

Politique régionale en faveur du logement des jeunes

Séance plénière des 22 et du 23 juin 2017

Considérant les difficultés spécifiques d'accès à un logement abordable pour les jeunes, le CESER accueille très favorablement l'application à l'ensemble du nouveau territoire régional de la politique en faveur du logement des jeunes en formation et des étudiants, dans l'attente du futur « Livre blanc » annoncé à horizon 2018.

Dans ce contexte, il souligne la pertinence du partenariat établi entre le Conseil régional et le groupe Action Logement.

Ces deux délibérations répondent par ailleurs aux souhaits régulièrement exprimés par le CESER depuis la fusion des anciennes régions.

En préambule, le CESER apprécie la volonté du Conseil régional de poursuivre, à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, l'effort engagé depuis plusieurs années de développement d'un système d'offre ou de solutions de logement en direction des jeunes, étudiants, apprentis, jeunes en formation ou entamant leur parcours d'insertion professionnelle (dont saisonniers). C'est pourquoi il accueille très favorablement les deux délibérations soumises pour avis, lesquelles font écho aux souhaits que le CESER a exprimés depuis plusieurs mois dans divers avis et contributions (dont SRDEII, SRADDET) ou dans des travaux antérieurs¹.

L'assemblée socioprofessionnelle régionale relève également que ce règlement d'intervention s'inscrit dans la perspective d'élaboration d'un « Livre blanc » consacré au logement des jeunes et des étudiants en Nouvelle-Aquitaine, laquelle doit faire l'objet d'une prochaine concertation pour un aboutissement prévu courant 2018.

Il importe de rappeler que, selon des enquêtes récentes, 85 % des jeunes estiment difficile de trouver un logement voire très difficile pour un quart d'entre eux², les dépenses de logement constituant de loin le premier poste de dépenses pour ceux pouvant accéder à un logement autonome.

Logement des jeunes en formation et des étudiants – Innovation : une contribution louable en réponse aux difficultés d'accès au logement des jeunes

Il importe ici de considérer les termes de la problématique du logement des jeunes en Nouvelle-Aquitaine à l'éclairage de certaines données :

- La population des 15-29 ans rassemble près de 953 000 jeunes en Nouvelle-Aquitaine en 2016, soit 16 % de la population régionale. Même si elle tend à baisser en valeur relative, elle tend à augmenter en valeur absolue notamment parmi la population universitaire, c'est-à-dire dans des territoires urbanisés et attractifs où le marché immobilier est le plus tendu.
- Plus de la moitié des jeunes néo-aquitains de 15-25 ans sont élèves ou étudiants, près d'un tiers sont en emploi et 12 % en situation de chômage.

¹ Cf. avis du CESER Aquitaine « *Un habitat de qualité pour tous les Aquitains* », adopté à l'unanimité en décembre 2015

² Sondage CSA/Guy Hoquet immobilier sur « *l'accès au logement et immobilier de demain vu par les jeunes* », avril 2014

- Si la part des jeunes de 15-24 ans reste relativement faible parmi les ménages occupant un logement (4,5 % du total soit près de 150 000 logements dont le référent est âgé de moins de 25 ans), ils représentent près du quart (24 %) des ménages locataires dans le privé et près de la moitié (46 %) de ceux occupant un meublé ou assimilé. Plus des deux tiers des ménages de moins de 25 ans sont locataires dans le parc privé.
- Les besoins en logement des jeunes en formation et des étudiants sont multiples, étant donné la diversité des situations dues aux mobilités professionnelles, aux parcours de formation ou encore à la décohabitation parentale.
- Cette population subit tout particulièrement les effets d'un antagonisme entre l'exigence de stabilité du marché immobilier et de flexibilité du marché du travail. Les principaux freins à l'accès au logement pour les jeunes concernent le coût du loyer ou de la garantie associée, la rareté ou l'inadaptation de l'offre (notamment en petits logements) et les contraintes de mobilité.
- Face à cette problématique, l'offre de logement autonome raisonnablement accessible destinée aux étudiants et aux jeunes en formation reste limitée, qu'il s'agisse notamment du parc résidentiel proposé par les CROUS ou par certaines associations, notamment celles affiliées à l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes. Parallèlement, les modes d'habitation des jeunes se diversifient (colocation, habitat intergénérationnel...).

Dans ce contexte, le règlement d'intervention proposé appelle les observations suivantes :

- En termes généraux, le CESER note avec satisfaction le **relèvement à 30 ans** (et non 28 ans comme indiqué par erreur dans le projet de délibération) de la limite d'âge des bénéficiaires de dispositifs d'aide au logement, en cohérence avec d'autres politiques sectorielles régionales.
- S'agissant des aides à l'**investissement**, le CESER souligne avec intérêt la volonté de développer une offre abordable prenant en compte les **taux d'effort résiduels** (soit en intégrant les aides personnelles au logement type APL ou ALS).
- Le CESER considère la pertinence d'une **aide majorée** à l'investissement pour les projets permettant un logement pour une occupation de courte durée ou **fractionnée** de jeunes en formation.
- Il souscrit par ailleurs aux dispositions avancées en matière d'aide au développement **d'actions locales** en faveur du logement des jeunes, incluant le logement des **saisonniers** (dans l'attente d'un plan régional des saisonniers) et un volet spécifique consacré aux **expérimentations ou innovations territoriales** en matière de logement ou d'habitat.
- Le CESER note que ce projet de règlement d'intervention vient compléter **d'autres dispositifs** déjà applicables à l'échelle de la grande région : « Un, Deux, Toit » (mise à disposition d'un logement chez l'habitant) et l'expérimentation d'une **caisse d'avance** du premier loyer. S'agissant de ce dernier dispositif, et sous réserve de l'évaluation qui pourra en être réalisée, le CESER exprime le souhait que cette formule d'avance puisse être éventuellement remplacée par une subvention (sous condition de ressources et/ou de taux d'effort résiduel).
- Enfin, le CESER souligne la nécessité de favoriser une bonne **circulation de l'information** des jeunes en matière d'accès au logement. Il suggère au Conseil régional de s'appuyer, outre certaines associations spécialisées, sur le réseau des missions locales et celui des structures d'information jeunesse réparties sur le territoire régional.

Convention de partenariat entre Action Logement et la région Nouvelle-Aquitaine : une alliance pertinente pour répondre aux besoins en logement des territoires au plus près de l'emploi et/ou de la formation

Tout d'abord, le CESER souligne l'intérêt de ce conventionnement avec le groupe Action Logement, à travers le Comité Régional d'Action Logement installé début 2017 dans le prolongement de sa réorganisation nationale et territoriale. En tant qu'organisme collecteur de la participation des entreprises à l'effort de construction (1,8 milliards d'euros de collecte pour un budget global de 4,1 milliards d'euros en 2015 dont 75 M€ de collecte en Nouvelle-Aquitaine pour 8 600 entreprises assujetties), Action Logement est un acteur incontournable de la politique du logement social en France, aussi bien en tant que financeur du parc social (38 M€ investis vers les bailleurs sociaux en 2015 en Nouvelle-Aquitaine) qu'en tant que réservataire au bénéfice des salariés (42 000 réservations chez les bailleurs sociaux de Nouvelle-Aquitaine). Action Logement intervient également en matière de sécurisation des parcours résidentiels de particuliers (prêts accession, prêts travaux, avances Loca-Pass, garantie locative VIsale pour les moins de 30 ans, mobilité...).

Au plan national, plus de la moitié (56 %) des aides octroyées pour la sécurisation de la location (notamment via la garantie VIsale) et 87 % des aides à la mobilité bénéficient à des jeunes de moins de 30 ans. En Nouvelle-Aquitaine, Action Logement est détenteur de 78 000 logements via ses différentes filiales.

C'est pourquoi le CESER est très favorable à ce partenariat et souligne l'intérêt des différents axes de la convention proposée, notamment :

- L'élaboration d'un diagnostic partagé « emploi-formation-logement » des territoires ou bassins d'emploi en région.
- La contribution d'Action Logement à l'élaboration de certains schémas sectoriels (dont SRADDET, SRDTL, SRESRI)³
- La contribution d'Action Logement aux politiques de développement économique en proposant aux salariés des entreprises cotisantes mais aussi à d'autres publics (jeunes notamment) des solutions de parcours résidentiels.
- Le déploiement d'une plateforme « logement des apprentis et alternants ».
- La participation d'Action Logement à des réponses en matière d'accueil de salariés saisonniers et à l'émergence d'expérimentations.

Même si la politique du logement ne figure pas dans la loi NOTRe au titre des compétences dites « partagées », le CESER considère la nécessité d'une véritable coordination des interventions publiques (État et collectivités territoriales) en faveur du logement des jeunes. Il suggère que cette question soit spécifiquement abordée au sein de la Conférence Territoriale de l'Action Publique ou au sein du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.



Proposition de la commission 7 « Vie sociale, culture et citoyenneté »
Président : Manuel DIAS VAZ ; Rapporteuse : Éliane FOSSÉ

Avec les contributions des commissions

« Développement des personnes et des compétences tout au long de la vie »
Présidente : Evelyne VIDEAU ; Rapporteuse : Houria FALL-ABBEST
et

« Développement des territoires »
Président : Stéphane MONCHAMBERT ; Rapporteur : Bernard GIRET

Vote sur l'avis du CESER
« Politique régionale en faveur du logement des jeunes »
»

191 votants
Adopté à l'unanimité

Jean-Pierre LIMOUSIN
Président du CESER de Nouvelle-Aquitaine

³ Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs (SRDTL), Schéma Régional d'Enseignement Supérieur, de Recherche et d'Innovation (SRESRI)