différentes interventions spécifiques.

#### **a) Les internats**

Depuis une trentaine d'années, l'internat public a connu une certaine désaffection et il ne subsisterait en Ile-de-France que deux collèges proposant l'internat ; un troisième est en création dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement.

Mais depuis quelques années, de nombreux parents envisagent la solution de l'internat pour pallier des conditions de logement ou de vie difficiles, particulièrement les familles monoparentales mais également les familles qui traversent des crises passagères. L'internat peut être un moyen de prévenir les risques de violence, permettant, le cas échéant, la rupture avec les phénomènes de " bandes ".

En décembre 2000, à l'occasion de la journée nationale d'étude et de réflexion sur le développement de l'internat scolaire public, le ministre de l'Education nationale s'est engagé à créer, dans les cinq ans à venir, au moins un internat dans chaque département. Les besoins sont réels et l'offre devrait être en augmentation constante dans les prochaines années.

## **b) Les structures d'accueil confessionnelles**

Jusqu'au début des années 70, l'accueil des jeunes en difficulté était le domaine réservé des congrégations religieuses, principalement catholiques et protestantes. De par leur pratique et leur expérience, ces deux confessions ont longtemps pallié les carences de l'Etat.

Depuis ces trente dernières années, ces structures se sont progressivement laïcisées. L'Etat et les Régions ont investi ce domaine et pris une place de plus en plus importante dans la mise en place d'hébergements réservés aux jeunes.

## **c) L'hébergement universitaire**

En Ile-de-France, les étudiants vivent majoritairement chez leurs parents (62 %), près d'un quart sont dans un logement autonome, seuls ou en couples (23 %) et une minorité demeurent soit chez des particuliers ou en colocation (7 %), soit en structures collectives (8 %). (Cf. annexe 3)

- *Les résidences publiques étudiantes*

### **L'offre proposée par les CROUS**

Les trois CROUS de la région (Paris, Créteil et Versailles) gèrent environ 15 000 places, dont 10 000 dans les anciennes cités universitaires et 2 700 en résidences récentes. L'offre est inégalement répartie géographiquement, les 2/3 des places étant localisées dans l'Académie de Versailles.

Quelques chiffres : le CROUS de Paris gère onze résidences situées au cœur de Paris (2 000 lits) ; celui de Créteil gère quatorze résidences (2 600 lits) pour une population de 100 000 étudiants. Cette capacité d'accueil est à mettre en parallèle avec le nombre total d'étudiants qui s'élève à 560 000, répartis au sein de 14 principaux pôles d'enseignement supérieur, soit un ratio de trois places pour cent étudiants.

Les CROUS de la région recensent 60 000 demandes, dont 50 000 en résidences.

### **La Cité universitaire internationale**

La Cité internationale universitaire de Paris a été créée dans les années vingt pour favoriser les échanges entre des étudiants du monde entier, en leur offrant un logement et des services leur permettant de poursuivre leurs études dans de bonnes conditions.

Située dans un parc boisé de 34 hectares dans le sud de Paris, la Cité internationale universitaire représente, avec 5 500 lits répartis dans 37 maisons, la plus forte concentration de résidences universitaires de la région. La cité propose en outre une série de services annexes.

Ses résidents sont originaires de plus de 120 pays. Chaque pavillon accueille environ 30 % de résidents d'autres nationalités, établissant ainsi un brassage entre étudiants.

Cette population comprend une majorité d'étudiants (87 %) mais aussi des stagiaires (11 %) et des postdoctorants (2 %).

### **L'exemple d'un FJT accueillant des étudiants et d'une résidence pour étudiants**

Créé en 1975 à l'initiative de la municipalité de Saint-Ouen, le centre audonien de rencontres et d'accueil (CARA) est avant tout un FJT<sup>1</sup> mais il accueille également quelques étudiants de l'école d'ingénieurs de Saint-Ouen. Situé en centre-ville et ouvert à la vie de la cité, le foyer –constitué de près de 200 chambres dont 50 doubles– propose de nombreux services à ses résidents.

La création par l'office municipal HLM d'une résidence pour l'accueil des étudiants ingénieurs contribue à la mixité sociale de ce quartier.

### **Globalement les besoins sont inégalement répartis spatialement**

Les besoins sont assez bien couverts dans les villes nouvelles, notamment celles de Cergy et d'Evry, et dans le Sud de l'agglomération (Plateau de Saclay, cité universitaire d'Antony, etc.). En revanche le Nord et l'Est de la région accusent un déficit certain. Ainsi le CROUS de Créteil n'a été en mesure de proposer que 700 chambres pour un total de 10 000 demandes.

- *Les résidences privées étudiantes*

Face à une insuffisance flagrante de places dans les résidences universitaires publiques et grâce à des dispositions fiscales incitatives (dispositif Méhaignerie en particulier), les investisseurs privés ont investi depuis quelques années dans des résidences étudiantes privées.

Outre des services collectifs de qualité (self, ménage, blanchisserie, activités sportives, etc.), ces résidences proposent des petits logements (de 18 à 40 m<sup>2</sup>). Les loyers pratiqués s'échelonnent de 2 800 F (426 €) à 3 500 F (533 €) pour un studio et jusqu'à 4 400 F (670 €) pour un deux pièces.

---

<sup>1</sup> FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

De tels tarifs limitent l'accès à ces résidences à une certaine clientèle. Le remplacement du dispositif Méhaignerie par le Perissol puis le Besson semble avoir tari ce flux de création.

## 2 - L'HEBERGEMENT PROFESSIONNEL

En Ile-de-France, comme à l'échelon national, moins de 5 % des jeunes salariés sont logés dans le cadre de leur contrat par leur employeur. De plus, ces types de logements sont moins bien équipés que la moyenne (16 % n'ont pas de toilettes, 17 % n'ont pas de salle de bains).

Des salariés, apprentis ou saisonniers (notamment ceux travaillant dans l'hôtellerie, la restauration ou le tourisme) peuvent être également logés en chambre d'hôtel.

Pour les internes des hôpitaux, le lien à la formation directe sur le terrain, en même temps que la disponibilité professionnelle immédiate en cas d'urgence, sont les raisons premières de cet hébergement. Ici, l'internat répond autant aux exigences de l'apprentissage qu'à celles du logement professionnel. Avec les moyens modernes de communication, la fonction d'interne des hôpitaux se transforme plus en permanence de nuit sans qu'elle soit liée nécessairement à un hébergement.

Les jeunes en formation paramédicale (infirmières, aides soignantes et aides à domicile) ne disposent pas d'assez de structures spécifiques adaptées pour leur hébergement temporaire ou leur logement autonome. On note, par exemple, dans le Val-de-Marne, qui compte le plus grand nombre d'hôpitaux, de cliniques et de centres gériatriques de l'Ile-de-France, un très grand déficit de logements adaptés pour ces étudiants.

Pour les jeunes fonctionnaires, chaque ministère dispose d'un budget propre pour réserver des logements. Le montant global est de 20 MF pour le territoire national.

Il n'existe pas de politique spécifique "jeunes fonctionnaires", excepté une aide à l'installation (AIP-PIP : Aide à l'installation des personnels et prêts à l'installation des personnels) qui s'élève, pour une primo installation, à 4 000 F (subvention) et à 8 000 F sous forme de prêt. Ces aides sont réservées à des jeunes en première affectation et sont soumises à des conditions de ressources.

En 2000, plus de deux mille aides ont été versées sur le plan national. Elles devraient sensiblement augmenter dans les prochaines années, étant donné le nombre de fonctionnaires appelés à partir en retraite.

Seuls, les jeunes fonctionnaires appelés à travailler en Ile-de-France bénéficiaient de ces mesures mais, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2000, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est également concernée.

## a) Les foyers de jeunes travailleurs (FJT)

La région Ile-de-France représente 16 % du parc FJT et 21 % de sa capacité d'accueil.

Les FJT, gérés par des associations, relèvent de la tutelle de deux ministères, celui des affaires sociales, en tant qu'institutions sociales et celui du logement en tant que foyers-logements ou résidences sociales. Par ailleurs, les foyers entretiennent et développent des relations conventionnelles avec d'autres ministères (dont celui de la jeunesse et des sports), les collectivités territoriales (et plus particulièrement les Conseils généraux) et les Caisses d'allocations familiales

Outre leur vocation première, à savoir l'hébergement des jeunes de moins de 25 ans, la mission des FJT est de favoriser la socialisation des jeunes par le biais de l'habitat et de services associés.

L'Union des foyers de jeunes travailleurs (UFJT) regroupe l'ensemble des associations gestionnaires dont la plus importante en capacité d'accueil, à savoir l'Association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT).

- *L'UFJT : l'union de l'ensemble des associations*

L'UFJT<sup>1</sup>, créée en 1955, est composée, en Ile-de-France, de plus de 60 associations qui accueillent près de 20 000 jeunes chaque année.

Elle propose environ 10 000 places au sein de 67 établissements, résidences classiques et foyers-soleil où les logements sont dispersés dans le parc diffus. Ces derniers prennent la forme d'appartements intégrés et dispersés dans les parc public et privé en offrant des logements individuels ou partagés mais rattachés aux foyers pour l'accompagnement social.

### Les foyers de l'UFJT

Département	Nombre de foyers	Nombre de places
75	23	3 442
77	3	454
78	6	603
91	2	426
92	12	1 822
93	7	1 620
94	4	770
95	9	1 156
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>10 293</b>
<b>Sous-total ALJT</b>	<b>18</b>	<b>~ 4 000</b>

Source : rapport activité UFJT, 1999

<sup>1</sup> UFJT : L'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs

A l'origine, l'UFJT accueillait principalement des jeunes en mobilité géographique pour raison professionnelle et, dans une moindre mesure, des jeunes en difficulté, notamment ceux placés par des tutelles publiques.

En fonction des transformations de la société, le profil du public hébergé s'est modifié. Les jeunes proviennent pour la moitié de la région Ile-de-France et, outre les jeunes salariés (en situation de précarité ou non), sont accueillis des jeunes au chômage, en formation ou encore des jeunes couples.

L'UFJT a signé en décembre 2000 une convention d'objectif avec l'Etat visant notamment à accroître l'offre de logements (mobilisation de logements existants, constructions de nouvelles résidences sociales), à proposer un produit en meilleure adéquation avec les besoins des jeunes (respect de la vie privée et ouverture des services vers l'extérieur) et à renforcer l'accompagnement social des résidents. Cette convention, qui s'applique dans un cadre interpartenarial, vise prioritairement les jeunes les plus fragilisés.

- *L'exemple de la principale association gestionnaire de foyer : l'ALJT*

L'ALJT<sup>1</sup>, au sein de laquelle siège le CESR, a été créée au début des années 60 et compte un total de 18 foyers en Ile-de-France, soit une capacité d'hébergement de près de 4 000 lits. Chaque année, 8 000 jeunes y séjournent pour des durées variables, allant de quelques jours à plusieurs mois. Le quart des hébergés y résident plus d'une année. L'ALJT s'est fixé pour objectif d'augmenter de 20 % sa capacité d'accueil dans les 5 ans à venir, soit un supplément de 800 places, à mettre en rapport avec plus de 20 000 demandes que l'ALJT reçoit chaque année. Elles sont analysées et deviennent une source d'information.

Les résidents proviennent pour 39 % de la région Ile-de-France, ils sont majoritairement des hommes (60 %) et sont salariés (+ 60 %). La proportion des étudiants ou des jeunes en formation atteint le tiers des effectifs. Sont également accueillis 7 % de chômeurs et 4 % de jeunes sous tutelle d'organismes sociaux. Les jeunes en difficulté représentent environ le dixième des résidents. Une grande majorité (60 %) bénéficient de ressources inférieures à 5 000 F (soit 762 €) par mois et la moitié perçoivent l'APL<sup>2</sup>.

La résidence en FJT est une des réponses apportées par le logement temporaire pour des personnes aux profils variés, personnes en formation, en rupture familiale, en emploi précaire, les étudiants et des salariés stables en attente d'un logement autonome. Son objectif est de permettre un brassage social tout en assurant un accompagnement collectif et individuel, notamment pour les jeunes les plus fragilisés. Il vise à tisser des liens avec le monde professionnel et de la formation tout en aidant à accéder à un logement de droit

---

<sup>1</sup> ALJT : Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs

<sup>2</sup> APL : Aide Personnalisée au Logement

commun. Pour ce faire l'ALJT développe un réseau partenarial, modernise ses méthodes de communication et initie des projets innovants.

L'ALJT a mis en place un baromètre de satisfaction qui indique que 60 à 80 % des personnes hébergées se félicitent de ce mode d'hébergement. Ce taux n'excède pas 50 % pour des structures non réhabilitées.

### **b) Les foyers de travailleurs migrants (FTM)**

Les FTM ont été conçus à l'origine pour l'accueil des immigrants célibataires (principalement ceux travaillant dans le secteur industriel).

Le public hébergé s'est depuis lors diversifié. Actuellement l'objectif consiste à transformer ces structures en résidences sociales, intégrant ainsi la mise en place d'un projet social. La problématique actuelle de ces foyers tient davantage au vieillissement de leurs occupants qu'à l'accueil de nouveaux résidents.

### **3 - L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU TOURISTIQUES**

De par son rayonnement international, la région Ile-de-France propose de nombreuses formules d'hébergement temporaire adaptées aux ressources des jeunes qui viennent passer quelques jours pour raison touristique ou quelques mois, pour suivre une formation ou un stage.

Les hébergements vont du camping à l'hôtel tout confort avec activités adaptées à la clientèle jeune (ex le FIAP<sup>1</sup> Jean Monnet à Paris) en passant par les auberges de jeunesse et les chambres d'hôtes qui commencent à se développer.

Les campings sont situés principalement en banlieue, excepté le plus connu, le camping du bois de Boulogne qui a une capacité de 435 tentes, 6 chalets et 69 mobil-homes.

Les auberges de jeunesse (au nombre de quatre sur Paris) sont davantage prisées que le camping. Leur capacité d'accueil s'échelonne entre 100 et 439 places (qui est le plus grand d'Europe). La nuitée avec le petit déjeuner, revient à environ 115 F. La moyenne de séjour est de une à deux nuits.

Les séjours plus longs nécessitent des offres différentes. Les centres d'accueil internationaux tels que les CISP<sup>2</sup> ou les FIAP répondent à ces besoins. Il s'agit souvent d'échanges internationaux entre universités, les séjours pouvant aller de quelques jours à un trimestre. Les tarifs s'échelonnent entre 250 et 400 F par chambre et par jour.

---

<sup>1</sup> FIAP : Foyer International d'Accueil de Paris

<sup>2</sup> CISP : Centre International de Séjours à Paris

L'hébergement chez l'habitant, le " Bed and Breakfast ", très courant dans d'autres pays européens, a du mal à s'organiser en Ile-de-France alors qu'il se pratique couramment en province, particulièrement dans les zones touristiques.

#### 4 - L'HEBERGEMENT POUR LES PERSONNES EN DIFFICULTE

##### a) Les CHRS <sup>1</sup>

Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale ont été créés en 1974 pour accueillir des personnes " qui éprouvent des difficultés à reprendre ou mener une vie normale ". La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a élargi les missions de ces centres qui peuvent développer des services ou des activités dans le domaine de l'insertion professionnelle. Leur activité ne se limite plus seulement à l'hébergement.

Les structures d'hébergement réservées exclusivement aux jeunes de moins de 30 ans dans notre région sont rares et ne peuvent répondre aux besoins.

L'ORS (Observatoire régional de la santé) recense 173 places accueillant indifféremment des jeunes hommes et jeunes filles, 70 places pour jeunes hommes, 132 places pour jeunes femmes et 170 pour jeunes hommes ou femmes accompagnés d'enfants de moins de 3 ans. (Cf. annexe 3)

#### Les CHRS en Ile-de-France

Département	Nb de CHRS	CHRS réservés aux moins de 30 ans	Part des CHRS réservés aux jeunes
Paris	114	15	13 %
Seine-et-Marne	20	1	5 %
Yvelines	26	3	11,5 %
Essonne	13	2	15 %
Hauts-de-Seine	37	7	19 %
Seine-Saint-Denis	36	7	19 %
Val-de-Marne	30	9	30 %
Val d'Oise	36	3	8 %
Ile-de-France	312	47	15 %

Source : ORS, Guide des lieux d'accueil pour personnes en difficulté, Ile-de-France 1999-2000

<sup>1</sup> CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

## b) Les résidences sociales

Les résidences sociales, financées en PLA<sup>1</sup> et PLA-I<sup>2</sup>, ont été créées en 1995. Ces structures, composées d'un ensemble de logements conventionnés à l'APL foyer, ont vocation à constituer une solution de logement transitoire, pour des ménages aux ressources limitées qui souhaitent disposer d'un logement meublé et d'un minimum de services collectifs. Le projet social, qui est le fondement de la résidence sociale, s'attache prioritairement à définir une offre sociale adaptée aux besoins locaux en identifiant les personnes à accueillir, à préparer une transition vers un logement de droit commun et à garantir un taux d'effort des résidents compatible avec leurs ressources.

Ces résidences sociales, qui répondent au mieux à la demande des personnes défavorisées dont une part sensible est constituée de jeunes, peuvent être classées en deux types :

1°) D'une part, des petites résidences " d'insertion ", complémentaires aux FJT, pour les jeunes les plus fragiles, qui sont gérées par le milieu associatif.

Pour développer ce type de produit, les organismes d'HLM interviennent en qualité de maîtres d'ouvrage, tandis que l'insertion de cette catégorie de jeunes, nécessitant un accompagnement spécifique, relève des associations spécialisées.

2°) D'autre part, des résidences de " mobilité " - sorte de logement à durée déterminée pour des stagiaires, des jeunes en formation, etc, gérées directement par les organismes d'HLM.

### Les résidences sociales en Ile-de-France

Départements	Nombre	Logements	Places
75	55	3 255	491
77	33	977	1 008
78	21	688	2 028
91	23	1 119	283
92	27	2 058	210
93	33	649	2 202
94	29	1 267	1 791
95	26	1 129	569
<b>RIF</b>	<b>247</b>	<b>11 142</b>	<b>8 582</b>

Source : DREIF, 2001

<sup>1</sup> PLA : Prêt Locatif Aidé

<sup>2</sup> PLA-I : Prêt Locatif Aidé-Insertion

La région compte au total 247 résidences sociales, comprenant les résidences mises en service avant et après le plan Besson, les créations ex nihilo et les résidences issues de la transformation de FJT ou de FTM. La réglementation rend possible la transformation des foyers en résidences sociales.

### **c) Les logements pour les personnes handicapées**

Les personnes handicapées sont considérées comme “ adultes handicapées ” dès l’âge de 20 ans. A partir de cette tranche d’âge, une distinction s’opère entre les adultes en capacité de travailler et les autres. Les jeunes adultes handicapés (les majeurs de moins de 30 ans) sont confrontés à un contexte d’hébergement complexe. Les établissements pour les enfants et adolescents sont spécialisés par type de handicap. La plupart des enfants et adolescents handicapés sont hébergés par leur famille. Cependant quand la famille n’est pas en mesure d’accueillir l’enfant, les établissements médico-éducatifs peuvent proposer une prise en charge en internat (de semaine ou à temps complet) ou en placement familial spécialisé.

#### Un sous-équipement francilien

Le taux d’équipement<sup>1</sup> varie de 5,41 places (Corse) à 14 places (Midi-Pyrénées), la moyenne nationale s’élève à environ 8 places. Avec 5,61 places, l’Ile-de-France se situe à l’avant dernier rang des régions françaises.

La majorité des places proposées en Ile-de-France sont en externat. La formule en internat ne représente qu’un quart de l’offre.

Cependant, d’importantes disparités sont constatées dans les capacités globales d’accueil par département, allant de moins de 5 places en Seine-Saint-Denis jusqu’à près de 7 places en Essonne. Par ailleurs les équipements de la petite couronne sont plus spécialisés dans les déficiences motrices et sensorielles tandis que ceux de la grande couronne sont davantage tournés vers le handicap mental.

En conclusion, l’Ile-de-France pâtit d’un déficit d’hébergement, associé à une répartition territoriale inégale, ce qui a amené l’Etat et la Région à inclure dans le Contrat de plan 2000-2006 un important programme de rattrapage.

Par ailleurs, des expériences d’adaptation du logement et de son accessibilité aux personnes handicapées physiques sont entreprises dans le parc public.

---

<sup>1</sup> Taux d’équipement : nombre de places pour 1000 enfants de moins de 20 ans

## **d) Les logements thérapeutiques**

Il y a vingt ans, lorsqu'on parlait de logements thérapeutiques, chacun pensait aux annexes des hôpitaux, aux sanatoriums, aux logements accueillant des curistes, des malades en rééducation motrice, en cure de désintoxication (alcool ou drogue), ou enfin ceux ayant besoin d'un traitement de reconstruction de leur équilibre psychologique. Tout ceci existe encore et reste nécessaire.

Le terme "logement thérapeutique" désigne aujourd'hui le plus souvent le logement des jeunes atteints du sida. Pour eux, il faut un accompagnement en vue d'une réinsertion, fréquemment une désintoxication, le cas échéant un traitement médical de lutte contre la maladie et un soutien très fort leur permettant l'accès ou le maintien à l'emploi.

En dehors des établissements hospitaliers qui peuvent les accompagner en interne, ces jeunes ne peuvent réellement compter que sur l'intervention très militante d'associations pour les héberger dans des logements adaptés et intégrés dans le diffus. Pourtant ces associations ne disposent que de trop peu de moyens pour répondre à l'importance du phénomène.

## **C - LA COLOCATION**

Se réunir à plusieurs jeunes pour se loger dans un logement en colocation est une manière d'accéder à une forme d'autonomie tout en conservant des liens conviviaux au sein d'un groupe. Ainsi est-il envisageable de partager le coût du loyer qu'un seul aurait du mal à assumer.

Selon l'ENLJ, les jeunes seraient environ 6 %, au niveau national, à vivre avec des amis. Cette proportion n'atteint que 2 % si l'on prend en compte uniquement les sous-locataires et colocataires.

## **D - LE LOGEMENT AUTONOME**

### **1 - LE PARC PRIVE**

Le parc privé constitue le principal parc d'accueil des jeunes à la recherche d'un logement autonome. Comblant plus des deux tiers des besoins, ce parc propose une gamme variée en qualité et en coût.

Plus que le confort (pourtant souhaité), le prix et la localisation du logement déterminent le choix des jeunes locataires. Les enquêtes nationales montrent que le taux d'effort représente au maximum 25 % à 30 % des ressources totales. Les prix de location moyens en Ile-de-France s'élèvent à environ 100 F/m<sup>2</sup> (soit 15 €) pour un studio et 80F/m<sup>2</sup> (12 €) pour un deux-pièces contre respectivement 60 F/m<sup>2</sup> (soit 9 €) et 47 F/m<sup>2</sup> (7 €) au niveau national. Le contexte régional rend indispensable le système d'aides à la personne.

L'important taux de rotation des jeunes locataires (avec ses corollaires : perte de loyer, coût de remise en état) n'incite guère les bailleurs, en l'absence de compensation et de sécurisation, à louer à ce public.

A cet égard, les nouvelles mesures décidées par l'UESL<sup>1</sup> en faveur des jeunes commencent à produire leurs effets chez les propriétaires privés. En effet 15 % des Loca-Pass accordés ont concernent le parc privé et ce chiffre tend à progresser.

L'offre de petits logements, notamment les chambres de service, a tendance à se raréfier. C'est le cas notamment lorsque ces chambres sont regroupées pour créer des logements de deux ou trois pièces dotés des équipements sanitaires.

Au delà de la question du turn-over, les jeunes éprouvent des difficultés à se voir attribuer un logement, dès lors qu'ils ne disposent pas d'une garantie parentale, et ce, pour des raisons variées qui dépendent :

- de leurs revenus, souvent faibles et précaires,
- de leur mauvaise image auprès des propriétaires qui craignent, impayés de loyer ou problèmes de voisinage,
- de leur lieu d'origine, pour ceux issus de quartiers stigmatisés,
- de leur origine ethnique,
- et du coût élevé des loyers.

Le phénomène de la sous-location d'une chambre pour étudiant au sein de grands appartements, quoique difficile à chiffrer, est notable.

Il est à noter que les jeunes souhaitant quitter le domicile parental mettent, dans leurs rêves de consommation, comme pour d'autres "équipements", la barre assez haut. Ils rêvent souvent d'un habitat spacieux, confortable et bien situé auquel ils ne peuvent accéder, compte tenu de leurs ressources.

---

<sup>1</sup> UESL : Union Economique et Sociale pour le Logement

## 2 - LE PARC SOCIAL A FINANCEMENT PUBLIC

### a) Un parc conçu prioritairement pour des familles

La région d'Ile-de-France compte plus de 1,1 million de logements locatifs sociaux. 29 % du total des logements sociaux sont ainsi concentrés sur seulement 2 % du territoire national. 64 % de ces logements sont situés à Paris ou en première couronne, territoire regroupant 56,5 % de la population régionale. Soulignons également que le parc social est marqué par la paupérisation croissante de ses occupants dont le revenu mensuel moyen est aujourd'hui inférieur à 6 500 F (990 €).

Historiquement, le logement social a été développé, durant les “ trente glorieuses ”, afin de loger les familles, plutôt jeunes et de taille moyenne. Compte tenu de cette vocation initiale, la structure actuelle du parc social accuse donc un net déficit en petits et grands logements. Plus de la moitié du parc HLM est constitué de logements de type F3 et F4, conséquence directe des besoins des années 60-70. Ce déséquilibre de l'offre locative sociale est encore accentué dans les villes-nouvelles où l'on trouve souvent moins de 20 % de petits logements (il n'y a par exemple que 5 % de F1 à Marne-la-Vallée).

De l'avis de nombreux opérateurs et spécialistes, la structure de l'offre locative est aujourd'hui en décalage avec les besoins, les observateurs du marché situant l'axe majoritaire de la demande sociale plutôt sur de petits logements de 30 à 50 m<sup>2</sup> (F1bis et F2). C'est également sur ce segment que l'on retrouve la demande des jeunes ménages. En moyenne, ces types de logement concernent de 60 à 70 % des souhaits exprimés par les jeunes adultes dans les demandes de logement en préfectures.

Nous manquons pour l'instant de données précises sur la population jeune logée dans le parc social. Il semblerait que, compte tenu de la typologie décrite ci-dessus, les jeunes locataires ne représenteraient en moyenne que 12 % du total des locataires, alors qu'ils représentent près du tiers des demandeurs inscrits sur les fichiers préfectoraux.

## **b) Des expériences à développer en vue de favoriser l'accueil des jeunes en HLM**

Malgré ces déficits structurels de l'offre locative classique, les organismes d'HLM interviennent à différents niveaux afin d'aider à l'insertion dans le logement des jeunes.

- En support de maîtrise d'ouvrage tout d'abord

Les organismes d'HLM, en partenariat avec des associations gestionnaires spécialisées, ont développé depuis une vingtaine d'années une offre résidentielle, à destination des jeunes travailleurs mais également en direction des étudiants. Ainsi, aujourd'hui, la grande majorité (plus de 60%) des Foyers de Jeunes Travailleurs existants ont été construits et sont la propriété d'organismes d'HLM. Cette collaboration se poursuit actuellement dans de bonnes conditions et plusieurs nouvelles résidences sont en cours de réalisation afin de faire face à une demande toujours importante de ce type d'habitat, toujours très prisé, notamment par les jeunes provinciaux venant travailler en région Ile-de-France.

- En soutien du secteur associatif spécialisé en deuxième lieu

Les organismes d'HLM mettent à disposition du secteur associatif ( CLLAJ, collectifs relogements, clubs de prévention, missions locales, etc.) nombre de logements, en sous location ou bail glissant, destinés à accueillir des jeunes, souvent en difficulté sociale et/ou en parcours d'insertion professionnelle, qui ont besoin tout à la fois d'un habitat autonome et d'un accompagnement social afin de mener leur projet d'insertion à terme. Fréquemment, les organismes d'HLM mettent à disposition d'associations des logements à vocation d'hébergement d'urgence (avec ALT<sup>1</sup>) afin d'héberger en urgence des jeunes en situation de rupture familiale.

- Enfin, conscients du déficit de l'offre locative classique, certains organismes se sont engagés dans des expérimentations visant à réadapter du parc social existant pour répondre aux besoins des jeunes demandeurs de logements. Ces expériences ont surtout été menées dans des quartiers de la " politique de la ville " dans lesquels on trouve tout à la fois une forte vacance en logements et une demande de décohabitation des jeunes habitants de ces quartiers.

---

<sup>1</sup> ALT : Allocation Logement Temporaire

## **L'exemple de l'opération logement-jeune aux Francs-Moisins à Saint-Denis.**

### Le contexte de l'opération

Au printemps 1998, l'Office Public d'HLM de la Ville de Saint-Denis a lancé une expérimentation concernant la livraison de produits spécifiques "logement-jeune", créés à partir de logements vacants de la cité des Francs-Moisins.

Cette initiative était née du croisement de deux problématiques :

1. Le repérage local d'une demande non satisfaite de logements pour les jeunes :

L'existence d'un créneau particulier de demandeurs a été repérée : jeunes autonomes socialement et psychologiquement, prêts à accéder à un premier logement sans passer par des dispositifs d'accompagnement social, mais dont les ressources limitées et plus ou moins stables freinent l'accès au logement en bail direct.

Cette "typologie" renvoie à des situations très diverses et nombreuses : jeunes engagés dans un parcours d'insertion (contrats en alternance, CES), étudiants, personnes en "emploi-jeune", salariés en CDD court, en intérim.

2. L'enjeu de revitalisation de la cité des Francs-Moisins :

Depuis plusieurs années, des investissements très lourds ont été consentis par la municipalité et les deux bailleurs sociaux (OPHLM de Saint-Denis, SA HLM LOGIREP) pour la revitalisation et la restructuration de ce quartier en difficulté (réhabilitation, démolition avec reconstruction de nouveaux logements, reprise des espaces extérieurs, création d'équipements structurants).

La lutte contre la vacance locative est un enjeu majeur pour le devenir du quartier.

Ce sont ces logements vacants, notamment ceux de type F2, que l'Office de Saint-Denis veut voir reloués dans le cadre de l'opération "Logement-Jeune". Cette opération propose ainsi une alternative à la spirale de la vacance et permet de satisfaire une demande locale et de renforcer le quartier avec l'arrivée d'une population nouvelle de jeunes adultes.

### Une formule adaptée

En fonction du public ciblé, l'OPHLM de Saint-Denis a conçu une offre de logement avec des caractéristiques particulières :

a) Un rapport qualité-prix très attractif

F2 loué à 2 000 F (304 €) charges comprises avant APL, alors qu'ils sont refaits à neuf et équipés (prix obtenu grâce à une réduction des charges locatives)

b) La levée des obstacles financiers à l'accès au premier logement

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie et l'équipement complet du logement réduit l'investissement en mobilier.

c) Un examen personnalisé des demandes

Cet examen a été réalisé grâce à un travail en réseau avec les associations et structures d'accueil des jeunes, par lesquelles les demandes transitent. Cela permet d'apprécier qualitativement la question de la stabilité des ressources, des perspectives d'insertion des jeunes....

.../...

### Une démarche partenariale

L'OPHLM de Saint-Denis a souhaité, dès la phase de réflexion sur le projet, s'entourer d'un réseau de partenaires engagés dans la problématique du logement pour les jeunes. Ce réseau a été constitué sur des bases larges : missions locales, association universitaire, ALJT, association oeuvrant pour le logement des jeunes mères, Interlogement (fédération d'associations spécialisées dans le logement oeuvrant en Seine-Saint-Denis), association employant des emplois-jeunes.

Les partenaires ont été impliqués dans toutes les phases du montage.

La très grande majorité des demandes parvenues à l'Office ont transité par une de ces structures partenaires (84 sur 98 demandes).

Proche des jeunes dans leurs problèmes quotidiens, elles ont une capacité forte à capter la demande et même à l'aider à s'exprimer.

Le "mode d'emploi" est simplifié. Pour répondre rapidement, l'Office a mis en place une procédure souple, qui évite des lourdeurs administratives qui peuvent rebuter des jeunes réticents aux institutions

### Un bilan au 31 décembre 2000

Aujourd'hui 60 logements ont été loués à des jeunes dont les candidatures ont été transmises par le réseau partenarial et dont les profils sont très diversifiés.

Par ailleurs, d'autres demandes relayées par les partenaires ont pu être orientées vers d'autres opportunités dans le parc de l'Office.

Enfin un financement Amélioration Qualité de Service (AQS) va permettre de remettre en état 20 logements supplémentaires.

Les expérimentations des organismes HLM ont aussi concerné, on l'a vu ci-dessus, la promotion des résidences sociale, qu'elles gèrent directement dans bon nombre de cas. Mais pour que ce type d'équipement continue à se généraliser et qu'une offre destinée aux populations jeunes puisse être réalisée dans la majeure partie des nouveaux programmes locatifs sociaux, ce qui constituerait une solution idéale, il serait nécessaire qu'un tel objectif soit clairement annoncé, et que les aides publiques tiennent compte des coûts à l'investissement, sans omettre que ce genre de logement doit le plus souvent être loué meublé. Quant aux frais de gestion, les mutations rapides que connaissent ces appartements entraînent des surcoûts propres à ce type d'équipement.

En définitive, les organismes d'HLM, bien que devant composer avec un parc de logements souvent mal adapté à la demande des jeunes adultes désireux d'accéder à un logement autonome, sont néanmoins des acteurs importants dans le domaine du logement des jeunes.

La prise en compte de ces diverses réalités conduit à élaborer des propositions qui seront détaillées dans la dernière partie de ce rapport.

### **3 - L'ACCESSION A LA PROPRIETE**

La demande des jeunes pour l'accession à la propriété est pratiquement inexistante pour les moins de 18 ans et fort réduite pour les 18 à 29 ans. Le dernier recensement de la population fait état d'une baisse d'un tiers de la demande des couples de moins de 30 ans entre 1990 et 1999 : 10 % des jeunes, contre 15 % en 1990, souhaitent acquérir un logement.

Les jeunes accédants sont principalement des cadres et les acquisitions concernent plus particulièrement des appartements ou maisons individuelles situés dans les villes nouvelles.

## **II - L'OFFRE FINANCIERE**

### **A - LES AIDES A LA PERSONNE**

#### **1 - LES ALLOCATIONS LOGEMENT ET AUTRES AIDES**

Plus des 2/3 des jeunes décohabitants ont été aidés pour accéder à un logement et/ou perçoivent une aide au logement. Les allocations logement (APL, ALS ou ALF) concernent ainsi la moitié des jeunes et près de la moitié ont reçu une aide financière pour l'accès dans les lieux. A cela s'ajoutent les aides familiales régulières.

La CAF de Seine-Saint-Denis a mis en place un dispositif spécifique pour les jeunes de 18 à 25 ans, consistant à favoriser l'accès à un premier logement pour des jeunes disposant de ressources modestes. Elle octroie ainsi une aide financière d'un montant forfaitaire de 10 000 F (1 524 €) pour des jeunes hébergés chez leurs parents (lesquels doivent être allocataires de la CAF au titre des prestations familiales) ou logés en foyers de jeunes travailleurs.

Cette aide, exonérée d'impôts, présente des critères d'attribution simples et une rapidité de mise en application.

## **2- LES FONDS D'AIDE AUX JEUNES (FAJ)**

Créés en 1989, puis généralisés en 1992, les FAJ accordent des aides financières ponctuelles aux jeunes de moins de 25 ans en difficulté sociale ou professionnelle.

En 1999, environ 100 000 jeunes, principalement sortis du système scolaire, en ont bénéficié (au niveau national). 60 % d'entre eux sont hébergés, 27 % disposent d'un logement et les 13 % restant ne disposent pas d'un logement stable.

Le plus souvent attribuées par le biais des Missions locales et des PAIO, les aides sont principalement destinées à la subsistance. Elles s'élèvent en moyenne à 1 300 F (198 €). Des projets d'insertion par le logement peuvent être mis en œuvre.

## **3 - LE FONDS DE SOLIDARITE LOGEMENT (FSL)**

Institués par la loi du 31 mai 1990 dans le cadre des Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDLPD), les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) sont destinés à favoriser l'accès ou le maintien dans le logement des personnes en difficulté. Bien que ces fonds soient départementaux, une gestion au niveau local est courante. Il n'existe pas d'harmonisation entre les dispositifs des différents départements. La loi contre l'exclusion vise à une uniformisation de ce dispositif.

Notons que rares sont les départements ayant mis en place des dispositifs spécifiques en faveur des jeunes.

La situation des jeunes est donc traitée à l'identique de celle de toute population défavorisée et les étudiants en sont souvent exclus. Moins d'un dixième des personnes bénéficiant d'une aide du FSL sont des jeunes.

Les dépenses des FSL de la région d'Ile-de-France ont dépassé 200 MF en (30 millions d'€) dont 90 MF (7,6 millions d'€) pour l'aide au maintien dans les lieux, 50 MF pour l'aide à l'accès au logement et un peu moins de 10 MF (1,5 million d'€) résultant des mises en jeu de garanties.

Environ 20 000 familles ont été financièrement aidées. A ceci s'ajoute 5 000 accords de garantie.

Ce dispositif est très majoritairement utilisé par le secteur public social.

## Les dispositifs de la CAF de Seine-Saint-Denis

Comme toutes les CAF, celle de Seine-Saint-Denis a mis en place de dispositifs spécifiques pour le logement des jeunes.

Elle intervient aussi dans l'accompagnement des jeunes, tant dans le suivi social que par le versement d'aides financières :

### Aide à l'accès au logement autonome pour jeunes

En 1999, trois cent jeunes domiciliés chez leurs parents ou dans un FJT agréé par la CAF ont pu bénéficier de cette aide forfaitaire de 10 000 F destinée à la prise en charge des frais relatifs au premier loyer, dépôt de garantie ou achat de mobilier.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Nombre	32	72	100	175	227	300	323
Montant (KF)	320 48 K€	720 109 K€	1 000 152 K€	1 750 266 K€	2 245 342 K€	3 012 459 K€	3 191 486 K€

### Aide aux foyers de jeunes travailleurs

La CAF apporte son soutien financier à 7 foyers de jeunes travailleurs dans le département (1 420 places), s'implique dans le suivi du contrat de projet et veille à la qualité des structures.

### Aide à l'insertion des jeunes

Par ailleurs, la CAF accorde une aide à l'insertion pour les jeunes de moins de 25 ans engagés dans une démarche d'insertion et gère le Fonds d'Aide aux Jeunes mis en place sur le département en 1995.

La CAF considère que, s'il existe des dispositifs pour favoriser l'accès des jeunes à un logement, certains de ces jeunes sont exclus socialement car souvent insolvable et non accompagnés dans leur démarche d'accès à un logement. En effet, le dispositif Loca-Pass intervient en avances remboursables et la CAF participe pour les seuls jeunes issus de familles allocataires ou sortant de Foyer de jeunes travailleurs. Il paraît donc nécessaire que le FSL vienne compléter le dispositif existant, en apportant une aide financière spécifique pour les jeunes sortant de foyer et ne relevant pas des aides financières de l'action sociale de la CAF.

La CAF de Seine-Saint-Denis a donc décidé de réserver un crédit de 2 MF en vue d'abonder le FSL, dans la mesure où ce dernier intégrerait dans ses dispositifs des actions nouvelles en faveur des jeunes.

#### 4 - LE LOCA-PASS

Les aides au logement délivrées dans le cadre du 1 % Logement étaient jusqu'en 1997, réservées aux salariés des entreprises assujetties au versement de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) –entreprises de plus de 10 salariés–. Les principaux bénéficiaires étaient les salariés en contrat à durée indéterminée, au détriment des salariés ayant un statut précaire.

En 1997, une convention a été conclue entre les pouvoirs publics et l'UESL<sup>1</sup> permettant d'élargir les bénéficiaires à des populations définies comme prioritaires, dont les jeunes, salariés ou en recherche d'emploi. De plus la taille de l'entreprise n'est plus un facteur limitatif. Cette initiative fut prolongée par la signature avec les partenaires sociaux d'une nouvelle convention en 1998 afin d'élargir les services du 1 % logement notamment en direction des jeunes, détenteurs ou non d'un emploi pérenne.

Ces conventions ont depuis lors été complétées par des mesures facilitant l'accès aux " passeports du 1 % logement ". Ainsi les demandeurs d'emploi peuvent-ils bénéficier dès leur inscription aux ASSEDIC des fonds du 1 %. Il en va de même pour les jeunes en formation dans l'entreprise ce qui devrait leur permettre d'accéder à un logement autonome.

Le LOCA-PASS propose une avance gratuite pour le dépôt de garantie et la caution de paiement de loyer et de charges locatives, sur une période de 36 mois au maximum.

Ce dispositif, accessible à l'ensemble des salariés du secteur assujetti à la PEEC, l'est également aux jeunes de moins de 30 ans en formation, salariés, bénéficiaires du RMI, étudiants en CDD (de plus de 3 mois) ou encore inscrits à l'ANPE.

Outre l'intérêt financier, le LOCA-PASS apporte une avancée juridique, le garant devenant le collecteur du 1% et non plus les parents. Passage ainsi d'une responsabilité individuelle à une responsabilité d'intérêt général.

Le bilan régional réalisé pour l'année 2000 par l'UESL fait apparaître que près de 14 000 dossiers ont concerné des jeunes de moins de 30 ans (dont près de 8 000 dépôts de garantie) sur un total d'environ 23 500 aides. Paris et les Hauts-de-Seine sont les deux premiers départements bénéficiaires.

---

<sup>1</sup> UESL : Union Economique et Sociale du Logement

## Bilan régional des aides LOCA-PASS (en nombre de dossiers)

Département	Dépôt de garantie Public jeune	Garantie loyers + charges Public jeune	Total des aides Public jeune	% des aides accordées aux jeunes / tous publics	Total des aides Tous publics
Paris	1 497	995	2492	58,5	4 256
Seine et Marne	656	479	1135	69,5	1 631
Yvelines	905	798	1703	58	2 933
Essonne	692	565	1257	62	2 032
Hauts de Seine	1 438	1 018	2456	57	4 327
Seine St Denis	1 033	941	1974	63	3 121
Val de Marne	959	737	1696	55	3 078
Val d'Oise	715	534	1249	57	2 177
<b>Total Région</b>	<b>7 895</b>	<b>6 067</b>	<b>13 962</b>	<b>59</b>	<b>23 555</b>
Total France	29 593	20 310	49 903	64	77 837

Bilan UESL 2000

L'ensemble des engagements est estimé à 200 MF (30 millions d'€) en 2001 pour le territoire national.

### Aide à la mobilité

En mars 2001, de nouvelles dispositions ont été mises en œuvre par l'UESL afin de faciliter la mobilité professionnelle. Bien que ces mesures ne soient pas réservées aux jeunes, elles devraient concourir à aider ce public.

Cette aide prend la forme d'une subvention accordée sur justificatifs de la double charge de logement : à hauteur de 10 000 F (1 524 €) sans intervention de l'entreprise du salarié et à hauteur de 20 000 F avec l'accord de l'entreprise assujettie à la PEEC.

## **B - LES AIDES A LA PIERRE**

Il est nécessaire de mettre en place avec les différents partenaires des aides spécifiques à la transformation et à l'adaptation du parc en petits logements pour les jeunes.

Les surcoûts imputables à la production de petits logements et à la nécessité d'obtenir un loyer abordable pour les jeunes augmentent les coûts finaux d'environ 10 à 15 % qui pourraient être compensés par une subvention.

Le désengagement budgétaire de l'Etat dans le domaine de l'aide à la pierre est généralisé au niveau européen. Ce phénomène peut parfois se traduire par un transfert de la responsabilité et de la charge vers les régions.

Ceci dit, les pouvoirs publics ont mis en place un financement du logement locatif à usage social, le PLUS<sup>1</sup>, qui remplace le PLA<sup>2</sup>. Ce dispositif vise en outre à assurer la mixité sociale. Des conventions prévoient l'accueil dans un même immeuble de 30 % de locataires aux ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources et 10 % de locataires dont les ressources peuvent dépasser ces plafonds. Au lieu de 55 % de la population (pour l'ancien PLA), ce prêt est donc accessible à 75 % de la population.

La Région d'Ile-de-France a décidé, en octobre 1999, de soutenir les opérateurs HLM qui contribuent à l'accroissement du parc de logements sociaux de type PLUS. Il est prévu pour les organismes ayant un parc de plus de 10 000 logements (une vingtaine en Ile-de-France) de "surfinancer" tout logement créé au-delà d'une production équivalente à 3 % de leur patrimoine, à condition de passer des conventions triennales avec la Région. Les autres organismes peuvent s'inscrire, de leur propre choix, dans cette démarche.

En date d'octobre 2000, onze conventions ont été signées pour une production prévisionnelle d'environ 12 500 logements. De plus, une aide de 5 % du coût des travaux peut être accordée pour les logements construits dans les communes comptant moins de 20 % de logements sociaux ainsi qu'une subvention de 10 % pour les logements construits dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction, ce concours pouvant être complété par une aide régionale au titre de la Politique de la ville.

Par ses engagements au titre du Contrat de Plan, la Région IDF développe des mesures d'accompagnement supplémentaires pour le logement des jeunes tout autant que pour les associations d'insertion des personnes démunies.

## **C - LES ALLEGEMENTS FISCAUX**

Les allègements fiscaux ont été rendus nécessaires pour restaurer une rentabilité acceptable pour les investisseurs, la fiscalité pesant sur les propriétaires bailleurs étant particulièrement lourde.

### Dans le neuf

Le dispositif Quilès de 1986, modifié par Méhaignerie, a permis la construction de petits logements répondant bien à la demande des jeunes en Ile-de-France en apportant des avantages aux investisseurs.

---

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

<sup>2</sup> PLA : Prêts Locatifs Aidés

La loi Périssol de 1996 a favorisé plutôt la construction de logements familiaux mais également pour les étudiants, grâce à la possibilité d'y loger ses descendants. Environ la moitié des aides serait ainsi utilisée par les parents pour l'usage de leurs enfants.

Suite à la loi Périssol, le dispositif Besson de 1999 relatif au statut du bailleur privé, plus restrictif, semble peu adapté au contexte francilien et connaît de ce fait un démarrage lent.

### Dans l'ancien

Le statut de bailleur privé de la loi Besson (1999) est le premier texte, depuis 50 ans, qui prenne en compte le propriétaire bailleur d'un logement ancien. Ce dispositif permet d'acquérir un bien immobilier en utilisant le levier fiscal, avec en contre-partie des plafonnements sur les loyers et les revenus des locataires. L'objectif de cette loi est de développer un parc locatif intermédiaire, entre le secteur libre et le secteur HLM, pour les revenus moyens. "L'amortissement accéléré" rendu possible par la loi trouve sa contrepartie dans des prix de loyer plus adaptés à la province qu'à Paris et la proche banlieue.

Des mesures ponctuelles (déclaration simplifiée à l'IRPP<sup>1</sup> jusqu'à 60 000 F, 9 146 €), non imposition des très faibles loyers étudiants, sont parfois mises à profit mais insuffisamment connues.

La typologie des logements du parc privé a permis l'accueil de personnes isolées et les incitations fiscales en ont favorisé le développement.

A la faveur de ces dispositifs financiers, de nombreuses "résidences-services" pour étudiants ont vu le jour. Les plus importantes étant les "Eurostudiomes", les produits "lauréades" gérés par la SCIC<sup>2</sup> ou encore les "studiantes" du CCF<sup>3</sup>.

Cependant les ADIL signalent des difficultés rencontrées par les résidents pour le paiement des charges pour ce type de produit.

A l'opposé de ces prestations "haut de gamme", on relève dans plusieurs départements le développement de l'offre de chambres meublées ou de petits logements meublés par des loueurs non professionnels, en raison semble-t-il d'une meilleure connaissance du régime fiscal de ces opérations, ainsi que le développement de Programmes sociaux thématiques (PST). Créés en 1990 dans le cadre de la loi Besson, ils ont pour objectif la création d'une offre de logements pour les personnes en difficulté et consistent à remettre sur le marché des logements vacants.

---

<sup>1</sup> IRPP : Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques

<sup>2</sup> SCIC : Société Centrale Immobilière de la Caisse des dépôts et Consignation

<sup>3</sup> CCF : Crédit Commercial de France

En 1994, 2 400 logements vacants ont ainsi été réhabilités en vue de les mettre à la disposition d'un public défavorisé. Les logements sont réhabilités avec une subvention de l'ANAH<sup>1</sup>, en contrepartie de laquelle le bailleur s'engage à louer à un prix réglementé à une population défavorisée. Ces logements bénéficient d'un conventionnement APL<sup>2</sup>. Bien que ces appartements ne soient pas spécifiquement réservés aux jeunes, ils sont bien adaptés à leur demande en raison de leur taille et leur sont donc fréquemment attribués.

### **III - L'INFORMATION SUR L'OFFRE PHYSIQUE**

L'information sur l'offre physique peut passer par la mise en place de réseaux d'accueil et d'information des jeunes. Au-delà d'une mission d'accueil, d'orientation et d'information, l'action la plus fréquemment engagée au plan local est la mise en place de listes de logements adaptés aux besoins des jeunes.

L'élaboration de tels fichiers ne se réduit pas à une simple collecte d'offres. Elle suppose un travail d'information en amont auprès des bailleurs, afin de les inciter à louer à cette population. Cette fonction de prospection reste difficile à évaluer. Selon l'implantation des structures au plan local, ces fichiers peuvent être réalisés et actualisés par les BIJ<sup>3</sup>, les Missions locales ou encore par les CROUS<sup>4</sup>.

#### **A - LES ADIL ET LES CHAMBRES DE PROPRIETAIRES**

Les ADIL<sup>5</sup>, constituées par des professionnels du logement, des associations de consommateurs et des organismes d'intérêt général, recensent toute information relative au logement afin d'informer aussi bien les propriétaires que les locataires. L'approche se veut transversale en traitant aussi bien les aspects juridiques, financiers, fiscaux que techniques.

Les ADIL interviennent également localement pour apporter un appui technique et juridique. A cet effet les ADIL peuvent participer à l'élaboration de chartes ou encore à l'animation de CLLAJ<sup>6</sup>.

---

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

<sup>2</sup> APL : Aide Personnalisée au Logement

<sup>3</sup> BIJ : Bureau d'Information Jeunesse

<sup>4</sup> CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires Sociales

<sup>5</sup> ADIL : Association Départementale d'Information sur le Logement

<sup>6</sup> CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

Les chambres de propriétaires, au nombre de 14 en Ile-de-France, permettent d'informer en permanence les propriétaires bailleurs adhérents et participent ainsi au développement du marché locatif du logement, en particulier par leurs revues mensuelles, " la revue de l'habitat français " et " l'information immobilière ".Elles apportent à leurs adhérents un appui technique par des consultations de spécialistes (architectes, experts fonciers, fiscaux et juridiques).

## **B - LES MISSIONS LOCALES ET LES PAIO**

Les Missions locales et les PAIO<sup>1</sup> ont été créées en 1982 par la volonté conjointe des Communes, des Régions et de l'Etat afin d'organiser localement une intervention globale au service des jeunes de 16 à 25 ans. Les missions locales interviennent aussi bien dans la construction et l'accompagnement des parcours d'insertion que dans le développement de partenariats locaux afin d'aider des jeunes en difficulté d'insertion. Afin de remplir leurs missions, ces structures créent un partenariat étroit avec les acteurs en charge des questions liées à l'emploi, la formation, la santé, les transports, les loisirs et le logement. La mutualisation et la centralisation des informations est un objectif ; les exemples d'échanges avec certaines ANPE ou entreprises en sont l'illustration.

Par-delà ces objectifs communs, les Missions locales peuvent proposer des dispositifs spécifiques en fonction de la population rencontrée.

On dénombre actuellement 348 missions locales, 264 PAIO et 3 000 points d'accueil sur le territoire français. L'Ile-de-France compte une centaine de ces structures d'accueil.

Au niveau national chaque année 430 000 nouveaux jeunes sont accueillis et 1,3 million jeunes sont en relation avec ce réseau. 70 % des jeunes ont un niveau inférieur ou égal au CAP. Le logement s'avère la deuxième demande des jeunes, après les questions relatives à l'emploi. La recherche d'un hébergement (logement autonome, en foyer ou en hébergement d'urgence) est la principale requête des jeunes. Les Missions orientent alors les jeunes en direction des partenaires compétents. Ces structures pâttissent parfois d'une faible notoriété auprès des jeunes qui connaissent mal l'ensemble des objectifs de ces structures.

## **C - LES CLLAJ**

Les CLLAJ<sup>2</sup> sont les uniques structures dont la vocation soit l'insertion des jeunes par le logement. Ces associations bénéficient de la part de l'Etat d'une aide au démarrage puis recherchent des financements locaux pour le fonctionnement ultérieur.

---

<sup>1</sup> PAIO : Permanences d'Accueil, d'Information et d'Orientation

<sup>2</sup> CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

Les CLLAJ ont une triple mission qui est d'informer les jeunes sur les conditions d'accès à un logement autonome, de leur offrir des services techniques et enfin de susciter le partenariat local avec les bailleurs afin de trouver des réponses adaptées aux besoins exprimés par les jeunes.

L'Ile-de-France compte sept CLLAJ : St Quentin-en-Yvelines, Boussy-Saint-Antoine, Versailles, Argenteuil, Val-de-Bièvre, Paris et Val-de-Seine. Les deux derniers sont de création récente, constitués respectivement en février 2000 et juin 1999. Chaque structure couvre un territoire intercommunal. Certains départements en sont dépourvus tels les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne pour une population de 871 000 jeunes de moins de 30 ans. (cf. annexe 3)

Les CLLAJ semblent connaître des difficultés de fonctionnement pour des raisons principalement budgétaires.

#### **D - LE CIDJ (PIJ - BIJ)**

Le "réseau information jeunesse" est constitué par les Centres régionaux d'information jeunesse (CRIJ), les Centres d'information jeunesse (CIJ), les Bureaux et les Points information jeunesse (BIJ et PIJ). L'ensemble de ce dispositif est de statut associatif. Ce réseau, mis en place progressivement depuis 1968, compte aujourd'hui 32 Centres Régionaux d'Information Jeunesse, 216 Bureaux Information Jeunesse et 1 220 Points information jeunesse, tous "labellisés" par le Ministère de la jeunesse et des sports.

Les structures locales (BIJ et PIJ) sont mises en place à l'initiative des Centres Régionaux d'Information Jeunesse (CRIJ) et reçoivent l'agrément de la Direction Régionale de la Jeunesse et des Sports. Les BIJ et PIJ sont aidés, au démarrage, par une subvention de l'Etat, puis sont financés à l'échelon local, essentiellement par les municipalités. Ce réseau a une mission polyvalente (emploi, santé, logement, etc.) d'information et de documentation en direction des jeunes. Un fichier de logements est généralement géré par ces structures.

#### **E - INTERNET**

De nombreux sites sont à la disposition des jeunes proposant aussi bien des informations pratiques relatives aux démarches à entreprendre que des données plus générales (ex : les aides financières).

Les sites les mieux conçus (et les plus visités) sont ceux de certains CROUS. Les étudiants y trouvent toutes les informations sur les services offerts par les CROUS (logement, sport, loisirs, restauration...).

Les sites des services publics (CAF, ministères) ont des pages réservées aux jeunes.

Mais les plus dynamiques restent les CLLAJ, notamment le CLLAJ de La Rochelle : le premier site qui apparaît lorsqu'on entreprend des recherches sur le logement des jeunes.

L'offre de service " internet " reste encore l'affaire d'initiés car les sites proposés sont dispersés, variés, pas toujours actualisés et rares sont ceux qui proposent des liens avec d'autres sites traitant du même thème. Il n'existe, à ce jour, aucune approche fédérative réunissant l'ensemble des sites.

## **IV - LES PARTENAIRES ET LEURS ACTIONS**

Depuis les lois de décentralisation, la répartition des compétences des collectivités territoriales et leur mode d'exercice ont été complètement modifiés.

Depuis plusieurs années, une volonté de territorialisation des politiques de l'habitat est manifeste, le souci étant d'associer des collectivités locales à la mise en œuvre de la politique de l'habitat et des ses objectifs, droit au logement (loi Besson) et droit à la ville (loi d'orientation pour la ville). Les dispositifs de la loi contre les exclusions et de la loi SRU confirment cette orientation des politiques de l'Etat.

### **A - L'ETAT**

- L'Etat définit les politiques nationales, les normes et les procédures de l'urbanisme et de la construction qui sont regroupés dans le code de l'urbanisme et celui de la construction et de l'habitat.
- L'intervention principale de l'Etat, au titre de la solidarité, se situe dans le financement du logement (essentiellement social) soit directement (fiscalité, dégrèvement, subventions) soit indirectement par la tutelle de la Caisse des Dépôts et Consignations (prêts PLUS) ou de l'ANAH (réhabilitation).
- L'Etat soutient les actions de recherche et d'expérimentation (ex : techniques de construction et de gestion).
- En partenariat avec les collectivités territoriales, l'Etat intervient dans la gestion urbaine, par le biais, essentiellement, de contractualisations pluriannuelles. Il intervient ainsi dans les actions en faveur des quartiers en difficulté.

En partenariat avec les Départements, l'Etat coordonne et anime les plans départementaux pour le logement des plus défavorisés (PDLPD). Cependant, l'appréhension par l'Etat des plans départementaux se limite souvent au FSL et au développement d'une offre de logements d'insertion.

- L'Etat mène une politique foncière qui peut prendre la forme d'une mise en application du droit de préemption permettant de se prémunir contre les hausses de prix liées à un changement dans la constructibilité du sol.
- L'Etat contrôle la légalité des actes des collectivités avant qu'ils ne deviennent exécutoires. Les documents d'urbanisme sont vérifiés par le Préfet.

## **B - LA REGION**

Dans le cadre de leurs compétences générales, les Régions définissent leurs priorités en matière d'habitat et de logement qui ne font pas partie de leurs compétences obligatoires.

Les actions des Régions peuvent être de trois ordres :

- 1) compléter (par le biais de prêts, de subventions, etc.) l'aide de l'Etat,
- 2) accorder des subventions afin de faciliter la réalisation d'opérations d'habitat à caractère essentiellement social,
- 3) engager un programme d'aides pour favoriser la qualité de l'habitat ou encore améliorer les quartiers.

- En Ile-de-France, la loi contre l'exclusion a décidé la création d'une " conférence régionale du logement social " dont l'objectif majeur est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Une section de cette conférence coordonne les PDLPD.

- La Région Ile-de-France étend l'aide en faveur du logement intermédiaire aux opérations financières en prêt locatif social ou en prêt conventionnel locatif social, et ce, afin de diversifier l'offre de logements et d'envisager une mixité sociale.

- La Région a créé une aide en faveur des opérations de logement social en participant au financement des opérations de réalisations de logements financées par un prêt locatif à usage social (PLUS) et une aide visant à transformer des bureaux en logements locatifs sociaux. La Région accorde également une prime à la remise en location de logements vacants.

- La Région finance des opérations de construction ou de transformation de bâtiments destinés aux logements d'étudiants et d'apprentis ainsi que des opérations destinées aux personnes les plus démunies, notamment par la création de centres d'hébergement d'urgence.

- La Région intervient pour la réhabilitation du patrimoine locatif social, en faveur des copropriétés en difficulté et aide les co-propriétaires occupant pour l'amélioration du parc ancien.

## **C – LES AUTRES COLLECTIVITES TERRITORIALES**

### **1 - LES COMMUNES**

- La commune n'a pas de compétence en matière de logement social, mais elle joue de fait un rôle important dans ce domaine. En effet, en ayant la maîtrise de l'urbanisme, elle peut mener des actions foncières, garantir les emprunts des organismes qui construisent sur son territoire, et créer son propre organisme de logement social.

- Les compétences des communes en urbanisme concernent notamment la détermination des droits à bâtir sur les terrains et la délivrance des autorisations de construire. Les communes peuvent s'engager ou autoriser des opérations de développement ou de restructurations urbains (ex : ZAC).
- Au niveau foncier, cette collectivité peut se doter d'un droit de préemption sur les ventes et créer, dans un cadre intercommunal, un établissement public foncier local.

## **2 - LES DEPARTEMENTS**

Le département a la responsabilité de l'action sociale dont, conjointement avec l'Etat, l'action en faveur du logement des populations les plus défavorisées.

## **Troisième partie : Les propositions du CESR**

### **I - DE LA DIFFICULTE D'ÉVALUER LES BESOINS**

- *Constat*

Le rapport a montré, dans sa première partie, la difficulté à évaluer précisément les besoins des jeunes en matière de logement. Cette déficience de données quantitatives n'affecte pas de manière homogène l'ensemble du public des 16 à 29 ans. Ainsi les besoins des étudiants sont assez bien cernés. Par contre des manques patents concernent certains segments de cette population. L'exemple des jeunes en grande difficulté en est le plus probant.

Aussi l'impossibilité actuelle de quantifier les besoins de l'ensemble de ce public, avec des déclinaisons par sous-groupes, empêche de mettre en place une programmation quantitative et qualitative pour résorber des manques potentiels. Par extension, toute approche prospective demeure sujette à caution.

Enfin, afin de répondre au mieux aux besoins actuels et de concevoir des plans d'action, il est impératif de posséder des données précises et actualisées relatives au logement des jeunes afin d'apporter des réponses adaptées.

#### **A - UNE MEILLEURE CONNAISSANCE PAR UNE MISE EN RESEAU**

Des données quantitatives et qualitatives existent mais elles sont dispersées entre un panel d'acteurs, institutionnels, associatifs et privés. Il n'existe aucune instance regroupant et diffusant cette information.

Par ailleurs ces différentes sources se rapportent à des publics plus ou moins spécifiques (les étudiants, les jeunes en difficulté, etc). Elles ne couvrent pas la totalité de la population visée et varient d'un département à l'autre. Les résultats de l'enquête logement du dernier recensement apporteront des sources précieuses mais pas suffisantes.

Il serait donc pertinent de mettre en place un réseau de l'ensemble des détenteurs de l'information. Une coordination régionale pourrait homogénéiser et regrouper l'ensemble des données départementales. Afin d'exploiter au mieux ces données, la coordination aurait le souci d'obtenir des sources comparables de chaque département francilien. Cette coordination pourrait être confiée à une structure régionale existante. Ce réseau demanderait la mise en place d'indicateurs permettant la réalisation d'un tableau de bord. L'utilité d'une telle mise en synergie nécessiterait également une continuité temporelle. Aussi les données devront-elles être systématiquement actualisées.

Outre le travail de collecte et de mise à jour, la coordination régionale devrait diffuser les informations aux acteurs détenteurs de l'information ainsi qu'aux opérateurs de programmes. La diffusion pouvant se réaliser par un canal classique (" source papier ") et également par une mise en réseau informatique.

## **B - LA MISSION D'INFORMATION SUR LA PAUVRETE ET L'EXCLUSION SOCIALE EN ILE-DE-FRANCE**

Cette mission, créée en février 2001, a " pour finalité de développer une connaissance partagée entre tous les acteurs (...) qui mettent en œuvre au sein de la région des actions auprès des populations frappées ou menacées d'exclusion, dans le but de contribuer à l'amélioration de l'intervention sociale en faveur de leur intégration " (article 1 de la convention). Un de ses objectifs généraux est de " mieux connaître les publics touchés et leurs besoins " (article 2 de la convention).

La mission s'est proposée de mettre en place un groupe de travail abordant les jeunes en grande difficulté notamment sous l'angle de " l'appréhension des trajectoires " dont la réflexion portera prioritairement sur la question de la santé et de l'accès aux soins.

Cette approche, forte intéressante, pourrait être complétée par un travail portant sur la question de l'hébergement et du logement. La méthode des " parcours de vie " conserve toute sa pertinence. Une meilleure connaissance des trajectoires, et de leurs blocages le cas échéant, est un objectif pour répondre au plus près aux besoins ainsi révélés.

## **II - L'OFFRE PHYSIQUE**

### *• Constat*

Bien que la quantification précise des besoins pose difficulté (cf. première partie du rapport), il demeure évident que l'offre physique est insuffisante et n'est pas toujours en adéquation avec l'ensemble des besoins actuels.

Il s'avère ainsi nécessaire d'augmenter l'offre locative :

- en construisant ou réhabilitant des logements adaptés (surface, localisation, montant des loyers),
- en créant des structures d'hébergement (collectif ou individuel),
- en adaptant l'offre actuelle.

## **A - CAPITALISER, MUTUALISER ET FAVORISER LES INNOVATIONS**

Différentes collectivités ainsi que des opérateurs, privés et associatifs, réalisent des expériences en vue de répondre au mieux aux besoins en logement pour les jeunes. Ces actions peuvent aussi bien porter sur l'adaptation des règles techniques, sur l'assouplissement de certains règlements juridico-administratifs et fiscaux ou encore sur la mise sur le marché de nouveaux produits. Ces expériences demanderaient à être mieux connues afin d'être éventuellement reproduites tout en les adaptant aux contextes locaux. Une entité régionale pourrait centraliser ces actions novatrices et créer un annuaire pratique diffusé très largement. Les centres de ressources (tels ceux existant en Seine-Saint-Denis ou dans le Val-d'Oise) pourraient transmettre les informations à la coordination évoquée ci-dessus.

Par ailleurs ces projets novateurs nécessitent un investissement tel (financier, humain et temporel) que ce genre de projet est trop souvent limité, voire empêché. Une aide régionale, englobant soutiens financier et technique, pourrait être créée afin de favoriser et soutenir ces opérations novatrices. Un tel encadrement permettrait a fortiori d'évaluer la qualité de ces innovations et d'en envisager la reproduction.

## **B - AUGMENTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT**

Proposer une offre nouvelle en direction des jeunes passe par une accentuation de l'effort de construction et de réhabilitation et des allègements fiscaux.

### **1 - ACCENTUER L'EFFORT DE PRODUCTION**

Il existe globalement une nécessité de relancer l'offre de logements dans les parcs public et privé. Une part de celle-ci mérite d'être adaptée (superficie, coût, etc.) pour des jeunes.

Le manque de logements, notamment pour les jeunes, passe par la mise en œuvre de programmes adaptés à leur capacité financière. La localisation de ces programmes demande à être en lien avec les bassins d'emploi, de formation et d'étude et être bien desservie par les transports en commun. En outre la typologie de ces logements doit correspondre aux manques actuels, à savoir, le plus souvent, ceux de logements de une ou deux pièces. Ces appartements doivent être intégrés dans des programmes accueillant de populations diverses, permettant ainsi d'atteindre une mixité souhaitable.

La mise en application de la loi SRU pourrait permettre de renouveler le parc social en diversifiant les implantations géographiques.

Accroître l'offre de petits logements pourrait se réaliser par une révision des conditions de subventionnement permettant de proposer des produits avec des loyers accessibles. Dans l'esprit des conventions signées entre la Région et des bailleurs sociaux, de nouvelles conventions pourraient être contractées dans ce sens entre l'Etat, la Région et des bailleurs (offices, sociétés anonymes ou encore des sociétés d'économie mixte.)

Il existe une inadéquation entre les besoins des jeunes et leur accès au parc social public. De nombreux facteurs se cumulent pour expliquer cette distorsion. Ce parc a été conçu originellement pour des familles. De plus, les jeunes connaissent mal les mécanismes pour accéder à ce parc.

Confrontés à la rareté foncière et aux difficultés de montage des logements locatifs sociaux, les organismes bailleurs ne sont pas particulièrement incités à développer une production de petits logements, alors que leur gestion coûte plus cher que les logements familiaux.

L'Etat et la Région pourraient expliquer, à cet égard, des objectifs de production en étendant à ce type de logement des dispositifs d'aide déjà pratiqués :

#### Pour l'Etat

- Une majoration du taux de la subvention de 5 à 8 % dans la construction neuve et de 10 à 15 % dans l'acquisition d'immeubles anciens pour les chambres, voire les studios.
- Un financement spécifique issu du 1 % des entreprises à l'instar de ce qui est fait dans le plan de relance du logement locatif social.

#### Pour la Région

- Une aide spécifique comparable à ce qui se fait pour le logement des familles démunies (de l'ordre de 30 000 F par logement).
- Une adaptation, en faveur des petits logements, de l'aide décidée par la Région en 2000 dans le cadre des conventions signées entre la Région et les bailleurs.

## **2 - SOUTENIR L'EFFORT DE REHABILITATION ET DE REMISE EN ETAT**

Une réhabilitation soutenue du parc ancien permettrait d'étendre sensiblement l'offre. C'est bien souvent dans le centre des agglomérations, où les besoins sont importants, que l'on trouve des logements dégradés. Réhabiliter des logements dégradés en centre-ville pourrait donc être une priorité.

Les règles régissant les aides de l'ANAH pourraient être adaptées et les subventions augmentées afin de faciliter ce type d'opération. En complément de cet effort intense de réhabilitation, les logements pourraient être systématiquement remis en état au départ des locataires.

Dans le cadre de restructurations lourdes et de projets de renouvellement urbain, certains types de logements pourraient être transformés en petits logements fonctionnels. Cette transformation de logements existants implique un coût financier qui pourrait être en partie financé par une aide spécifique (sur le modèle de la PALULOS). Cette nouvelle aide pourrait émaner notamment de la région.

### **3 - LES ALLEGEMENTS FISCAUX**

L'objectif est d'assouplir le système de fiscalité afin d'augmenter l'offre dans le parc privé.

Etendre, pour les propriétaires privés, les avantages "Besson" au parc ancien, par exemple sous la forme d'une augmentation de la déduction forfaitaire.

Autoriser les propriétaires privés à louer leurs biens à leurs descendants (loi Besson).

Porter à 100 000 F la déduction possible (déclaration simplifiée à l'IRPP) qui est actuellement plafonnée à 60 000 F.

Le rapport présenté par Monsieur Desforge sur "la qualité de vie dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat" proposait que l'Etat accorde aux propriétaires-bailleurs des avantages fiscaux afin de permettre que les loyers soient au même niveau que ceux des logements HLM (page 116).

### **4 - LE CAS PARTICULIER DU VILLAGE OLYMPIQUE**

Si la candidature de "Paris Ile-de-France" pour l'organisation des jeux olympiques de 2008, était retenue, un village olympique de 16 000 lits devrait être édifié en Plaine-St-Denis. Cette occasion unique de création de logements adaptés dans une zone déficitaire devrait alors faire l'objet d'une procédure exemplaire associant à sa conception les acteurs du logement des jeunes afin qu'au delà de l'objectif premier (la réussite des JO), cette opération devienne un exemple de création d'un nouveau tissu urbain faisant une large place aux jeunes mais en évitant, dans un souci de mixité, la "ghettoïsation".

## **C - SOUTENIR ET MODERNISER L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE**

L'hébergement temporaire s'avère une étape souvent nécessaire dans la trajectoire des jeunes. Ces formes d'hébergement permettent une transition entre la décohabitation et l'accès à un logement autonome. Ces modes d'habitat sont conçus pour des publics spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, jeunes en difficulté sociale, etc.) et pour un temps donné. Or le constat actuel fait apparaître, d'une part, un manque de places et, d'autre part, des structures peu adaptées aux besoins présents. D'où la nécessité de construire de nouvelles structures et de moderniser celles existantes, (avec, dans les deux optiques, le terme d'innovation comme maître-mot).

### **1 - CREATION DE STRUCTURES PLUS ADAPTEES ET ADAPTABLES**

Il existe un besoin de places nouvelles au sein de structures d'hébergement, qu'il s'agisse de foyers collectifs, de résidences sociales ou encore de foyers-soleil.

Les hébergements collectifs, du type des foyers, correspondent à une nécessité. Contrairement aux FJT<sup>1</sup>, qui répondaient à l'origine à un besoin spécifique (l'hébergement des jeunes travailleurs), les hébergements collectifs actuels pourraient être davantage polyvalents et s'ouvrir à un public plus large de jeunes (étudiants, chômeurs, salariés, stagiaires, jeunes en difficulté, etc.). Ces nouvelles structures demandent à être conçues en prévoyant un espace pour l'accompagnement social. L'actuelle modernisation des foyers s'inscrit dans cette logique générale.

Le système des résidences sociales (résidences hôtelières, pensions de famille, etc.) pourrait être en plus grande adéquation avec les besoins des jeunes en difficulté d'insertion. Des liens soutenus et actifs pourraient s'établir avec l'ensemble du partenariat et plus particulièrement avec les missions locales, les clubs de prévention ou les services déconcentrés de l'Etat en prise avec les jeunes.

En amont de ces structures d'hébergement, il peut être pertinent de développer les accueils de jour pour les jeunes en grande difficulté d'insertion. Ces dispositifs s'apparentent parfois à un premier sas avant d'accéder à un hébergement.

---

<sup>1</sup> : FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

## **2 - SOUTENIR LES EXPERIENCES DE MODERNISATION**

Il semble pertinent d'intensifier les expériences de mutations des FJT qu'il s'agisse de permettre une diversification de la population accueillie, d'ouvrir les foyers au restant de la ville ou encore de mettre en place un accompagnement social spécifique. Aussi les aides financières accordées aux foyers pourraient-elles être réexaminées afin d'aider les modernisations en cours et de donner la possibilité à l'ensemble de ces structures d'œuvrer dans ce sens. Les bailleurs sociaux impliqués dans ce type de politique pourraient également bénéficier d'une aide appropriée. Enfin les expérimentations demandent à être valorisées afin d'être très largement adaptées.

Des expériences "d'ateliers de recherche de logement" pour les jeunes, sur le principe des "ateliers de recherche d'emploi", ont été réalisées en province avec succès et pourraient se mettre en place en région Ile-de-France. Ces ateliers, qui ont un but pédagogique certain, visent à favoriser l'accès au logement autonome des jeunes en leur communiquant des informations relatives aux droits et devoirs des locataires tout en proposant des cas pratiques. La réussite de ces ateliers repose sur la mise en place d'un large partenariat (bailleurs publics et privés, associations, services sociaux, etc...) et d'un pilotage clairement identifié. Ainsi, le CLLAJ de Lyon et le FJT de Nantes ont créé cette nouvelle forme de médiation pour faciliter l'accès au logement des moins de 30 ans.

## **3 - INTENSIFIER L'“ HEBERGEMENT ECLATE ”**

Les demandes de nombreux jeunes portent actuellement sur des formes d'hébergement présentant une certaine autonomie en réaction aux foyers collectifs. La conjugaison d'un logement autonome relié à des services annexes est privilégiée par de nombreux jeunes (stagiaires, étudiants ou jeunes salariés). Développer ces “ foyers-soleil ” correspond donc bien à une attente vive. Une association peut ainsi développer au sein du parc public et privé un parc de logements qu'elle sous-loue à des jeunes. Parallèlement l'association met en place un ensemble de services (cantine, accompagnement social, ateliers de recherche de logement, cours pour l'obtention du permis de conduire, etc.) utilisables en fonction des besoins de chacune des personnes.

L'article 154 de la loi SRU sur le logement des saisonniers donne la possibilité aux associations et aux CCAS de sous-louer des meublés, pour une durée n'excédant pas 6 mois, à des travailleurs dont l'emploi est saisonnier. Les CFA pourraient-ils utiliser cette possibilité afin de loger temporairement les apprentis dans des logements éclatés.

### **III - L'ENVIRONNEMENT : AIDES A LA PERSONNE ET SYSTEME D'INFORMATION**

- *Constat*

Le système des aides financières ne correspond pas toujours aux spécificités de la population étudiée, et plus précisément, ne répond pas à sa grande mobilité (géographique, instabilité financière, modes de vie changeant, etc.).

Au-delà de la nécessaire adaptation des aides financières, accéder à un logement demande que le jeune soit en possession de l'ensemble de l'information. Celle-ci concerne aussi bien les connaissances théoriques (droits, devoirs, mécanismes, circuits, etc.) que pratiques (les offres).

#### **A - LES AIDES A LA PERSONNE**

##### **1 - REVISER GLOBALEMENT LE SYSTEME DES ALLOCATIONS LOGEMENT ET PLUS SPECIFIQUEMENT L'ALLOCATION LOGEMENT SOCIAL (ALS)**

Actuellement il n'existe pas d'équité dans le versement de l'allocation logement entre les étudiants et les jeunes actifs. Etablir l'équité dans ce versement est une première étape nécessaire. La réforme des aides à la personne (bouclage) s'inscrit dans cette logique et devrait permettre de pallier ce déséquilibre. Toutefois l'objectif ultime serait de parvenir à une allocation unique pour le logement qui comblerait définitivement le manque d'harmonie global.

La révision du système d'évaluation des ressources des jeunes travailleurs en situation précaire permettrait de prendre en compte des situations de très grande précarité sociale. Le principe actuel reposant en effet sur une évaluation forfaitaire d'un montant annuel estimé à 21 500 F.

La révision du système des allocations logement passe également par une meilleure prise en compte des évolutions des revenus et de la mobilité. Le délai de carence, en inadéquation avec les ressources des jeunes, devrait être supprimé pour ces allocataires.

Les charges locatives nécessiteraient d'être mieux prises en compte dans le calcul des aides.

## **2 - DEVELOPPER UN “ VOLET JEUNE ” FSL**

La problématique des jeunes vis-à-vis de la question du logement étant spécifique, une adaptation des outils paraît de ce fait nécessaire. Accéder à un premier logement, l'intégrer et s'y maintenir demandent des réponses ciblées.

Le FSL pourrait contenir un volet systématique en direction de ce public. Les aides (subventions et prêts) et l'accompagnement social lié au logement (ASLL) seraient adaptés à cette population. Un suivi spécifique pourrait être créé. Des partenaires, peu ou pas impliqués dans ce dispositif, pourraient intervenir ponctuellement, tels les services jeunesse des municipalités, les gestionnaires de foyers ou encore les associations spécialisées dans l'insertion des jeunes.

La loi contre les exclusions (juillet 1998) demande qu'une harmonisation se mette en oeuvre entre les différents FSL départementaux. Le préfet de Région pourrait également impulser et suivre ce nouveau dispositif à l'échelle de la région afin d'éviter tout déséquilibre entre les départements.

## **3 - AMELIORER LES MODES DE GESTION**

Améliorer et développer les dispositifs des baux glissants, baux associatifs et allocation logement temporaire (ALT) portés par des associations, et ce, afin d'accéder à un logement de droit commun dans les patrimoines public et privé. Augmenter le nombre d'agrément accordés par les préfetures. Proposer davantage de baux glissants pour des publics spécifiques accédant difficilement à un logement classique (exemple : jeunes sortants de prison).

## **B - DEVELOPPER LE SYSTEME D'INFORMATION**

Accéder à un logement passe par une connaissance précise de l'ensemble de l'offre, connaissance théorique et pratique. L'ensemble des jeunes doivent être en possession de ce savoir.

Les professionnels, en lien direct avec ce public, devraient également être en capacité de répondre à toute forme d'interrogation ayant trait à cette question.

Formation des professionnels et information du public devant s'opérer conjointement.

## **1 - MISE EN PLACE D'UN RESEAU REGIONAL SUR LE LOGEMENT DES JEUNES**

Actuellement l'information existe mais est morcelée. Il n'existe pas, à l'échelle de la région, de centralisation de l'information.

Un site spécialisé sur internet pourrait répondre à ce besoin. Aussi un site-portail régional pour le logement des jeunes permettrait de mettre à la disposition de tous (bailleurs, travailleurs sociaux, jeunes... ) l'ensemble de l'information, institutionnelle, théorique et pratique et des outils nécessaires

Renvoyant aux sites institutionnels généraux (ministères, CNAF, 1%.....) ou locaux (CROUS, mairies, fédérations de bailleurs...), ce site pourrait s'enrichir, au fil du temps, de services complémentaires concernant l'offre disponible (adresses de bailleurs ou d'agents immobiliers, de structures d'hébergement, bourse d'échange, petites annonces...).

Si la mise en place, à l'initiative par exemple de la Région, ne pose guère de problème, il faudra veiller, par une mobilisation des détenteurs d'information, à la mise à jour en temps réel et à l'enrichissement permanent de ce site.

Par ailleurs, afin de le rendre efficace, il conviendra d'informer régulièrement divers acteurs sur son existence et son contenu et de familiariser les personnes en contact avec les jeunes (agents d'accueil...) à son utilisation.

## **2 - MISE EN PLACE DE SITES COMMUNAUX, INTERCOMMUNAUX OU DEPARTEMENTAUX**

Prolongeant le site-portail régional, les communes ou regroupements de communes pourraient développer des pages internet proposant des offres et les moyens pour y accéder. L'intérêt d'un tel outil dépend de son actualisation. Des bornes seront accessibles dans des lieux fréquentés par les jeunes (associations pour les jeunes, bibliothèques, etc.) et dans des lieux généralistes (bureaux de poste, mairie, centres socio-culturels, etc.).

La gratuité de l'accès à ce site-portail pour des jeunes en difficulté socio-économiques sera recherchée et pourrait être facilitée par le Conseil régional et les pouvoirs publics. La Région pourrait encourager les porteurs de projets (associations, petites entreprises, etc.) à proposer leurs services.

## **3 - IMPLANTER DES ADIL ET DES CHAMBRES DE PROPRIETAIRES DANS CHAQUE DEPARTEMENT**

Tout département francilien devrait avoir une ADIL et une chambre des propriétaires. La pérennisation du financement des ADIL mérite d'être pensée. Trop souvent les missions des ADIL ne sont guère connues par les jeunes, un travail de communication pourrait se mettre en place, notamment grâce au futur site-portail régional.

#### **4 - RENFORCER ET PERENNISER LES CLLAJ**

L'utilité des CLLAJ ne demande plus à être démontrée. Aussi, il serait pertinent que les communautés de communes soient munies d'un tel outil. L'objectif d'atteindre un CLLAJ par bassin d'habitat permettrait de répondre au mieux aux demandes. Les CLLAJ pâtissent du manque de pérennité de leur mode de financement.

La Région pourrait prendre contact avec l'Etat en vue de mener une réflexion sur le devenir des CLLAJ qui pourrait aboutir à la contractualisation d'une convention bi-partite.

#### **5 - MIEUX FAIRE CONNAITRE LE DISPOSITIF LOCA-PASS**

Le dispositif LOCA-PASS qui comprend un financement du dépôt de garantie et une garantie du paiement du loyer et des charges mérite d'être mieux connu par les jeunes. Aussi, le projet de convention de partenariat, entre la Région, la FROILIF<sup>1</sup> et les CCI d'Ile-de-France visant la promotion du LOCA-PASS auprès des apprentis et des jeunes sans qualification devrait permettre d'intensifier ce dispositif.

#### **6 - DEVELOPPER DES PLATES-FORMES D'ACCUEIL D'ORIENTATION ET DE CONSEIL.**

Ces structures se proposent d'accueillir, de renseigner et d'orienter les jeunes dans toute demande relative au logement. Les renseignements sont centralisés et peuvent leur être transmis. Un accompagnant propose deux ou trois permanences par semaine au sein des mairies ou dans des structures accueillant des jeunes. Ce type de plate-forme complète le site portail régional.

#### **7 - AIDER LES JEUNES A ACCEDER A UN LOGEMENT SOCIAL**

Susciter l'inscription des jeunes sur la liste des demandeurs de logement doit se faire grâce à un partenariat actif entre les municipalités, les bailleurs et les organismes en prise directe avec les jeunes. L'information devant être claire et accessible à l'ensemble des jeunes sans aucune restriction.

---

<sup>1</sup> FROILIF : Fédération Régionale des Organismes Inter-professionnels du Logement d'Ile-de-France

## **C - LES PARTENAIRES ET LEURS ACTIONS**

### **1 - MISE EN PLACE D'UN " VOLET JEUNE " DANS LES PLH<sup>1</sup>**

Ces documents prospectifs communaux et intercommunaux pourraient contenir systématiquement un volet concernant les jeunes ce qui permettrait d'obtenir un constat précis de la situation des jeunes et de faire des propositions en adéquation avec ce diagnostic.



---

<sup>1</sup> PLH : Programme Local d'Habitat

# **ANNEXES**

**Annexe 1 Glossaire**

**Annexe 2 Statistiques**

**Annexe 3 Cartographie**

## **ANNEXE 1**

## **GLOSSAIRE**

## GLOSSAIRE

<b>ADIL</b>	Association Départementale d'Information pour le Logement
<b>ALF</b>	Allocation Logement à caractère Familial
<b>ALJT</b>	Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs
<b>ALS</b>	Allocation Logement à caractère Social
<b>ALT</b>	Allocation Logement Temporaire
<b>ANAH</b>	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
<b>APL</b>	Aide Personnalisée au Logement
<b>ASLL</b>	Accompagnement Social Lié au Logement
<b>BIJ</b>	Bureau d'Information Jeunesse
<b>CFA</b>	Centre de Formation d'Apprentis
<b>CHRS</b>	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
<b>CIDJ</b>	Centre Information et Documentation Jeunesse
<b>CIJ</b>	Centre d'Information Jeunesse
<b>CISP</b>	Centre International de Séjours à Paris
<b>CLLAJ</b>	Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
<b>CPER</b>	Contrat de Plan Etat-Région
<b>CREAI</b>	Centre Régional pour l'Enfance et l'Adolescence Inadaptées
<b>CRIJ</b>	Centres Régionaux d'Information Jeunesse
<b>CROUS</b>	Centre Régional des Œuvres Universitaires Sociales
<b>DRASSIF</b>	Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'Ile-de-France
<b>DREIF</b>	Direction Régionale de l'Équipement de l'Ile-de-France
<b>ENLJ</b>	Enquête Nationale sur le Logement des Jeunes
<b>FAJ</b>	Fonds d'aides aux Jeunes
<b>FAS</b>	Fonds d'Action Sociale
<b>FIAP</b>	Foyer International d'Accueil à Paris

<b>FJT</b>	Foyer des Jeunes Travailleurs
<b>FROILIF</b>	Fédération Régionale des Organismes Inter-professionnels du Logement d'Ile-de-France
<b>FSL</b>	Fonds de Solidarité Logement
<b>FTM</b>	Foyer de Travailleurs Migrants
<b>IAURIF</b>	Institut d'Aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France
<b>ORS</b>	Observatoire Régional de la Santé
<b>PAIO</b>	Permanences d'Accueil, d'Informations et d'Orientation
<b>PDLPD</b>	Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
<b>PEEC</b>	Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
<b>PIJ</b>	Point d'Informations Jeunesse
<b>PLA</b>	Prêt Locatif Aidé
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLUS</b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b>UESL</b>	Union Economique et Sociale pour le Logement

## **ANNEXE 2**

### **STATISTIQUES**

**CAF : Les jeunes allocataires franciliens et leur habitat, données juin 2001 (huit tableaux)**

**INSEE : L'activité des 15 à 29 ans, recensement de la population 1999 (un tableau)**

**IAURIF : Les demandeurs HLM (deux tableaux)**

## **ANNEXE 3**

### **CARTOGRAPHIE IAURIF**

**Carte 1 : Les CHRS**

**Carte 2 : Les résidences universitaires**

**Carte 3 : Les CLLAJ**