

# Logement des jeunes : une urgence sociale !



Adopté par  
la Commission de l'insertion des jeunes du COJ le 8 janvier 2025  
le Groupe de travail « Logement des jeunes » du CNH le 20 janvier 2025

<b>AVANT-PROPOS .....</b>	<b>5</b>
<b>LISTE DES RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>9</b>
<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>17</b>
Les évolutions de la jeunesse.....	18
Une récurrence des crises du logement .....	19
Les jeunes et le logement .....	19
Disposer d'un logement : l'accès à l'autonomie .....	20
Croiser les politiques de jeunesse et d'insertion à celles du logement .....	21
 <b>1<sup>ERE</sup> PARTIE - ENTRE RESSOURCES ET STATUTS : LES JEUNESSES EN DIFFICULTE DANS L'ACCES AU LOGEMENT.23</b>	
<b>1.1- Une précarisation croissante des jeunes limitant leur solvabilité et leur priorisation .....</b>	<b>24</b>
<b>1.1.1- Une décohabitation tardive, freinant l'autonomie résidentielle des jeunes .....</b>	<b>24</b>
<b>1.1.2- Des ressources plus faibles et moins stables que celles de leurs aînés .....</b>	<b>27</b>
<b>1.1.3- Des publics jeunes inégalement priorités dans les politiques du logement .....</b>	<b>29</b>
• Les étudiants : un public jeune bien identifié par les politiques du logement.....	29
• Les jeunes non-étudiants : une variable mal ajustée des politiques du logement .....	30
<b>1.2- Des filets de sécurité liés au logement de moins en moins efficaces .....</b>	<b>32</b>
<b>1.2.1- Les aides personnelles au logement, un socle national qui bénéficie fortement aux jeunes et dont la portée se réduit.....</b>	<b>32</b>
• Des aides connues de leur public : un très faible non-recours .....	34
• Des aides à vocation universaliste mais qui se complexifient selon les statuts .....	37
• La nécessité de renforcer les APL pour soutenir la mobilité des jeunes .....	42
<b>1.2.2- Des dispositifs de garantie et de cautionnement qui visent à faciliter l'accès au logement mais aux approches restrictives .....</b>	<b>43</b>
• La forte mobilisation d'Action Logement avec le déploiement de la garantie Visale et de l'avance Loca-pass .....	43
• Les garanties privées : des dispositifs payants qui ne couvrent pas tous les publics jeunes .....	47
• Vers une garantie universelle des loyers ?.....	48
<b>1.2.3- Des outils récents pour soutenir la mobilité .....</b>	<b>50</b>
• L'aide Mobili-Jeune, une enveloppe limitée pour le logement des jeunes en alternance.....	50
• Le bail mobilité, un outil à évaluer .....	54
<b>1.2.4- La solvabilisation en cas d'urgence : un foisonnement d'initiatives pour pallier les faiblesses du droit commun .....</b>	<b>56</b>
• Des approches variables selon les territoires et les acteurs qui les portent.....	56
• Des « aides d'urgence » dont la lisibilité est mal assurée et l'évaluation délicate .....	59
<b>1.3- Les jeunes en situation de vulnérabilité : des politiques publiques orientées sur les statuts et qui tardent à prendre en compte la dimension logement .....</b>	<b>60</b>
<b>1.3.1- Les jeunes protégés : des espoirs depuis la « loi Taquet » .....</b>	<b>60</b>
• Les jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance : une lente mise en place de la loi « Taquet » .....	60
• Les jeunes étrangers.....	63
• Les jeunes sortant de détention, jeunes sous main de justice.....	64

1.3.2- Des dispositifs spécifiques mis en place par l'Etat pour les jeunes à besoins complexes .....	68
• Les jeunes en situation d'addictions, ayant des problématiques fortes de santé mentale ou en situation de handicap .....	69
• Les jeunes suivis dans le cadre d'un contrat d'engagement jeune ou dans le volet « jeunes en rupture » du contrat d'engagement jeune .....	69
1.3.3- Le Logement d'abord : une politique qui apporte des réponses à des mal-logés .....	72
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE - UN MANQUE D'OFFRE ADAPTEE AUX JEUNES .....</b>	<b>73</b>
<b>2.1- Un manque d'offre de logements dédiés aux jeunes .....</b>	<b>74</b>
2.1.1- Le parc privé : une surreprésentation des jeunes .....	75
• Les jeunes confrontés à un prix des loyers de plus en plus important dans le parc privé .....	75
• Les jeunes confrontés à une concurrence dans le parc privé avec les meublés de tourisme .....	78
• La qualité du logement des jeunes dans le parc privé moins élevée que pour les autres classes d'âge .....	79
2.1.2- Le parc social : des difficultés d'accès liées à une tension en croissance constante .....	80
• Une crise du logement social qui touche les jeunes .....	80
• Les jeunes font moins de demande de logement social que les autres publics .....	82
• Une concurrence défavorable aux jeunes sur l'attribution des logements sociaux .....	84
• Une concurrence sur les petites typologies .....	84
2.1.3- Le logement dédié : des efforts timides et orientés vers le public étudiant .....	85
• Les résidences CROUS et les résidences étudiantes : une réponse trop timide face à la croissance du nombre d'étudiants .....	85
• Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) : un modèle historique à soutenir .....	89
• Les résidences sociales de jeunes actifs (RSJA) : une offre à différencier des FJT .....	93
2.1.4- Des initiatives et solutions « emblématiques » dont les échelles restent limitées .....	95
• La cohabitation intergénérationnelle solidaire .....	95
• Les colocations à projets solidaires (KAPS) .....	96
• Les autres produits dédiés .....	97
• Des expérimentations territoriales .....	100
• Les solutions d'hébergements en dernier recours .....	103
<b>2.2- Des inégalités fortes dans l'offre d'accompagnement vers et dans le logement .....</b>	<b>105</b>
2.2.1- L'accompagnement vers l'autonomie, une nécessité pour tous les jeunes .....	105
2.2.2- Une multiplicité de plateformes d'accueil, information et orientation qui manque de lisibilité .....	107
• Des solutions implantées dans les territoires .....	107
• Des solutions digitales plus ou moins accessibles .....	109
• La nécessité d'aller vers des publics spécifiques pour les informer .....	110
2.2.3- Des ressources humaines internes pour accompagner dans le logement : une présence continue dans le lieu de vie qui permet l'autonomisation .....	111
• Les foyers de jeunes travailleurs : une présence continue au sein du lieu de vie .....	111
• Les résidences sociales jeunes actifs .....	112
• L'accompagnement social des étudiants dans les CROUS .....	113
• L'accompagnement dans le parc social classique .....	113
2.2.4- L'accompagnement « extérieur » .....	114
• L'accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et l'accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) : les financements principaux de l'accompagnement extérieur .....	114
• L'intermédiation locative (IML) .....	114

### 3<sup>EME</sup> PARTIE - SOUTENIR ET COORDONNER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SELON DES OBJECTIFS TERRITORIALISES..... 115

#### 3.1- Une offre dédiée qui ne peut répondre à tous les besoins ..... 116

##### 3.1.1- Une solidarité nationale à orienter vers la production de logements abordables..... 116

- Développer la production de petites typologies de logements sociaux de droit commun ..... 116
- Accompagner la production et la réhabilitation du parc dédié ..... 119
- Définir un cadre structurant de programmation pluriannuelle ..... 124

##### 3.1.2- Vers un statut de bailleur privé ?..... 126

- Un parc locatif privé majoritairement détenu par des ménages ..... 126
- La crainte d'un désengagement des propriétaires privés de la mise en location de leurs logements ..... 127

##### 3.1.3. Soutenir l'accèsion à la propriété des jeunes ..... 132

- Une crise immobilière qui impacte fortement les primo-accédants..... 132
- Des spécificités françaises dans l'accès à la propriété des jeunes à aménager ..... 133

#### 3.2- Face à une approche fragmentée, quelle(s) gouvernance(s) pour accompagner une prise de conscience collective des besoins, et agir ? ..... 136

##### 3.2.1. Une attention discontinue de l'État et une tendance à segmenter l'offre..... 136

- Les plans 60 000 logements étudiants + 20 000 logements jeunes actifs..... 136
- La feuille de route gouvernementale en matière de logement étudiant de 2023 ..... 137

##### 3.2.2. Produire et partager une connaissance territorialisée des besoins ..... 138

- La structuration des Observatoires territoriaux du logement étudiant et leur élargissement ..... 138
- Une approche spécifique pour les jeunes en situation de précarité : le rôle du SIAO dans la politique du Logement d'abord ..... 140

##### 3.2.3. Le rôle essentiel de coordination des collectivités locales dans la mise en œuvre des politiques de jeunesse et de logement ..... 142

- Définir un chef de file ..... 142
- Orienter la localisation et la typologie de la production ..... 143

#### LISTE DES ABRÉVIATIONS ..... 147

#### MÉTHODOLOGIE ..... 153

#### ANNEXES..... 161

Annexe 1 – Présentation du groupe Action Logement ..... 162

Annexe 2 – Témoignages d'une jeune résidente du FJT Dhalenne Saint-Ouen ..... 166

Annexe 3 – Témoignage d'un référent CEJ-JR au sein d'un SIAO adhérent de la FAS ..... 168

Annexe 4 – Socle d'indicateurs communs des observatoires territoriaux du logement étudiant ..... 170

Annexe 5 – Note de la FNAIM sur l'impact de l'encadrement des loyers sur l'offre locative..... 171

Annexe 6 – Position de certains membres du CNH sur les recommandations ..... 175



# AVANT-PROPOS



Dans un contexte économique et social marqué par des transformations rapides, la question du logement des jeunes ne cesse de revenir au cœur des débats publics. Pour nombre de jeunes, l'accès à un logement digne et accessible apparaît comme une condition *sine qua non* pour envisager l'autonomie, la stabilité et, plus encore, une insertion professionnelle réussie. Pourtant, force est de constater que cette dimension essentielle à la vie quotidienne constitue aujourd'hui un obstacle majeur pour un grand nombre d'entre eux.

L'ampleur de la crise du logement est sans précédent : près de 5 millions d'adultes (dont 1,3 millions âgés de 25 ans et plus) vivent chez leurs parents, soit un chiffre en hausse de 250 000 personnes en 7 ans. Et le nombre de personnes mal-logées atteint désormais 4,2 millions, sur 68,4 millions d'habitants. Ce chiffre, qui reflète la réalité quotidienne de millions de Français, souligne l'urgence d'une action décisive.

La question du logement des jeunes ne se réduit pas à un enjeu isolé, mais fait partie d'un problème de société plus vaste, d'une crise structurelle qui frappe l'ensemble du pays. Les jeunes générations sont confrontées à une précarisation croissante, à une décohérence tardive et à des ressources financières insuffisantes pour accéder à un logement stable. Leur autonomie résidentielle est ainsi compromise, ce qui constitue un frein à leur insertion professionnelle. Un toit, plus particulièrement « un logement stable et adapté », est en effet une condition indispensable à l'épanouissement personnel et à la réussite professionnelle.

Bien que des initiatives existent, que de nombreuses solutions émergent localement grâce aux acteurs de terrain, associant Action Logement ou le secteur HLM, et que des politiques publiques visant le développement de l'alternance ou l'insertion des jeunes en situation de vulnérabilité et que les plans Logement d'abord ou de lutte contre la pauvreté soient mis en place pour répondre à ce défi, ces dispositifs demeurent fragmentés, insuffisamment coordonnés et loin de répondre adéquatement à l'ampleur des besoins.

Le rapport que nous vous présentons se veut une réponse approfondie à cette problématique en dressant un état des lieux précis de la situation actuelle et proposer des recommandations concrètes pour améliorer l'accès au logement et, par là même, favoriser l'insertion professionnelle de tous les jeunes.

Ce rapport met en lumière les inégalités fortes dans l'offre de logements accessibles aux jeunes. La forte tension pour accéder au parc de logements sociaux de certains territoires, les loyers de plus en plus élevés dans le parc privé ou la concurrence avec une offre locative saisonnière, ainsi que l'insuffisance de logements dédiés aux jeunes actifs et aux étudiants témoignent de la nécessité d'une politique ambitieuse, structurante, visant à élargir l'offre tout en la rendant plus accessible.

Au regard de cette urgence sociale, il nous a paru pertinent de travailler conjointement entre les membres de la commission de l'insertion des jeunes du Conseil d'orientation des politiques de jeunesse, experts des politiques de jeunesse et ceux du Conseil National de l'Habitat, experts des politiques d'habitat et de logement. Leurs contributions, leur expertise et leur engagement ont été essentiels pour aborder cette question complexe sous tous ses angles. Leur collaboration a permis de mettre en lumière les problématiques de manière rigoureuse et d'élaborer des solutions adaptées. Cette synergie entre nos deux instances a permis d'élargir le champ de réflexion en croisant les enjeux du logement et ceux de l'insertion professionnelle, d'une manière innovante et complémentaire.

Ce rapport plaide pour une approche globale et coordonnée, tant au niveau national que territorial, afin de mieux comprendre les besoins des jeunes et d'agir de manière cohérente et efficace. Le logement des jeunes ne doit pas être considéré comme un problème isolé, mais bien comme un levier stratégique pour leur insertion sociale et professionnelle.

En conclusion, ce travail est une invitation à une réflexion collective, un appel à renforcer la cohérence entre les politiques de logement et celles de jeunesse. Le logement des jeunes ne doit pas être un frein à leur avenir, mais un véritable moteur pour leur émancipation et leur réussite professionnelle. Il en va de l'avenir de notre société, de sa capacité à offrir à ses jeunes un environnement propice à leur épanouissement et à leur contribution active à la vie économique et sociale.

Le 12 juin 2024, le président de la République déclarait qu'il « *n'en a pas fait assez sur la question de l'accès au logement pour les jeunes* ». Et de poursuivre : « *Il faudra bâtir avec toutes les forces productives une vraie réponse sur cette question car nous n'avons pas assez avancé sur ce sujet. J'en endosse la responsabilité* ».

Nous espérons donc que ce rapport pourra nourrir les décisions qui façonneront l'avenir de la politique du logement en France, et que, grâce à un effort commun, nous parviendrons à lever les obstacles qui empêchent trop de jeunes de prendre pleinement leur place dans notre société.



**Antoine DULIN**

Vice-président du COJ  
Président de la commission de  
l'insertion des jeunes du COJ



**Aude PINAULT et Jean-Luc BERHO**

Co-rapporteurs du Groupe de Travail  
« Logement des jeunes » au CNH







# **LISTE DES RECOMMANDATIONS**



*Au regard de la variété des domaines abordés dans ce rapport, et de la diversité des membres des deux instances, le conseil d'orientation des politiques de jeunesse (COJ) et le conseil national de l'habitat (CNH), les recommandations formulées n'obtiennent pas toutes consensus.*

*Des réserves sont mentionnées par un « \* » pour les recommandations non soutenues par certaines organisations. D'autres organisations tiennent également à souligner que certaines recommandations portent sur des champs en dehors de leur compétence. Par ailleurs, certains membres ont souhaité manifester leur position (voir annexe 6).*

Pour mieux solvabiliser les jeunes et permettre leur accès à un logement autonome et de s'y maintenir	
↪ Sur leurs ressources	
» <b>RECOMMANDATION 1*</b> : Garantir dès 18 ans l'accès à un revenu de solidarité minimum garanti sous conditions de ressources.	27
» <b>RECOMMANDATION 2</b> : Prendre en compte les spécificités de l'emploi des jeunes (précarité des contrats, faible rémunération) dans les réformes de l'assurance chômage (durée de cotisation, montant et durée d'indemnisation...).	31
» <b>RECOMMANDATION 17</b> : Augmenter le montant de l'allocation CEJ en y intégrant un forfait logement et en allongeant sa durée afin que les bailleurs considèrent cette allocation comme une ressource stable.	70
» <b>RECOMMANDATION 9*</b> : A minima, stabiliser les critères d'éligibilité de l'aide et abonder l'enveloppe Mobili-jeune à hauteur des besoins. A maxima, créer une nouvelle aide de droit commun pour le logement des jeunes alternants, particulièrement pour celles et ceux dont le lieu de formation ou de travail engendre une double résidence ou une mobilité géographique, qui permettrait de prendre en considération les jeunes alternants de la fonction publique. <i>NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définis par les partenaires sociaux</i>	53
» <b>RECOMMANDATION 11</b> : Evaluer nationalement les dispositifs de fonds départementaux de solidarité pour le logement (FSL) et de fonds d'aide aux jeunes (FAJ) et afin de mieux articuler localement les politiques publiques d'aides au logement pour les jeunes.	56
» <b>RECOMMANDATION 26</b> : Renforcer la communication sur les aides sociales du CROUS.	87
↪ Sur les aides personnelles au logement (APL)	
» <b>RECOMMANDATION 3</b> : Étendre les dispositions de l'article R. 822-18 du CCH aux jeunes actifs de moins de 25 ans, mettre en place un abattement sur leurs revenus dans la limite d'un SMIC mensuel. Autrement dit, seule la fraction des revenus d'un jeune actif dépassant le montant du SMIC est prise en compte pour le calcul de l'aide au logement, permettant ainsi une stabilité de l'APL pour ces jeunes.	42
» <b>RECOMMANDATION 4</b> : Raccourcir les délais de traitement d'une demande d'aide personnelle au logement (APL), notamment lors d'un changement de département.	42
» <b>RECOMMANDATION 5</b> : En cas de double résidence pour les jeunes alternants dont le lieu de l'entreprise et le lieu de formation ne sont pas à proximité, autoriser le versement d'une double APL.	42
↪ Sur les garanties	
» <b>RECOMMANDATION 6</b> : Sensibiliser les bailleurs privés à la garantie Visale via le renforcement des partenariats entre les fédérations de bailleurs privés, l'APAGL, ainsi que les ADIL et évaluer son utilisation effective en prêtant une attention particulière aux discriminations subies par les jeunes.	46

» <b>RECOMMANDATION 7*</b> : Evaluer la mobilisation par les étudiants et alternants du dispositif Visale dans le parc social en lien avec l'APAGL et l'USH et évaluer l'opportunité d'élargir Visale à tous les jeunes de moins de 30 ans accédants au parc social.	46
» <b>RECOMMANDATION 8*</b> : Relancer une réflexion sur une garantie universelle des loyers qui permet à tous d'accéder à un logement.	49
» <b>RECOMMANDATION 18*</b> : Faciliter l'accès à VISALE pour les jeunes en CEJ en modifiant les modalités d'appréciation de leurs ressources, comme pour le public étudiant.	70
» <b>RECOMMANDATION 38*</b> : Mettre en œuvre les évolutions de la garantie Visale pour les dispositifs d'intermédiation locative en location sous-location afin de sécuriser les bailleurs et de favoriser le glissement effectif des baux. <i>NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définis par les partenaires sociaux</i>	114

### Pour permettre aux jeunes en situation de vulnérabilité d'accéder plus facilement au logement autonome

<p>» <b>RECOMMANDATION 12</b> : Mettre en place les recommandations du rapport de la commission insertion du COJ et du CNPE « Laissez-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a. Renouveler l'enquête du nombre d'anciens enfants protégés qui ont connu un parcours de sans abris tous les trois ans afin d'évaluer l'impact des actions entreprises sur leur insertion et notamment l'accès au logement des jeunes majeurs.</li> <li>- b. Mettre en place une observation de l'accès au logement des jeunes sortant de l'ASE, en mobilisation les ODPE, les SIAO et l'USH.</li> <li>- c. Anticiper le nombre de logements en fonction du nombre de jeunes sortant de l'ASE en lien avec les ODPE.</li> <li>- d. Faciliter l'accès de ces jeunes aux Résidences Habitat Jeunes en développant l'offre dans les territoires.</li> <li>- e. Développer une palette de solutions logement accessibles aux jeunes sortant de l'ASE proposant des logements équipés avec charges incluses à bas coût en mobilisant des partenariats avec des Crous et des bailleurs sociaux.</li> <li>- f. Développer les solutions d'hébergement de type « appartement école » qui permettent de tester et développer l'autonomie du jeune mineur et majeur, notamment ceux d'accueil familial dans un cadre sécurisé, accompagné d'un technicien d'intervention sociale et familiale, et dans un cadre collectif ou individuel.</li> <li>- g*. Faire de la garantie Visale un droit opposable et informer les jeunes sortant de l'ASE, ainsi que l'ensemble des bailleurs, de ce droit.</li> <li>- h. Accorder une majoration et une stabilité de l'APL, comme pour les apprentis et les étudiants, au logement pour les jeunes sortant de l'ASE jusqu'à 25 ans sans répercussion sur les autres prestations (CJM, CEJ, BCS).</li> <li>- i. Mettre en place des ateliers logements dès 17 ans, effectués par des professionnels du logement jeunes, CLLAJ, Services Habitat Jeunes, boutiques logements. Pour aller plus loin, proposer des séjours courts d'immersion de jeunes de 17 ans en Résidences Habitat Jeunes, afin qu'ils expérimentent cette solution.</li> <li>- j. Créer un site internet dédié aux jeunes sortant de l'ASE et à leurs éducateurs pour la mise en visibilité des logements autonomes et semi autonomes. Ce site serait administré par un gestionnaire de l'ASE qui assurerait également la mise en relation ainsi que la recherche de modes coopération inter-réseaux.</li> <li>- k. Assurer une continuité de l'accompagnement des jeunes jusqu'à leur pleine autonomie.</li> <li>- l. Encourager l'organisation de co-formations permettant la rencontre entre les professionnels de la protection de l'enfance et de l'insertion au sens large (emploi, formation, orientation, logement, droit des étrangers, information en santé, etc.) et des jeunes protégés.</li> </ul>	62
» <b>RECOMMANDATION 13*</b> : Faciliter la régularisation des jeunes étrangers ayant été suivis par l'aide sociale à l'enfance et leur permettre de continuer de bénéficier de l'accueil provisoire jeune majeur (APJM), même lorsqu'une OQTF a été prononcée, afin de continuer leur parcours logement et d'insertion (alors même qu'ils sont régularisés dans 93 % des cas).	63

» <b>RECOMMANDATION 14</b> : Développer l'offre de placement des jeunes sous main de justice à l'approche de la majorité, avec des résidences habitats jeunes/ foyers jeunes travailleurs, intermédiation locative, etc. dans le cadre de conventions partenariales.	65
» <b>RECOMMANDATION 15</b> : En cas d'intermédiation ou de gestion locative (IML), systématiser les baux glissants pour les jeunes faisant l'objet d'une mesure judiciaire.	66
» <b>RECOMMANDATION 16</b> : Au regard de l'évolution croissante des problématiques de santé mentale chez les jeunes, développer le « chez soi d'abord Jeune » pour atteindre les 600 places prévues d'ici 2027 ; systématiser la possibilité d'interventions des équipes mobiles psychiatriques (EMPP, etc.) dans toutes les résidences sociales.	69
» <b>RECOMMANDATION 32</b> : Mieux évaluer les besoins en logement des jeunes sans domicile en améliorant notamment les outils publics d'observation.	104
» <b>RECOMMANDATION 55</b> : Pérenniser les postes de « référents CEJ Jeune » dans les SIAO, et s'assurer que leurs missions soient comprises des partenaires et cohérentes avec les besoins des territoires, afin d'améliorer le repérage des jeunes en grande précarité et de favoriser la coordination des acteurs et des dispositifs d'accès et de maintien dans le logement.	141

### Pour informer, orienter et accompagner tous les jeunes

#### ↳ Informer

» <b>RECOMMANDATION 33</b> : Sécuriser le modèle économique des structures qui développent de l'accueil, l'information, l'orientation, et l'accompagnement (ANIL-ADIL, CLLAJ, services habitat jeunes et services logement jeunes) et assurer une couverture sur tout le territoire. Développer des conventions de partenariats entre les acteurs du logement et les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (ANIL-ADIL, CROUS, réseau Info Jeunes, missions locales, FJT, CLLAJ, etc.) et améliorer leur coordination locale avec les pouvoirs publics.	108
» <b>RECOMMANDATION 34</b> : Contribuer, en partenariat avec les différents acteurs concernés, à la création d'une plateforme numérique nationale agréant toutes les informations relatives au logement et à l'hébergement des jeunes. Lancer un grand plan de communication et d'accompagnement au déploiement de cette plateforme, afin d'informer un maximum de jeunes et de pallier à la fracture numérique.	109
» <b>RECOMMANDATION 35</b> : Mettre en place des permanences dans les établissements scolaires, universitaires et de formation professionnelle pour aller à la rencontre des élèves, étudiants et apprentis et leur expliquer les démarches liées au logement en lien avec les réseaux de l'information sur le logement des jeunes (recherche, élaboration du budget, aides financières disponibles, etc.).	110
» <b>RECOMMANDATION 45</b> : Rendre visible l'ensemble de l'offre sociale à destination des étudiants, en lien notamment avec les collectivités, organismes de logement social et gestionnaires tout en favorisant les partenariats et passerelles entre les différents gestionnaires spécialisés.	122

#### ↳ Accompagner

» <b>RECOMMANDATION 36</b> : Soutenir les financements à l'accompagnement au sein des foyers de jeunes travailleurs, tant sur l'aspect de la gestion locative sociale que sur l'aspect de l'action socio-éducative.	112
» <b>RECOMMANDATION 37</b> : Réformer l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) pour en faire une aide systématique pour l'ensemble des résidences sociales et la revaloriser.	113

### Pour faciliter l'accès de tous les jeunes à un logement de « droit commun »

#### ↳ Dans le parc privé

» <b>RECOMMANDATION 10</b> : Procéder à l'évaluation du bail mobilité en termes d'attractivité pour les propriétaires bailleurs selon les différents territoires et marchés locatifs et en termes d'accessibilité au logement pour les jeunes.	54
» <b>RECOMMANDATION 19*</b> : S'appuyer sur l'évaluation en cours de l'expérimentation de l'encadrement des loyers et ses effets sur les publics jeunes afin d'étudier sa généralisation dans un cadre réglementaire renouvelé.	76

» <b>RECOMMANDATION 20</b> : Renforcer les outils de régulation des locations saisonnières et adapter la fiscalité pour lutter contre l'attrition des petites typologies de logements dans le parc privé, où se logent principalement les jeunes.	78
» <b>RECOMMANDATION 21*</b> : Renforcer les moyens de contrôle et développer des outils de signalement (via la Plateforme Histologe) afin de garantir que les jeunes vivent dans des logements décents.	79
» <b>RECOMMANDATION 48</b> : A partir notamment des précédents travaux du CNH portant sur la redynamisation du parc locatif privé, poursuivre une réflexion sur un statut du bailleur privé, en envisageant des contreparties sociales pour rendre le logement abordable, en termes de loyer, notamment pour les publics jeunes.	131
↪ Dans le parc social	
» <b>RECOMMANDATION 22</b> : Rendre visible l'offre en logement social en développant la « location active » pour les jeunes et mieux accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives de demande de logement social en lien avec les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (réseau ANIL-ADIL, Info jeunes France, UNCLLAJ, Unhaj, UNML...).	83
» <b>RECOMMANDATION 23</b> : Faciliter les parcours résidentiels des jeunes en renforçant des partenariats entre les réseaux « Jeunesse » (UNCLLAJ, Unhaj, UNML, réseau ANIL-ADIL, Info Jeunes France, Unafo, etc.), les bailleurs sociaux et les collectivités (par exemple avec la mobilisation des droits de réservation des Régions, des Départements ou d'autres, le développement des dispositifs Pass-logement, etc.).	83
» <b>RECOMMANDATION 24</b> : S'assurer de la prise en compte des publics jeunes dans les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) et dans les dispositifs de cotation de la demande de logement social, en étant attentif aux effets de bords pouvant les défavoriser.	84

## Pour coordonner les politiques publiques du logement des jeunes et aboutir à une meilleure mise en œuvre sur le terrain

### ↪ Sur la programmation

» <b>RECOMMANDATION 28</b> : Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre les FJT et les RSJA et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain les deux offres dans les objectifs et les soutiens.	94
» <b>RECOMMANDATION 44</b> : En s'appuyant sur les documents locaux de programmation, définir des objectifs de production sociale nouvelle pour les étudiants, à l'échelle régionale, voire départementale, en impliquant les collectivités, les Crous, les universités et les organismes de logement social et en s'appuyant sur les fonciers de l'Etat disponibles.	122
» <b>RECOMMANDATION 47</b> : Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Cnaf notamment) ; assurer la cohérence et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant une programmation pluriannuelle.	125

### ↪ Sur le pilotage

» <b>RECOMMANDATION 53</b> : Assurer un pilotage et une animation nationale et territoriale des plans gouvernementaux qui portent sur le développement d'une offre de logement jeune ; capitaliser et diffuser régulièrement à l'échelle nationale les retours d'expérience en matière d'accès au logement des jeunes.	137
» <b>RECOMMANDATION 54</b> : Inciter les collectivités et les acteurs territoriaux des jeunes à croiser les informations qu'ils détiennent ou produisent, dans le cadre d'OTLE élargis à tous les jeunes ou d'une démarche ad hoc, en vue d'assurer une meilleure cohérence de l'action publique en faveur de l'accès au logement des jeunes.	140
» <b>RECOMMANDATION 56</b> : Définir un chef de file des politiques du logement des jeunes localement, en fonction des priorités politiques et stratégies territoriales, afin d'assurer la mobilisation de l'ensemble des acteurs quels que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore leur public cible.	143
» <b>RECOMMANDATION 57</b> : Orienter la localisation et la typologie de la production de logements pour répondre aux besoins des jeunes, à partir des diagnostics et de la stratégie localement définie.	145

Pour développer l'offre de logement, particulièrement à destination des jeunes	
→ Sur la production	
» RECOMMANDATION 25 : Augmenter le parc de logements étudiants conventionnés.	86
<p>» RECOMMANDATION 27 : Mettre en place les recommandations du rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable publié en février 2022 « Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs » pour permettre le développement des foyers de jeunes travailleurs dans les territoires. A savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir et accompagner la mise en place dans les territoires d'un groupe d'animation des expertises sur le logement et l'hébergement des jeunes vulnérables associant l'ensemble des acteurs et des réseaux spécialisés (Unhaj, Unafo, UNCLLAJ, USH, Caf en articulation avec le déploiement du SPIE). <i>[Recommandation 3 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les autres directions ministérielles concernées]</i></li> <li>- Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre les FJT et les RSJA et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain les deux offres dans les objectifs et les soutiens. <i>[Recommandation 5 à destination de la DHUP]</i></li> <li>- Modifier le CASF pour que les FJT ne soient plus soumis à la procédure d'appel à projet et établir un dispositif d'AMI (appel à manifestation d'intérêt) calé sur le rythme de la programmation triennale, pour permettre aux acteurs de gérer le temps et la complexité du montage des projets et à l'État d'introduire à l'amont les éléments de cadrage assurant la cohérence avec les besoins et les possibilités de financement. <i>[Recommandation 6 à destination de la Dihal et de la DGCS]</i></li> <li>- Stimuler pour les nouveaux projets de FJT la présentation par les associations gestionnaires d'offres plurielles, consistant par exemple à leur adjoindre une proposition sur le parcours du jeune avant ou après son temps de présence en tant que résident, ou d'autres formes de services. <i>[Recommandation 7 à destination de la DHUP et de la Dihal]</i></li> <li>- Prendre l'initiative dès le début 2022 d'une mise en commun des expertises des professionnels (logement, travail, cohésion sociale...) pour étudier l'intérêt et les modalités d'un enrichissement du dispositif FJT (contribution renforcée à l'insertion au titre du contrat d'engagement jeunes mixage avec d'autres types de résidences, d'autres offres de services à destination des jeunes dans le cadre de « pôles jeunesse », le cas échéant la possibilité pour le résident de changer de statut d'occupation). <i>[Recommandation 8 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les directions impliquées des autres ministères concernés]</i></li> <li>- Sur la base des travaux des expertises, engager un nouvel accord-cadre associant l'État aux développeurs de l'outil FJT (Unhaj, Unafo, UNCLLAJ, USH, Caf) ainsi que ses financeurs ou porteurs des besoins des jeunes (AL, CDC, organes représentatifs des collectivités locales). <i>[Recommandation 9 à destination de la DHUP et de la Dihal]</i></li> <li>- Apprécier avec l'accord cadre la pertinence d'accroître dans le discours public et la « littérature administrative » venant de l'État à propos des FJT leur service rendu en faveur de l'accès des jeunes à l'emploi, surtout pour les plus vulnérables d'entre eux. En cohérence, il serait envisageable de renommer ces FJT « résidences jeunes travailleurs ». <i>[Recommandation 10 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les directions impliquées des autres ministères concernés]</i></li> </ul>	92
» RECOMMANDATION 39* : Renforcer les aides à la pierre, soutenir la production globale de logements sociaux. A partir des analyses de besoins réalisées dans le cadre des PLH, programmer (le cas échéant) et favoriser la production de petites typologies abordables (T1 et T2 financées en PLAI), en bonifiant par exemple le montant de subvention accordé pour ces logements.	118
» RECOMMANDATION 40 : Refondre et conforter le modèle économique des résidences sociales (FJT, résidences sociales pour jeunes actifs, résidences sociales généralistes) afin d'assurer leur pérennité et de faciliter leur développement, notamment en revenant à une indexation des redevances qui prenne en compte l'augmentation des charges locatives et l'évolution de services (ce qui implique une compensation par une revalorisation de l'APL).	119

» <b>RECOMMANDATION 41</b> : Poursuivre les incitations à la production de nouvelles résidences sociales en renouvelant - voire en renforçant - l'enveloppe dédiée du Fnap mise en place pour 2024 attribuant un bonus aux montants d'aides à la pierre pour la création de logements en résidences sociales, au moins pendant toute la durée du plan Logement d'abord 2.	120
» <b>RECOMMANDATION 43</b> : Evaluer l'expérimentation francilienne du financement en PLAI de résidences universitaires (en termes de montage financier mais aussi de retour d'expérience sur la vie de la résidence et le bien être des étudiants ; le cas échéant, réfléchir à des moyens dédiés d'accompagnements qui pourraient être nécessaires pour accompagner ces étudiants) ; définir l'opportunité d'une ouverture du financement des résidences universitaires en PLUS sur le territoire hors-IDF.	122
» <b>RECOMMANDATION 46</b> : Inciter les financeurs tels qu'Action Logement ou les collectivités territoriales à subventionner à l'investissement (plutôt qu'au fonctionnement) les projets de logement dédiés aux jeunes, afin d'accélérer le montage financier du projet et d'en assurer un fonctionnement plus pérenne.	123
» <b>RECOMMANDATION 48</b> : A partir notamment des précédents travaux du CNH portant sur la redynamisation du parc locatif privé, poursuivre une réflexion sur un statut du bailleur privé, en envisageant des contreparties sociales pour rendre le logement abordable, en termes de loyer, notamment pour les publics jeunes.	131
↪ Sur la rénovation	
» <b>RECOMMANDATION 42</b> : Etablir un diagnostic partagé des besoins des FJT en matière de rénovation thermique et/ou de restructuration lourde du parc. Planifier des moyens financiers dédiés, à l'instar du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM).	121
» <b>RECOMMANDATION 47</b> : Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Cnaf notamment) ; assurer la cohérence et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant une programmation pluriannuelle.	125
↪ Sur l'accès à la propriété	
» <b>RECOMMANDATION 49</b> : Réouvrir le prêt à taux zéro (PTZ) à la construction neuve dans toutes les zones pour aider significativement l'accession à la propriété des ménages modestes et intermédiaires dont les jeunes, et uniformiser la quotité des prêts finançable à 40 % pour toutes les tranches de revenu.	134
» <b>RECOMMANDATION 50</b> : Ouvrir le PTZ ancien + travaux aux zones A et B1 et favoriser l'accès au PTZ ancien + travaux (Ne pas imposer de quotité minimale de travaux si le logement acquis est déjà DPE D ou mieux, ou, a minima, une quotité de travaux de 20 % (au lieu de 25 %) du coût d'opération si le DPE est D ou mieux après travaux pour s'adapter notamment aux prix élevés d'acquisition des zones A et B1.	134
» <b>RECOMMANDATION 51</b> : Ouvrir la garantie de l'Etat via le FGAS aux prêts cautionnés Cette garantie à hauteur de 50 % des pertes finales permettrait aux organismes de caution de prendre un peu plus de risques en garantissant des populations à revenus plus irréguliers car n'ayant pas de CDI. Les jeunes aux statuts professionnels plus variés auraient ainsi de meilleures probabilités d'être garantis et financés en PTZ et PAS garantis par le FGAS (les deux prêts sont sous même condition de ressources).	134
» <b>RECOMMANDATION 52</b> : Rétablir l'APL-accession.	135
↪ Dans des solutions logements expérimentales ou innovantes	
» <b>RECOMMANDATION 29*</b> : Créer un fonds de 10 millions d'euros pour soutenir les acteurs de la cohabitation solidaire intergénérationnelle.	96
» <b>RECOMMANDATION 30</b> : Promouvoir l'offre d'hébergement de l'agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (Afp), dont les 126 centres disposent de 13 500 places d'hébergement, par exemple pour accueillir des travailleurs saisonniers.	97
» <b>RECOMMANDATION 31</b> : Soutenir l'essaimage d'expérimentations qui ont fait leurs preuves localement (hébergement temporaire chez l'habitant, tiny house, colocation solidaire et multiculturelle, campus vert, appartement école, etc.).	103





# PRÉAMBULE



Pour comprendre la crise du logement chez les jeunes, il faut préalablement bien connaître les statuts et les évolutions de la jeunesse, ainsi que l'évolution de leurs besoins en logement.

## Les évolutions de la jeunesse

Les jeunes sont jeunes plus longtemps. Cet effet d'allongement de la jeunesse est très documenté<sup>1</sup> : les transitions vers l'âge adulte sont plus longues du fait de l'allongement des études et de la massification du chômage chez les jeunes.

Par ailleurs, la pression démographique des jeunes s'est accrue depuis la fin des années 2010. En effet, la France a connu un « boom » des naissances entre 2003 et 2013<sup>2</sup>, et les besoins en logement, en places dans les universités ont dès lors augmenté. Néanmoins, son poids relatif dans la démographie française s'est atténué, passant de 18,8 % en 2008 à 17,4 % en 2019. On compte, en 2024, 12 millions de jeunes de 15 à 29 ans, soit 17,6 % de la population totale.

Cette jeunesse, trop souvent assimilée aux seuls étudiants, est multiple. Parmi les 15-24 ans, 42,5 % sont en emploi<sup>3</sup>, 37,4 % sont en études (y compris les lycéens et les stagiaires non rémunérés) et 18,1 % ne sont ni en étude ni en emploi. Par ailleurs, ces catégories trop restrictives ne permettent pas de comprendre finement les statuts de jeunesse même si elles permettent de relativiser le poids des étudiants dans ces classes d'âge. Les situations hybrides sont extrêmement présentes et plus de 26 % occupent un emploi en même temps que leurs études<sup>4</sup>.

La porosité de ces statuts complexifie fortement leur accès au logement et la stabilité de leurs droits. En effet, les calculs des aides au logement, de l'allocation de retour vers l'emploi et d'autres allocations, qu'elles soient de droit commun ou proposées par d'autres acteurs, sont dépendants de leurs statuts. Si les 15-29 ans qui occupent un emploi sont 40,4 % à avoir des contrats précaires, ce chiffre passe à 56,9 % pour les seuls moins de 25 ans<sup>5</sup>. Ces parcours non linéaires en augmentation, faits de petits contrats, de périodes d'emploi et de chômage, fragilisent d'autant plus les jeunes qu'ils ne sont pas stables dans leur logement. Les différentes réformes de l'assurance chômage<sup>6</sup>, comme celles des APL<sup>7</sup>, ont plus touché les jeunes et les filets de sécurité existants deviennent de moins en moins protecteurs.

Ces évolutions ont des conséquences extrêmement fortes sur leurs parcours et leur mobilité sociale<sup>8</sup>. En effet, un rapport parlementaire s'appuyant sur les travaux de France stratégie<sup>9</sup> démontre la forte baisse de la mobilité sociale des jeunes depuis les années 2000 et une assignation à la catégorie sociale des parents.

<sup>1</sup> Galland, O. (2022). *Sociologie de la jeunesse* - 7e éd. Paris, Armand Colin. « Collection U ».

<sup>2</sup> Solaz, A., Toulemon, L., Pison, G. (2024). La France, toujours une exception démographique en Europe ? *Population & Sociétés*, N°620(3),4.

<sup>3</sup> Insee. (2024). Une photographie du marché du travail en 2023. *Insee Première*, n°1987.

<sup>4</sup> INJEP. (2024). *Les chiffres clés de la jeunesse 2024*.

<sup>5</sup> Observatoire des inégalités. (2023). *L'évolution de la précarité de l'emploi selon l'âge et le sexe*.

<sup>6</sup> Dares. Brembilla, L. Pariset, C., Savary, K. (2024). Impact de la réforme de la condition d'affiliation minimale à l'Assurance chômage sur les comportements de retour à l'emploi et d'inscription à France Travail (ex-Pôle emploi). *Document d'études*, N°273.

<sup>7</sup> Institut des Politiques Publiques – IPP. (2021). *Les aides au logement en temps réel : Évaluation d'impact* (No. Rapport IPP n°35).

<sup>8</sup> Assemblée nationale. (2024). *Rapport d'information du comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques sur l'évaluation des politiques publiques en faveur de la mobilité sociale des jeunes*. Rapporteuses L. Morel et C. Untermaier. Rapport d'information n°2434.

<sup>9</sup> France Stratégie. (2023). *Les politiques publiques en faveur de la mobilité sociale des jeunes*. Rapporteuses B. Galtier et M. Harfi

## Une récurrence des crises du logement

Plusieurs crises du logement se sont succédées ces dernières décennies. Elles peuvent être analysées selon plusieurs phases : la première entre 1998 et la crise financière de 2008 qui voit un doublement des prix des logements anciens quand l'indice des prix à la consommation sur la même période a augmenté de 16 % et la seconde à partir de 2008. A titre d'exemple, les prix des logements parisiens ont triplé sur ces vingt cinq dernière années. Selon Jean-Claude Driant<sup>10</sup>, ces chocs ont eu trois effets :

- L'enrichissement des ménages propriétaires et de l'Etat par les rentrées fiscales : les droits de mutations sont passés de 4 milliards d'euros en 2000 à 17 milliards d'euros en 2022 ;
- Une concentration des propriétaires et des multipropriétaires évinçant une partie des classes moyennes du marché ;
- Une difficulté à se loger à cause des prix des loyers et des inégalités territoriales.

A côté de cette crise durable du logement, la crise immobilière de 2022 a renforcé les difficultés d'accession au logement pour une grande partie des ménages<sup>11</sup>. Cette crise, qui trouve son origine dans l'augmentation des taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne (BCE), serait « une crise de la demande » et une partie des ménages qui pouvait accéder à la propriété avant 2022 ne le peuvent plus, ce qui a des conséquences sur les ménages, les acteurs de la production et de la transaction. Les locataires qui souhaitaient acheter se retrouvent bloqués et la fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) a montré une baisse de 34 % du nombre de biens mis à la location sur le marché entre l'été 2022 et l'été 2023<sup>12</sup>. Selon Jean-Claude Driant, il faut ajouter à cette crise immobilière la « perspective de l'interdiction des passoires énergétiques et la tentation du basculement vers la location touristique »<sup>13</sup>.

Parallèlement, le marché de la construction neuve peine à se développer et c'est également le cas pour le logement social où seulement 85 000 logements ont été agréés en 2023 contre 100 000 par an entre 2008 et 2019.

## Les jeunes et le logement

Les jeunes sont donc plus nombreux et plus précaires qu'avant et les logements sont plus rares. En 2023, il manquerait, selon l'Union Etudiante, 600 000 logements étudiants<sup>14</sup>. La même année, l'Union régionale habitat jeunes Occitanie, la tête de réseau des foyers de jeunes travailleurs de la région, révélait dans son observatoire que les résidences Habitat Jeunes ne répondaient qu'à une demande de logement sur quatre<sup>15</sup> et l'Union régionale Ile-de-France qu'à une demande sur douze<sup>16</sup>.

<sup>10</sup> Professeur à l'École d'urbanisme de Paris (EUP, université Paris Est) et chercheur au Lab'Urba. Ses travaux portent sur les articulations entre les marchés du logement et les politiques de l'habitat, tant à l'échelle nationale que dans la diversité des territoires. Il contribue aux travaux du comité de pilotage du rapport annuel sur le mal logement de la Fondation Abbé-Pierre. Il a notamment publié *Les Politiques du logement* en France à La Documentation française en 2015.

<sup>11</sup> [ANIL. \(2023\). Crise du logement en France : Comprendre et lever les blocages actuels.](#)

<sup>12</sup> [FNAIM. \(2023\). Tension sur le marché locatif : la pénurie de logements est là. Communiqué de presse.](#)

<sup>13</sup> [Driant, J. \(2024\). De la crise immobilière à la refondation des politiques du logement. L'Économie politique, N° 103\(3\), 8-18.](#)

<sup>14</sup> [Union étudiante. \(2023\). Enquête sur le mal logement étudiant en 2023.](#)

<sup>15</sup> [Urhaj Occitanie. \(2023\). Observatoire Habitat Jeunes Occitanie 2023.](#)

<sup>16</sup> [Urhaj Ile-de-France. \(2023\). Observatoire régional 2023.](#)

Il faut donc savoir pourquoi la question du logement des jeunes est aussi spécifique, au-delà du statut, des ressources et de la crise de la construction. Selon l'Insee<sup>17</sup>, la moitié des jeunes de 15 à 29 ans sont décohabitants (ne vivent ni chez leurs parents ou un membre de la famille), soit 6,2 millions de jeunes. Si la population des jeunes se répartit de manière équitable entre les « 15-19 ans », les « 20-24 ans » et les « 25-29 ans », ce n'est pas le cas pour les jeunes décohabitants : 9 % ont 15 à 19 ans, 30 % ont 20 à 24 ans et 57 % ont 25 à 29 ans<sup>18</sup>. Les besoins en logements semblent donc proportionnellement mieux pourvus pour les « 25-29 ans ».

Par ailleurs, les jeunes sont plus mobiles. Ils sont 61 % des 15-25 ans décohabitants à être dans leur logement depuis moins d'un an, contre 38 % chez les 25-29 ans et 12,4 % dans l'ensemble de la population.

Si les locataires consacraient 6,3 % de leur budget dans le logement en 1963, en 2013 ce chiffre est passé à 26 %<sup>19</sup>. Pour les jeunes, ce taux est encore plus élevé : selon l'enquête sur le coût de la vie étudiante de l'Unef de 2023, il était de 60,58 %<sup>20</sup>.

## Disposer d'un logement : l'accès à l'autonomie

Disposer d'un logement stable et décent est un besoin primaire et un droit opposable, ce qui est essentiel pour permettre l'autonomie à partir de laquelle un jeune peut construire sa vie. Sans un lieu de vie stable, il devient difficile de développer des relations sociales, se concentrer sur ses études ou son travail, s'intégrer dans la vie de la cité.

Le logement joue également un rôle essentiel dans la construction de l'identité et du bien-être d'une personne. Avoir un chez-soi permet au jeune de se sentir en sécurité, autonome et en contrôle de sa vie, ce qui peut renforcer sa confiance en lui et sa capacité à s'intégrer socialement.

Outre les enjeux d'autonomisation, l'accès au logement des jeunes constitue un véritable levier de prévention et de lutte contre le sans-abrisme. L'enquête nationale sur les sans-domicile, réalisée conjointement par l'Insee et l'Ined en 2012, indiquait qu'un quart des sans-abri nés en France sont passés par la protection de l'enfance, soulignant ainsi l'enjeu de la prévention des ruptures.

La recherche de 2016 portant sur le dispositif « Un chez-soi d'abord » a également montré que la moitié des 700 personnes suivies avaient connu leur premier épisode de sans-abrisme avant 21 ans et demi<sup>21</sup>. Les ruptures peuvent survenir très tôt, voire avant 18 ans. Plus ces ruptures sont prises en charge tôt, plus il est simple d'inverser la tendance.

<sup>17</sup> [Insee, pyramide des âges au 1<sup>er</sup> janvier 2024](#)

<sup>18</sup> [Insee, France, portrait social Édition 2020](#)

<sup>19</sup> [Assemblée nationale. \(2021\). Rapport d'information de la commission des affaires économiques sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs. Rapporteurs D. Corceiro et R. Lioger. Rapport d'information n°4817.](#)

<sup>20</sup> [UNEF. \(2023\). Enquête sur le coût de la vie étudiante en 2023.](#)

<sup>21</sup> [Dihal. \(2016\). Le programme expérimental « Un chez-soi d'abord ». Abrégé du rapport final du volet qualitatif de recherche.](#)

## Croiser les politiques de jeunesse et d'insertion à celles du logement

De nombreuses contributions ont déjà été réalisées sur l'accès au logement des jeunes. Citons par exemple le rapport du CESE de 2013 sur le logement autonome des jeunes<sup>22</sup>, le rapport d'information de la commission des affaires économiques sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs<sup>23</sup>, le rapport visant à répondre à la crise du logement chez les jeunes<sup>24</sup>, l'étude de l'INJEP sur les foyers de jeunes travailleurs<sup>25</sup> et les différents rapports du Conseil d'orientation des politiques de jeunesse (COJ) qui comportent tous des recommandations concernant le logement des jeunes<sup>26</sup>.

Le risque de faire un « énième rapport » n'est pas nul. A travers les présents travaux, le COJ et le Conseil National de l'Habitat (CNH) ont une autre ambition : actualiser le constat, mais surtout proposer des solutions concrètes, opérationnelles, qui puissent améliorer les situations quotidiennes vécues par les jeunes. A ce titre, le format reste inédit. Cet espace de travail a permis, à des acteurs d'horizons divers, de dialoguer et de démontrer que cette nécessité de dialogue demeurait. Ainsi, dans un passé proche, le Conseil National de la Refondation (CNR) « logement » était resté muet dans ses propositions sur la question des jeunes<sup>27</sup> et le CNR « jeunes » n'avait lui émis aucune préconisation sur la question du logement<sup>28</sup>. Pourtant, les jeunes sont les premières victimes de la crise du logement actuelle, leurs parcours de vie s'en trouvent particulièrement entravés. Les membres du COJ comme ceux du CNH apportent chacun leur connaissance fine du terrain pour améliorer l'accès au logement des jeunes, facteur fondamental d'insertion, tout en s'appuyant sur des exemples de bonnes pratiques et des témoignages.

Ce rapport a également vocation à examiner les facteurs qui peuvent faire de l'absence de logement adapté un frein à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes. Précarité, coût élevé des loyers, discrimination dans l'accès, difficulté à trouver un logement stable, constituent autant d'obstacles avérés au sein des trajectoires de vie des jeunes.

Il contribuera ainsi à analyser les politiques publiques et les initiatives privées actuelles ayant un impact réel sur l'insertion des jeunes.

---

<sup>22</sup> CESE. (2013). *Le Logement autonome des Jeunes*.

<sup>23</sup> Assemblée nationale. (2021). *Rapport d'information de la commission des affaires économiques sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs*. Rapport d'information n°4817.

<sup>24</sup> Assemblée nationale. (2023). *Rapport de la commission des affaires économiques sur la proposition de loi visant à répondre à la crise du logement chez les jeunes*. F. Piquemal. Rapport n°1910.

<sup>25</sup> INJEP. Bene, J. Couronné, J. (2021). *Habiter en foyer de jeunes travailleurs. Enquête exploratoire sur les parcours et expériences juvéniles*.

<sup>26</sup> Notamment :

- COJ, CNPE. (2023). *Laissez-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance*.
- COJ. (2022). *Premier rapport d'étape sur le CEJ*.
- COJ. (2024). *Deuxième rapport d'étape sur le CEJ*.
- COJ. (2022). *Les grands défis des années à venir pour les jeunes, conseil d'orientation des politiques de jeunesse*.

<sup>27</sup> Conseil national de la refondation logement. (2023). *Dossier de presse*.

<sup>28</sup> Conseil national de la refondation jeunes, rencontres jeunes de Matignon, 2023



# 1<sup>ÈRE</sup> PARTIE

## ENTRE RESSOURCES ET STATUTS : LES JEUNESSES EN DIFFICULTÉ DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT

La crise du logement qui génère un déséquilibre offre-demande défavorable aux ménages les moins solvables et frappe spécifiquement les jeunes a des causes multiples. En premier lieu, leur statut, qui induit bien souvent des ressources modestes et variables, leur rend l'accès à un logement difficile, qu'il soit social ou privé. Les filets de sécurité qui existent (aides aux logements, cautionnement ou encore les aides en dernier recours pour se maintenir dans le logement) sont de moins en moins sécurisants, a fortiori pour les publics les plus vulnérables, qu'ils soient protégés ou accompagnés par les institutions, comme les jeunes de l'aide sociale à l'enfance ou ceux ayant signé un contrat d'engagement jeune.





## 1.1- Une précarisation croissante des jeunes limitant leur solvabilité et leur priorisation

Les jeunes cumulent différentes difficultés, en premier lieu d'ordre économique : ils sont plus précaires et leurs revenus moins stables, qui ne favorisent par leur solvabilisation, font peser un risque sur les bailleurs, ce qui rend leur décohabitation, donc leur autonomie résidentielle, plus tardive.

### 1.1.1- Une décohabitation tardive, freinant l'autonomie résidentielle des jeunes

En 2022, les jeunes Français quittent le domicile parental en moyenne à **23,4 ans** (24,2 ans pour les hommes et 22,7 ans pour les femmes), sachant que l'âge moyen de départ du domicile parental à l'échelle de l'Union européenne est de 26,4 ans (avec une décohabitation plus précoce dans les pays du Nord, et plus tardive dans les pays du Sud)<sup>29</sup>. L'âge moyen de décohabitation traduit, au-delà de différences culturelles ou sociales, le choix de politiques publiques plus ou moins familialistes ou individualistes. Dans toute l'Europe, l'âge de la première décohabitation s'est élevé. En France, 53 % des jeunes de 20 à 24 ans vivaient chez leurs parents en 2005. Ils étaient 72 % en 2020<sup>30</sup>.

**Tableau 1 : Jeunes habitant avec leurs parents (%)**

	BE	DK	DE	EL	ES	FR	IE	IT	LU	NL	PT	FI	SE	UK
<b>20-24 ans</b>														
2005	71	25	87	78	86	53	78	87	81	59	85	31	32	44
2015	77	25	78	79	90	60	81	93	87	64	89	28	39	53
2019-2020	86	21	51	81	92	72	86	93	90	64	93	29	40	
<b>25-29 ans</b>														
2005	23	4	37	58	57	14	39	61	35	15	54	7	5	18
2015	30	5	29	70	61	16	44	69	44	17	63	7	8	23
2019-2020	36	4	30	73	66	17	45	71	48	16	68	6	9	

Source : Olivier Galland, *De l'enfance à l'âge adulte. Sociologie de la jeunesse* - 7e édition, d'après Eurostat

Le phénomène des « Tanguy », faisant référence aux jeunes restant hébergés, ou revenant vivre après leur majorité chez leurs parents, confirme l'existence de freins multiples à l'autonomie résidentielle des jeunes : une solvabilité trop faible, une offre peu disponible de logements abordables et des loyers trop élevés.

La dernière enquête de la Fondation Abbé Pierre<sup>31</sup> révèle qu'en 2020, **près de cinq millions d'adultes vivent chez leurs parents**, un chiffre en hausse de 250 000 personnes par rapport à 2013. Parmi eux, 1 256 000 sont âgés de 25 ans et plus.

<sup>29</sup> INJEP. (2024). *Les chiffres clés de la jeunesse 2024* (source Eurostat).

<sup>30</sup> Galland, O. (2022). Chapitre 6. De l'enfance à l'âge adulte. *Sociologie de la jeunesse* - 7e éd. (p. 131 -186 ). Armand Colin.

<sup>31</sup> Fondation Abbé Pierre. (2024). *Les Tanguy : le retour. Quand les jeunes ont du mal à quitter le nid*.

A partir de l'enquête 2020 auprès de la « Génération 2017 »<sup>32</sup> du CEREQ, l'INJEP a mis en lumière les situations de cohabitation des jeunes en fin d'études d'enseignement supérieur chez leurs parents ou un membre de leur famille, ainsi que les situations de décohabitation (voir encadré en page suivante).

Ces situations varient considérablement selon divers facteurs tels que les cursus, l'âge, les origines sociales et la provenance géographique : si, parmi les jeunes sortant de l'enseignement supérieur, la décohabitation concerne davantage ceux qui effectuent des études longues, et de fait les jeunes plus âgés, elle est moins présente chez les jeunes issus de milieux modestes et pour les jeunes domiciliés dans les grandes villes, notamment en Ile-de-France.

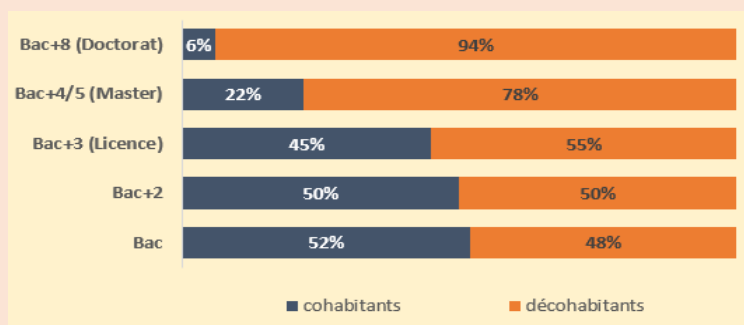
Cette publication de l'INJEP souligne très fortement les inégalités sociales liées à la décohabitation : les étudiants qui viennent des milieux populaires d'Ile-de-France ne peuvent pas se permettre d'avoir un logement autonome. Vivre chez ses parents constitue un rempart contre la précarité financière. Les étudiants le voient comme une chance de s'en sortir. La difficulté réside alors dans l'éloignement du site des études et les temps de transport très longs qui les empêchent de vraiment s'investir. Ils passent très peu de temps sur leur lieu de cours et peuvent se sentir un peu déconnectés de leurs études.

Ce constat qui concerne la région Ile-de-France pourrait s'appliquer dans d'autres territoires avec une offre de formation moins fournie. L'accès au logement est alors un frein à l'accès à la formation.

La cohabitation chez les parents ne se limitent pas uniquement aux étudiants, mais affectent une large partie des jeunes, qu'ils soient en formation, en recherche d'emploi ou déjà dans la vie active. Beaucoup de jeunes, qu'ils soient diplômés ou non, peinent à trouver un emploi stable. Lorsqu'ils trouvent un emploi, il s'agit souvent de contrats précaires (CDD, intérim, stages peu rémunérés, emplois à temps partiel) qui ne leur permettent pas d'assumer seuls les frais de logement.

---

<sup>32</sup> La « Génération 2017 » concerne les « primo sortants » de formation initiale entre octobre 2016 et octobre 2017 (8<sup>ème</sup> génération interrogée). Ces jeunes ont été interrogés entre le 31 août 2020 et le 22 mars 2021, soit environ 3 ans d'observation de la fin des études à la date d'enquête en 2020-2021.

**Encadré 1 : Principaux résultats de l'enquête de l'INJEP sur la cohabitation en fin d'études<sup>33</sup>****► Plus le niveau d'études augmente, plus les jeunes de l'enseignement supérieur décohabitent**

*Lecture : en 2017, 52 % des sortants de l'enseignement supérieur sans diplôme vivent chez leurs parents ou un membre de leur famille.*

**► Plus de cohabitants dans les milieux modestes**

Les étudiants issus des classes populaires sont plus susceptibles de cohabiter au cours de leur dernière année d'études que les enfants de cadres : 41 % des étudiants dont le père est ouvrier et 39 % de ceux dont le père est employé résident chez leurs parents à la fin de leurs études, contre 27 % des étudiants dont le père occupe une fonction de cadre.

**► La cohabitation est plus fréquente dans les grandes villes où il existe des tensions sur le marché local du logement, où la structuration des transports en commun facilite les déplacements et où il existe une offre de formation supérieure**

En Ile-de-France, les étudiants ont deux fois plus de chances de rester chez leurs parents (66 %) que ceux des autres régions (28 %). Cette tendance est particulièrement marquée chez les diplômés du supérieur long, avec environ la moitié vivant chez leurs parents pendant leur dernière année d'études, contre seulement un quart des diplômés du supérieur court ou sans diplôme. Au-delà de l'Ile-de-France, la cohabitation à la fin des études est plus fréquente dans les agglomérations où se situent les offres de formation les plus développées. Les étudiants dont les parents vivent en villes-centres ou en banlieue restent plus souvent chez leur famille (36 % et 49 % respectivement) que ceux dont les parents résident dans les petites villes ou en milieu rural (27 % dans les villes isolées et 21 % hors unité urbaine).

**► Les cohabitants vivent plus loin de leur lieu d'études, ce qui peut constituer un frein à la réussite des études**

76 % des étudiants décohabitants résident à moins de 30 minutes de leur lieu de formation, contre 43 % des cohabitants. En moyenne et en fin d'études, 6 % des décohabitants résident à plus d'une heure de leur lieu de formation, mais ce taux monte à 18 % pour les cohabitants sortant diplômés du supérieur court, 21 % pour les cohabitants sortant sans diplôme et 25 % pour les cohabitants sortant diplômés du supérieur long. Sans qu'on puisse établir de lien de causalité, les cohabitants semblent avoir plus de difficultés à obtenir leur diplôme, avec un taux de réussite de 57 %, contre 73 % pour les décohabitants.

**► Insertion professionnelle moins favorable pour les cohabitants**

Les cohabitants durant leur dernière année d'études, sortant plus fréquemment de l'enseignement supérieur sans diplôme, connaissent des trajectoires d'insertion plus difficiles que les décohabitants : 35 % accèdent à un emploi stable et durable contre 40 %, et 8 % connaissent un chômage persistant ou récurrent contre 5 %.

Près d'un cinquième des étudiants sortant de l'enseignement supérieur en 2017 déclare avoir limité sa zone de recherche d'emploi faute d'accès à un logement, dans des proportions équivalentes pour les cohabitants et les décohabitants. Cette proportion est toutefois plus forte parmi les jeunes décohabitants non-diplômés (29 %).

*Source : « La cohabitation en fin d'études, révélatrice des inégalités sociales et territoriales », INJEP (Inès JAUNEAU et Thomas VENET), Analyses & Synthèses, n°72, novembre 2023*

<sup>33</sup> 25 164 répondants entre août 2020 et mars 2021. Il s'agit d'un échantillon représentatif des jeunes « primo-sortants » du système éducatif en France entre octobre 2016 et décembre 2017, n'ayant jamais interrompu leurs études pendant dix-sept mois ou plus avant l'année scolaire 2016-2017, et n'ayant pas repris leurs études pendant les seize mois qui ont suivi l'entrée sur le marché du travail.

### 1.1.2- Des ressources plus faibles et moins stables que celles de leurs aînés

Les jeunes disposent de ressources beaucoup plus faibles que leurs aînés, ce qui rend leur dossier de demande de logement peu ou pas attractif pour les bailleurs. Si plusieurs variables peuvent évaluer l'évolution des ressources des jeunes, la dernière enquête sur les ressources des jeunes, conduite par l'Insee, date de 2014. L'Insee renouvelle son enquête dont les résultats sont prévus pour le dernier trimestre 2027. Il conviendra d'être attentif aux indicateurs pris en considération sur la décohabitation des jeunes, et de veiller au renouvellement de cette enquête de manière plus régulière afin d'avoir un regard précis en continu sur les ressources des jeunes.

Selon cette dernière enquête de 2014, les revenus s'élèvent en moyenne à 648 € pour les jeunes cohabitants et 939 € pour les jeunes décohabitants<sup>34</sup>. Ces montants se trouvent en dessous :

- du seuil de pauvreté qui correspond à 60 % du niveau de vie médian, soit 1216 € ;
- du budget de référence, budget permettant de faire face aux nécessités de la vie quotidienne et de participer pleinement à la vie sociale selon le conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (CNLE)<sup>35</sup>, soit 1583 € ;
- du niveau de vie moyen des Français de 1837 €.

La pauvreté monétaire des jeunes est donc extrêmement forte. Si de nombreux facteurs expliquent ce niveau de pauvreté, il est nécessaire de rappeler qu'avant 25 ans, les jeunes ne peuvent prétendre au RSA. Seul le contrat d'engagement jeune leur est proposé dont l'allocation est inférieure au RSA et peut durer 6 mois à 12 mois maximum (voire 18 mois sous conditions). Cette ressource ne constitue pas, pour de nombreux bailleurs, une ressource stable contrairement au RSA.

Par ailleurs, la sécurité que constituait l'allocation de retour vers l'emploi – qui concerne particulièrement les jeunes de moins de 25 puisqu'ils sont proportionnellement 2,5 fois plus nombreux à être sans emploi – ne semble plus fonctionner. Les différentes réformes, notamment celle de 2022, marquant la fin des abandons de poste a également eu pour effet de précariser les jeunes en difficulté d'insertion comme l'a montré l'étude de la Dares publiée le 27 février 2024<sup>36</sup>. De nombreux jeunes sont désormais considérés comme démissionnaires et ne perçoivent pas de chômage pendant les quatre premiers mois.

A la différence des personnes de plus de 25 ans, les jeunes en situation de précarité n'ont pas de ressource stable et sont donc peu solvables vis-à-vis des bailleurs.

► **RECOMMANDATION 1** : Garantir dès 18 ans l'accès à un revenu de solidarité minimum garanti sous conditions de ressources.

<sup>34</sup> INSEE. (2014). *Enquête sur les ressources des jeunes*.

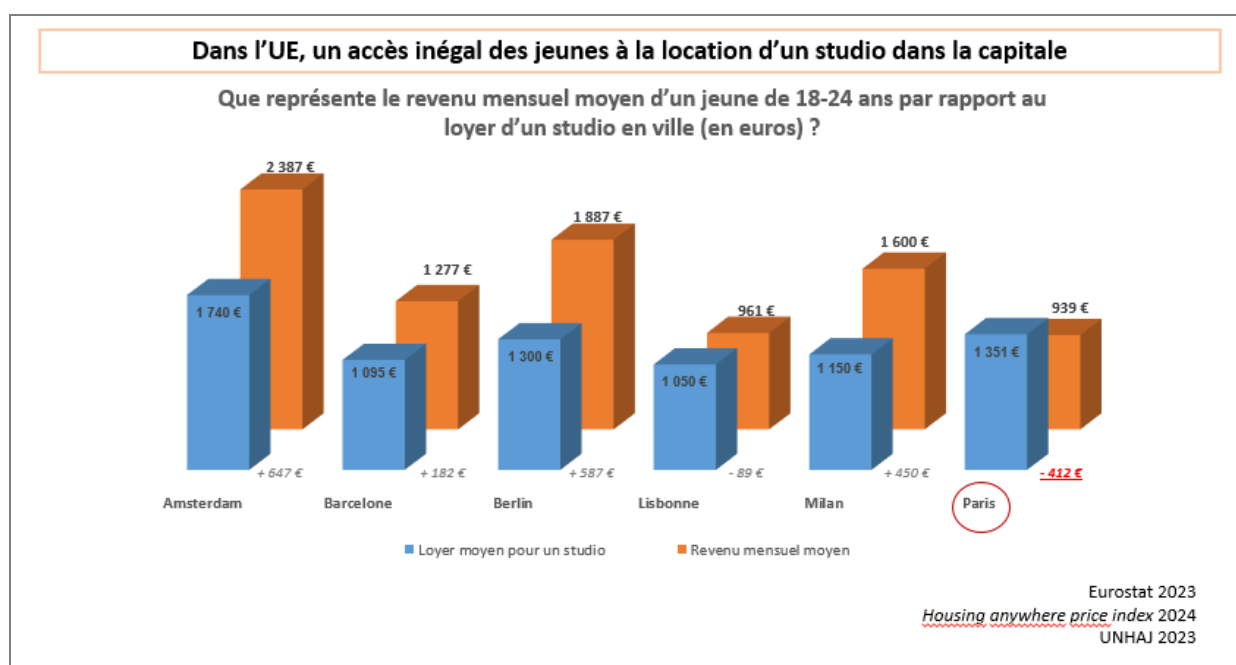
<sup>35</sup> CNLE. (2022). *Les budgets de référence, en milieu rural, en ville moyenne et en Métropole du Grand Paris, nouvelles pistes pour l'inclusion sociale*.

<sup>36</sup> DARES. Brembilla, L. Pariset, C., Savary, K. (2024). *Impact de la réforme de la condition d'affiliation minimale à l'Assurance chômage sur les comportements de retour à l'emploi et d'inscription à France Travail (ex-Pôle emploi). Document d'études, N°273*.

Cette pauvreté monétaire implique que les jeunes peuvent difficilement accéder au logement. Depuis 2001, l'indice des loyers d'habitat dans le secteur social et le secteur libre a augmenté de 30 % et le taux d'effort net des jeunes de 18-25 ans est de 22 %, de 18,5 % pour les 25-29 ans et de 10,3 % pour la population générale<sup>37</sup>. Parmi les jeunes n'ayant jamais eu d'expérience de logement autonome, 66 % déclarent avoir déjà envisagé de quitter le domicile parental<sup>38</sup>, citant comme frein principal à la décohabitation le coût du logement.

Pour comparer la situation au niveau européen du prix des loyers dans les capitales par rapport au revenu des jeunes de moins de 25 ans, le reste à vivre après paiement du loyer est de – 412 € à Paris, quand il est de + 182 € à Barcelone ou + 587 € à Berlin.

*Figure 1 : Comparatifs des loyers moyens d'un studio et des revenus mensuels moyens d'un jeune de 18 à 24 ans dans certaines capitales européennes*



Source : Audition de Jeanne GORNY, Chargée de mission & Correspondante nationale Youth Wiki au Bureau des relations internationales de la Direction de la Jeunesse, Éducation Populaire et Vie Associative (DJEPVA)

<sup>37</sup> Assemblée nationale. (2021). *Rapport d'information de la commission des affaires économiques sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs*. Rapport d'information n°4817.

<sup>38</sup> INJEP. Brice-Mansencal, L. Datsenko, R. Guisse, N. Hoibian, S. et Lautié S. (CREDOC) (2018). Baromètre DJEPVA sur la jeunesse 2018. INJEP Notes & rapports/Rapport d'étude.

### 1.1.3- Des publics jeunes inégalement priorisés dans les politiques du logement

- Les étudiants : un public jeune bien identifié par les politiques du logement

Les jeunes en formation (étudiants et lycéens) représentent 37,4 % des jeunes de 15 à 29 ans. Ce public est spécifiquement bien repéré par les politiques publiques.

Cette tendance s'explique par deux facteurs principaux : d'une part, les CROUS sont des acteurs historiques et bien identifiés en matière de logement et d'insertion (via l'attribution des bourses) ; d'autre part, les revendications sont portées par des organisations syndicales étudiantes qui produisent des études et enquêtes permettant la mise à l'agenda des problématiques étudiantes.

Le public étudiant bénéficie également d'un traitement spécifique dans l'attribution d'aides au logement. C'est un public qui reste, tout comme les autres jeunes, un public précaire et qui rencontre des difficultés financières (voir encadré ci-dessous).

***Encadré 2 : Zoom sur les problématiques de logement dans l'enquête en cours de l'INJEP « Précarité étudiante : des arbitrages au quotidien pour les jeunes »***

L'INJEP mène actuellement une enquête qualitative sur la précarité étudiante, centrée sur une quarantaine d'entretiens avec des étudiants et étudiantes en Ile-de-France et des échanges avec des personnes agissant au niveau institutionnel ou associatif sur la précarité étudiante.

Cette enquête a pour objectif d'éclairer la manière dont les étudiants et étudiantes opèrent la hiérarchisation de leurs besoins (logement, alimentation, transport, santé, etc.) dans un contexte difficile. En effet, ils ont été interrogés sur leurs postes de dépenses, leur façon de s'organiser et les choix qu'ils étaient obligés d'opérer face à l'insuffisance de leurs ressources. La population de l'enquête est principalement constituée d'étudiants français boursiers (à différents échelons) et d'étudiants internationaux.

Si les travaux de l'INJEP ne se concentrent pas uniquement sur l'Ile-de-France, cette région a été choisie pour l'enquête car elle est très attractive pour les jeunes en études, avec une offre riche en terme de filières et de parcours, et des universités avec une réputation d'excellence. Néanmoins, la région reste très chère et met à mal les budgets anticipés par les étudiants, les incitant à travailler davantage, dépendre plus fortement des aides, avec plus de pauvreté, des loyers plus chers, des temps de transport plus longs et une décohabitation freinée en particulier pour les étudiants franciliens.

La décohabitation, et le fait d'avoir un loyer à sa charge, sont des facteurs qui exposent à la précarité pendant les études. Le loyer est souvent le premier ou deuxième poste de dépenses dans le budget. Pour les priorités budgétaires, il apparaît central de tout faire pour pouvoir payer son loyer et ne pas se retrouver sans logement. 35 % des jeunes de l'échantillon de l'enquête vivent en logement étudiant, 40 % vivent dans le parc privé (studio ou colocation) et 7 % sont hébergés (par des amis, de la famille, ou des tiers). Sur l'ensemble de leur parcours, un quart des étudiants de l'enquête ont été hébergés à un moment ou à un autre, ce qui souligne également une forte instabilité des parcours résidentiels pendant les études. Le déménagement apparaît comme un facteur déstabilisant, en raison des coûts et des démarches associées.

Il existe un manque structurel de places dans les résidences CROUS. Les étudiants ne venant pas d'Ile-de-France, percevant une bourse à un échelon plutôt élevé, connaissent un parcours marqué par l'angoisse de ne pas avoir de place. Parfois, la réponse prend du temps et leur parvient le jour de la rentrée, avec des changements en termes de taille et de prix du logement obtenu. La situation est très difficile pour les étudiants qui ont établi leur budget à l'euro près et qui n'ont pas de marge de manœuvre. Indépendamment de ces difficultés en amont de l'accès au logement, les résidents du CROUS sont très conscients de leur chance. Pour eux, l'accès à ces logements, beaucoup moins chers que les logements privés, représentait la seule possibilité d'effectuer leurs études à Paris.

Dans les autres logements étudiants, résident les profils qui n'ont pas été prioritaires pour les résidences CROUS, notamment les étudiants venant de l'étranger qui s'orientent beaucoup vers les résidences privées. Les apprentis se tournent quant à eux aussi vers les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT).

Dans le logement privé, se concentrent essentiellement les étudiants boursiers avec un échelon plutôt bas qui n'ont pas trouvé de place dans les résidences CROUS, ainsi que celles et ceux qui viennent de loin, y compris de l'étranger. Leur exposition à la précarité varie selon qu'ils bénéficient du soutien familial ou non, et des ressources liées à l'emploi pendant les études.

.../...

.../...

Les recherches de logement en Ile-de-France sont présentées par les étudiants et étudiantes comme étant très longues, très difficiles et très stressantes, surtout pour ceux qui n'ont pas un « bon » dossier, conduisant les étudiants à toutes formes de bricolage voire même des mensonges sur le niveau de revenu de leurs parents, ou le recours à la sous-location. Les étudiants vivent dans des conditions dégradées avec des difficultés à se chauffer, voire même parfois l'insalubrité. Les jeunes se rassurent en se disant que cette situation est temporaire, mais certains se demandent s'ils vont réussir un jour à sortir de ce type de logement alors que leurs revenus restent fragiles et qu'ils n'ont pas beaucoup de soutien financier familial.

L'hébergement chez un tiers reste le cas le plus difficile dans un contexte de précarité financière et résidentielle. Il concerne surtout les étudiants qui viennent de l'étranger dans cette enquête. Accueillis par des personnes connues de la famille dans des termes un peu flous, ils peuvent être expulsés du jour au lendemain. Par exemple, c'est le cas d'un étudiant qui résidait chez des amis de sa famille qui lui ont fait comprendre que l'hébergement gratuit n'était pas si gratuit : faute de ressources, il a dû partir le soir même et dormir gare du Nord ; il a ensuite vécu en hébergement d'urgence pendant quelques mois ; il a été fortement marqué par le fait de se retrouver à la rue.

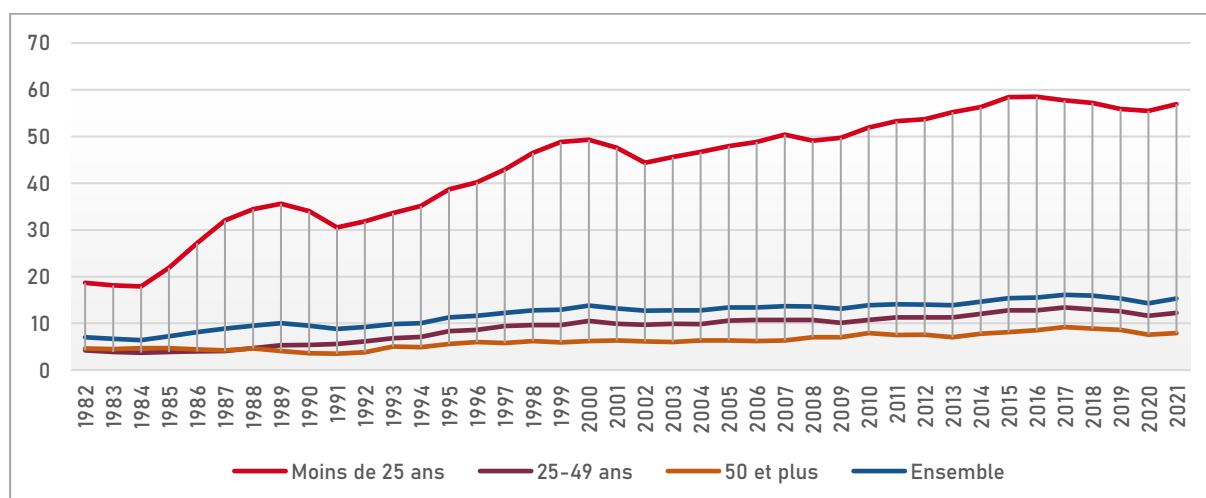
Source : Audition de Anne-Cécile CASEAU, Chargée d'études à l'INJEP, lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 mars 2024

- Les jeunes non-étudiants : une variable mal ajustée des politiques du logement

Les jeunes non-étudiants sont le public le plus précaire. En effet, si le taux de chômage s'est stabilisé puis a baissé pour les jeunes ces dernières années, il reste largement au-dessus des autres classes d'âge. Il a plus que triplé en 45 ans en passant pour les jeunes de 20 à 24 ans de 5,3 % en 1975 à 18,7 % en 2020, quand il a doublé pour l'ensemble de la population sur la période passant de 3,4 % en 1975 à 8 % en 2020<sup>39</sup>.

En revanche, c'est la précarité dans l'emploi qui a le plus augmenté pour les jeunes de moins de 25 ans passant de 18,7 % en 1982 à 57 % en 2022 quand elle est restée stable pour toutes les autres catégories d'âge, entre 7 % en 1982 et 15,3 % en 2022 (voir ci-dessous).

Figure 2 : Evolution de la précarité de l'emploi selon l'âge en %



Source : Unhaj, selon l'Observatoire des inégalités, 2022

<sup>39</sup> Observatoire des inégalités. (2021). Chômage : les jeunes toujours aux premières loges.

Les jeunes travailleurs ou en insertion ne bénéficient pas de la même stabilité dans les allocations, leur lisibilité est très complexe. L'Unhaj a relevé différentes situations de rupture (voir encadré ci-après).

► **RECOMMANDATION 2** : Prendre en compte les spécificités de l'emploi des jeunes (précarité des contrats, faible rémunération) dans les réformes de l'assurance chômage (durée de cotisation, montant et durée d'indemnisation...).

**Encadré 3 : Les situations de rupture constatées chez les jeunes sollicitant le fonds « Coup de pouce » à l'Unhaj**

Le fonds Coup de pouce, financé par la Dihal et géré par l'Unhaj, est un fonds expérimental qui vise à faciliter l'accès et le maintien de jeunes vulnérables dans le logement autonome et garantir un filet de sécurité pour éviter les ruptures sources de sans-abrisme chronique. Les jeunes doivent répondre à deux critères de vulnérabilité sur trois – vulnérabilité économique (revenus inférieurs à 500 € et absence de soutien familial), vulnérabilité sociale (rupture familiale, attente, rupture de droit, avoir été protégé par l'aide sociale à l'enfance) et vulnérabilité professionnelle (contrat d'engagement jeunes, contrat d'insertion, demandeur d'emploi, contrat court). Concrètement, le fonds finance trois mois de reste à charge (loyer + charges – APL et chèque énergie) pour tout jeune résidant en foyer de jeunes travailleurs et répondant à ces critères.

Depuis sa création en 2020, ce sont 2791 demandes qui ont été effectuées pour 2198 jeunes bénéficiaires, dont 717 jeunes ayant été protégés par l'aide sociale à l'enfance et 229 jeunes engagés dans un contrat d'engagement jeune.

Parmi ces demandeurs de l'aide, l'Unhaj a catégorisé les différents risques de rupture pour ces jeunes :

► **La rupture familiale** : en augmentation constante depuis le COVID

► **Le changement de situation professionnelle** :

- La perte d'emploi avec ou sans ouverture de droits au chômage : les jeunes sont particulièrement surreprésentés dans les contrats courts et précaires, or il faut désormais avoir travaillé 5 mois (6 mois précédemment, et antérieurement 4 mois) pour obtenir l'ouverture de droits au chômage ;
- La démission : beaucoup de jeunes en emploi précaire démissionnent à cause des conditions de travail. Avant 2022, abandon de poste qui donne droit au chômage (43 % concernaient des jeunes en moins de 30 ans). Depuis 2022, lors d'un abandon de poste, on compte quatre mois de carence pour pouvoir débloquent l'allocation de retour vers l'emploi ;
- L'emploi précaire avec des sources de revenus instables ;
- Les vacataires de la fonction publique avec des heures faibles et des congés imposés ;
- L'intérim avec une forte instabilité des missions.

► **Le changement de situation formative** :

- Le passage d'un statut à l'autre ;
- Fin d'étude et recherche d'emploi ;
- Emploi et passage en alternance ;
- Emploi et passage en CEJ.

► **La perte de droit, l'attente d'ouverture de droit ou l'attente de renouvellement** :

- Arrêt maladie court ou long, indemnités journalières en conséquence (jours de carence, avec ou sans prise en charge employeur, bascule des 6 mois, etc.) ;
- Prise en compte d'une affection de longue durée (ALD).

► **Pour les Mineurs non accompagnés (MNA), les difficultés liées à la régularisation du séjour à la majorité** :

- Fin de prise en charge ASE ou tout autre tiers institutionnel ;
- Régularisation de situation vis-à-vis de la Caf, de France Travail ou de la mission locale ;
- Délais de renouvellement du titre de séjour.

Source : Audition de Romain LECLERC, Délégué à l'évaluation, l'expérimentation et la recherche de l'Unhaj, lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 mars 2024



## 1.2- Des filets de sécurité liés au logement de moins en moins efficaces

Les filets de sécurité en termes de logement sont des dispositifs mis en place pour protéger les individus en situation de précarité ou de difficulté financière. Il peut s'agir d'aides au logement, des services d'accompagnement social, des mesures de prévention des expulsions, etc. Ces filets de sécurité visent à garantir un accès au logement décent pour toutes et tous, même en cas de difficultés financières temporaires ou durables.

Les filets de sécurité de droit commun sont en baisse. Entre 2017 et 2022, l'Etat a économisé 15 milliards d'euros sur les aides personnelles au logement (APL) qui s'adressent spécifiquement aux personnes dont les ressources sont peu élevées, et parmi lesquelles les jeunes sont fortement représentés<sup>40</sup>.

Au-delà de ces aides de droit commun, les aides du groupe Action Logement (organisme paritaire géré par les partenaires sociaux – voir annexe 1)<sup>41</sup>, comme la garantie Visale et Mobili-jeunes, ne bénéficient pas à la totalité des jeunes : les fonds ne sont pas suffisants pour couvrir les besoins ou les critères fluctuants ou parfois trop restrictifs pour la prise en compte de toutes les situations vécues par les jeunes, particulièrement pour celles et ceux en situation de vulnérabilité.

### 1.2.1- Les aides personnelles au logement, un socle national qui bénéficie fortement aux jeunes et dont la portée se réduit

Les aides personnelles au logement sont versées mensuellement par les caisses d'allocations familiales (Caf, pour le régime général) et les caisses de la mutualité sociale agricole (MSA, pour le régime agricole). Elles sont versées sous condition de ressources aux ménages modestes dès lors qu'ils s'acquittent d'une dépense de logement.

Il existe deux grands types d'aides personnelles au logement (voir encadré en page suivante) :

- L'aide personnalisée au logement (APL) ;
- L'allocation de logement (AL) qui se subdivise elle-même en une AL familiale (ALF) et une AL sociale (ALS).

<sup>40</sup> USH. (2022). *Rapport au Congrès 2022. Les aides personnelles au logement, pilier du modèle Hlm.*

<sup>41</sup> Le groupe gère la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises du secteur privé de plus de 50 salariés. L'ADN du groupe est le lien emploi-logement et sa mission est d'utilité sociale. Les emplois de la PEEC sont définis dans le cadre d'une convention quinquennale entre les partenaires sociaux et l'Etat

**Encadré 4 : Les aides personnelles au logement**

Les aides personnelles au logement sont attribuées sous condition de ressources et calculées en fonction de barèmes<sup>42</sup>. Elles se distinguent en deux grandes catégories :

► L'aide personnalisée au logement (APL)

L'APL s'applique, quels que soient les caractéristiques familiales ou l'âge des occupants, à un parc de logements déterminé, comprenant :

- en secteur locatif, les logements ayant fait l'objet d'une convention avec l'État ou, le cas échéant la collectivité locale concernée, le bailleur et, le cas échéant, le gestionnaire. Dans ce secteur, on distingue les logements ordinaires et les logements-foyers du fait de barèmes différents ;
- en accession, les logements financés en prêt aidé par l'État (PAP) ou en prêt conventionné (PC), dont les prêts à l'accession sociale (PAS).

► L'allocation de logement

L'allocation de logement familiale (ALF) est essentiellement attribuée aux ménages ayant des personnes à charge (enfants, personnes âgées) et qui n'habitent pas un parc de logements ouvrant droit à l'APL.

L'allocation de logement sociale (ALS) est attribuée aux ménages qui n'ont droit ni à l'APL, ni à l'ALF (ces aides ne sont pas cumulables entre elles).

Le montant de ces aides s'élève à 15,6 Md€ en 2023, versé à environ 5 720 000 ménages, soit environ 1/5<sup>ème</sup> des ménages.

Montant des prestations versées en 2023 (en milliards d'euros)				
	APL	ALS	ALF	Total
Locatif hors foyers	6,1	4,9	3,1	14,2
Locatif-foyers	0,7	0,4	0,0	1,1
<b>Total locatif</b>	<b>6,8</b>	<b>5,3</b>	<b>3,1</b>	<b>15,3</b>
Accession	0,1	0,1	0,2	0,3
<b>Total</b>	<b>6,9</b>	<b>5,3</b>	<b>3,3</b>	<b>15,6</b>

Source : Balances comptables 2023 Cnaf et CCMSA.

Les locataires (y compris les résidents de foyers) représentent 97,6 % des bénéficiaires. Parmi ceux-ci :

- Les ménages logés dans le parc non conventionné, qui bénéficient des allocations logement, sont légèrement majoritaires (52,6 %) ;
- Environ 406 000 ménages résidant dans des foyers bénéficient d'une aide au logement et représentent 7,1 % de l'ensemble des locataires (foyers de personnes âgées, maisons de retraite, foyers de travailleurs migrants, de jeunes travailleurs, de personnes handicapées, résidences sociales et pensions de famille).

Aide mensuelle moyenne des ménages allocataires en 2023 (en euros)				
	APL	ALS	ALF	Total
Locatif hors foyers	207	200	322	222
Locatif-foyers	240	135	232	198
Accession	199	151	174	176
<b>Total</b>	<b>210</b>	<b>194</b>	<b>309</b>	<b>219</b>

Source : Statistiques des bénéficiaires Cnaf et CCMSA 2023

Source : Traitement DHUP (rapport 2024, ministère chargé du logement)

<sup>42</sup> Par barème, il faut entendre par formule de calcul, les valeurs numériques et l'ensemble des dispositions et modalités de calcul ayant un impact sur le montant de l'aide, notamment les modalités de prise en compte des ressources (Ministère chargé du logement. (2024). *Les aides personnelles au logement. Éléments de calcul.*)

Constituant une dépense importante dans le budget de l'État, les aides au logement ont fait l'objet de réformes successives<sup>43</sup>. Les dernières en date sont celle de 2017 avec un abaissement de l'ensemble des aides de 5 €<sup>44</sup> ; celle de 2018 et l'instauration de la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour les locataires les plus modestes du parc social, correspondant à une diminution de loyer et une baisse du montant de l'APL, impactant à la baisse les ressources des organismes HLM<sup>45</sup> ; celle de 2018 avec une première vague de suppression de l'APL accession ; celle de 2021 instaurant le calcul en temps réel ou « contemporanéisation » des aides au logement.

Si des mesures d'urgences ont été prises par le Gouvernement pour limiter l'impact de l'inflation sur le budget des ménages en 2022<sup>46</sup>, la sous-revalorisation chronique des barèmes ces dernières années a conduit à une déconnexion progressive des montants d'aides avec la réalité des marchés du logement et à une concentration de ces aides sur les ménages les plus modestes. Les rapports successifs<sup>47</sup> rappellent toutefois l'outil de redistribution essentiel de la politique du logement que constituent ces aides.

- Des aides connues de leur public : un très faible non-recours

Près de 30 % des bénéficiaires des aides au logement<sup>48</sup> sont des jeunes de 18-30 ans, alors que ces derniers représentent aujourd'hui environ 14 % de la population. En 2023, les jeunes de moins de 25 ans représentent 19,8 % des allocataires d'aides au logement, soit 1 135 000 ménages. Parmi ces ménages de moins de 25 ans, 669 000 sont étudiants (soit près de 60 % des 18-25 ans, 11,7 % du total des allocataires) et 466 000 non-étudiants (comprenant les apprentis)<sup>49</sup>. D'après les données de la Cnaf, les 26-30 ans représentaient 467 092 jeunes parmi les 1 715 549 jeunes de 18 à 30 ans bénéficiaires des aides au logement (voir encadré 5).

Au vu du poids et de la surreprésentation du public jeunes parmi les allocataires des aides au logement, la Cnaf estime que le taux de recours à cette aide est meilleur que pour d'autres prestations sociales, qui feraient l'objet d'un plus fort taux de non-recours : 5 % estimés pour les aides au logement, contre 30 % pour le RSA ou la prime d'activité<sup>50</sup>.

<sup>43</sup> La proportion de ménages allocataires, stable autour de 19 % de 1984 à 1990, a augmenté fortement au début des années 1990 en raison de l'extension de l'ALS à de nouvelles catégories de bénéficiaires (notamment les étudiants) et au parc HLM conventionné. Les bénéficiaires sont ainsi passés de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. La réforme de 2001 et 2002 a aligné les barèmes des allocations logement sur celui de l'APL en secteur locatif. Cette réforme a augmenté l'aide moyenne, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À compter de 2008, les paramètres représentatifs de la dépense de logement des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'IRL. Afin de maîtriser la dépense des aides personnelles au logement, la loi de finances pour 2016 a instauré, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, une dégressivité des APL en fonction du montant du loyer jusqu'à la suppression de l'aide au-delà d'un plafond de loyer fixé en fonction de la zone géographique et de la composition familiale. La loi de finances pour 2016 a également introduit, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2016, la prise en compte de la valeur du patrimoine des allocataires lorsque son montant dépasse 30 000 euros pour le calcul des aides au logement (APL/AL), ainsi que la non éligibilité aux aides personnelles au logement des particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents lorsque ces derniers sont redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018) [Ministère du logement et de la rénovation. \(2023\). « Les aides au logement ». Rapport du compte du logement 2023. Partie 5.](#)

<sup>44</sup> [Décret n° 2017-1413 du 28 septembre 2017 relatif aux aides personnelles au logement et au seuil de versement des allocations de logement.](#)

<sup>45</sup> 800M en 2018, 900M en 2019, 1,3Md en 2020... au total, ce sont plus de 8Md d'euros depuis 2018.

<sup>46</sup> La loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a revalorisé les aides au logement (APL, ALF et ALS) de 3,5 % avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2022, cette revalorisation étant habituellement effective au 1<sup>er</sup> octobre de l'année.

<sup>47</sup> [A titre d'exemple, deux rapports de 2015 et de 2020 de la Cour des comptes \(un nouveau rapport est attendu fin 2024 portant plus précisément sur l'impact de la réforme de 2021\)](#)

<sup>48</sup> [DREES, \(2020\). « Les aides au logement. » Minima sociaux et prestations sociales. Édition 2020.](#)

<sup>49</sup> [Traitement DHUP à partir des données Cnaf et CCMSA](#)

<sup>50</sup> Audition de Nicolas Grivel, directeur général de la Cnaf par la commission de l'insertion des jeunes du COJ

Le phénomène du non-recours renvoie à la situation de toute personne qui ne bénéficie pas d'une offre publique, de droits ou de services, à laquelle elle pourrait prétendre<sup>51</sup>. Alors que selon les données du Baromètre DJEPVA sur la jeunesse<sup>52</sup>, 24 % des jeunes de 18 à 30 ans affirment avoir été en situation de non-recours au cours des douze derniers mois et 33 % déclarent ne pas savoir s'ils ont bénéficié de tous les droits auxquels ils pouvaient prétendre, les aides au logement semblent faire partie des aides les mieux connues puisque selon la DREES, 96 % des Français déclarent connaître les allocations logement, soit le chiffre le plus élevé après les allocations familiales<sup>53</sup>.

Une partie de l'explication peut être attribuée à l'ancienneté de cette aide : les allocations de logement à caractère familial (ALF) et les allocations de logement à caractère social (ALS) ont été créées respectivement en 1948 et 1971, les aides personnalisées au logement datent de 1977. Ainsi, dès les années 1970, les jeunes ont pu être allocataires de cette aide au logement du fait de leur modeste niveau de ressources (ALS) ou du conventionnement du logement qu'ils occupaient (APL), quelle que soit leur composition familiale.

<sup>51</sup> Définition de l'Observatoire des non-recours aux droits et services, cité dans : [Vial, B. \(2022\). Agir sur le non-recours des jeunes en rupture de logement. Apports et limites d'un dispositif de lutte contre le non-recours. INJEP Notes & rapports/rapport d'étude.](#)

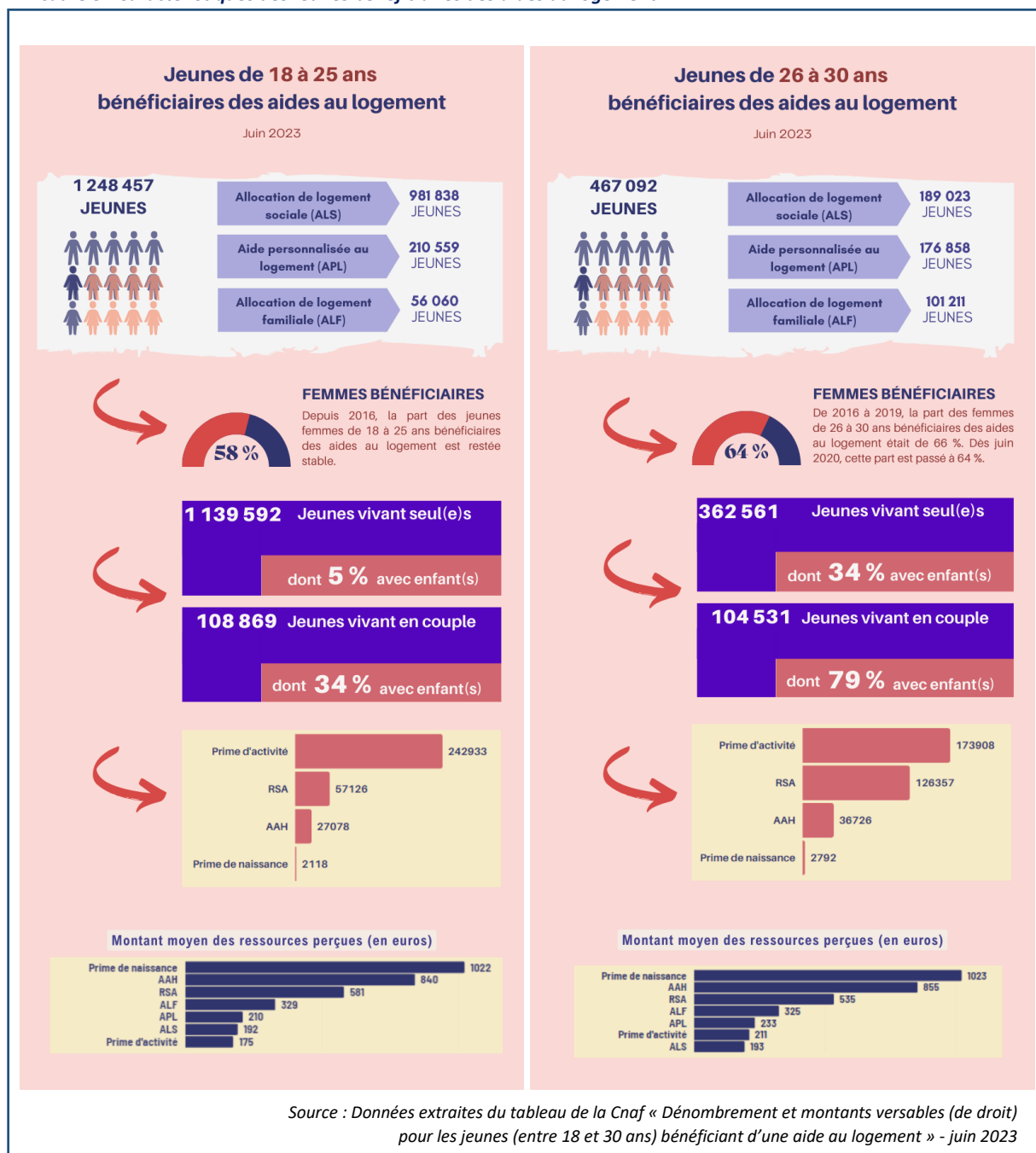
La typologie proposée par l'ODENORE distingue quatre types de non-recours ; au-delà de la distinction, il est essentiel d'analyser en profondeur la complexité de chaque registre explicatif du non-recours.

Non-connaissance (l'offre n'est pas connue)	Non-demande (l'offre est connue, mais n'est pas demandée)	Non-proposition (l'offre n'est pas proposée)	Non-réception (l'offre est connue, demandée, mais n'est pas reçue)
Non-information	Incapacité	Manque d'information	Manque de budget ou de places disponibles
Non-compréhension	Estime de soi	Manque de formation	Délais de traitement des demandes
Non-concernement	Sentiment de honte	Manque de réseaux	Erreurs administratives
	Preuve d'autonomie	Manque de temps	Abandons de parcours
	Critique des normes sociales dominantes	Manque de budget et de places disponibles	
	Critique du contenu de l'offre sociale	Protection des individus	
	Critique de la relation d'accueil et d'accompagnement	Principe de non-proactivité	
		Logique de rendement	
		Jugement au mérite	

<sup>52</sup> INJEP. Berhuet S., Brice-Mansencal L., Hoibian S., Millot C., Müller J. (CREDOC). (2022). *Baromètre DJEPVA sur la jeunesse 2021*. INJEP Notes & rapports/rapport d'étude.

<sup>53</sup> DREES. (2022). *Non-recours aux prestations sociales : le manque d'information en tête des motifs selon les Français*.

Encadré 5 : Caractéristiques des Jeunes bénéficiaires des aides au logement



- Des aides à vocation universaliste mais qui se complexifient selon les statuts

Les aides au logement, dont l'existence est plutôt bien connue du grand public, sont perçues comme peu stigmatisantes (peut-être du fait de leur universalisme qui enlève le jugement sur une prétendue situation d'assistanat<sup>54</sup> et d'une forte demande des jeunes sur les aides au logement<sup>55</sup>), font l'objet d'un faible taux de non-recours. Ces aides, directement fléchées vers les dépenses liées au logement ont un pouvoir solvabilisateur réel, et soutiennent l'accès et le maintien dans le logement des ménages aux revenus les plus modestes. Pour les jeunes, l'aide au logement est plus qu'une aide au paiement d'un loyer, puisqu'elle leur permet concrètement d'accéder à un (premier) logement, pierre angulaire de la construction de leur autonomie. Avant 2021, la prise en compte des ressources de l'année N-2 pouvait avantager le public jeune par rapport aux autres allocataires, puisque ceux-ci déclaraient bien souvent des revenus nuls et bénéficiaient alors d'aides au logement aux montants maximisés.

### Une réforme de 2021 qui segmente la jeunesse

La réforme des APL entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021 introduit deux changements majeurs :

- Une actualisation plus fréquente du montant de l'aide, recalculée tous les trimestres au lieu du recalcul annuel au 1<sup>er</sup> janvier précédemment ;
- La prise en compte de revenus plus récents pour calculer l'aide, passant des revenus de l'année N-2 aux revenus des 12 derniers mois glissants (M-13 à M-2 par rapport au mois de calcul de l'aide).

Ce dernier changement est rendu possible grâce à une récupération automatique par les Caf des ressources des ménages via le dispositif de ressources mensuelles (DRM). L'objectif étant de rendre « les aides au logement versées plus réactives lorsque les ressources des foyers varient et donc plus cohérentes avec leur situation économique »<sup>56</sup>. Toutefois, des mécanismes de correction et de protection existaient avant la réforme, pour tenir compte des changements de situations, tels que chômage, retraite, personne devenant titulaire des minima sociaux, etc. La réforme a, par ailleurs, remis à plat certains mécanismes qui n'avaient plus lieu d'être tels que la prise en compte forfaitaire, des situations de rupture de droit ou de droits prolongés dans certaines situations qui pouvaient paraître « indues », etc.

Indifféremment de l'âge de l'allocataire, la réforme crée pour les jeunes différentes situations, distinguant des statuts vis-à-vis de l'emploi ou de la formation ou des types de ressources, sans que ceux-ci ne soient pour autant corrélés à la situation financière des jeunes. Ainsi, la réforme conserve un système d'abattement fiscal pour les apprentis, qui a ensuite été étendu aux jeunes en contrat de professionnalisation<sup>57</sup>, et propose un système de prise en compte forfaitaire des revenus des étudiants, qu'ils soient boursiers ou non, salariés ou non<sup>58</sup>. Pour les étudiants, les revenus des parents

<sup>54</sup> Warin, P. (2016). *Le non-recours aux politiques sociales*. Libres cours Politique, Presses universitaires de Grenoble.

<sup>55</sup> INJEP, Berhuet S., Brice Mansencal L., Hoibian S., Millot C., Müller J. (CREDOC). (2022). *Baromètre DJEPVA sur la jeunesse 2021*.

<sup>56</sup> Cnaf. (2022). « Bilan économique et social de la réforme des aides au logement de 2021 », *L'e-ssentiel*. n°210 – 2022.

<sup>57</sup> Abattement mensuel égal au montant des revenus, sans que cet abattement ne puisse dépasser le montant mensuel du salaire minimum de croissance (SMIC). Autrement dit, seule la fraction mensuelle des revenus d'un alternant en contrat de professionnalisation dépassant le montant mensuel du SMIC, est prise en compte pour le calcul de l'aide au logement

<sup>58</sup> *Ministère chargé du logement. (2024). Les aides personnelles au logement*. Eléments de calcul :

Forfait ressources annuelles étudiants (en euros) (depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2024)		
	Locatif ordinaire	Foyer
Non boursiers	8400	6400
Boursiers	6700	5300

Si les revenus de l'étudiant salarié sont supérieurs au montant forfaitaire, seule est retenue pour le calcul de l'aide la différence entre les revenus et le montant du forfait.

ne sont pas pris en compte dans l'attribution de l'aide<sup>59</sup>, même si l'étudiant reste rattaché fiscalement au foyer de ses parents et quand bien même des transferts financiers familiaux existent.

Ces deux mécanismes – l'abattement fiscal ou le forfait – permettent en pratique de stabiliser le montant des aides au logement sur l'année et d'annuler les effets de la trimestrialisation. Pour les allocataires dont les revenus varient, le calcul renouvelé tous les trois mois ne permet plus d'anticiper le montant de l'aide effectivement perçue et produit une instabilité réelle pour les allocataires aux revenus irréguliers.

#### Des effets de « contemporanéisation » qui touchent fortement les jeunes actifs

En l'absence d'étude d'impact préalable à sa mise en œuvre, plusieurs organisations ont cherché à montrer les effets de la réforme, particulièrement sur les publics jeunes. Des études de l'Unhaj<sup>60</sup>, de l'Unaf<sup>61</sup> ou encore de l'Institut des politiques publiques<sup>62</sup> ont ainsi objectivé les baisses des montants et de la durée des aides versées aux jeunes actifs de moins de 25 ans. D'après l'étude réalisée par l'Unhaj, les baisses constatées pour ces travailleurs logés en résidence Habitat Jeunes représentent 100 € mensuels en moyenne, qu'il s'agisse de salariés en CDI ou dans des formes d'emplois précaires, avec une extinction accélérée de l'aide, constituant une perte brutale de revenus dès l'entrée en vigueur de la réforme.

Ces pertes sont en réalité le simple révélateur du barème des aides au logement, qui sont dégressives en fonction des ressources, et réduisent donc le gain financier au retour à l'emploi. En rendant plus contemporaine la mesure des ressources, la réforme rapproche ainsi le système effectif du barème théorique choisi par le législateur sans considération en termes de trajectoires de revenus. Précédemment, une évaluation forfaitaire permettait un traitement différencié d'une hausse de revenus chez un nouvel entrant sur le marché du travail et une hausse similaire de revenus chez quelqu'un « déjà inséré » dans la vie active.

A la différence des jeunes actifs, à niveau de revenu parfois égal, les alternants et étudiants n'ont pas connu de baisse de montant d'aide au logement perçu du fait de la réforme. Ces montants d'aides ne font pas non plus l'objet de recalcul trimestriel et sont ainsi stable sur l'année. Les deux mécanismes (abattement fiscal et forfaitisation des revenus) ont été mis en place avec l'intention annoncée de « protéger les jeunes en situation potentielle de fragilité ». Or la moitié (49 %) des 18-24 ans n'est plus ni en étude, ni en formation mais en voie d'insertion<sup>63</sup> ; de fait peu diplômés, ces jeunes occupent les emplois les plus précaires et peuvent enchaîner des périodes de chômage, des CDD, des contrats d'insertion comme le CEJ ou des missions d'intérim. Leurs revenus varient fortement d'un mois sur l'autre, et peuvent parfois être nuls. Ainsi, pour ces jeunes, le recalcul trimestriel qui visait à être au plus proche des ressources ne l'est pas : si un jeune a perçu trop de revenus d'un CDD ou d'une mission d'intérim de quelques semaines, ses APL baissent. Mais lorsqu'il n'est plus sous contrat et n'a donc plus de ressource, ses APL restent basses (voir encadré en page suivante).

<sup>59</sup> A l'exception des jeunes rattachés au foyer fiscal de leurs parents lorsque ces derniers sont redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (ex ISF)

<sup>60</sup> Unhaj. (2021). *Le temps réel de la réforme n'est pas celui des jeunes. Etude de l'impact de la réforme des APL sur les jeunes logés par le réseau Habitat Jeunes.*

<sup>61</sup> Unaf. (2021). *Impact de la réforme des APL.*

<sup>62</sup> Institut des Politiques Publiques – IPP. (2021). *Les aides au logement en temps réel : Évaluation d'impact* (No. Rapport IPP n°35).

<sup>63</sup> DREES. (2020). « Devenir adulte : comment évoluent les ressources ? Montant et composition des ressources des 18-24 ans à partir de l'enquête nationale sur les ressources des jeunes (ENRJ) ». *Les dossiers de la DREES*, n°48.

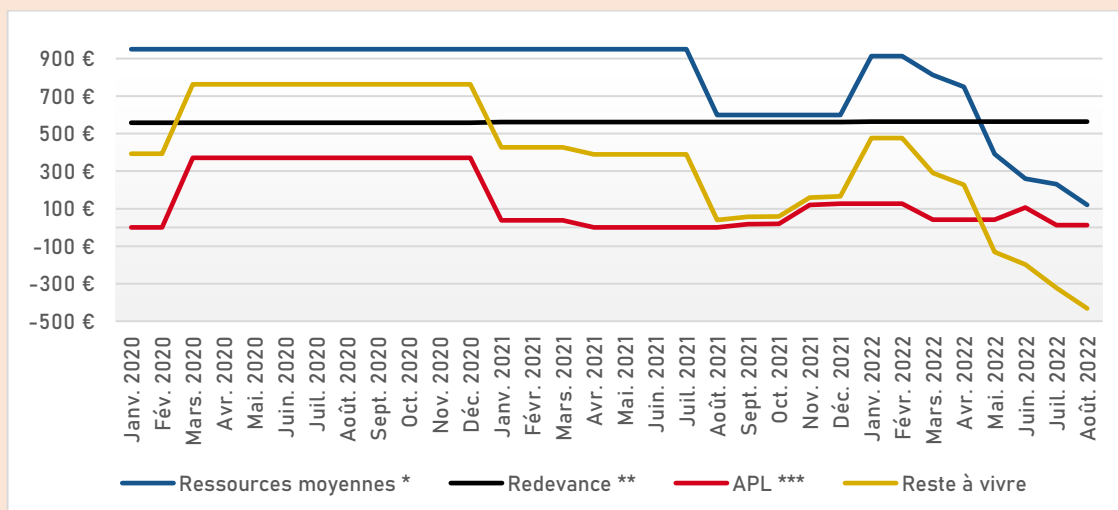
**Encadré 6 : Évolution du revenu mensuel moyen, des APL et du reste-à-vivre de Monsieur D, situation réelle extraite des données du fonds coup de pouce géré par l'Unhaj**

*Témoignage de Monsieur D., bénéficiaire du fonds coup de pouce, entretien téléphonique du 05/09/2022*

Monsieur D. a 22 ans et habite dans une résidence Habitat jeunes à Strasbourg depuis près de deux ans. Après son apprentissage, il a été embauché en juillet 2019 en CDD à temps partiel dans une entreprise de restauration en tant que commis de cuisine, avant d'y être recruté 6 mois plus tard en CDI, toujours à temps partiel. Ses revenus sont très variables, parfois « il faisait beaucoup d'heures par manque de personnel ». Ces mois-là, il pouvait gagner jusqu'à 1300 €, sans que ce ne soit bien sûr régulier. 18 mois après son embauche en CDI, en juillet 2021, le restaurant ferme et est mis en vente. Monsieur D. et son employeur s'accordent sur une rupture conventionnelle, monsieur D se trouve alors au chômage pendant quelques semaines. Il a retrouvé un contrat en intérim et travaillé d'août à décembre 2021 comme commis de cuisine dans une maison de retraite. Le contrat n'a pas été renouvelé. Il a alors demandé l'ouverture de ses droits à l'Aide au Retour à l'Emploi (ARE) en janvier 2022, qu'il percevra jusqu'en mars avant d'enchaîner pendant 2 mois les missions d'intérim. Au mois de mai, il tombe malade et doit être hospitalisé. Dans l'incapacité de travailler pendant plusieurs mois, il dit avoir « vraiment souffert mais ça va beaucoup mieux, l'hôpital et les équipes ici m'ont beaucoup aidé ». Une demande d'Affectation Longue Durée (ALD) a été validée par la CPAM en juin, un dossier pour le versement d'indemnités journalières est en cours. Dans l'attente, monsieur D se trouve sans ressources, Pôle Emploi ayant stoppé le versement de l'ARE suite à la demande d'ALD.

Du fait de ses précédents revenus, les aides au logement de monsieur D. avaient commencé à baisser dès décembre 2020, passant avec l'entrée en vigueur de la réforme de 371€ mensuel en 2020 à 37€ pour les trois premiers mois de 2021, avant de devenir nuls entre avril et septembre 2021. Pourtant, fin juillet, monsieur D se trouve sans emploi et, même s'il parvient à retrouver une mission en intérim rapidement, le mois d'août le laisse avec 125€ de reste-à-vivre une fois ses charges liées au logement payées. Jusqu'en décembre, ses revenus restent moins élevés que dans son précédent contrat (600€ en moyenne, contre 900€ précédemment) mais ses APL tardent à s'ajuster : ce n'est qu'en novembre que le montant remonte à 120€. Jusqu'en février 2022, l'APL de monsieur D est maintenue à 127€, avant de rebaisser à 41€ pour les trois mois suivants. Pendant cette période, la situation et les revenus de monsieur D sont très instables, et son hospitalisation en mai aggrave encore la situation : sans revenus du travail, sans ARE et en attente d'IJ, monsieur D touche alors 12€ d'APL. C'est à ce moment-là que l'équipe de sa résidence lui propose d'effectuer différentes demandes d'aides, dont celle du Fonds coup de pouce, instruite par l'Unhaj avec des moyens obtenus dans le cadre de la Stratégie de lutte contre la pauvreté.

*Évolution du revenu mensuel moyen, de la redevance des APL et du reste-à-vivre de Monsieur D*



Source : Situation réelle extraite des données du fonds coup de pouce géré par l'Unhaj, 2024

.../...



.../...

Tableau récapitulatif de la situation professionnelle, des ressources et aides au logement de Monsieur D, situation réelle extraite des données du fonds coup de pouce géré par l'Unhaj

Mois	Situation	Ressources moyennes *	Redevance **	APL ***	Reste à charge	Reste à vivre
Janv. 2020	CDD temps partiel cuisine	950 €	558 €	- €	558 €	392 €
Fév. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	- €	558 €	392 €
Mars. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Avr. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Mai. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Juin. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Juil. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Août. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Sept. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Oct. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Nov. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Déc. 2020	CDI temps partiel cuisine	950 €	558 €	371 €	187 €	763 €
Janv. 2021	CDI temps partiel cuisine	950 €	561 €	37 €	524 €	426 €
Févr. 2021	CDI temps partiel cuisine	950 €	561 €	37 €	524 €	426 €
Mars. 2021	CDI temps partiel cuisine	950 €	561 €	37 €	524 €	426 €
Avr. 2021	CDI temps partiel cuisine	950 €	561 €	- €	561 €	389 €
Mai. 2021	CDI temps partiel cuisine	950 €	561 €	- €	561 €	389 €
Juin. 2021	CDI temps partiel cuisine	950 €	561 €	- €	561 €	389 €
Juil. 2021	CDI temps partiel cuisine	950 €	561 €	- €	561 €	389 €
Août. 2021	Interim	600 €	561 €	- €	561 €	39 €
Sept. 2021	Interim	600 €	561 €	18 €	543 €	57 €
Oct. 2021	Intérim	600 €	561 €	19 €	542 €	58 €
Nov. 2021	Intérim	600 €	561 €	120 €	441 €	159 €
Déc. 2021	intérim	600 €	561 €	127 €	434 €	166 €
Janv. 2022	Chômage	914 €	564 €	127 €	437 €	477 €
Févr. 2022	Chômage	914 €	564 €	127 €	437 €	477 €
Mars. 2022	Extra et chômage	813 €	564 €	41 €	523 €	290 €
Avr. 2022	Extra et chômage	750 €	564 €	41 €	523 €	227 €
Mai. 2022	Malade et chômage	391 €	564 €	41 €	523 €	- 132 €
Juin. 2022	Malade et chômage	260 €	564 €	106 €	458 €	- 198 €
Juil. 2022	Malade et chômage	230 €	564 €	12 €	552 €	- 322 €
Août. 2022	Malade et chômage	120 €	564 €	12 €	552 €	- 432 €

\* déclaratif

\*\* d'après les quittances du logement Habitat Jeunes

\*\*\* d'après l'attestation de paiement Caf, éditée le 12/09/2022

Source : Situation réelle extraite des données du fonds coup de pouce géré par l'Unhaj, 2024

### Une compensation temporaire pour les jeunes actifs

Début 2021, Le groupe paritaire Action Logement a été sollicité pour que l'une des aides déjà déployée dans le cadre de son plan d'investissement volontaire devienne une forme de compensation suite à la réforme des APL, notamment à destination des jeunes actifs, particulièrement touchés par des baisses d'APL aussi importantes que brutales.

La mesure compensatoire ainsi proposée est constituée d'une prime de 1000 €, au bénéfice des salariés de moins de 25 ans ayant pris leur premier poste il y a moins de 18 mois et rémunérés entre 0,3 et 1,1 Smic (revenus bruts compris entre 467 et 1711 €). Lancée en février 2021, l'aide a été prise d'assaut et l'enveloppe épuisée en 2 semaines.

En juillet 2021<sup>64</sup>, une nouvelle enveloppe est disponible pour une aide « Mon job mon logement » aux critères revus<sup>65</sup>, ciblant les jeunes salariés qui entrent dans l'emploi avec un contrat de travail de moins de 6 mois et des revenus compris entre 30 et 100 % du Smic, mais également les personnes « renouant avec l'emploi » après une période de chômage, ou ceux qui souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail ou qui suivent une formation. Dans les derniers cas, ces salariés doivent disposer de revenus équivalents à 1,5 Smic maximum. Le montant de l'aide est toujours de 1000 €. Les bénéficiaires doivent tous justifier d'un bail signé moins de 3 mois auparavant.

D'après le rapport d'activité d'Action Logement<sup>66</sup>, en 2021, un peu moins de 150 000 personnes ont perçu cette aide de 1000 €. Parmi ces bénéficiaires, 59 % ont moins de 25 ans, 50 % sont alternants, et leur salaire moyen brut est de 1 360 € par mois. Le rapport poursuit « En février 2021, dans le cadre de son plan de soutien à la reprise économique, Action Logement a élargi cette aide aux entrants dans la vie active : 36 000 bénéficiaires. En juillet, le dispositif a été revu : la nouvelle aide Mon Job, Mon Logement a été accordée à 34 500 jeunes gagnant jusqu'à 2 404 € bruts par mois et signant leur premier bail dans le cadre de leur premier contrat de travail. » Entre 88 500 et 70 500 jeunes de moins de 25 ans ont ainsi pu bénéficier de cette aide, chiffre qui reste éloigné des 589 000 non-étudiants de moins de 25 ans allocataires des aides au logement en décembre 2020. Parmi ces jeunes, des alternants ont également bénéficié de l'aide, alors qu'ils ont été bien moins touchés par les effets de la réforme.

Ce type d'aide ponctuelle n'est par définition pas structurelle et ne relève pas du droit commun. Son attribution apparaît moins « juste » que les APL dans son adaptation aux ressources réelles des demandeurs. L'aide reste soumise à des enveloppes définies par le groupe, ce qui a pu générer de nombreuses tensions : épuisement rapide de l'aide en février, entre février et juillet 2021, l'aide n'était pas disponible et, à compter de juillet, le nombre de demandes a fait l'objet d'un quota quotidien, pour tenter de réguler la demande et tenir les délais d'instruction. En 2022, l'enveloppe a été épuisée courant novembre, et a bénéficié à 110 000 salariés. Elle n'a pas été reconduite en 2023 et n'a pas été inscrite dans les objectifs de la convention quinquennale liant Action Logement et l'État.

<sup>64</sup> [Action Logement. \(2021\). Mon job, mon logement ! Une aide de 1 000€ pour l'installation des actifs. Communiqué de presse.](#)

<sup>65</sup> **Un dispositif pour ceux qui entrent dans l'emploi** : Pour les salariés de moins de 25 ans travaillant dans des entreprises privées ou agricoles ; ils doivent avoir un revenu compris entre 30 et 100 % du SMIC ; ils doivent avoir signé leur contrat de travail depuis moins de 6 mois ; ils doivent disposer d'un bail depuis moins de 3 mois.

**Un dispositif qui s'applique aussi à ceux qui renouent avec l'emploi ou changent d'emploi** : Pour les salariés, sans condition d'âge, qui démarrent une activité (premier emploi ou alternance ou reprise d'un emploi après une période de chômage) et dont le revenu est inférieur à 1,5 SMIC. Ils doivent disposer d'un bail depuis moins de 3 mois ; Pour les salariés des entreprises en formation et dont le revenu est inférieur à 1,5 SMIC. Ils doivent disposer d'un bail depuis moins de 3 mois.

**Un dispositif qui soutient ceux qui se rapprochent de leur lieu de travail** : Pour les salariés qui en déménageant se rapprochent de leur lieu de travail et réduisent leur temps de trajet en voiture à moins de 30 minutes ou utilisent dorénavant les transports en commun et dont le revenu est inférieur à 1,5 SMIC. Ils doivent disposer d'un bail depuis moins de 3 mois.

<sup>66</sup> [Action logement. \(2022\). Rapport d'activité 2021.](#)

Les acteurs du logement et de la solidarité seront, par ailleurs, particulièrement vigilants à la préservation d'une aide au logement à part entière, mobilisée pour faire face à une charge de logement bien identifiée : l'APL ne saurait être intégrée ou corrélée à un ensemble d'aides sociales (tel que cela pourrait être envisagé dans le cadre d'une éventuelle mise en œuvre d'une réforme sur la « solidarité à la source »)<sup>67</sup>.

» **RECOMMANDATION 3** : Étendre les dispositions de l'article R. 822-18 du CCH aux jeunes actifs de moins de 25 ans, mettre en place un abattement sur leurs revenus dans la limite d'un SMIC mensuel. Autrement dit, seule la fraction des revenus d'un jeune actif dépassant le montant du SMIC est prise en compte pour le calcul de l'aide au logement, permettant ainsi une stabilité de l'APL pour ces jeunes.

- La nécessité de renforcer les APL pour soutenir la mobilité des jeunes

Les jeunes sont plus mobiles que le reste de la population : 61 % des 15-25 ans décohabitants sont dans leur logement depuis moins d'un an contre 12,7 % pour le reste de la population<sup>68</sup>. En cas de changement de département, le dossier d'allocation logement passe d'une Caf à l'autre, ce qui entraîne des délais supplémentaires dans le traitement des dossiers. Lorsqu'un jeune intègre un logement, le délai moyen de versement des aides est d'environ une quinzaine de jours. Selon la Cnaf, deux tiers des Caf ont des délais de traitement « corrects », mais un tiers ont une « marge d'amélioration significative »<sup>69</sup>.

» **RECOMMANDATION 4** : Raccourcir les délais de traitement d'une demande d'aide personnelle au logement (APL), notamment lors d'un changement de département.

Les alternants, qui partagent leur temps entre leur lieu de formation et leur entreprise, doivent souvent assumer deux loyers, une charge financière lourde et peu prise en compte par les dispositifs actuels d'aide au logement. De nombreux alternants se retrouvent en difficulté financière, notamment lorsque leurs lieux de résidence sont éloignés ou lorsque des solutions de transport adaptées ne permettent pas un logement unique, même au sein d'un même département.

Certaines Caf expérimentent d'ores et déjà l'attribution d'une aide au logement pour chacune des deux résidences occupées par des jeunes en mobilité, principalement des alternants. Or l'APL ne peut normalement être perçue que pour la résidence principale d'un ménage, occupée pendant au moins 8 mois de l'année. Ainsi, la possibilité de ne percevoir une aide pour se loger que pour l'un des logements pourtant nécessaires à la poursuite d'une formation constitue un réel frein à la mobilité des jeunes et à leur insertion.

» **RECOMMANDATION 5** : En cas de double résidence pour les jeunes alternants dont le lieu de l'entreprise et le lieu de formation ne sont pas à proximité, autoriser le versement d'une double APL.

<sup>67</sup> USH. (2019). *Revenu universel d'activité. Pourquoi le Mouvement Hlm s'oppose à l'intégration des aides au logement au Revenu universel d'activité*.

<sup>68</sup> USH. (2024). Le logement des jeunes : analyse des besoins et panorama des réponses existantes dans le parc social.

<sup>69</sup> Audition de Nicolas Grivel, directeur général de la Cnaf par la commission insertion du COJ.

### 1.2.2- Des dispositifs de garantie et de cautionnement qui visent à faciliter l'accès au logement mais aux approches restrictives

Afin de sécuriser le paiement des loyers, les bailleurs peuvent demander un cautionnement ou souscrire une assurance loyer impayé. L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989<sup>70</sup> en précise les contours. Une assurance loyer impayé correspond à une souscription onéreuse alors que le système de garantie Visale est un service gratuit pour le propriétaire et le locataire. Les propriétaires ne peuvent cumuler assurance loyer impayé et garantie que pour les étudiants et les apprentis<sup>71</sup>. La personne qui se porte caution peut être une personne physique ou un tiers. Si les bailleurs privés font historiquement plus appel à de la garantie personne physique, les bailleurs sociaux, spécifiquement pour les jeunes, font de plus en plus appel à la garantie Visale.

Il convient de noter qu'il existe une confusion entre « dépôt de garantie » versé par le locataire à son entrée dans les lieux et « caution » (cautionnement ou garantie des loyers impayés ou VISALE).

« La chose qui me fait peur, c'est la caution qui peut atteindre presque 2000 €, plus les honoraires. C'est presque 3000 € à sortir d'entrée de jeu. Et c'est sans compter les frais, l'achat des meubles. »

Jeune accompagné par la Fondation Apprentis d'Auteuil

Tous les bailleurs ne sécurisent pas leurs impayés avec des instruments dédiés ; parmi les bailleurs privés, ils ne sont que 65 % à le faire<sup>72</sup>. D'après l'enquête de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) réalisée auprès d'un panel de consultants d'ADIL en 2018 et avant le lancement des campagnes de communication autour de Visale, 47 % utilisent la caution personne physique, 14 % la garantie loyers impayés (GLI) et 3 % la garantie Visale.

- [La forte mobilisation d'Action Logement avec le déploiement de la garantie Visale et de l'avance Loca-pass](#)

#### L'avance Loca-Pass

Pour les jeunes qui ne peuvent déboursier le montant du dépôt de garantie au moment de l'entrée dans le logement, moment généralement générateur de nombreuses dépenses (ouvertures de compteurs et de contrats, coût du déménagement, achat de meubles et autres fournitures, etc.), l'avance Loca-Pass peut permettre de lisser dans le temps cette dépense (exemple avec les montants et durées maximum : un dépôt de garantie de 1200 € peut correspondre à un remboursement de 48 € par mois pendant 25 mois).

Les jeunes de moins de 30 ans sont éligibles à cette aide accordée par Action Logement dès lors qu'ils répondent au critère de recherche d'emploi, de situation d'emploi ou de formation en alternance.

<sup>70</sup> [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) : « Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22. Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;  
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. »

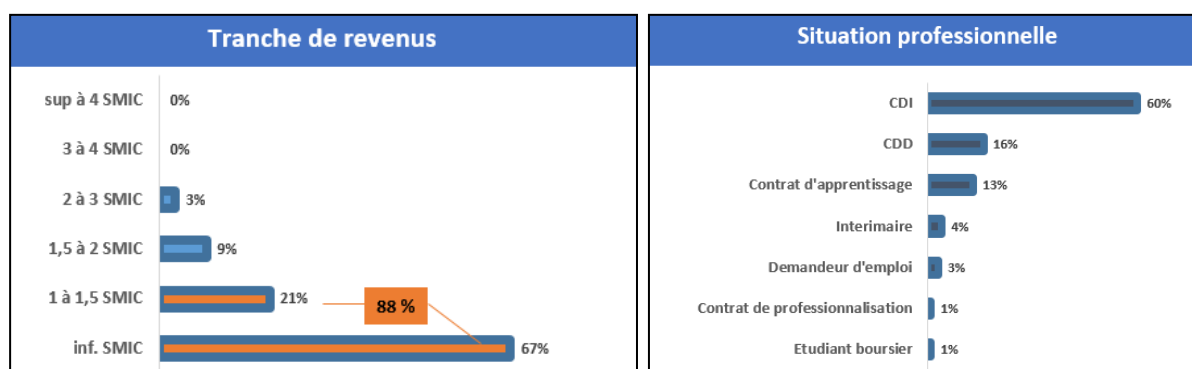
<sup>71</sup> [Article 55 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#)

<sup>72</sup> [ANIL. \(2019\). Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés. Pratiques et appétence des bailleurs ayant consulté une ADIL.](#)

Il s'agit d'un prêt à taux zéro pour financer gratuitement le dépôt de garantie, dans la limite de 1200 €. Le remboursement se fait en 25 mois maximum.

En 2023, 37 674 aides ont été délivrées, et les jeunes de moins de 30 ans représentent 42 % des bénéficiaires<sup>73</sup> (soit 15 823 jeunes bénéficiaires). Leurs revenus sont inférieurs au SMIC pour 67 % d'entre eux et inférieurs à 1,5 SMIC pour 88 % d'entre eux. Ils sont majoritairement en CDI. Près de 60 % de ces jeunes bénéficiaires sont célibataires et 67 % résident dans le parc social conventionné.

Figure 3 : Répartition des jeunes bénéficiaires de Loca-Pass par tranche de revenus et selon leur situation



Source : Action Logement (avril 2024)

### La garantie Visale

Le dispositif Visale, développé et géré par l'APAGL, une filiale du groupe Action Logement, est un outil gratuit accessible aux jeunes et permet de garantir au propriétaire le paiement des loyers impayés (voir encadré 7). Ce dispositif bénéficie d'un développement particulier auprès des publics jeunes :  **parmi les 1,2 millions de garanties Visale délivrées depuis 2016, 91 % (dont 55 % d'étudiants) ont moins de 30 ans.**

Figure 4 : Evolution du nombre de contrat Visale depuis 2016 (2024=S1)



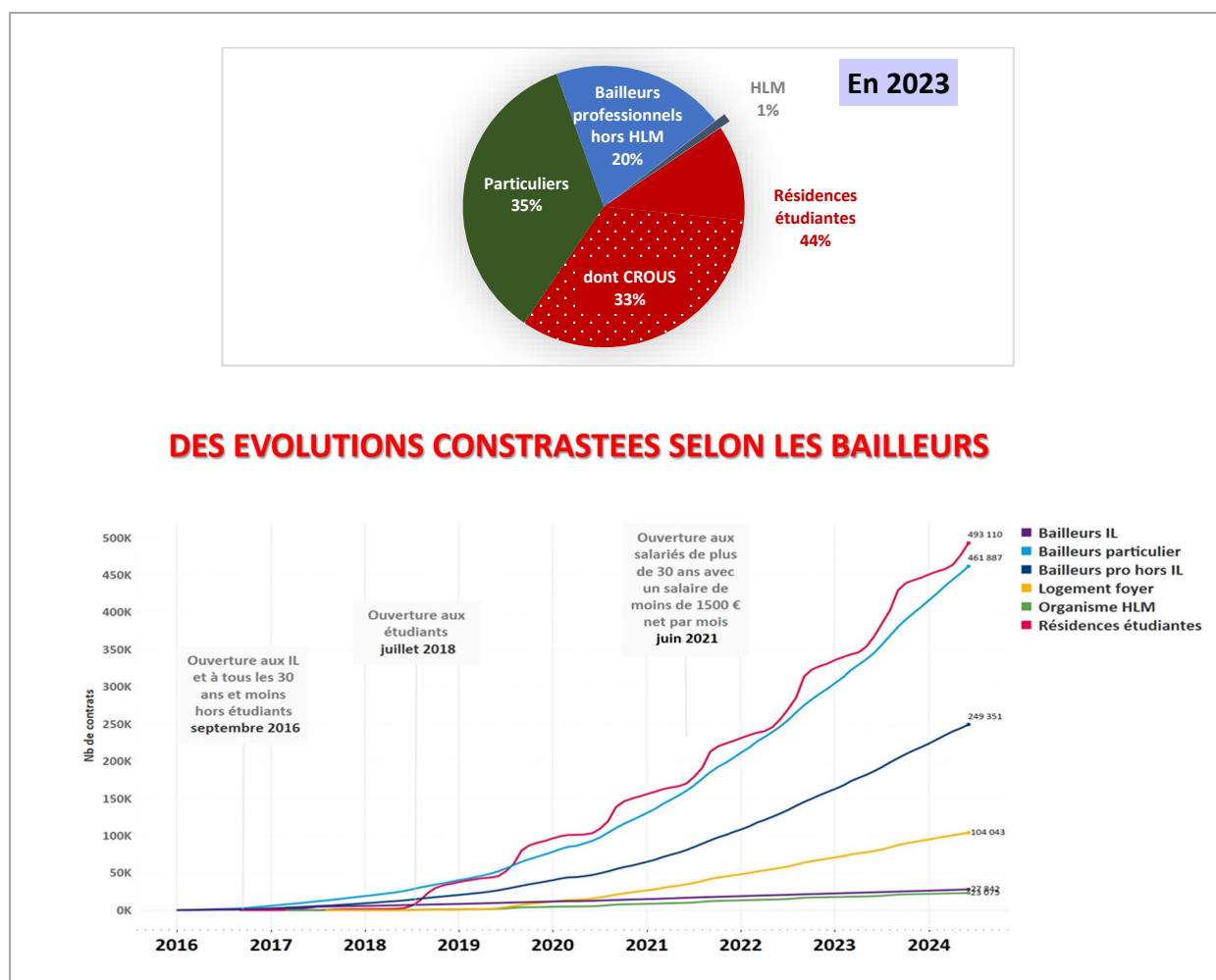
Source : Action Logement (avril 2024)

<sup>73</sup> Cette aide est également accordée aux salariés d'entreprise du secteur privé non agricole

Le dispositif a été élargi successivement à différents publics, avec notamment les étudiants en 2018 ou encore les travailleurs saisonniers en 2024. Plusieurs facteurs appuient la progression du dispositif auprès des différentes cibles, définies par les partenaires sociaux (parfois à la demande de l'État) : une plus forte mobilité, une plus grande précarité de l'emploi.

Depuis l'ouverture en 2018 aux étudiants, les résidences étudiantes, notamment les CROUS, sont devenus les premiers bailleurs utilisant la garantie Visale, pour partie grâce à la mise en œuvre d'un partenariat avec le CNOUS. Des démarches similaires ont été entreprises pour faciliter le déploiement de Visale dans les structures collectives (résidences sociales FJT notamment).

Figure 5 : Les bénéficiaires de Visale selon le type de bailleurs



Source : Action Logement (avril 2024)

Néanmoins, si les bailleurs particuliers sont les deuxièmes types de bailleurs à utiliser le dispositif, il convient de noter que 70 % des jeunes vivent dans le parc privé ; ces derniers sous-utilisent donc le dispositif. Selon l'APAGL qui développe ce produit, les bailleurs privés sont très ancrés dans la culture de la personne privée pour le cautionnement et ne connaissent pas forcément la garantie Visale. L'ANIL a montré en 2019 que 64 % des propriétaires qu'elle a interrogés sur la question des risques d'impayé ne connaissaient pas son existence<sup>74</sup>. Cette enquête a été réalisée en 2018 avant le lancement des campagnes de communication de Visale et sans nouvelle étude depuis, ce constat doit être nuancé.

<sup>74</sup> ANIL. (2019). *Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés. Pratiques et appétence des bailleurs ayant consulté une ADIL.*

► **RECOMMANDATION 6 :** Sensibiliser les bailleurs privés à la garantie Visale via le renforcement des partenariats entre les fédérations de bailleurs privés, l'APAGL, ainsi que les ADIL et évaluer son utilisation effective en prêtant une attention particulière aux discriminations subies par les jeunes.

*NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définis par les partenaires sociaux.*

► **RECOMMANDATION 7 :** Evaluer la mobilisation par les étudiants et alternants du dispositif Visale dans le parc social en lien avec l'APAGL et l'USH et évaluer l'opportunité d'élargir Visale à tous les jeunes de moins de 30 ans accédants au parc social.

*NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définis par les partenaires sociaux.*

### Encadré 7 : Présentation de la garantie Visale

La loi ALUR de 2014 annonçait la mise en place d'une garantie universelle des loyers qui s'est transformé en Garantie Visale (Visa pour le logement et l'emploi) lors de la signature de la convention quinquennale entre l'État et Action Logement en 2016. Cette garantie était originellement à destination du parc privé.

#### ► Nature et caractéristiques de l'aide

Il s'agit d'une **caution gratuite dispensant de garant, pouvant couvrir jusqu'à 36 mois d'impayés sur toute la durée du bail** afin de sécuriser les propriétaires (dans la limite de 9 mois pour les étudiants et alternants qui entrent dans un logement du parc social).

#### ► Bénéficiaires

Elle est ouverte à :

- tous les **jeunes de 18 à 30 ans** et,
- pour les plus de 30 ans, aux **salariés en mobilité ou aux salariés très modestes** (qui gagnent moins de 1500 € nets par mois).

L'obtention d'un visa avant la signature du bail se concrétise après inscription sur [visale.fr](https://visale.fr).

#### Quelques chiffres :

- Depuis sa création en 2016, la Garantie Visale a été délivrée à 1,2 million de ménages (319 107 en 2023).
- La convention du groupe Action Logement prévoit un objectif de 2,1 millions de garanties Visale entre 2023 et 2027.
- A partir de l'été 2024, Visale sera élargie aux travailleurs saisonniers, afin de pouvoir couvrir des contrats de baux beaucoup plus courts pour les saisonniers, jeunes ou non.

#### ► Son action sur les impayés

Le taux d'activation des garanties Visale sur les impayés représente un montant conséquent, soit plusieurs milliards d'euros, pour Action Logement Services (ALS). En cas d'impayés, Action Logement procède au recouvrement, à l'amiable prioritairement. Le taux d'impayé est aujourd'hui maîtrisé aux alentours de 5,5 %.

Les publics les plus concernés par les impayés sont ceux dans les systèmes d'intermédiation locative. À l'inverse, le taux d'impayé est plus faible chez les étudiants. Quant aux salariés modestes, ils sont dans la moyenne.

La convention quinquennale prévoit 520 millions d'euros pour couvrir les impayés de Visale, soit un peu plus de 100 millions d'euros par an, mais cela relève d'un choix des partenaires sociaux de prendre en charge cette dépense afin de permettre à l'immense majorité des locataires qui paient leur loyer d'accéder à un logement qu'ils n'auraient pas eu sans cette garantie Visale. Action Logement a ainsi demandé à l'État s'il pouvait sur-garantir cette garantie Visale, car la société de financement ALS risque d'arriver à une limite prudentielle par rapport à ce qu'elle couvre.

*Source : Audition de Nadia BOUYER, Directrice générale d'Action Logement, lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 avril 2024*



Action Logement mène actuellement une réflexion sur les personnes de plus de 30 ans ayant un statut de travailleur indépendant et qui ne sont aujourd'hui pas éligibles à la garantie Visale. Le groupe a par ailleurs mené une expérimentation sur les baux glissants et envisage la possibilité d'utiliser la garantie Visale.

Il convient de noter qu'en 2023, Action Logement a délivré près de 800 000 garanties Visale pour ne signer au final que 319 000 contrats. S'il est simple d'obtenir une Visale, la transformation en contrat n'est pas évidente. Certains propriétaires annoncent accepter la garantie Visale, or la contractualisation ne s'effectue pas dans les faits.

Selon les règles de l'APAGL qui gère la garantie Visale<sup>75</sup>, les jeunes ne doivent pas avoir un taux d'effort (loyer/ressources) supérieur à 50 % et les ressources moyennes mensuelles hors étudiants des bénéficiaires de la Visale est de 1 944 €, alors que les ressources moyennes des jeunes décohabitants est de 939 €<sup>76</sup>. Si cautionner au-delà de 50 % de taux d'effort serait un risque pour Action logement mais aussi pour le jeune, le dispositif exclut de fait une partie de la jeunesse la plus précaire, comme les jeunes ayant contractualisé un CEJ, faute de ressources suffisantes.

Les jeunes ni étudiants, ni apprentis, titulaires d'un bail dans le parc social sont aussi exclus du dispositif Visale.

- [Les garanties privées : des dispositifs payants qui ne couvrent pas tous les publics jeunes](#)

Dans le parc locatif privé, 14 % des propriétaires utilisent des assurances privées de loyers impayés<sup>77</sup> qui ne sont pas cumulables avec la garantie Visale sauf pour les étudiants et les apprentis<sup>78</sup>. On compte différents types d'assurances de loyers impayés : l'assurance à la charge du propriétaire (ACP) comme la Garantie Loyers Impayés (GLI) ou les assurances à la charge du locataire (ACL) comme GarantMe, Cautionéo ou Youse.

#### **Encadré 8 : Quelques exemples d'assurances privées de loyers impayés**

##### ► Le prix

Toutes les assurances de loyers impayés sont payantes à la différence de la garantie Visale<sup>79</sup>.

**Cautionéo** coûte entre 158,9 € par an pour les étudiants, les agents de la fonction publique ou militaire pour les loyers de moins de 450 € par mois et le coût monte si le titulaire du bail n'est ni étudiant, ni agent de la fonction publique, ni militaire : 210 € par an pour un loyer à 500 €, 252 € par an pour un loyer à 600 €, 294 € par an pour un loyer de 700 €, 336 € pour un loyer de 800 €, 420 € pour un loyer de 1000 €.

**Garantme** a un montant forfaitaire à hauteur de 150 € pour tous les loyers inférieurs à 360 € par mois. Le montant est ensuite de 270 € par an pour un loyer à 500 € par mois, 324 € par an pour un loyer à 600 €, 378 € par an pour un loyer de 700 €, 432 € par an pour un loyer de 700 €, 540 € pour un loyer de 1000 €.

##### ► Les critères

Pour **Cautionéo**, sont éligibles les étudiants, les salariés en CDD ou CDI, les retraités, les indépendants, les agents de la fonction publique, les chefs d'entreprises, les « expatriés ». Il n'est pas fait mention des personnes en contrats saisonniers, en contrat à durée déterminée d'insertion ou encore des intérimaires<sup>80</sup>.

Pour **Garantme**, sont éligibles les étudiant (avec ou sans revenus), expatrié (étudiant ou travailleur), jeune actif (salarié ou indépendant), auto-entrepreneur, intermittent du spectacle, en profession libérale, retraité. Les profils les plus vulnérables, notamment les intérimaires ne sont pas éligibles<sup>81</sup>.

<sup>75</sup> Action Logement. (2023). Directive Action logement, « Sécurisation locative Visale »

<sup>76</sup> INSEE. (2014). *Enquête sur les ressources des jeunes*.

<sup>77</sup> ANIL. (2019). *Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés. Pratiques et appétence des bailleurs ayant consulté une ADIL*.

<sup>78</sup> ANIL. (2024). *Les garanties pour louer un logement*. Site internet de l'ANIL.

<sup>79</sup> Source des chiffres indiqués dans les paragraphes qui suivent : *Simulations réalisées le 14 novembre 2024 sur le site*

<sup>80</sup> Cautionéo. (2024). *Qui est éligible ?*. Site internet de Cautionéo.

<sup>81</sup> Garantme. (2024). *Qui est éligible à la garantie garantme*. Site internet de Garantme.



Selon la FNAIM, l'accès au logement des plus défavorisés aurait été entravé par l'interdiction du cumul du cautionnement apporté par le locataire avec la garantie souscrite par le propriétaire bailleur<sup>82</sup>. Ainsi, un candidat ne disposant pas de revenus supérieurs à 3 fois le montant du loyer (règle de l'assureur identique aux règles de limite des banques pour éviter le surendettement) avait la possibilité avant cette loi de proposer une caution. Depuis la loi Molle, cette possibilité n'existe plus et l'accès à un logement dont le propriétaire a souscrit une GLI n'est plus possible dans ce cas de figure.

Il convient de rappeler que le cumul des différentes formes de garanties pourrait tendre dans la pratique à des demandes croissantes de garanties, ne favorisant pas dans les faits les ménages qui ne disposeraient pas de ces différentes possibilités. Dans un contexte de pénurie de logements et de forte concurrence entre demandeurs, l'universalité d'un système de garantie pourrait être à reconsidérer.

L'UNCLLAJ en 2020<sup>83</sup> a souligné que les garanties institutionnelles subissent la concurrence des garanties privées, qui ne sont pourtant pas toujours accessibles pour des jeunes en entrée dans le logement. Se pose ainsi la question de l'efficacité de la garantie Visale dans des zones où le parc locatif est particulièrement tendu et de la simplification de son activation pour les propriétaires privés non rompus à cette démarche.

« J'avais la garantie Visale mais certains propriétaires considéraient qu'elle n'était pas suffisante. Alors ils demandaient un garant en plus. Et beaucoup m'ont demandé à ce que ce garant soit lui-même propriétaire ».

« Chercher un logement, c'est comme un casse-tête. [...] Ils demandent plein de trucs : le garant doit gagner 3 fois le prix du loyer, la caution... La recherche d'un logement c'est très compliqué ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

- Vers une garantie universelle des loyers ?

Au-delà du nécessaire élargissement, de la diversification et de l'abordabilité de l'offre de logement, un système de sécurisation de l'accès et du maintien dans le logement est indispensable, à travers une garantie universelle des loyers (GUL).

Celle-ci doit s'inscrire dans une démarche prospective et se concevoir comme une notion de portée générale, permettant de lever les freins économiques, réglementaires ou institutionnels qui limitent actuellement la mise en œuvre effective du droit au logement.

L'objectif est de sécuriser la relation contractuelle liant bailleur et locataire et d'assurer le paiement du loyer, la crainte de l'impayé constituant un obstacle psychologique important à la mise en location d'un logement par un propriétaire individuel, particulièrement à l'endroit d'un public jeune, dont les ressources sont structurellement moins élevées et la situation familiale ou socio-professionnelle jugée moins stable.

<sup>82</sup> Article 55 loi Molle n° 2009-323 modifiant l'article 22-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

<sup>83</sup> UNCLLAJ. (2020). *Pas de garant, pas de logement ? – analyse de l'impact des systèmes de garanties locatives sur le logement des jeunes*.

La GUL s'appuie sur cinq principes :

- L'universalité : tous les résidents en France sont potentiellement concernés s'ils rencontrent une difficulté d'accès ou de maintien dans un logement locatif.
- La continuité et l'égalité des droits : la GUL ne doit pas reposer sur une notion de possibilité mais sur la notion de droit. La totalité du parcours résidentiel doit être couverte : accès, vie dans le logement, conditions de sortie.
- Une gestion collective et partagée des risques : la GUL ne repose pas sur un seul dispositif ou sur un seul acteur. L'ensemble des partenaires et des financeurs doivent y participer afin d'accéder à un droit réel et non pas simplement formel.
- La responsabilisation de tous les acteurs : le système de garantie ne doit déresponsabiliser ni les bailleurs, ni les locataires face à leurs obligations respectives.
- La simplicité d'accès aux droits : l'objectif est d'arriver à une logique de guichet polyvalent de l'ensemble des aides que peut solliciter une personne en difficulté de logement.

Depuis l'émergence du concept au début des années 2000, le principal écueil d'un dispositif universel s'est heurté à son mode de financement. Aujourd'hui le débat revient à l'Assemblée nationale<sup>84</sup> en faisant référence à la loi ALUR<sup>85</sup>, qui préconisait alors un financement public de l'État avec un dispositif de gestion sous forme d'agence. Dans le cadre budgétaire actuel, ce type de financement apparaît comme difficilement atteignable.

Une proposition avait été formulée au milieu des années 2000 par les partenaires sociaux, préconisant un financement partagé entre une cotisation émanant des propriétaires de l'ordre de 1 % des loyers, complétée par un financement d'Action Logement et de l'État. Cette proposition permettait de limiter le coût pour les propriétaires en deçà des dispositifs assurantiels privés toujours en vigueur, qui excluent les publics les plus modestes ou précaires. Elle permettait par ailleurs, de limiter le risque de désintérêt pour l'investissement locatif d'une cotisation plus importante. Cette proposition constituait et pourrait toujours constituer un élément central d'un statut du bailleur privé.

Ce dispositif n'aurait de sens que s'il était rendu obligatoire afin d'atteindre un niveau de mutualisation des risques qui permette son universalité.

» **RECOMMANDATION 8** : Relancer une réflexion sur une garantie universelle des loyers qui permet à tous d'accéder à un logement.

<sup>84</sup> A titre indicatif : [Assemblée nationale. \(2024\). Rapport d'information de la commission des affaires économiques sur a proposition de loi, pour louer en toute confiance. Rapport n°2202.](#) ou [Amendement n°II-CE96 au Projet de loi de finances pour 2025, déposé le 18 octobre 2024 \(rejeté\).](#)

<sup>85</sup> L'article 23 de la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové](#), dite loi « Alur », a instauré la garantie universelle des loyers (GUL) en remplacement de la garantie universelle des risques locatifs (GRL), pour les contrats de location conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette disposition n'a jamais été mise en œuvre.

### 1.2.3- Des outils récents pour soutenir la mobilité

- L'aide Mobili-Jeune, une enveloppe limitée pour le logement des jeunes en alternance

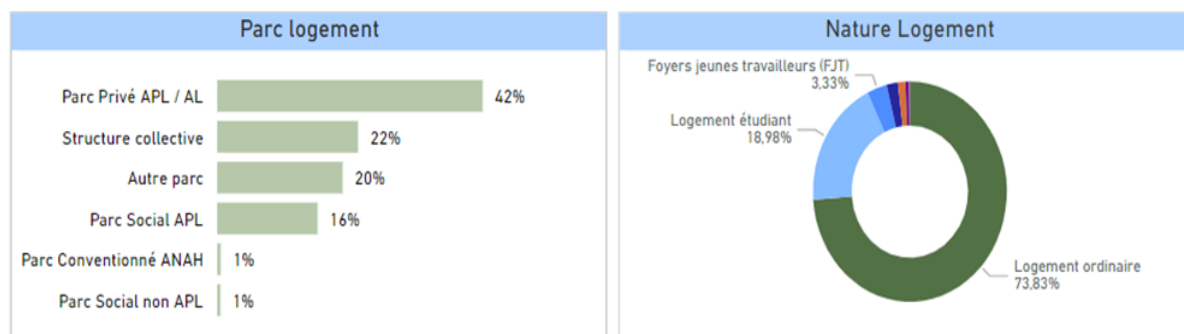
Considérant que le logement ne doit pas être un frein à l'emploi, l'accompagnement à la mobilité des salariés pour accéder à l'emploi ou s'y maintenir est une priorité pour les partenaires sociaux d'Action Logement. Ils proposent ainsi différents dispositifs, parmi lesquels, une aide directe (subvention) attribuée aux apprentis et alternants, appelée Mobili-Jeune (voir encadré 9).

Validée par le Conseil d'administration du groupe le 18 septembre 2017<sup>86</sup> et déjà mentionnée parmi les objectifs de la précédente convention quinquennale liant Action Logement Groupe et l'État, l'aide Mobili-Jeune a été nouvellement adaptée, par directive<sup>87</sup>, pour la période 2023-2027.

En 2023, **plus de 150 000 jeunes** ont bénéficié de cette aide, soit environ 15 % des jeunes en alternance.

Les jeunes bénéficiaires sont très majoritairement sous contrat d'apprentissage (96 %) et résident dans le parc privé familial.

Figure 6 : Répartition des bénéficiaires de Mobili-Jeune selon le type de logement en 2023



Source : Action Logement (avril 2024)

L'enveloppe définie par le groupe a été régulièrement abondée ces dernières années<sup>88</sup>, parfois en cours d'année pour tenter de faire face au volume des demandes. Des effets de « stop and go » ont été observés, notamment en début et fin d'années, certainement pour réguler le nombre de demandes sur la plateforme entièrement dématérialisée. Au-delà des jours de fermeture du guichet, différents horaires ont été mis en place selon les périodes pour pouvoir déposer son dossier de demande en ligne : de 14 à 16h, de 8h à 10h, enfin de 16h à 18h. Pendant ces temps de fermeture, le test d'éligibilité est resté disponible. De ce point de vue, les jeunes et toute personne les accompagnant ont pu constater une année 2022-2023 chaotique, notamment du fait des discussions entre l'État et Action Logement, faisant peser des incertitudes budgétaires sur les enveloppes disponibles, et in fine, sur l'accessibilité de l'aide.

L'aide Mobili-Jeune a été reconduite et inscrite dans les objectifs contractualisés entre l'État et le groupe Action Logement pour la période 2023-2027.

<sup>86</sup> Directive du Groupe Action Logement du 18 septembre 2017.

<sup>87</sup> Directive du groupe Action Logement du 20 décembre 2023.

<sup>88</sup> Exemple en 2021 où l'enveloppe de 90M (au bénéfice de 80823 jeunes) initialement prévue a été entièrement consommée dès l'automne, [les partenaires sociaux ont abondé en novembre de 20M supplémentaires cette enveloppe \(pour 18 000 bénéficiaires supplémentaires\)](#).

**Encadré 9 : L'aide Mobili-jeune, dispositif géré par Action Logement – modalités en œuvre depuis le 15/02/2024, actualisées le 29/10/2024**

► **Nature et caractéristiques de l'aide**

Il s'agit d'une aide visant à supporter les dépenses liées à l'accès ou changement de logement d'un jeune en formation professionnelle :

- Le montant mensuel de l'aide correspond au montant du loyer ou de la redevance, déduction faite de l'aide au logement justifiée ou évaluée, allant de **10 à 100 € par mois**, plafonné à 1100 € par année de formation.
- Subvention mobilisable pendant une année de formation professionnelle, dans la limite de 11 mois. L'aide n'est renouvelable qu'une fois.
- Test d'éligibilité et dépôt de la demande entièrement numérique.

► **Bénéficiaires**

Cette aide s'adresse essentiellement à des jeunes de moins de 30 ans en **formation professionnelle en alternance** (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) **qui doivent se rapprocher de leur lieu de travail** :

- soit des jeunes qui doivent prendre une nouvelle résidence principale située à au moins 70 km de leur précédent logement (à défaut, ils doivent justifier d'un temps de trajet supérieur à 40 min entre les deux adresses\*) ;
- soit des jeunes qui doivent prendre un second logement qui leur occasionne une double charge de logement.

La demande d'aide doit être réalisée dans les 3 mois qui précèdent ou suivent la date de début d'exécution du contrat d'alternance. Cette disposition évolue au 29 octobre 2024 : la demande doit être réalisée dans les 3 mois qui précèdent ou dans les 5 mois qui suivent la date de début d'exécution du contrat d'alternance ou la date d'anniversaire du contrat.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, il faut remplir l'ensemble des conditions suivantes :

- être âgé de moins de 30 ans ;
- être en contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ;
- être salarié dans une entreprise du secteur privé non agricole ;
- percevoir une rémunération mensuelle brute inférieure ou égale à 80 % du SMIC (soit 1413,54€ brut) pour tout dossier déposé avant le 29 octobre ; percevoir une rémunération mensuelle brute inférieure ou égale à 120 % du SMIC (soit 2162,16 € brut par mois à compter du 1<sup>er</sup> novembre, calcul prenant en compte la revalorisation du SMIC).

*\*Le calcul de la distance ou du temps de transport doit être réalisé sur la tranche horaire de 7h30 à 9h30, du lundi au vendredi, en véhicules motorisés ou transports en commun.*

► **Quelques chiffres**

Cette aide représente un budget d'environ 150 millions d'euros par an, prévus sur la durée de la convention quinquennale. Pour 2023, l'enveloppe initiale était de 117 M€ mais la consommation effective s'est établie à 172 M€, permise par des réallocations. En 2023, après plusieurs « stop and go » concernant les jours d'ouverture du guichet en ligne, celui-ci a été clôturé le 15 décembre à 18h, atteignant le nombre de **157 607 aides Mobili-Jeune délivrées**.

Enveloppes annuelles successives allouées à cette aide depuis sa création, a minima sur la période de la précédente convention quinquennale (2018-2022) :

	2018	2019	2020	2021	2022	Totaux
Enveloppes initiales	90	90	90	90	90	450
Consommations effectives	83	83	128	104	177	576

Enveloppes subventions Mobili-jeunes 2024-2027

	2024	2025	2026	2027
Enveloppe	133	135	140	140

*Source : Observations des membres du GT du CNH, Directive Action Logement du 20 décembre 2023, et Audition de Nadia BOUYER, Directrice générale d'Action Logement, lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 avril 2024*

Toutefois, les nouvelles conditions indiquées dans la directive entrée en vigueur le 15 février 2024 sont plus restrictives, visant probablement à diminuer la tension sur l'enveloppe disponible mais créant de nouvelles difficultés pour certains alternants. Parmi les freins relevés par les jeunes et les personnes les accompagnant dans leur demande, sont particulièrement pointés :

- L'ouverture du guichet entre 16h et 18h, horaire correspondant bien souvent à un horaire de travail pour le public cible en formation professionnelle en alternance ;
- La date d'effet du bail comprise entre 3 mois avant ou après la date d'exécution du contrat d'alternance, ce qui rend inéligible la situation dans laquelle un alternant accède à un logement en cours d'année pour se rapprocher de son employeur ;
- Le logement doit être à **plus de 70 km de l'ancienne adresse** ou d'une **durée de trajet supérieure à 40 minutes** de l'ancienne adresse (distance ou durée calculée en véhicule motorisé et immatriculé ou en transport en commun), ce qui s'avère éloigné des conditions de mobilité réelles des jeunes travailleurs, particulièrement dans les milieux ruraux, territoires où les distances « emploi – lieu d'apprentissage – lieux de vie » sont décuplés. Les jeunes, qui peuvent accéder dès 15 ans à l'alternance ne sont pas ou faiblement motorisés : les distances considérées sont souvent inenvisageables en deux-roues (ou le deviennent en conditions hivernales), dans des territoires souvent faiblement desservis en transports en commun (ou dans des cas où les horaires de ces transports ne correspondent pas aux horaires de travail du salarié).

« Nous accompagnons un jeune qui habite un logement à 15 km de chez ses parents à Ducey. Il a 16 ans et ne possède qu'une mobylette. Sa boulangerie où il est apprenti se trouve à 39 min de son lieu d'apprentissage... mais en passant par l'autoroute qu'il ne peut pas emprunter avec son véhicule. Les transports en commun ne concernant que les lycéens ne passent qu'aux horaires de journée, or il doit se rendre à 3h du matin dans sa boulangerie. Il est endetté sur ses loyers et ne peut bénéficier du Mobili-jeunes ».

Représentant du Service Habitat Jeunes du Sud de La Manche

« Plusieurs alternants signalent ne pas pouvoir bénéficier du Mobili-Jeune, malgré des besoins réels, en raison de ces restrictions, ce qui les place dans une situation financière fragile. Les apprentis du secteur public, en particulier, se sentent exclus injustement ».

Représentant de l'Association Nationale des Apprentis de France (ANAF)

De nouvelles modalités sont entrées en vigueur depuis le 29 octobre 2024, assouplissant notamment deux critères :

- la date de prise d'effet du bail, qui peut intervenir jusqu'à 5 mois après la date d'exécution du contrat d'alternance ou la date anniversaire du contrat de travail ;
- le niveau de ressources, rehaussant le plafond d'éligibilité de 1413,54 € brut mensuel à 2162,16 € brut mensuel.

D'après l'Insee et la Dares<sup>89</sup>, le nombre de personnes en alternance atteint 1,1 million fin 2023, soit 3 % de plus que fin 2022 et 58 % de plus que fin 2019. Cette hausse est portée par les contrats d'apprentissage (+5 % en un an), tandis que le nombre de bénéficiaires de contrats de professionnalisation a diminué (-7 % en un an). La réforme de l'apprentissage portée par la loi « Avenir professionnel » de 2018, ainsi que l'aide exceptionnelle pour l'embauche en apprentissage mise en place à l'été 2020, expliquent son essor entre 2019 et 2022. En 2023, l'effet de ces changements sur la montée en charge du nombre de bénéficiaires s'essouffle. Les baisses de l'aide au recrutement et de la prise en charge des coûts pédagogiques contribuent également au ralentissement.

L'enveloppe de l'aide Mobili-Jeune proposée par les partenaires sociaux est ainsi loin de pouvoir satisfaire l'ensemble des besoins des jeunes en formation professionnelle en alternance, même si l'ensemble de ces contrats de travail n'impliquent pas d'enjeu de mobilité géographique.

Malgré les limites d'une enveloppe fermée, le processus de sélection aujourd'hui mis en œuvre ne permet pas de cibler la distribution de l'aide aux jeunes éprouvant le plus de difficultés économiques. Les dernières évolutions de l'aide rendent désormais éligibles des jeunes aux ressources plus élevées, peut-être pour rendre éligibles les alternants de plus de 26 ans<sup>90</sup>.

Le succès de cette aide pourrait tendre à démontrer son utilité pour les jeunes alternants et appeler les pouvoirs publics à répondre aux besoins exprimés, en coordonnant également les politiques d'emploi et de formation professionnelles à celles du logement. En l'état, en l'absence d'une aide de droit commun dont il serait possible d'évaluer les effets (a minima, connaître les caractéristiques du public bénéficiaire, son âge, son genre, son niveau d'étude, au moins l'une de ses adresses pour évaluer la distribution territoriale de l'aide, la taille de l'entreprise via le SIRET...), l'aide Mobili-jeune reste un coup de pouce bienvenu pour certains jeunes, sans devenir une aide sur laquelle pouvoir compter avec certitude.

► **RECOMMANDATION 9** : A minima, stabiliser les critères d'éligibilité de l'aide et abonder l'enveloppe Mobili-jeune à hauteur des besoins. A maxima, créer une nouvelle aide de droit commun pour le logement des jeunes alternants, particulièrement pour celles et ceux dont le lieu de formation ou de travail engendre une double résidence ou une mobilité géographique, qui permettrait de prendre en considération les jeunes alternants de la fonction publique.

*NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définis par les partenaires sociaux.*

<sup>89</sup> Insee, Dares. (2024). *Emploi, chômage, revenus du travail*. INSEE Références. Edition 2024.

<sup>90</sup> Le niveau de salaire applicable à un salarié en contrat de professionnalisation ou d'alternance dépend de son âge.

Pour les contrats de professionnalisation, les minimas salariaux sont les suivants pour l'année 2024 : 55 % du SMIC pour les moins de 21 ans, 70 % du SMIC pour les 21-25 ans, 100 % du SMIC pour les plus de 26 ans.

Pour les contrats d'apprentissage, les minimas salariaux varient selon l'âge et l'année d'apprentissage :

Situation	16-17 ans	18-20 ans	21-25 ans	26 ans et plus
1 <sup>re</sup> année	27 % du Smic	43 % du Smic	Salaire le + élevé entre 53 % du Smic et 53 % du salaire minimum conventionnel*	100 % du Smic Salaire le + élevé entre le Smic et le salaire minimum conventionnel*
2 <sup>e</sup> année	39 % du Smic	51 % du Smic	Salaire le + élevé entre 61 % du Smic € et 61 % du salaire minimum conventionnel*	
3 <sup>e</sup> année	55 % du Smic	67 % du Smic	Salaire le + élevé entre 78 % du Smic et 78 % du salaire minimum conventionnel*	

\*correspondant à l'emploi occupé pendant le contrat d'apprentissage

- Le bail mobilité, un outil à évaluer

Le bail mobilité, créé par la loi ELAN en 2018, est un bail de courte durée signé entre le propriétaire d'un logement meublé du parc privé et un locataire, bien souvent étudiant ou en mobilité professionnelle (voir encadré 10).

Visiblement inspiré des conclusions d'un rapport de janvier 2016<sup>91</sup> de la mission d'évaluation de politique publique portant sur le logement locatif meublé, le dispositif du bail meublé devait :

- d'une part, répondre aux besoins de locations meublées de courtes durées difficilement satisfaits dans le cadre réglementaire alors en vigueur (durée minimale d'un an, réduite à 9 mois pour les étudiants), jugé « trop rigide pour tenir compte des évolutions des parcours universitaires et du développement des mobilités professionnelles et des ruptures familiales. Dans une recherche de plus grande flexibilité, des baux à usage autre que celui d'habitation principale, moins protecteurs du locataire, sont parfois conclus » ;
- et d'autre part permettre de lutter contre l'érosion du parc locatif d'habitation : « La mission considère qu'en dehors des aspects liés à la fiscalité, la problématique du marché locatif est moins une « concurrence » entre location nue et location meublée que le risque de voir une partie de l'offre de logements se détourner de la location à usage de résidence principale pour se consacrer à la location de courte durée à une clientèle touristique, en particulier dans les zones tendues et singulièrement à Paris ».

Avant d'envisager l'extension du bail mobilité, il conviendrait, dans la lignée des travaux de 2016, d'en assurer l'évaluation. Le dispositif actuel est-il suffisamment incitatif fiscalement pour les propriétaires bailleurs ? Ne favorise-t-il pas une hausse générale des loyers, notamment en raison de la forte rotation des locataires inhérente à son objectif, mais aussi du fait d'une possible concurrence avec les locations touristiques de courte durée ? Le strict encadrement de la durée du bail n'expose-t-il pas le public ciblé au risque d'une mobilité résidentielle plus contrainte que choisie, pouvant retarder une installation durable ? Enfin, la transposition d'un tel contrat dans le parc social ne peut être justifiée par une concurrence entre produits au sein de ce parc. Il conviendrait ainsi d'explorer les capacités des outils existants plutôt que de favoriser l'émergence d'un bail précaire répondant à des enjeux qui resteraient à préciser en fonction du public visé.

» **RECOMMANDATION 10** : Procéder à l'évaluation du bail mobilité en termes d'attractivité pour les propriétaires bailleurs selon les différents territoires et marchés locatifs et en termes d'accessibilité au logement pour les jeunes.

<sup>91</sup> IGF, CGEDD. (2016). Rapport de la mission d'évaluation de politique publique relative au logement locatif meublé.

**Encadré 10 : Présentation du bail Mobilité**

Le bail Mobilité peut être conclu pour une durée allant de 1 à 10 mois, et ne peut être ni renouvelé ni reconduit. La durée du contrat de location peut toutefois être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse 10 mois. À l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux, sauf si bailleur et locataire s'accordent à conclure un nouveau bail qui sera alors soumis aux règles de la location (meublée) ordinaire. Le locataire peut donner congé à tout moment du bail en respectant un préavis d'un mois tandis que le bailleur ne peut mettre fin au contrat avant son terme dès lors qu'aucun manquement du locataire à ses obligations n'est constaté.

Lorsque le bail prend effet, le locataire doit se trouver dans l'une des situations suivantes :

- Formation professionnelle,
- Études supérieures,
- Contrat d'apprentissage,
- Stage,
- Engagement volontaire dans le cadre d'un service civique,
- Mutation professionnelle,
- Mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle<sup>92</sup>.

Ce type de contrat peut donner droit aux aides au logement (APL) dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale de l'occupant (c'est-à-dire, être occupé pendant au moins 8 mois de l'année).

La colocation est possible, sans que le bailleur ne puisse imposer la solidarité entre colocataires ou leurs cautions.

Le loyer est en principe fixé librement, sauf si le logement est situé en zone tendue. Dans ce cas, le loyer est établi en fonction des règles issues du décret annuel d'encadrement de l'évolution des loyers. Si le logement, occupé à titre de résidence principale, est également situé dans une zone d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers (voir encadré 16), le loyer ne peut pas être supérieur au loyer du précédent locataire et au loyer de référence majoré qui est fixé par type de logement et par quartier. De plus, pour les logements classés F ou G, le bailleur ne peut pas augmenter le loyer par rapport au précédent locataire pour un bail conclu, reconduit ou renouvelé depuis le 24 août 2022. Le loyer ne peut pas faire l'objet d'une révision en cours de bail.

Les charges locatives sont versées de manière forfaitaire. Leur montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peuvent donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé ; en revanche, le bailleur peut demander un cautionnement (la garantie Visale par exemple).

Le bail mobilité ne concerne que le parc privé : les logements-foyers ou les logements sociaux ne peuvent faire l'objet de ce type de contrat.

<sup>92</sup> Les textes restent peu précis sur ce dernier cas, n'apportant pas de précisions de durée ou de fréquence pour qualifier le caractère temporaire de la mission.



### 1.2.4- La solvabilisation en cas d'urgence : un foisonnement d'initiatives pour pallier les faiblesses du droit commun

Pour pallier les baisses ou les trous dans la raquette du système de droit commun, des acteurs territoriaux comme les Départements, Régions et Métropoles ainsi que des associations se saisissent de la sécurisation et de l'accès au logement des jeunes<sup>93</sup>. Ces initiatives diverses, motivées par la logique d'appels à projet et du plan pauvreté lancé en 2019, remplacé par le pacte des solidarités en 2024, aux objectifs et résultats inégaux, ne permettent pas de répondre totalement et efficacement à la précarité des jeunes mais ont le mérite de sécuriser les jeunes sur un temps donné.

- Des approches variables selon les territoires et les acteurs qui les portent

#### Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) et le fonds d'aide aux jeunes (FAJ)

Des aides financières ponctuelles des Départements pour les jeunes en difficulté sous formes de coup de pouce existent dans tous les territoires. Les fonds de solidarité pour le logement (FSL) répondent à une urgence pour une part limitée de jeunes dans des situations de vulnérabilités fortes, le FSL n'étant pas seulement destiné aux jeunes. Ces fonds souffrent de leur financement trop inégal selon les territoires et leur lisibilité est très faible ce qui favorise le non-recours ; il existe un règlement intérieur de ces aides par département.

Les fonds d'aide aux jeunes (FAJ) répondent en partie aux besoins des jeunes dans le logement. Mais comme le FSL, leurs financements sont trop inégaux, leur lisibilité est très faible et il existe un règlement intérieur de ces aides par département. Ces fonds peuvent servir à la solvabilisation de jeunes, financer des projets etc.

» **RECOMMANDATION 11** : Evaluer nationalement les dispositifs de fonds départementaux de solidarité pour le logement (FSL) et de fonds d'aide aux jeunes (FAJ) et afin de mieux articuler localement les politiques publiques d'aides au logement pour les jeunes.

Dans certains territoires, le nombre de pièces exigées et le délai de traitement de la demande de FAJ dissuadent les jeunes et les acteurs qui les accompagnent. A titre d'exemple, en Seine-Saint-Denis, le FAJ offre un soutien financier aux jeunes de moins de 25 ans, mais il est sous-consommé depuis près de 10 ans, ce qui devrait conduire aujourd'hui à une proposition d'évolution afin de le rendre plus efficace. Il comporte deux volets : les aides d'urgence et les aides à l'insertion/formation, avec des montants variant de 90 à 200 € par personne pour des besoins comme l'hygiène et l'alimentation.

#### Des expérimentations départementales, métropolitaines et régionales

Certaines collectivités proactives sur le sujet des ressources des jeunes expérimentent des « revenus jeunes », sur un modèle plus ou moins proche de celui du RSA. Le Département de la Loire Atlantique ou la Métropole de Lyon sont à titre d'exemple moteurs sur le sujet<sup>94</sup>.

D'après les premières évaluations menées, ces revenus ont des effets bien réels pour éviter des ruptures de parcours. Ils restent limités à des territoires engagés sur les questions de jeunesse et aux ressources propres que ces collectivités peuvent y engager : la Métropole de Lyon a pu créer ce fonds car la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles

<sup>93</sup> Unhaj. (2023). *Les ressources des jeunes - Etude critique des nouveaux filets de sécurité pour les jeunes*.

<sup>94</sup> Fondation Jean Jaurès. (2023). *Revenu solidarité jeunes : retour sur deux ans d'expérimentation à la métropole de Lyon*.

du 28 janvier 2014 lui confère les compétences départementales, notamment en matière de politique sociale.

Il conviendrait de favoriser les expérimentations, les rendre possibles pour les collectivités qui souhaitent s’y engager, tout en veillant à une capitalisation de ces expériences, et le cas échéant de les faire entrer dans le droit commun.

Des revenus développés dans les régions existent, mais ils sont conditionnés à la formation.

#### Des aides d’acteurs associatifs

Des acteurs associatifs développent en lien avec des acteurs publics leurs propres fonds de sécurisation. Par exemple, il existe le fonds d’aide géré par l’Union régionale Habitat Jeunes de Bretagne<sup>95</sup> et qui a été débloqué post-Covid par la région Bretagne ou encore le fonds « Confiance Ile-de-France jeune »<sup>96</sup> géré par la Fédération des acteurs de la solidarité Ile-de-France et financé par la région. Des acteurs nationaux comme la fondation Abbé Pierre - financée par des dons - ou l’Unhaj avec le fonds coup de pouce<sup>97</sup> – financé par la Dihal – proposent aussi des fonds de sécurisation pour les jeunes.

Ces expérimentations sont limitées dans le temps et dépendent de la volonté politique des élus et créent des inégalités territoriales de fait. Tous ces fonds sont sous-dotés pour répondre à la demande et pallient les baisses des APL, de l’allocation de retour vers l’emploi ou encore la demande trop importante des aides Action Logement. Cette « abondance » de fonds financièrement sous-dotés crée une illisibilité des fonds existants malgré leur pertinence faute de mieux (voir encadré en page suivante).

Face à l’augmentation de la précarité chez les jeunes vulnérables, il est essentiel de pérenniser les expérimentations qui ont démontré leur efficacité auprès de ces publics. Il est également crucial de financer à hauteur des besoins les fonds d’urgence pour permettre une continuité des parcours de ces jeunes et éviter un basculement vers la rue.

<sup>95</sup> [Unhaj Bretagne. \(2022\). Lutter contre la précarisation des jeunes fragilisés par la crise sanitaire. Rapport d’évaluation de la mesure d’urgence du conseil régional pour soutenir les actions du réseau habitat Jeune breton.](#)

<sup>96</sup> [FAS. \(2022\). Confiance Île-de-France Jeune. Site internet de la FAS.](#)

<sup>97</sup> [Unhaj. \(2021\). Fonds coup de pouce : Evaluation d’impact.](#)

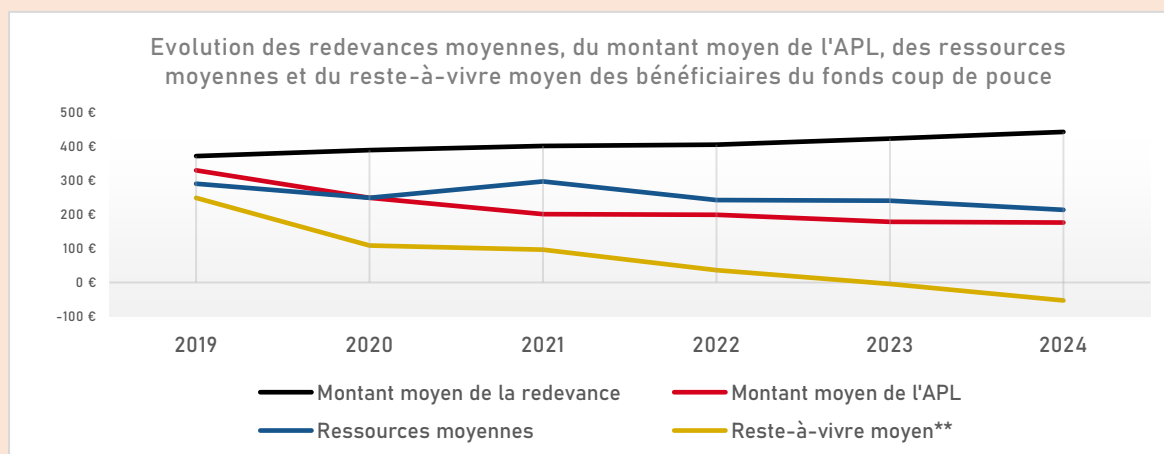
**Encadré 11 : La sous-dotation du fonds Coup de pouce au regard de l'augmentation de la précarité chez les jeunes vulnérables**

Le fonds Coup de pouce, financé par la Dihal et géré par l'Unhaj, est un fonds expérimental qui vise à faciliter l'accès et le maintien de jeunes vulnérables dans le logement autonome et garantir un filet de sécurité pour les et éviter les ruptures sources de sans-abrisme chronique (voir Encadré 3).

L'évaluation d'impact menée en 2021<sup>98</sup> a montré les effets importants du fonds sur les parcours. La moitié des jeunes ont déclaré que sans cette aide, ils seraient à la rue. Au-delà de ces effets à court terme, les jeunes bénéficiaires ont pu se remobiliser sur leur accompagnement et trouver les ressources pour continuer leur insertion professionnelle et citoyenne. Au moment de la demande, les bénéficiaires étaient pour 12 % d'entre eux salariés et pour 32 % demandeurs d'emploi. Six mois après la demande, ils étaient 32 % à être salariés et seulement 16 % demandeurs d'emploi.

Néanmoins, après 5 ans d'expérimentation, les jeunes bénéficiaires sont de plus en plus précaires :

Années	Montant moyen de la redevance	Montant moyen de l'APL	Reste-à-charge moyen	Ressources moyennes	Reste-à-vivre moyen
2019	370,8 €	329,0 €	41,8 €	290,0 €	248,2 €
2020	388,4 €	248,8 €	145,0 €	248,1 €	103,1 €
2021	400,1 €	200,1 €	203,1 €	296,4 €	93,3 €
2022	404,2 €	198,8 €	212,2 €	241,7 €	29,5 €
2023	422,4 €	178,1 €	244,0 €	239,7 €	- 4,3 €
2024	445,1 €	178,0 €	262,3 €	217,2 €	- 45,1 €



\*\* le reste-à-vivre correspond aux ressources restantes après paiement du reste-à-charge.

De plus, le fonds souffre de sa sous-dimension financière. Excepté la première année, le fonds a toujours été déficitaire et ne permettra plus, à très court terme, de répondre à toutes les demandes de jeunes qui pourtant répondent aux critères.

Source : Unhaj

<sup>98</sup> Unhaj. (2021). Fonds coup de pouce : Evaluation d'impact.

- Des « aides d'urgence » dont la lisibilité est mal assurée et l'évaluation délicate

Dans le cadre du Pacte des solidarités 2024-2027, prenant le relais de la Stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté 2019-2023, l'Etat reconduit des contractualisations avec les conseils départementaux et les métropoles pour inscrire des actions ciblées sur les publics les plus fragiles. Selon les remontées des commissaires à la lutte contre la pauvreté, il existe un foisonnement d'actions visant à faciliter l'accès des jeunes au logement et qui s'inscrivent dans la durée :

- Des actions concernant l'accompagnement au logement des jeunes (service d'accompagnement global intensif, service civique tremplin vers le logement et l'emploi, accompagnement à l'entrée en résidence habitat jeune, aide financière à l'entrée au logement, et accompagnement spécifique pour les sortants d'ASE) ;
- Des appartements-test, des logements tremplins (comme par exemple « Case départ » à Rouen métropole et Lille métropole), des logements solidaires intergénérationnels, des appartements pédagogiques, etc. ;
- Des actions d'intermédiation locative ciblées sur les jeunes dans l'idée plus générale de l'accompagnement global ;
- Des offres de logement en matière de colocation ou d'hébergement collectif transitoire, pour éviter l'hébergement à l'hôtel et l'isolement ;
- Des études conduites sur des lieux innovants semi-collectifs d'espaces-tests pour les jeunes.

En complément de ces contractualisations, des pactes locaux de solidarité ont été signés au cours de l'année 2024 afin d'intervenir dans une logique de ciblage et de compensation. En fonction des problématiques identifiées, le bassin visé peut être l'ensemble du département, un arrondissement, une intercommunalité, etc. L'objectif est surtout d'identifier les zones blanches dans lesquelles le sujet de la pauvreté n'a pas été suffisamment pris en compte. Ces pactes locaux ne doivent pas contenir plus de deux ou trois priorités par département. A ce stade, il est encore trop tôt pour savoir si l'accès au logement des jeunes sera retenu dans le cadre de ces pactes locaux.

Au-delà du pacte des solidarités, une des causes du non-recours se trouve dans le manque de lisibilité des aides qui se créent, se ferment, dont l'enveloppe est limitée. Cette tendance aux aides non pérennes qui ne sont ni gérées par l'Etat, ni par les organismes paritaires, met à mal l'équité territoriale et les fait dès lors sortir d'une idée universaliste de l'allocation pour des particularismes dépendant des volontés locales.

Dans certains pays du nord de l'Europe, les jeunes dès leur majorité ne sont plus dépendants financièrement de leurs parents et ce quel que soit le niveau des ressources de ces derniers. Tel est le cas notamment au Danemark où un système de bons mensuels de formation de 800 € est attribué aux jeunes de manière universelle, indépendamment des ressources des parents<sup>99</sup>.

Il serait intéressant d'expérimenter dans quelques territoires la défamiliarisation de toutes les allocations et d'en réaliser une étude d'impact.

<sup>99</sup> Peugny, C. (2022). *Pour une politique de la jeunesse*. Seuil. Chap.4, p.90.

### 1.3- Les jeunes en situation de vulnérabilité : des politiques publiques orientées sur les statuts et qui tardent à prendre en compte la dimension logement

Les jeunes ont des ressources moins élevées que le reste de la population mais il existe au sein de cette classe d'âge de fortes inégalités. Des publics protégés ou accompagnés par les institutions (notamment par l'Etat et les Départements) sont spécifiquement identifiés comme vulnérables, notamment lorsqu'il s'agit d'accéder au logement autonome.

L'expression « jeunes en situation de vulnérabilité » regroupe une diversité de situations mais concerne globalement les jeunes en rupture familiale, sans ressource, éloigné de l'emploi ou en parcours d'exil et les jeunes protégés par un tiers institutionnel : aide sociale à l'enfance (ASE), protection judiciaire de la jeunesse (PJJ).

Des espoirs ont été portés sur l'accès au logement de ces publics depuis la loi Taquet dont les effets tardent à apparaître, notamment pour les jeunes étrangers depuis la loi Asile et immigration de 2024. Par ailleurs, l'Etat a mis en place des dispositifs pour le logement des jeunes, notamment via des politiques publiques pilotées par la Dihal. Toutefois, dans de nombreux autres dispositifs portés par les pouvoirs publics, le volet logement est insuffisamment pris en considération.

#### 1.3.1- Les jeunes protégés : des espoirs depuis la « loi Taquet »

L'Etat et les Départements protègent des publics en situation de vulnérabilité avant leurs 18 ans dans le cadre de l'ASE et de la PJJ. Cet accompagnement doit se poursuivre jusqu'à 21 ans depuis la loi dite « Taquet » de 2022, pour les jeunes « qui ne bénéficient pas de ressources ou d'un soutien familial suffisants », via l'APJM (Accueil Provisoire Jeune Majeur).

- Les jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance : une lente mise en place de la loi « Taquet »

Au 31 décembre 2022, les Départements protégeaient au titre de l'aide sociale à l'enfance (ASE) 34 105 jeunes majeurs âgés de 18 à 21 ans (source : ONPE).

L'enquête ELAP<sup>100</sup> de 2015 indique qu'à la sortie de l'ASE, 41 % des jeunes majeurs sont hébergés chez un tiers (famille, proches), près d'un quart sont logés ou hébergés par des institutions (FJT, hôtels, résidences sociales), et un tiers ont accédé à un autre logement (très majoritairement dans le parc privé). Selon l'enquête nationale sur les sans domicile, réalisée conjointement par l'Insee et l'Ined en 2012, 23 % des personnes sans-abris ont eu un parcours ASE (32 % parmi les jeunes de moins de 25 ans). Cette proportion est particulièrement alarmante lorsqu'on sait que les jeunes mineurs ayant bénéficié d'une mesure de protection de l'enfance représentent seulement 2 % de la population générale des mineurs.

Le manque de ressources financières suffisantes, le manque ou l'absence de soutien familial notamment pour la question de la garantie, et la pression mise sur la sortie rapide des dispositifs de protection constituent des obstacles dans l'accès au logement.

<sup>100</sup> [Ined. Etude Longitudinale sur l'Autonomisation des jeunes après un Placement](#)

Alors que l'âge de décohabitation moyen en population générale est de 23,4 ans, les jeunes bénéficiant d'une mesure de la protection de l'enfance sont « forcés » à une indépendance financière rapide avant leurs 21 ans, nécessitant à la fois un premier emploi et un logement.

« Je vis au FJT depuis 2 ans et je suis accompagné par l'ASE depuis 3 ans. Avant le FJT, j'étais dans un foyer de l'ASE à Montfermeil, à deux heures de transport de mon école qui était à Garges-Lès-Gonesse !

De l'ASE à l'ALJT, ça n'a pas été très long mais il y a eu quelques quiproquos au niveau du contrat jeune majeur : ils pensaient que ce n'était pas moi qui avais écrit la lettre. J'ai dû aller appuyer ma demande, sinon je n'aurais pas obtenu mon CJM. Ma référente de l'ASE tenait vraiment à ce que j'ai ce contrat donc on a pris la voiture et on est allé au rendez-vous avec le conseiller [inspecteur de la circonscription des services de l'ASE], pour expliquer que c'est bien moi qui avais écrit la lettre.

J'aime bien où je suis, je suis bien accompagné, j'aime bien les référents. Il y a des démarches que l'ALJT fait pour moi que je ne pourrais pas faire tout seul : les démarches sociales, de santé etc. On voit les référents environ une fois par semaine (ASE et/ou ALJT).

J'ai raté mon bac, j'ai voulu le repasser quand je suis arrivé au FJT et à la fin de l'année j'ai eu mon bac. Ils me disent que grâce à ce baccalauréat je vais pouvoir intégrer un BTS et faire des études, moi je ne savais pas ce que je voulais faire. Cette année je commence un BTS négociation technico-commerciale en alternance. J'ai hâte de la vie active.

Avec le contrat jeune majeur j'ai le logement, les allocations (environ 450€/mois), l'accompagnement et le suivi psychologique que j'ai demandé à avoir [dans le cadre d'une convention avec le Conseil départemental et l'ALJT, le CD via son service de l'ASE prend en charge financièrement le logement et l'accompagnement]. Avec l'ASE je ne paie pas mon logement car je ne suis pas encore en alternance. Quand je serai en alternance je paierai ma redevance mais j'aurai les APL, c'est toujours une sécurité. Je grandis, je grandis, et je ne sais pas ce que la vie me réserve, ça me stresse ! Le fait que je sois logé avec l'ALJT, ça m'apporte une sécurité au niveau du logement. Je suis bien ici, j'ai ma salle de sport, cette grande salle où nous sommes elle est bien. Je ne sais pas quelle taille fait mon logement, mais ça me va. Comme je suis grand, ils m'ont donné un grand studio ! Il y a des contraintes, c'est sûr, il y a des règles, mais c'est un mal pour un bien, se sentir en sécurité joue beaucoup.

Quand je suis arrivé ici, j'étais timide, je ne connaissais personne mais je me suis accommodé grâce aux activités de l'ALJT. Je suis sportif, ça m'a aidé à faire des rencontres. Il faudrait faire plus d'activités qui renforcent le groupe. ».

Anderson, 20 ans, résident du FJT Dhalenne Saint-Ouen (voir annexe 2 pour un 2e témoignage)

« Avant j'étais suivie par l'ASE. J'ai commencé à chercher un logement 1 an avant la fin de ma prise en charge. Et je n'ai signé que 8 jours avant mon anniversaire. ».

Jeune accompagné par la Fondation Apprentis d'Auteuil

Depuis la loi relative à la protection des enfants, dite « loi Taquet » du 7 février 2022<sup>101</sup>, ces jeunes doivent être accompagnés, notamment dans le logement, jusqu'à 21 ans. L'évaluation de cette politique publique est en cours mais montre déjà des carences, les APJM étant dépendants de la volonté politique et des moyens alloués par chaque Département. Comme l'a montré ASDO conseil en 2020<sup>102</sup>, l'Unhaj en 2023<sup>103</sup> ou plus récemment le Collectif Cause Majeur !<sup>104</sup> et l'ONPE en 2024, ces APJM sont distribués de manière trop inégale dans les territoires : durée de prise en charge, nombre de renouvellement, modalité de la demande, type de prise en charge, montant du financement, etc.

<sup>101</sup> Loi n° 2022-140 du 7 février 2022 relative à la protection des enfants

<sup>102</sup> Asdo, DGCS. (2020). Modalités d'accompagnement des jeunes de 16 à 21 ans de l'ASE mises en œuvre par les services départementaux.

<sup>103</sup> Unhaj. (2023). Etude jeunes majeurs en Foyers de Jeunes travailleurs.

<sup>104</sup> Collectif cause majeur. (2024). Analyse du questionnaire mené 2 ans après la promulgation de la loi Taquet, quel bilan ?

Au-delà de l'accompagnement, les jeunes sortant de l'ASE sont intégrés depuis 2022 à la liste des publics prioritaires pour l'accès au logement social. A ce stade, il n'est pas possible de disposer de statistiques sur les entrées de ces jeunes dans le logement social, car le formulaire de demande de logement social n'a évolué qu'en 2023. En revanche, on recense 10 000 demandes actives émanant de ces publics. Des bailleurs ont initié des actions, notamment en partenariat avec les conseils départementaux et des associations par le biais de dispositifs d'intermédiation locative. Cette question est traitée de façon prioritaire dans le cadre de la réforme des politiques d'attribution. Afin de répondre à cette priorisation, l'USH a signé une convention le 14 novembre 2024 avec l'AFPOLS, la Banque des Territoires, l'Unhaj, l'Unclaj, Départements de France et le GIP Enfance Protégée pour favoriser l'accès au logement de ces publics.

Le COJ et le CNPE ont publié un rapport sur l'insertion des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance le 23 juin 2023<sup>105</sup>, et préconisait des mesures de sécurisation des parcours (financement et accompagnement), d'anticipation de la majorité, et notamment le déploiement des résidences Habitat Jeunes ou FJT qui peuvent accueillir jusqu'à 15 % de jeunes pris en charge par le Département ou la PJJ parmi les publics qu'ils logent, ainsi que le déploiement de financements spécifiques pour les services habitat jeunes afin d'informer et accompagner au mieux les jeunes protégés dès 17 ans.

» **RECOMMANDATION 12 :** Mettre en place les recommandations du rapport de la commission insertion du COJ et du CNPE « Laissez-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance » :

- a. Renouveler l'enquête du nombre d'anciens enfants protégés qui ont connu un parcours de sans abris tous les trois ans afin d'évaluer l'impact des actions entreprises sur leur insertion et notamment l'accès au logement des jeunes majeurs.
- b. Mettre en place une observation de l'accès au logement des jeunes sortant de l'ASE, en mobilisant les ODPE, les SIAO et l'USH.
- c. Anticiper le nombre de logements en fonction du nombre de jeunes sortant de l'ASE en lien avec les ODPE.
- d. Faciliter l'accès de ces jeunes aux Résidences Habitat Jeunes en développant l'offre dans les territoires.
- e. Développer une palette de solutions logement accessibles aux jeunes sortant de l'ASE proposant des logements équipés avec charges incluses à bas coût en mobilisant des partenariats avec des Crous et des bailleurs sociaux.
- f. Développer les solutions d'hébergement de type « appartement école » qui permettent de tester et développer l'autonomie du jeune mineur et majeur, notamment ceux d'accueil familial dans un cadre sécurisé, accompagné d'un technicien d'intervention sociale et familiale, et dans un cadre collectif ou individuel.
- g. Faire de la garantie Visale un droit opposable et informer les jeunes sortant de l'ASE, ainsi que l'ensemble des bailleurs, de ce droit.
- h. Accorder une majoration et une stabilité de l'APL, comme pour les apprentis et les étudiants, au logement pour les jeunes sortant de l'ASE jusqu'à 25 ans sans répercussion sur les autres prestations (CJM, CEJ, BCS).
- i. Mettre en place des ateliers logements dès 17 ans, effectués par des professionnels du logement jeunes, CLLAJ, Services Habitat Jeunes, boutiques logements. Pour aller plus loin, proposer des séjours courts d'immersion de jeunes de 17 ans en Résidences Habitat Jeunes, afin qu'ils expérimentent cette solution.
- j. Créer un site internet dédié aux jeunes sortant de l'ASE et à leurs éducateurs pour la mise en visibilité des logements autonomes et semi autonomes. Ce site serait administré par un gestionnaire de l'ASE qui assurerait également la mise en relation ainsi que la recherche de modes coopération inter-réseaux.
- k. Assurer une continuité de l'accompagnement des jeunes jusqu'à leur pleine autonomie.
- l. Encourager l'organisation de co-formations permettant la rencontre entre les professionnels de la protection de l'enfance et de l'insertion au sens large (emploi, formation, orientation, logement, droit des étrangers, information en santé, etc.) et des jeunes protégés.

<sup>105</sup> [COJ, CNPE. \(2023\). Laissez-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance.](#)



- Les jeunes étrangers

Les mineurs non accompagnés (MNA) sont des jeunes arrivés sur le territoire français avant 18 ans et protégés par les Départements dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance avec les mêmes obligations que pour les jeunes nationaux en vertu de l'article 20 de la Convention internationale des droits de l'enfant (CIDE)<sup>106</sup>. Or, des inégalités d'accès à l'accueil provisoire jeunes majeurs (APJM) marquent les parcours de ces jeunes, notamment au moment du passage à la majorité, avec des difficultés pour certains d'obtenir la régularisation administrative de leur situation (absence de régularisation pour certains malgré un parcours d'insertion, délais préfectoraux très longs...).

Les possibilités de régularisation diffèrent selon les situations (prise en charge ASE avant 15 ou 16 ans, situation au regard de la formation et de l'emploi, etc.) et les pratiques des Préfectures sont diverses, et parfois restrictives. Il serait donc nécessaire, comme le préconisaient le COJ et le CNPE dans leur rapport « Laissez-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance » en 2023, de créer une commission d'enquête parlementaire ou du ministère de l'intérieur sur les pratiques des préfectures en matière d'octroi des titres de séjours aux anciens jeunes étrangers protégés.

Concernant l'accès à l'APJM, l'article 44 de la loi « pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration » du 26 janvier 2024<sup>107</sup> creuse encore les inégalités et soumet à la discrétion des Départements l'accompagnement des jeunes majeurs sous obligation de quitter le territoire français (OQTF), comme c'était déjà le cas pour les jeunes en conflit avec la loi. Cette disposition réécrit la loi dite « Taquet » du 7 février 2022 qui systématisait l'accompagnement des jeunes majeurs âgés de 18 à 21 ans, suivis durant leur minorité par l'aide sociale à l'enfance et qui ne bénéficient pas de ressources et d'un soutien familial suffisants.

Jusque-là, la jurisprudence avait retenu que les Départements<sup>108</sup> étaient légalement tenus de poursuivre la prise en charge des majeurs non accompagnés – y compris lorsqu'ils étaient soumis à une OQTF. L'OQTF, comme toute décision administrative, doit toujours pouvoir faire l'objet d'un recours. Il est même fréquent que les décisions d'OQTF soient annulées par les tribunaux administratifs. Or, pour cela, les jeunes ont besoin de l'appui essentiel de celles et ceux qui les accompagnent au quotidien.

Cet article 44 provoque donc des ruptures de parcours pour des jeunes qui peuvent désormais se retrouver à la rue, sans solution d'accompagnement, alors que, in fine, 93 % des demandes de titre de séjour pour les anciens MNA reçoivent une réponse positive<sup>109</sup>.

L'application de cette mesure fait l'objet de débats, puisque l'article L225-5 du Code de l'Action sociale et des Familles stipule : « Peuvent également être pris en charge à titre temporaire, par le service de l'aide sociale à l'enfance, les mineurs émancipés et les majeurs âgés de moins de vingt-et-un ans qui ne bénéficient pas de ressources ou d'un soutien familial suffisants ». La prise en charge des jeunes sous OQTF est donc possible, à la discrétion des Départements.

» **RECOMMANDATION 13** : Faciliter la régularisation des jeunes étrangers ayant été suivis par l'aide sociale à l'enfance et leur permettre de continuer de bénéficier de l'accueil provisoire jeune majeur (APJM), même lorsqu'une OQTF a été prononcée, afin de continuer leur parcours logement et d'insertion (alors même qu'ils sont régularisés dans 93 % des cas).

<sup>106</sup> [Convention internationale des droits de l'enfant Convention des Nations-Unies du 20 novembre 1989](#)

<sup>107</sup> [Loi n° 2024-42 du 26 janvier 2024 pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration](#)

<sup>108</sup> [Conseil d'État, Juge des référés, 12/12/2022, 469133, Inédit au recueil Lebon](#)

<sup>109</sup> [Sénat, commission des lois et commission des affaires sociales. \(2021\). Mineurs non accompagnés, jeunes en errance : 40 propositions pour une politique nationale. Rapport d'information n° 854.](#)



Par ailleurs, les propriétaires sont peu enclins à les accepter comme locataires en raison des titres de séjour (souvent temporaires), de leurs contrats de travail courts, de l'absence de parents pouvant se porter caution, etc. Dans certains territoires, les jeunes ayant des titres de séjour « travailleur temporaire » peuvent se voir refuser la Garantie Visale (voir recommandation 6).

« On fait face à la discrimination. Surtout pour les personnes étrangères avec une carte de séjour ».

« Il y a aussi de la discrimination liée au genre. Des propriétaires ne veulent que des femmes. Ou les propriétaires ne veulent que des couples et refusent les célibataires ».

« Il y a de la discrimination liée aux origines, au nom ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

- Les jeunes sortant de détention, jeunes sous main de justice

Pour l'ensemble des jeunes suivis par la direction de la protection judiciaire de la jeunesse (DPJJ) et la direction de l'Administration pénitentiaire (DAP) (voir encadré en page suivante), l'accès à un logement est un élément fort pour lutter contre la récidive et pour garantir une insertion sociale et professionnelle pérenne. Le logement constitue indéniablement un levier d'accès à l'autonomie indispensable pour ces jeunes majeurs ou proches de le devenir. En effet, pour une part d'entre eux, le retour au domicile familial n'est pas possible : violence intrafamiliale, précarité des parents, etc.

Parmi les jeunes pris en charge par la protection judiciaire de la jeunesse (PJJ), certains bénéficient de mesures de placement dans un hébergement collectif ou individuel (studio, foyer jeunes travailleurs ou famille d'accueil) : en 2023, ces mesures ont touché 5377 jeunes (5010 mineurs et 492 majeurs), soit 3,9 % de la totalité des jeunes suivis. Le dispositif d'hébergement individualisé, qui concerne très peu de jeunes (1 %), mérite d'être élargi.

A l'approche de la majorité, les jeunes sous main de justice, tout comme la population générale, sont confrontés à une offre de logement insuffisante, corrélée à une saturation des dispositifs.

Par exemple, l'offre en FJT est particulièrement limitée pour les jeunes sous main de justice qui se retrouvent en concurrence avec le public de l'ASE. En effet, dans le cadre de conventions signées avec les services de l'ASE du Département ou ceux de la PJJ, les FJT peuvent réserver une partie de leurs logements (via des conventions locales) et prendre en charge l'accompagnement socio-éducatif (via le versement d'une subvention ou d'un prix de journée) pour ces publics concernés. Toutefois, afin de garantir un équilibre des publics accueillis, la proportion de jeunes accueillis dans le cadre de conventionnements ne peut pas dépasser 15 % de la capacité d'accueil totale du FJT<sup>110</sup>. Les jeunes de la PJJ, en conflit avec la loi, peuvent susciter des réticences. De ce fait, l'accueil des jeunes de l'ASE sera souvent privilégié à celui des jeunes suivis par la PJJ.

<sup>110</sup> Cnaf. (2020). Guide de la Prestation de service Foyers de jeunes travailleurs. pages 10-11.

En outre, l'accueil dans certains FJT est peu adapté pour les mineurs nécessitant un encadrement important (faible encadrement de nuit, enjeu de la présence d'un gardien) alors que les publics pris en charge par la PJJ sont majoritairement mineurs (86,5 % en 2023). Des conventions existent à l'échelle locale entre la PJJ et le réseau Habitat Jeunes afin de faciliter et sécuriser l'accueil de jeunes suivis par la PJJ. Au-delà des seuls FJT, peu d'acteurs acceptent d'accueillir des mineurs presque majeurs, même en voie d'insertion.

» **RECOMMANDATION 14** : Développer l'offre de placement des jeunes sous main de justice à l'approche de la majorité, avec des résidences habitats jeunes/ foyers jeunes travailleurs, intermédiation locative, etc. dans le cadre de conventions partenariales.

#### **Encadré 12 : L'accompagnement proposé par le ministère de la Justice**

Les jeunes sous main de justice (mineurs et jeunes majeurs) cumulent des difficultés d'ordre social, familial et économique qui nécessitent un accompagnement individualisé de la part des professionnels de la direction de la protection judiciaire de la jeunesse (DPJJ) et de la direction de l'Administration pénitentiaire (DAP).

##### ► **L'accompagnement par la Protection Judiciaire de la Jeunesse (PJJ)**

Sur la base d'une décision judiciaire, la DPJJ dispose de réponses variées et complémentaires. Un accompagnement adapté au profil et aux besoins de chaque jeune est recherché :

- Suivi au sein de l'environnement familial (unité éducative de milieu ouvert : UEMO) ;
- Intégration d'un accueil de jour spécifique ;
- Mesures de placement afin de lui apporter un cadre contenant et protecteur.

Au niveau national, en 2023, 138 205 jeunes ont été pris en charge par la DPJJ, ce qui correspond à environ 3,1 % de la population générale de 0 à 19 ans. Pour mémoire, la DPJJ est compétente pour accompagner les jeunes jusqu'aux 21 ans du jeune : en 2023, 13,5 % des jeunes suivis par la PJJ sont majeurs.

Les modalités de placement par la PJJ sont diversifiées :

- Hébergement collectif ou individuel (studio, foyer jeunes travailleurs ou famille d'accueil). En 2023, 5377 jeunes de la DPJJ (5010 mineurs et 492 majeurs) ont été placés dans un hébergement collectif ou individualisé, soit 3,9 % de la totalité des jeunes suivis ;
- Dispositifs de placement collectif plus ou moins contraignants : Unité éducative d'hébergement collectif (UEHC) et Centre éducatif renforcé (CER) ou centre éducatif fermé (CEF). Les CEF représentent une alternative à l'incarcération pour les mineurs les plus ancrés dans la délinquance et se caractérisent à ce titre par des mesures de contrôle et de surveillance accrues.

##### ► **L'accompagnement par l'administration pénitentiaire (DAP)**

En ce qui concerne les jeunes majeurs en errance suivis par les services pénitentiaires d'insertion et de probation (SPIP) de la DAP, qu'il s'agisse des suivis en milieu ouvert ou des personnes détenues préparant leur sortie, ils relèvent des mêmes mécanismes de recherche d'hébergement que l'ensemble du public suivi par les SPIP.

En théorie, le public en errance suivi par la Justice, anciennement détenu ou non, bénéficie des mêmes possibilités que toute autre personne en errance. Il peut faire une demande d'hébergement ou logement soit auprès du SIAO via des professionnels de droit commun, soit auprès des professionnels du SPIP (en fonction des habilitations départementales de chaque SPIP). La circulaire Justice/Logement du 1<sup>er</sup> mars 2010 demandait aux préfets d'associer les SPIP aux plans d'accès au logement afin que le public sous main de justice ne soit pas oublié. La circulaire Justice/Logement du 13 mai 2016 appelait à la signature de conventions SPIP/SIAO dans ce même objectif. Néanmoins, très tôt, avant même la création des SIAO en 2010, l'idée de prévoir des places spécifiques pour ce public est apparue : certains centres d'hébergement se spécialisaient dans l'accueil du public « sortant de prison », généralement concerné par des longues peines et désocialisé. Après 2010, ces places sont devenues « fléchées Justice » pour les SIAO qui y orientent les seuls publics condamnés, conformément à l'identité professionnelle des travailleurs sociaux de ces structures.

Source : Ministère de la Justice

L'anticipation des fins de placement à la majorité est complexe car les demandes auprès des SIAO ne sont pas recevables avant la majorité, et ce, même si l'absence de logement après la majorité est déjà connue, notamment pour les fins de placement.

L'expérimentation des baux glissants réalisée par Action logement pourrait être utilement déployée au titre des publics sous main de justice, notamment pour maintenir le jeune dans son logement loué à son profit par le service de la PJJ, à la suite du placement judiciaire.

► **RECOMMANDATION 15** : En cas d'intermédiation ou de gestion locative (IML), systématiser les baux glissants pour les jeunes faisant l'objet d'une mesure judiciaire.

Aussi, faute de relais dans le droit commun, certaines prises en charge judiciaires sont maintenues après la majorité pour éviter qu'un jeune ne se retrouve à la rue. Sans pouvoir mesurer précisément le nombre de ces jeunes, on note une surreprésentation des jeunes majeurs accueillis dans les hébergements individualisés de la PJJ (FJT conventionné, studio, familles d'accueil) : ils ont représenté 22,4 % de l'ensemble des bénéficiaires en 2023.

Une difficulté se présente également pour le public Justice en errance<sup>111</sup>. Si des places d'hébergement sont fléchées « Justice » depuis 2010 (voir encadré ci-dessus), elles n'existent pas de façon équitable sur l'ensemble du territoire national, mettant en difficulté les SPIP et leur public dans les départements où ne se trouvaient pas historiquement de CHRS pour sortants de prison. Par ailleurs, ces places créent un systématisme qui incite les SIAO à ne pas envoyer le public Justice sur d'autres places d'hébergement, notamment lorsque le profil de la personne en errance correspondrait à un autre type de structure d'accueil (spécialisé pour femmes, personnes accompagnées d'un animal, personnes handicapées, etc.) ou lorsque les places fléchées ne sont plus assez nombreuses (ce qui est très fréquent, les peines de milieu ouvert pouvant accentuer l'errance par des pertes de revenu ou des interdictions de territoires ou de fréquentations familiales). Enfin, la définition de « public Justice » est floue : tous les sortants de prison peuvent correspondre à ce critère, alors même que nombre de sortants de prison n'ont pas de peine complémentaire en milieu ouvert et ne sont donc pas suivis par le SPIP qui ne peut les orienter via le SIAO.

Il convient également de noter que les jeunes condamnés sont rarement dirigés vers des centres destinés au public jeune généraliste. Ils sont de ce fait généralement orientés vers les mêmes structures que les condamnés plus âgés. Cette tendance comporte plusieurs limites : les centres traditionnellement habitués à un public sortant de prison âgé peuvent être réticents à accueillir des jeunes ; les jeunes n'ayant qu'une faible expérience du monde carcéral peuvent se retrouver au contact de condamnés au long parcours pénal sur des structures collectives, leur donnant un exemple parfois peu enviable à suivre ; les jeunes condamnés se retrouveront donc ensemble sans bénéficier d'une mixité avec des jeunes en errance sans lien avec la Justice, là encore au détriment d'un certain retour au droit commun bienvenu en termes d'insertion sociale.

Cette tendance à orienter le public « Justice », peu importe son âge, vers les mêmes structures, est renforcée par les peines aménagées en centres d'accueil partenaires de l'administration pénitentiaire (placement à l'extérieur, bracelets électroniques). Ces structures, accueillant en général à la fois des personnes occupant des places pour public sous aménagement de peine et des places en SIAO, rendent très logique le passage de l'une à l'autre en fin de peine aménagée. En revanche, cela peut inciter la Dihal à moins considérer à terme ces places comme relevant de sa compétence (puisque pouvant bénéficier à des aménagements de peine prononcés par le juge et ne relevant pas des orientations SIAO), renforçant encore l'hyperspécialisation des structures fléchées « Justice » au détriment de la

<sup>111</sup> Ce sont des publics qui sont suivis par les services de milieu ouvert de la DAP (que l'on appelle les antennes locales d'insertion et de probation, ALIP). Ces antennes suivent des personnes dans le cadre de contrôle judiciaire, sursis probatoire, TIG... Des personnes qui ne sont donc pas ou plus incarcérées.

mixité et n'étant pas de bon augure pour la pérennité financière de ces structures si à terme leurs financements Dihal s'amenuisaient pour cette raison.

Enfin, hormis les problématiques d'offres, d'autres freins sont identifiés par la DPJJ et la DAP au sujet de l'accès des jeunes sous main de justice à un logement autonome, comme par exemple :

- L'insuffisance des revenus des jeunes pour des signatures de bail, prise à caution et versement de dépôt de garantie ;
- Un besoin d'être accompagnés dans les démarches administratives (titre de séjour, APL, etc.) et de gestion de la vie quotidienne (entretien du logement, gestion budgétaire, ...). Le lien avec les comités locaux pour le logement autonome des jeunes ou avec les services habitat jeune n'est pas systématiquement fait ;
- Une méconnaissance des différents dispositifs, aussi bien chez les jeunes que chez les professionnels de la PJJ et des SPIP, variant d'un territoire à l'autre.

### 1.3.2- Des dispositifs spécifiques mis en place par l'Etat pour les jeunes à besoins complexes

L'Etat a développé des dispositifs d'accompagnement ciblés pour des jeunes en situation d'addiction, ayant des problèmes de santé mentale ou en situation de handicap et d'autres pour des jeunes éloignés de l'insertion professionnelle. Si ces dispositifs volontaristes ont eu des effets sur les parcours, les problématiques de logements y sont parfois traitées à la marge avec un manque de moyen pour l'accès et le maintien de ces jeunes dans un logement autonome, ce qui freine leur insertion.

**Encadré 13 : Dispositifs soutenus par la Dihal à destination des jeunes en grande difficulté, en complément des autres solutions existantes (hébergement, logement accompagné, actions d'accompagnement vers et dans le logement)**

#### **Le programme « Un Chez soi d'abord Jeunes »**

Le programme « Chez soi d'abord » a initié la politique Logement d'abord (« Housing First ») en France, au début des années 2010. Il consiste à favoriser l'accès direct au logement de personnes sans-abri souffrant de troubles psychiatriques sévères, en les faisant passer de la rue au logement, sans étape intermédiaire ni parcours en escalier. Ces dispositifs sont des appartements de coordination thérapeutiques, financés par la Dihal et l'Assurance maladie.

Une expérimentation a été menée sur le Chez soi d'abord Jeunes, qui s'adresse à des 18 à 25 ans, qui n'ont pas nécessairement vécu de passage à la rue mais qui sont en situation de précarité et qui présentent des prémices de troubles psychiques. L'entrée dans la vie adulte constitue en effet une période charnière où les symptômes peuvent commencer à se manifester. Une prise en charge précoce favorise l'insertion et l'adoption de pratiques orientées rétablissement en santé mentale améliore le bien-être et la santé des jeunes. L'expérimentation menée sur deux sites de 55 places à Lille et à Toulouse a été concluante (stabilité du logement, santé mentale, réduction de la consommation de substances psychoactives, participation à l'éducation/emploi, coûts sociaux réduits) et les projets ont été pérennisés en 2023. Dans le cadre du plan Logement d'abord 2, d'autres sites vont ouvrir, accolés à des Chez soi d'abord classiques. 6 sites sont actuellement ouverts et 600 places sont prévues d'ici 2027.

#### **Le programme « Accès au logement et à l'emploi des jeunes » (ALEJ)**

Le programme Accès au logement et à l'emploi des jeunes (ALEJ) s'adresse aux jeunes en bidonville. Il s'appuie sur les services civiques et couvre aujourd'hui quatre territoires<sup>112</sup> en Ile-de-France, en Occitanie et en Isère. L'objectif est d'utiliser l'effet mobilisateur et stimulant du service civique pour garantir au jeune une continuité de parcours d'insertion, grâce à la mobilisation des acteurs locaux de l'emploi, de la formation et du logement. Le programme est co-financé par la Dihal et l'Agence du service civique.

#### **Le programme « EMILE » (Engagés pour la Mobilité et l'Insertion par le Logement et l'Emploi)**

Les jeunes peuvent également bénéficier du programme « EMILE » (Engagés pour la Mobilité et l'Insertion par le Logement et l'Emploi), qui propose à des personnes sans domicile en Ile de France et en difficulté d'insertion professionnelle de bénéficier d'un accompagnement conjoint Emploi – Logement dans un territoire d'accueil. 6 % des personnes installées en 2023 avaient entre 18 et 25 ans.

#### **Le volet logement du contrat d'engagement jeunes – jeunes en rupture et les référents jeunes dans le SIAO**

Le Contrat d'engagement – Jeunes en rupture comporte un volet sur l'accès au logement. En complément, la Dihal finance 80 référents jeunes en rupture dans les Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), qui peuvent en particulier dans les départements les moins urbains, s'adresser à tous les jeunes sans-abri et non aux seuls jeunes inscrits dans les contrats engagement jeunes.

#### **L'approche partenariale**

La Dihal promeut par ailleurs les partenariats avec les autres acteurs de la santé, l'addictologie et l'insertion professionnelle, comme le programme Premières Heures en Chantier (PHC) ou le Travail alternatif payé à la journée (TAPAJ), deux programmes d'insertion professionnelle qui fonctionnent sur le même modèle, TAPAJ étant réservé aux jeunes avec des comportements addictifs. Ces programmes constituent de grands appuis pour les professionnels des secteurs pour favoriser l'accès à l'emploi.

*Source : Audition de Mathilde DEGLAIRE, de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 mars 2024*

<sup>112</sup> Désormais 5 départements sont concernés : Bouches du Rhône, Haute Garonne, Gironde, Hérault, Saine Saint Denis.

- [Les jeunes en situation d'addictions, ayant des problématiques fortes de santé mentale ou en situation de handicap](#)

Pour permettre l'accès au logement des jeunes présentant des addictions, il apparaît nécessaire de renforcer le partenariat entre les secteurs de l'addictologie, du social, du médico-social et du sanitaire. Le défaut d'articulation entre ces différents secteurs constitue aujourd'hui un frein dans l'accompagnement global et notamment l'accès au logement des jeunes.

Ces partenariats doivent également s'accompagner d'actions de formations et de sensibilisation sur la question de la santé mentale et des addictions de tous les acteurs – notamment issus du secteur du logement – afin de lever les représentations et les préjugés sur ce public. Cette stigmatisation et ces préjugés sont facteurs de discrimination et sont un obstacle à la conduite de la politique du logement d'abord.

Des expérimentations telles que celles du « un chez soi d'abord jeune » (voir encadré 13) permettent de répondre à la fois à la nécessité d'articulation entre tous les acteurs et aux actions sensibilisation et de formation. Néanmoins, ces expérimentations ne sont aujourd'hui pas suffisantes et manquent de moyens pour se déployer nationalement.

L'évaluation du dispositif « Un chez soi d'abord jeunes » a mis en évidence les conséquences particulièrement marquantes dans la durée d'une enfance marquée par la précarité sociale. Ainsi, parmi les quatre grands profils de jeunes suivis dans l'expérimentation « Un Chez-soi d'abord Jeunes » (4 profils types déterminés en fonction du parcours majoritaire dans l'enfance : « placement / ASE », « famille – addictions », « institutions psychiatriques », « précarité sociale, vie sans domicile personnel »), les résultats positifs de l'accompagnement semblent relativement moindres ou moins stables dans la durée pour les jeunes ayant connu la rue ou des parcours marqués par la grande précarité pendant l'enfance, notamment du fait d'incarcérations liées à des récidives. Le point commun entre ces quatre parcours est l'exposition importante à des expériences potentiellement traumatiques dans l'enfance (Adverse Childhood Experiences - ACE) : 95,7 % indiquent avoir vécu au moins une ACE et 67 % au moins quatre sur les dix du questionnaire correspondant). Il a été montré que l'exposition à ces situations avaient des conséquences de long terme à l'âge adulte. Ces résultats plaident pour une intervention précoce pour ces jeunes, notamment ceux présentant des troubles psychiques, et questionne les préjugés qui peuvent peser sur les jeunes les plus vulnérables.

» **RECOMMANDATION 16** : Au regard de l'évolution croissante des problématiques de santé mentale chez les jeunes, développer le « chez soi d'abord Jeune » pour atteindre les 600 places prévues d'ici 2027 ; systématiser la possibilité d'interventions des équipes mobiles psychiatriques (EMPP, etc.) dans toutes les résidences sociales.

- [Les jeunes suivis dans le cadre d'un contrat d'engagement jeune ou dans le volet « jeunes en rupture » du contrat d'engagement jeune](#)

#### Le contrat d'engagement jeune : l'impasse de l'accès au logement

L'Etat a mis en place le contrat d'engagement jeune (CEJ) en 2022. Il a pris la place de la garantie jeunes et est proposé tant par les missions locales que par France travail. Ce dispositif qui permet un accompagnement de 15h à 20h par semaine donne droit à une allocation de 552€ mensuel, en dessous du RSA socle qui est de 635,70 € mensuel.

Le dispositif, qui a été suivi par 540 413 jeunes entre le 1<sup>er</sup> mars 2022 et le 8 novembre 2023, ne permet pas d'accéder systématiquement au logement pour plusieurs raisons :

- La durée du dispositif est de six mois renouvelable deux fois sous conditions ; pour beaucoup de bailleurs, cette allocation n'est pas considérée comme une ressource stable
- Le montant de l'allocation ne permet souvent pas de bénéficier de la garantie Visale. En effet, pour y accéder, les jeunes ne doivent pas présenter un taux d'effort supérieur à 50 %. Il faut donc que le loyer soit inférieur à 276 € mensuel.
- Depuis la réforme des aides au logement mise en place en 2021 (voir plus haut), les jeunes en CEJ peuvent ne pas systématiquement bénéficier de cette aide, puisque les ressources des 12 derniers mois sont alors prises en compte : l'effet de lissage masque le niveau de ressources mensuel réel.

» **RECOMMANDATION 17** : Augmenter le montant de l'allocation CEJ en y intégrant un forfait logement et en allongeant sa durée afin que les bailleurs considèrent cette allocation comme une ressource stable.

» **RECOMMANDATION 18** : Faciliter l'accès à VISALE pour les jeunes en CEJ en modifiant les modalités d'appréciation de leurs ressources, comme pour le public étudiant.

*NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définis par les partenaires sociaux.*

### Le volet jeune en rupture du contrat d'engagement jeunes : des espoirs dans l'accompagnement mais une fin programmée

Afin de faciliter l'accès des jeunes éloignés de l'emploi au CEJ, le Gouvernement a lancé fin avril 2022 un appel à projets spécifique à destination des « jeunes en rupture ». Ce volet a été créé pour lever les freins sociaux des jeunes à leur insertion et aller vers les jeunes éloignés de l'emploi. Il participe, à ce titre, à favoriser leur accès au logement via deux volets : la création de référents jeunes en rupture au sein des SIAO (voir encadré 13) et le lancement d'appels à projets au niveau local à destination de consortiums qui devaient travailler sur trois freins : la mobilité, la santé et le logement pour lequel l'Etat a abondé à hauteur de 10 millions d'euro par an sur deux ans.

La disparition programmée du CEJ-JR est entérinée par les nouveaux appels à manifestation d'intérêt (AMI), issus de l'article 7 de la loi pour le plein emploi et du décret du 24 juin 2024 relatif aux organismes chargés du repérage et de l'accompagnement (O2R)<sup>113</sup>. En effet, les structures qui sont ou seront retenues par les AMI concernent des opérateurs proposant des activités pour le repérage, la remobilisation et l'accompagnement des personnes les plus éloignées de l'emploi, à savoir les missions déjà portées dans le cadre du CEJ-JR pour les publics jeunes. La DGEFP, confirmant qu'il n'y aura pas de nouvelle vague d'appels à projet sur le CEJ-JR, précise que les projets CEJ-JR se poursuivent jusqu'à la date prévue par la convention, et que les porteurs de projet CEJ-JR pourront candidater dans le cadre du nouveau dispositif O2R pour poursuivre leurs actions.

Si l'inscription dans le droit commun des missions de repérage et de l'accompagnement spécifique du public le plus éloigné de l'emploi est certes bienvenue et si les 76 ETP « référents jeunes en rupture » au sein des SIAO sont maintenus, cette nouvelle offre 2R ne garantit toutefois pas aux acteurs du CEJ-JR les moyens de leurs actions, notamment en termes d'accompagnement vers et dans le logement des jeunes les plus vulnérables.

<sup>113</sup> Les actions de repérage, de remobilisation et d'accompagnement renforcé mises en œuvre dans le cadre du CEJ-JR, ainsi que celles déployées dans le cadre du Plan d'Investissement dans les Compétences (PIC), ont servi de laboratoire d'accompagnement global pour les bénéficiaires éloignés des acteurs institutionnels. Elles ont notamment mis en évidence la nécessité de pérenniser ce type d'offre contribuant à la définition de la nouvelle offre prévue par la loi pour le Plein emploi du 18 décembre 2023.



Le COJ et le CNH s'inquiètent de l'absence de fléchage de crédits, pour des actions menées par des associations spécialisées, visant à sécuriser le logement des jeunes dans les parcours d'insertion sociale et professionnelle. Ce changement risque de mettre à mal les financements de ces structures et de créer des ruptures de lien et d'accompagnement des jeunes en difficulté pour qui des solutions d'hébergement et de logement avaient été trouvées.

**Encadré 14 : Le volet jeune en rupture du CEJ (« CEJ-JR ») : un accompagnement adapté aux jeunes les plus vulnérables avec des moyens dédiés à l'accès au logement, néanmoins destiné à être supprimé**

Dans le cadre du CEJ-JR, la Dihal a proposé au sein des volets « logement » des crédits pour créer des fonds de maintien ou d'accès au logement, dans une logique de subsidiarité avec le droit commun. Ce dispositif de soutien permet ainsi de créer un lien de confiance avec les jeunes, de l'accompagner dans le logement tout en mettant en œuvre un filet de sécurité le cas échéant.

Les associations porteuses du CEJ-JR proposent ainsi aux jeunes les plus vulnérables un hébergement adossé à un accompagnement individuel renforcé et des actions de remobilisation permettant une insertion sociale et professionnelle pérenne.

**Illustration de deux parcours de jeunes accompagnés dans le cadre du CEJ-JR :**

**👤 Joachim (prénom d'emprunt), 22 ans**

En 2017, alors âgé de 15 ans, il arrive seul en France depuis la Guinée, en pleine nuit. Très rapidement il est accompagné par les services de l'Aide Sociale à l'Enfance. Il passe notamment 2 années en foyer puis il intègre un Centre de l'enfance en 2019. Après quelques « galères », il obtient un titre de séjour. A 21 ans, il est toujours confronté à des difficultés de papier et signe un Contrat Jeune Majeur qui sera prolongé de 6 mois. En avril 2023, il est régularisé. En parallèle, il obtient un CAP puis un Bac professionnel « plomberie chauffagiste ».

Au moment de l'entretien réalisé en novembre 2023, il a intégré le parcours CEJ-JR depuis 7 mois. Le CEJ-JR lui a apporté :

- Un logement : il est hébergé dans un studio.
- Une aide à la recherche d'emploi : les ateliers « recherche d'emploi » lui sont particulièrement utiles.
- Une sociabilité et des divertissements : il vient aussi pour se distraire et voir du monde.
- Un soutien des accompagnants : il souligne la gentillesse et l'ouverture d'esprit des équipes.
- Une source de revenu.

Cette situation illustre la politique du logement d'abord : le CEJ JR a ouvert à la possibilité à ce jeune d'accéder à un logement avant et en parallèle des démarches d'insertion sociale et professionnelle. C'est par cet accès au logement que son parcours a pu être serein, sans rupture et qu'il a pu se concentrer sur ses études et sa formation.

**👤 Louise (prénom d'emprunt), 20 ans**

Jeune accueillie à l'ASE jusqu'à ses 18 ans, retournée par la suite vivre au domicile parental où elle subit des violences. Elle le quitte et est hébergée quelques semaines en hôtel avant de rencontrer l'association porteuse du projet CEJ JR qui lui permet dans un premier temps d'accéder à un logement. [...]

Au moment de l'entretien réalisé en novembre 2023, elle a intégré le parcours CEJ-JR depuis 8 mois. Le CEJ-JR lui a apporté :

- Un logement : elle est hébergée en résidence jeunes puis en appartement autonome depuis août 2023.
- Un suivi médical : l'association l'a mise en lien avec un médecin généraliste qui a accepté d'être son médecin traitant.
- Une sociabilité : elle suit de nombreuses activités ludiques avec l'association porteuse du CEJJR et ses partenaires. Elle apprécie le contact social avec les autres personnes qui suivent les activités proposées (d'autres jeunes en CEJ-JR mais aussi des personnes plus âgées qui sont suivies par ailleurs par le porteur associatif) : « Même des activités débiles, de jeux de société, des cache-cache, tu as l'impression d'être gosse mais c'est cool. On fait des soirées à thème aussi ».
- Une écoute et un soutien moral, nécessaires à sa remobilisation en amont d'un parcours d'insertion.

Source : Fédération des acteurs de la Solidarité



### 1.3.3.- Le Logement d'abord : une politique qui apporte des réponses à des mal-logés

La politique du Logement d'Abord (voir encadré ci-après) s'est construite sur le principe fondateur de faire de l'accès au logement, le préalable pour les personnes en situation de mal logement ou sans abris et cesser la logique de l'escalier en multipliant les étapes hébergement d'urgence/hébergement d'insertion/logement d'insertion/logement...

De ce fait, cette politique propose dans sa première phase une approche déclinée localement avec des collectivités désignées comme « territoires de mise en œuvre accélérée ».

Plus de quarante collectivités territoriales (métropoles, communes et conseils départementaux) ont contractualisé avec l'Etat dans ce cadre et mis en place des actions cofinancées. Une quinzaine d'entre elles ont développé des programmes spécifiques pour l'accès au logement des jeunes. Ainsi, les métropoles de Lyon, Grenoble ou Lille ont pu mettre en œuvre des dispositifs proposant différents volets d'accompagnement et souvent combinés avec un fonds de sécurité pour prévenir les ruptures.

Le pilotage national comprend également de nombreuses mesures qui ont des impacts positifs sur le logement des jeunes : sur les SIAO (voir partie 3.2.2), sur un Chez Soi d'Abord Jeunes (voir partie 1.3.2), sur les résidences sociales et FJT, sur l'IML, etc. (voir partie 2.2.3).

Le volet 2 de la politique du Logement d'Abord annoncé en juin 2023 prévoit la production dans les cinq prochaines années de 25 000 logements en résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs (voir parties 2.1.3 et 3.1.1). Ces objectifs ont été déclinés dans chaque région par une instruction<sup>114</sup> de l'Etat en date du 5 septembre 2023.

Toutefois, l'absence de ressources pour les jeunes en précarité avant 25 ans, évoquée précédemment, peut constituer un frein au développement de cette politique.

#### **Encadré 15 : La politique du Logement d'abord**

Développée dans les années 1980 en Amérique du Nord, l'approche « Housing first » propose une nouvelle vision de la résorption du sans-abrisme, en particulier pour les personnes souffrant de troubles psychiques. Cette approche s'articule autour de deux fondamentaux : l'accès direct à un logement choisi et à l'opportunité d'un accompagnement médico-social intensif, dans le respect des souhaits de la personne. Cette nouvelle approche place la personne au centre de son parcours, en s'appuyant sur ses forces, ses choix et ses compétences. Elle tend à rompre durablement avec l'approche antérieure dite « en escalier », reposant sur une prétendue « capacité à habiter », visant à échelonner le parcours de la personne par le passage par différents dispositifs comme préalable à l'accès au logement autonome, ou d'exiger des contreparties avant l'accès au logement (prise d'un traitement, abstinence...). Ces principes ont été déclinés pour les jeunes sous le nom d'« Housing First For Youth ».

Cette philosophie arrive progressivement dans les politiques publiques françaises, à travers notamment l'expérimentation d'« Un chez-soi d'abord » (2011-2016), et plus largement depuis le lancement du premier plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans abris en septembre 2017, pilotée par la Direction Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (Dihal). A son issue et au regard des bilans positifs, un second plan quinquennal est adopté en 2023.

Le changement de paradigme est donc important et amène à repenser le travail social en France, dans une optique de reconnaissance de la capacité des personnes à choisir leur prise en charge et leur accompagnement. Ce changement implique également la présentation d'un panel diversifié de dispositifs, pouvant s'adapter aux personnes et à leurs besoins.

L'offre tend alors aujourd'hui à se personnaliser, en donnant toute la place aux souhaits d'habitat de la personne, de l'accompagner à y accéder et à s'y maintenir.

<sup>114</sup> [Instruction de l'Etat définissant des objectifs chiffrés de production, 5 septembre 2023](#)

# 2<sup>ÈME</sup> PARTIE

## UN MANQUE D'OFFRE ADAPTÉE AUX JEUNES

Si les jeunes manquent de ressources pour accéder au logement, l'offre proposée en face est insuffisante pour répondre aux besoins. Les jeunes se logent où ils le peuvent, en fonction des moyens financiers et des relais d'informations dont ils disposent. La pénurie de logements impacte directement les jeunes (en particulier, le déficit de petits logements, accessibles financièrement, à proximité des bassins d'emploi). Cette offre généraliste est insuffisante en volume, de même que l'offre dédiée. L'information pour trouver cette offre dédiée n'est pas toujours accessible. Enfin, les jeunesses dans leur diversité n'ont pas les mêmes besoins et l'offre d'accompagnement ne semble pas suffisante pour permettre une insertion pluridimensionnelle.

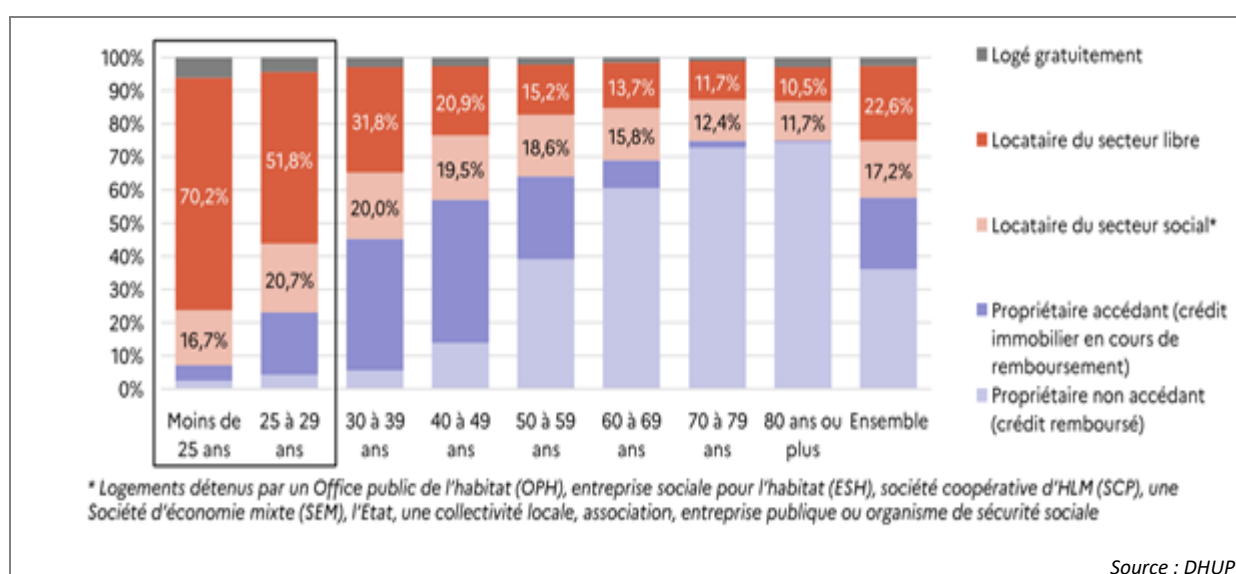


## 2.1- Un manque d'offre de logements dédiés aux jeunes

Comme indiqué précédemment, les jeunes Français quittent le domicile parental en moyenne à 23,4 ans. La moitié des jeunes de 15 à 29 ans sont décohabitants (ne vivent ni chez leurs parents ou un membre de la famille), soit 6,2 millions de jeunes.

Ils vivent principalement dans le parc privé pour 70,2 % des moins de 25 ans et 51,8 % des 25-29 ans contre 22,6 % pour l'ensemble de la population. Ils sont 16,7 % pour les moins de 25 ans à occuper un logement social contre 17,2 % pour le reste de la population.

Figure 7 : Répartition des ménages par statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence en 2020



L'offre dédiée aux jeunes existe pourtant, mais le nombre de places est extrêmement limité au vu de la demande : 50 765 places proposées par les FJT, autour de 11 555 places pour les résidences sociales jeunes actifs<sup>115</sup>, 176 916 lits pour les CROUS<sup>116</sup> et autour de 5 000 logements dits « article 109 » de la loi Elan<sup>117</sup> (voir page 97). L'offre dédiée semble très réduite et seuls 5 % des jeunes sont propriétaires contre près de 60 % de la population générale.

<sup>115</sup> Ministère de la Transition écologique. Conseil général de l'environnement et du développement durable. (2022). *Évaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs*.

<sup>116</sup> Audition du CROUS auprès de la commission de l'insertion des jeunes du COJ, 15 avril 2024

<sup>117</sup> Audition de l'Union sociale pour l'habitat auprès de la commission insertion du COJ, 27 juin 2024

### 2.1.1- Le parc privé : une surreprésentation des jeunes

Les jeunes se logent donc où ils peuvent, souvent dans le parc privé qui, comparativement à l'ensemble des parcs de logement est le plus cher, avec par ailleurs un nombre de passoires énergétiques plus important que dans le parc social : 18,5 % des logements dans le parc locatif privé sont considérés comme des passoires énergétiques (étiquette F ou G) contre 8,1 % des logements dans le parc social<sup>118</sup>.

- Les jeunes confrontés à un prix des loyers de plus en plus important dans le parc privé

Les loyers dans le parc privé sont plus élevés que dans le parc social à la relocation. A titre d'exemple, dans les zones les plus tendues, les zones A bis comme Paris ou le centre de Marseille<sup>119</sup>, le loyer moyen au m<sup>2</sup> pour un appartement est deux fois plus élevé dans le parc privé que dans le parc social. Dans les zones tendues, les zones A comme la petite couronne, Nantes, Rennes, Lille ou Bordeaux, le loyer moyen est 50 % plus élevé<sup>120</sup>. Ces bassins d'emploi qui accueillent beaucoup de jeunes pour lesquels ces loyers peuvent être des freins à la continuité de leurs formations ou leur insertion professionnelle. Ces écarts de loyers sont similaires mais un peu moins élevés sur les nouvelles mises en service de logement, donc sur le logement neuf.

**Tableau 2 : Comparaison du marché locatif privé avec le marché locatif social pour les relocations signées entre 2018 et 2020**

		A bis	A	B1	B2	C
<b>Appartements</b>	Loyer moyen dans le secteur privé (€/m <sup>2</sup> ) *	23,9	15,5	11,8	9,9	8,6
	Loyer moyen dans le secteur social (€/m <sup>2</sup> ) *	11,2	9,9	9,1	8,6	8,2
	Plafond moyen dans le parc social (€/m <sup>2</sup> ) *	12,5	10,3	9,5	9,0	8,9
	Part de logements sociaux dont le plafond dépasse le loyer du secteur privé	2% **	2% **	9%	23%	51%
	Part de logements sociaux dont le loyer vaut au moins 98% du plafond	80%	85%	65%	52%	42%
<b>Maison</b>	Loyer moyen dans le secteur privé (€/m <sup>2</sup> ) *	NS	12,9	9,8	8,0	6,9
	Loyer moyen dans le secteur social (€/m <sup>2</sup> ) *	NS	9,1	8,5	8,2	7,7
	Plafond moyen dans le parc social (€/m <sup>2</sup> ) *	NS	9,3	8,7	8,4	8,1
	Part de logements sociaux dont le plafond dépasse le loyer du secteur privé	NS	3%	25%	66%	85%
	Part de logements sociaux dont le loyer vaut au moins 98% du plafond	NS	89%	74%	64%	51%

*Champ : les appartements et les maisons du parc social reloués en 2018, 2019 et 2020. Les logements étudiants ont été écartés dans cette analyse. Une estimation des charges en €/m<sup>2</sup> pour les logements dans le parc social réalisée par l'ANCOLS à partir de l'ENL 2013 a été reprise pour obtenir des loyers avec charges au sein du parc social et les comparer avec les loyers avec charges du parc privé. Pour plus de détail : cf. Sources de données.*

*\* le loyer dans le parc privé est calculé charges comprises, celui dans le parc social est calculé toutes charges comprises (il en est de même pour le plafond, calculé toutes charges comprises), ce qui intègre aussi les coûts liés au logement payé directement par le locataire (l'électricité par exemple). Les deux valeurs ne peuvent donc pas en tant que telles être comparées mais l'écart entre chaque zone peut lui être analysé.*

*\*\* au-delà d'éventuelles erreurs de déclarations, un certain nombre de logements connaissent bien des plafonds de loyer supérieurs aux loyers de marché locatif local. Il s'agit majoritairement de PLS. A noter que dans ces cas-là, les loyers pratiqués sont néanmoins bien inférieurs aux plafonds.*

Source : RPLS, ENL 2013, Estimation UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLager, leboncoin, pap.fr dit « Carte de loyers »

<sup>118</sup> [Observatoire national de la rénovation énergétique. \(2023\). Le parc de logements par classe de performance énergétique au 01/01/23.](#)

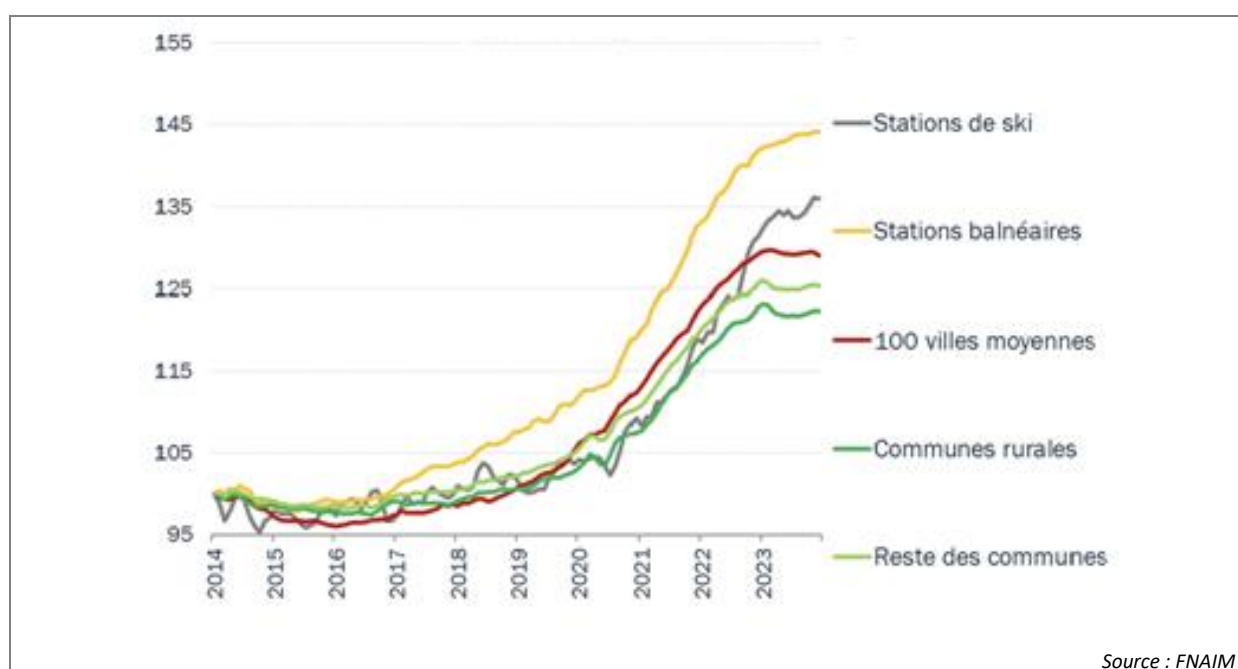
<sup>119</sup> [Ministère des territoires, de l'écologie et du logement. \(2024\). Zonage A, B, C \(version à jour de la révision du zonage issue de l'arrêté du 05 juillet 2024\)](#)

<sup>120</sup> [ANCOLS. \(2023\). Le rapprochement des loyers vers leur plafond : un phénomène tendanciel toujours en cours.](#)

Par ailleurs, si la création des habitations à bon marché (HBM) devenues habitation à loyer modéré répondait à une logique d'accès au logement à moindre coût, la part de la dépense des ménages locataires du privé dans leur loyer est passé de 14 % dans les années 1970 à 34 % au milieu des années 2010<sup>121</sup>.

Si l'on prend l'évolution des prix sur les dix dernières années, le constat est encore plus frappant : les prix ont partout augmenté de plus de 20 % et c'est autour de 30 % dans les villes moyennes<sup>122</sup>. L'évolution des prix des loyers est consécutive d'une offre insuffisante dans les secteurs en tension.

Figure 8 : Evolution du prix des logements par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



Une expérimentation est en cours, dans le cadre de la loi Elan, sur l'encadrement des loyers dans les zones tendues (voir encadré ci-après) et prendra fin en novembre 2026.

Si ce dispositif vise à freiner l'augmentation des loyers, certains reconnaissent qu'il n'est pas suffisant pour garantir des loyers adaptés aux ressources des jeunes précaires, à savoir des loyers (bien) inférieurs aux prix du marché ; d'autres précisent que ce dispositif risque de dissuader les bailleurs privés et qu'un encadrement généralisé des loyers pourrait réduire l'offre locative (voir annexe 6).

» **RECOMMANDATION 19 :** S'appuyer sur l'évaluation en cours de l'expérimentation de l'encadrement des loyers et ses effets sur les publics jeunes afin d'étudier sa généralisation dans un cadre réglementaire renouvelé.

<sup>121</sup> IGEDD, IGF. (2021). « Prix, loyers et couple rendement risque du placement en logement ». Annexe du rapport *Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels*.

<sup>122</sup> FNAIM. (2024). Conjoncture et politique du logement. Crise du logement devenue réalité : qu'attendre de 2024 ? Conférence de presse.

**Encadré 16 : Encadrement des loyers**

L'encadrement des loyers est un dispositif qui limite l'augmentation du loyer lors de la mise en location d'un logement avec un bail d'habitation (y compris bail mobilité).

Il s'applique dans les communes situées en zone tendue : communes où le nombre de logements proposés à la location est très inférieur au nombre de personnes qui veulent devenir locataire d'un logement, pour en faire leur résidence principale.

Il existe 2 dispositifs d'encadrement des loyers :

- Les règles qui s'appliquent dans la plupart des communes en zone tendue ;
- Les règles spécifiques (notamment le complément de loyer, les loyers de référence minoré et majoré) qui s'appliquent à Paris, Bordeaux, Est Ensemble, Lille, Hellemmes et Lomme, Lyon et Villeurbanne, Montpellier, Plaine commune. S'il ne respecte pas ces règles, le propriétaire (ou son représentant) peut devoir payer une amende allant jusqu'à 5 000 € (ou 15 000 € s'il s'agit d'une personne morale).

Le dispositif d'encadrement de l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail est reconduit par décret du 24 juillet 2024 pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2025).

**Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers.** Les logements soumis à la loi de 1948 ou conventionnés par l'Anah (hors conventions à loyer intermédiaire), les logements sociaux (HLM), les meublés de tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

Dans l'Union européenne, l'encadrement des loyers est une question complexe et variée, avec des approches différentes selon les Etats membres.

### Encadrement des loyers dans le parc privé dans l'UE

(OCDE, 2020)

**7**

Etats membres **réglementent le montant du loyer**

*Autriche, Danemark, Espagne, France, Irlande, Pays-Bas, Suède*



**3**

Etats membres réglementant **uniquement dans des zones de tension immobilière**

*Espagne, France, Irlande*

**14**

Etats membres **réglementent l'augmentation du loyer**

*Allemagne, Autriche, Belgique, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, France, Irlande, Luxembourg, Pays-Bas, Pologne, Slovaquie, Suède*



**2**

Etats membres réglementant **uniquement dans des zones de tension immobilière**

*Espagne, Irlande*

**Source :** Audition de Jeanne GORNY, Chargée de mission & Correspondante nationale Youth Wiki au Bureau des relations internationales de la Direction de la Jeunesse, Éducation Populaire et Vie Associative (DJEPVA)

- Les jeunes confrontés à une concurrence dans le parc privé avec les meublés de tourisme

De plus, le marché locatif privé connaît une attrition du parc de résidences principales du fait notamment du développement des locations de courte durée, particulièrement dans les zones touristiques<sup>123</sup> (location touristique saisonnière avec une fiscalité plus intéressante).

Une proposition de loi parlementaire, co-portée par les députés Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur, a été promulguée le 19 novembre 2024<sup>124</sup>. Visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, cette loi modifie le régime des meublés de tourisme en prévoyant notamment<sup>125</sup> :

- L'application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme ;
- La modification des démarches permettant la mise en location d'un meublé de tourisme ;
- La possibilité de délimiter des zones exclusives de résidence principale ;
- Le renforcement des sanctions ;
- La protection des occupants des meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou d'insécurité ;
- L'abaissement de leur abattement fiscal ;
- L'encadrement des meublés de tourisme en copropriété.

Ce texte s'adresse principalement aux maires en étoffant leur boîte à outils en matière de régulation, de contrôle et de sanctions (généralisation de certaines procédures comme la déclaration de changement d'usage, création de nouvelles sanctions et dispositions comme la mise en place de quotas de meublés ou l'introduction de servitudes de résidences principales dans les PLU). Une autre avancée majeure est permise par ce texte : « afin d'éviter un transfert des passoires thermiques du marché locatif de longue durée vers celui de la location saisonnière de courte durée, les meublés de tourisme doivent désormais respecter les niveaux de performance énergétique répondant aux normes de décence, à l'exception des résidences principales louées une partie de l'année ».

Les débats portant sur le régime fiscal appliqué aux locations meublées touristiques ont abouti à un compromis : un abattement de 50 % pour les meublés de tourisme classés pour un plafond de chiffre d'affaires allant jusqu'à 77 700 € et pour les meublés de tourisme non classés, un abattement abaissé à 30 % pour un plafond de 15 000 €, soit aux mêmes conditions fiscales que la location nue. Ces échanges sur la fiscalité des meublés de tourisme peuvent être à nouveau ouverts dans les discussions autour du PLF.

» **RECOMMANDATION 20** : Renforcer les outils de régulation des locations saisonnières et adapter la fiscalité pour lutter contre l'attrition des petites typologies de logements dans le parc privé, où se logent principalement les jeunes.

<sup>123</sup> IGF, CGEDD, IGA. (2022). *Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental*.

<sup>124</sup> Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

<sup>125</sup> ANIL. (2024). *Renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme*.

- La qualité du logement des jeunes dans le parc privé moins élevée que pour les autres classes d'âge

Au-delà du prix des loyers, plus élevé et en constante augmentation dans le parc privé, la qualité des logements, même si elle a progressé<sup>126</sup>, semble plus faible que dans le parc social. Pour appréhender la qualité, différentes variables peuvent être utilisées.

La première est celle de l'année de construction des logements. Les jeunes se logent significativement dans des logements plus anciens que les ménages plus âgés. En effet, 43,4 % des jeunes de moins de 30 ans se logent dans un parc qui a été construit avant 1949, soit 3,2 points de plus que le reste de la population et 22,3 % d'entre eux se logent dans un parc construit après 1999, soit 1,4 points de moins que le reste de la population. Cette répartition des ménages peut s'expliquer par un effet de localisation : les centres des communes universitaires concentrent l'offre de petits logements et sont recherchés par les étudiants.

**Tableau 3 : Répartition des ménages selon la période d'achèvement de construction de leur logement**

	<b>Avant 1949</b>	<b>1949 à 1974</b>	<b>1975 à 1981</b>	<b>1982 à 1989</b>	<b>1990 à 1998</b>	<b>1999 ou après</b>
Moins de 25 ans	43,1 %	14,4 %	4,7 %	3,9 %	12,9 %	21,0 %
25 à 29 ans	43,8 %	16,3 %	2,8 %	5,2 %	8,1 %	23,8 %
Moins de 30 ans	43,4 %	15,2 %	3,8 %	4,5 %	10,7 %	22,3 %
<b>Ensemble des ménages</b>	<b>40,2 %</b>	<b>18,7 %</b>	<b>5,0 %</b>	<b>4,7 %</b>	<b>7,8 %</b>	<b>23,7 %</b>

Source : Audition de la DHUP le 13 septembre 2024, exploitation de l'enquête nationale logement de 2020

Au-delà de l'année de construction du logement, l'adéquation entre la typologie et le besoin se posent. Les professionnels du secteur soulignent souvent que les jeunes préfèrent des petites typologie (T1, T1'), mais c'est plus souvent car les loyers sont moins chers que pour correspondre à un besoin en termes de places.

Selon la DHUP, les jeunes de moins de 30 ans sont la cohorte qui a la plus forte proportion de logements à peuplement normal (53,8 % d'entre eux). Néanmoins, ils sont sous représentés dans les logements en sous-peuplement (23,9 %) et surreprésentés dans les logements surpeuplés. En effet, 22,3 % des jeunes de moins de 30 ans dans le parc privé habitent des logements surpeuplés contre 16,4 % du reste de la population.

**Tableau 4 : Répartition des ménages selon l'indice de peuplement des logements et l'âge de la personne de référence dans le parc locatif privé**

	<b>Sous-peuplement</b>	<b>Peuplement normal</b>	<b>Surpeuplement</b>
Moins de 30 ans	23,9 %	53,8 %	22,3 %
De 30 à 39 ans	34,6 %	46,0 %	19,4 %
De 40 à 49 ans	42,7 %	38,4 %	18,9 %
De 50 à 64 ans	55,3 %	33,2 %	11,5 %
De 65 à 74 ans	59,8 %	36,3 %	3,9 %
75 ans et plus	61,8 %	35,6 %	2,7 %
<b>Ensemble</b>	<b>40,4 %</b>	<b>43,3 %</b>	<b>16,4 %</b>

Source : Audition de la DHUP le 13 septembre 2024, exploitation de l'enquête nationale logement de 2020

» **RECOMMANDATION 21** : Renforcer les moyens de contrôle et développer des outils de signalement (via la Plateforme Histologe) afin de garantir que les jeunes vivent dans des logements décents.

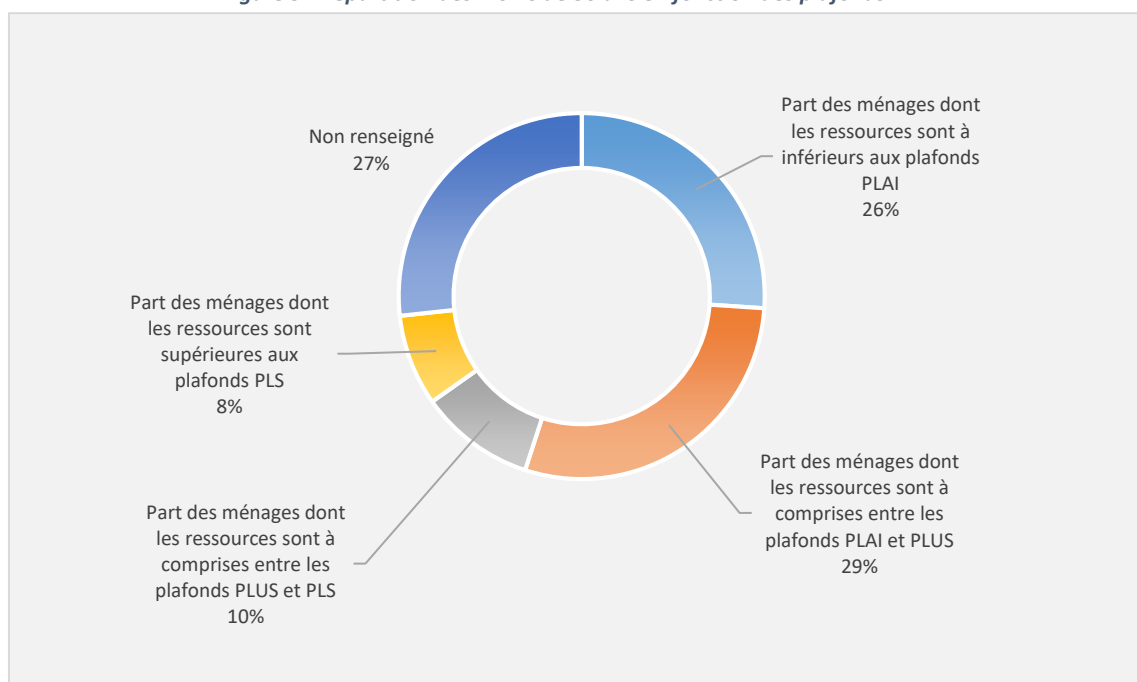
<sup>126</sup> IGEDD, IGF. (2021). « Prix, loyers et couple rendement risque du placement en logement ». Annexe du rapport *Développement de l'offre de logement locatif intermédiaire par les investisseurs institutionnels*. p.3.



### 2.1.2- Le parc social : des difficultés d'accès liées à une tension en croissance constante

Les jeunes de moins de 25 ans décohabitants se logent à 70,2 % dans le parc privé. Ils sont seulement 16,7 % de moins de 25 ans à être locataires du parc social et 20,7 % parmi les 25-29 ans. Cette situation semble contre-intuitive : les jeunes, partie de la population la plus précaire dans l'emploi avec les revenus les plus faibles, devraient parvenir à se loger davantage dans le parc social, par définition plus abordable et contenant aussi moins de passoires thermiques. Seulement 8 % d'entre eux ne seraient pas éligibles au logement social en fonction de leurs revenus<sup>127</sup> alors que pour le reste de la population cette proportion est de 30 %<sup>128</sup>. A ces publics, s'ajoutent les jeunes adultes (moins de 30 ans) cohabitants dans le parc social. Selon les données Insee 2019, plus de 1,3 millions de jeunes de moins de trente ans sont logés dans le parc social sans être titulaires de bail (chez leurs parents, membres de leur famille, autres).

Figure 9 : Répartition des moins de 30 ans en fonction des plafonds HLM



Source : FILOCOM, 2019

- Une crise du logement social qui touche les jeunes

La demande en logement social ne cesse d'augmenter depuis 2013, tandis que le nombre d'attributions continue de diminuer. Aujourd'hui, le parc social est constitué de 5 millions de logements, dans lesquels résident plus de 10 millions de personnes.

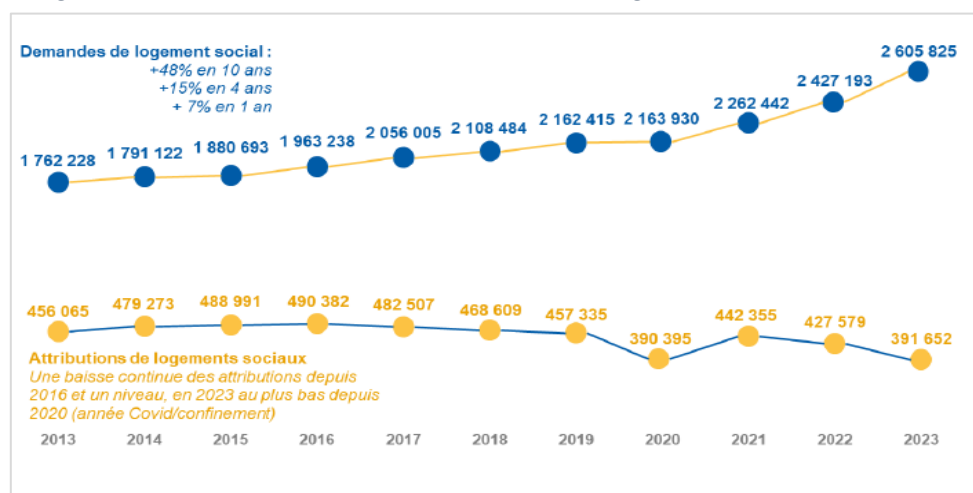
En 2024, 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social (voir figure 10).

<sup>127</sup> Fichier des logements à la commune (FILOCOM), 2019

<sup>128</sup> [ANCOLS. \(2024\). 54 % des ménages résidents en France métropolitaine sont éligibles aux logements PLUS.](#)

La baisse des attributions est liée à la diminution de la production de logements locatifs sociaux<sup>129</sup> et à celle d'une faible rotation au sein du parc social. Les locataires du parc social restent plus longtemps dans leur logement, ce qui explique cette baisse de la rotation, observée dans l'ensemble des régions. Les occupants ont tendance à se paupériser et leurs ressources ne leur permettent pas de s'orienter vers d'autres parcs, trop chers. Par ailleurs, le parc social qui a joué un rôle important d'accueil de jeunes ménages lors des principales phases de construction, est concerné aujourd'hui par un vieillissement marqué des locataires, restés dans leur logement.

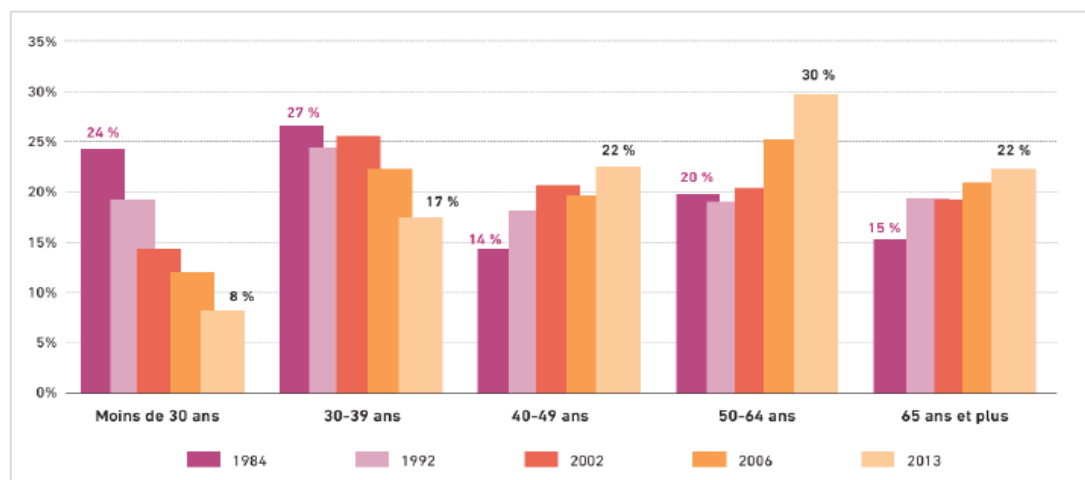
Figure 10 : Evolution des demandes et des attributions de logements sociaux de 2013 à 2023



Source : Union Sociale pour l'Habitat (USH) – Système National d'Enregistrement (SNE)

La proportion des locataires de moins de 30 ans est en diminution dans le parc social. Entre 1984 et 2013, la part des chefs de ménages de moins de 30 ans parmi les locataires du parc social a diminué, passant de 24 % à 8 %, tandis que la proportion des plus de 65 ans a progressé (voir figure ci-dessous). En 2020, cette part est passée à 10 % des locataires.

Figure 11 : Evolution de l'âge des chefs de ménage locataires du parc social (Enquêtes Logement de 1983 à 2013)



Source : Union Sociale pour l'Habitat (USH)

<sup>129</sup> Selon le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, la baisse de la construction de logements sociaux s'est renforcée, passant de 125 000 en 2016 à 93 000 en 2023. Cette baisse pèse fortement sur tous les ménages, en particulier les plus précaires.

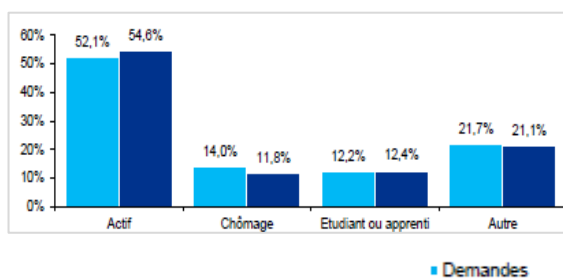
L'appréciation des besoins doit être réalisée au niveau local afin d'orienter la programmation de l'offre « généraliste » et dédiée aux jeunes. Les bailleurs sociaux contribuent à cette évaluation des besoins, en lien avec les intercommunalités dans le cadre des programmes locaux de l'habitat, mais aussi dans le cadre des dispositifs pour l'accès au parc social et les politiques d'attribution.

- Les jeunes font moins de demande de logement social que les autres publics

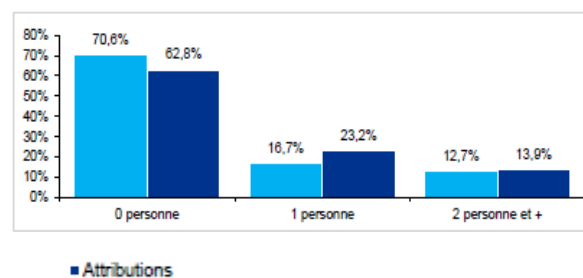
Au-delà de la baisse d'attribution de logement sociaux qui impacte les jeunes, ceux qui en font la demande rentrent plus que les autres dans le logement social : 26,5 % de leurs demandes sont satisfaites contre 19,6 % pour l'ensemble des autres demandeurs.

Néanmoins, l'accès au logement social est lié à la situation et à la composition de leur foyer familial : les demandes en logement social sont plus satisfaites lorsque les jeunes sont actifs ou étudiants que lorsqu'ils sont au chômage (voir *Figure 12*) ; le logement social est plus accordé pour les jeunes ayant au moins une personne à charge, ce qui peut s'expliquer par la typologie des logements du parc social (voir *Figure 13*).

*Figure 12 : Répartition des demandes et des attributions en logement social des jeunes de 15-29 ans selon la situation professionnelle au 31.12.2021*



*Figure 13 : Répartition des demandes et des attributions en logement social des jeunes de 15-29 ans selon le nombre de personnes à charge du demandeur au 31.12.2021*



Source : Union Sociale pour l'Habitat (USH) – Système National d'Enregistrement (SNE)

Selon les zones géographiques et le type de logement recherché, l'accès au logement social est compliqué pour les jeunes : la file d'attente est longue dans les bassins d'emploi qui sont les plus attractifs pour les jeunes et ces derniers peuvent entrer en concurrence avec d'autres publics, notamment pour la recherche de petites typologies de logements.

« Je suis en demande de logement social depuis 3 ans ».

« Pour le logement social, j'ai eu une trentaine de refus. Et à chaque fois, on te réoriente vers des logements plus chers. Au-delà de 1000 € de loyer ».

« Chercher un nouveau logement ça revient à beaucoup attendre. Pour vivre à Lens, il faut attendre longtemps, parfois des années ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

Si le taux d'attribution reste élevé pour les jeunes, il masque en effet une autre réalité : les jeunes sollicitent moins le parc social. D'après l'analyse de l'USH conduite en commun avec KPMG, 21,4 % des demandeurs de logements sociaux sont des ménages comportant à leur tête une personne de moins de 30 ans (au 31/12/2021). D'une part, il existe chez les jeunes une certaine méconnaissance du logement social et des offres proposées et d'autre part, il existe des effets de non-recours en raison du parcours administratif qui peut être long et fastidieux, et décourager les jeunes, notamment les étudiants, de recourir au parc social (les délais d'attente sont peu compatibles avec les attentes des jeunes).

« C'est compliqué de se concentrer sur sa vie : quand on rentre, on bosse la nuit pour trouver des solutions. Honnêtement, on vit une pression incroyable, on est fatigués. C'est un combat de plusieurs années. Et au travail, on est obligés de se mettre une carapace pour dire que tout va bien ».

« C'était laborieux tous les refus. J'étais obsédée par tous ces mails. Quand j'ai reçu le courrier de la préfecture pour me dire que mon dossier était retenu, je ne voulais pas y croire. Tant qu'on n'a pas les clés en main, ce n'est pas fini ».

« J'ai eu une proposition de logement social mais je ne sentais pas en sécurité. Et je me suis posée plein de questions. Et si je refuse : est-ce qu'ils vont me rayer de la liste ? Est-ce que je vais me retrouver à la rue SDF ? Et pourtant, il faut quand même que je me sente bien dans mon logement ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

» **RECOMMANDATION 22** : Rendre visible l'offre en logement social en développant la « location active » pour les jeunes et mieux accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives de demande de logement social en lien avec les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (réseau ANIL-ADIL, Info jeunes France, UNCLLAJ, Unhaj, UNML...).

De nombreuses actions ont d'ores et déjà été entreprises par les bailleurs. Il conviendrait de les diffuser pour valoriser les bonnes pratiques, faciliter la mise en visibilité de l'offre, aider aux démarches administratives et les simplifier. A titre d'exemple, la location active, qui consiste à informer le demandeur des logements disponibles, par le biais d'annonces, en l'invitant à se positionner sur le logement qu'il souhaite est de nature à favoriser la visibilité de l'offre sociale, tout en réduisant les attributions non fructueuses.

Il convient également de s'interroger sur l'articulation entre les passages entre résidence, résidence universitaire, FJT et accès au parc social. En Ile-de-France, la région mobilise son contingent afin de permettre aux jeunes logés en FJT ou accompagnés par un CLLAJ d'accéder prioritairement au logement social, grâce à une mise à disposition du logement à l'Urhaj Ile-de-France, qui propose le logement aux jeunes du réseau, positionne les candidatures et s'assure de la complétude des dossiers des jeunes<sup>130</sup>. Dans cette région, l'association ALJT a développé le Pass'logement<sup>®</sup> qui permet aux bailleurs sociaux de proposer des logements à des jeunes de moins de 30 ans<sup>131</sup>.

» **RECOMMANDATION 23** : Faciliter les parcours résidentiels des jeunes en renforçant des partenariats entre les réseaux « Jeunesse » (UNCLLAJ, Unhaj, UNML, réseau ANIL-ADIL, Info Jeunes France, Unafo, etc.), les bailleurs sociaux et les collectivités (par exemple avec la mobilisation des droits de réservation des Régions, des Départements ou d'autres, le développement des dispositifs Pass-logement, etc.).

<sup>130</sup> Urhaj Ile-de-France. (2024). *Bilan triennal 2022-2024. Dispositif de mobilisation du contingent régional à destination des jeunes accompagnés par les FJT et les CLLAJ*.

<sup>131</sup> Dihal. Cerema. (2016). « Un label de l'ALJT pour améliorer l'accès au logement de ses résidents : le Pass'Logement<sup>®</sup> en Ile-de-France » *Améliorer l'accès au logement des jeunes - Des initiatives locales aux propositions*. Thématique 3 : « Accompagner les jeunes dans leur parcours » – fiche 11.

- Une concurrence défavorable aux jeunes sur l'attribution des logements sociaux

Des passerelles d'accès au parc social doivent être prévues pour les jeunes sortant d'un parcours d'aide sociale à l'enfance (ASE), ainsi que pour les jeunes bénéficiaires d'un contrat d'engagement jeune (CEJ). Les jeunes sortant de l'ASE sont intégrés à la liste des publics prioritaires mais pour le public bénéficiaire du CEJ, il n'existe pas encore d'action spécifique.

Avec les lois Elan de 2018 et 3DS de 2022, les intercommunalités sont tenues, depuis le 31 décembre 2023, de mettre en place un dispositif de cotation de la demande. Ces dispositifs permettent, par un système de points attachés à chaque critère, d'ordonner les demandes de logement. Les publics jeunes peuvent être pénalisés selon les critères retenus (exemple : critère d'ancienneté de la demande). Il est donc proposé, dans le cadre des bilans à réaliser sur la cotation, de veiller à ce que ces publics restent bien satisfaits dans les attributions. Une évaluation nationale des effets de la cotation sur la demande des jeunes pourrait être engagée, avec des propositions d'ajustements ; les conventions intercommunales d'attributions (CIA) pourraient se fixer localement des ambitions pour avoir une meilleure représentation des jeunes dans les attributions (en lien avec le poids qu'ils représentent dans la demande).

» **RECOMMANDATION 24** : S'assurer de la prise en compte des publics jeunes dans les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) et dans les dispositifs de cotation de la demande de logement social, en étant attentif aux effets de bords pouvant les défavoriser.

- Une concurrence sur les petites typologies

Le parc social propose proportionnellement moins de petites typologies que le parc privé. Sur l'ensemble du parc social, seuls 7 % des logements disposent d'une pièce contre 12 % dans le parc locatif privé, 20 % de deux pièces contre 30 % dans le parc privé<sup>132</sup> ce qui crée de fait une concurrence entre les jeunes sur ces logements, quand on sait que 46,6 % du nombre total des demandes de logement social est orientée vers ces typologies<sup>133</sup>.

« Quand tu postules à une annonce et que tu vois 500 candidats, tu penses que tu n'as aucune chance ».

Jeune accompagné par la Fondation Apprentis d'Auteuil

Comme le souligne l'USH, la pénurie de logements touche particulièrement les produits qui répondent aux besoins des jeunes. Au-delà de l'offre généraliste, il faut diversifier les solutions et inversement, au-delà de la diversification de l'offre, il faut développer l'offre généraliste pour la rendre la plus accessible possible.

<sup>132</sup> USH. (2024). *Les HLM en chiffres*. Edition 2024. Repères n°136. p. 4.

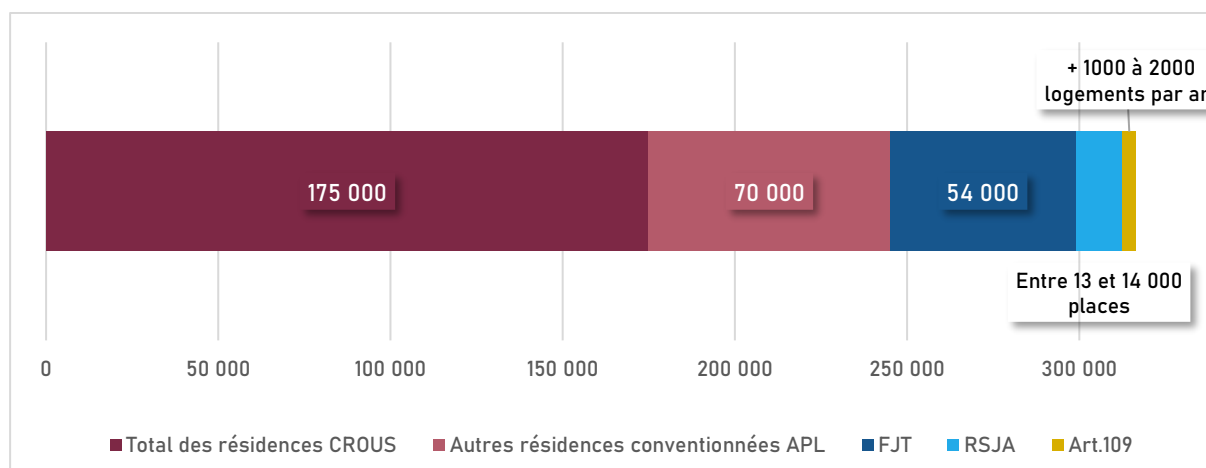
<sup>133</sup> ANCOLS. (2020). *Quelle part de la demande de logement social pourrait être couverte par une offre de logement intermédiaire ?* p. 9.

### 2.1.3- Le logement dédié : des efforts timides et orientés vers le public étudiant

Les jeunes se logent majoritairement dans le parc privé (voir 2.1.1) et dans le parc social (voir 2.1.2). Ces deux parcs ne sont pas spécifiquement réservés aux jeunes, or leurs problématiques de revenus, de mobilité, d'accompagnement peuvent nécessiter une prise en charge spécifique. Différents acteurs proposent une offre dédiée aux jeunes, quels que soient leur statut. Ce parc, s'il est essentiel, ne permet pas non plus de satisfaire la demande des 6,2 millions de jeunes décohabitants.

On compte environ 175 000 places réservées aux étudiants dans les résidences gérées par le CROUS (la DHUP en comptabilise 180 000 et le CNOUS 176 916), 70 000 places dans d'autres résidences conventionnées APL, environ 54 000 places en foyers de jeunes travailleurs (FJT), 14 000 places en résidences sociales avec un projet social orienté vers les jeunes actifs (RSJA)<sup>134</sup>. D'autres initiatives emblématiques logent des jeunes mais leur poids est très restreint (2.1.4), comme les 5 000 places en logement social « Article 109 » de la loi Elan.

Figure 14 : Nombre de places du logement dédié



Source : Unhaj selon les chiffres de l'USH

- [Les résidences CROUS et les résidences étudiantes : une réponse trop timide face à la croissance du nombre d'étudiants](#)

#### Une pénurie durable du nombre de logements sociaux étudiants

Les étudiants se logent principalement chez leurs parents (33 %) et en location seule (25 %). L'offre en résidence CROUS ne répond qu'à 7 % d'entre eux<sup>135</sup>. Selon les chiffres de la DHUP, sur les 380 000 places dédiées aux étudiants, 180 000 sont gérées par les CROUS, 60 000 sont d'autres résidences universitaires avec des loyers abordables et conventionnés qui peuvent être gérées par des bailleurs sociaux, et 140 000 sont des résidences privées ; l'offre sociale représenterait 8 % du nombre d'étudiants<sup>136</sup>.

<sup>134</sup> Audition de Delphine Baudet-Collinet auprès du COJ et du CNH du 28 juin 2024

<sup>135</sup> [Observatoire de la vie étudiante. \(2024\). « La crise dans le rétroviseur ? Panorama des conditions de vie étudiante en 2023 ». OVE Info N°48, p. 8](#)

<sup>136</sup> Audition de Yves Rauch, Chef de projet pour le logement des étudiants et des jeunes actifs et référent pour le logement des agents publics par le COJ et le CNH le 13 septembre 2024

Il est à noter que les organismes de logement social détiennent 50 % du parc géré par les CROUS et l'intégralité des 60 000 places en résidences universitaires pour étudiants conventionnées, soit 64 % du patrimoine à vocation sociale dédié aux étudiants (157 000 places).

On comptait 1 181 100 étudiants en 1980, 2 160 300 en 2000 et 2 935 300 en 2022, soit une augmentation de 249 % des effectifs en quarante ans<sup>137</sup>. En 1999, on comptait 150 000 logements CROUS<sup>138</sup> contre 174 000 aujourd'hui, soit une augmentation de 15 % du parc en 25 ans.

Cette pénurie de logements CROUS et de logements étudiants n'est pas nouvelle. Déjà en 2007 le rapport Lanciaux<sup>139</sup> estimait les besoins supplémentaires à 39 000 places, or seules 19 700 places supplémentaires ont été créées entre 2007 et 2021.

Pour le public étudiant, les dépenses liées au logement représentaient plus de 60 % de leur budget en 2021<sup>140</sup>. Selon la FAGE, le coût du logement étudiant a augmenté de 8 à 10 % en 2023 par rapport à 2022. Il est donc important de développer une offre abordable pour les étudiants.

► **RECOMMANDATION 25** : Augmenter le parc de logements étudiants conventionnés.

### Une évolution de l'offre qui n'a pas suivi le développement territorial des universités

Comme l'indique l'Encadré 17, les logements étudiants relevant des CROUS sont répartis sur toutes les académies en France. Si l'offre n'a pas évolué en proportion de l'évolution du nombre d'étudiants, ces constats sont à différencier en fonction des territoires : certains accueillent de nombreux étudiants mais ne comportent pas de logements CROUS, comme à Bastia ou à Dunkerque. A Pau, Caen, Perpignan, Evreux ou Blois, plus de 12 % des étudiants vivent dans des résidences CROUS quand ce sont seulement 3,08 % des étudiants parisiens ou 2,28 % des étudiants stéphanois<sup>141</sup>.

L'inspection générale de l'éducation, du sport et de la recherche notait en 2023 qu'il « existe également sur certains sites une problématique liée à l'implantation des résidences, pas toujours en proximité des établissements où les étudiants suivent les cours. »<sup>142</sup>.

### Un parc vieillissant qui n'a pas suivi l'implantation des universités

Le parc CROUS est vieillissant et semble de moins en moins répondre aux besoins des étudiants. Selon l'observatoire de la vie étudiante (OVE)<sup>143</sup>, 56 % des étudiants logeant en CROUS disent manquer d'espace contre 28 % pour l'ensemble des autres étudiants, 19 % disent avoir des problèmes d'insalubrité contre 14 % pour les autres, 19 % disent manquer d'accessibilité (rampes d'accès, ascenseur, etc.) contre 9 % pour les autres. L'OVE ajoute que « Après le terme « bon marché » (60 % des sondés), ce sont les mots « vieillissant » (36 %), « froid, triste » (25 %) qui sont le plus fréquemment cités, avant le terme « sécurisant » (22 %) » lorsque l'on parle des logements CROUS<sup>144</sup>.

<sup>137</sup> INSEE, Effectifs d'élèves et d'étudiants, données annuelles de 1980 à 2022, 2023

<sup>138</sup> Conseil général des Ponts et Chaussées. Quéffelec, C. (2007). *Le logement étudiant, regards critiques et visions d'avenir*. p. 25.

<sup>139</sup> Assemblée nationale. (2007). *Le logement étudiant et les aides personnelles au logement. Rapport de la mission confiée par le Premier ministre à Jean-Paul Anciaux, 2007*.

<sup>140</sup> UNEF. (2021). *Enquête sur le coût de la vie étudiante en 2021*.

<sup>141</sup> Fondation Jean Jaurès. (2023). *Bien loger les étudiants, une clé de leur émancipation*.

<sup>142</sup> IGESR. (2023). *Le réseau CNOUS - CROUS : points forts, points faibles et évolution possible du modèle*. p.15.

<sup>143</sup> Observatoire de la vie étudiante. (2024). « La crise dans le rétroviseur ? Panorama des conditions de vie étudiante en 2023 », *OVE Info N°48*, p. 9.

<sup>144</sup> IGESR. (2023). *Le réseau CNOUS - CROUS : points forts, points faibles et évolution possible du modèle*, p.15.

### Des conditions requises pour obtenir un logement en résidence universitaire pouvant mettre en difficulté certains jeunes

Pour disposer d'un logement en résidence universitaire, non seulement il faut être étudiant dans une formation de l'enseignement supérieur, mais il faut également être à jour du paiement des loyers, des redevances ou de toute somme dont l'étudiant était redevable au titre de l'année précédente s'il renouvelle sa demande. L'étudiant doit préalablement avoir constitué un dossier social étudiant, afin que le CNOUS puisse vérifier son indice social et son éligibilité à une résidence universitaire, l'attribution des logements en résidence universitaire étant prioritairement destinée aux étudiants boursiers.

Pour ces logements étudiants, le paiement échelonné du loyer n'est pas possible. En revanche, les services sociaux des CROUS disposent d'aides spécifiques qui peuvent être mobilisées lorsque les étudiants sont en difficulté. Ces aides peuvent parfois compenser le loyer, voire rembourser la dette contractée par l'étudiant. D'après les pratiques des CROUS<sup>145</sup>, la garantie Visale n'est généralement pas mobilisée en cas de difficultés financières, car le service social, au vu de la situation de l'étudiant, peut rembourser la dette de ce dernier auprès de la résidence universitaire.

De même, la durée d'occupation maximale d'un logement dans une résidence universitaire est de cinq ans, ce qui peut être problématique pour certains étudiants qui se réorientent.

*« Avant d'arriver ici [en FJT], je vivais en CROUS et j'avais une vraie contrainte de temps pour trouver un logement. J'avais l'impression d'avoir un compteur au-dessus de la tête qui tourne tout le temps »*

Jeune accompagné par la Fondation Apprentis d'Auteuil

» RECOMMANDATION 26 : Renforcer la communication sur les aides sociales du CROUS .

<sup>145</sup> Audition de Xavier-Txabi BERTRAND, Adjoint à la Sous-directrice chargée de la vie étudiante du CNOUS, le 15 mars 2024



**Encadré 17 : Présentation des CROUS et des procédures d'affectation en logement**

Il existe 26 CROUS en France, dont 2 en outremer (La Réunion-Mayotte et Antilles-Guyane).

176 916 lits sont répartis sur l'ensemble des CROUS (voir tableau ci-contre), dont 69 200 chambres (typologie allant de la chambre classique au T5).

25 résidences sont en cours de réhabilitation, ce qui représente près de 6 000 logements, et 69 résidences (10 000 logements) sont projetées sur une réhabilitation au cours des trois prochaines années.

Au niveau de la répartition des places disponibles par CROUS, le nombre de places est assez limité pour le bassin d'Île-de-France par rapport au nombre de demandes.

Aix-Marseille Avignon	11029
Amiens Picardie	3491
Antilles-Guyane	2107
Bordeaux Aquitaine	10800
Bourgogne Franche-Comté	7103
Clermont Auvergne	3948
Corse	841
Créteil	5623
Grenoble Alpes	8093
Lille Nord-Pas-de-Calais	10458
Limoges	2307
Lorraine	7509
Lyon	10687
Montpellier Occitanie	10712
Nantes Pays de la Loire	9143
Nice -Toulon	5211
Normandie	10458
Orléans -Tours	6500
Paris	7967
Poitiers	4637
Reims	2603
Rennes - Bretagne	8635
La Réunion Mayotte	1409
Strasbourg	5489
Toulouse-Occitanie	10662
Versailles	9494

**4 procédures d'affectation en logement :**

- Mai – juin : les étudiants déjà logés peuvent procéder à leur renouvellement de logement.

En 2023, 99 291 étudiants ont renouvelé leur chambre en résidence universitaire.

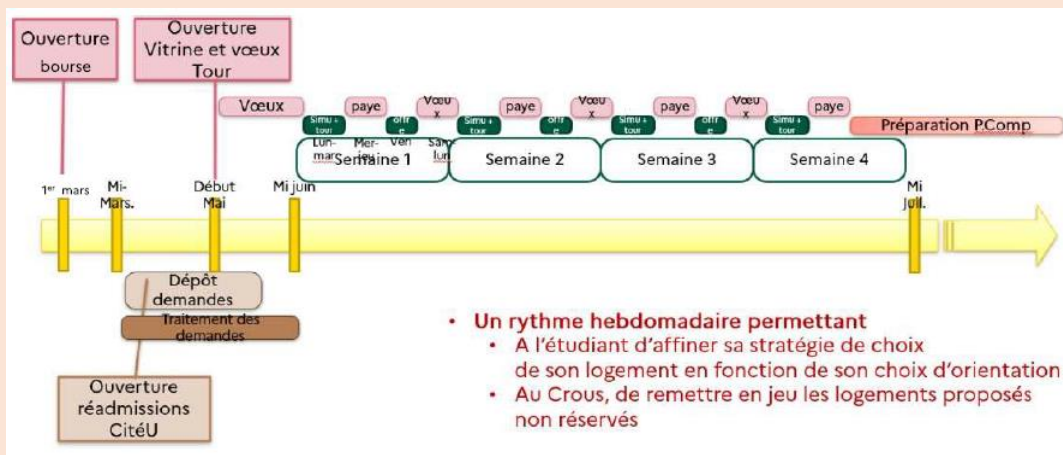
- Fin juin – début juillet : les étudiants peuvent saisir leurs vœux de logement lors de la phase d'admission principale sur 4 tours logement.

Les phases principales d'admission entre mai et juin permettent aux étudiants de réserver très rapidement leur logement dans les 48 heures. Dès que l'étudiant reçoit une proposition d'affectation, il doit confirmer sa demande dans les 48 heures, après quoi il récupère l'ensemble de la liasse locative lui permettant d'être sûr de disposer du logement dès la rentrée universitaire.

En 2023, 265 215 étudiants ont au moins fait un vœu pour être logés en résidence universitaire en phase principale et 78 292 d'entre eux ont reçu une proposition. 48 690 étudiants ont confirmé leur vœu.

- Juillet à septembre : une offre complémentaire de logements est diffusée pour les logements qui n'auraient pas été attribués. Cette phase donne la priorité aux étudiants boursiers et aux ayant-droits non boursiers dont l'indice social est équivalent à celui d'un étudiant boursier et les étudiants internationaux précaires signalés par le service social.

- Octobre à août : le processus « fil de l'eau » permet de distribuer les logements qui n'ont pas trouvé preneur. Les places sont plus nombreuses dans les bassins où la pression est moins forte. Cette phase permet de traiter la demande permanente (stagiaires, mobilité au semestre, ...). Si les critères sociaux restent prévalents en cas de concurrence entre deux demandes pour un même logement, ils ne constituent plus une priorité pour cette phase. 39 326 propositions ont été faites à des étudiants pendant cette phase en 2023-2024.



Source : Xavier-Txabi BERTRAND, adjoint à la sous-directrice chargée de la vie étudiante au CNOUS, lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 avril 2024

- Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) : un modèle historique à soutenir

Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) ont été créés localement pendant la révolution industrielle pour loger des jeunes travailleurs venus des zones rurales afin de travailler dans les villes. Progressivement intégrés au modèle du logement social (conventionnement à l'APL à compter de 1977), les FJT sont également historiquement soutenus par la branche Famille de la Cnaf en ce qu'ils constituent un outil de décohabitation pour les jeunes et bénéficient à ce titre d'une prestation de services dédiées<sup>146</sup> versée par les Caf aux opérateurs de ces foyers. Aujourd'hui classés dans la catégorie des résidences sociales (depuis 1995), les FJT font l'objet d'un agrément spécifique.

Ce sont donc des résidences sociales réservées aux jeunes de 16 à 30 ans, relevant à la fois du code de la construction et de l'habitat, à l'instar des résidences sociales, y compris celles dites « jeunes actifs », mais aussi du code de l'action sociale et des familles en tant qu'établissement social comme les CHRS. Les FJT opèrent ainsi en suivant une double réglementation : ils relèvent des règles du logement et sont soumis aux obligations des établissements sociaux, notamment l'évaluation de la qualité.

#### Loger les jeunes en mobilité

Les FJT proposent 54 000 places et accueillent plus de 90 000 jeunes par an qui ont pour la plupart entre 18 et 25 ans. Ils sont majoritairement en emploi : 32 % sont apprentis, 24 % disposent d'autres contrats (intérim, CDD, CDI), 21 % sont scolaires ou étudiants, 10 % stagiaires, 6 % salariés et les deux tiers d'entre eux ne viennent pas de la commune du FJT<sup>147</sup>. Ces jeunes bénéficient, comme dans toutes les résidences sociales, d'une « APL foyer » et paient une redevance qui comprend le loyer et un équivalent forfaitaire des charges liées au logement. Strictement encadré, le mécanisme de la redevance protège les jeunes des hausses des coûts de l'énergie. L'assiette APL est également versée selon le montant des charges, ce qui a pour effet de mieux couvrir les dépenses liées au logement des jeunes, et de mieux les solvabiliser que dans le parc privé ou même social (où les charges sont facturées au réel au locataire).

#### Accompagner les jeunes

Les FJT s'inscrivent dans le champ de l'éducation populaire et proposent un accompagnement global (insertion professionnelle, santé, accès à la culture, à la citoyenneté, etc.). Cette action socio-éducative effectuée dans les FJT s'avère être un levier très important pour permettre l'accès au logement et à l'emploi de certains publics qui peuvent connaître des difficultés ou qui sont soumis à des enjeux de mobilités géographiques forts.

En contrepartie du versement de la prestation de services FJT, la Cnaf définit, dans une circulaire dédiée<sup>148</sup> les différentes caractéristiques des publics accueillis, afin d'assurer les moyens d'un « brassage social » effectif des publics :

- Le public cible, au moins 65 % du public accueilli, à savoir les jeunes actifs de 16 à 25 ans, exerçant une activité salariée, en apprentissage, en formation professionnelle ou en stage (hors étudiants), en recherche d'emploi ;
- D'autres publics, 35 % maximum du public accueilli (jeunes âgés de 26 à 30 ans, jeunes étudiants non-salariés, jeunes scolarisés notamment lycéens, jeunes de moins de 16 ans en apprentissage) ;
- Des publics accueillis dans le cadre d'un conventionnement avec un tiers, soit 15 % maximum du public accueilli (jeunes pris en charge par l'Aide sociale à l'enfance, jeunes suivis par la PJJ ou tout autre organisme tiers).

<sup>146</sup> [Direction des politiques familiale et sociale. Circulaire n° 2020 – 010 du 14 oct. 2020 relative au soutien de la branche Famille aux FJT.](#)

<sup>147</sup> [Unhaj. \(2024\). Des chiffres et des mots.](#)

<sup>148</sup> [ibid](#)

**Encadré 18 : Enquête de l'INJEP sur les jeunes hébergés en foyer de jeunes travailleurs**

L'INJEP, en collaboration avec l'Unhaj, a réalisé une enquête quantitative et qualitative entre 2019 et 2021 sur les jeunes accueillis dans les foyers de jeunes travailleurs. L'étude quantitative a porté sur près de 42 000 jeunes qui ont logé au moins une nuit dans une des 104 structures (résidence ou un service adhérent de l'Union) entre 2018 et 2019. L'enquête qualitative, basée sur 42 entretiens menés entre 2019 et 2021 dans 2 FJT franciliens aux caractéristiques spécifiques<sup>149</sup>, concerne 34 jeunes (19 femmes et 15 hommes) âgés de 19 à 30 ans.

**► Portrait statistique de 42 000 jeunes ayant séjourné en FJT entre 2018 et 2019**

Le public accueilli par les FJT est en moyenne âgé de 21 ans et majoritairement masculin (près de 7 jeunes sur 10).

Les jeunes hébergés sont issus de cursus scolaires courts et professionnels. 23 % des jeunes avaient un niveau d'étude équivalent ou inférieur à un CAP/BEP lors de leur entrée en FJT et 25 % suivaient des études d'enseignement supérieur.

Les jeunes hébergés sont majoritairement en emploi ou en formation, avec une présence importante d'apprentis. Leurs ressources économiques modestes, avec en moyenne 774 € mensuels, proviennent avant tout de leurs activités professionnelles.

**► Leur hébergement en FJT**

Avant leur entrée en FJT, la moitié des jeunes vivaient chez un membre de leur famille. Le choix de ce type d'habitat se justifie d'abord par des besoins de mobilité liée à la formation ou à l'emploi ainsi que par des raisons matérielles (moindre coût au regard du marché immobilier).

58 % sont restés en FJT moins de 6 mois et 20 % entre 6 mois et un an. Les durées plus longues de résidence ne sont cependant pas rares : 22 % des jeunes ont été hébergés pendant un an ou plus.

**► Entre « urgence sociale » et « coup de pouce »**

L'analyse des parcours des jeunes fait donc apparaître une tension au sein des FJT entre prendre en charge des situations d'urgence sociale pour des jeunes très précaires et apporter un « coup de pouce » à des jeunes inscrits dans des situations sociales et économiques plus stabilisées

**- Profil « urgence sociale »**

Ce profil correspond à des jeunes issus des fractions les plus précaires des classes populaires, dont les parcours sont marqués par la précarité économique et sociale ainsi que par une instabilité résidentielle. Ces profils regroupent les jeunes faiblement ou pas diplômés, en rupture familiale, ayant des problèmes de santé et/ou ayant un ou des enfants à charge. Ils exercent des emplois précaires et alternent des périodes de chômage et d'activité. On y retrouve aussi une partie des ex-mineurs non accompagnés, qui ont été pris en charge par l'Aide sociale à l'enfance.

En étant hébergés en FJT, ces jeunes sécurisent en partie et momentanément leurs conditions de vie en accédant à un logement « à soi » afin de faire face à une situation d'urgence. Certains éprouvent un vrai soulagement à gagner en autonomie et à échapper à des conflits familiaux à l'origine du départ du domicile des parents ou à mettre fin à un placement en foyer de protection de l'enfance.

**- Profil « coup de pouce »**

Ce profil correspond à des jeunes inscrits dans des situations sociales et économiques plus stabilisées. Diplômés de l'enseignement supérieur, d'écoles de commerce, d'écoles privées ou toujours en études, ils et elles sont issus des classes populaires les plus dotées, et pour certains des classes moyennes.

Pour eux, l'hébergement en FJT représente un « coup de pouce », une aide temporaire pour leur permettre de s'installer dans un territoire et d'accéder à une condition sociale à la hauteur de leurs études et de leurs attentes. Cet hébergement s'inscrit dans un projet de vie qui se caractérise par l'accès à un emploi stable ainsi que l'accès à la propriété d'un bien immobilier (en envisageant de contracter un crédit bancaire). Cet habitat leur permet d'exercer un emploi qu'ils considèrent comme une « bonne place » ou de réaliser un apprentissage dans une « grande » entreprise. Le FJT apparaît alors comme un « bon plan », un logement à moindre coût dans un marché immobilier saturé.

Source : « Habiter en foyer de jeunes travailleurs, entre "urgence sociale" et "coup de pouce" »  
INJEP (Julie Couronné), Analyses & Synthèses, n°56, Mars 2022

<sup>149</sup> Ces 2 structures ne sont pas représentatives des autres FJT : chaque projet ayant son histoire propre, son territoire d'action, etc.

### Un manque de place toujours plus important

La crise du logement a des conséquences sur l'accès des jeunes en FJT. Selon l'union régionale habitat jeunes Ile-de-France, 88 % des demandes en FJT dans la région ont été refusées en 2022 faute de places<sup>150</sup> et 75 % en Occitanie<sup>151</sup>. Ainsi, la pénurie de places en FJT est totale, que ce soit en territoire urbain ou en territoire rural.

En 2021, seulement 1 457 places de FJT ont été financées, 2 032 en 2022, 1410 en 2023<sup>152</sup>. Différents plans ou conventions ont déjà défini une programmation pluriannuelle de création de places en RS-FJT : c'est le cas de la Cnaf, qui a inscrit l'objectif de 3000 places supplémentaires dans sa nouvelle convention d'objectifs et de gestion 2023-2027<sup>153</sup> ; c'est également le cas du ministère du Logement et de la Dihal qui ont inscrit, dans le deuxième volet du plan Logement d'abord, l'agrément de 25 000 nouveaux logements en résidences sociales, dont des logements en foyers de jeunes travailleurs, sur la période 2023-2027<sup>154</sup>.

Dans une circulaire du 5 septembre 2023 du ministre du Logement sur la mise en œuvre de ce plan, il est demandé aux services de l'État « *d'accorder une attention particulière à la répartition du développement de l'offre entre les territoires et à l'équilibre entre les différentes typologies de structures, notamment pour les structures dédiées au logement des jeunes* ». Il convient donc de distinguer les différents types de logements jeunes dans la mesure où certains disposent de moyens d'accompagnement intégrés à leur modèle et d'autres pas, permettant de loger et accompagner les publics selon leurs besoins. En effet, les objectifs de production doivent « *impérativement éviter toute forme de concurrence entre les FJT et les RSJA. Dans la mesure où ces deux typologies ne proposent pas le même niveau d'accompagnement et ne permettent pas toujours d'accueillir les mêmes publics, un équilibre doit être garanti dans leur développement respectif* ». Il leur est enfin demandé de « *se mobiliser en priorité pour encourager et faciliter la réalisation des opérations de FJT, en évitant que des projets initialement en FJT soient abandonnés et reconvertis en RSJA* ».

Cette circulaire propose également une programmation territorialisée pour la construction des 25 000 logements en RS, ce qui contribue à fixer des objectifs de production pluriannuels, qui doivent s'articuler avec les objectifs de productions du logement social définis par le Fnap annuellement (voir partie 3.1.1.).

Le développement de cette offre qui répond à tous les publics jeunes (actifs, saisonniers, travailleurs temporaires, étudiants, stagiaires, jeunes ayant eu un parcours de protection de l'aide sociale à l'enfance, jeunes en insertion, etc.) est essentiel pour répondre à la crise du logement des jeunes dans les territoires.

- « Au FJT, on est bien accueilli, bien entouré, on se sent en sécurité, il y a toujours quelqu'un pour nous aider ».
- « Je suis bien, je me sens bien avec les éducateurs, comme une famille ».
- « Mon parcours ici c'est que de l'amour. On m'a suivi dans beaucoup de démarches. Pas de harcèlement, même quand j'ai eu des retards de paiement ».
- « Le FJT c'est que du positif : sociabilité, attention. Ils ont à l'écoute et on a plein d'activités ».
- « J'aime bien qu'on m'aide pour les démarches administratives, comme les APL. Je n'ai pas besoin de tout faire moi-même ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

<sup>150</sup> [Urhaj Ile-de-France. \(2023\). Observatoire régional 2023](#)

<sup>151</sup> [Urhaj Occitanie. \(2023\). Observatoire 2023.](#)

<sup>152</sup> Audition de la DHUP par le COJ et le CNH du 13 septembre 2024

<sup>153</sup> [Caisse nationale des allocation familiales, convention d'objectifs et de gestion entre l'état et la Cnaf, 2023](#)

<sup>154</sup> [Dihal. \(2023\). 2<sup>ème</sup> plan quinquennal pour le Logement d'abord \(2023-2027\). Agir, prévenir, construire, pour lutter contre le sans-abrisme.](#)

Comme le recommandait le rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable publié en février 2022 « Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs »<sup>155</sup>, il convient de développer les foyers de jeunes travailleurs dans les territoires.

» **RECOMMANDATION 27** : Mettre en place les recommandations du rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable publié en février 2022 « Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs » pour permettre le développement des foyers de jeunes travailleurs dans les territoires. *A savoir :*

- Promouvoir et accompagner la mise en place dans les territoires d'un groupe d'animation des expertises sur le logement et l'hébergement des jeunes vulnérables associant l'ensemble des acteurs et des réseaux spécialisés (Unhaj, Unafo, UNCLAJ, USH, Caf en articulation avec le déploiement du SPIE). *[Recommandation 3 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les autres directions ministérielles concernés]*
- Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre les FJT et les RSJA et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain les deux offres dans les objectifs et les soutiens. *[Recommandation 5 à destination de la DHUP]*
- Modifier le CASF pour que les FJT ne soient plus soumis à la procédure d'appel à projet et établir un dispositif d'AMI (appel à manifestation d'intérêt) calé sur le rythme de la programmation triennale, pour permettre aux acteurs de gérer le temps et la complexité du montage des projets et à l'État d'introduire à l'amont les éléments de cadrage assurant la cohérence avec les besoins et les possibilités de financement. *[Recommandation 6 à destination de la Dihal et de la DGCS]*
- Stimuler pour les nouveaux projets de FJT la présentation par les associations gestionnaires d'offres plurielles, consistant par exemple à leur adjoindre une proposition sur le parcours du jeune avant ou après son temps de présence en tant que résident, ou d'autres formes de services. *[Recommandation 7 à destination de la DHUP et de la Dihal]*
- Prendre l'initiative dès le début 2022 d'une mise en commun des expertises des professionnels (logement, travail, cohésion sociale...) pour étudier l'intérêt et les modalités d'un enrichissement du dispositif FJT (contribution renforcée à l'insertion au titre du contrat d'engagement jeunes mixage avec d'autres types de résidences, d'autres offres de services à destination des jeunes dans le cadre de « pôles jeunesse », le cas échéant la possibilité pour le résident de changer de statut d'occupation). *[Recommandation 8 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les directions impliquées des autres ministères concernés]*
- Sur la base des travaux des expertises, engager un nouvel accord-cadre associant l'État aux développeurs de l'outil FJT (Unhaj, Unafo, UNCLAJ, USH, Caf) ainsi que ses financeurs ou porteurs des besoins des jeunes (AL, CDC, organes représentatifs des collectivités locales). *[Recommandation 9 à destination de la DHUP et de la Dihal]*
- Apprécier avec l'accord cadre la pertinence d'accroître dans le discours public et la « littérature administrative » venant de l'État à propos des FJT leur service rendu en faveur de l'accès des jeunes à l'emploi, surtout pour les plus vulnérables d'entre eux. En cohérence, il serait envisageable de renommer ces FJT « résidences jeunes travailleurs ». *[Recommandation 10 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les directions impliquées des autres ministères concernés]*

<sup>155</sup> Recommandations tirées du rapport « [Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs](#) » de France Stratégie, Conseil général de l'environnement et du développement durable publié en février 2022

- Les résidences sociales de jeunes actifs (RSJA) : une offre à différencier des FJT

L'offre en résidence sociale compte au total environ 140 000 logements : une partie de celle-ci est dédiée exclusivement à des jeunes et a pris dans le temps la dénomination de « résidences sociales jeunes actifs (RSJA), sans que cette dénomination ne soit reconnue comme une catégorie ou un agrément spécifique : il s'agit de résidences sociales avec un projet social spécifiquement orienté vers un public jeune. Née au milieu des années 2000 autour du site de Disneyland Paris pour répondre à de jeunes salariés en mobilité, cette offre s'est étendue sur différents pôles urbains. Elle représente aujourd'hui environ 15 000 logements, pour partie dans des résidences mixtes. Elle est notamment développée par des gestionnaires spécialisés dans le logement jeunes, en complément de FJT (ALJT) ou de résidences universitaires (ARPEJ), parfois liés à des bailleurs HLM (ALFI, Résidétape) ou par des bailleurs HLM en gestion directe notamment filiales d'Action Logement (Espace, Noalis).

Elle répond aux caractéristiques des résidences sociales avec un financement majoritaire en PLAI, accessoirement en PLUS. La redevance forfaitaire inclut les charges locatives et ouvre à une solvabilisation par l'APL foyer, ce qui la rend attractive pour des jeunes à faible niveau de ressources.

Elle s'inscrit souvent, dans les bassins de logements très tendus, dans une offre en continuité de celles des FJT ou de résidences étudiantes, pour des jeunes plutôt au-delà de 22/23 ans, voire comme pour l'ALJT de plus de 25 ans<sup>156</sup>, disposant d'une plus grande autonomie et donc de moins de besoins d'accompagnement social. Toutefois, comme toute résidence sociale, les RSJA font l'objet d'un contingentement préfectoral, dont l'orientation est confiée au SIAO. Ainsi, localement, des gestionnaires peuvent passer des conventions pour accueillir des jeunes dont les situations nécessitent un accompagnement renforcé ; cet accompagnement pouvant parfois être assuré par une association distincte du gestionnaire. Il est parfois reproché des situations de concurrence entre FJT et RSJA, c'est pourquoi le CGEDD préconise un pilotage plus fin pour les éviter.

En plus des résidences sociales jeunes actifs, les résidences sociales généralistes apportent des solutions de logement aux jeunes de moins de 30 ans. Ainsi, selon l'étude de l'Unafo sur les profils et parcours des personnes logées<sup>157</sup> portant sur l'analyse de près de 15 000 entrées en résidences sociales généralistes en 2023, 35 % des entrants, soit l'équivalent de près de 7000 personnes chaque année ont moins de 30 ans. Cette statistique montre ainsi la place des résidences sociales généralistes, aux côtés des résidences sociales jeunes actifs et des foyers de jeunes travailleurs pour offrir des solutions de logements complémentaires aux jeunes. On peut également noter que selon cette même étude, 10 % des entrants en pensions de famille et résidence accueil ont moins de 30 ans.

---

<sup>156</sup> Issue d'une négociation régionale, un cahier des charges a été défini entre opérateurs, fédérations et services de l'État, actant notamment une répartition de l'offre de résidence sociale en fonction de l'âge des jeunes logés. En Ile-de-France, les jeunes logés en RSJA sont supposés être âgés majoritairement de plus de 25 ans. [DRIHL. \(2021\). Cahier des charges du projet social des résidences sociales jeunes actifs \(RSJA\).](#)

<sup>157</sup> [Unafo. \(2024\). Profils et parcours des personnes logées. Edition 2024. p. 19.](#)



**Encadré 19 : Profils et parcours des jeunes en résidences sociales**

L'Unafo mène chaque année une étude sur les entrants et sortants dans les logements de ses adhérents. La dernière étude publiée en 2024 analyse les données 2023 portant sur 29 000 entrants et 27 000 sortants relatives à un parc de plus de 130 000 logements. Cela en fait l'étude annuelle la plus complète pour connaître les profils et parcours des personnes logées en résidences sociales. Les données ci-dessous sont extraites de cette enquête et ciblent uniquement les jeunes de moins de 30 ans, soit 15 457 entrées (3450 en RSJA et 5225 en résidences sociales généralistes) et 12 150 sorties (3154 en RSJA et 4333 en RS généralistes).

En ce qui concerne les résidences sociales FJT et les foyers de jeunes travailleurs, les profils et les parcours des jeunes sont présentés dans l'encadré INJEP.

**► Les résidences sociales généralistes**

Dans les résidences généralistes, 35 % des entrants ont moins de 30 ans, dont 61 % sont des hommes. Il s'agit à 83 % de personnes seules, à 10 % de familles monoparentales, à 4 % de couple et à 2 % de couple avec enfants. 55 % des jeunes de moins de 30 ans en résidences sociales généralistes ont des revenus d'activités et 22 % sont bénéficiaires des minima sociaux. En résidences sociales, 31 % des jeunes de moins de 30 ans ont des ressources mensuelles inférieures à 607 €, 16 % entre 608 et 970 €, 9 % entre 971 et 1157 €, 44 % plus de 1158 €. 32 % des séjours des moins de 30 ans durent moins d'un an, 26 % entre 1 an et 2 ans, et 43 % plus de 2 ans. Avant d'entrer en résidences sociales, 42 % des jeunes de moins de 30 ans étaient en structures d'hébergement ou à la rue, 25 % hébergés par des tiers et 10 % en famille. Lorsqu'ils partent des résidences sociales généralistes, 41 % des jeunes de moins de 30 ans accèdent à un logement du parc social, 31 % dans un logement du parc privé et 9 % sont hébergés dans leur famille.

**► Les résidences sociales jeunes actifs**

Dans les résidences sociales jeunes actifs, les jeunes de moins de 25 ans représentent 46 % et ceux de plus de 25 ans représentent 39 % des entrants. 59 % sont des hommes. Il s'agit à 95 % de personnes seules, à 2 % de familles monoparentales et à 4 % de couple. 78 % des jeunes de moins de 30 ans en résidences sociales jeunes actifs ont des revenus d'activités et 3 % sont bénéficiaires des minima sociaux. En résidences sociales jeunes actifs, 17 % des jeunes de moins de 30 ans ont des ressources mensuelles inférieures à 607 €, 12 % entre 608 et 970 €, 8 % entre 971 et 1157 €, 63 % plus de 1158 €. 35 % des séjours des moins de 30 ans durent moins d'un an, 30 % entre 1 an et 2 ans, et 36 % plus de 2 ans. Avant d'entrer en résidences sociales pour jeunes actifs, 29 % étaient hébergés par des tiers, 17 % en famille, 21 % en structures d'hébergement ou à la rue, 13 % dans un logement du parc privé. Lorsqu'ils partent des résidences sociales généralistes, 46 % des jeunes de moins de 30 ans accèdent à un logement du parc privé, 25 % du parc social, 13 % sont hébergés par des tiers et 9 % en famille.

Source : Unafo

► **RECOMMANDATION 28** : Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre les FJT et les RSJA et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain les deux offres dans les objectifs et les soutiens.

### 2.1.4- Des initiatives et solutions « emblématiques » dont les échelles restent limitées

En 2013 dans son rapport sur le logement autonome des jeunes, le CESE brossait déjà un panorama des « solutions emblématiques aux effets limités » où l'on retrouvait les colocations, le logement chez l'habitant, le logement contre service ou encore le logement et engagement citoyen. Ces solutions qui bénéficient d'un fort crédit auprès des pouvoirs publics se sont diversifiées sans pour autant dépasser des échelles en termes d'offre très importantes. Parmi elles, on compte la colocation intergénérationnelle, les colocations à projets solidaires, les nouvelles dispositions de la loi Elan sur la colocation dans le logement social ou sur l'article 109 et des expérimentations nationales ou territoriales comme l'hébergement temporaire chez l'habitant ou les tiny house. Pour tous ces dispositifs, il convient de se poser la question de la qualité de l'accueil des jeunes et leur volonté réelle de bénéficier de ce type d'offre sans qu'elle soit subie, souvent par manque de ressources : veulent-ils rendre des services contre un logement moins cher ? Souhaitent-ils habiter avec d'autres en colocation afin d'accéder à un logement ? Accepte-t-on de développer des solutions de type tiny house parce que ce public est jeune ou parce qu'il conviendrait à d'autres publics ?

- La cohabitation intergénérationnelle solidaire

La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de plus de 60 ans de louer ou de sous-louer une partie de leur logement à un jeune de moins de 30 ans, dans l'objectif de renforcer le lien social et de faciliter l'accès au logement à un jeune<sup>158</sup>. La cohabitation fait l'objet d'un contrat adapté et négocié entre chaque binôme : pour le jeune, la contrepartie financière peut être modeste (significativement sous le prix du marché), comprise entre 150 et 350 € mensuels en fonction du territoire, et ne pas requérir d'engagement ; l'engagement peut en revanche être plus important en termes de temps de présence et/ou de réalisation de menus-services, en contrepartie d'une contribution financière couvrant les charges, pour un montant 60 € par mois maximum. Cohabilis qui regroupe 40 structures de ce type indique 1 600 binômes engagés chaque année<sup>159</sup>.

Différentes problématiques règlementaires doivent être soulevées. Par exemple, si deux jeunes habitent le même logement dans le cadre d'une cohabitation intergénérationnelle, les textes ne sont pas précis : doit-on établir un contrat unique pour l'ensemble des occupants ou un contrat par personne ? le caractère modeste de la contrepartie financière doit-il être apprécié dans son ensemble ou être divisé entre les deux jeunes présents ?

Des personnes de plus de 30 ans, hors champ donc du dispositif prévu par la loi Elan, peuvent-ils souscrire à un contrat de cohabitation intergénérationnel solidaire, notamment dans les zones tendues ? En effet, la loi Elan limite à 30 ans l'âge pour intégrer une cohabitation intergénérationnelle solidaire. Inversement, un jeune de moins de 18 ans peut-il intégrer ce type de dispositif ?

Le logement est-il soumis à des exigences de surface minimale ?

Que faire en cas de troubles occasionnés par le jeune ? Si le senior est locataire, il est responsable des agissements des personnes qui vivent sous son toit. Il doit intervenir auprès du jeune pour faire cesser les troubles. Le bailleur pourra se retourner en fonction de la gravité de la situation contre le senior et/ou le jeune. Si le bail est résilié, la résiliation du bail principal concerne aussi bien le senior que le jeune. En effet, l'extinction du contrat principal emporte l'extinction du Contrat de Cohabitation

<sup>158</sup> ANIL, Cohabilis. *La cohabitation intergénérationnelle solidaire Fiche synthétique de présentation.*

<sup>159</sup> Cohabilis. (2023). *Un toit pour l'habitat partagé.*



Intergénérationnelle (CCI)<sup>160</sup>. Que le senior soit locataire ou propriétaire, il pourra agir directement contre le jeune pour faire cesser les agissements et, le cas échéant, solliciter la résiliation du CCI.

La cohabitation intergénérationnelle, telle que prévue par la loi Elan, ne constitue pas l'unique modèle possible. De nombreuses associations proposent des solutions de logement intergénérationnelles, y compris à l'échelle de la résidence ou d'un ensemble de bâtiments. Toutefois, ces solutions aujourd'hui expérimentales doivent faire l'objet de moyens dédiés à l'animation de ce type de projet social.

Si l'habitat intergénérationnel est considéré comme une solution innovante et plébiscité par de plus en plus d'acteurs (notamment publics), ce mode d'habiter doit avant tout être choisi (et non subi) par les jeunes et seniors qui s'y engagent. Les jeunes, plus enclins à la mobilité, ne resteront que de manière temporaire dans le logement ou la résidence tandis que les seniors dont la durée de séjour est souvent plus longue, devront contribuer à recréer un lien avec les jeunes nouvellement arrivés.

» **RECOMMANDATION 29** : Créer un fonds de 10 millions d'euros pour soutenir les acteurs de la cohabitation solidaire intergénérationnelle.

- Les colocations à projets solidaires (KAPS)

Depuis 2009, l'Association pour la fondation étudiante pour la ville (AFEV) mène le projet de colocations à projets solidaires (KAPS) dans les territoires les plus en difficulté pour lutter contre les inégalités, notamment éducatives.

Les KAPS proposent à des jeunes de moins de 30 ans (étudiants, jeunes actifs ou en Service Civique), appelés « Kapseurs », de vivre dans une colocation en logement social, souvent au cœur d'un quartier populaire et leur permettent d'acquérir leur autonomie et de se rapprocher de leurs lieux de vie (études, travail, loisirs, etc.).

En 2022-2023, le nombre de Kapseurs est de 1039 dans 46 villes et 80 quartiers, ce qui correspond à 346 appartements. 53 bailleurs sociaux et gestionnaires dont la structure de gestion locative créée en 2021 par l'AFEV, Résid'Up, sont mobilisés dans ce cadre-là.

Formés et accompagnés tout au long de leur engagement par les équipes de l'AFEV, et aux côtés de différents partenaires de quartiers, les colocataires développent de nombreuses actions solidaires, avec et pour les habitants qui permettent de renforcer le lien social et de soutenir les dynamiques habitantes du quartier.

Deux types de logements sont proposés avec un bail d'un an à loyer modéré, renouvelable :

- En résidence : des appartements au sein d'une même résidence réhabilitée ou construite ;
- En diffus : un petit nombre d'appartements en KAPS répartis dans plusieurs quartiers au sein d'une même ville en partenariat avec un bailleur social.

Les appartements (pour moitié meublés et équipés) disposent de 3 à 6 chambres avec des espaces collectifs qui sont conçus pour faciliter les échanges.

<sup>160</sup> [Code Civil : art. 1717 / Cass. Civ. : Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 19 juin 1970, 68-13.854](#)

- Les autres produits dédiés

#### Les hébergements proposés par l'Afpa

Les hébergements de l'Afpa, payants mais dont les tarifs restent très inférieurs aux prix du marché, visent principalement à permettre aux stagiaires habitant loin d'un centre de formation de suivre sans difficultés leur parcours.

L'offre de l'Afpa peut apparaître comme un hébergement intercalaire, une solution temporaire pour les personnes engagées dans un parcours de formation professionnelle (à l'Afpa ou dans un autre organisme de formation) et concourt à l'une des missions nationales de service public de l'Agence consistant à contribuer à l'égal accès, sur l'ensemble du territoire, au service public de l'emploi et de la formation professionnelle.

Deux types de configuration de chambres existent selon les hébergements : individuelles ou collectives. Les mineurs ne peuvent pas y avoir accès, en revanche les personnes hébergées bénéficient d'un accompagnement social et éducatif.

Par ailleurs, dans le cadre du déploiement des Villages des solutions – initiés par l'Afpa et rassemblant les partenaires d'un territoire pour lever les freins à l'emploi – des solutions peuvent être proposées aux publics accueillis en matière d'accès au logement.

Par exemple, en Bretagne, l'Afpa propose aux demandeurs d'emploi, en lien avec les services de l'Etat, une solution d'hébergement pour leur permettre d'accéder à un poste saisonnier.

» **RECOMMANDATION 30** : Promouvoir l'offre d'hébergement de l'agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (Afpa), dont les 126 centres disposent de 13 500 places d'hébergement, par exemple pour accueillir des travailleurs saisonniers.

#### L'article 109 de la loi Elan : des baux à durée limitée pour les jeunes sans effets sur le développement de l'offre globale

Les dispositions issues de l'article 109 de la loi ELAN ont été codifiées à l'article L 353-22 du CCH. Cet article permet, après agrément, de réserver un nombre de logements sociaux, au sein d'un programme, à des jeunes de moins de 30 ans dans le cadre de contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que la personne continue de remplir les conditions d'accès à ce logement (avoir moins de trente ans, respect du plafond de ressources, séjour régulier et permanent sur le territoire). Tous les programmes de logements sociaux sont concernés : dans le neuf ou dans l'existant, pour les logements meublés ou non meublés, en location.

Les premiers logements ont été agréés en 2020 avec une centaine d'agréments, rapidement dépassés avec 1081 logements agréés en 2022, en particulier sur certains territoires et sous l'impulsion de certains organismes Hlm (Nouvelle Aquitaine, Occitanie).

Quantitativement, cette offre reste très marginale à l'échelle du parc de logements sociaux et vient s'ajouter à la liste des offres spécifiques dédiés aux jeunes dont peuvent se saisir les bailleurs. L'Union sociale pour l'habitat<sup>161</sup> œuvre afin d'accompagner les organismes HLM dans le déploiement de cette offre et lever les blocages éventuels au développement de ce produit, et pour sensibiliser à l'enjeu de faciliter le maintien de ces jeunes au sein du parc social au-delà de leurs 30 ans. La « labellisation » ou le « fléchage » de ce parc peut intervenir en production neuve ou sur du parc conventionné existant, faisant sortir ce dernier du parc familial classique.

<sup>161</sup> [USH. \(2024\). Logement des jeunes de moins de 30 ans – Retour d'expériences de la mise en œuvre de l'article 109 de la loi ELAN et référentiels comparés.](#)

Si ce dispositif permet de prioriser effectivement l'accès des jeunes de moins de 30 ans au parc social peu importe leur statut vis-à-vis de l'emploi ou de la formation, il crée toutefois des conditions de bail plus précaires pour ce public, qui ne bénéficie par exemple pas du maintien dans les lieux. Aucun financement, ni aucun moyen dédié à un accompagnement n'est prévu en l'état pour assurer la gestion locative spécifique nécessaire (a minima, renouvellement annuel du bail mais aussi gestion des charges récupérables qui ne peuvent être forfaitisées et font l'objet de provisionnement et régularisation annuelle) et l'accompagnement à la sortie et au relogement. Les bailleurs sociaux mettent en place une gestion dédiée pour ce renouvellement. Ainsi, l'USH identifie deux principaux enjeux liés à la nature spécifique de contrat de location :

- ▶ Une rotation sur ces logements, potentiellement plus importante, conduisant les bailleurs à :
  - Envisager un possible renforcement des équipes de gestion locative. Certains bailleurs ont déjà mis en place des référents dans les pôles de commercialisation et/ou en proximité. Ces référents assurent le suivi et l'information des jeunes entrés dans le logement, ainsi que la gestion du logement : accueil, état des lieux d'entrée et de sortie, etc.
  - Anticiper des coûts de gestion plus importants (remise en état, vacance, état des meubles si location meublée, etc.).
- ▶ Le relogement du locataire à ses 30 ans est également un enjeu soulevé par plusieurs bailleurs qui identifient la nécessité d'anticiper une solution de relogement pour le locataire. Plusieurs bailleurs ont d'ores et déjà positionné les locataires des logements comme étant des locataires de droit commun de leur parc, ce qui facilite l'accès à un nouveau logement via la mutation interne.

Les retours d'expérience sont attendus quant à l'opportunité de développer cette offre sous forme de résidences entièrement créées sur ce modèle ou en diffus, au sein de programmes de logements sociaux familiaux. D'une manière générale, le dispositif reste pour le moment confidentiel et méconnu des acteurs (bailleurs, collectivités) et des jeunes eux-mêmes, nécessitant des efforts conséquents d'information et de déploiement.

#### L'article 128 de la loi Elan : la colocation dans le parc social

L'article 128 de la loi ELAN élargit la colocation au parc social. Cette mesure est profitable pour les jeunes qui semblent plus concernés par la colocation pour réduire les coûts. Actuellement, sur les 5 millions de logements du parc social, 3 300 logements sont estimés en colocation, soit 0,066 % du parc social.

La colocation mérite d'être développée dans le parc social, mais il ne faut pas la considérer comme la solution magique à la crise du logement. Elle participe aux réponses apportées et représente une opportunité pour satisfaire les aspirations de certains publics à vivre en colocation et répondre aux besoins de petits logements alors que le parc social compte une offre importante en grandes typologies. Il existe cependant certains freins réglementaires et opérationnels pour un réel déploiement.

Dans le parc social, le système de colocation repose sur des baux séparés. La colocation est régie par les mêmes règles que l'attribution des logements classiques : il faut présenter des candidats (trois par place) et faire examiner les dossiers par la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Le colocataire ne choisit donc pas avec qui il va partager son logement. Il est donc nécessaire de travailler l'accompagnement et la simplification des procédures pour développer la colocation. Le demandeur doit être informé des conditions spécifiques liées à la colocation dans le parc social et ce mode d'habiter doit être choisi de façon éclairée. L'USH a, par

exemple, suggéré de ne proposer qu'un seul candidat à la CALEOL dans certains cas, même si la commission demeure souveraine dans l'appréciation des conditions d'accès au logement et la décision d'attribution. Il faut toutefois rester vigilant quant à la colocation subie, parmi les solutions envisagées, qui serait motivée par un arbitrage économique. Il faut veiller à ce que ces systèmes répondent à un choix de mode d'habiter, et non à des contraintes.

Dans la colocation comme dans la cohabitation, que ce soit dans le parc privé ou social, une association peut intervenir pour assurer l'intermédiation ou la gestion locative (IML). Ce choix peut être retenu par certains bailleurs car ils délèguent à une association spécialisée la gestion de ces logements qui peut être complexe en particulier lorsque cette offre représente un faible volume de logements.

#### Les foyers soleils<sup>162</sup>

Ces petites résidences de quelques dizaines de places, rattachées à un foyer de jeunes travailleurs, ne passent pas par appel à projet mais ont les mêmes avantages. Elles sont des réponses notamment en zones rurales peu denses ou pour les saisonniers.

#### Les agences immobilières à vocation sociale ® ou agences immobilières sociales

Ces solutions proposées par les adhérents de la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL) ou de Soliha assurent une mission d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire<sup>163</sup>, garantissant ainsi un accompagnement individualisé de chacun, dans toutes les étapes de la location. Le mandat de gestion permet de favoriser un rapport locatif situé dans le droit commun : l'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail régi par la loi de 1989.

#### La location / sous-location

Ce dispositif d'intermédiation locative permet la mise en relation par un acteur tiers entre un bailleur (social ou privé) et un jeune en recherche de logement. Le tiers (bien souvent une association) loue au bailleur un logement qui le sous-loue à un jeune. La sous-location peut faire l'objet d'un glissement de bail<sup>164</sup>, outil pouvant favoriser une insertion durable dans le logement tout en sécurisant les rapports locatifs et en accompagnant le jeune ménage ainsi logé.

#### Le parc privé intermédié

Le propriétaire d'un logement du parc privé peut être représenté, par exemple, par un agent immobilier, un notaire, ou depuis plus récemment par un commissaire de Justice. Ces professionnels de l'immobilier constituent des intermédiaires entre propriétaires et locataires, et doivent assurer le respect des réglementations en vigueur, telle que celle concernant la liste des documents<sup>165</sup> qui peuvent être demandés au candidat locataire et à la personne qui se porte caution par exemple. La médiation opérée n'a ici pas de visée sociale mais tend à sécuriser les relations entre propriétaire et locataire (respect des formalités du permis de louer, de l'encadrement des loyers, de la location d'un logement salubre et décent, d'une révision légale du loyer, de la régularisation annuelle des charges locatives, du respect des parties dans la gestion des urgences et des litiges, de la restitution du dépôt de garantie dans les formes et délais, etc.).

<sup>162</sup> [Circulaire n°2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales](#)

<sup>163</sup> [Dihal, FAS, Habitat et humanisme, FAPIL, Soliha. \(2024\). Guide technique Intermédiation locative financée par l'État \(IML\).](#)

<sup>164</sup> [USH. \(2023\). Le bail glissant : actualisation de guide pour faciliter sa mise en œuvre.](#)

<sup>165</sup> [Décret n° 2015-1437 du 5 nov. 2015 fixant la liste des pièces pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution](#)

- [Des expérimentations territoriales](#)

Faute d'offres nécessaires dans les territoires, les acteurs du logement des jeunes s'emploient à innover pour loger le plus de jeunes. L'Unhaj a listé une partie des réponses possibles dans un guide de la diversification publié en 2021<sup>166</sup>. Quelques initiatives locales pourraient être essaimées dans tous les territoires, notamment :

- ▶ L'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)<sup>167</sup> : ce dispositif, qui a vu le jour au début des années 2010 en Pays de la Loire, consiste à mettre en relation un bailleur privé qui possède une chambre inoccupée dans son logement principal et un jeune (travailleur, en formation etc.) qui cherche à se loger<sup>168</sup>. L'objectif est de répondre rapidement au besoin d'un jeune pour un projet d'études, de stage ou de contrats temporaires, avec un logement à proximité du lieu de formation ou d'emploi. Les modalités de l'hébergement sont souples et font l'objet d'un accord entre les parties, y compris pour des séjours courts ou alternés (quelques jours par semaines ou par mois). La mise en relation est assurée et le bail est conclu grâce à l'intermédiaire d'un tiers associatif. La participation financière demandée au jeune est également modeste et peut-être modulée selon la durée du séjour souhaitée (15 € la nuit et jusqu'à 270 € par mois, selon la charte définie par les acteurs Habitat Jeunes engagés dans la démarche). Ces solutions sont proposées par des associations spécialistes du logement des jeunes, généralement bien implantées sur leur territoire et développant un large panel de solutions de logements (en résidence Habitat Jeunes ou dans d'autres dispositifs d'intermédiation locative). A la différence de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, il n'y a pas de restriction quant à l'âge du propriétaire, et celui-ci ne peut demander de menu service au jeune qu'il loge. En 2023, pour la seule région Pays-de-la-Loire, 1 406 binômes ont été constitués, représentant 55 099 nuitées.
- ▶ La colocation solidaire et multiculturelle : cette initiative est proposée par l'association Caracol fondée en 2018. Celle-ci déploie des colocations interculturelles où habitent ensemble des personnes ayant le statut de réfugié, et tout public rencontrant des difficultés dans l'accès au logement ou ayant vocation à développer dans une colocation un projet ayant pour objet l'intégration de ce public. L'organisation exploite temporairement des logements laissés vides avant-projet immobilier (habitat intercalaire) s'appuyant sur l'article 29 de la loi Elan. Depuis la création de l'association, 35 colocations ont été ouvertes et 400 colocataires ont été accueillis.
- ▶ Les tiny house : ces habitats légers permettent à des jeunes de se rapprocher de leur lieu de travail ou de formation. Dans le réseau Habitat Jeunes, ces logements se développent particulièrement en milieu rural, logeant par exemple de jeunes stagiaires ou apprentis dans des territoires où l'offre de mobilité ne répond pas à leurs besoins (contraintes horaires, distances importantes, etc...). Ces initiatives, pour la plupart financées sur fonds d'expérimentations, bloquent aujourd'hui sur la possibilité de les financer avec des aides à la pierre, qui ouvrirait un conventionnement APL et la possibilité de considérer ces logements comme une extension de l'activité menée en résidence Habitat Jeunes (RS-FJT).

<sup>166</sup> [Unhaj. \(2021\). Guide de la diversification – Monographies.](#)

[Unhaj. \(2021\). Guide de la diversification – Livret.](#)

<sup>167</sup> [Unhaj Pays de la Loire. \(2024\). Hébergement Temporaire chez l'Habitant : mode d'emploi. \[Vidéo\]. YouTube.](#)

<sup>168</sup> [Unhaj Pays de la Loire. \(2024\). HTH, une solution logement pour les jeunes. \[Vidéo\]. YouTube.](#)

D'autres initiatives ont vu le jour ces dernières années, notamment dans le cadre de la Stratégie Nationale de Prévention et de Lutte Contre la Pauvreté et/ou du Pacte des solidarités ou des Programmes d'Investissements d'avenir (PIA), comme par exemple :

- Le « campus vert », qui propose des logements à la ferme pour les étudiants à moins de 20 minutes des sites universitaires.
- Des solutions d'hébergement de type « appartement école » qui permettent de tester et développer l'autonomie du jeune mineur et majeur, notamment ceux d'accueil familial dans un cadre sécurisé, accompagné d'un technicien d'intervention sociale et familiale, et dans un cadre collectif ou individuel. Néanmoins, pour faciliter ce développement, il conviendrait de lever les obstacles juridiques à l'accueil de jeunes mineurs dans des appartements école qui ne sont pas portés par des structures habilitées ASE.
- Des expérimentations comme « Autonomise toît » en Indre et Loire, « Form'toit » en Auvergne-Rhône-Alpes, « Loj'Toît » dans le Grand Est ou « 1 Projet 2 Toits » en Bourgogne-Franche-Comté, qui ont démontré l'efficacité d'un suivi individualisé, avec un référent unique, pour simplifier les démarches et sécuriser l'accès au logement.
- L'Hôtel de l'alternance qui est une solution de 46 logements (63 places) ouverte en 2016 par l'association Jeunesse et Habitat de Tours, qui vise à accueillir des alternants sur des temps fractionnés, c'est-à-dire quelques jours ou semaines par mois, selon des rythmes propres à chaque formation et répartis parfois aléatoirement dans l'année. Ces alternants ont fréquemment besoin de deux, voire trois lieux de résidences pour se loger durant les temps en entreprise et en centre de formation. Ce projet dispose d'un agrément de résidence sociale foyer de jeunes travailleurs et a bénéficié de subventions élevées à l'investissement (pour la construction) de la part des collectivités et de l'État, grâce au PIA. Ce fort soutien à l'investissement permet au gestionnaire d'assumer la vacance et la forte rotation inhérente à l'accueil de ce public. La redevance demandée aux jeunes inclut le loyer et les charges et peut être due au mois ou à la semaine (5 nuitées). Des espaces et services dédiés à la vie collective sont également proposés dans la résidence (espace d'animation avec une cuisine partagée et salon-télé, salle de sport, une bagagerie, laverie).

D'autres acteurs, comme la Fondation Apprentis d'Auteuil, proposent d'autres initiatives intéressantes qui permettent de loger des publics jeunes en situation de précarité (voir encadré ci-dessous).

#### **Encadré 20 : Expérimentations de la Fondation Apprentis d'Auteuil**

##### **La Résidence Sociale à Orientation Éducative (RSOE), un logement comme un levier vers l'insertion sociale des jeunes**

La Résidence Sociale à Orientation Éducative (RSOE) du Fort Saint Antoine est un projet des Apprentis d'Auteuil, en partenariat avec l'Association Départementale d'Entraide des Personnes Accueillies en Protection de l'Enfance (ADEPAPE) et le bailleur social ERILIA. Fonctionnant comme un Foyer de Jeunes Travailleurs, la RSOE offre 43 logements individuels à des jeunes issus de l'ASE ou en carence de soutien familial ou social.

Ce dispositif se distingue par son approche centrée sur les jeunes et leurs besoins, s'appuyant sur une équipe pluridisciplinaire de 12 personnes : éducateurs, assistants sociaux, chargés d'insertion, professionnels de la santé (infirmier et psychologue), surveillants de nuit, etc. Cette équipe intégrée permet un accompagnement social complet, aidant chaque jeune à devenir autonome et à construire son avenir.

Le projet repose également sur une collaboration multi-acteurs avec des partenaires tels que la Préfecture, la direction départementale à l'emploi, l'ARS, la Caf, la Protection judiciaire de la jeunesse et la Mairie. Cette synergie permet de décloisonner l'accompagnement des jeunes et de créer des parcours plus solides.

Depuis son lancement en 2019, la RSOE du Fort Saint Antoine montre des résultats prometteurs, avec un taux de sortie positive supérieur à 60 %. Les professionnels impliqués saluent l'efficacité de l'accompagnement pluridisciplinaire.

Le rapport ABAQ sur le référentiel HAS souligne : « Cette structure expérimentale possède une réelle capacité à prendre en compte et à mettre en œuvre une approche globale de l'ensemble des dimensions utiles à l'accompagnement des jeunes accueillis. La composition de l'équipe pluridisciplinaire est un atout majeur pour réussir et favoriser l'insertion de ce public. Les questions de la santé, de l'insertion sociale par le logement, de la formation, de l'insertion professionnelle, de la mobilité et de l'accès aux droits fondamentaux sont traitées et assurées pleinement ».

Les impacts principaux du projet :

- ▶ Un espace à soi : les jeunes accompagnés sont souvent confrontés à la précarité résidentielle. Le studio au sein de la RSOE est souvent le premier 'chez soi' où ils peuvent se poser, sans se sentir seuls ou isolés.
- ▶ Un lieu de confiance : Un environnement où les jeunes se sentent en sécurité et soutenus par les adultes.
- ▶ Un apprentissage de l'autonomie : Les jeunes apprennent à gérer leur budget, à être autonomes administrativement, à rechercher un emploi, et à gérer leurs émotions et relations avec les autres résidents.

##### **Le DIL (Dispositif d'Insertion par le Logement) de la Khaoua**

Le DIL est un service d'intermédiation locative pour les jeunes majeurs étrangers sortant de la protection de l'enfance, visant à lever les freins qu'ils rencontrent dans leur accès au logement. Situé sur le territoire nantais, le DIL vise à répondre aux problématiques de discriminations dans l'accès au logement des jeunes majeurs étrangers et d'insuffisance d'une offre de logements adaptée à ce public.

Le DIL prévoit donc la location de 40 studios individuels avec une convention d'occupation signée entre le jeune et le dispositif, avec un accueil possible jusqu'à 25 ans. Les jeunes possèdent déjà un titre de séjour et un revenu permettant de payer son loyer. La sous-location permet aux jeunes de bénéficier d'un dernier palier entre la prise en charge ASE et l'autonomie complète et en fonction du logement, de se voir proposer un glissement de bail.

Après 1 an d'expérimentation sur 10 logements, les premiers résultats sont positifs et montrent une sécurisation des jeunes lors de cette période de transition. 6 jeunes sont sortis du dispositif : 4 dans le parc privé, 1 en intermédiation locative et sous-locative et 1 en Résidence Habitat Jeune.

Témoignage de jeune : « Au FJT, ils m'aident beaucoup. Ils m'aident aussi à trouver un travail. Si j'étais tout seul ce serait difficile car au niveau de la lecture et de l'écriture, je suis nul ».

Source : Fondation Apprentis d'Auteuil



Dans le cadre du CEJ-JR, des solutions d'hébergement et de logement temporaires adaptées aux besoins, aspirations et difficultés des jeunes sont proposées afin que l'autonomie se développe. Ces solutions concourent à une insertion pérenne du jeune (voir encadré ci-dessous).

**Encadré 21 : Extrait du rapport de la Recherche-Action menée par la FAS (Fédération des Acteurs de la Solidarité) avec l'ANSA (Agence Nouvelle des Solidarités Actives)**

« Les solutions de logement de transition (exemple des hébergements fléchés pour le public du CEJ JR ou des appartements loués dans le parc privé et mis à disposition des jeunes) sont particulièrement utiles et appréciées mais elles ne sont pas généralisées et leur nombre reste insuffisant.

Focus pratiques inspirantes : Le Logis, porteur de projet CEJ-JR, Nouvelle-Aquitaine

L'association Le Logis teste depuis septembre 2023 la mise à disposition d'un appartement [...]

Le logement, un studio, est situé au sein même de la résidence où les référents CEJ-JR ont leur local, facilitant le suivi et l'appui du jeune au quotidien. Les référents peuvent ainsi apprécier [...] l'autonomie [...] sur une durée de 1 mois environ. La mise en œuvre de cette action fait suite aux expériences avec les premiers jeunes logés en résidence Habitat jeunes (parfois en colocation avec un jeune actif), et aux difficultés rencontrées [...]. Le Logis recourt par ailleurs, et parfois dans un second temps, à l'intermédiation locative, pour donner accès aux jeunes à des petites maisons ou appartements, isolés du voisinage, pour éviter les conflits ».

Source : Fédération des acteurs de la solidarité

» **RECOMMANDATION 31** : Soutenir l'essaimage d'expérimentations qui ont fait leurs preuves localement (hébergement temporaire chez l'habitant, tiny house, colocation solidaire et multiculturelle, campus vert, appartement école, etc.).

- Les solutions d'hébergements en dernier recours

En l'absence de solution logement, une proportion importante de jeunes se retrouve hébergé dans des centres d'hébergement d'urgence (CHU) ou des centres d'hébergement de réinsertion sociale (CHRS) où ils sont 15 % à avoir entre 18 et 24 ans.

Si l'accès direct au logement des jeunes constitue un objectif central des politiques publiques, il n'en reste pas moins que beaucoup d'entre eux restent en attente d'une solution adaptée à leurs ressources. L'hébergement d'urgence reste une solution fréquemment proposée aux jeunes qui se trouvent dans des situations de vulnérabilité : vie dans la rue ou en squat, en bidonville, hébergement chez des tiers pouvant s'achever du jour au lendemain, errance résidentielle, etc. Devant la multiplicité de ces situations d'urgence, une réponse rapide doit être apportée afin d'éviter un ancrage trop important en rue. Ainsi, l'accès à un hébergement d'urgence dans l'objectif de mettre à l'abri le ou la jeune, semble une nécessité absolue.

Ces solutions doivent néanmoins rester très temporaires car les conditions de prise en charge sont souvent détériorées et contraintes (prise en charge rares des animaux de compagnie, avec des espaces privatifs prenant la forme de chambres collectives ou dortoirs, etc.) en comparaison à un logement autonome. Les hébergements d'urgence offrent une prise en charge souvent temporaire, parfois discontinue. L'hébergement d'urgence, par essence inconditionnel, accueille tous les publics ayant connu un parcours d'errance plus ou moins long et dont la situation de vulnérabilité est importante. Ainsi, la cohabitation avec un ou une jeune ayant connu une très courte période de rue ou étant en simple sortie d'institution (Aide Sociale à l'Enfance, institution judiciaire, etc.) peut s'avérer très complexe et même, dans certaines situations, néfaste.



Devant ces conditions de prise en charge parfois dégradées, les jeunes tendent à refuser de plus en plus les solutions d'hébergement qui leur sont faites. La plus-value d'une prise en charge spécifique pour les jeunes peut être questionnée.

Le manque d'offre d'hébergement d'urgence adapté aux jeunes est relevé par un certain nombre d'acteurs de terrain.

« Ce travail [de recensement des structures d'hébergement à destination des jeunes] mené m'a permis de me rendre compte du peu de structures d'hébergement d'urgence et temporaire à destination de ce public au sein de mon département.

En effet, la Haute-Garonne comprend uniquement 21 places d'hébergement à destination des 18-25 ans en situation de rupture et sans aucune ressource, soit une seule structure gérée par l'association UCRM située à Toulouse (CHU : 9 places ; CHRS : 12 places). A noter que ces places sont destinées uniquement à de jeunes hommes.

Le refus de la part de certains jeunes à intégrer les dispositifs d'urgence existants est de plus en plus fréquent. Ce choix est à mettre en lien avec leur parcours de vie ou suite à des expériences préalables mal vécues. Le collectif et la promiscuité avec les autres personnes hébergées sont souvent des motifs de refus.

Ces constats mettent en exergue le manque de solutions adaptées à destination de jeunes sans aucune ressource, proposant une souplesse d'accueil et acceptant les animaux. ».

Référente Jeune du SIAO en Haute Garonne

Certaines places peuvent être réservées aux jeunes, mais le plus important selon la Dihal est de pouvoir avoir la possibilité d'accompagner des jeunes dans l'ensemble des structures. Un des objectifs de la réforme des CHRS est que chaque établissement puisse mettre en œuvre un socle d'accompagnements commun pour répondre aux diverses situations des personnes accueillies.

Ces dispositifs d'hébergements d'urgence, bien que tout à fait nécessaires, doivent rester une exception et une solution très temporaire, permettant aux jeunes de rebondir et d'éviter de tomber dans la rue ou d'y rester trop longtemps. L'accès au logement immédiat reste la meilleure solution pour les publics précaires, et d'autant plus pour les publics jeunes.

» **RECOMMANDATION 32 :** Mieux évaluer les besoins en logement des jeunes sans domicile en améliorant notamment les outils publics d'observation.

## 2.2- Des inégalités fortes dans l'offre d'accompagnement vers et dans le logement

Face aux problématiques d'accès au logement par manque d'offre et de ressources pour les jeunes, une multitude de dispositifs ont été créés pour informer et accompagner les jeunes vers et dans le logement. La jeunesse est en effet caractérisée par un âge de la vie de découverte, de construction et d'autonomisation qui nécessite d'être accompagné d'une manière ou d'une autre. Cet accompagnement prend des formes variées selon les besoins spécifiques dont les jeunes témoignent et les ressources dont ils disposent à travers leur famille et leur entourage. De fortes inégalités persistent.

### 2.2.1- L'accompagnement vers l'autonomie, une nécessité pour tous les jeunes

La notion d'accompagnement est souvent abordée sous le prisme de l'action sociale, c'est-à-dire fléché vers des publics « en difficulté », et s'incarnant dans des dispositifs spécifiques portés par des travailleurs sociaux. Or, il faut rappeler ici que la jeunesse est caractérisée par une période de transition vers l'autonomie<sup>169</sup>, c'est l'âge des « premières fois », l'âge où l'on découvre et on expérimente. Cette phase d'apprentissage nécessite *a minima* un soutien pour appréhender l'environnement, comprendre les dispositifs et les modalités de leur mobilisation. Celui-ci peut être assuré par la famille ou l'entourage qui n'a pas toujours les clés, les connaissances nécessaires ou les réseaux adéquats, et a fortiori dans les cas de ruptures ou conflits familiaux.

En premier lieu, l'accès au logement présente une complexité croissante, avec de nombreuses démarches à réaliser et une multiplicité de dispositifs (accès prioritaires dans le logement social, aides, dispositifs locaux, etc.) ayant chacun leurs critères et modalités propres. C'est pourquoi, les jeunes ont besoin d'une orientation et d'un soutien et qui ne peuvent être forcément assurés par la famille ou l'entourage.

Mais au-delà de ces seules problématiques liées directement au logement, l'étayage relationnel et le soutien à l'apprentissage de la vie quotidienne, l'aide au repérage au sein des territoires et des institutions, l'accès à une citoyenneté pleine et entière s'avèrent souvent des étapes nécessaires vers une autonomisation réelle et concrète. Ceux-ci sont mis en œuvre à travers un accompagnement pluridimensionnel, sans doute nécessaire pour traverser la période charnière de la jeunesse, en particulier lorsqu'elle est marquée par des facteurs fragilisants au cours des trajectoires. Des études soulignent une montée structurelle de l'isolement relationnel chez les jeunes ces dernières années. Ainsi, Cécile Van de Velde, sociologue spécialisée dans les parcours de jeunesse, indique : « *les jeunes se trouvent être les plus concernés par les facteurs majeurs qui créent de la solitude dans l'ensemble de la population : le chômage et la précarité de l'emploi d'abord, la mobilité géographique qu'imposent les débuts de carrière ensuite* ».

Ce soutien, cet accompagnement, peut pour les jeunes les plus isolés aller jusqu'à un besoin d'accompagnement social, socio-professionnel voire psycho-social. La question de la souffrance psychique est particulièrement à prendre en compte, car elle concerne de nombreux jeunes, et nécessite des réponses adaptées<sup>170</sup>.

<sup>169</sup> Galland, O. (2022). Sociologie de la jeunesse - 7e éd. Paris, Armand Colin. « Collection U ».

<sup>170</sup> Santé publique France. (2023). *Santé mentale des jeunes : des conseils pour prendre soin de sa santé mentale*.

Plusieurs enjeux sont à souligner concernant l'accompagnement des jeunes :

- L'importance de l'aller-vers, face à la méconnaissance des offres et l'isolement : information, orientation, mais aussi présence d'accompagnants sur les lieux de vie, d'étude ou de formation des jeunes, ou encore présence socio-éducative en ligne ;
- La nécessité d'une approche globale, et d'une articulation des solutions d'accompagnement autour du jeune ;
- La nécessité d'adopter des réponses variables dans le temps, permettant les bifurcations, les allers-retours ou du temps long afin que les jeunes s'approprient leurs trajectoires résidentielles.

Plusieurs types d'accompagnement peuvent être distingués dans les dispositifs existants :

- L'accueil information orientation (AIO) qui vise à apporter un soutien « de base » et à accompagner le jeune dans les démarches de recherche de logement ;
- L'accompagnement de type « socio-éducatif », plus souvent collectif, mis en œuvre principalement dans les résidences Habitat Jeunes, qui vise l'autonomisation des jeunes, et le développement de leur pouvoir d'agir et la lutte contre l'isolement ;
- L'accompagnement « social » individuel qui vise notamment l'accompagnement aux démarches administratives (ressources, situation administrative...) ;
- L'accompagnement lié au logement : pour l'accès, l'occupation (le « savoir habiter<sup>171</sup> ») ou le maintien dans le logement (ASLL, AVDL) ;
- L'accompagnement renforcé, pluridisciplinaire, qui vise les personnes cumulant les difficultés et intervient sur plusieurs champs, au-delà du logement. Cela concerne notamment les jeunes souffrant de troubles psychiques et/ou d'addictions.

---

<sup>171</sup> L'Institut du développement durable et des relations internationales entend par « savoir habiter » la capacité à la fois pratique et psychologique à utiliser et entretenir son logement, à se l'approprier, à maîtriser les diverses interactions sociales, techniques, symboliques, économiques, qui accompagnent le fait de vivre dans un logement, de l'entretenir, et pas seulement d'occuper des mètres carrés. (Source : *Crise du « savoir habiter, exclusion sociale et accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement »*, IDRRI, 2007). Si le « savoir habiter » est l'objet de l'accompagnement social dans le logement, la notion peut être risquée lorsqu'on la conditionne l'accès au logement. Toute personne doit pouvoir accéder à un logement sans prédiction d'une quelconque « capacité à habiter », mais certains publics, en particulier les jeunes et les personnes qui ont été privées de domicile, ont besoin d'un accompagnement pour pouvoir se sentir bien dans le logement et s'y maintenir.

### 2.2.2- Une multiplicité de plateformes d'accueil, information et orientation qui manque de lisibilité

Les jeunes sont quasi exclusivement locataires et les inégalités d'accès à l'information pour les jeunes sont très fortes. En effet, les jeunes se retrouvent face à une multiplication de dispositifs de guichets uniques physiques et digitaux qui ne facilitent pas la lisibilité de l'information.

« Je regarde sur LeBonCoin, je regarde sur tous les sites. Mais ça fait peur. Il faut envoyer tous tes documents à des gens qu'on ne connaît pas. Sur SeLoger, il y a tellement d'arnaques. On peut te demander d'envoyer de l'argent ».

« Il y a même des fausses agences immobilières ».

« Au FJT, quand on a des doutes sur les arnaques, on peut demander aux éducateurs ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

- Des solutions implantées dans les territoires

Lorsqu'ils recherchent un logement, les jeunes peuvent s'adresser à différentes structures se trouvant sur leur territoire, telles que les CLLAJ, les services habitat et services logement jeunes, les structures Info Jeunes, les missions locales ou les ADIL.

#### Encadré 22 : Les structures territoriales de proximité pour répondre aux jeunes en recherche de logement

► **Les Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) les services habitat jeunes (SHAJ) et services logement : des structures fragiles qui assurent l'accueil, l'information et l'orientation des jeunes dans le logement**

Les CLLAJ, créés en 1988, et dont les missions ont été précisées par la circulaire interministérielle n°383 du 29 juin 1990<sup>172</sup> et par le référentiel de l'UNCLLAJ de 2023<sup>173</sup>, ont cinq missions principales : le conseil logement (accueil, information, orientation), l'accompagnement au projet logement (construction du projet logement, accompagnement à l'ouverture de droits), l'accompagnement au logement contractualisé, le développement de l'offre de logement (orientation et médiation, gestion locative adaptée) et mobilisation partenariale en faveur du logement des jeunes.

Ces acteurs associatifs qui peuvent être indépendants, liés à un FJT, une mission locale ou un CCAS, s'appellent tantôt CLLAJ, tantôt service habitat jeunes (SHAJ) ou boutique logement agissent dans presque tous les territoires. Leur rôle est fondamental dans l'animation territorial du logement des jeunes et la passation d'information auprès des jeunes individuellement ou collectivement, notamment auprès des missions locales dans le cadre des contrats d'engagement. Le réseau Habitat Jeunes indique que ses adhérents accompagnent annuellement 200 000 jeunes via ces structures.

► **Les Structures Info Jeunes**

Les structures du réseau national « Information Jeunesse » (IJ), labellisées par l'Etat, sont régulièrement amenées à répondre aux questions des jeunes de 12 à 30 ans, dont celles concernant le logement. Selon Info Jeunes France, le réseau est doté de 1 100 structures réparties sur tout le territoire national, y compris en outremer, et est annuellement en relation avec trois millions de jeunes. Il édite un Guide annuel du logement décliné par région et mis en ligne sur les sites internet des CRIJ.

► **Les missions locales**

Les missions locales ont renforcé leur accompagnement sur le logement des jeunes, poussé notamment par la création des contrats d'engagement jeune et leur 15 à 20 heures d'activité hebdomadaire dont une partie est dédiée au logement.

.../...

<sup>172</sup> [Circulaire interministérielle n°383 du 29 juin 1990](#)

<sup>173</sup> [UNCLLAJ. \(2023\). Le référentiel d'activités des comités locaux pour le logement autonome des jeunes.](#)

.../...

Dans le cadre de l'approche globale de l'accompagnement, les missions locales intègrent les problématiques liées au logement des jeunes dans leur accompagnement. A ce titre, elles ont une mission d'information, d'orientation et d'accompagnement des jeunes dans la résolution des vulnérabilités liées à l'accès à l'hébergement et au logement. En fonction de leurs organisations et des partenaires sur les territoires, elles déploient une offre de service adaptée à la situation. A titre d'exemple, des missions locales peuvent s'appuyer sur un service logement internalisé avec des référents logement ayant pour mission :

- La mise en place d'ateliers logement
- L'identification du droit commun sur le territoire et information des jeunes
- L'accompagnement des jeunes dans ses demandes de logement, auprès des bailleurs sociaux et mise en relation avec les partenaires CCAS, etc.
- Le déploiement des partenariats locaux notamment avec les bailleurs, etc.

Enfin, certaines missions locales déploient des projets locaux multi partenariaux offrant des solutions d'hébergement/logement à des jeunes présentant des difficultés liées à l'accès au logement.

#### ► Le réseau des ADIL

Créées à l'initiative du Département et de l'État, les ADIL, associations loi 1901, sont agréées dans le cadre de l'article L.366-1 du CCH (Code de la construction et de l'habitation), qui définit leurs missions, notamment celles d'information et de conseil auprès du public sur les sujets Logement.

Elles ont pour mission « d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial » (extrait de l'article L.366-1 du CCH).

Elles assurent un rôle de prévention, notamment en direction des publics fragilisés, en permettant à chacun de mieux connaître le cadre juridique et les solutions adaptées à sa situation personnelle, et de faire ainsi des choix éclairés.

Les conseils apportés par les ADIL reposent sur les compétences de juristes formés sur l'ensemble des thématiques liées au logement.

Le maillage territorial du réseau permet d'apporter un service de proximité aux ménages et d'accompagner efficacement les politiques publiques au plus près des habitants.

En 2023, 870 collaborateurs ont dispensé 842 619 consultations<sup>174</sup> dont 8 % proviennent de jeunes<sup>175</sup>.

#### ► Les CCAS et les CIAS

Dans le cadre des missions globales de prévention et de développement social des CCAS et CIAS, figure le soutien au logement et à l'hébergement. Ils peuvent donc apporter des conseils et un appui aux jeunes rencontrant des difficultés dans l'accès au logement.

► **RECOMMANDATION 33** : Sécuriser le modèle économique des structures qui développent de l'accueil, l'information, l'orientation, et l'accompagnement (ANIL-ADIL, CLLAJ, services habitat jeunes et services logement jeunes) et assurer une couverture sur tout le territoire. Développer des conventions de partenariats entre les acteurs du logement et les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (ANIL-ADIL, CROUS, réseau Info Jeunes, missions locales, FJT, CLLAJ, etc.) et améliorer leur coordination locale avec les pouvoirs publics.

<sup>174</sup> 415 214 consultations : rapports locatifs ; 145 953 consultations : amélioration de l'habitat/rénovation énergétique/conseil technique ; 71 881 consultations : le mal-logement (logement indigne ou non décent) ; 71 678 consultations : traitement des impayés et prévention des expulsions ; 39 464 consultations : la copropriété ; 45 553 consultations : l'accession à la propriété ; 39 783 consultations : recherche de logement/connaissance de l'offre ; 25 446 consultations : l'urbanisme et les relations de voisinage

<sup>175</sup> [ADIL-ANIL. \(2024\). Rapport d'activité 2023.](#)

- Des solutions digitales plus ou moins accessibles

Les structures qui accueillent physiquement les jeunes ayant des ressources limitées et les moyens d'informations ayant évolué, les professionnels de l'information sur le logement ont digitalisé leurs solutions. Cette digitalisation a permis le développement de plateformes numériques d'information.

**Encadré 23 : Quelques plateformes dédiées aux jeunes, proposant des aides et conseils sur l'accès au logement**

► **Projet'toit**

La plateforme Projet'toit proposée par l'UNCLLAJ a pour vocation d'informer les jeunes sur le logement et de les orienter vers les structures CLLAJ ou SHAJ local. Il permet d'informer au mieux sur les droits, les prérequis de la recherche de logement etc.

► **Un jeune, une solution :**

Lancé en 2020, le plan « un jeune, une solution » visait à lever différents leviers pour l'insertion des jeunes comme le logement - qui fait partie des cinq levier - via un guichet unique. Un volet d'information sur les aides financières, les conseils pour accéder à un logement ou des annonces logements ont été mises en ligne sur la plateforme.

► **La Boussole des jeunes**

Animée par Info Jeunes France, la Boussole des jeunes est un service numérique à destination des 15-30 ans qui n'est pas spécifique au logement. L'objectif est d'orienter sur le territoire les jeunes vers les structures spécialisées, notamment dans le logement. Dans certains territoires, ce sont les structures Info Jeunes qui les portent (49 territoires en service et 21 en cours de déploiement) souvent en lien avec les foyers de jeunes travailleurs et les CLLAJ.

► **La B-ASE**

La B-ASE est une plateforme numérique créée par la CNAPE, fédération des associations de protection de l'enfant et coconstruite avec des jeunes concernés : elle est destinée aux jeunes sortant des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance et/ou de la protection judiciaire de la jeunesse. Elle a pour but de les informer pour leur permettre d'accéder à leurs droits, dans divers domaines de la vie, dont le logement.

► **La plateforme DORA**

Les équipes d'Action Logement Services travaillent actuellement à l'intégration de l'ensemble de leurs aides et services à disposition des jeunes en insertion sur la plateforme de l'insertion mise en place par le Gouvernement.

Néanmoins, la plupart de ces plateformes informent sur différentes thématiques et ne sont pas spécialisées que sur le logement. Elles orientent surtout vers des structures locales comme les CLLAJ, les FJT ou les service habitat jeunes qui ont besoin de moyens pour financer leur accompagnement vers le logement. Par ailleurs, leur multiplicité fait craindre un manque de lisibilité et exclut de fait les jeunes en précarité numérique – les jeunes de 15 à 29 ans se disent à 29,2 % peu ou pas compétents en matière d'administration numérique, quand le reste de la population l'est à 22 %<sup>176</sup>.

► **RECOMMANDATION 34 :** Contribuer, en partenariat avec les différents acteurs concernés, à la création d'une plateforme numérique nationale agréant toutes les informations relatives au logement et à l'hébergement des jeunes. Lancer un grand plan de communication et d'accompagnement au déploiement de cette plateforme, afin d'informer un maximum de jeunes et de pallier à la fracture numérique.

<sup>176</sup> [Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse \(ARCEP\). \(2022\). Baromètre du numérique 2022.](#)

- La nécessité d'aller vers des publics spécifiques pour les informer

Si les guichets physiques et digitaux manquent de lisibilité, notamment par le manque de financement des guichets physique et la multiplicité des guichets numériques, aller vers les jeunes qui cherchent à accéder ou se maintenir dans le logement est devenu essentiel.

Ces actions d'aller vers ce public ont notamment pris la forme depuis 2022 du contrat d'engagement jeune volet jeunes en rupture dont la fin programmée laisse en suspens la question de l'accès à l'information des jeunes les plus éloignés de l'emploi et des politiques d'insertion (voir 1.3.2).

Elles pourraient aussi prendre la forme d'interventions en milieu scolaire auprès de lycéens qui sont de futurs étudiants ou actifs cherchant un logement.

» **RECOMMANDATION 35** : Mettre en place des permanences dans les établissements scolaires, universitaires et de formation professionnelle pour aller à la rencontre des élèves, étudiants et apprentis et leur expliquer les démarches liées au logement en lien avec les réseaux de l'information sur le logement des jeunes (recherche, élaboration du budget, aides financières disponibles, etc.).

### 2.2.3- Des ressources humaines internes pour accompagner dans le logement : une présence continue dans le lieu de vie qui permet l'autonomisation

L'information est indispensable pour accéder au logement, mais elle n'est pas suffisante. L'accompagnement, la présence humaine au sein du logement est essentielle pour permettre aux jeunes de construire leur autonomie dans la transition vers l'âge adulte mais aussi pour lutter contre leur isolement social.

- Les foyers de jeunes travailleurs : une présence continue au sein du lieu de vie

#### Un modèle d'action socioéducative reconnu par l'Etat

Le foyer de jeunes travailleurs propose un modèle de « logement accompagné », terminologie récemment mobilisée pour désigner un accompagnement intégré à l'offre de logement, qui repose cependant sur la libre adhésion des jeunes. Plutôt que d'accompagnement, les acteurs parlent d'action socio-éducative, ce qui renvoie à la fois à la notion de socialisation et à celle d'éducation, primordiale dès lors que l'on s'adresse à des jeunes dans une visée d'autonomisation. L'action socio-éducative doit permettre à la fois de travailler le volet logement (savoir habiter, gestion du budget, etc.), les freins non directement liés au logement (insertion socio-professionnelle, santé, lien social, etc.) et la dimension collective. Elle prend donc une forme à la fois individuelle et d'animation du collectif, s'adaptant aux besoins divers des résidents et résidentes.

Le projet des Foyers de jeunes travailleurs / résidences Habitat jeunes repose sur la mixité des publics, qui est encadrée par la circulaire Cnaf du 14 octobre 2020. Les moyens humains d'accompagnement mis en œuvre au sein des résidences répondent à cette logique de mixité et de variété dans les besoins sociaux des jeunes logés : au niveau national, ce sont en moyenne 3 ETP qui sont dédiés à l'action socio-éducative pour 100 logements. Ce ratio n'est pas adapté à l'accueil d'un public uniquement constitué de jeunes en situation de vulnérabilité. En outre, la mixité des publics fait en elle-même un support à l'autonomisation à travers la rencontre de la différence, l'échange, et le travail d'accompagnement basé sur les représentations mutuelles positives.

Le rapport d'évaluation et de pistes d'évolution du CGEDD (devenu IGEDD) de février 2022<sup>177</sup> se réfère à l'évaluation de l'action socio-éducative confiée par la Cnaf au cabinet Fors-Recherche sociale<sup>178</sup> : « L'étude souligne que l'approche multidimensionnelle de l'accompagnement proposée au sein du FJT est favorisée par la fonction d'hébergement de celui-ci qui permet un support de l'accompagnement et un cadre qui favorise, par la proximité quotidienne des équipes et des jeunes, la prise en compte de l'ensemble des besoins et des difficultés ».

Le rapport du CGEDD souligne l'intérêt de cette offre de logement accompagné : « Un accompagnement « attaché au dispositif » y est délivré (il ne s'agit pas de mesures financées au cas par cas) alors que dans le logement généraliste, ce dernier est plus difficile à organiser, d'une part parce qu'il faut le financer et d'autre part parce que la gestion correspondante doit être adaptée. En conclusion, le modèle FJT, bien que logement temporaire, constitue une offre stratégiquement positionnée pour le public jeune. C'est un élément spécifique de son utilité sociale ».

<sup>177</sup> [Conseil général de l'environnement et du développement durable. \(2022\). Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs.](#)

<sup>178</sup> [Cnaf. \(2018\). Étude qualitative sur l'accompagnement socio-éducatif effectué dans les Foyers de jeunes travailleurs \(FJT\). Dossier d'étude n°200](#)



### Un modèle économique d'accompagnement mal assuré

Si l'utilité sociale des FJT et de son action socioéducative est reconnue par l'Etat, le modèle économique de l'accompagnement n'est pas assuré. En effet, les Caf proposent un financement socle par la prestation de service FJT (PS-FJT) à hauteur de 31 % des charges de personnel, les autres financements sont plus variables. L'Etat soutient l'accompagnement par l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) qui est très variable d'un département à l'autre et n'est pas déployée dans toutes les résidences sociales. Une réforme de l'AGLS est néanmoins prévue dans le plan logement d'abord 2 afin de revaloriser cette aide et d'en simplifier les modalités d'octroi. Les postes FONJEP sont très limitées (à peine 400 pour tout le territoire pour les FJT) et sont valorisés à hauteur d'environ 7000 €. Les collectivités locales peuvent financer mais les disparités territoriales sont très fortes. D'autres financements peuvent s'effectuer via des conventions pour des publics vulnérables (ASE ou PJJ) et le reste des financements se fait par voie d'appels à projets.

Cette problématique économique de l'accompagnement en FJT fragilise le modèle, dans le contexte d'une demande accrue d'accueil des publics vulnérables en FJT par les Départements (ASE) et les SIAO (publics sans domicile).

» **RECOMMANDATION 36** : Soutenir les financements à l'accompagnement au sein des foyers de jeunes travailleurs, tant sur l'aspect de la gestion locative sociale que sur l'aspect de l'action socio-éducative.

### Accompagner l'entrée dans le logement autonome

Par ailleurs, de nombreux acteurs associatifs reconnaissent qu'une fois le jeune entré dans un logement autonome, il est important de poursuivre le suivi hors les murs pendant quelques mois avec un référent qui peut se rendre sur place et accompagner la transition (ouverture des compteurs, aménagement du domicile, gestion des factures, entretien, etc.).

« J'aurais bien continué à être accompagnée dans mon entrée dans le logement : faire l'état des lieux, etc. Une fois sur place, ce sera bizarre ».

« Quand je trouverais un logement, j'aimerais continuer à être accompagnée car il y a plein de choses que je ne connais pas. Par exemple, je ne savais pas qu'on pouvait avoir des logements tous vides, sans équipements et qu'il faut tout remplir ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

- Les résidences sociales jeunes actifs

Les résidences sociales avec un projet social orienté vers le public jeunes, dites « RSJA », sont des résidences sociales « classiques » dont l'objet social précise les caractéristiques du public accueilli, et notamment son âge.

A l'instar de l'ensemble des résidences sociales, elles devraient pouvoir bénéficier d'une aide de fonctionnement distribuée par les services de l'Etat : l'aide à la gestion locative sociale (AGLS). Cette aide a plusieurs fonctions et permet notamment, dans sa dimension médiation sociale, d'assurer une orientation vers les services sociaux de droit commun et d'assurer une aide « de premier niveau » pour des jeunes isolés.

Localement, des résidences peuvent bénéficier de financements complémentaires pour l'accompagnement de tout ou partie du public logé, y compris pour des jeunes en difficulté.

A ce jour, l'AGLS n'est pas versée systématiquement aux gestionnaires de résidences sociales. Les montants de cette aide sont indiqués dans une circulaire datant de 2013, qui n'a pas fait l'objet d'actualisation.

» **RECOMMANDATION 37** : Réformer l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) pour en faire une aide systématique pour l'ensemble des résidences sociales et la revaloriser.

- L'accompagnement social des étudiants dans les CROUS

À côté des aides financières allouées par les Crous<sup>179</sup>, les assistants de services sociaux du réseau (286 ETP en 2023 dont 56,71 hors Crous, soit 1,7 ETP pour 1000 logements) assurent un accompagnement social de proximité. Ils proposent des solutions adaptées aux situations particulières de chaque étudiant. Les Crous mènent aussi de très nombreuses actions en lien avec des partenaires dans des domaines aussi variés que la lutte contre la précarité alimentaire, les aides psychologiques, la prévention en santé ou encore la lutte contre la précarité menstruelle. Les services sociaux accompagnent au quotidien les étudiants qui rencontrent des difficultés et dont la situation, familiale ou personnelle, a changé.

Les équipes des Crous sont particulièrement attentives à la situation des étudiants en rupture familiale ou en conflit avec leur famille qui peuvent se retrouver livrés à eux même du jour au lendemain. Aussi, lorsque les aides spécifiques ne sont plus suffisantes, de nombreux Crous travaillent avec des associations caritatives, mais aussi avec des épiceries solidaires organisées par les associations étudiantes qu'ils soutiennent généralement. Durant l'année universitaire 2022-2023, les services sociaux ont accordé 230 634 entretiens à 100 003 étudiants.

Les services sociaux des Crous proposent des actions collectives tels que des ateliers ou des moments de convivialité avec les étudiants pour lutter contre l'isolement, leur apprendre à gérer leur budget, ou encore, pour les primo-entrants, les informer sur les démarches administratives. Ils organisent aussi des actions dans les lycées, afin de sensibiliser les futurs étudiants sur leurs droits et sur les démarches à mener pour y accéder.

- L'accompagnement dans le parc social classique

Les bailleurs sociaux assurent un rôle de « veille » sur des situations de fragilités. Sur le public « jeunes » ils développent des partenariats, soit avec le réseau des CLLAJ soit avec le milieu associatif au sens large, pour accompagner des jeunes dans leur accès au logement et sécuriser l'entrée en cas de difficultés. Cet accompagnement peut être divers en fonction des besoins, de l'information des jeunes à un accompagnement plus poussé pour les jeunes le plus en difficultés ou pour les sortants d'ASE par exemple et avec des structures ayant une bonne connaissance des problématiques des jeunes. Cet accompagnement peut être financé de différentes manières, soit via des dispositifs de « droit commun » ou via des projets financés dans le cadre du FNAVDL.

<sup>179</sup> Parmi les nombreuses missions qui permettent aux étudiants de poursuivre leurs études dans les meilleures conditions, les Crous instruisent et paient les bourses accordées aux étudiants les plus précaires et relevant du ministère de l'Enseignement supérieur, mais aussi d'autres ministères (Culture, Agriculture) ou d'écoles (Grande école du numérique, Instituts Mines-Télécom, écoles nationales d'économie et de statistiques, écoles du ministère de la Défense, etc.). Les bourses destinées aux étudiants inscrits en formations sanitaires et sociales sont gérées par les régions à l'exception de celles de la Normandie et de la région Centre Val de Loire gérées par leurs Crous respectifs. Au-delà des bourses, les services sociaux des Crous octroient des aides financières supplémentaires comme des aides spécifiques (annuelles ou ponctuelles), des aides au mérite ou encore des aides à la mobilité.

### 2.2.4- L'accompagnement « extérieur »

L'accompagnement lié au logement est dispensé par des travailleurs sociaux d'associations qui ne sont pas présents au quotidien sur le lieu de vie des jeunes. Ils rencontrent le jeune à des rythmes variables en fonction de l'intensité de la mesure, soit dans leurs locaux, soit en accompagnement physique dans les démarches, soit via des visites à domicile.

- L'accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et l'accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) : les financements principaux de l'accompagnement extérieur

Deux dispositifs principaux de financement de l'accompagnement par l'extérieur existent : l'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) qui relève des Départements et l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement), porté par l'Etat. Ils peuvent être ciblés soit sur l'accès, soit sur le maintien dans le logement. Par ailleurs, des financements spécifiques sont attachés à des dispositifs d'intermédiation locative. Les financements sont divers : pour l'ASLL: les Départements (via les Fonds de Solidarité Logement) et pour l'AVDL, le FNAVDL (Fonds National AVDL, alimenté par les astreintes payées par l'Etat au titre du DALO et la CGLLS pour les projets "HLM accompagnés") qui se décline par des appels à projets départementaux ou régionaux. Ces dispositifs peuvent être mobilisés pour l'accompagnement de jeunes, en bail direct ou en intermédiation locative.

- L'intermédiation locative (IML)

Les dispositifs d'intermédiation locative (IML) prennent deux formes principales : la location/sous-location et le mandat de gestion.

La location/sous-location a pour but d'inciter des bailleurs privés ou sociaux à louer leur logement à des tiers (majoritairement des associations) pour le sous-louer à des ménages en difficulté d'accès, de manière temporaire et avec un accompagnement. Dans certains cas, à l'issue de la période de sous-location, le bail "glisse" au nom de/de la locataire, on parle alors de bail glissant. La location sous-location est portée pour les jeunes principalement par les CLLAJ et les services logement jeunes. Le mandat de gestion consiste en un bail direct entre le bailleur et la personne logée, avec une médiation locative assurée par un tiers. Il est porté par des agences immobilières sociales ou agences immobilières à vocation sociale (AIVS®). Seules quelques associations portent ces dispositifs spécifiquement pour les jeunes, comme à Reims avec IM'HAI 51, à Tarbes avec Atrium ou à Nyons avec la maison constantin.

L'accompagnement dans ces dispositifs d'IML bénéficie dans la majorité des cas de financements ad hoc (mesures financées par l'Etat sur le BOP 177, par exemple en IDF le dispositif Solibail), et en complément via l'ASLL ou l'AVDL.

Ces dispositifs sont adaptés pour les jeunes prêts à habiter dans un logement autonome dans le diffus. L'un des freins majeurs à leur développement réside dans les difficultés de captation des logements, qui est facilitée dans le parc privé beaucoup par des dispositifs d'incitation fiscale (le dispositif Loc'Avantages a été mis en place depuis 2022 et prend fin le 31 décembre 2024). Par ailleurs, les durées de sous-location sont en général limitées à 18 mois, ce qui peut être insuffisant pour certains jeunes rencontrant des difficultés particulières. Enfin, dans les cas de baux glissants, les bailleurs peuvent être réticents au glissement faute de garantie suffisante, Visale ne s'appliquant pas encore à la location/sous-location.

» **RECOMMANDATION 38 :** Mettre en œuvre les évolutions de la garantie Visale pour les dispositifs d'intermédiation locative en location sous-location afin de sécuriser les bailleurs et de favoriser le glissement effectif des baux.

# 3<sup>ÈME</sup> PARTIE

## SOUTENIR ET COORDONNER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SELON DES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS

Dans le contexte actuel d'une offre insuffisante de logements pour l'ensemble de la population, la situation des jeunes est encore plus complexe pour deux raisons principales. D'une part, les jeunes disposent de ressources souvent insuffisantes pour accéder à l'offre disponible, d'autre part, ils ont davantage besoin de petits logements (en ce qu'ils correspondent davantage à leur niveau de ressources), rapidement mobilisables du fait des injonctions à la mobilité dont ils font l'objet, en zone tendue, là où se concentrent les lieux de formation et de l'emploi. Ces difficultés d'accès au logement ont des effets concrets sur l'emploi dans les territoires. Si la production de logements dédiés apporte une première réponse, la gouvernance territoriale du développement de ces solutions pour les jeunes doit faire l'objet d'une réflexion particulière et rassembler largement les acteurs concernés localement.



### 3.1- Une offre dédiée qui ne peut répondre à tous les besoins

Pour remédier au déficit d'offre adaptée aux besoins des jeunes, l'État doit financer des politiques de construction et de réhabilitation de logements abordables et de petites typologies.

Les différents maillons de la chaîne du logement doivent être fluidifiés, en garantissant un stock de logements locatifs suffisants pour accompagner toutes les transitions résidentielles.

Le parc privé qui loge 70 % des jeunes décohabitants doit jouer son rôle en incitant à la mise en location des logements, notamment en proposant de nouveaux contours pour un statut de bailleur privé. Enfin, les taux de rotations dans les différents parcs locatifs sont grippés : les jeunes habitants le parc dédié comme les FJT ont de plus en plus de mal à sortir vers du logement locatif privé ou social, ces derniers étant bloqués notamment par le manque d'accès à la propriété de leurs propres locataires. Soutenir l'accession à la propriété des jeunes permettrait ainsi de fluidifier les parcours et les rotations dans les différents parcs.

#### 3.1.1- Une solidarité nationale à orienter vers la production de logements abordables

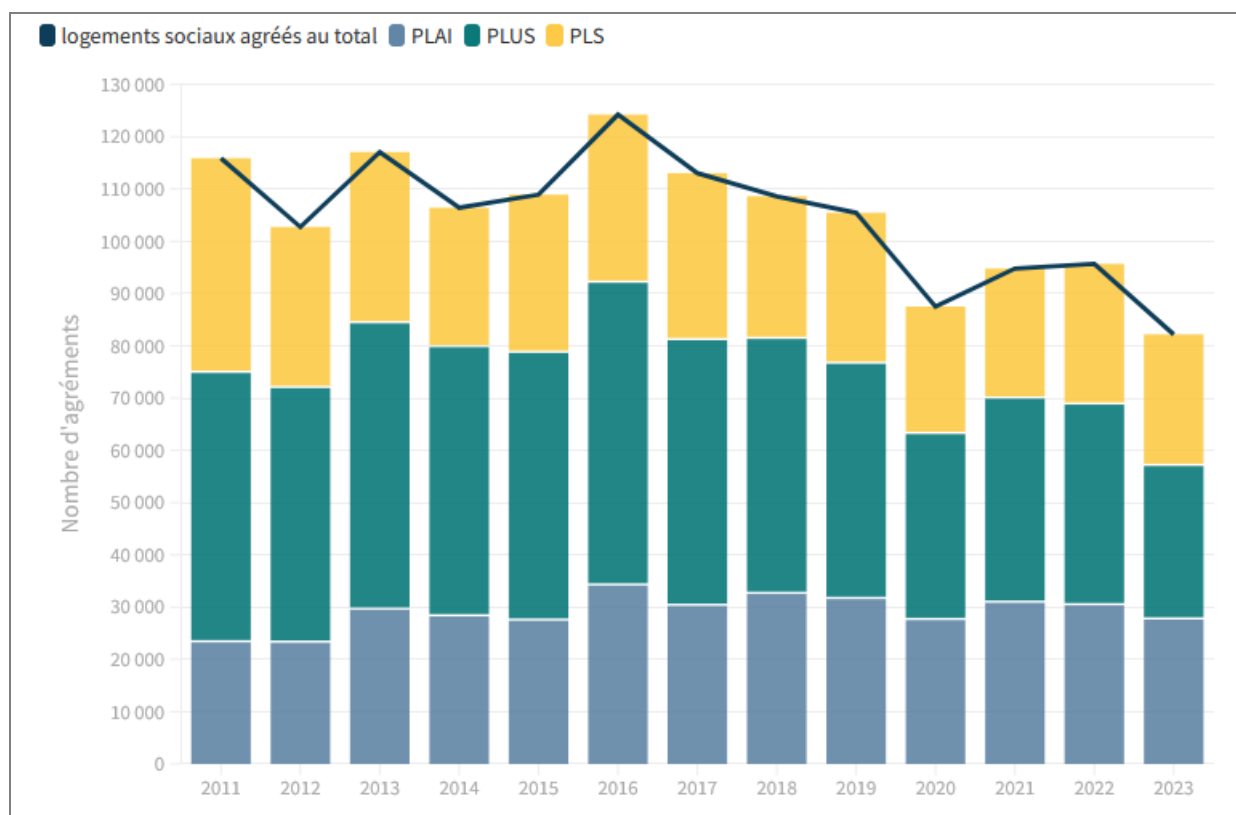
La construction de logements est en forte baisse et les petites typologies souvent à destination des jeunes sont rares. Accompagner la production et la réhabilitation dans le parc dédié de ces logements via des programmations pluriannuelles sera essentiel pour répondre à la crise du logement des jeunes.

- Développer la production de petites typologies de logements sociaux de droit commun

Comme évoqué dans les précédents chapitres, la photographie actuelle du parc social renvoie l'image d'un parc majoritairement constitué de T3 ou de plus grands logements, peu adaptés à la composition familiale des jeunes ménages ou à leurs revenus.

Malgré les difficultés de production rencontrées par le secteur HLM ces dernières années, avec une chute à 82 184 agréments en 2023 contre 124 226 en 2016, il conviendrait d'une part de soutenir l'effort de construction des bailleurs sociaux et, dans une logique de rattrapage, inciter d'autant plus fortement la production de petites typologies, a fortiori celles financées en direction des ménages aux plus faibles ressources (PLAI).

Figure 15 : Evolution des logements sociaux agréés par année et par financement de 2011 à 2023



Source : Fnaf et documents budgétaires, traitement AEF

Au-delà des mauvais résultats globaux, les taux d'atteinte des objectifs par type de produit sont également à surveiller, particulièrement pour les PLAI où la baisse n'est certes « que » de 9 % (27 847 PLAI en 2023 contre 30 576 en 2022) comparée à la baisse globale du nombre d'agrément (-14 %), mais la réalisation reste éloignée de l'objectif programmé avec un taux d'atteinte de 73 % (programmation initiale établie par le FNAP s'élevait à 38 000 PLAI). Le FNAP proposait également comme objectif en 2023, comme en 2022 de consacrer environ 4 % de la programmation de chaque bailleur (en nombre de logements) aux PLAI adaptés, qui peuvent constituer des logements adaptés aux ressources des jeunes.

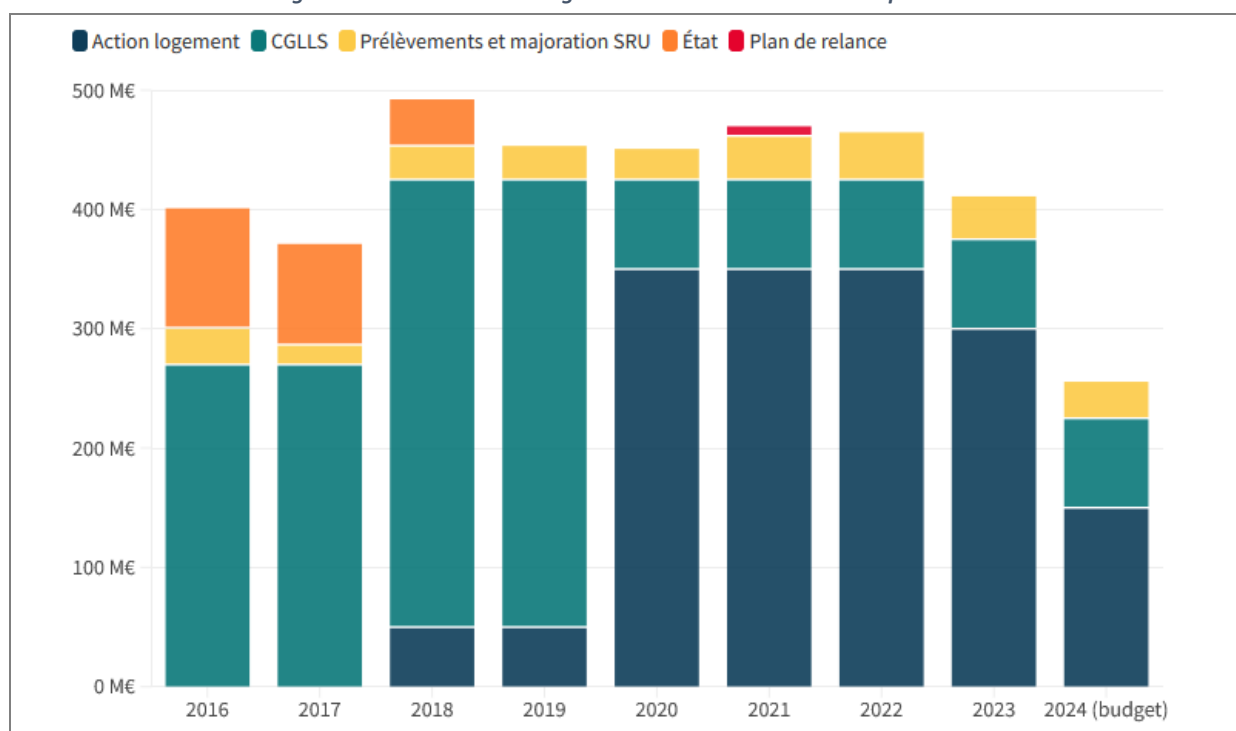
Les régions les plus tendues rencontrent par ailleurs le plus de difficulté à atteindre leurs objectifs de programmation, et certains délégataires des aides à la pierre ont agréés particulièrement peu de logements. Les causes sont partagées par le secteur : hausses des prix du foncier et des coûts de construction, réticence de certains élus ou opposition de certains riverains à la production de logements locatifs sociaux, ralentissement de la production privée dont est dépendante près de la moitié de la production HLM (achat de programmes en Vefa portés par des promoteurs immobiliers), etc. En 2023, la chute du nombre d'agrément de logements sociaux (-14 %) reste toutefois moins importante que la baisse globale des permis de construire (-24 %).

La programmation 2024 a revue à la baisse les objectifs de production par rapport à 2023, avec au niveau national 100 000 agrément de logements sociaux, dont 31 000 PLAI, 43 588 PLUS, et 25 412 PLS. Le débat porte sur l'ambition politique (manquante) que manifeste cette baisse, quand d'autres acteurs préféreraient que l'objectif soit plus proche de la réalité de production attendue (85 000 agrément), afin de répartir les crédits disponibles avec des subventions au logement plus importantes. Ces arguments ont été aussi porté au niveau local, où de nombreux acteurs se sont

mobilisés au sein des CRHH<sup>180</sup>, en rejetant la déclinaison régionale proposée des objectifs, jugée inadéquate face aux besoins identifiés sur le terrain<sup>181</sup>. A noter que pour les PLAI, le FNAP a souhaité fixer un objectif de 31 % dans chaque déclinaison régionale. Les objectifs PLS ont été en revanche plafonnés, dans une limite de 30 % maximum par région. L'objectif PLUS découle de la différence entre l'objectif global et les objectifs PLAI et PLS.

Si l'année 2024 s'annonce à nouveau difficile en termes de production, les inquiétudes se portent sur l'avenir du FNAP et de son financement. Aujourd'hui abondé par les cotisations des bailleurs sociaux via la CGLLS, Action Logement et les prélèvements et majoration SRU, le désengagement progressif d'Action Logement<sup>182</sup> d'ici à 2026 n'est pour le moment suivi d'aucune annonce de réengagement financier de la part de l'État, qui ne contribue plus au FNAP depuis 2019.

Figure 16 : Evolution des budgets et contributeurs du FNAP depuis 2016



Source : Fnap et documents budgétaires, traitement AEF

» **RECOMMANDATION 39** : Renforcer les aides à la pierre, soutenir la production globale de logements sociaux. A partir des analyses de besoins réalisées dans le cadre des PLH, programmer (le cas échéant) et favoriser la production de petites typologies abordables (T1 et T2 financées en PLAI), en bonifiant par exemple le montant de subvention accordé pour ces logements.

<sup>180</sup> Un exemple parmi d'autres en Bretagne : [Ouest-France. \(19 mars 2024,\). En Bretagne, face à la crise du logement, la fronde des professionnels de l'habitat.](#)

<sup>181</sup> Autre exemple avec la mobilisation des acteurs franciliens en 2023 : [Fondation Abbé Pierre, AORIF, AFFIL. Le CRHH d'Ile-de-France vote contre des objectifs de production de logement social au rabais pour 2023, lors de sa séance du 31 mars 2023. Communiqué de presse.](#)

<sup>182</sup> La contribution d'Action Logement au Fnap est passée de 350 millions d'euros en 2022 à 300 millions en 2023 puis 150 millions en 2024, et qui sera nulle à compter de 2025.

- Accompagner la production et la réhabilitation du parc dédié

Si le renforcement de la production d'une offre de droit commun en logement social reste une priorité qui favoriserait un desserrement de l'étau de la crise du logement, une attention particulière est également à apporter au parc de logements spécifiquement dédiés aux jeunes, dont le modèle économique diffère. Cette attention doit s'attacher autant au financement de la construction nouvelle qu'à la réhabilitation du parc ancien.

La production de résidences sociales, dont celles agréées FJT, connaît une partie des difficultés du logement social : cherté du foncier, hausse des coûts de la construction, augmentation des taux d'intérêt, etc.

Le modèle économique des résidences sociales a connu, sur des durées longues, des mutations importantes. A l'investissement, la baisse continue des subventions publiques notamment des collectivités territoriales (plus nuancée pour les EPCI disposant de la délégation des aides à la pierre), et la hausse proportionnelle de la part liée aux emprunts, dans un contexte de hausse des taux, ont ainsi de fortes répercussions.

A ces difficultés propres au logement social, s'ajoutent des particularités liées au cadre réglementaires des résidences sociales : les redevances versées par les (jeunes) ménages logés comprennent un équivalent loyer + charges liées au logement, prises en compte de manière forfaitaire. Les charges locatives, non récupérables, sont revalorisées sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL), qui prend faiblement en compte le poids de l'entretien, de la construction, de l'énergie, des fluides et des services dans ses modalités de révisions. Il en résulte une équation complexe sur la faisabilité des opérations à moyen terme, d'où la demande récurrente de l'Unafop de revenir à un indice composite, compensée par une revalorisation associée de l'APL-foyer. Le modèle économique des résidences sociales est fragilisé par la hausse des prix de l'énergie, par celle du foncier et des matériaux à la construction. Les relations entre bailleur et gestionnaires étant majoritairement établies sur le régime du loyer de transparence, la hausse des taux d'intérêt est répercutée par le bailleur sur le gestionnaire, sans conséquence pour le résident final.

» **RECOMMANDATION 40** : Refondre et conforter le modèle économique des résidences sociales (FJT, résidences sociales pour jeunes actifs, résidences sociales généralistes) afin d'assurer leur pérennité et de faciliter leur développement, notamment en revenant à une indexation des redevances qui prenne en compte l'augmentation des charges locatives et l'évolution de services (ce qui implique une compensation par une revalorisation de l'APL).

Propre au statut d'ESMS du FJT, celui-ci est soumis à une procédure « appel à projet » avant de pouvoir faire l'objet d'une nouvelle implantation sur un territoire. Ce processus apparaît partiellement injustifié pour l'ensemble des acteurs, et tend à ralentir le développement du projet. Aussi, les rapporteurs de l'IGEDD<sup>183</sup> proposaient en 2022 d'établir un dispositif d'appel à manifestation d'intérêt, qui serait articulé à une programmation pluriannuelle afin de permettre aux acteurs de gérer le temps et la complexité du montage des projets et à l'État d'introduire en amont les éléments de cadrage assurant la cohérence avec les besoins et les possibilités de financement (voir recommandations du 2.1.3).

<sup>183</sup> Conseil général de l'environnement et du développement durable. (2022). *Évaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs*. [Recommandation 6 à destination de la DIHAL et de la DGCS]



De plus, les résidences sociales et en particulier les RS-FJT nécessitent des espaces collectifs pour mener à bien leur projet social et socioéducatif. Ces espaces peuvent être difficiles à financer puisqu'ils ne font pas l'objet de lignes de financements dédiés : le montant des aides à la pierre est un montant forfaitaire par logement. Dans le cas des RS-FJT, certaines Caf abondent lors du tour de table financier initial et peuvent fléchir ce financement vers les espaces collectifs ; toutefois, ces subventions se font sur fonds propres et ne sont donc pas systématiques, révélant une certaine hétérogénéité d'un territoire à l'autre.

Le plan Logement d'abord fixe l'ambition de créer 25000 logements en résidences sociales, RS-FJT inclus, sur la période 2023-2027. Dans ce contexte de débats autour de la production et du financement des aides à la pierre, l'une des orientations nouvellement prises en 2023 par le Fnap et applicable en 2024 semble de nature à favoriser l'émergence de produits spécifiques tels que les résidences sociales et RS-FJT : « Afin d'accompagner la mise en œuvre des objectifs de développement de résidences sociales et de pensions de famille inscrits dans le plan Logement d'abord 2, il est proposé de mobiliser 22 millions d'euros pour soutenir ces produits. Cette enveloppe permettra d'accorder un bonus de 3 250 € par logement aux 6 755 pensions de famille et résidences sociales programmées pour l'année 2024. Ce bonus est cumulable avec les montants forfaitaires décidés localement ».

S'il est encore tôt pour évaluer les effets de cette mesure, elle va dans le sens des recommandations émises par l'IGEDD, qui préconisait en 2022 de renforcer les aides à la pierre pour faciliter le tour de table financier à l'investissement et stabiliser les futurs budgets de fonctionnement : plus les subventions apportées dans l'investissement à la production sont importantes, plus le recours à l'emprunt est réduit et moins son remboursement ne pèse dans le budget de fonctionnement du gestionnaire, qui en assume *in fine* la charge (par le loyer ou la redevance qu'il verse à l'organisme HLM propriétaire).

» **RECOMMANDATION 41** : Poursuivre les incitations à la production de nouvelles résidences sociales en renouvelant - voire en renforçant - l'enveloppe dédiée du Fnap mise en place pour 2024 attribuant un bonus aux montants d'aides à la pierre pour la création de logements en résidences sociales, au moins pendant toute la durée du plan Logement d'abord 2.

La question du financement des réhabilitations n'est pas davantage aisée. Si le parc des résidences sociales est relativement récent, une part significative des FJT est ancienne et nécessite des travaux de performance énergétique ainsi que, très fréquemment des restructurations globales du bâti. C'est notamment le cas là où l'offre est constituée majoritairement de chambres et ne comportent ni sanitaires ni kitchenette au sein du logement. Même ancien, ce parc est dans sa quasi-totalité conventionné ce qui, du fait des règles de financement, ne le rend accessible qu'à la PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) ou au PAM (Prêt à l'amélioration distribué par la Banque des Territoires), dont les niveaux restent très nettement insuffisants pour réaliser des réhabilitations d'ampleur. Il peut d'ailleurs en résulter que des opérations nouvelles apparaissent souvent plus aisées à équilibrer que la réhabilitation des anciennes.

De plus, le processus de réhabilitation d'un foyer implique une multiplicité d'acteurs : il est donc essentiel de pouvoir s'inscrire dans une lisibilité et prévisibilité de la politique publique et des financements. De la même manière que pour les aides à la pierre qui concernent la production de l'offre (construction neuve ou acquisition-amélioration), les crédits dédiés à la rénovation thermique ou restructuration lourde des résidences sociales sont inclus dans les financements du logement social,

sans faire l'objet de ligne de financement dédié. S'agissant des FJT, l'IGEDD<sup>184</sup> préconise d'établir un état des lieux partagé de l'état du parc, aujourd'hui partiellement documenté. Si l'Unhaj et l'Unafo ont entrepris ce travail dès 2023 et recourent les données collectées avec les bailleurs HLM concernés (en tant que propriétaires de ces résidences, particulièrement les données concernant les étiquettes énergétiques des bâtiments et le positionnement de ces résidences gérées dans la stratégie patrimoniale de ces bailleurs), les enveloppes existantes ne suffiront pas à répondre aux besoins identifiés. En effet, réclamée de longue date par l'USH, une enveloppe d'1,2 milliard d'euros avait été promise par le ministre en charge du Logement en 2023 pour 3 ans (2024-2026), avec un déploiement de 400 millions annuels. Insuffisante pour couvrir l'entièreté des besoins du secteur, l'enveloppe 2024 a par ailleurs fait l'objet d'un gel de crédit à l'été, puis un report des crédits censés être engagés en 2024 sur l'année suivante, générant en fin de gestion un ajustement nécessaire de 50 millions pour tout de même pouvoir assurer le financement des dossiers retenus en 2024.

Le parc des foyers et résidences sociales connaît par ailleurs une usure plus importante que celui des autres logements : la forte rotation des personnes dans les logements, croisée avec leur petite taille tend à les dégrader plus rapidement. A l'instar de ce qui a été réalisé en faveur des Foyers de Travailleurs Migrants, une réflexion sur un plan spécifique pour les FJT serait sans doute nécessaire, notamment pour permettre la possibilité de refinancer plus aisément les opérations sur la base des financements de l'acquisition/amélioration.

Dans ce contexte contraint financièrement, et alors qu'ils sont fortement mobilisés pour tenir les engagements fixés par la loi Climat et Résilience dans le logement familial classique, les organismes Hlm ont besoin d'une programmation et de financements dédiés pour la rénovation du parc de résidences sociales et FJT.

» **RECOMMANDATION 42** : Etablir un diagnostic partagé des besoins des FJT en matière de rénovation thermique et/ou de restructuration lourde du parc. Planifier des moyens financiers dédiés, à l'instar du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM).

#### Pour les résidences universitaires et étudiantes

Les Crous, les organismes de logement social et autres gestionnaires de résidences pour étudiants conventionnées, sont impliqués tout au long de la chaîne de production du logement étudiant. Plusieurs rapports récents documentent les difficultés de production et de réhabilitation rencontrées pour les résidences universitaires<sup>185</sup> et étudiantes<sup>186</sup>. Un nouveau plan gouvernemental annoncé fin 2023 (voir ci-après) permet de fixer de nouveaux objectifs en matière de développement et les moyens pour y parvenir.

Si une partie des difficultés de production est commune à l'ensemble de la production sociale actuelle, la question du foncier reste au cœur des discussions partenariales entre l'État, les universités, les collectivités, les CROUS et les organismes de logement social.

<sup>184</sup> [Conseil général de l'environnement et du développement durable. \(2022\). Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs. Recommandation 1. \(DHUP\) Mobiliser les réseaux UNHAJ, UNAFO et USH pour réaliser une évaluation des besoins de rénovation du parc des FJT](#)

<sup>185</sup> [IGESR. \(2023\). Le réseau CNOUS - CROUS : points forts, points faibles et évolution possible du modèle.](#)

<sup>186</sup> [Assemblée nationale. \(2021\). Rapport d'information de la commission des affaires économiques sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs. Rapport d'information n°4817.](#)

Le réseau des Crous souhaite étudier la possibilité de participer en partenariat avec des bailleurs sociaux à la création de résidences jeunes (et non seulement étudiantes) qui permettent une mixité de publics entre étudiants et jeunes actifs (dont alternants). Les Crous sont sollicités sur ce sujet, notamment dans le cadre de jeunes actifs relevant des métiers de l'enseignement qui éprouvent de grandes difficultés pour se loger dans les villes à forte pression locative. Ce public cible pourrait s'élargir aussi à la sphère des métiers de la santé en lien avec les sites hospitaliers. Cependant, les Crous ne bénéficient pas actuellement de la possibilité, ouverte aux bailleurs sociaux par l'article L.353-22 du Code de la construction et de l'habitation, de créer des logements à destination des jeunes actifs. C'est à ce titre qu'il sera recherché une alliance stratégique avec certains bailleurs pour réaliser ce type de résidence.

A ce sujet, le CNOUS et l'USH ont signé en novembre 2024, une convention de partenariat, visant à réaffirmer les engagements communs, pour agir collectivement sur le développement et la rénovation de l'offre de logement, à destination des étudiants. Cette convention vise également à valoriser les montages innovants comme les résidences mixtes étudiant – jeunes actifs. Ce partenariat va permettre de soutenir les CROUS et les organismes Hlm, pour accompagner le développement de milliers de logements étudiants abordables supplémentaires, sur des terrains identifiés par l'Etat et les collectivités locales.

Le savoir-faire combiné des CROUS et des organismes HLM est indispensable, pour accompagner ces projets, parfois complexes, à la fois sur de la production nouvelle, mais également des projets de restructuration, réhabilitation, surélévation ou même de constructions modulaires.

Le rapport des députés Lioger et Corceiro proposait également de réfléchir plus largement sur les modalités du financement des opérations de logement étudiant. En effet, le financement en prêt locatif social (PLS), qui constitue aujourd'hui la norme hors Île-de-France, ne peut suffire pour relancer durablement la production de logements étudiants. Les niveaux de loyers ciblés ne correspondent pas aux ressources de la plupart des étudiants, et il en résulte une difficulté des bailleurs à équilibrer les opérations. Le PLS n'étant pas un prêt subventionné, le bailleur bénéficie uniquement des aides fiscales qui accompagnent ces prêts, certes utiles mais qui ne permettent pas systématiquement l'équilibre. C'est la raison pour laquelle, en Île-de-France, les opérations peuvent être financées en prêt locatif à usage social (PLUS) (à titre d'exemple, voir programmation Fnap 2024).

L'expérimentation, lancée en 2021 du financement en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) des résidences universitaires destinées aux étudiants boursiers en Île-de-France était souhaitée par les rapporteurs.

» **RECOMMANDATION 43 :** Evaluer l'expérimentation francilienne du financement en PLAÎ de résidences universitaires (en termes de montage financier mais aussi de retour d'expérience sur la vie de la résidence et le bien être des étudiants ; le cas échéant, réfléchir à des moyens dédiés d'accompagnements qui pourraient être nécessaires pour accompagner ces étudiants) ; définir l'opportunité d'une ouverture du financement des résidences universitaires en PLUS sur le territoire hors-IDF.

» **RECOMMANDATION 44 :** En s'appuyant sur les documents locaux de programmation, définir des objectifs de production sociale nouvelle pour les étudiants, à l'échelle régionale, voire départementale, en impliquant les collectivités, les Crous, les universités et les organismes de logement social et en s'appuyant sur les fonciers de l'Etat disponibles.

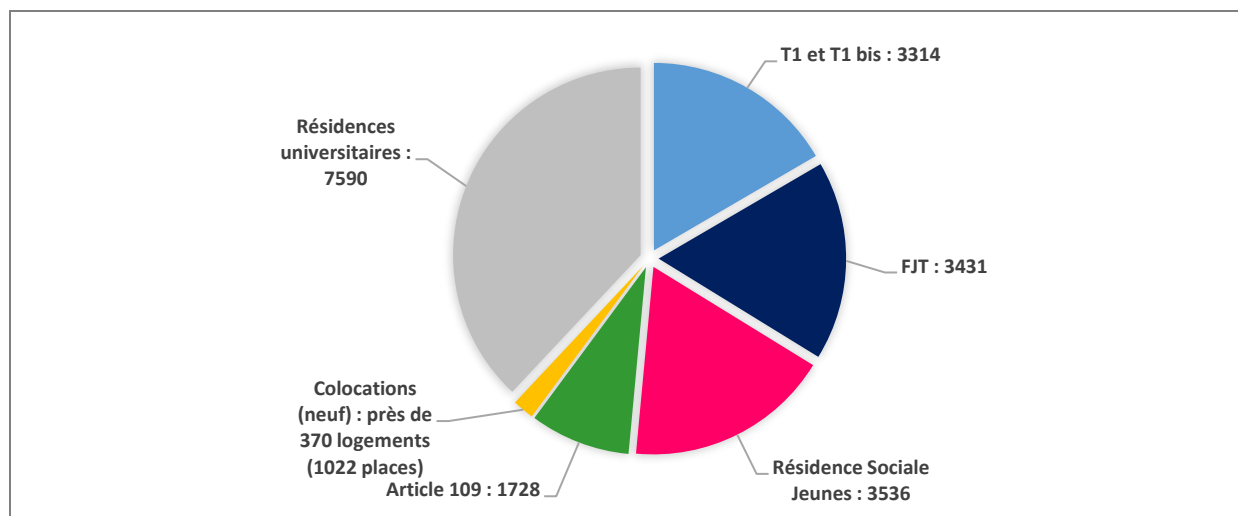
» **RECOMMANDATION 45 :** Rendre visible l'ensemble de l'offre sociale à destination des étudiants, en lien notamment avec les collectivités, organismes de logement social et gestionnaires tout en favorisant les partenariats et passerelles entre les différents gestionnaires spécialisés.

### L'effet levier des subventions à l'investissement

En ce qui concerne le modèle économique des résidences sociales et RS-FJT en particulier, plus le taux de subvention mobilisé pour financer l'investissement est élevé, plus le recours à l'emprunt est réduit. L'emprunt, généralement contracté auprès de la Caisse des dépôts et d'Action Logement en complément par le bailleur est ensuite répercuté sur le locataire (gestionnaire bien souvent associatif de la résidence) via le loyer (ou redevance) versé. Ainsi, plus le recours à l'emprunt est faible, plus le budget de fonctionnement de la résidence s'en trouve allégé. Le rapport de l'IGEDD<sup>187</sup> souligne par ailleurs l'effet levier considérable de tels financements, au regard des difficultés de bouclage des tours de tables financiers actuels. Tout « coup de pouce » permettant de mieux subventionner l'opération est alors bienvenu.

Durant la période 2018-2022, et plus encore en 2021 et 2022, la production de logements dédiés aux jeunes a bénéficié de coups de pouce en prêts et subventions par Action Logement, avec notamment sur la dernière période 65 millions de subvention pour des logements financés en PLAI ou PLUS (LLTS ou LLS dans les DROM), dans des structures collectives (FJT, RS avec projet social « jeunes »), résidences universitaires, résidences jeunes ou logements jeunes en diffus (agréés au titre de l'article 109 de la loi Elan). Ainsi, la subvention forfaitaire au logement pouvait s'élever de 7000 € en zones A et A bis, à 5000€ en zone B1 et à 3000 € en zones B2 et C. D'après Action Logement, ce coup de pouce à l'investissement a permis de financer au global près de 20 000 logements fléchés « jeunes ».

*Figure 17 : Répartition par catégorie des logements fléchés « jeunes » financés en 2021 et 2022*



*Source : Audition de Nadia BOUYER, Directrice générale d'Action Logement, lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 avril 2024*

En l'absence de renouvellement ou de financement pouvant s'y substituer, la production de nouveaux logements dédiés aux jeunes marque le pas, pour les mêmes raisons que l'ensemble du secteur de la construction de logements sociaux (coût du foncier, hausse des coûts de construction, affaiblissement des capacités d'investissement des bailleurs depuis 5 ans, etc.).

» **RECOMMANDATION 46 :** Inciter les financeurs tels qu'Action Logement ou les collectivités territoriales à subventionner à l'investissement (plutôt qu'au fonctionnement) les projets de logement dédiés aux jeunes, afin d'accélérer le montage financier du projet et d'en assurer un fonctionnement plus pérenne.

<sup>187</sup> Conseil général de l'environnement et du développement durable. (2022). *Évaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs*.

- Définir un cadre structurant de programmation pluriannuelle

La production de logement ne peut se dérouler que sur un temps long, nécessitant de la prévisibilité et de la stabilité en matière de contexte financier pour que l'ensemble de la chaîne d'acteur puisse se positionner et œuvrer dans le même sens.

Les acteurs du champ de l'hébergement et du logement accompagné sollicitent une loi de programmation pluriannuelle visant à assurer les moyens nécessaires à la création de 10 000 solutions d'hébergement supplémentaires, aux objectifs du plan Logement d'abord 2 et notamment les 25 000 logements en résidences sociales dont FJT, à la production de 200 000 logements sociaux par an dont 80 000 PLAI. En tout état de cause, si le nombre de logements nécessaires prête toujours le flanc à la critique, les faibles niveaux de production actuels seront difficiles à rattraper.

**Tableau 5 : Compilation des données régionales de programmation annuelle du Fnaf en 2024 pour les logements étudiants et en résidence sociale, et de la programmation définie par le plan Logement d'abord 2 pour la période 2023-2027**

	FNAP - Objectifs 2024 en matière de logement « étudiant » (en nombre de logements)	FNAP - Objectif 2024 résidences sociales (en nombre de logements)	LDA 2 - Agréments PLAI à délivrer pour des RS généralistes ou FJT – cible 2023-2027 (en nombre de logements)
Auvergne – Rhône-Alpes	1000	580	2900
Bourgogne-Franche-Comté	100	140	700
Bretagne	300	120	600
Centre-Val-de-Loire	150	80	400
Corse	0	15	200
Grand Est	300	320	1600
Hauts-de-France	500	300	1500
Ile-de-France	3400 (dont 1020 en PLUS)	1500	7500
Normandie	100	100	500
Nouvelle Aquitaine	700	400	2000
Occitanie	600	400	2000
Pays-de-la-Loire	350	300	1500
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	500	500	2500
<b>Total</b>	<b>8000</b>	<b>4755</b>	<b>25000</b>

Source : FNAP : programmation des aides à la pierre 2024, sous-objectifs en matière de logement à destination des étudiants financés en PLS (PLUS, à titre exceptionnel) et sous-objectifs en résidences sociales (dont RS-FJT) financés en PLAI ou PLAI adapté ; programmation quinquennale de production de résidences sociales (dont RS-FJT) dans le deuxième volet du plan Logement d'abord, source : lettre-circulaire du 5 septembre 2023 portant sur la mise en œuvre du LDA2.

Le Fonds national des aides à la pierre est défini comme une instance de discussion, de réflexion et de décision sur la définition et la programmation des crédits consacrés aux aides à la pierre. Le rôle du conseil d'administration du FNAP<sup>188</sup> est notamment de :

- Déterminer le montant des nouvelles opérations à engager : les nouvelles autorisations d'engagement ne sont plus fixées par la loi de finances (hors contribution de l'État), mais par le FNAP ;
- Définir la programmation du montant de ces nouveaux engagements à mettre en œuvre au niveau local par les services de l'État ;
- Répartir par actions et par régions les différents crédits.

Ainsi, à titre informatif concernant la programmation en cours pour l'année 2024, le FNAP a fixé des objectifs régionaux pour la production de logements étudiants et de logements en résidence sociale (qui comprennent les FJT). Les objectifs régionaux font l'objet d'une programmation plus fine à l'échelle infra-régionale, programmation alors débattue au sein de chaque CRHH.

Il revient également à l'Etat de coordonner les programmations liées aux différents plans impulsés au niveau national, particulièrement les objectifs du plan Logement d'abord 2 portants sur la production de résidences sociales sur la durée du plan, tels qu'inscrit dans la lettre-circulaire du 5 septembre 2023. Au-delà de la nécessaire coordination, l'enjeu réside dans la mise en cohérence et la pérennité des financements dans la durée, le Fnap faisant l'objet d'une programmation annuelle quand les différents plans visent à proposer une projection pluriannuelle.

» **RECOMMANDATION 47** : Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Cnaf notamment) ; assurer la cohérence et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant une programmation pluriannuelle.

<sup>188</sup> [Décret n° 2016-901 du 1er juillet 2016 portant création du Fonds national des aides à la pierre.](#)

### 3.1.2- Vers un statut de bailleur privé ?

- Un parc locatif privé majoritairement détenu par des ménages

Le parc locatif privé loge 24,5 % des ménages, avec une forte surreprésentation des jeunes parmi ces ménages : 70,2 % des moins de 25 ans s'y logent et 51,6 % des 25-30 ans (voir partie 2.1.1).

Ce parc est réparti sur l'ensemble du territoire<sup>189</sup> dans les grandes agglomérations comme dans les territoires ruraux très peu ou peu denses<sup>190</sup>, où 18,5 % des ménages occupent un logement locatif privé contre 5,3 % pour le parc locatif social, qui reste plus concentré dans les agglomérations<sup>191</sup>.

Le parc locatif privé est majoritairement détenu par des ménages, à hauteur de 95,3 % du parc en 2022<sup>192</sup>. Les investisseurs institutionnels représentent une faible part de ce marché locatif, et privilégient par ailleurs l'acquisition et la gestion d'immeubles entiers, situés dans les (plus) grandes agglomérations afin de modérer les coûts de gestion associés à cette classe d'actifs, en concurrence directe avec l'immobilier tertiaire et les obligations de leur portefeuille<sup>193</sup>. Ces investisseurs (excepté Action Logement et CDC Habitat) semblent privilégier les résidences gérées (étudiantes, sénior, de tourisme, d'affaire, etc.) du fait d'un environnement réglementaire a priori moins contraignant.

D'après l'Insee<sup>194</sup>, « en 2017, 58 % des ménages résidant en France sont propriétaires d'au moins un logement, que ce soit leur résidence principale ou un autre logement. Au total, ils possèdent 28,4 millions de logements (maisons ou appartements) en nom propre ou via une société civile immobilière (SCI). Pour l'essentiel, soit ils les occupent en résidence principale ou secondaire, soit ils les mettent en location. La majorité des ménages propriétaires ne possèdent qu'un logement (34 % de l'ensemble des ménages). En revanche, 7,3 millions de ménages sont propriétaires, seuls ou en commun avec un ou plusieurs autres ménages, de deux logements ou plus : ces ménages multipropriétaires représentent 24 % des ménages résidant en France. Ils se distinguent des propriétaires d'un seul logement par leurs caractéristiques sociodémographiques et l'usage fait des logements, bien qu'ils constituent eux-mêmes un groupe hétérogène ».

La propriété des logements en location est très concentrée : les ménages propriétaires d'au moins 5 logements représentent 3,5 % des ménages, mais détiennent 50 % des logements en location possédés par des particuliers. Ces ménages possèdent à eux seuls 37 % des logements situés dans le centre des grandes villes, contre 24 % sur l'ensemble du territoire. Le nombre de logements possédés augmente avec le niveau de vie : 41 % des ménages multipropriétaires appartiennent aux 20 % les plus aisés.

<sup>189</sup> D'après le rapport du Compte du logement 2022, MTECS / CGDD / SDES, au niveau national : 57,2 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants, 24,5 % sont situées dans le locatif privé et 18,3% dans le locatif social.

<sup>190</sup> Au sens des catégories du rural de l'Insee : depuis 2020, les espaces ruraux se définissent par leur faible densité de population et non plus en complément des espaces urbains.

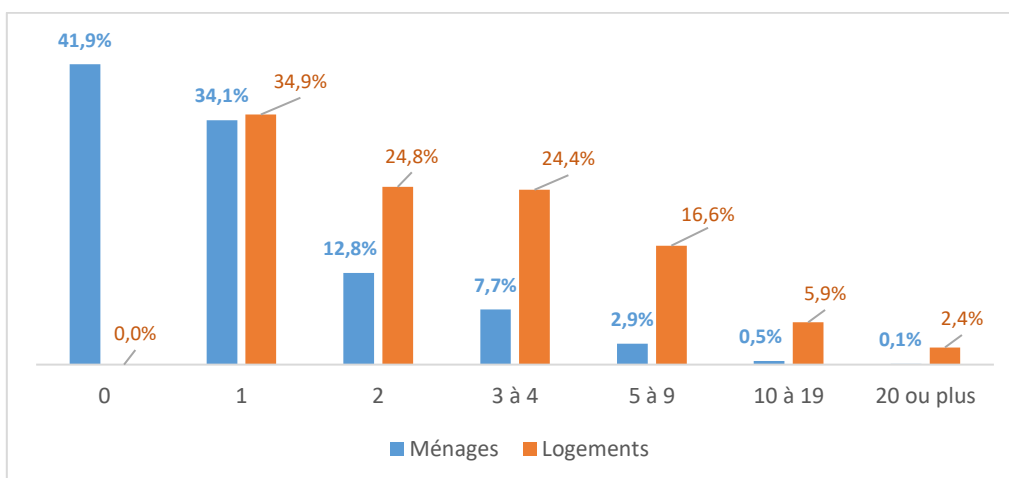
<sup>191</sup> Dans les territoires urbains denses, le poids des propriétaires occupants baisse à 42,8% des résidences principales, le locatif privé y est plus représenté, à hauteur de 33,2% des résidences principales et le locatif social également, à hauteur de 21,6% des résidences principales

<sup>192</sup> Insee, France, portrait social Édition 2021

<sup>193</sup> CNH. (2023). Redynamiser le locatif privé

<sup>194</sup> Insee, France, portrait social Édition 2021

Figure 18 : Répartition des ménages et des logements selon le nombre de logements possédés



Note : la part des logements possédés par chaque groupe de ménages est calculée en rapportant le nombre de logements distincts concernés au nombre total de logements possédés par les ménages. Lorsqu'un logement est possédé par des ménages appartenant à des groupes différents, il est comptabilisé une fois dans chaque groupe, les parts ne s'additionnent donc pas.

Lecture : 2,9 % des ménages possèdent 5 à 9 logements. Ces ménages sont propriétaires de 16,6 % des logements possédés par des ménages.

Champ : ménages résidents et logements situés en France et possédés par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou via une société civile immobilière.

Source : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2017 ; DGFIP, fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic) 2017 ; Registre du commerce et des sociétés.

- La crainte d'un désengagement des propriétaires privés de la mise en location de leurs logements

Plusieurs facteurs font craindre aux professionnels de l'immobilier un désengagement d'une partie des bailleurs, ce qui provoquerait une baisse de l'offre locative (attrition, entraînant un risque de concurrence accrue entre les locataires) et un déséquilibre sur le marché locatif (hausse des loyers dans les marchés les plus tendus).

Plusieurs facteurs réglementaires et conjoncturels se cumulent et pourraient tendre à un désengagement effectif des propriétaires bailleurs :

- L'interdiction progressive de location des passoires thermiques du fait de l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience.

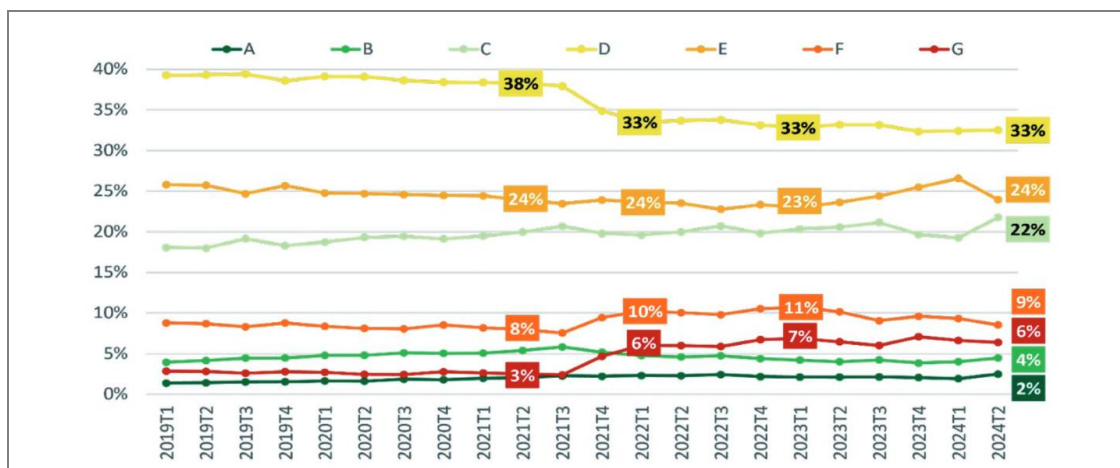
La réalisation des travaux nécessaires à une amélioration de la performance énergétique pour l'atteinte d'une étiquette minimale D peut entraîner des coûts de travaux importants, qui ne sont pas amortissables pour le propriétaire et amputent le rendement locatif. Au-delà des considérations économiques, la réalisation de travaux en immeuble collectif géré en copropriété peut entraîner des difficultés d'ordre juridique ou technique.

Face à ces difficultés pour atteindre les normes environnementales, certains propriétaires pourraient préférer vendre leur bien. En septembre 2022, un sondage réalisé par la FNAIM auprès de ses adhérents pour évaluer les intentions des propriétaires bailleurs de logements classés F ou G révélait que moins d'un tiers d'entre eux choisissait de rénover leur bien ; plus d'un quart (26 %) entendaient vendre leur bien ; 6 % opteraient pour la location de courte durée.



Les observations des notaires témoignent d'une hausse du nombre de ventes de logements énergivores (étiquettes F et G) depuis 2021, alors que ces logements représentent toujours une part importante des ventes au premier semestre 2024, selon une tendance similaire à celle de l'année 2023, après une forte hausse en 2022, qui s'est ensuite amoindrie.

Figure 19 : Part des ventes de logements anciens selon l'étiquette énergie en France métropolitaine (hors Corse)<sup>195</sup>



Source : Bases de données des notaires de France BIEN et Perval, octobre 2024

Depuis la création de l'étiquette énergie du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) en 2006, sa fiabilité a souvent été remise en question, donnant lieu à plusieurs révisions de son mode de calcul. La dernière date de juillet 2024 et concerne les logements de moins de 40 m<sup>2</sup> : dans l'objectif de mieux refléter les spécificités des petites surfaces, les seuils ont fait l'objet d'une adaptation<sup>196</sup> ; toutefois, ces mesures ne font sortir qu'artificiellement ces logements de la catégorie des « passoires thermiques » (classes F et G) afin de lever l'interdiction à la location<sup>197</sup> prévue pour ces logements et de laisser du temps aux propriétaires d'envisager leur rénovation<sup>198</sup>. Le DPE demeure un outil essentiel pour les propriétaires afin d'anticiper les travaux nécessaires pour améliorer l'efficacité énergétique de leur logement. Dans un contexte de baisse du nombre de transactions de logements anciens depuis septembre 2021, suivi d'une contraction des prix depuis le début de l'année 2023, l'étiquette énergie du DPE semble avoir un impact toujours plus important sur les prix des logements<sup>199</sup>.

- La brutale hausse des taux d'intérêt en 2022 et 2023 après plusieurs années de crédits particulièrement accessibles a contribué à ralentir le rythme des ventes immobilières, rendant le marché moins fluide (voir partie 3.1.3). Par effet de cascade, la chute des ventes a conduit à une baisse importante des mises en location, spécifiquement des locations nues de longue durée<sup>200</sup>.

<sup>195</sup> Notes de conjonctures immobilières

<sup>196</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049446315>

<sup>197</sup> Selon l'étiquette énergie du DPE, certains biens ne pourront plus être mis en location : à partir de 2025 pour les classes G, 2028 pour les classes F et 2034 pour les classes E. Les logements les plus énergivores (catégorie G+) sont déjà concernés par l'interdiction de location depuis 2023.

<sup>198</sup> Note de conjoncture immobilière, octobre 2024.

<sup>199</sup> ibid

<sup>200</sup> Assemblée Nationale, Annaïg Le Meur, proposition de réforme de la fiscalité locative, mai 2024

- L'envolée du nombre de locations de tourisme, largement due au déploiement ces dernières années de plateformes numériques, a également été alimentée jusqu'à récemment par une exemption de l'application du calendrier de la loi Climat et résilience en matière d'interdiction de location des passoires thermiques. Depuis la promulgation de la loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme<sup>201</sup>, ces locations sont soumises aux mêmes obligations, et leur régime fiscal a été revu, tendant vers un alignement sur celui de la location de longue durée. Dans certains territoires dits « touristiques »<sup>202</sup>, les locations de tourisme aggravent les difficultés de logements de certaines populations, y compris les jeunes.

En 2022, une mission interministérielle<sup>203</sup> s'est concentrée sur l'évaluation des tensions sur les marchés du logement dans les zones touristiques (hors métropoles), cherchant à identifier des dispositifs de lutte contre l'éviction dont sont victimes certains ménages actifs, notamment les moins aisés, pour accéder à une résidence principale sur ces territoires tendus. En synthèse, la mission conclut que :

*« le développement particulièrement rapide des plateformes numériques d'intermédiation et/ou de transaction a conduit de son côté à une explosion des locations de courte durée et fait émerger de nouveaux besoins et de nouvelles offres, en concurrence avec les marchés plus traditionnels de l'hébergement touristique. Les études économiques démontrent que le développement rapide des locations de meublés de tourisme accentue les déséquilibres sur les marchés locaux du logement. Pour le locataire, la location meublée est beaucoup plus compétitive que l'hébergement touristique classique sur le plan du prix à la nuitée et au mètre carré par personne, aussi bien pour une personne seule qu'une famille, l'absence des prestations associées à l'hôtellerie ou aux chambres d'hôtes pouvant être préférée à la possibilité de prendre les repas sur place. Cela a conduit à rendre accessible de nouvelles destinations et accroître leur fréquentation. Pour le propriétaire, l'intérêt de cet usage est particulièrement élevé du fait de sa rentabilité, d'une fiscalité attractive, d'une flexibilité de la jouissance du bien, avec moins de risques associés. Les plateformes d'intermédiation numérique comme Airbnb ou Abritel ont facilité la création de revenus complémentaires pour les bailleurs et encouragé une gestion plus active de leur patrimoine immobilier, qui peut être déléguée à des sociétés de services spécialisées. Cette double dynamique intensifie la concurrence des usages des locaux d'habitation et conduit d'une part à une réduction de l'offre de résidences principales en zones tendues et d'autre part entretient l'augmentation des prix de l'immobilier d'autant plus que l'offre de logement est par construction inélastique à court terme ».*

- Une fiscalité locative complexe, faisant cohabiter différents régimes d'imposition entre location nue et meublée, sans réelle justification économique ou juridique. Une mission confiée à la députée Annaïg Le Meur par Elisabeth Borne alors Première ministre, restituée à l'été 2024<sup>204</sup>, avait justement pour objet de cerner les évolutions possibles en matière de fiscalité locative : « Le cadre fiscal actuellement en vigueur, (...) semble à la fois excessivement complexe et déséquilibré, en traitant différemment des situations comparables issues de la même activité et en favorisant largement certains types de location par rapport à d'autres. La première distinction concerne la déclaration des revenus locatifs, différente selon que ces revenus sont issus d'une location nue, imposés en revenus fonciers, ou d'une location

<sup>201</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050612711>

<sup>202</sup> Ces territoires ne font pas l'objet d'une définition claire en droit positif ; les études réalisées se basent sur un faisceau d'indices liés à la nature des activités économiques qui y sont exercées, aux tensions immobilières à l'achat comme à la location, et aux caractéristiques du parc de logements local, en particulier la densité élevée des résidences secondaires pour définir le caractère touristique de ces territoires.

<sup>203</sup> [Rapport de l'IGF, IGEDD, IGA. \(2022\). Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental.](#)

<sup>204</sup> [Assemblée Nationale. \(2024\). Annaïg Le Meur. Propositions de réforme de la fiscalité locative.](#)

meublée, revenus imposés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les régimes simplifiés dits « micro » permettent des abattements forfaitaires sur les revenus à des taux plus élevés pour les meublés que pour la location nue, et les seuils du régime micro sont beaucoup plus élevés pour les meublés. Les régimes d'imposition au réel permettent l'amortissement du bien s'il est meublé, mais pas s'il est nu et le régime des plus-values en cas de cession est aussi plus favorable pour les meublés. On arrive ainsi, dans certaines situations, à ce que les revenus locatifs tirés d'une location en meublé soient totalement exonérés d'impôt ». D'après les chiffres fournis par la mission, le nombre de contribuables déclarant des revenus issus de la location meublée a augmenté de 52,4 % en cinq ans (entre 2017 et 2021, revenus locatifs en BIC), contre une baisse de 0,2 % pour la location nue, illustrant l'attrait de la niche fiscale de la location meublée non professionnelle, dont le rendement locatif est par ailleurs supérieur (surtout pour les locations de courte durée) et le cadre juridique plus souple dans la relation bailleur-locataire. Selon la députée, « On peut cependant considérer que la fiscalité n'a pas à encourager tel type de location par rapport à tel autre, et devrait rester neutre en traitant les locations nues et meublées dans un même régime, aussi bien pour le régime micro simplifié que pour le régime au réel. Il y a en revanche un objectif de politique publique à encourager la location de longue durée, qui permet de donner une résidence principale à des familles, avec également des segments de loyers accessibles pour des publics défavorisés qui ne peuvent pas tous entrer dans le parc social ».

- Des dispositifs fiscaux incitatifs, peu pérennes, aux effets limités : plusieurs dispositifs à destination des bailleurs privés sont mis en place et renouvelés depuis plusieurs années, sans pleinement parvenir aux objectifs quantitatifs espérés. Le groupe de travail du CNH citait pour exemple le « Denormandie dans l'ancien »<sup>205</sup> ou le Loc'avantages<sup>206</sup> (voir encadré en page suivante), parmi les dispositifs aux caractéristiques réglementaires jugées trop restrictives pour être attractives<sup>207</sup>. Ces dispositifs fiscaux incitatifs, tels qu'également le Pinel, sont dérogatoires du droit commun et peuvent faire l'objet d'évolutions régulières lors des discussions budgétaires annuelles : de ce fait, ils apportent une visibilité limitée pour les investisseurs.

<sup>205</sup> Le « Denormandie dans l'ancien », dispositif visant à promouvoir la rénovation énergétique des logements en centre-ville, n'avait bénéficié qu'à 881 ménages en 2022, 606 ménages en 2021, 245 en 2020. Source : DGFIP, jaune budgétaire du PLF 2024 cité par le GT CNH « redynamiser le parc privé », décembre 2023.

<sup>206</sup> Nombre de logements ayant bénéficié du dispositif Loc'Avantages en 2022 :

	Conventionnement avec travaux	Conventionnement sans travaux	Primes pour intermédiation locative
Objectifs 2022	5638	/	2500
Réalisé 2022	4908	4777	1762

Source : comité des partenaires Loc'Avantages, cité par le GT CNH « redynamiser le parc privé », décembre 2023

<sup>207</sup> CNH. (2023). Redynamiser le locatif privé.

**Encadré 24 : Le dispositif Loc'Avantages**

« Loc'Avantages » est un dispositif fiscal entré en vigueur le 1er janvier 2022, succédant à différents dispositifs tels que Scellier, Borloo ou encore Cosse « Louer abordable ». La loi de finances pour 2022 prévoit l'application de cette réduction d'impôt jusqu'au 31 décembre 2024. Aucune prorogation du dispositif ou nouveau dispositif ne sont actuellement prévus. Pour de nombreux acteurs et parlementaires, la massification attendue du dispositif Loc'Avantages se fait attendre et apparaît freinée par les paramètres actuels du dispositif, jugés trop complexes.

Loc'Avantages permet aux propriétaires bailleurs privés qui concluent une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) d'obtenir une réduction d'impôt. En contrepartie, ces propriétaires louent leur logement non meublé à un loyer abordable à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds définis par l'Anah, pendant la durée du conventionnement (6 ans minimum).

Plus le loyer est réduit par rapport au niveau du marché local, plus la réduction d'impôt est importante. Il existe ainsi trois types de conventionnement selon le loyer à appliquer et les ressources maximales dont dispose le locataire : intermédiaire (Loc1), social (Loc2) et très social (Loc3). Le propriétaire peut également recourir à une intermédiation locative, qui consiste en l'intervention d'une association agréée par l'État dans la relation entre le propriétaire bailleur privé et le locataire, la réduction d'impôt est bonifiée de cinq points et s'accompagne de primes complémentaires. L'association a pour rôle d'accompagner le locataire et le propriétaire dans le cadre de leurs rapports locatifs (vérification de l'assurance du locataire, gestion des sinistres et des impayés ou encore engagement des procédures prévues en cas de défaillance du locataire). L'association peut également proposer un accompagnement social adapté au locataire.

A partir de ces constats particulièrement alarmants, les acteurs du secteur s'accordent sur la nécessité de repenser la fiscalité locative, et proposent des solutions qui tendent vers une harmonisation des mécanismes d'imposition à travers un régime unique pour les ménages bailleurs privés. Nombre d'acteurs appellent de leurs vœux un statut relevant du droit commun, ce qui permettrait d'obtenir plus de stabilité et un statut du bailleur privé pérenne.

Au-delà du besoin d'inciter les ménages privés à investir dans le logement locatif (et à le mettre en location, préférentiellement pour une longue durée à titre de résidence principale), le débat ne doit pas se cantonner à la fiscalité, et doit intégrer des logiques de contreparties sociales ou environnementales, qui devraient bénéficier également au public jeune. La quête d'une rentabilité locative ne doit pas déconnecter le logement de son usage premier, qui est de donner un toit aux ménages.

► **RECOMMANDATION 48** : A partir notamment des précédents travaux du CNH portant sur la redynamisation du parc locatif privé, poursuivre une réflexion sur un statut du bailleur privé, en envisageant des contreparties sociales pour rendre le logement abordable, en termes de loyer, notamment pour les publics jeunes.

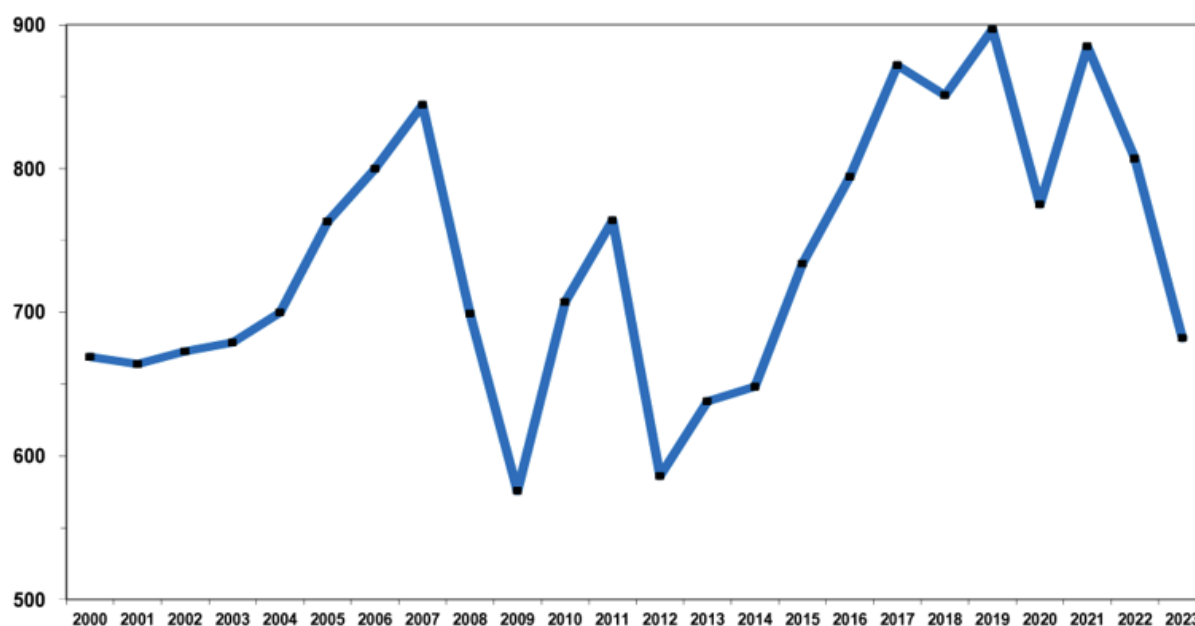
### 3.1.3. Soutenir l'accès à la propriété des jeunes

Si la proportion des jeunes propriétaires est très faible – elle oscille autour des 5 %<sup>208</sup>, le recul de l'accès des ménages à la propriété<sup>209</sup>, notamment pour les jeunes, a des effets extrêmement forts sur le turnover dans le parc locatif social et privé dans lesquels les ménages restent de plus en plus longtemps faute de pouvoir devenir propriétaire. Par ailleurs, dans certains territoires, l'accès à la propriété est le seul moyen de se loger faute d'offre locative adaptée et disponibles<sup>210</sup>.

- Une crise immobilière qui impacte fortement les primo-accédants

Entre 2019 et 2023, l'accès à la propriété s'est affaibli de 26 % et a principalement touché les primo-accédants, les secundo-accédants ayant été préservés<sup>211</sup>. Si une crise du logement existe depuis la fin des années 1990<sup>212</sup>, la crise immobilière actuelle a débuté avec la crise en Ukraine qui a entraîné l'augmentation des taux d'intérêt et une forte inflation.

Figure 20 : Les flux de l'accès à la propriété (en milliers)



Source : OFL/CSA/ de 2000 à 2022 ; estimation provisoire pour 2023

Néanmoins, l'accès au crédit reste favorable aux primo-accédants pour qui l'achat d'une résidence principale représente la moitié de la production (50,9 %)<sup>213</sup>.

<sup>208</sup> Audition de la DHUP par le COJ et le CNH du 13 septembre 2024

<sup>209</sup> [Driant, J. \(2024\). De la crise immobilière à la refondation des politiques du logement. L'Économie politique, N° 103\(3\), 8-18.](#)

<sup>210</sup> Audition du groupe BPCE, de la confédération nationale du crédit mutuel, du crédit agricole SA et de la fédération bancaire française discutée lors d'un GT du COJ et du CNH le 25 octobre 2024

<sup>211</sup> [Conseil national de l'habitat. \(2023\). Rapport du groupe de travail "accès à la propriété".](#)

<sup>212</sup> [Driant, J. \(2024\). De la crise immobilière à la refondation des politiques du logement. L'Économie politique, N° 103\(3\), 8-18.](#)

<sup>213</sup> [Banque de France. \(2024\). Crédits aux particuliers.](#)

- Des spécificités françaises dans l'accès à la propriété des jeunes à aménager

La France a des spécificités historiques dans l'accès à la propriété : une offre de financement bancaire essentiellement basée sur des crédits à taux fixe peu cher, et une forte implication de l'Etat pour accompagner l'accession avec la création de dispositifs dont les jeunes sont les principaux bénéficiaires<sup>214</sup> : le prêt à taux zéro créé en 1995, le prêt social à l'accession (2004) ou encore le bail réel solidaire créé en 2015. Pour pallier les effets macroéconomiques de la crise de l'immobilier, les politiques publiques ont un rôle important à jouer, notamment pour aider à la solvabilisation des jeunes.

#### L'accès au crédit

La France est un des rares pays européens à proposer massivement des taux de crédit fixes – plus de 96 % des crédits contractés<sup>215</sup>. Cette particularité permet aux ménages de sécuriser leur budget logement sur le long terme, ce qui n'est pas le cas dans les autres pays où les taux sont à taux révisibles, ce qui a un impact sur les échéances dues par les ménages en cas de hausse des taux.

En France, l'octroi d'un crédit est fondé sur la capacité de remboursement de l'emprunteur dans le cadre du crédit responsable.

Taux fixe et crédit responsable permettent d'expliquer la très faible sinistralité constatée des prêts immobiliers.

#### Le prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro (PTZ) créé en 1995<sup>216</sup> est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes) et il est distribué sous condition de ressources de niveau modeste ou intermédiaire, deux conditions que les jeunes peuvent aisément remplir au vu de leurs faibles ressources (voir partie 1). D'une durée maximale de 25 ans, il comporte une période de différé<sup>217</sup> pouvant aller jusqu'à 15 ans, durant laquelle les ménages ne paient aucune mensualité (voir encadré ci-après).

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, il peut financer une opération neuve dans un bâtiment d'habitation collectif en zone tendue ou l'acquisition d'un logement ancien avec travaux en zone détendue jusqu'à 50 % du montant de l'opération, apprécié dans la limite d'un plafond, pour les emprunteurs aux revenus les plus modestes. Au-delà de son taux à 0 %, l'intérêt d'un PTZ réside dans le différé existant pour les trois premières tranches de revenus : plus les revenus sont modestes, plus le différé est long, ce qui peut avantager les jeunes qui sont au début de la vie professionnelle. En 2023, 20,4 % des emprunteurs ayant recours au PTZ avaient moins de 25 ans, 46,7 % avaient entre 25 et 35 ans<sup>218</sup>. A l'instar des autres crédits immobiliers, compte tenu de la crise, le nombre de PTZ a chuté entre 2022 et 2023, passant de 62 504 à 47 260 sur la période.

<sup>214</sup> Audition du groupe BPCE, de la confédération nationale du crédit mutuel, du crédit agricole SA et de la fédération bancaire française discutée lors d'un GT du COJ et du CNH le 25 octobre 2024

<sup>215</sup> Banque de France, *Panorama des prêts à l'habitat des ménages*, Juin 2024

<sup>216</sup> Ministère du logement et de la rénovation. (2023). « Les aides au logement ». *Rapport du compte du logement 2023. Partie 5.*

<sup>217</sup> Sauf pour la tranche 4 depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024. Source : ANIL. (2024). *PTZ : offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024.*

<sup>218</sup> Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS). (2023). *Annexes au bilan annuel PTZ, Annexe 8.*

**Encadré 25 : Le prêt à taux zéro**

Créé en 1995, le prêt à taux zéro (PTZ) est accordé, sous conditions de ressources, à des ménages pour financer une partie de l'acquisition de leur première résidence principale dans le neuf ou, à partir de 2005, dans l'ancien. D'une durée maximale de 25 ans, il comporte une période de différé allant jusqu'à 15 ans, durant laquelle les ménages ne paient aucune mensualité. Le montant du prêt est fonction du revenu fiscal de l'emprunteur et du lieu où se situe son achat immobilier. En 2015, pour revitaliser plusieurs milliers de centres bourgs, le PTZ a été étendu à certains territoires ruraux pour l'achat de logements anciens à réhabiliter (6 000 communes), puis finalement à l'ensemble de la zone C l'année suivante. En 2016, les plafonds de ressources du PTZ ont été rehaussés et la quotité du PTZ fixée à 40 % sur l'ensemble du territoire (contre 26 % en zones A et B1, 21 % en zone B2 et 18 % en zone C en 2015). La loi de finances pour 2018 a recentré le PTZ sur les zones A, A bis et B1 pour l'achat d'un logement neuf et sur les zones B2 et C pour l'achat d'un logement ancien à rénover. Sur ces deux dernières zones, le PTZ neuf a toutefois été conservé, mais avec une quotité de prêt réduite de moitié (20 % au lieu de 40 %). À partir de 2020, l'octroi du prêt dans l'ancien est soumis au respect d'un critère de performance énergétique minimale après travaux. La loi de finances pour 2024 prolonge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027 et le fait évoluer avec notamment : une limitation dans le neuf aux seuls logements collectifs en zone dite « tendue », des plafonds de ressources relevés, permettant potentiellement à 6 millions de foyers supplémentaires d'en bénéficier, et une quotité de prêt finançable passée de 40 à 50 % pour les emprunteurs les plus modestes.

Source : Ministère du logement et de la rénovation,  
Rapport du compte du logement 2023 – Partie 5 : les aides au logement, 2023

► **RECOMMANDATION 49** : Réouvrir le prêt à taux zéro (PTZ) à la construction neuve dans toutes les zones pour aider significativement l'accession à la propriété des ménages modestes et intermédiaires dont les jeunes, et uniformiser la quotité des prêts finançable à 40 % pour toutes les tranches de revenu.

► **RECOMMANDATION 50** : Ouvrir le PTZ ancien + travaux aux zones A et B1 et favoriser l'accès au PTZ ancien + travaux (Ne pas imposer de quotité minimale de travaux si le logement acquis est déjà DPE D ou mieux, ou, a minima, une quotité de travaux de 20 % (au lieu de 25 %) du coût d'opération si le DPE est D ou mieux après travaux pour s'adapter notamment aux prix élevés d'acquisition des zones A et B1.

**Le prêt social à l'accession**

Le prêt social à l'accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens avec travaux qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Il s'agit d'une accession en deux temps. Le temps 1 est la phase locative de minimum six mois au cours de laquelle le locataire paye une redevance (composé d'une fraction acquisitive et d'une fraction locative). Lorsque le ménage lève l'option d'achat, il entre dans le temps deux qui est l'accession. Les versements effectués au titre de la fraction acquisitive viennent en réduction du prix d'achat.

Ce prêt a plusieurs avantages :

- La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente initial hors TVA sont plafonnés à des niveaux donnés ;
- L'opération bénéficie d'une TVA à 5,5 % et de l'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans (qui démarre dès la mise en location) ;
- L'opérateur doit donner les logements en location-accession à des ménages dont les ressources ne dépassent pas des plafonds de ressources de niveau intermédiaire.

► **RECOMMANDATION 51** : Ouvrir la garantie de l'Etat via le FGAS aux prêts cautionnés Cette garantie à hauteur de 50 % des pertes finales permettrait aux organismes de caution de prendre un peu plus de risques en garantissant des populations à revenus plus irréguliers car n'ayant pas de CDI. Les jeunes aux statuts professionnels plus variés auraient ainsi de meilleures probabilités d'être garantis et financés en PTZ et PAS garantis par le FGAS (les deux prêts sont sous même condition de ressources).



### Le bail réel solidaire

Créé en 2015 et « dynamisé » par la loi Elan de 2018, le bail réel solidaire (BRS) a pour objectif de mettre en place un parc de logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables en dissociant la propriété foncière et bâtie, le foncier étant porté par un organisme de foncier solidaire (OFS). Le foncier d'un logement en BRS demeure la propriété permanente de l'OFS, tandis que le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire des droits réels immobiliers. Ce mécanisme de dissociation permet de diminuer de manière importante le prix du logement et d'être en adéquation avec les ressources des ménages modestes notamment les jeunes. Le ménage s'engage ensuite à verser une modique redevance foncière à l'OFS, mensuellement, durant toute la durée du bail. Ce bail est d'une durée de 18 à 99 ans le ménage preneur peut le céder, donner ou transmettre par voie de succession dès lors que son acheteur ou son héritier respecte des plafonds de ressources et que le prix ne dépasse pas un certain plafond.

En 2019, 5 BRS ont été livrés, 69 en 2020, 286 en 2021, 652 en 2022<sup>219</sup>, 2 272 ont été vendus sous cette forme en 2023<sup>220</sup>. Même si quantitativement le BRS concerne peu de logement, il croît assez fortement ces dernières années et permet de créer un parc durablement dédié à l'accession des ménages modestes<sup>221</sup>.

### APL-accession

Supprimée en 2018, l'APL-accession était destinée à apporter une aide financière périodique aux ménages accédant à la propriété qui remboursent un prêt conventionné (PC) ou un prêt d'accession sociale (PAS). Le montant de l'aide variait selon la composition du foyer, la zone de résidence et les ressources du foyer jusqu'à un certain seuil. L'aide, était versée aux ménages selon la même périodicité que le remboursement de leur emprunt. En 2015, elle bénéficiait à 460 000 ménages. Véritable filet de sécurité en cas de difficultés financières, l'APL-Accession a permis à beaucoup de ménages de rester propriétaire même face à un accident de la vie comme la perte d'emploi.

» RECOMMANDATION 52 : Rétablir l'APL-accession.

<sup>219</sup> [Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. \(2023\). Organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire. Bilan de l'année 2022.](#)

<sup>220</sup> Selon la société ADEQUATION : organismes de foncier solidaire et bail réel solidaire – bilan de l'année

<sup>221</sup> [Madec, P. \(2018\). Des inégalités à tous les étages. Revue Projet, N° 364\(3\), 66-76.](#)



### 3.2- Face à une approche fragmentée, quelle(s) gouvernance(s) pour accompagner une prise de conscience collective des besoins, et agir ?

Si la situation des étudiants est bien identifiée politiquement, les jeunes dans leur ensemble ne font pas l'objet d'une politique d'accès au logement globale. Cette question est fragmentée dans différents silos administratifs dont les objectifs sont trop larges ou, au contraire, ne ciblent que des publics très spécifiques. L'Etat porte une attention discontinue à la question du logement des jeunes ce qui contribue à segmenter l'offre. Au niveau territorial, la question de la production doit se mêler mieux à celle du partage de la connaissance sur les besoins, notamment via les observatoires territoriaux du logement étudiant qui se sont au cas par cas ouverts à toutes les jeunesses. Au-delà de la connaissance, la coordination des différentes échelles, de l'Etat aux collectivités territoriales dans la production, l'orientation ou encore l'accompagnement est central pour répondre à la crise du logement des jeunes.

#### 3.2.1. Une attention discontinue de l'État et une tendance à segmenter l'offre

Malgré de premières constructions concomitantes dans les années 1950, les jeunes en voie d'insertion sur le marché du travail n'ont pas bénéficié d'un investissement de la même ampleur que les étudiants pour la construction d'un parc dédié. On dénombre environ 62 000 places en foyers de jeunes travailleurs (FJT, aussi appelés résidence Habitat Jeunes) et résidences sociales avec un projet social orienté vers les jeunes (communément appelées RSJA). Cela représente quatre fois moins de places que les résidences universitaires à vocation sociale, alors même que les jeunes non étudiants sont majoritaires au-delà de 21 ans. Si l'on prend la tranche d'âge 18-24 ans, la moitié d'entre eux se trouve en voie d'insertion. Si les « produits logement » dédiés aux jeunes sont encastés dans la chaîne de production du logement social et sont percutés par les mêmes difficultés, différents plans nationaux se sont succédés, fixant des objectifs de production à l'ensemble des acteurs.

- Les plans 60 000 logements étudiants + 20 000 logements jeunes actifs

Lancée en 2018, la première version du plan concerne d'abord les étudiants, avec l'objectif de création de 60 000 nouveaux logements d'ici 2022, venant ainsi compléter les 40 000 logements réalisés pendant le quinquennat précédent. Cette volonté gouvernementale a été accompagnée du soutien et du déploiement des observatoires territoriaux du logement étudiant (voir ci-après), dont l'un des objectifs est de permettre le développement de l'offre là où celle-ci est nécessaire en quantifiant localement les besoins de logement étudiants et l'offre existante. La sortie du plan a été accompagnée de la mise en place d'un comité de pilotage pour assurer le suivi dans le temps des objectifs. Les acteurs du secteur, et notamment les organisations étudiantes ont par la suite dénoncé le manque de transparence et de visibilité sur la réalisation des objectifs. Fin 2021, 35 926 places avaient été mises en service sur les 60 000 prévues, comprenant environ 9 800 logements Crous, ainsi que des places en « résidences étudiantes à caractère social » en métropole et en outre-mer. 27 201 places ont, par ailleurs, été mises en service dans des résidences étudiantes privées en métropole.

Intégrés dans un second temps, les 20 000 logements pour jeunes actifs comprennent les résidences sociales avec un projet social orienté vers le public jeune (RSJA), les résidences sociales FJT et les logements fléchés dit « article 109 ». Ces différents dispositifs sont financés par le droit commun du logement social mais ont également bénéficié sur la période du soutien d'Action Logement, avec notamment des subventions dédiées au logement des jeunes avec une enveloppe de 65 millions d'euros pour les années 2021-2022 (voir ci-après).

- [La feuille de route gouvernementale en matière de logement étudiant de 2023](#)

Une nouvelle feuille de route a été lancée en novembre 2023 par le Gouvernement d'Elisabeth Borne. Celui-ci propose un nouvel objectif de production de 35 000 nouveaux logements en résidence universitaire sociale et intermédiaire. Ce nouvel engagement national doit ensuite être décliné au niveau territorial par les parties-prenantes.

Ce type de plan gouvernemental doit permettre d'impulser localement une dynamique de production, conduite par les préfets et recteurs, en associant les acteurs locaux : collectivités locales, CROUS, associations régionales HLM, bailleurs intermédiaires, directions régionales de la Caisse des dépôts.

Avec le soutien de l'État, les structures intercommunales ont vocation à jouer un rôle de chefs de file pour la programmation du logement étudiant. Pour que l'impulsion lancée par ce type de plan fonctionne durablement, elle doit être intégrée aux priorités stratégiques locales de développement économiques et de soutien à la jeunesse.

En outre, la politique du logement des jeunes gagnerait également à une mise en réseau et une valorisation des expériences locales existantes, rôle d'animation revenant à l'État.

» **RECOMMANDATION 53 :** Assurer un pilotage et une animation nationale et territoriale des plans gouvernementaux qui portent sur le développement d'une offre de logement jeune ; capitaliser et diffuser régulièrement à l'échelle nationale les retours d'expérience en matière d'accès au logement des jeunes.

### 3.2.2. Produire et partager une connaissance territorialisée des besoins

Les différents échelons des collectivités territoriales et de l'État sollicitent, de manière plus ou moins récurrente, la production d'études spécifiques portant sur le public jeune, selon des échelles d'analyse variées. La Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement de Normandie<sup>222</sup> a ainsi engagé une démarche de diagnostic territorial, en 2020 d'abord afin de préciser les besoins en logements étudiants et apporter une vision prospective de l'offre sociale à développer (horizon 2030) puis en 2021 sur le périmètre des jeunes actifs. Inscrit dans le cadre partenarial du CRHH, ce second volet réalisé par l'Union régionale pour l'Habitat des Jeunes (Urhaj Normandie) a permis de dresser l'état des lieux et une cartographie de l'offre de logements dédiée aux jeunes actifs puis d'évaluer les besoins de ce public en matière de logements sur le territoire normand tant sur le plan quantitatif que qualitatif, incluant une projection sur dix ans.

Ainsi, de nombreuses études sont produites sur différents aspects approchant le logement des jeunes à l'échelle territoriale. Toutefois, les données récoltées doivent être actualisées régulièrement mais surtout faire l'objet d'une appropriation par les différents acteurs concernés de près ou de loin par le logement des jeunes. C'est ainsi l'objet de deux types d'observatoires qui visent à partager leurs analyses afin d'alimenter les politiques publiques locales, à travers notamment une réflexion portée sur leur gouvernance.

- La structuration des Observatoires territoriaux du logement étudiant et leur élargissement

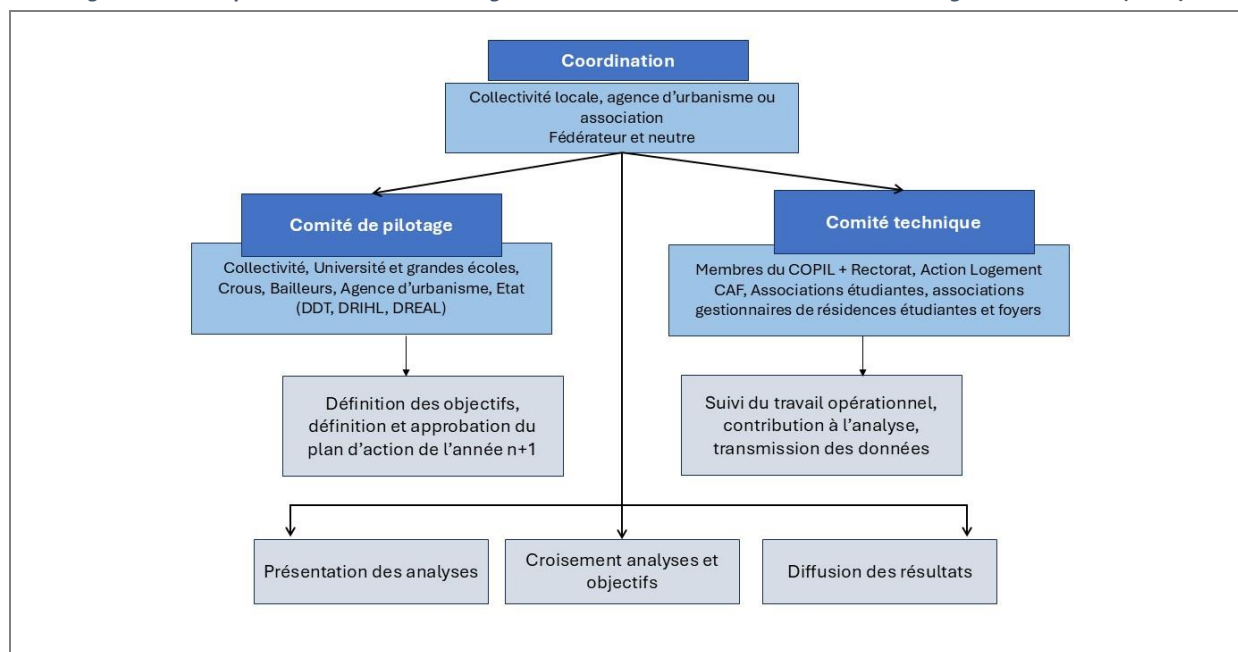
Initiative lancée en 2017, les observatoires territoires du logement étudiant (OTLE) sont le fruit d'une approche transverse entre l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) et la Fédération Nationale des Agences d'urbanisme (FNAU), soutenue par les ministères chargés du Logement et de l'Enseignement supérieur et de la recherche ainsi que plusieurs organisations représentant les collectivités locales (France Urbaine, Intercommunalités de France et Villes de France).

La trentaine d'observatoires créés à l'initiative des territoires font l'objet d'une labellisation renouvelée tous les 3 ans<sup>223</sup> : à partir notamment d'une gouvernance structurée (voir figure en page suivante) et d'un socle commun d'indicateurs statistiques (voir Annexe 4), les OTLE peuvent devenir de véritables outils d'aide à la décision avec pour ambition d'une part de comprendre l'évolution des besoins et de l'offre de logement étudiant, leur articulation avec ceux de l'enseignement supérieur et ceux du territoire ainsi qu'au sein du marché local du logement, et d'autre part de créer un espace et une méthodologie visant le dialogue entre les acteurs du territoire dont les objectifs peuvent être divergents. *In fine*, l'objectif d'un tel observatoire est de permettre une intégration de la problématique du logement étudiant dans les politiques locales de l'habitat, tant en matière de diagnostic, d'orientations stratégiques que de besoins quantifiés ou sectorisés. La gouvernance des OTLE reflète tout à la fois la mobilisation politique locale et la volonté partenariale d'aborder le sujet : plus cette gouvernance est élargie, plus celle-ci est susceptible de prendre en compte les préoccupations des usagers (en intégrant une représentation associative étudiante) ou des gestionnaires (CROUS, FJT, résidences privées...). Si ces observatoires sont pour la plupart portés par des agences d'urbanisme, des ADIL ou des collectivités peuvent également les coordonner.

<sup>222</sup> [Urhaj/Dreal Normandie. \(2022\). Étude de diagnostic sur le logement des jeunes actifs en Normandie.](#)

<sup>223</sup> A noter en 2024, malgré une majorité d'observatoires toujours actifs et bien intégrés dans leur territoire, la sortie des dispositifs d'observation de Toulouse, Nîmes et le lancement attendu d'un observatoire à l'échelle francilienne (fin de l'AMI en décembre 2024).

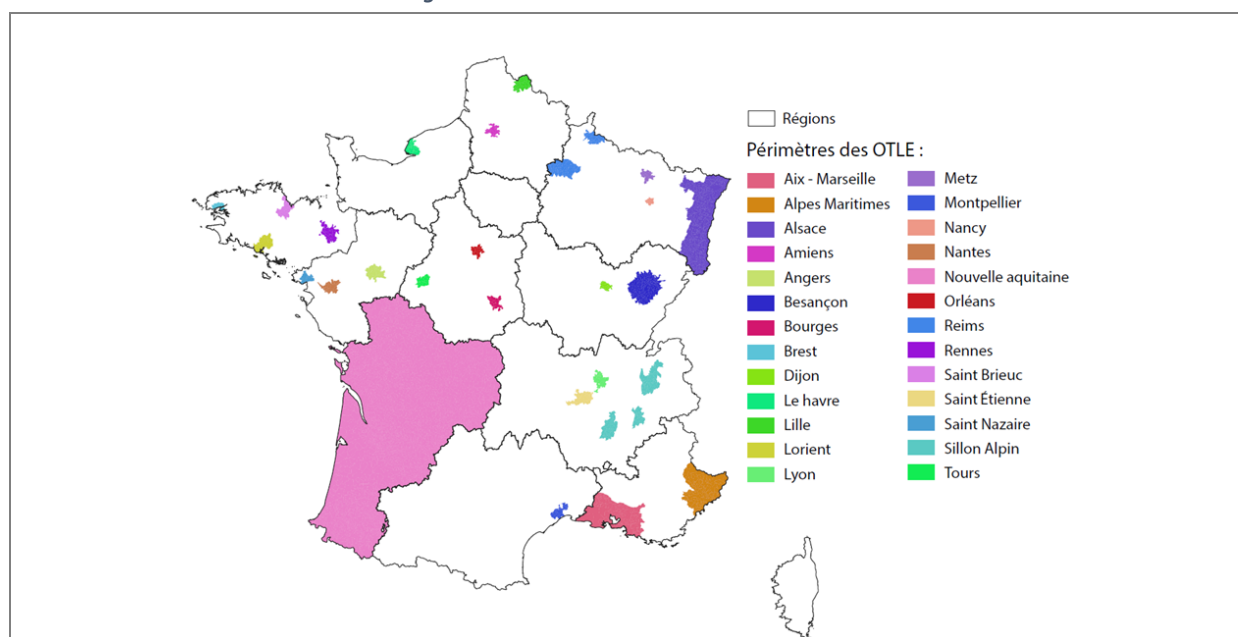
Figure 21 : Exemple de structuration de la gouvernance d'un observatoire territoire du logement étudiant (OTLE)



Source : audition de la FNAU par le CNH le 7 octobre 2024

Malgré le travail continu d'harmonisation de la collecte des données, la consolidation nationale et l'analyse des indicateurs communs restent malheureusement complexes. Les OTLE reflètent aujourd'hui de grandes tendances, mais révèlent surtout la diversité des problématiques et initiatives locales. Leurs périmètres peuvent être par ailleurs variés, en fonction des enjeux identifiés et de leur gouvernance, et couvrir des échelles intercommunales, départementales, régionales ou multi-intercommunales lorsque l'enseignement supérieur est multi-site. La pertinence d'un périmètre d'observation doit être jugée à l'aune d'une capacité d'action sur ce même territoire.

Figure 22 : Périmètre d'observation des OTLE



Source FNAU, octobre 2024

Comme souvent en matière de politiques publiques visant les jeunes, l'approche s'est d'abord faite par le prisme étudiant. Plusieurs OTLE ont entrepris un élargissement de leur périmètre d'observation à tous les jeunes : les collectivités et acteurs du logement s'intéressent de plus en plus au parcours résidentiel des jeunes pour limiter les ruptures à la fin des études, favoriser leur installation sur le territoire ou limiter des situations de précarité lors des changements de situations. Cet élargissement semble par ailleurs souhaitable, au regard de la porosité croissante des statuts et de certaines similarités dans les problématiques d'accès des jeunes au logement.

Enfin, si l'intérêt d'un observatoire repose sur le suivi de différents indicateurs et de leur croisement dans le temps, les OTLE amènent souvent les collectivités et leurs agences à réaliser ou commanditer des études spécifiques, sur des aspects plus précis ou plus opérationnels. Ces études peuvent être réalisées par des bureaux d'étude, les ADIL ou encore les Unions régionales habitat jeunes (Urhaj) qui apportent alors une connaissance fine des besoins en logement des jeunes du territoire, en lien avec les acteurs en présence, et notamment les entreprises et lieux de formation.

» **RECOMMANDATION 54** : Inciter les collectivités et les acteurs territoriaux des jeunes à croiser les informations qu'ils détiennent ou produisent, dans le cadre d'OTLE élargis à tous les jeunes ou d'une démarche ad hoc, en vue d'assurer une meilleure cohérence de l'action publique en faveur de l'accès au logement des jeunes.

- [Une approche spécifique pour les jeunes en situation de précarité : le rôle du SIAO dans la politique du Logement d'abord](#)

L'instruction du 31 mars 2022 précise le cadrage opérationnel des SIAO (services intégrés d'accueil et d'orientation, créés en 2010 et renforcés par la loi Alur du 24 mars 2014) pour favoriser la mise en œuvre de la politique du Logement d'Abord dans les territoires et assurer l'effectivité et la performance du Service public de la rue au logement. En effet, la nouvelle approche proposée par le Logement d'abord a engendré un changement important de paradigme dans la manière d'appréhender la lutte contre le sans-abrisme, entraînant un besoin d'adaptation des dispositifs et des pratiques.

Les SIAO sont des services départementaux ayant pour principales missions de recenser les demandes d'hébergement et de logement adapté des ménages sans domicile et de les orienter vers les places disponibles du parc. Ils portent la plateforme téléphonique 115, numéro d'urgence permettant aux personnes de bénéficier d'une écoute et d'orientations adaptées. Enfin, ils sont les acteurs principaux de la coordination des acteurs de la veille sociale. Pilotés par les services déconcentrés de l'Etat dans l'identification des priorités locales et des remontées de besoins, leur place centrale leur permet également d'assurer une observation sociale.

En prévoyant le renforcement des gouvernances des SIAO en y incluant les acteurs du secteur de l'Accueil Hébergement Insertion Logement, ainsi que les partenaires de la santé et de l'emploi, l'instruction aspire à donner davantage de visibilité et de légitimité au SIAO pour atteindre ses objectifs. En effet, Agences Régionales de Santé, bailleurs sociaux, ou encore associations partenaires sont invités à rejoindre la gouvernance des SIAO pour favoriser le dialogue et fluidifier les parcours.

Placés au centre de la coordination des acteurs de la veille sociale, les SIAO sont ainsi des partenaires incontournables, avec lesquels il est nécessaire de construire un lien de coopération. De l'identification des ménages, à l'évaluation de leur situation sous réserve de leur consentement, et de l'émergence de la demande, jusqu'à l'orientation vers la solution la plus adaptée, le SIAO joue un rôle fondamental.

Dans l'objectif d'assurer de meilleures coopérations territoriales, l'Unhaj, l'Unafo et la Dihal ont signé le 3 décembre 2024 un accord-cadre<sup>224</sup> s'inscrivant dans la continuité de l'engagement de ces organisations dans la mise en œuvre concrète du Logement d'abord. L'accord prévoit les modalités de la mise à disposition aux SIAO de places en résidences sociales pour les personnes précaires, relevant du contingent de l'Etat. Les deux organisations et l'Etat continuent de renforcer leur mobilisation pour l'accueil de publics vulnérables en respectant la diversité des dispositifs et des projets sociaux et moyens humains des structures<sup>225</sup>. Cet accord prévoit que soient déterminés les droits de réservation de l'Etat dans la convention qui lie les gestionnaires à l'Etat et aux bailleurs sociaux (la convention APL), et en l'absence de convention, que ce taux soit fixé à 30 % du public accueilli. Cet objectif doit tenir compte des spécificités des projets sociaux des associations et ne doit pas générer de vacance. Cet accord ouvre également la possibilité de « proposer au SIAO d'orienter sur les logements relevant du contingent préfectoral des ménages dont ils auraient reçu directement la candidature par ailleurs ».

La création d'un référent Contrat d'Engagement Jeune / Jeunes en Rupture (CEJ JR) dans chaque SIAO a ainsi permis que le public jeune soit identifié comme un public vulnérable à prioriser. Ce poste donne ainsi la possibilité au SIAO de recenser plus efficacement les solutions spécifiquement dédiées à ce public, et de reconnaître et coordonner l'action des acteurs intervenants auprès des jeunes en situation de vulnérabilité, souvent nombreux et mal identifiés. Les SIAO participent alors à la coordination des professionnels qui accompagnent ce public, avec un rôle clé dans leur accès au logement.

Pour mener à bien cette mission, le référent CEJ /JR remplit également des missions d'animation et de cartographie des structures à destination des jeunes permettant ainsi une meilleure coordination et interconnaissance. Les jeunes et les professionnels qui les accompagnent sont confrontés à un « millefeuille » de dispositifs. Ces missions se révèlent alors primordiales et nécessaires pour permettre aux jeunes d'accéder à leurs droits, en l'occurrence ici, leur droit à l'hébergement et au logement. Le référent CEJ/JR du SIAO est alors une personne ressource pour les professionnels accompagnant les jeunes : il les oriente et les guide dans leurs instructions des demandes d'hébergement et de logement, les informe sur les dispositifs existants (de logement ou non) et sur les différentes structures d'hébergement, qu'elles soient rattachées au SIAO ou non (voir annexe).

Ainsi, le Contrat d'engagement jeune et son volet jeune en rupture pourrait permettre de « systématiser » la coordination des acteurs de la jeunesse en général, grâce notamment à la création d'un poste dédié au sein du SIAO. Néanmoins, bien que les référents CEJ JR/Jeune des SIAO tendent à être de mieux en mieux identifiés, leur rôle varie en fonction des territoires et ne suffit pas toujours à faire levier dans la recherche de solution, faute de logements disponibles.

» **RECOMMANDATION 55** : Pérenniser les postes de « référents CEJ Jeune » dans les SIAO, et s'assurer que leurs missions soient comprises des partenaires et cohérentes avec les besoins des territoires, afin d'améliorer le repérage des jeunes en grande précarité et de favoriser la coordination des acteurs et des dispositifs d'accès et de maintien dans le logement.

<sup>224</sup> [Accord-cadre pour la mise à disposition aux SIAO des places en résidences sociales relevant du contingent préfectoral, 2024](#)

<sup>225</sup> Pour les FJT, en respectant notamment les cadres de l'accueil des publics en FJT fixé par la [Cnaf, 2020, circulaire n° 2020 - 010](#).

### 3.2.3. Le rôle essentiel de coordination des collectivités locales dans la mise en œuvre des politiques de jeunesse et de logement

L'échelon local, qu'il s'agisse des collectivités locales et/ou des services déconcentrés de l'État apparaît comme le niveau le plus adapté pour assurer une coordination des acteurs locaux. Une étude d'ampleur menée en 2016 par le Cerema sur l'amélioration de l'accès au logement des jeunes<sup>226</sup> revient sur de nombreux exemples d'actions mises en œuvre localement. Deux des principales recommandations de cette étude sont d'une part de s'assurer de la mise en place d'une gouvernance partagée sur la thématique, et d'autre part de définir un chef de file pour la mobilisation. Ni la gouvernance ni le chef de file ne sont à envisager selon une structure rigide : ils doivent faire l'objet d'une réflexion partagée entre les acteurs et dépendent fortement des enjeux identifiés sur le territoire et des acteurs en présence.

- Définir un chef de file

Les politiques relatives à la jeunesse et au logement relèvent de plusieurs échelons territoriaux :

- Les conseils régionaux<sup>227</sup>, depuis notamment la loi Égalité et citoyenneté, se sont vu confier un rôle de collectivité « cheffe de file » en matière de politique de la jeunesse à inscrire dans un « dialogue structuré » mais dont la portée reste à ce jour imprécise et variable selon les territoires. En parallèle, leur champ de compétence vis-à-vis des jeunes s'est recentré, outre les transports scolaires, sur la gestion des lycées et l'orientation, dans une logique de partage des rôles avec les services de l'Éducation nationale (en charge du contenu pédagogique et des décisions d'orientation). Leur rôle en matière de formation professionnelle des jeunes s'est, à l'inverse, fortement affaibli. En matière de logement, les conseils régionaux peuvent déterminer dans leur règlement d'intervention l'abondement d'aides au logement, sur des produits logements parfois spécifiques.
- Les conseils départementaux déploient quant à eux des politiques d'actions sociales, pouvant inclure un volet en direction des publics jeunes, et pilotent la politique de protection de l'enfance ; ils portent la responsabilité des FAJ. En matière de logement, les conseils départementaux peuvent obtenir une délégation des aides à la pierre, être l'autorité de rattachement d'un OPH départemental, copilotent avec l'État l'élaboration et la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ou encore assurent la gestion et le financement des fonds de solidarité pour le logement (FSL).
- Les communes ou EPCI ont principalement des compétences relatives au logement, à l'habitat et à l'urbanisme : élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du plan local d'urbanisme, délivrance des permis de construire, définition des priorités en matière d'habitat à travers le PLH, contribution au financement du logement, possibilité d'être l'autorité de rattachement d'un OPH, possibilité de délégation des aides à la pierre, disposition de la police des immeubles menaçant ruine, lancement des procédures de carence jusqu'à la mobilisation du droit de préemption urbain... ; en matière d'action sociale, elles peuvent animer une action de prévention et développement social sur le territoire de la commune par le biais d'un CCAS (ou CIAS).

<sup>226</sup> [Dihal, Cerema. \(2016\). Améliorer l'accès au logement des jeunes - Des initiatives locales aux propositions](#)

<sup>227</sup> [INJEP, Moalic, M. Parisse, J. \(2020\). Les politiques de jeunesse des conseils régionaux. Entre recomposition des compétences et affirmation inégale d'un rôle de coordination.](#)



Les compétences mentionnées ci-dessus, dont la liste n'est pas exhaustive, tentent de donner à voir les différentes imbrications des politiques publiques qui concernent une politique du logement des jeunes sur un territoire. Ainsi, la définition d'une stratégie territoriale doit parvenir à articuler plusieurs échelles, à condition de définir des rôles clairs pour le pilotage sur chaque territoire pertinent et garantir ainsi à la fois une coordination des actions et une articulation avec les politiques locales de l'habitat. Pour y parvenir, il semble utile de s'appuyer le plus possible sur les instances relatives aux politiques locales (CRHH par exemple), ainsi que sur les démarches de planification et de programmation existantes (PDALHPD, PLU, PLH, etc.) pour définir les modalités de pilotage d'une stratégie territoriale en faveur du logement des jeunes.

Identifier et associer au plus tôt l'ensemble des acteurs susceptibles de contribuer à la démarche apparaît également comme un facteur de réussite, y compris des acteurs qui ne sont pas en lien direct avec les problématiques de l'accès au logement, en vue de partager les ressources, les objectifs et de construire un collectif.

Le repérage des acteurs doit être périodiquement réactivé pour prendre en compte les évolutions de leur organisation. Est ainsi à prendre en compte la création de nouvelles fonctions comme celles de correspondants insertion à la DPJJ, celle-ci ayant vocation à favoriser la mise en synergie des acteurs de l'insertion au profit des mineurs sous main de justice.

L'absence de chef de file politique clairement désigné sur la thématique du logement des jeunes, qui puisse être identifié et reconnu par l'ensemble des acteurs et assurer l'animation de cette politique peut constituer un frein à la bonne mise en œuvre de cette politique, nécessairement transverse. Pourtant, la définition d'un tel profil – pilote, animateur et coordinateur – doit permettre d'assurer la mobilisation de l'ensemble des acteurs quels que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore leur public cible. Alors que certaines politiques publiques font l'objet de désignation d'un chef de file « systématique » (à l'instar des commissaires à la lutte contre la pauvreté, placés sous l'autorité du Préfet de région ; leur rôle est de piloter, mettre en œuvre et animer, au niveau régional et avec l'ensemble des acteurs concernés, la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté.), il ne semble pas souhaitable, au vu de la répartition des compétences et de la diversité des acteurs de dessiner nationalement les contours d'une organisation prédéfinie pour la problématique du logement des jeunes. Si la formalisation d'une gouvernance apparaît souhaitable, elle doit rester adaptée à la diversité des territoires.

Le difficile mais nécessaire effort de coordination n'a toutefois de sens que lorsque le sujet fait l'objet d'une priorité politique, portée localement.

» **RECOMMANDATION 56** : Définir un chef de file des politiques du logement des jeunes localement, en fonction des priorités politiques et stratégies territoriales, afin d'assurer la mobilisation de l'ensemble des acteurs quels que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore leur public cible.

- [Orienter la localisation et la typologie de la production](#)

Eclairée des diagnostics posés par des dispositifs d'observation et partagés auprès d'une gouvernance travaillée localement, la décision publique prise par les collectivités locales, et particulièrement le niveau communal ou intercommunal peut orienter la localisation et la production de logements en faveur des jeunes, selon les enjeux identifiés sur le territoire.



L'étude du Cerema récapitule ainsi les propositions pour une palette d'offres diversifiées, accessibles et adaptées aux besoins et aux attentes des jeunes :

- « Proposer, en fonction des besoins définis localement, une offre de logement de droit commun aux loyers accessibles :
  - créer une offre de logements sociaux à bas loyers (en construction neuve ou dans le parc existant), en particulier dans les zones les plus tendues ;
  - augmenter l'offre de petits logements ;
  - développer les possibilités de mutations à l'intérieur des parcs des bailleurs et accélérer les procédures ;
- augmenter le plafonnement des loyers dans les zones tendues. Le plafonnement apporte en effet une réelle solution aux jeunes et limite les différents effets inflationnistes.
- Favoriser le développement d'une offre variée (résidences sociales, FJT, colocations sociales, etc.) en fonction des besoins déterminés localement.
- Créer les conditions de développement de l'intermédiation locative et des dispositifs de bail glissant à destination des jeunes.
- Développer les dispositifs d'interface et de médiation entre jeunes et bailleurs pour sécuriser l'accès à un logement autonome.
- Prévoir la délimitation par les collectivités, dans leur plan local d'urbanisme, de secteurs propices au développement du logement des étudiants et des jeunes actifs, en se fondant notamment sur des critères de proximité des établissements d'enseignement supérieur et d'accessibilité en transport public. ».

L'exemple de la métropole bordelaise peut illustrer certains aspects de l'articulation entre les dispositifs d'observation, la mise en place d'une gouvernance et la définition d'objectifs partenariaux de production. L'enjeu du logement étudiant sur le territoire de la métropole a conduit Bordeaux Métropole, la Région Nouvelle-Aquitaine et le rectorat de Nouvelle-Aquitaine à mettre en place un COP (Comité Opérationnel et Partenarial). Ses travaux se sont déroulés au cours de l'année 2019 et ont conduit à la signature d'un contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise à échéance de 2030<sup>228</sup> signé entre d'une part les membres du COP et d'autre part le CROUS et la conférence départementale Hlm de Gironde. L'OLENA, observatoire portant sur le territoire de la Nouvelle Aquitaine labellisé dès 2020 a par ailleurs participé à l'élaboration du contrat. L'un des objectifs est ainsi de passer de 8,5 à 12 places pour 100 étudiants en construisant au moins 6000 logements conventionnés supplémentaires entre 2020 et 2030. Plusieurs modalités de soutien financier sont mentionnées dans le contrat :

- La mise à disposition de foncières publics dédiés et/ou à prix décotés ;
- Le financement direct des opérations par les partenaires en fonction des règlements d'intervention existant (Région) ou à venir ;
- La mobilisation de financement PLUS : la Région et l'État engagent un travail sur la possibilité de financer des logements en PLUS, en concertation avec Bordeaux Métropole en tant que délégataire des aides à la pierre.

Les engagements de ce contrat s'inscriront en cohérence avec le CPER 2021-2027.

<sup>228</sup> [Contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise 2020-2030.](#)

D'autres collectivités développent la même ambition. La métropole de Lyon a défini des objectifs pluriannuels communs, en vue d'atteindre un taux de 9,5 % de logements étudiants à vocation sociale à échéance 2029 sur son territoire.

Divers outils et méthodes peuvent être mobilisés pour parvenir à orienter la programmation et la production de logement accessible aux jeunes. Les collectivités ont ainsi à mobiliser l'ensemble des dispositifs de droit commun (subventions complémentaires des collectivités aux aides à la pierre, captation des crédits du plan de relance pour la réhabilitation du parc Crous par exemple, etc.), comprenant également les moyens d'actions à leur main pour agir sur le parc privé.

» **RECOMMANDATION 57** : Orienter la localisation et la typologie de la production de logements pour répondre aux besoins des jeunes, à partir des diagnostics et de la stratégie localement définie.



# LISTE DES ABRÉVIATIONS



<b>ACL</b>	Assurance à la charge du locataire
<b>ACP</b>	Assurances à la charge du propriétaire
<b>ADEPAPE</b>	Association départementale d'entraide entre pairs
<b>ADF</b>	Assemblée des départements de France
<b>ADIL</b>	Agence départementale d'information sur le logement
<b>AFEV</b>	Association de la fondation étudiante pour la ville
<b>AFL</b>	Association foncière logement
<b>Afpa</b>	Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes
<b>AGLS</b>	Aide à la gestion locative sociale
<b>AHI</b>	Accueil Hébergement Insertion
<b>AIO</b>	Accueil Information Orientation
<b>AIVS</b>	Agence immobilière à vocation sociale
<b>ALD</b>	Affectation longue durée
<b>ALEJ</b>	Accès au logement et à l'emploi des jeunes
<b>ALF</b>	Allocation de logement familiale
<b>ALG</b>	Action Logement
<b>ALJT</b>	Association pour le logement des jeunes travailleurs
<b>ALS</b>	Allocation de logement sociale
<b>ALS</b>	Action Logement Services
<b>ALUR (loi)</b>	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
<b>AMI</b>	Appel à manifestation d'intérêt
<b>ANAF</b>	Association nationale des Apprentis de France
<b>ANAH</b>	Agence nationale de l'habitat
<b>ANDML</b>	Association Nationale des Directeurs de Missions Locales
<b>ANIL</b>	Agence nationale pour l'information sur le logement
<b>ANRU</b>	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
<b>ANDML</b>	Association Nationale des Directeurs des Missions Locales
<b>ANSA</b>	Agence Nouvelle des Solidarités Actives
<b>APAGL</b>	Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
<b>APJM</b>	Accueil provisoire jeune majeur

<b>APL</b>	Aide personnalisée au logement
<b>ARE</b>	Allocation d'aide au retour à l'emploi (ARE)
<b>ARPEJ</b>	Association de Résidences pour Etudiants et Jeunes
<b>ARS</b>	Agence régionale de santé
<b>ASE</b>	Aide sociale à l'Enfance
<b>ASLL</b>	Accompagnement social lié au logement
<b>AVDL</b>	Accompagnement vers et dans le logement
<b>AVUF</b>	Association des Villes Universitaires de France
<b>BCE</b>	Banque centrale Européenne
<b>BCS</b>	Bourse sur critères sociaux
<b>BEP</b>	Brevet d'études professionnelles
<b>BOP</b>	Budget opérationnel de programme
<b>BRS</b>	Bail réel solidaire
<b>Caf</b>	Caisse d'allocations familiales
<b>CALEOL</b>	Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements
<b>CAP</b>	Certificat d'aptitude professionnelle
<b>CASF</b>	Code de l'Action sociale et des Familles
<b>CCAS</b>	Centre communal d'action sociale
<b>CCH</b>	Code la construction et de l'habitation
<b>CCI</b>	Contrat de Cohabitation Intergénérationnelle
<b>CCMSA</b>	Caisse centrale de la mutualité sociale agricole
<b>CDC</b>	Caisse des dépôts et consignations
<b>CDD</b>	Contrat à durée déterminée
<b>CDI</b>	Contrat à durée indéterminée
<b>CEF</b>	Centre éducatif fermé
<b>CEJ</b>	Contrat d'engagement jeune
<b>CEJ-JR</b>	Contrat d'engagement jeune – Jeunes en rupture
<b>CER</b>	Centre éducatif renforcé
<b>CEREQ</b>	Centre d'études et de recherches sur les qualifications
<b>CESE</b>	Conseil économique, social et environnemental
<b>CFDT</b>	Confédération française démocratique du travail
<b>CGEDD</b>	Conseil général de l'environnement et du développement durable

<b>CGLSS</b>	Caisse de garantie du logement locatif social
<b>CHRS</b>	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
<b>CHU</b>	Centre d'hébergement d'urgence
<b>CIA</b>	Conventions intercommunales d'attribution
<b>CIAS</b>	Centre intercommunal d'action sociale
<b>CJM</b>	Contrat jeune majeur
<b>CLLAJ</b>	Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes
<b>Cnaf</b>	Caisse nationale d'allocations familiales
<b>CNAPE</b>	Convention nationale des associations de protection de l'enfant
<b>CNH</b>	Conseil national de l'habitat
<b>CNLE</b>	Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale
<b>CNOUS</b>	Centre national des œuvres universitaires et scolaires
<b>CNPE</b>	Conseil National de la Protection de l'Enfance
<b>CNR</b>	Conseil National de la Refondation
<b>COJ</b>	Conseil d'orientation des politiques de jeunesse
<b>CPAM</b>	Caisse primaire d'assurance maladie
<b>CPER</b>	Contrats de plan État-Région
<b>CPME</b>	Confédération des petites et moyennes entreprises
<b>CRHH</b>	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement
<b>CROUS</b>	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
<b>DAHO</b>	Droit à l'hébergement opposable
<b>DALO</b>	Droit au logement opposable
<b>DAP</b>	Direction de l'administration pénitentiaire
<b>Dares</b>	Direction de l'Animation de la recherche, des Études et des Statistiques
<b>DGEFP</b>	Délégation générale à l'emploi et à la formation professionnelle
<b>DGCS</b>	Direction générale de la cohésion sociale
<b>DHUP</b>	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
<b>Dihal</b>	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
<b>DIL</b>	Dispositif d'Insertion par le Logement

<b>DIPLP</b>	Délégation interministérielle à la Prévention et à la Lutte contre la Pauvreté
<b>DJEPVA</b>	Direction de la Jeunesse, de l'Éducation Populaire et de la Vie Associative
<b>DPE</b>	Diagnostic de performance énergétique
<b>DPJJ</b>	Direction de la protection judiciaire de la jeunesse
<b>DREES</b>	Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques
<b>DRM</b>	Dispositif de ressources mensuelles
<b>E2C</b>	Réseau des écoles de la deuxième chance
<b>ELAN (loi)</b>	Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique
<b>EMILE</b>	Engagés pour la Mobilité et l'Insertion par le Logement et l'Emploi
<b>EMPP</b>	Equipes mobiles psychiatrie précarité
<b>EPCI</b>	Établissement public de coopération intercommunale
<b>ESH</b>	Entreprises Sociales pour l'Habitat
<b>ESMS</b>	Établissement ou service médico-social
<b>ETP</b>	Équivalent temps plein
<b>FAGE</b>	Fédération des associations générales étudiantes
<b>FAJ</b>	Fonds d'aide aux jeunes
<b>FAPIL</b>	Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement
<b>FAS</b>	Fédération des acteurs de la solidarité
<b>FGAS</b>	Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété
<b>FJT</b>	Foyer de jeunes travailleurs
<b>FNAIM</b>	Fédération Nationale de l'Immobilier
<b>FNAP</b>	Fonds national des aides à la pierre
<b>FNAU</b>	Fédération Nationale des Agences d'urbanisme
<b>FNAVDL</b>	Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement
<b>FSL</b>	Fonds de solidarité pour le logement
<b>GIP</b>	Groupement d'intérêt public
<b>GLI</b>	Garantie Loyers Impayés
<b>GUL</b>	Garantie universelle des loyers
<b>HAS</b>	Haute autorité de santé

<b>HBM</b>	Habitation à bon marché
<b>HLM</b>	Habitation à loyer modéré
<b>HTH</b>	Hébergement temporaire chez l'habitant
<b>IGEDD</b>	Inspection générale de l'environnement et du développement durable
<b>IJ</b>	Information jeunesse
<b>IML</b>	Intermédiation locative
<b>Ined</b>	Institut national d'études démographiques
<b>INJEP</b>	Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>IRL</b>	Indice de revalorisation des loyers
<b>KAPS</b>	Colocations à projets solidaires
<b>LDA</b>	Logement d'abord
<b>LLS</b>	Logements locatifs sociaux
<b>LLTS</b>	Logements locatifs très sociaux
<b>MNA</b>	Mineur non accompagné
<b>MSA</b>	Mutualité sociale agricole
<b>NPNRU</b>	Nouveau programme national de renouvellement urbain
<b>O2R</b>	Offre de repérage et de remobilisation
<b>ODPE</b>	Observatoire Départemental de la Protection de l'Enfance
<b>OFS</b>	Organisme de foncier solidaire
<b>OLENA</b>	Observatoire du Logement Etudiant en Nouvelle-Aquitaine
<b>ONPE</b>	Observatoire national de la protection de l'enfance
<b>OPH</b>	Office Public de l'Habitat
<b>OQTF</b>	Obligation de quitter le territoire français
<b>OTLE</b>	Observatoire territorial du logement étudiant
<b>OVE</b>	Observatoire de la vie étudiante
<b>PALULOS</b>	Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale
<b>PAM</b>	Prêt à l'amélioration
<b>PAP</b>	Prêt aidé par l'État
<b>PAS</b>	Prêts à l'accession sociale
<b>PC</b>	Prêt conventionné

<b>PDALHPD</b>	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
<b>PEEC</b>	Participation des employeurs à l'effort de construction
<b>PHC</b>	Premières Heures en Chantier
<b>PIA</b>	Programmes d'Investissements d'avenir
<b>PIC</b>	Plan d'investissement dans les compétences
<b>PJJ</b>	Protection judiciaire de la jeunesse
<b>PLAI</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>PLH</b>	Programme local de l'habitat
<b>PLS</b>	Prêt locatif social
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social
<b>PSLA</b>	Prêt social à l'accession
<b>PTFTM</b>	Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants
<b>PTZ</b>	Prêt à taux zéro
<b>RHJ</b>	Résidence Habitat Jeunes
<b>RLS</b>	Réduction de loyer de solidarité
<b>RS</b>	Résidence sociale
<b>RSA</b>	Revenu de solidarité active
<b>RS-FJT</b>	Résidence sociale - Foyer de jeunes travailleurs
<b>RSJA</b>	Résidences sociales de jeunes actifs
<b>RSOE</b>	Résidence Sociale à Orientation Éducative
<b>SCOT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>SEM</b>	Société d'économie mixte
<b>SHAJ</b>	Service habitat jeunes
<b>SIAO</b>	Service intégré de l'accueil et de l'orientation
<b>SNE</b>	Système National d'Enregistrement
<b>SPE</b>	Service public de l'emploi
<b>SPIE</b>	Servie public de l'insertion et de l'emploi
<b>SPIP</b>	Service pénitentiaire d'insertion et de probation
<b>SPLP</b>	Stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté
<b>SPRO</b>	Service public régional d'orientation
<b>SPRULO</b>	Service public de la rue au logement

<b>SRU (loi)</b>	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
<b>TAPAJ</b>	Travail alternatif payé à la journée
<b>TFPB</b>	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
<b>UEHC</b>	Unité éducative d'hébergement collectif
<b>UEMO</b>	Unité éducative de milieu ouvert
<b>Unafo</b>	Union professionnelle du logement accompagné
<b>UNCCAS</b>	Union nationale des centres communaux d'action sociale
<b>UNCLLAJ</b>	Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes

<b>UNEF</b>	Union nationale des étudiants de France
<b>Unhaj</b>	Union Nationale pour l'habitat des jeunes
<b>UNIOPSS</b>	Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux
<b>UNML</b>	Union Nationale des Missions Locales
<b>Urhaj</b>	Union Régionale pour l'habitat des jeunes
<b>USH</b>	Union sociale pour l'habitat
<b>VEFA</b>	Vente en l'état futur d'achèvement
<b>VISALE</b>	Visa pour le Logement et l'emploi





# MÉTHODOLOGIE



## Contexte

Conformément à sa feuille de route 2022-2024, la **commission de l'insertion des jeunes du Conseil d'orientation des politiques de jeunesse (COJ)** a initié en février 2024 des travaux sur le logement des jeunes. En effet, les membres de la commission considèrent que l'insertion des jeunes ne se résume pas seulement à l'accès à l'emploi, même s'il constitue une étape essentielle dans le parcours vers l'autonomie des jeunes : l'accompagnement des jeunes dans leur parcours d'insertion doit impérativement inclure un accompagnement vers l'accès au logement.

Pour mener ces travaux, la commission a créé un **groupe de travail dédié au logement des jeunes**, animé par le Secrétariat Général du COJ (*voir liste des membres en page suivante*).

**Le Conseil national de l'habitat (CNH)**, organisme institué auprès du ministre chargé du Logement, est une instance de consultation et de dialogue, qui doit permettre d'informer et d'améliorer la politique du logement. Sur l'année 2024, les membres du CNH se sont organisés en cinq groupes de travail thématiques, dont l'un portait sur le logement des jeunes (*voir liste des membres en page suivante*), coanimé par Jean-luc BERHO et Aude PINAULT de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj).

**L'Unhaj**, dont les membres gèrent 45 000 logements et accueillent 200 000 jeunes chaque année, siège dans ces deux Conseils (COJ et CNH) et a œuvré pour rapprocher les objectifs et calendriers de chacun, afin de faire aboutir à un travail collectif et commun, qui puisse éclairer à la fois la question des ressources des jeunes, de leurs différents statuts en rapport avec les situations de vulnérabilités observées mais aussi le sujet de l'offre de logement disponible pour les jeunes, au prisme des réalités territoriales.

Lionel CAUSSE, alors Président du CNH jusqu'au 30 octobre 2024, et Antoine DULIN, Vice-président du COJ et président de la commission de l'insertion des jeunes du COJ, ont accepté de porter conjointement ces travaux.

Ainsi, le COJ et le CNH ont engagé plusieurs actions ayant permis de partager des expertises sur le sujet, des expériences vécues par les jeunes concernés eux-mêmes, etc.



### Liste des membres du groupe de travail « Logement jeunes » COJ

En plus des membres de la commission de l'insertion des jeunes du COJ qui ont participé aux réflexions sur le logement des jeunes, un groupe de travail spécifique a été constitué. Il est composé des membres suivants :

- Dihal - *Mathilde DEGLAIRE*
- DJEPVA - *Sylvie GOTTI*
- DPJJ - *Alice TROADEC, David CARION, Rémi TITONEL*
- Apprentis d'Auteuil - *Salomé ARBAULT, Delphine O'NEILL*
- FAS - *Margaux SCHWINDT, Aude TCHEKOFF*
- Unhaj - *Romain LECLERC*
- UNCLLAJ - *Théodora LIZOP*

### Liste des membres du groupe de travail « Logement jeunes » CNH

#### Collège des élus de la nation et des collectivités locales

- France Urbaine - *Patricia SALAUN KERHORNOU, Nicolas GOURVÈS*

#### Collège des constructeurs, les maîtres d'œuvre et les entreprises du bâtiment, les gestionnaires de logements, les établissements financiers, les organismes d'allocations familiales et le notariat

- Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) - *Didier POUSSOU*
- Fédération des offices publics de l'habitat (OPH) - *William LE GOFF*
- Union sociale pour l'habitat (USH) - *Delphine BAUDET-COLLINET, Maryse SYLVESTRE, Rémy LAPORTE*
- Fédération des promoteurs immobiliers de France - *Didier BELLIER-GANIERE, Pauline ROUSSEAU*
- Fédération Solidaires pour l'habitat (SOLIHA) - *Steeve JEAN-JACQUES, Dorine BRANGET*
- Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) - *Nathalie EZERZER, Olivier PRINCIVALLE*
- Union nationale des propriétaires immobiliers – *Sylvain GRATALOUP*
- Caisse des dépôts et consignations - *Marie LOSSET*
- Union professionnelle du logement accompagné (Unafo) – *Pierre-Marc NAVALÈS*

#### Collège des usagers

- Union nationale des associations familiales (Unaf) - *Marilia MENDES*
- Association Force ouvrière consommateurs (AFOC) – *Alain MISSE*
- Confédération générale du travail - Force ouvrière – *Jean-Baptiste DOLCI*
- Confédération française démocratique du travail (CFDT) - *Jean-Yves LAUTRIDOU, Betty HERVÉ*
- Confédération française de l'encadrement – CGC – *Dominique BUCHY*
- Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) - *Louis DU MERLE, Romain BONNY*

#### Collège des personnalités choisies en raison de leur compétence

- *Jean-Luc Berho*

#### Collège des associations de défense des personnes en situation d'exclusion

- Union interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux (Uniopss) – *Jeanne DIETRICH*
- Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj) – *Aude PINAULT*
- Droit au logement (DAL) - *Micheline UNGER*

<b>LISTE DES CONTRIBUTEURS à la rédaction du Rapport ayant formulé des amendements et/ou ayant adressé des contributions</b>	
<b>Membres du COJ</b>	
<u>Collège de l'Etat</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour le ministère chargé du logement, la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)</li> <li>- Pour le ministère chargé de la jeunesse, la Direction de la Jeunesse, de l'Education Populaire et de la Vie Associative (DJEPA)</li> <li>- Pour le ministère chargé de la justice, la Direction de la protection judiciaire de la jeunesse (DPJJ) et la Direction de l'Administration Pénitentiaire (DAP)</li> </ul>	
<u>Collège des collectivités territoriales</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseils départementaux du Nord et de Seine Saint-Denis pour le compte de l'Assemblée des Départements de France (ADF)</li> </ul>	
<u>Collège des jeunes et de leurs organisations</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ADEPAPE 13</li> <li>- ADEPAPE95/Repairs</li> <li>- Association des Apprentis de France (ANAF)</li> <li>- ATD Quart Monde</li> </ul>	
<u>Collège de l'insertion des jeunes</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (Afp)</li> <li>- Association Nationale des Directeurs de Missions Locales (ANDML)</li> <li>- Fondation Apprentis d'Auteuil</li> <li>- Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS)</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Info Jeunes France</li> <li>- Réseau des écoles de la deuxième chance (E2C France)</li> <li>- Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (UNCLAJ)</li> <li>- Union Nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj)</li> <li>- Union Nationale des Missions Locales (UNML)</li> </ul>
<u>Collège des partenaires sociaux</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confédération française démocratique du travail (CFDT)</li> <li>- Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME)</li> </ul>	
<u>Collège des membres associés</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf)</li> <li>- Union nationale des centres communaux d'action sociale (UNCCAS)</li> </ul>	
<u>Collège des personnalités qualifiées</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Antoine DULIN</li> </ul>	
<b>Membres du CNH</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)</li> <li>- BPCE</li> <li>- Crédit Agricole</li> <li>- Crédit Mutuel</li> <li>- Fédération bancaire française (FBF)</li> <li>- Fédération des OPH</li> <li>- Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)</li> <li>- Jean-Luc Berho</li> <li>- Union professionnelle du logement accompagné (Unafo)</li> <li>- Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux (UNIOPSS)</li> <li>- Union sociale pour l'habitat (USH)</li> </ul>
<b>Partenaires</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Action Logement</li> <li>- Convention nationale des associations de protection de l'enfant (CNAPE)</li> <li>- Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS)</li> <li>- Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire (INJEP)</li> </ul>	

## Auditions

Au cours de l'année 2024, la **commission de l'insertion des jeunes du COJ** et le **groupe de travail « Logement des jeunes » du CNH** ont mené une série d'auditions, qui ont alimenté la production de ce rapport.

### 15 mars 2024

- ▶ **Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)**  
*Mathilde DEGLAIRE, Cheffe de projet - Mission « Accompagnement, Parcours et Accès au logement »*
- ▶ **Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj)**  
*Romain LECLERC, Délégué à l'évaluation, l'expérimentation et la recherche*
- ▶ **Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire (INJEP)**  
*Anne-Cécile CASEAU, Chargée d'études*  
*Julie COURONNÉ Chargée d'études*

### 15 avril 2024

- ▶ **Action Logement**  
*Nadia BOUYER, Directrice générale*
- ▶ **Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS)**  
*Xavier-Txabi BERTRAND, Adjoint à la Sous-directrice chargée de la vie étudiante*

### 27 mai 2024

- ▶ **Caisse nationale d'allocations familiales (Cnaf)**  
*Nicolas GRIVEL, Directeur général*

### 27 juin 2024

- ▶ **Union Sociale pour l'Habitat (USH)**  
*Delphine BAUDET-COLLINET, Directrice adjointe en charge du pôle politiques clientèles et sociales*  
*Maryse SYLVESTRE, Responsable du département Politiques sociales*
- ▶ **Direction de la Jeunesse, Éducation Populaire et Vie Associative (DJEPA)**  
*Jeanne GORNY, Chargée de mission & Correspondante nationale Youth Wiki au Bureau des relations internationales*
- ▶ **Direction de la protection judiciaire de la jeunesse (DPJJ)**  
*Alice TROADEC, Chargée des politiques interministérielles et partenariales au Bureau des partenaires institutionnels et des territoires*

### 13 septembre 2024

- ▶ **Délégation interministérielle à la Prévention et à la Lutte contre la Pauvreté (DIPLP)**  
*Johanna BOUHERET, Conseillère en charge de l'amélioration des conditions de vie et de la transition écologique solidaire*  
*Matthieu PITON, Conseiller en charge de l'accès à l'emploi et à la formation, des travailleurs pauvres et de la mobilisation des entreprises*
- ▶ **Union nationale des Missions locales (UNML)**  
*Olivier GAILLET, Directeur du pôle métier et partenariat*  
*Mario GONZALEZ, Président de la Mission locale de Paris et membre du Bureau de l'UNML*

7 octobre 2024▶ **Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU)**

*Brigitte BARIOL-MATHAIS, Déléguée générale*

*Florence CHARLIER, Chargée de mission urbanisme, foncier, habitat,*

10 octobre 2024▶ **Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL)**

*Jean-Jacques PEROT, Président*

*Jérôme DRUNAT, Directeur général*

▶ **Banque Crédit Mutuel Arkea**

*Julien CARMONA, Président*

25 octobre 2024 : Contribution des membres du secteur bancaire▶ **Groupe BPCE**

*Nicole CHAVRIER, Responsable Affaires Publiques, Crédit et Politique du Logement à la Direction des Affaires Publiques*

*Christine PASSEMAN, Responsable Affaires Publiques, Crédit et Politique du logement à la Direction des Affaires Publiques Groupe*

▶ **Confédération Nationale du Crédit Mutuel**

*Thien Vo-Weissberg, Chargée de Projets – Crédits Habitat à la Direction des Marchés et études*

▶ **Crédit Agricole SA**

*Frédéric DUPUIS, Responsable Financements au Pôle Client et Développement de la Direction du Développement des Marchés*

▶ **Fédération Bancaire Française (FBF)**

*Valérie DREUX, Chargée de mission Banque de détail et banque à distance*

25 octobre 2024 : France Urbaine▶ **Habitat, Brest Métropole**

*Cédric PEINTURIER, Directeur de l'Habitat, Brest Métropole*

*Nicolas GOURVES, Cabinet du Maire, Brest Métropole*

*Patricia SALAUN-KERHORNOU, Vice-présidente de Brest métropole chargée de l'habitat, de l'hébergement et de la politique de la ville (membre du CNH)*

▶ **Rennes Métropole**

*Nathalie DEMESLAY, Responsable du service habitat, Rennes Métropole*

▶ **Nice Cote d'Azur Métropole**

*Béatrice FILOU, Cheffe du service Politiques Sociales de l'habitat*

▶ **Communauté Urbaine d'Arras**

*Nathalie HETTE, Directrice Habitat Durable*

### Réunions de travail hors auditions

► **26 février 2024 : Début des travaux du COJ**

*Décision de la commission de l'insertion des jeunes du COJ de se saisir de la question du logement dans l'insertion des jeunes.*

► **15 avril 2024 : Début des travaux du CNH**

*Décision du CNH de créer un groupe de travail sur la question du logement des jeunes, porté par Jean-Luc Berho et Aude Pinault.*

► **23 avril 2024 : Première réunion du groupe de travail du COJ**

*Première réunion du groupe de travail de la commission de l'insertion des jeunes du COJ.*

► **3 mai 2024 : Réunion entre des rapporteurs des rapports du COJ et du CNH**

*Validation du principe d'un rapport commun entre le COJ et le CNH.*

► **22 mai 2024 : Réunion entre des rapporteurs des rapports du COJ et du CNH**

*Deuxième réunion du groupe de travail de la commission de l'insertion des jeunes du COJ en présence de membres du groupe de travail du CNH.*

► **6 juin 2024 : Première réunion du groupe de travail du CNH**

*Première réunion du groupe de travail du CNH afin de fixer les objectifs du groupe.*

► **8 juillet 2024 : Lancement officiel du rapport commun entre le COJ et le CNH**

*Première réunion validant le principe d'un rapport commun entre le CNH et le COJ actant la participation à toutes les auditions des membres des deux instances.*

► **10 juillet 2024 : Fixation du plan du rapport**

*Echange sur le plan du rapport.*

► **13 septembre : Consolidation du plan du rapport**

*Consolidation du plan du rapport par les membres des deux instances.*

► **16 octobre : Echanges sur les recommandations**

*Echanges et débats sur les recommandations qui figureront dans le rapport.*

► **29 novembre : Débats sur le texte et ses amendements**

*Echanges et débats sur les amendements portant sur le texte.*

► **6 décembre : Débats sur la question du statut du bailleur privé**

*Echanges et débats sur le statut du bailleur privé, l'intermédiation locative et les garanties.*



### Revue de presse

Parallèlement à ces réunions et travaux, une veille d'actualité relative au logement des jeunes a été tenue quotidiennement par la Mission documentation de l'INJEP.

### Visites de Foyers de Jeunes Travailleurs et recueil de la parole des jeunes

21 mai 2024

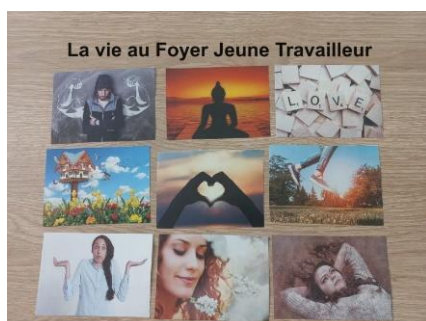
Les membres du GT Logement des jeunes du COJ se sont réunis au Foyer de Jeunes Travailleurs de **Reuilly**, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, en présence des 2 co-animateurs du GT Logement des jeunes du CNH : Aude PINAULT et Jean-Luc BERHO.



Juillet / Aout 2024

La Fondation Apprentis d'Auteuil a rencontré des jeunes résidents des FJT **Marcel Callo à Versailles** (78) et **Jean Paul II à Liévin** (62), dont les témoignages figurent dans le rapport.

Ces jeunes ont également exprimé en images leurs expériences liées au logement.



13 septembre 2024

Les membres des groupes de travail « Logement des jeunes » du COJ et du CNH se sont réunis au **FJT Dhalenne, à Saint-Ouen (93)**.

Les membres du groupe ont visité les locaux et échangé avec des jeunes résidents sur leur expérience en FJT, ainsi que les difficultés rencontrées dans l'accès au logement.



# ANNEXES



## Annexe 1 – Présentation du groupe Action Logement



Action Logement, créé en 1953 (anciennement 1 % logement), est un groupe paritaire d'utilité sociale et environnementale. Il gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :

- **L'activité immobilière directe** : Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale.

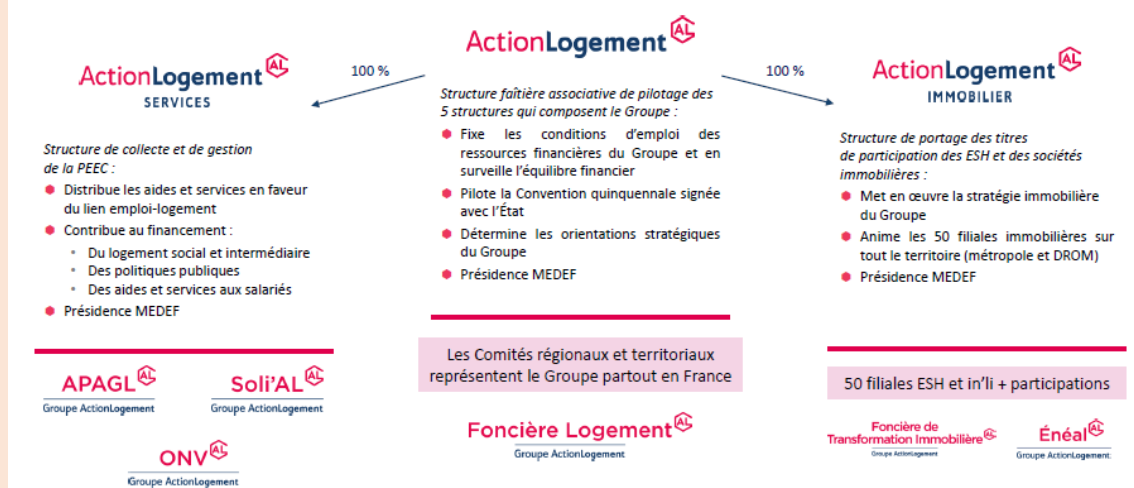
Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), 5 filiales de logements intermédiaires (86 avant la réforme de 2017) et un patrimoine de plus d'un million de logements. En détenant des participations majoritaires dans une cinquantaine de filiales immobilières, le groupe dispose de 1,1 million de logements partout en France (métropole et outremer), principalement des logements sociaux, dont des résidences pour les jeunes, et des logements intermédiaires.

- **L'activité de services** : Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.

Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Son ADN repose sur une conviction, **le lien étroit qui existe entre le logement et l'emploi** : faciliter l'accès au logement des salariés, c'est **contribuer directement à l'activité dans les bassins d'emplois**.

### UNE ORGANISATION STRUCTURÉE AU SERVICE DU LIEN EMPLOI-LOGEMENT



Action Logement est également un financeur majeur de la politique publique de renouvellement urbain et de revitalisation des villes moyennes, et des politiques locales de l'habitat. L'ensemble des activités du Groupe contribue au **développement économique et à l'équilibre des territoires** (filière de la construction dynamisée, gain de pouvoir d'achat des ménages, accompagnement des publics en difficulté, fidélisation par l'accession, valorisation du patrimoine, etc.). Par son action, le Groupe est un acteur engagé au service d'une mission de cohésion sociale.

Sa gouvernance est constituée d'organisations patronales et syndicales. La présidence du groupe est assurée par le MEDEF. Le groupe s'appuie sur les 40 000 entreprises cotisantes (plus de 50 salariés) et dispose de 1 500 mandataires désignés par les confédérations.

Son activité est cadrée financièrement dans le cadre de conventions quinquennales contractualisées avec l'Etat. La convention en cours, pour la période 2023-2027, définit 3 missions principales :

#### Mission 1

- Accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel et professionnel, en proposant des services (attribution de logement sociaux et intermédiaires, caution locative, etc.) et des aides financières (prêts, subventions) facilitant l'accès au logement et donc à l'emploi

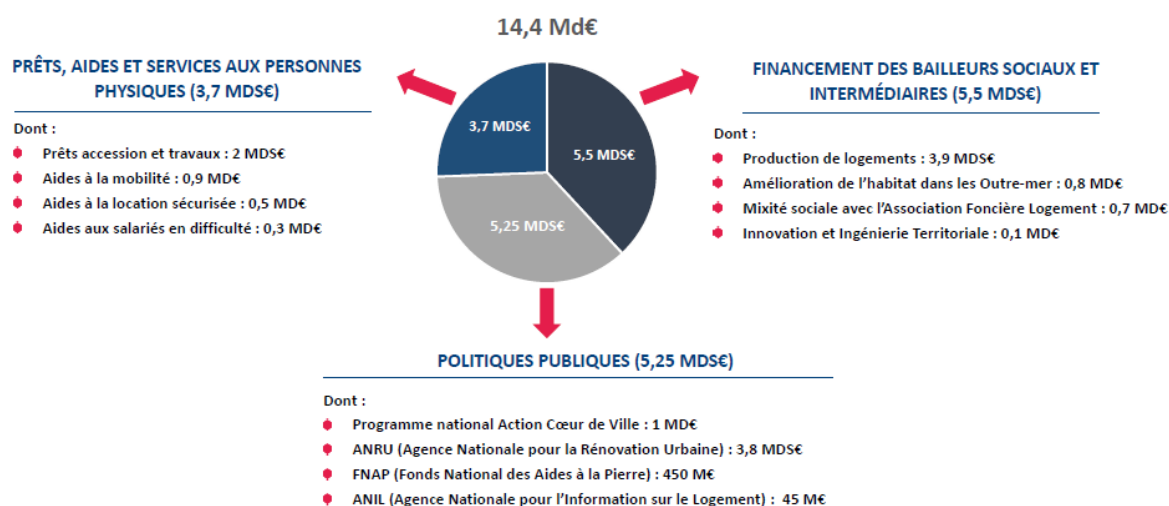
#### Mission 2

- Financer et produire des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones à forte tension immobilière, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale, en contrepartie de réservations pour les salariés

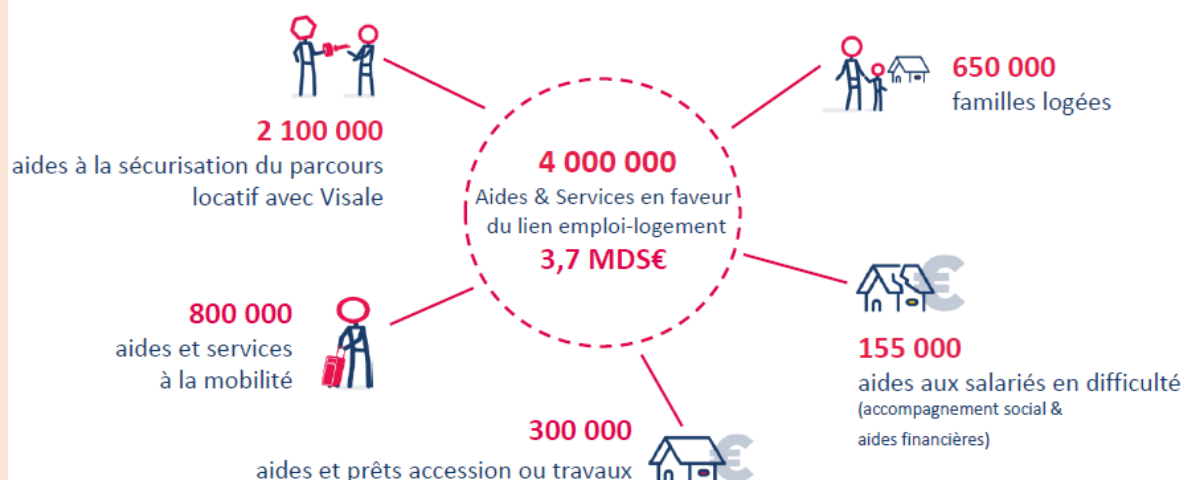
#### Mission 3

- Contribuer au financement de certaines politiques du logement en France et accompagner leur mise en œuvre en lien avec les collectivités locales (programmes de rénovation urbaine et Action Cœur de Ville)

La convention quinquennale du groupe Action Logement prévoit 14,4 milliards d'euros de participation des employeurs à l'effort de construction sur la période 2023-2027.



#### OBJECTIFS 2023-2027 : 4 MILLIONS DE SALARIÉS ACCOMPAGNÉS





## UN PARC DE LOGEMENT QUI TÉMOIGNE DE L'ORIENTATION DU GROUPE

Le parc du groupe est très majoritairement constitué de logements familiaux (environ 950 000).

- L'indice de jeunesse <sup>(1)</sup> du parc Action Logement Immobilier s'élève à 231, pour une moyenne de 191 sur l'ensemble du parc social (INSEE)
- Les moins de 30 ans représentent 8% des locataires du parc d'Action Logement Immobilier

Le Groupe propose également plus de 90 000 logements en résidences gérées parmi lesquels une offre variée adaptée aux publics jeunes.

- 149 Foyers jeunes travailleurs (FJT)
- 31 Résidences jeunes actifs (RJA)
- 177 Résidences étudiants – alternants
- 249 Résidences universitaires
- 177 Résidences Sociales
- 19 Résidences Mobilité (anciennement résidences hôtelières à vocation sociale)
- 30 Pensions de famille
- Des programmes mixtes qui permettent par exemple, la rencontre des publics jeunes et seniors ou actifs et étudiants



FJT – Seqens Solidarités – Sèvres – 115 logements



Résidence pour étudiants et jeunes actifs – SHLMR – Saint Denis de la Réunion – 61 logements

(1) Indice de jeunesse : nombre d'occupants mineurs pour 100 occupants âgés d'au moins 65 ans - Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune (Source Occupation du Parc Social 2022)

## ET UN DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER MARQUÉ PAR NOS AMBITIONS D'INSERTION

UNICIL – Résidence intergénérationnelle dans le Pays-d'Aix (13)



À proximité du bassin d'emploi du Pays-d'Aix (13) qui développe son activité économique autour de 8 pôles de compétitivité, dans les communes prisées de Saint-Cannat et Simiane-Collongue, Unicil a livré au second semestre 2023 les 50 logements mixtes de la résidence intergénérationnelle Le Budéou et les 35 logements locatifs sociaux de la résidence Les Frênes.

CLÉSENCE – Résidence pour étudiants à Amiens (80)

107 logements PLS pour étudiants gérés par le CROUS (94 T1, 7 T1 pour personnes à mobilité réduite, 5 T5 et 1 logement de gardien T3)  
Livraison en juin 2020



**Le renouvellement urbain avec l'association Foncière Logement**

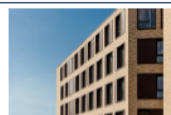
Action Logement agit en faveur du renouvellement urbain et de la mixité sociale à travers le financement du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) à hauteur de 72% et l'activité de l'association Foncière logement (AFL) depuis 2002. Son action de renforcement de la mixité dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville passe par une offre qui s'adresse principalement à un public de jeunes actifs.

Les moins de 35 ans représentent 65% des nouveaux entrants dans les logements produits par l'AFL

LA CITÉ JARDINS – Résidence universitaire à Toulouse

Livraison 2023

383 logements (accueil de court et de long terme)  
Réhabilitation sur le site historique de l'université de Toulouse et du laboratoire de Paul Sabatier  
Équipements et services : une salle de conférence de 200 places, des espaces de coworking et de coworking, un restaurant, un parcours muséal, des services dédiés



La Foncière de Transformation Immobilière

Créée en 2020, elle a pour vocation d'acquies des bureaux ou des locaux d'activité obsolètes et de permettre leur transformation en logements à loyer maîtrisé. Levier d'une offre abordable diversifiée et responsable (Artificialisation, impact carbone), La FTI est particulièrement active sur le segment du logement des jeunes.

Sur la quinzaine de projets en cours ou livrés en 2023, la FTI développe 7 résidences dédiées aux jeunes actifs ou en formation, soit près de 800 logements qui constituent une offre nouvelle en zones tendues.

Villeneuve - d'Ascq

Transformation d'un immeuble de bureaux en résidence étudiante sociale de 188 chambres. L'actif est situé à 2km d'un pôle universitaire et s'inscrit parfaitement dans les attentes de la commune. Les partenaires sur cette opération sont 3F Résidences et Effage Immobilier.



Bordeaux – Cours St Louis

Transformation d'un ancien EHPAD, situé dans un quartier en plein développement du centre-ville bordelais, en une résidence étudiante sociale de 103 chambres par l'opérateur Clairienne qui en assure la maîtrise d'ouvrage.



Nîmes – Sergent Triaire

Bien placé dans le secteur gare, cet ancien siège local d'Aix, typique des années 1980, sera reconverti en résidence étudiante de 123 logements dotés de toutes les aménités : salle de sport, cafétéria, coworking. Cette opération est réalisée en plein partenariat avec une filiale du Groupe Action Logement, Promologis.



Metz

Dans le cadre du transfert du siège de la Direction Régionale de l'URSSAF, acquisition de ce bel échin de bureaux qui sera transformé en une résidence sociale étudiante de 81 logements bénéficiant d'espaces communs avec une salle de sport et des espaces de coworking, et 400 m² dédiés à la future nouvelle agence VIVEST Metz.



SEQENS SOLIDARITES – Résidence sociale – Paris XV



47 logements (dont 20 pour les Sœurs) ; 2 colocations intergénérationnelles pour jeunes travailleurs, familles monoparentales et seniors ; 15 chambres d'hôtes à caractère social  
Réhabilitation et transformation de la Maison Saint-Charles qui abrite depuis 150 ans la Congrégation des Sœurs de Charité Dominicaines  
Équipements et services : 3 salles de réunion et 1 espace coworking ; des locaux communs (1 foyer, 1 bibliothèque, 1 buanderie et autres espaces partagés).

Livraison novembre 2021

#### VALLOIRE HABITAT – Résidence intergénérationnelle – Chambray lès-Tours (37)



Inaugurée en septembre 2022, cette résidence intergénérationnelle composée de 47 logements en location sociale est dotée d'une salle commune pour accueillir des activités et d'un jardin partagé, où les habitants peuvent planter fleurs et légumes.

#### 3F RÉSIDENCES – Résidence sociale – Lyon

Pour apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques des salariés en mobilité et des jeunes actifs, apprentis ou stagiaires, 3F Résidences propose à Lyon, dans le quartier Gerland, une résidence sociale de 148 logements meublés avec services : livrée fin 2022, elle est gérée par Résidétape et a été complétée en avril 2023 par un espace de tiers-lieu.



#### LA NANTAISE D'HABITATIONS – Résidence Jeunes Actifs – Nantes

Inauguration en juin 2023 de la résidence pour jeunes actifs François DUPAS, à 30 km au nord de Nantes : une offre nouvelle de 20 logements aux loyers modérés et services dédiés.



#### NÉOLIA – Pension de famille – Strasbourg

Pension de famille dans la résidence sociale Néodyes.  
Acquisition-restructuration de bureaux vacants  
24 logements Performances énergétiques : étiquette B



#### Yellome, une offre adaptée aux besoins des jeunes

Afin de répondre à la demande de logements abordables pour les jeunes, les filiales du Groupe Action Logement, Noalis, Domofrance, La Cité Jardins et Promologis ont choisi de développer ensemble la marque Yellome.

Ce concept sur-mesure de logements adaptés aux besoins des jeunes actifs, alternants et étudiants de 18 à 30 ans, propose des logements en adéquation avec leur mode de vie, dans des résidences sécurisées, connectées, avec équipements et espaces communs.

Yellome offre des logements temporaires meublés et/ou équipés d'une durée de 1 à 24 mois, sans frais d'agence avec un loyer abordable, un accompagnement individualisé et des démarches administratives simplifiées.

**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



[groupe.actionlogement.fr](https://groupe.actionlogement.fr)

Source : Audition de Nadia BOUYER, Directrice générale d'Action Logement, lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 avril 2024

## Annexe 2 – Témoignages d'une jeune résidente du FJT Dhalenne Saint-Ouen

### Maribertine, 27 ans, contrat de professionnalisation dans le cadre d'un diplôme d'éducateur spécialisé / d'éducatrice spécialisée

« Avant d'intégrer la résidence, j'ai été hébergée chez la famille à Bagneux en attendant de trouver un logement, car je viens de province. J'habitais chez la famille donc je n'avais pas trop d'intimité. On est chez les gens, donc on ne sait jamais si demain ils vont accepter de nous garder. Il n'y avait pas un suivi comme ici, ni la sécurité.

Quand on vient sur Paris, ce n'est pas facile de trouver un logement et quand on est jeune on n'est pas trop pris au sérieux.

C'est une amie qui habitait au FJT de Bondy qui m'a parlé de ça et m'a aidé à faire les démarches pour entrer dans cette résidence. Je me suis inscrite sur AL'in, j'avais entendu parler du 1 % patronal mais mon entreprise ne m'a pas particulièrement accompagnée. Ce sont des amis qui l'ont fait avec moi, et les démarches étaient simples. Une fois que j'ai fait les démarches pour entrer en FJT ça n'a pas pris beaucoup de temps, moins d'un an je pense. J'ai fait deux demandes, il faut attendre trois mois entre chaque demande. En parallèle, je suis allée faire ma demande de logement social à la mairie de Bagneux où j'étais hébergée, on nous demande de la faire avant même d'entrer en FJT. A la mairie, ils m'ont juste donné l'info que je demandais, ils ne m'ont rien proposé « de plus » ni même mentionné l'existence de résidences comme les FJT.

Le FJT, ça m'apporte la sécurité et la stabilité que je recherchais. Là je suis chez moi. Quand j'ai repris mes études, j'ai beaucoup été soutenue et accompagnée par les référents de l'ALJT. Ce n'est pas qu'un logement, c'est aussi un accompagnement. Quand j'ai des difficultés je peux descendre voir des référents. Avant d'arriver ici je n'étais pas régulière dans les démarches, ici on a des événements, des forums, des rappels avec les référents.

Avant le FJT, je n'avais pas besoin des APL. J'y suis entrée en septembre 2021, j'étais en formation, je préparais un CAP petite enfance en contrat pro, donc au début j'avais une aide. Je n'ai pas eu de problème spécifique pour recevoir les APL. Quand je me suis dit qu'il fallait que je trouve un logement, j'ai tout fait en même temps, donc je n'ai pas trop galéré à avoir accès aux APL. C'est quand j'ai fini ma formation en juin 2022 et que j'étais au chômage, ils ont activé l'ARE car je n'étais pas en capacité de payer le loyer. Je n'ai pas attendu longtemps.

Au FJT, parfois on a des activités, des soirées films, des activités sportives. Les référents essayent de venir vers nous et de nous demander ce qu'on veut pour qu'on se sente bien. Il y a des pots d'accueil tous les mois pour rencontrer les nouveaux arrivants, et un groupe WhatsApp avec les résidents. Ici tout le monde est pareil, peu importe d'où tu viens pourquoi tu es là, il y a pas du tout de différence.

Je fais partie du CVS (Conseil de vie sociale), qui gère la vie commune, organise des activités, propose des repas, partage des informations... C'est vraiment pour la convivialité.

Le FJT apporte beaucoup par rapport au logement ordinaire. S'il y a des problèmes, c'est plus entre nous les jeunes, ça ne vient pas du FJT. Des fois, quand on parle de foyer, ça peut paraître péjoratif, ça peut avoir une mauvaise image. Mais quand mes amis viennent ici, ils disent « ah c'est beau, c'est propre etc. »

Certains logements sont plus petits que d'autres, donc quand je suis arrivée c'était un peu difficile. J'aspire à prendre un logement car j'ai besoin de plus d'espace, j'aimerais avoir un logement plus grand. Si mon logement était plus grand, je serais restée un peu plus longtemps car je suis accompagnée, je suis bien.

Je fais des recherches, j'ai déjà un dossier logement social et je suis accompagnée pour ça. J'ai connu quelques mois de chômage entre mes deux formations, ma situation ne me permettait pas d'avoir un logement. Pour la demande de logement social, tous les ans je la renouvelle et l'actualise. J'ai une ancienneté (depuis 2021) mais je n'ai pas encore eu de proposition de logement.

.../...

.../...

*Il faudrait sensibiliser les jeunes, car avant j'ai été hébergée pendant deux ans et je ne connaissais pas [le FJT]. J'ai été accompagnée par une amie qui, elle-même, avait entendu parler de ça par d'autres jeunes. Il faudrait dire aux jeunes qu'ils peuvent avoir un logement et pas forcément un logement social. Je cherchais sur des sites que je connaissais déjà comme Se loger, par exemple grâce aux tips sur les réseaux sociaux. Et je ne savais pas qu'il y avait des choses comme ça mises en place pour nous les jeunes.*

*C'est pareil pour Visale. Je voyais Visale à la télé ou dans la pub sur les réseaux sociaux mais ce n'était pas quelque chose que je connaissais, c'est avec mon amie que j'ai bien connu Visale et que j'ai fait les démarches ».*

**Mariebertine, 27 ans, résidente du FJT Dhalenne Saint-Ouen**



### Annexe 3 – Témoignage d'un référent CEJ-JR au sein d'un SIAO adhérent de la FAS

*« Au départ mon action s'est axée principalement sur la coordination avec le porteur de projet CEJ-JR, puis mes missions ont évolué au fil des mois et se sont élargies à l'ensemble des professionnels et jeunes qui ne relèveraient pas du CEJ-JR (exemple : jeunes inscrits ou suivis en mission locale). L'intitulé de mon poste qui était au départ « référent CEJ-JR » s'est transformé pour devenir aujourd'hui "référent parcours Jeunes - CEJ-JR" »*

*Mes missions principales étaient :*

- ✓ *Le repérage du public dans l'objectif d'orienter principalement vers le lauréat du CEJ JR ;*
- ✓ *La réalisation d'un état des lieux des structures d'hébergement et de logement adapté à destination des jeunes en Haute-Garonne ;*
- ✓ *La réalisation d'un état des lieux des structures d'accueil et d'accompagnement spécifiques auprès de jeunes dits en situation de rupture.*

*Lien privilégié avec le lauréat de l'AAP CEJ JR au sein de mon département :*

- ✓ *Repérer le public et l'orienter vers le dispositif PluriCej en fonction de la situation des personnes ;*
- ✓ *Faciliter et permettre l'accès à un hébergement adapté du fait de ma connaissance des dispositifs et ma présence au sein du SIAO qui me permet d'effectuer des liens rapides entre les différents services ;*
- ✓ *Assurer le suivi des jeunes accompagnés par le lauréat CEJ JR concernant l'hébergement et le logement ; participer et co-animer les réunions de coordination*
- ✓ *Assurer un lien téléphonique permanent avec les intervenants du CEJ JR autour de situations ;*
- ✓ *Informier et sensibiliser les nouveaux professionnels sur les différents dispositifs d'hébergement d'urgence ou temporaire et de logement adapté, leur présenter le SIAO et les former au logiciel SI-SIAO ;*
- ✓ *Participer aux réunions de concertation Puri Cej mensuelles qui réunissent l'équipe PluriCej et les deux missions locales de notre département).*

*Renforcer la connaissance et la complémentarité des acteurs du territoire :*

- ✓ *Mission d'"aller vers" les acteurs relevant à la fois du secteur de l'AHJ et du secteur de la jeunesse (structures hébergement d'urgence ou temporaire, CCAS, mission locale, clubs de prévention, accueil de jour, accueil jeune, acteurs de la protection de l'enfance, etc.) : renforce à la fois la capacité d'information et d'orientation du SIAO mais aussi la connaissance du SIAO par les acteurs de terrain.*
- ✓ *Etat des lieux : Elaboration d'un document recensant l'ensemble des structures d'hébergement d'urgence, de stabilisation, d'insertion et de logement adapté à destination des jeunes (constat de la pénurie de structures à destination de ce public) et élaboration d'un document recensant les dispositifs d'accueil et d'accompagnement à destination des jeunes sans résidence stable en situation de rupture et cumulant un certain nombre de difficultés.*

*Le lien privilégié du service Insertion avec les structures d'hébergement temporaire, en particulier avec les CHRS, ont permis d'imaginer et de tester des solutions innovantes. A titre d'exemple, nous avons une situation assez préoccupante d'un frère et d'une sœur, tous deux âgés de 18 et 20 ans. Nous avons réussi à les orienter sur une place CHRS en diffus en cohabitation. Cette place était destinée exclusivement à deux personnes isolées sans lien de parenté. Sensibilisée par cette situation, l'équipe éducative du CHRS a ainsi fait preuve d'une ouverture d'esprit, d'une souplesse d'accueil qui a permis une modification des critères d'admission et une évolution de leurs pratiques.*

*.../...*

.../...

Travail avec la mission locale :

- ✓ Organisation de temps d'échanges avec les référents logement des missions locales : à son initiative, le SIAO a animé des rencontres avec les référents logements des missions locales pour qu'ils puissent être personnes ressources pour les conseillers en insertion professionnelle (présentation du SIAO, des structures d'hébergement, du logiciel SI SIAO, DALO-DAHO).
- ✓ Un projet d'outil de communication sur la thématique de l'hébergement et du logement à destination des jeunes et des professionnels est en réflexion.
- ✓ Réflexion sur la création de postes référents logement pour les antennes dans lesquelles ils ne sont pas présents, alors même que le besoin est criant.
- ✓ Participation du SIAO aux missions d'aller vers effectuées par la mission locale.

Un soutien quotidien aux professionnels de polyvalence de secteur, de la protection de l'enfance et des services pour jeunes en grande précarité, dits en rupture pour affiner l'évaluation des situations des personnes, les informer et les orienter vers les acteurs de l'AHJ ; Expliquer le fonctionnement du SIAO et aider au remplissage du logiciel SI-SIAO.

Participation à des synthèses et mise en place par la SIAO de rencontre sur les "situations complexes jeunes" : rencontres pluri partenariales autour de situation spécifique de jeunes pour une meilleure coordination des intervenants autour de la personne. Cela permet :

- D'apporter des éclairages différents en fonction des places de chacun
- De réfléchir collectivement et tenter de trouver des solutions les plus adaptées possibles
- D'apprendre à mieux se connaître et mieux travailler ensemble en fonction de l'Institution que chacun représente.

Projet de réunions de coordination animées par le SIAO réunissant différents acteurs en lien avec le public jeune permettant une meilleure articulation et coordination, une meilleure connaissance des dispositifs et un partage d'actualités et de constat de terrains.

Participation à des journées inter partenariales ; participation aux commissions "Un chez soi d'abord Jeune de Toulouse" et travail engagé avec le Conseil Régional des Personnes Accueillies

**Référent CEJ-JR au sein d'un SIAO adhérent de la FAS**

## Annexe 4 – Socle d'indicateurs communs des observatoires territoriaux du logement étudiant

Tableau de remontées des indicateurs, transmis tous les 2 ans à la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) pour consolidation, en fonction des données disponibles sur le territoire (Source : audition de la FNAU par le CNH le 7 octobre 2024)

Nombre de logements occupés dans les résidences Crous au 30 septembre
Nombre de logements occupés dans les résidences Crous au 30 janvier
Nombre de logements occupés dans les résidences Crous au 30 avril
Nombre de logements occupés dans les résidences gérées par un Bailleur au 30 septembre
Nombre de logements occupés dans les résidences gérées par un Bailleur au 30 janvier
Nombre de logements occupés dans les résidences gérées par un Bailleur au 30 avril
Nombre de logements occupés dans les Cité U au 30 septembre
Nombre de logements occupés dans les Cité U au 30 janvier
Nombre de logements occupés dans les Cité U au 30 avril
Nombre de logements occupés dans les résidences service au 30 septembre
Nombre de logements occupés dans les résidences Service au 30 janvier
Nombre de logements occupés dans les résidences Service au 30 avril
Nombre de logements occupés dans les résidences Ecole au 30 septembre
Nombre de logements occupés dans les résidences Ecole au 30 janvier
Nombre de logements occupés dans les résidences Ecole au 30 avril
Nombre de logements en résidence universitaire gérés par le Crous (hors résidence historique)
Nombre de logements en résidence universitaire gérés par des bailleurs sociaux hors Crous
Nombre de logements en résidence non conventionnés propriétés de l'Etat et gérés par les Crous - résidence traditionnelle Crous ou Cité U
Nombre de logements en résidence service (logements dédiés)
Nombre de logements en résidence école (logements dédiés)
Nombre de logements dans les résidences mixtes (Jeunes-étudiants)
Nombre de places en résidence universitaire gérée par le Crous (hors résidence historique)
Nombre de places en résidence universitaire gérées par des bailleurs sociaux hors Crous (logements dédiés)
Nombre de places en résidence non conventionnés propriétés de l'Etat et gérés par les Crous - résidence traditionnelle Crous ou Cité U
Nombre de places en résidence service (logements dédiés)
Nombre de places en résidence école (logements dédiés)
Nombre de places dans les résidences mixtes (Jeunes- étudiants)
Nombre de lits en FJT (logement à caractères social)
Nombre de lits en foyers
Nombre de lits en internats
Nombre d'étudiants refusés pour cause de capacités atteintes ou sur liste d'attente en structure dédiée (Crous et résidence social) en septembre
Nombre de départs dans les résidences universitaires Crous entre janvier et avril
Nombre d'arrivées dans les résidences universitaires Crous entre janvier et avril
Nombre de départs dans les résidences universitaires gérées par des bailleurs hors Crous entre janvier et avril
Nombre d'arrivées dans les résidences universitaires entre janvier et avril
Nombre de départs dans les résidences écoles entre janvier et avril
Nombre d'arrivées dans les résidences écoles entre janvier et avril
Nombre de logements du parc diffus occupés par les étudiants
Nombre de logements utilisés pour de la colocation par les étudiants
Nombre de logements conventionnés à l'APL dans les résidences universitaires gérées par le Crous.
Nombre de logements conventionnés à l'APL dans les résidences universitaires gérées par des bailleurs sociaux (ou associations agréées) hors Crous.

## Annexe 5 - Note de la FNAIM sur l'impact de l'encadrement des loyers sur l'offre locative



**Septembre 2024**

Mise à jour le 25 septembre.

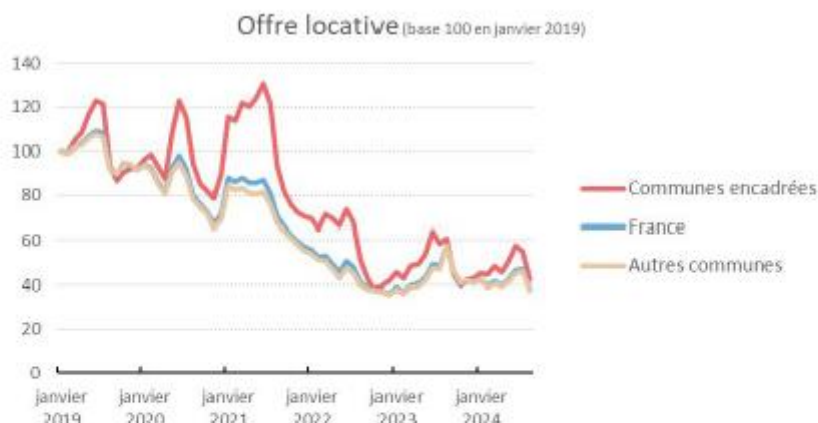
### Note sur l'impact de l'encadrement des loyers sur l'offre locative

#### Le contexte :

Le Label de la FNAIM (qui est sa cellule économique) est sollicité pour étudier si les mesures d'encadrement des loyers ont eu un impact sur l'offre locative. Le Label a à son tour sollicité Bien'ici pour obtenir des données d'offre locative les plus exhaustives possibles, qui lui a fourni ces données.

#### Analyse globale

Le graphique ci-dessous compare de l'évolution de l'offre locative en France avec celle des seules villes soumises à l'encadrement prises dans leur ensemble :



Source : Données Bien'ici, calculs FNAIM

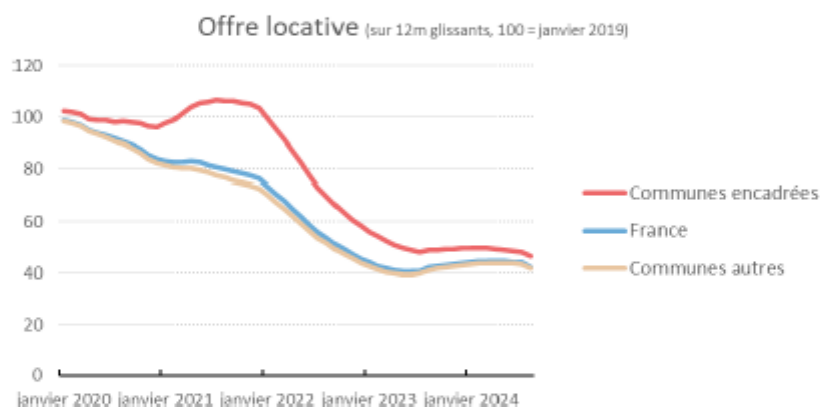
L'offre locative a globalement baissé partout pendant 4 ans (2019 à 2022), et semble désormais se stabiliser. Un autre constat s'impose : dans les villes « encadrées », l'offre locative est plus fluctuante et davantage soumise à des variations saisonnières que dans l'ensemble du pays. On peut supposer que c'est lié à la part plus élevée de locations



meublées dans les locations de longue durée dans ces villes (locations meublées qui ont un caractère davantage saisonnier que la location vide).

Pour avoir une vision plus claire des évolutions de l'offre locative, nous calculons donc un indice de l'offre locative en moyenne sur 12 mois glissants (pour éliminer l'effet des variations saisonnières).

On constate alors que l'offre locative a connu une variation similaire entre 2020 et 2024 dans les communes encadrées (-54%) et dans les autres communes (-57%). L'indice des communes encadrées est par ailleurs fortement perturbé par l'évolution atypique de l'offre parisienne (cf. ci-après).



L'analyse sur l'ensemble des communes encadrées se révèle donc peu concluante. Il convient donc d'analyser l'évolution de l'offre au niveau de chaque commune encadrée, car les encadrements de loyers n'ont pas été mis en place au même moment dans les différentes communes.

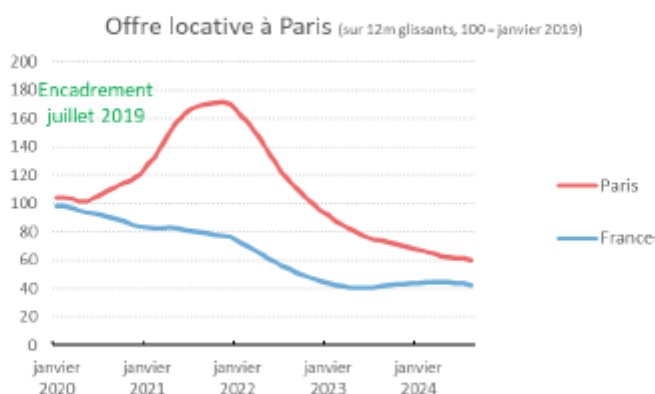
### Analyse par commune

Cette analyse par commune se limitera aux plus grandes villes (les 18 communes de Seine-Saint-Denis ne sont pas étudiées, les volumes de données étant faibles).

Le cas de Paris est très atypique. La ville a connu une très forte augmentation de l'offre locative pendant la période du Covid, puis un reflux important. On peut supposer que ces évolutions sont liées au retour temporaire sur le marché de la location longue durée d'un certain nombre de logements jusqu'alors dédiés à la location touristique de courte durée. Puis, lors que les restrictions liées au Covid ont disparu, tout ou partie de ces logements est



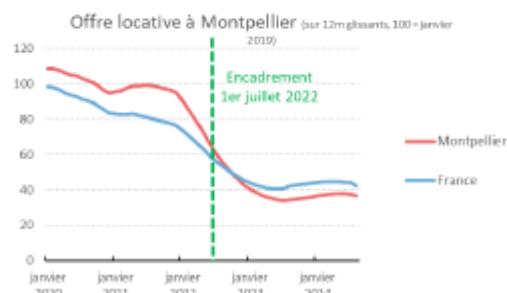
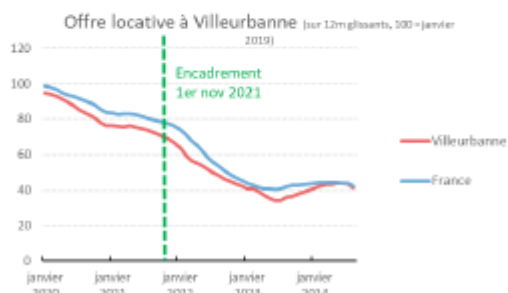
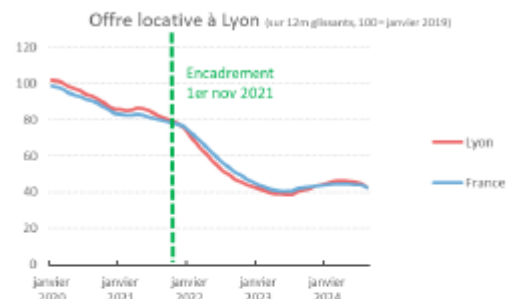
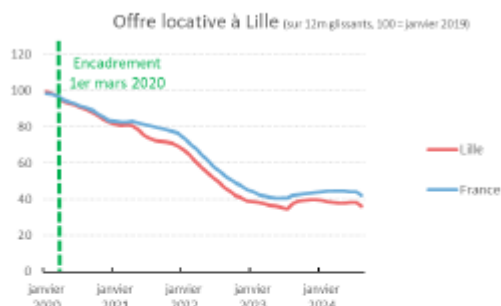
retourné sur le marché de la location touristique, entraînant une chute de l'offre locative de longue durée.



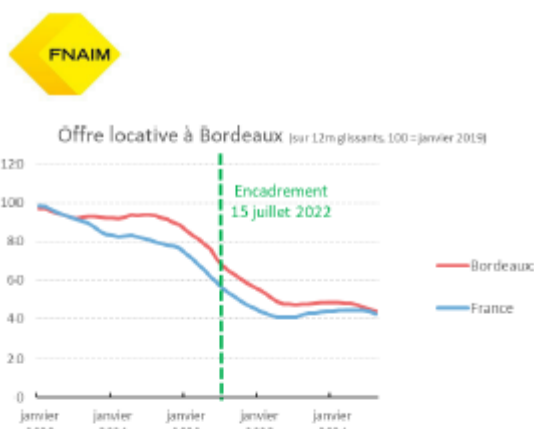
Source : Données Bien'ici, calculs FNAIM

Par rapport à l'encadrement des loyers, on ne peut donc pas conclure quoi que ce soit et ces données sur Paris ne sont pas utiles à cette analyse.

Dans les autres villes, les situations sont diverses. Voici les mêmes graphiques sur les autres grandes villes encadrées (par ordre chronologique de mise en place de l'encadrement) :







Comparativement à la situation nationale et à la suite de l'encadrement des loyers dans ces villes, l'offre locative s'est davantage réduite à **Lille**, **Montpellier** et **Bordeaux**, s'est réduite dans les mêmes proportions à **Lyon**, et s'est moins réduite à **Villeurbanne** qu'en France.

En effet :

- A Lille, l'offre s'est réduite de 63% entre mars 2020 et août 2024 tandis que l'offre baissait de 56% au niveau national ;
- A Montpellier, l'offre s'est réduite de 39% entre juillet 2022 et août 2024 tandis que l'offre baissait de 24% au niveau national ;
- A Bordeaux, l'offre s'est réduite de 35% entre juillet 2022 et août 2024 tandis que l'offre baissait de 24% au niveau national ;
- A Lyon, l'offre s'est réduite de 45% entre novembre 2021 et août 2024 tandis que l'offre baissait également de 45% au niveau national ;
- A Villeurbanne, l'offre s'est réduite de 40% entre novembre 2021 et août 2024 tandis que l'offre baissait de 45% au niveau national ;

## Conclusion

En dehors de Paris où les données d'offre locative ne sont pas concluantes à cause du fort impact du Covid sur le marché locatif (lié notamment aux locations saisonnières), l'encadrement des loyers semble avoir un impact négatif sur l'offre locative dans 3 des 5 autres grandes villes encadrées (Lille, Montpellier et Bordeaux). A Lyon, il n'y a pas d'impact visible de l'encadrement sur l'offre, et à Villeurbanne l'offre locative a moins diminué que la moyenne nationale.

## Annexe 6 – Position de certains membres du CNH sur les recommandations



RECOMMANDATIONS	POSITION FNAIM	OBSERVATIONS FNAIM
<b>Pour mieux solvabiliser les jeunes et permettre leur accès à un logement autonome et de s'y maintenir</b>		
<b>Sur leurs ressources</b>		
RECOMMANDATION 1 : Garantir dès 18 ans l'accès à un revenu de solidarité minimum garanti sous conditions de ressources	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 2 : Prendre en compte les spécificités de l'emploi des jeunes (précarité des contrats, faible rémunération) dans les réformes de l'assurance chômage (durée de cotisation, montant et durée d'indemnisation...)	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 17 : Augmenter le montant de l'allocation CEJ en y intégrant un forfait logement et en allongeant sa durée afin que les bailleurs considèrent cette allocation comme une ressource stable.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 9 : A minima, stabiliser les critères d'éligibilité de l'aide et abonder l'enveloppe Mobili jeune à hauteur des besoins. A maxima, créer une nouvelle aide de droit commun pour le logement des jeunes alternants, particulièrement pour celles et ceux dont le lieu de formation ou de travail engendre une double résidence ou une mobilité géographique, qui permettrait de prendre en considération les jeunes alternants de la fonction publique.	CONTRE	La FNAIM, pour se positionner, demande une étude d'impact sur les coûts induits par cette recommandation compte tenu du budget alloué à Action Logement pour cette aide, issue de la collecte de la PEEC.
RECOMMANDATION 11 : Evaluer nationalement les dispositifs de fonds départementaux de solidarité pour le logement (FSL) et de fonds d'aide aux jeunes (FAJ) et afin de mieux articuler localement les politiques publiques d'aides au logement pour les jeunes.	FAVORABLE	+ Ouvrir la possibilité de saisine du FSL par le bailleur.
RECOMMANDATION 26 : Renforcer la communication sur les aides sociales du CROUS.	ABSTENTION	Hors champ objet de la FNAIM
<b>Sur les aides personnelles au logement (APL)</b>		
RECOMMANDATION 3 : Étendre les dispositions de l'article R. 822-18 du CCI aux jeunes actifs de moins de 25 ans, mettre en place un abattement sur leurs revenus dans la limite d'un SMIC mensuel. Autrement dit, seule la fraction des revenus d'un jeune actif dépassant le montant du SMIC est prise en compte pour le calcul de l'aide au logement, permettant ainsi une stabilité de l'APL pour ces jeunes.	ABSTENTION	Hors champ objet de la FNAIM
RECOMMANDATION 4 : Raccourcir les délais de traitement d'une demande d'aide personnelle au logement (APL), notamment lors d'un changement de département.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 5 : En cas de double résidence pour les jeunes alternants dont le lieu de l'entreprise et le lieu de formation ne sont pas à proximité, autoriser le versement d'une double APL.	ABSTENTION	La FNAIM préconise une étude d'impact sur les coûts induits par cette mesure qui pose la question de la notion de résidence principale du jeune alternant.
<b>Sur les garanties</b>		
RECOMMANDATION 6 : Sensibiliser les bailleurs privés à la garantie Visale via le renforcement des partenariats entre les fédérations de bailleurs privés, l'APAGL, ainsi que les ADIL et évaluer son utilisation effective en prêtant une attention particulière aux discriminations subies par les jeunes.	FAVORABLE	La FNAIM est partenaire d'Action Logement pour soutenir la sensibilisation des bailleurs à la garantie VISALE.
RECOMMANDATION 7 : Evaluer la mobilisation par les étudiants et alternants du dispositif Visale dans le parc social en lien avec l'APAGL et l'USLI et évaluer l'opportunité d'élargir VISALE à tous les jeunes de moins de 30 ans accédants au parc social.	CONTRE	La FNAIM pose la question du financement du dispositif VISALE qui à date ne couvre que le secteur privé à l'exclusion du parc ILM.



RECOMMANDATION 8 : Mettre en œuvre une réflexion sur une garantie universelle des loyers qui permet à tous d'accéder à un logement.	CONTRE	<p>La FNAIM ne cautionne pas cette recommandation. L'institution d'une GUL serait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- facteur de déresponsabilisation des locataires ;</li> <li>- question de son financement : du fait du cadre budgétaire actuel et de l'absence de rentabilité actuelle de l'investissement locatif, toute création d'une taxe supplémentaire sur les propriétaires entraînerait une attrition supplémentaire de l'offre locative.</li> <li>- rappel : en 2014, l'étude d'impact du projet de loi ALUR chiffrait la GUL à 700 millions d'€.</li> </ul> <p><b>Contre-proposition :</b> Supprimer l'interdiction du cumul du cautionnement apporté par le locataire avec la garantie dont dispose le bailleur, et limiter en contrepartie le cautionnement apporté par chaque co-locataire à une seule assurance ou à un seul garant personne physique disposant d'un revenu régulier égal au minimum à 3 fois le montant du loyer mensuel charges comprises.</p> <p>L'exonération ne concerne aujourd'hui que les étudiants et les apprentis : en pratique les bailleurs ne peuvent pas, s'ils ont souscrit une assurance contre les loyers impayés, signer un bail avec locataire qui a des revenus inférieurs à 3 fois le montant du loyer, quand bien même celui-ci propose un cautionnement ou une assurance. Ce dispositif permettrait un meilleur accès à un logement, tout en évitant les dérives relatives à la surcharge de garanties exigées aux candidats à la location.</p>
RECOMMANDATION 10 : Faciliter l'accès à VISALE pour les jeunes en CEJ en modifiant les modalités d'appréciation de leurs ressources, comme pour le public étudiant.	ABSTENTION	La FNAIM ne peut pas se positionner sans une étude d'impact sur les coûts induits par cette recommandation.
RECOMMANDATION 30 : Mettre en œuvre les évolutions de la garantie Visale pour les dispositifs d'intermédiation locative en location sous location afin de sécuriser les bailleurs et de favoriser le glissement effectif des baux.	CONTRE	La recommandation manque de précision et d'impact financier pour permettre à la FNAIM de l'apprécier pleinement.
<b>Pour permettre aux jeunes en situation de vulnérabilité d'accéder plus facilement au logement autonome</b>		
RECOMMANDATION 12 : Mettre en place les recommandations du rapport de la commission insertion du conseil d'orientation des politiques de jeunesse « Laissez-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance »	CONTRE	Parmi les recommandations qui pourraient être toutes acceptables bien qu'en dehors de l'objet de la FNAIM, celle relative à l'opposabilité de la garantie Visale n'est pas acceptable.
RECOMMANDATION 13 : Faciliter la régularisation des jeunes étrangers ayant été suivis par l'aide sociale à l'enfance et leur permettre de continuer de bénéficier de l'accueil provisoire jeune majeur (APJM), même lorsqu'une OQTF a été prononcée, afin de continuer leur parcours logement et d'insertion (alors même qu'ils sont régularisés dans 93 % des cas).	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 14 : Développer l'offre de placement des jeunes sous main de justice à l'approche de la majorité, avec des résidences habitats jeunes/foyers jeunes travailleurs, intermédiation locative, etc. dans le cadre de conventions partenariales.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 15 : En cas d'intermédiation ou de gestion locative (IML), systématiser les baux glissants pour les jeunes faisant l'objet d'une mesure judiciaire.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 16 : Au regard de l'évolution croissante des problématiques de santé mentale chez les jeunes, développer le « chez soi d'abord Jeune » pour atteindre les 600 places prévues d'ici 2027 ; systématiser la possibilité d'interventions des équipes mobiles psychiatriques (EMPP, etc.) dans toutes les résidences sociales.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 32 : Mieux évaluer les besoins en logement des jeunes sans domicile en améliorant notamment les outils publics d'observation.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 55 : Pérenniser les postes de « référents CEJ Jeune » dans les SIAO, et s'assurer que leurs missions soient comprises des partenaires et cohérentes avec les besoins des territoires, afin d'améliorer le repérage des jeunes en grande précarité et de favoriser la coordination des acteurs et des dispositifs d'accès et de maintien dans le logement.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
<b>Pour informer, orienter et accompagner tous les jeunes</b>		

Informier		
RECOMMANDATION 33 : Sécuriser le modèle économique des structures qui développent de l'accueil, l'information, l'orientation, et l'accompagnement (ANIL, ADIL, CLLAJ, services habitat jeunes et services logement jeunes) et assurer une couverture sur tout le territoire. Développer des conventions de partenariats entre les acteurs du logement et les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (ANIL, ADIL, CNOUS, réseau Info Jeunes, missions locales, FJT, CLLAJ, etc.) et améliorer leur coordination locale avec les pouvoirs publics.	FAVORABLE	La FNAIM et ses Chambres départementales sont partenaires et administrateurs de l'ANIL et des ADIL.
RECOMMANDATION 34 : Contribuer, en partenariat avec les différents acteurs concernés, à la création d'une plateforme numérique nationale agrégant toutes les informations relatives au logement et à l'hébergement des jeunes. Lancer un grand plan de communication et d'accompagnement au déploiement de cette plateforme, afin d'informer un maximum de jeunes et de pallier à la fracture numérique.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 35 : Mettre en place des permanences dans les établissements scolaires, universitaires et de formation professionnelle pour aller à la rencontre des élèves, étudiants et apprentis et leur expliquer les démarches liées au logement en lien avec les réseaux de l'information sur le logement des jeunes (recherche, élaboration du budget, aides financières disponibles, etc.).	FAVORABLE	Les professionnels de la FNAIM sont prêts également à rencontrer les étudiants dans cet objectif.
RECOMMANDATION 45 : Rendre visible l'ensemble de l'offre sociale à destination des étudiants, en lien notamment avec les collectivités, organismes de logement social et gestionnaires tout en favorisant les partenariats et passerelles entre les différents gestionnaires spécialisés.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
Accompagner		
RECOMMANDATION 36 : Soutenir les financements à l'accompagnement au sein des foyers de jeunes travailleurs, tant sur l'aspect de la gestion locative sociale que sur l'aspect de l'action socio-éducative.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 37 : Réformer l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) pour en faire une aide systématique pour l'ensemble des résidences sociales et la revaloriser.	FAVORABLE	FNAIM Favorable, à la condition que cette aide soit aussi fléchée vers les acteurs de l'intermédiation locative loi 1 loguet.
Pour faciliter l'accès de tous les jeunes à un logement de « droit commun »		
Dans le parc privé		
RECOMMANDATION 18 : Procéder à l'évaluation du bail mobilité en termes d'attractivité pour les propriétaires bailleurs selon les différents territoires et marchés locatifs et en termes d'accessibilité au logement pour les jeunes.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 19 : S'appuyer sur l'évaluation en cours de l'expérimentation de l'encadrement des loyers et ses effets sur les publics jeunes afin d'étudier sa généralisation dans un cadre réglementaire renouvelé.	CONTRE	La FNAIM est contre la généralisation de l'encadrement des loyers qui n'est pas la solution à l'accroissement de l'offre locative pour faire baisser les prix, mais participe plutôt du désengagement des bailleurs. Certains pays étrangers qui avaient adopté un encadrement des loyers sont revenus sur ce dispositif. Par exemple, la Finlande, dans un contexte de crise économique profonde au tournant des années 1990, a décidé d'éliminer tout contrôle de loyers. L'offre des loyers a augmenté et il n'y a plus de pénurie de logements. Cette déréglementation a été accompagnée d'aide massive aux ménages les plus vulnérables.
RECOMMANDATION 20 : Renforcer les outils de régulation des locations saisonnières et adapter la fiscalité pour lutter contre l'attrition des petites typologies de logements dans le parc privé, où se logent principalement les jeunes.	ABSTENTION	Une loi récente (2024-1039) du 19/11/2024 vise déjà à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Cette loi prévoit notamment une régulation des meublés de tourisme en modifiant le régime « micro-DIC ». La loi aligne le taux d'abattement du régime micro-DIC de la location de meublés de tourisme non classés sur le régime micro-foncier de la location nue ; à savoir un abattement de 30 % et un plafond de revenus de 15.000 €. La FNAIM préconise d'attendre le bilan de cette nouvelle réglementation.
RECOMMANDATION 21 : Renforcer les moyens de contrôle et développer des outils de signalement (via la Plateforme 118logos) afin de garantir que les jeunes vivent dans des logements décents.	CONTRE	Il n'est pas établi que l'année de construction de l'immeuble soit un critère justifiant que la qualité des logements du parc privé soit moindre que celle du parc social. Des recours existent déjà pour lutter contre les logements insalubres et indécents.

RECOMMANDATION 40 : A partir notamment des précédents travaux du CNH portant sur la redynamisation du parc locatif privé, poursuivre une réflexion sur un statut du bailleur privé, en envisageant des contreparties sociales pour rendre le logement abordable, en termes de loyer, notamment pour les publics jeunes.	ABSTENTION	Le statut fiscal du bailleur privé ne peut pas être envisagé que sous le seul prisme des contreparties sociales. Cf. Propositions FNAIM en Annexe (à joindre).
<b>Dans le parc social</b>		
RECOMMANDATION 22 : Rendre visible l'offre en logement social en développant la « location active » pour les jeunes et mieux accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives de demande de logement social en lien avec les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (réseau ANIL, ADIL, Info jeunes, UNCLLAJ, Unhaj, UNIML...).	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 23 : Faciliter les parcours résidentiels des jeunes en renforçant des partenariats entre les réseaux « Jeunesse » (UNCLLAJ, Unhaj, UNIML, réseau ANIL, ADIL, Info Jeunes, Unaf, etc.), les bailleurs sociaux et les collectivités (par exemple avec la mobilisation des droits de réservation des Régions, des Départements ou d'autres, le développement des dispositifs l'ass. logement, etc.).	ABSTENTION	Les professionnels de l'immobilier, premiers acteurs de l'intermédiation dans le parc privé, regrettent de ne pas être intégrés dans la facilitation du parcours résidentiel des jeunes.
RECOMMANDATION 24 : S'assurer de la prise en compte des publics jeunes dans les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) et dans les dispositifs de cotation de la demande de logement social, en étant attentif aux effets de bords pouvant les défavoriser.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
<b>Pour coordonner les politiques publiques du logement des jeunes et aboutir à une meilleure mise en œuvre sur le terrain</b>		
<b>Sur la programmation</b>		
RECOMMANDATION 20 : Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre les FJT et les ISJA et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain les deux offres dans les objectifs et les soutiens.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 44 : En s'appuyant sur les documents locaux de programmation, définir des objectifs de production sociale nouvelle pour les étudiants, à l'échelle régionale, voire départementale, en impliquant les collectivités, les Crous, les universités et les organismes de logement social et en s'appuyant sur les fonciers de l'Etat disponibles.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 47 : Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Cnaf notamment) ; assurer la cohérence et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant une programmation pluriannuelle.	FAVORABLE	
<b>Sur le pilotage</b>		
RECOMMANDATION 53 : Assurer un pilotage et une animation nationale et territoriale des plans gouvernementaux qui portent sur le développement d'une offre de logement jeune ; capitaliser et diffuser régulièrement à l'échelle nationale les retours d'expérience en matière d'accès au logement des jeunes.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 54 : Inciter les collectivités et les acteurs territoriaux des jeunes à croiser les informations qu'ils détiennent ou produisent, dans le cadre d'OTLE élargis à tous les jeunes ou d'une démarche ad hoc, en vue d'assurer une meilleure cohérence de l'action publique en faveur de l'accès au logement des jeunes.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 56 : Définir un chef de file des politiques du logement des jeunes localement, en fonction des priorités politiques et stratégies territoriales, afin d'assurer la mobilisation de l'ensemble des acteurs quels que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore leur public cible.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 57 : Orienter la localisation et la typologie de la production de logements pour répondre aux besoins des jeunes, à partir des diagnostics et de la stratégie localement définie.	FAVORABLE	
<b>Pour développer l'offre de logement, particulièrement à destination des jeunes</b>		
RECOMMANDATION 25 : Augmenter le parc de logements étudiants conventionnés.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 27 : Mettre en place les recommandations du rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable publié en février 2022 « Evaluation et pistes d'évolution pour les foyers de jeunes travailleurs » pour permettre le développement des foyers de jeunes travailleurs dans les territoires.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 39 : Renforcer les aides à la pierre, soutenir la production globale de logements sociaux. A partir des analyses de besoins réalisées dans le cadre des PLU, programmer (le cas échéant) et favoriser la production de petites typologies abordables (T1 et T2 financées en PLAI), en bonifiant par exemple le montant de subvention accordé pour ces logements.	ABSTENTION	Le fléchage des aides à la pierre doit aussi aller vers tous les types de logements : privés, sociaux...

CONTRIBUTION FNAIM – membre du GT CNH 4/7

RECOMMANDATION 40 : Profondir et conforter le modèle économique des résidences sociales (FJT, résidences sociales pour jeunes actifs, résidences sociales généralistes) afin d'assurer leur pérennité et de faciliter leur développement, notamment en revenant à une indexation des redevances qui prenne en compte l'augmentation des charges locatives et l'évolution des services (ce qui implique une compensation par une revalorisation de l'APL).	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 41 : Poursuivre les incitations à la production de nouvelles résidences sociales en renouvelant – voire en renforçant – l'enveloppe dédiée du Fnap mise en place pour 2024 attribuant un bonus aux montants d'aides à la pierre pour la création de logements en résidences sociales, au moins pendant toute la durée du plan Logement d'abord 2.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 43 : Evaluer l'expérimentation francilienne du financement en PLAI de résidences universitaires (en termes de montage financier mais aussi de retour d'expérience sur la vie de la résidence et le bien être des étudiants ; le cas échéant, réfléchir à des moyens dédiés d'accompagnements qui pourraient être nécessaires pour accompagner ces étudiants) ; définir l'opportunité d'une ouverture du financement des résidences universitaires en PLUS sur le territoire hors IDF.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 46 : Inciter les financeurs tels qu'Action Logement ou les collectivités territoriales à subventionner à l'investissement (plutôt qu'au fonctionnement) les projets de logement dédiés aux jeunes, afin d'accélérer le montage financier du projet et d'en assurer un fonctionnement plus pérenne.	FAVORABLE	
<b>Sur la rénovation</b>		
RECOMMANDATION 42 : Etablir un diagnostic partagé des besoins des FJT en matière de rénovation thermique et/ou de restructuration lourde du parc. Planifier des moyens financiers dédiés, à l'instar du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTTM).	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 47 : Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Cnaf notamment) ; assurer la cohérence et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant une programmation pluriannuelle.	FAVORABLE	
<b>Sur l'accès à la propriété</b>		
RECOMMANDATION 49 : Ouvrir le prêt à taux zéro (PTZ) à la construction neuve dans toutes les zones pour aider significativement l'accession à la propriété des ménages modestes et intermédiaires dont les jeunes, et uniformiser la quotité des prêts finançable à 40 % pour toutes les tranches de revenu.	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 50 : Ouvrir le PTZ ancien + travaux aux zones A et D.I et favoriser l'accès au PTZ ancien + travaux (Ne pas imposer de quotité minimale de travaux si le logement acquis est déjà DPE D ou mieux, ou, a minima, une quotité de travaux de 20 % (au lieu de 25 %) du coût d'opération si le DPE est D ou mieux après travaux pour s'adapter notamment aux prix élevés d'acquisition des zones A et D.I)	FAVORABLE	Dispositif à étendre à tout le territoire national.
RECOMMANDATION 51 : Ouvrir la garantie de l'Etat via le FGAS aux prêts cautionnés. Cette garantie à hauteur de 50 % des pertes finales permettrait aux organismes de caution de prendre un peu plus de risques en garantissant des populations à revenus plus irréguliers car n'ayant pas de CDI. Les jeunes aux statuts professionnels plus variés auraient ainsi de meilleures probabilités d'être garantis et financés en PTZ et PAS garantis par le FGAS (les deux prêts sont sous même condition de ressources).	FAVORABLE	
RECOMMANDATION 52 : Rétablir l'APL accession.	FAVORABLE	
<b>Dans des solutions logements expérimentales ou innovantes</b>		
RECOMMANDATION 29 : Créer un fonds de 10 millions d'euros pour soutenir les acteurs de la cohabitation solidaire intergénérationnelle.	CONTRE	La FNAIM pourrait être favorable si les professionnels de l'immobilier pouvaient aussi être destinataires du fonds là où depuis 2014 leurs honoraires sont plafonnés à un montant presque 5 fois inférieur à ce que pourrait percevoir une association sans présenter les mêmes niveaux de garanties.
RECOMMANDATION 30 : Promouvoir l'offre d'hébergement de l'agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (Afp), dont les 126 centres disposent de 13 500 places d'hébergement, par exemple pour accueillir des travailleurs saisonniers.	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM
RECOMMANDATION 31 : Soutenir l'essaimage d'expérimentations qui ont fait leurs preuves localement (hébergement temporaire chez l'habitant, tiny house, colocation solidaire et multiculturelle, campus vert, appartement école, etc.).	ABSTENTION	Hors champ objet FNAIM



<p><b>PROPOSITIONS</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faire venir de nouveaux bailleurs et fidéliser les bailleurs engagés en location nue soumise à la loi n°89-462 du 06/07/1989 :             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <u>Déduction forfaitaire</u> de 30% sur les <u>revenus bruts fonciers</u> (ce qui correspond à un amortissement annuel d'environ 2% du prix de revient du logement) → pour reconnaître l'aspect économique qu'est le bailleur privé.</li> </ul> </li> <li>2. Inciter les bailleurs à entretenir et à réaliser des travaux ambuleux, notamment en matière de rénovation énergétique :             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <u>Suppression du plafond du dédit-foncier</u> (fixé actuellement à 10 700€ et doublé en cas de travaux améliorant la performance énergétique au niveau D) → la charge supportée par le bailleur devient totalement déductible l'année du paiement, incluant à des travaux ambuleux.</li> <li>→ <u>Déduction forfaitaire</u> de 20% sur les <u>revenus bruts fonciers</u> si le logement est au moins classé D avant le 01/01/2034 : si le bailleur est vertueux en s'étant engagé sur un logement ayant atteint les exigences de performances de 2034 avant l'échéance, il est avantagé.</li> </ul> </li> <li>3. Libérer les contraintes sur les jeunes et les ménages les moins aisés lors de la location, tout en limitant les excès de garantie             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <u>Supprimer l'interdiction du cumul du cautionnement</u> apporté par le locataire avec la garantie dont dispose le bailleur, et limiter en contrepartie le cautionnement apporté par chaque co-locataire à une seule assurance ou à un seul <u>organe bancaire</u> disposant d'un revenu régulier égal au minimum à 3 fois le montant du loyer mensuel charges comprises</li> </ul> <p>L'exonération ne concerne aujourd'hui que les étudiants et les apprentis : en pratique les bailleurs ne peuvent pas, s'ils ont souscrit une assurance contre les loyers impayés, signer un bail avec locataire qui a des revenus inférieurs à 3 fois le montant du loyer, quand bien même celui-ci propose un cautionnement ou une assurance. Ce dispositif permettrait un meilleur accès à un logement, tout en évitant les dérives relatives à la surenchère de garanties exigées aux candidats à la location.</p> </li> <li>4. Inciter les bailleurs à rendre leur location plus vertueuse en confiant leurs locations à des professionnels tiers de confiance titulaires des garanties et de la carte professionnelle prévues par la loi Hoguet             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <u>Déduction forfaitaire</u> de 10% sur les <u>revenus bruts</u> si le bailleur a fait le choix de confier la gestion de sa location à un professionnel titulaire de la carte professionnelle prévue par la Loi Hoguet bénéficiant d'une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle, et justifiant de garanties de moralité, de compétences, et d'une garantie financière couvrant les fonds dévoués qui engage sa responsabilité : ces bailleurs doivent être avantagés pour avoir fait le choix de garantir le respect des règles de droit tout au long de leur location (respect des formalités du permis de louer, de l'encadrement des loyers, de la location d'un logement salubre et décent, d'une révision légale du loyer, de la régularisation annuelle des charges locatives, du respect des parties dans la gestion des urgences et des litiges, de la restitution du dépôt de garantie dans les formes et délais, etc.).</li> </ul> </li> </ol>
----------------------------	---

Décembre 2024

<p> <b>FNAIM</b></p> <p><b>Inciter les bailleurs à louer des logements nus à usage de résidence principale, performants énergétiquement, gérés dans le respect de la réglementation, et à loyers inférieurs au prix de marché</b></p>	<p><b>La constat : le manque de confiance des bailleurs</b></p> <p>Permis de louer, encadrement des loyers, fiscalité peu avantageuse, lourdeur des démarches en cas d'impayé... le bailleur est bien peu encouragé à mettre son bien en location.</p> <p>La rentabilité de l'investissement locatif est largement en baisse : le réajustement de la relation bailleur/locataires tarde à se faire. Et la Loi Climat est la goutte de trop, alors que 56% des propriétaires ne s'estiment pas informés sur ses impacts (sondage IFOP pour la FNAIM – mai 2023)</p> <p>Rappelons aussi que si les locataires ont bénéficié de la loi Pouvoir d'achat (limitation de la hausse de l'IRL de 08/2022 au 31/03/2024), les propriétaires ont tout aussi été confrontés à l'augmentation du coût de la vie et à celles de leurs charges de propriété.</p> <p>En septembre 2022, un sondage de nos adhérents pour évaluer les intentions des propriétaires bailleurs de logements classés F ou G révélait que : moins d'un tiers de bailleurs de biens classés F ou G choisiraient de rénover leur bien ; plus d'un quart (26%) entendaient vendre leur bien ; 6% opteraient pour la location de courte-durée.</p> <p>Depuis, les choses se sont aggravées, et à terme, les conséquences sont l'attrition de l'offre locative privée.</p> <p><b>Redonner de la confiance aux bailleurs</b></p> <p>Redonner de la confiance aux bailleurs passe par leur reconnaissance en qualité d'acteur économique, maillon indispensable au logement, en prévoyant une <u>égalité entre neuf et existant</u> par un système unique pour l'ensemble des bailleurs qui font le choix social de mettre leur bien en location.</p> <p><b>La question d'un statut stable, pérenne, se pose de longue date.</b> L'investissement locatif est en danger, dans le neuf comme dans l'existant, victime d'un manque de stabilité du fait la succession de dispositifs d'incitation.</p> <p>Si certains favorisent un régime d'amortissement sur le revenu brut foncier, la FNAIM préconise des mesures simples, lisibles pour les bailleurs personnes physiques ou les SCI familiales (IR), prenant la forme de déductions sur les revenus bruts fonciers.</p> <p>[Rappel : pour un investisseur qui souhaite amortir son bien, il est d'ores et déjà possible de créer une SCI soumise à l'IS ou une SARL. Force est de constater que seuls les plus aguerris aux montages juridiques et fiscaux se lancent dans cette voie, mais la possibilité existe. Force est également de constater que la mécanique de l'amortissement est complexe pour les « petits » investisseurs.]</p>
--	---

Décembre 2024

CONTRIBUTION FNAIM – membre du GT CNH 6/7



**RECOMMANDATION 8 :** Relancer une réflexion sur une garantie universelle des loyers qui permet à tous d'accéder à un logement.

> NON, nous sommes totalement opposés à cette garantie universelle car elle déresponsabilise le locataire.

Proposition UNPI : Redonner la possibilité de cumuler la caution personne physique avec un Garantie des Loyers Impayés. En effet la caution par une personne physique, souvent un membre de la famille, incite fortement le locataire à s'acquitter de ses obligations de paiement du loyer.

**RECOMMANDATION 19 :** S'appuyer sur l'évaluation en cours de l'expérimentation de l'encadrement des loyers et ses effets sur les publics jeunes afin d'étudier sa généralisation dans un cadre réglementaire renouvelé.

> Nous sommes totalement opposés à la généralisation de l'encadrement des loyers  
L'encadrement des loyers agit comme un repoussoir envers les investisseurs immobiliers : pour développer le logement locatif privé, il faut il faut supprimer les contraintes telles que l'encadrement des loyers et le permis de louer, et diminuer la fiscalité en créant un statut du bailleur privé qui incite à louer sur le long terme en contrepartie d'un engagement de durée de location.

6. Inciter les bailleurs à louer en dessous des loyers de marché (plutôt que d'encadrer les loyers libres), aux publics en ayant le plus besoin, tout en garantissant un rapport locatif respectueux des Lois et Règlements :

Doivent être avantagés les bailleurs qui décident de mettre à disposition un logement :

- loué dans la limite des plafonds de loyers et de ressources (Cf. plafonds ANAH)
- avec un engagement de location de 6 ans formalisé par l'engagement fiscal du bailleur 2044EB (sans conventionnement ANAH)
- géré par un professionnel titulaire de la carte professionnelle prévue par la Loi Hoguet (bénéficiant d'une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle, et justifiant de garanties de moralité, de compétences, et d'une garantie financière couvrant les fonds décaissés) qui engage sa responsabilité, pour garantir le respect des règles de droit tout au long de la location (respect des formalités du permis de louer, de l'encadrement des loyers, de la location d'un logement salubre et décent, d'une révision légale du loyer, de la régularisation annuelle des charges locatives, du respect des parties dans la gestion des urgences et des litiges, de la restitution du dépôt de garantie dans les formes et délais, etc.)

→ Déduction forfaitaire de 30% sur les revenus locatifs : location à loyer intermédiaire  
→ Déduction forfaitaire de 40% sur les revenus locatifs : location à loyer social  
→ Déduction forfaitaire de 50% sur les revenus locatifs : location à loyer très social

6. Inciter les bailleurs à louer en dessous des loyers de marché (plutôt que d'encadrer les loyers libres), aux publics en ayant le plus besoin

Doivent être avantagés les bailleurs qui décident de mettre à disposition un logement :

- loué dans la limite des plafonds de loyers et de ressources (Cf. plafonds ANAH)
- avec un engagement de location de 6 ans formalisé par l'engagement fiscal du bailleur 2044EB (sans conventionnement ANAH)

→ Déduction forfaitaire de 20% sur les revenus locatifs : location à loyer intermédiaire  
→ Déduction forfaitaire de 30% sur les revenus locatifs : location à loyer social  
→ Déduction forfaitaire de 40% sur les revenus locatifs : location à loyer très social

Décembre 2024



### 1. Mieux solvabiliser les jeunes pour accéder à un logement autonome et s'y maintenir

#### Recommandations générales sur les ressources des jeunes :

Vote contre : Cette proposition dépasse le champ de compétence du CNH et manque d'une étude d'impact.

#### Recommandations spécifiques :

RECOMMANDATION 7 : Vote contre – Risques financiers pour Action Logement, absence de compensation budgétaire et impact sur le modèle économique paritaire.

RECOMMANDATION 8 : Vote contre – Nécessité de constituer un groupe de travail et de mener une étude d'impact approfondie.

RECOMMANDATION 18 : Vote contre – cf arguments liés à la recommandation 7.

RECOMMANDATION 38 : Vote contre – Étude d'impact indispensable.

### 2. Accès facilité pour les jeunes en situation de vulnérabilité

RECOMMANDATION 12 : Vote contre – Inopportunité de rendre la garantie VISALE opposable.

La CFE-CGC soutient tout dispositif visant à solvabiliser l'accès des jeunes au logement, tel que la Garantie VISALE, initiative portée par les partenaires sociaux et financée par la PEEC gérée par Action Logement. Cependant, tout élargissement de ce dispositif doit être le fruit d'une concertation approfondie et d'une définition claire et pérenne des contributions des différents financeurs en fonction des publics ciblés.

RECOMMANDATION 13 : Vote contre.

RECOMMANDATIONS 14 ET 15 : Abstention.

RECOMMANDATIONS 16, 32, 55 : Vote favorable – Ces propositions répondent à des enjeux concrets.

### 3. Informer, orienter et accompagner les jeunes

RECOMMANDATIONS 33, 34, 45, 55 : Vote favorable – Soutien aux mesures renforçant l'accompagnement des jeunes.

RECOMMANDATIONS 18, 38 : Vote contre – cf arguments liés à la recommandation 7.

### 4. Faciliter l'accès au logement de droit commun

#### Dans le parc privé :

RECOMMANDATION 10 : Vote favorable.

RECOMMANDATION 19 : Vote contre – L'encadrement des loyers limite l'offre locative. La solution réside dans une relance massive de la construction.

RECOMMANDATION 20 : Abstention – Attendre l'évaluation de la loi de novembre 2024.

RECOMMANDATION 21 : Abstention – Les dispositifs actuels de lutte contre l'insalubrité et le conventionnement sont déjà opérationnels.

#### Dans le parc social :

RECOMMANDATION 22 : Vote favorable.

RECOMMANDATIONS 23, 24 : Abstention – La priorisation accrue risque de complexifier la gestion des attributions.

### 5. Développer l'offre de logements pour les jeunes

RECOMMANDATION 25 : Vote favorable.

RECOMMANDATION 39 : Vote contre – Prioriser les petites surfaces ne correspond pas aux besoins réels des territoires. Une approche globale est nécessaire.

RECOMMANDATION 40 : Abstention – Étude d'impact requise.

#### Sur l'expérimentation et l'innovation :

RECOMMANDATION 29 : Vote favorable – Conditionné à une implication élargie des professionnels de l'immobilier.

RECOMMANDATIONS 30, 31 : Vote favorable.

### 6. Rénovation et accès à la propriété

#### Sur la rénovation :

RECOMMANDATIONS 42, 47 : Avis favorable

– Soutien aux propositions visant à rénover et à renforcer l'offre.

#### Sur l'accès à la propriété :

RECOMMANDATIONS 49, 50, 51, 52 : Avis favorable – Importance d'études d'impact pour en mesurer les effets.

### En conclusion :

L'approche actuelle, bien que riche d'intentions, nécessite davantage de concertation, des études d'impact solides et une prise en compte globale des réalités territoriales et économiques. La priorité doit rester le développement massif et structuré de l'offre de logements, seule véritable réponse aux défis du logement des jeunes.

La problématique du logement des jeunes ne peut être isolée de la crise globale du logement en France. Prioriser une catégorie spécifique, comme les jeunes, au détriment d'autres publics, dans le cadre du logement social, risque de fracturer le pacte républicain en opposant des concitoyens également affectés par cette crise.

Toute action en faveur de la production de logements ne doit comporter de critères discriminants envers des publics cibles, hormis ceux définis par le législateur.

#### Appel à une cause nationale

En cette nouvelle année, la CFE-CGC exprime le vœu que la question du logement redevienne une grande cause nationale, mobilisant tous les acteurs pour apporter des solutions justes, équilibrées et durables à cette crise qui touche l'ensemble de nos concitoyens.

Pour la délégation CFE-CGC Jocelyne SYLVA-MENDY et Dominique BUCHY

CONTRIBUTION CFE-CGC – membre du GT CNH 1/1





La crise du logement, que nous connaissons actuellement, a un impact encore plus grand sur les populations les plus fragiles, notamment de nombreux jeunes. Pour ces derniers un accès au logement est une étape indispensable vers l'autonomie, voire un emploi. Pourtant, nombre d'entre eux sont contraints de renoncer aux opportunités professionnelles qui pourraient s'offrir à eux, faute de pouvoir se loger. C'est pourquoi, la Cfdt se félicite de la publication par le CNH et le COJ d'un rapport sur le logement des jeunes et soutient une majorité des recommandations qui sont proposées, notamment parce qu'elles tiennent compte de la diversité des jeunes et de leurs différents parcours de vie.

Certaines d'entre elles appellent toutefois de notre part à des commentaires. Concernant les RECOMMANDATIONS 7 ET 9, la Cfdt tient à rappeler que, comme il est indiqué dans le rapport, « les aides attribuées par Action Logement ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et leurs modalités d'attribution sont définies par les partenaires sociaux ». Il en va ainsi du dispositif Visale qui rappelons-le est exclusivement financé

par Action Logement, y compris pour les salariés des entreprises non assujetties à la PEEC, ou pour les jeunes jusqu'à 30 ans notamment les étudiants. Il est donc de la responsabilité des partenaires sociaux de mesurer les possibilités de faire évoluer les aides et services proposés, dans le cadre de la convention quinquennale signée avec l'Etat et, rappelons-le, dans un cadre financier de plus en plus contraint. Ainsi beaucoup de dispositifs sont amenés à évoluer dans un souci de mieux répondre aux besoins, notamment des populations les plus fragiles. A titre d'illustration l'étude menée actuellement pour permettre l'accès à la garantie Visale pour les personnes de plus de 30 ans ayant un statut de travailleur indépendant.

C'est d'ailleurs ce souci de favoriser les personnes les plus fragiles qui avait prévalu lors de la mise en œuvre de Visale et c'est, selon la Cfdt, ce qui fait le succès de cette garantie, l'aide se concentrant sur les personnes les plus précaires dans l'accès à un logement en raison de leur âge, de leur contrat de travail ou de leur statut. C'est pourquoi, même si nous avons bien noté qu'il est juste proposé dans la RECOMMANDATION 8 de relancer une réflexion, la Cfdt reste opposée à la mise en œuvre d'une Garantie universelle des loyers (GUL) qui, au-delà d'un financement très incertain, conduirait par son universalité à ne plus favoriser les dossiers des plus fragiles, les propriétaires étant conduit à préférer sélectionner les personnes les plus solvables.



Nous avons participé activement au groupe de travail qui a pu travailler sur le rapport sur le logement des jeunes. A l'instar de très nombreux membres du CNH, nous ne pouvons que saluer la très grande qualité du travail mené dans des délais contraints sur un sujet où se croisent de nombreux champs des politiques publiques.

Nous adhérons sans réserve à ce document. En effet, il nous semble constituer une somme sur l'ampleur de la crise du logement que subisse particulièrement les jeunes, crise sur laquelle l'ensemble des membres s'accorde.

Des participants ont pu exprimer certaines réserves, en particulier sur les garanties, malgré la prudence des rédacteurs invitant le plus fréquemment à étudier la poursuite de réflexions plus que formulant de préconisations détaillées.

Sur la garantie universelle, nous sommes conscients que les orientations d'Action Logement sont le produit d'une gouvernance et de liens complexes avec l'Etat et qu'à elle seule la structure ne peut résoudre la crise du logement des jeunes. Dès lors, plutôt que déterminer qui porterait ou financerait tel dispositif, il nous semble important d'en faire valoir la finalité, et c'est ainsi que nous avons compris les intentions des rédacteurs.

Par ailleurs, le texte le précise à plusieurs reprises, certaines préconisations le sont à défaut d'autres. Notre union considère de manière générale que les dispositions les plus universelles sont celles qui laissent le moins de situations de côté et souffrent le moins de non-recours ce que souligne le rapport sur les APL, connues et auxquelles les personnes recourent.

Il nous semble donc souhaitable de réfléchir collectivement à mieux articuler les différentes propositions au regard de problématiques touchant plus particulièrement les jeunes plus précaires.



FÉDÉRATION

**SOLiHA**

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

La Fédération Soliha est favorable à l'ensemble des propositions, hormis la **RECOMMANDATION 10** « En cas de double résidence pour les jeunes alternants dont le lieu de l'entreprise et le lieu de formation ne sont pas à proximité, autoriser le versement d'une double APL » sur laquelle elle souhaite s'abstenir.

« Nous nous réjouissons que le CNH se soit emparé du sujet du logement des jeunes et nous remercions les rapporteurs pour la qualité du document transmis. Nous soutenons pleinement l'idée qu'il faille faire du sujet du logement des jeunes une politique publique prioritaire, le contenu du rapport et les propositions apportent matière à réflexion et à l'action, cela va dans le sens de ce que nous souhaitons pour notre jeunesse. »



**FRANCE  
URBAINE**  
MÉTROPOLIS, AGGLOMÉRATIONS ET GRANDES VILLES

France urbaine réunit grandes villes, agglomérations, communautés urbaines et métropoles. L'association couvre une grande diversité de territoires par leur densité - plus de la moitié des communes couvertes sont ainsi classées en zone non urbaine - et par leurs compétences. Les métropoles disposent ainsi d'un faisceau de compétences singulier en matière de soutien aux politiques de jeunesse (FSL, FAJ, prévention spécialisée) et de logement.

Auditionnées par les GT du COJ et du CNH dans le cadre des travaux de préparation du présent rapport, les métropoles de Brest, Nice et Rennes et la communauté urbaine d'Arras ont témoigné des initiatives mises en œuvre au niveau local (comités locaux pour l'autonomie des jeunes au soutien, projets de résidence sociale et autres dispositifs de colocations...).

Au vu de son mandat, France urbaine ne peut se prononcer sur la totalité des recommandations du présent rapport et s'est donc abstenue.

L'association souligne toutefois certaines orientations du rapport qui rejoignent ses positionnements notamment :

- le renforcement du statut d'autorité organisatrice de l'habitat (AOH) via la mise à disposition de l'ensemble des outils de régulation de l'habitat, tenant compte des spécificités de leurs territoires ;

- des prérogatives locale renforcées en matière d'encadrement des loyers et de régulation des meublés de tourisme ;

- des prérogatives renforcées pour lutter contre l'habitat indigne dans la foulée notamment de la Loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement dont France urbaine a alimenté l'élaboration ;

- le renforcement des aides à la pierre et du soutien au logement social,

- le renforcement du soutien national aux projets d'habitat jeunes (FJT) dont le modèle économique est fragilisé ;

- la montée en puissance de la démarche Logement d'abord,

- la conception d'outils renforcés pour lutter contre la pauvreté des jeunes : France urbaine a ainsi plaidé pour une expérimentation à quatre scénarios mobilisant en particulier les compétences métropolitaines en vue de soutenir une réponse territorialisée aux besoins essentiels des jeunes,

France urbaine appelle à examiner plus finement la valeur ajoutée de nouvelles plateformes d'information (**RECOMMANDATION 34**) au regard de l'offre existante et le rôle de nouvelles coordinations au local plutôt qu'une consolidation des coordinations et instances en place notamment mais pas uniquement dans le cadre du PLH (**RECOMMANDATION 53**).



La FOPH souligne la densité et la qualité de l'élaboration du rapport, au cours des derniers mois. Ce rapport dense a été produit suite à une série de nombreuses auditions, d'amendements etc. Sa clarté rédactionnelle sur le diagnostic et ses 57 PROPOSITIONS rend le sujet compréhensible et en souligne bien les enjeux.

Plusieurs recommandations (faciliter l'accès au parc social pour les jeunes : 22, 23, 24 ; favoriser la production de logements pour les jeunes : 25, 27, 28, 39 ; améliorer les programmations de logements pour jeune : 44, 45 ; mener des diagnostics communs en matière de rénovation énergétique : 42) sollicitent le secteur locatif social, en lien avec les financeurs, l'État, les collectivités territoriales, les gestionnaires etc. pour améliorer le logement d'un public « jeunes » fort diversifié. La FOPH les soutient.

L'intérêt et le calendrier de ce travail pour les bailleurs réside dans le fait qu'il insuffle un sens mobilisateur pour le secteur (loger la jeunesse), et que le secteur s'y engage déjà, et qu'il est prêt à s'y engager davantage. Il ne faut ainsi pas lui couper ses ailes financières et opérationnelles pour y participer pleinement. Illustrons nos propos par quelques exemples :

- Les adhérents de la FOPH construisent des petits logements en PLAI voire en PLAI adapté (dans le diffus, par exemple : [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-03/guide\\_plai-cerema.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-03/guide_plai-cerema.pdf)).
- La diversification de la production des bailleurs dans les FJT et foyers de jeunes actifs : les opérateurs publics de l'habitat sont des propriétaires-partenaires des gestionnaires de FJT, et ce depuis des décennies. Leur développement est un axe important pour les bailleurs.
- La diversification de la production de logements pour étudiants, et en particulier dans les territoires sans CROUS.
- L'engagement dans les sorties de l'Aide sociale à l'enfance : le Département du Val d'Oise a ainsi initié un projet en 2016 pour faciliter l'accès à un logement autonome pour les jeunes majeurs sortis de l'ASE. Ce programme vise à leur offrir une sortie progressive des structures d'accueil en leur

proposant des dispositifs d'hébergement et d'aide au logement associés à un accompagnement social. Val d'Oise Habitat participe activement à cette initiative en attribuant des logements dédiés à ces jeunes.

- Le développement de dispositifs comme la colocation, en zone tendues comme en territoires en déprise : <https://www.foph.fr/actualites/rencontre-avec-chaumont-habitat-un-oph-hyperactif-au-service-de-son-territoire>

La RECOMMANDATION 56 (Définir un chef de file des politiques du logement des jeunes localement, en fonction des priorités politiques et stratégies territoriales, afin d'assurer la mobilisation de l'ensemble des acteurs quels que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore leur public cible) retient notre attention. En effet, la FOPH et les associations de collectivités territoriales proposent l'extension et la montée en compétence des Autorités Organisatrices de l'Habitat (AOH), à l'échelles des EPCI voire des départements (<https://www.foph.fr/documentation?text=aoh>). En termes d'échelles et de compétences, ces AOH constitueraient le lieu idéal pour définir, piloter et soutenir des politiques locales du logement qui bénéficient aux jeunes.

Quant à la Garantie Châvre des loyers : le débat est ancien et a été généré par des travaux autour de la loi ALUR, et relayée par une proposition de loi de Michaël Nogal alors député. L'Union attire l'attention sur ce projet de loi, qui doit être impérativement enveloppé à l'heure de l'ensemble des garanties des loyers, y compris le cautionnement ; et permettrait également une approche critique de l'interdiction du caucal des propriétaires de louer sans cautionnement.

Il est évident que les citoyens de la région ont des attentes élevées quant à la qualité de l'air. Les citoyens de la région ont des attentes élevées quant à la qualité de l'air. Les citoyens de la région ont des attentes élevées quant à la qualité de l'air.



<p><b>RECOMMANDATION 4 :</b> Raccourcir les délais de traitement d'une demande d'aide personnelle au logement (APL), notamment d'un changement de département. <i>Page 29</i></p> <p><b>Proposition d'amendement CNL :</b></p> <p>Remplacer par « Attribuer automatiquement, sans demande et de façon rétroactive les aides personnelles au logement (APL) ».</p> <p>Ajouter « Réviser immédiatement le plafond de 10%, puis de 30% dans les cinq années à venir. Réviser annuellement les plafonds selon l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre. Augmenter immédiatement le forfait charges de 50% ».</p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable et émet des recommandations plus fortes afin d'assurer une bonne distribution des aides personnelles au logement, qui sont encore trop peu perçues par les bénéficiaires potentiels pour différentes raisons tel que le manque d'information et la fracture socio-culturelle.</p>	<p><b>COMMENTAIRE PREALABLE DE LA CNL</b></p> <p>Partant d'un constat sur les difficultés des jeunes à se loger, ce rapport contient 57 recommandations dont de nombreuses vont dans le bon sens et sont partagées par la CNL. Souligner la crise du logement des jeunes doit émaner dans le cadre de la révolution globale de la crise du logement.</p> <p>Certaines propositions concernant les garanties de loyer, telles Vasilas, laissent penser qu'une véritable réflexion de fond devrait être menée afin de mettre en œuvre une Sécurité Sociale du Logement permettrait l'accès à toutes à un logement abordable et décent. La CNL, préoccupée par ailleurs de supprimer la RUS et de développer l'aide à la pierre afin de construire massivement des logements sociaux, tout en gelant et plafonnant les loyers afin de répondre à l'urgence pour les habitants. Une grande majorité de jeunes étant logés dans le parc privé, la généralisation du permis de louer devrait par ailleurs être envisagée sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Dans les pages suivantes sont visibles des commentaires de la CNL pour chaque recommandation, avec parfois des propositions d'amendement.</p>
<p><b>RECOMMANDATION 5 :</b> En cas de double résidence pour les jeunes alternants dont le lieu de l'entreprise et le lieu de formation ne sont pas à proximité, autoriser le versement d'une double APL. <i>Page 29</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 1 :</b> Garantir dès 18 ans l'accès à un revenu de solidarité minimum garanti sous conditions de ressources. <i>Page 14</i></p> <p><b>Proposition d'amendement CNL :</b></p> <p>Remplacer « sous » par « sans ».</p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable. Garantir l'accès à un revenu de solidarité minimum garanti sans conditions de ressources dès 18 ans permettrait de sortir les jeunes de la précarité, de réduire les inégalités et leur dépendance aux tuteurs ou parents. Ces revenus permettraient une meilleure consommation des jeunes. Cela pourrait également libérer des emplois occupés actuellement par des étudiants.</p>
<p><b>RECOMMANDATION 6 :</b> Sensibiliser les bailleurs privés à la garantie Visale via le renforcement des partenariats entre les fédérations de bailleurs privés, l'APAGL, ainsi que les ADIL et évaluer son utilisation effective en prêtant une attention particulière aux discriminations subies par les jeunes. <i>NB : Les aides d'habitat pour Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définies par les partenaires sociaux. Page 23</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 2 :</b> Prendre en compte les spécificités de l'emploi des jeunes (précarité des contrats, faible rémunération) dans les réformes de l'assurance chômage (durée de cotisation, montant et durée d'indemnisation...). <i>Page 18</i></p> <p><b>Proposition d'amendement CNL :</b></p> <p>Remplacer par « Abroger les dernières réformes de l'assurance chômage ».</p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable. Abroger les dernières réformes de l'assurance chômage permettrait de limiter la précarité des jeunes et de l'ensemble de la population.</p>
<p><b>RECOMMANDATION 7 :</b> Evaluer la mobilisation par les étudiants et alternants du dispositif Visale dans le parc social en lien avec l'APAGL et l'USH et évaluer l'opportunité d'élargir Visale à tous les jeunes de moins de 30 ans accédants au parc social. <i>NB : Les aides d'habitat pour Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définies par les partenaires sociaux. Page 23</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 3 :</b> Étendre les dispositions de l'article R. 622-18 du CCH aux jeunes actifs de moins de 25 ans, mettre en place un abaissement sur leurs revenus dans le limite d'un SMIC mensuel. Autrement dit, seule la fraction des revenus d'un jeune actif dépassant le montant du SMIC est prise en compte pour le calcul de l'aide au logement, permettant ainsi une stabilité de l'APL pour ces jeunes. <i>Page 29</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>

<p><b>RECOMMAN DATION 9 :</b> Améliorer, stabiliser les critères d'éligibilité de l'aide et abonder l'enveloppe Modifieurs à hauteur des besoins. A minima, créer une nouvelle aide de droit commun pour le logement des jeunes alternants, particulièrement pour celles et ceux dont le lieu de formation ou de travail engendre une double résidence ou une mobilité géographique, qui permettrait d'établir une considération des jeunes alternants de la fonction publique.</p> <p><b>NI :</b> Les aides attribuées par Action Logement et les aides ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution sont définis par les partenaires sociaux. <i>Page 40</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMAN DATION 10 :</b> Procéder à l'évaluation du bail mobilité en termes d'attractivité pour les personnes bailleurs selon les différents territoires et marchés locaux et en termes d'accessibilité au logement pour les jeunes. <i>Page 41</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est défavorable au bail mobilité, qui participe à l'ubérisation du logement. Tout au long de leur vie, les habitants s'en peuvent être mobiles et amenés à déménager ou au contraire changer leurs préférences et rester dans un logement plus longtemps qu'ils ne l'envisagent. Des mesures plus structurantes doivent être mises en œuvre afin de répondre aux besoins, à commencer par la construction massive de logements sociaux.</p> <p><b>RECOMMAN DATION 11 :</b> Evaluer nationalement les dispositifs de fonds départementaux de solidarité pour le logement (FSL) et de fonds d'aide aux jeunes (FAJ) et afin de mieux articuler localement les politiques publiques d'aides au logement pour les jeunes. <i>Page 43</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable à l'évaluation des dispositifs, mais préfère que ceux-ci soient simplifiés et généralisés en commençant par le gel des loyers et l'augmentation des minima sociaux et aides au logement.</p>	<p><b>RECOMMAN DATION 12 :</b> Mettre en place les recommandations du rapport de la commission Insertion du conseil d'orientation des politiques de jeunesse « Laissons-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et professionnelle des jeunes sortent des dispositifs de protection de l'enfance » : - a. Renouveler l'enquête du nombre d'anciens enfants protégés qui ont connu un parcours de soins abrités tous les trois ans afin d'évaluer l'impact des actions entreprises sur leur insertion et notamment l'accès au logement des jeunes majeurs. - b. Mettre en place une observation de l'accès au logement des jeunes sortant de l'ASE, en mobilisant les ODPE, les SIAO et l'USH. - c. Anticiper le nombre de logements en fonction du nombre de jeunes sortant de l'ASE en lien avec les ODPE. - d. Faciliter l'accès de ces jeunes aux Résidences Habitat Jeunes en développant l'offre dans les territoires. - e. Développer une palette de solutions logement accessibles aux jeunes sortant de l'ASE proposant des logements équipés avec chaque incluses à bas coût en mobilisant des partenariats avec des Crous et des bailleurs sociaux. - f. Développer les solutions d'hébergement de type « appartement école » qui permettent de tester et développer l'autonomie du jeune mineur et majeur, notamment ceux d'accueil familial dans un cadre sécurisé, accompagné d'un technicien d'intervention sociale et familiale, et dans un cadre collectif ou individuel. - g. Faire de la garantie Visale un droit opposable et informer les jeunes sortant de l'ASE, ainsi que l'ensemble des bailleurs, de ce droit. - h. Accorder une maison et une stabilité de l'APL, comme pour les apprentis et les étudiants, au</p>
<p>logement pour les jeunes sortant de l'ASE jusqu'à 25 ans sans répercussion sur les autres prestations (CM, CEL, BCS).</p> <p>- i. Mettre en place des ateliers logements dès 17 ans, effectués par des professionnels du logement jeunes, CLAJ, Services Habitat Jeunes, boutiques logements. Pour aller plus loin, proposer des séjours courts d'immersion de jeunes de 17 ans en Résidences Habitat Jeunes, afin qu'ils expérimentent cette solution. - j. Créer un site internet dédié aux jeunes sortant de l'ASE et à leurs éducateurs pour la mise en visibilité des logements autonomes et semi autonomes. Ce site serait administré par un gestionnaire de l'ASE qui assurerait également la mise en relation ainsi que la recherche de modes de coopération inter-réseaux. - k. Assurer une continuité de l'accompagnement des jeunes jusqu'à leur pleine autonomie. - l. Encourager l'organisation de co-formations permettant la rencontre entre les professionnels de la protection de l'enfance et de l'insertion au sens large (emploi, formation, orientation, logement, droit des étrangers, information jeunesse, etc.) et des jeunes protégés. <i>Page 49</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMAN DATION 13 :</b> Faciliter la régularisation des jeunes étrangers ayant été suivis par l'aide sociale à l'enfance et leur permettre de continuer de bénéficier de l'accueil provisoire jeune majeur (APJM), même lorsqu'une OQTF a été prononcée, afin de continuer leur parcours logement et d'insertion (soins même qu'ils sont réguliers dans 93 % des cas). <i>Page 50</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMAN DATION 14 :</b> Développer l'offre de placement des jeunes sous main de justice à l'approche de la majorité, avec des résidences habitats jeunes/foyers jeunes travailleurs, insertion locale, etc., dans le cadre de conventions partenariales. <i>Page 52</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMAN DATION 15 :</b> En cas d'interdiction ou de gestion locale (JAL), systématiser les baux glissants pour les jeunes faisant l'objet d'une mesure judiciaire. <i>Page 53</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMAN DATION 16 :</b> Au regard de l'évolution croissante des problématiques de santé mentale chez les jeunes, développer le « chat sol d'ado jeune » pour atteindre les 600 places prévues d'ici 2027 ; systématiser la possibilité d'interventions des équipes mobiles psychiatriques (EMPP, etc.) dans toutes les résidences sociales. <i>Page 56</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMAN DATION 17 :</b> Augmenter le montant de l'allocation CEJ en y intégrant un forfait logement et en allongeant sa durée afin que les bailleurs considèrent cette allocation comme une ressource stable. <i>Page 57</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p>	

CONTRIBUTION CNL - membre du CNH 2/6

<p><b>RECOMMANDATION 25 :</b> Augmenter le périmètre de logements étudiants conventionnés. <i>Page 72</i></p> <p><b>Proposition d'amendement CNL :</b></p> <p>Ajouter un objectif de construction chiffré de 50 000 logements étudiants conventionnés par an, en priorisant les zones sous tension et en incluant des critères de performance énergétique et de localisation à proximité des campus.</p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 26 :</b> Renforcer la communication sur les aides sociales du CROUS. <i>Page 73</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable. La communication doit aussi s'adresser aux jeunes en situation de fracture numérique ou d'éloignement des CROUS, ainsi qu'aux étudiants internationaux.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 27 :</b> Mettre en place les recommandations du rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable publié en février 2022 « Évaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs » pour permettre le développement des foyers de jeunes travailleurs dans les territoires. <i>À savoir :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir et accompagner la mise en place dans les territoires d'un groupe d'animation des expertises sur le logement et l'hébergement des jeunes vulnérables associant l'ensemble des acteurs et des réseaux spécialisés (Unia, Uniaf, UNCLIAJ, USH, Cuf en articulation avec le déploiement du SPIE). <i>(Recommandation 3 à destination de la DHUP et de la Dhal en lien avec les autres directions ministérielles concernées)</i></li> <li>- Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre les FIT et les RSA, et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain les deux offres dans les objectifs et les soutiens. <i>(Recommandation 5 à destination de la DHUP)</i></li> <li>- Modifier le CASP pour que les FIT ne soient plus soumis à la procédure d'appel à projet et établir un dispositif d'AMI (appel à manifestation d'intérêt) calé sur le rythme de la programmation triennale, pour permettre aux acteurs de gérer le temps et la complexité du montage des projets et à l'état d'introduire à l'amont les éléments de cadrage assurant la cohérence avec les besoins et les possibilités de financement. <i>(Recommandation 6 à destination de la Dhal et de la DGCS)</i></li> <li>- Stimuler pour les nouveaux projets de FIT la présentation par les associations gestionnaires d'offres plurielles, consistant par exemple à leur adjoindre une proposition sur le parcours du jeune avant ou après son temps de présence en tant que résident, ou d'autres formes de services. <i>(Recommandation 7 à destination de la DHUP et de la Dhal)</i></li> <li>- Prendre l'initiative dès le début 2022 d'une mise en commun des expertises des professionnels (logement, travail, cohésion sociale...) pour auditer l'intérêt et les modalités d'un enrichissement du dispositif FIT (contribution renforcée à l'insertion au titre du contrat d'engagement jeunes mixage avec d'autres types de résidence, d'autres offres de services à destination des jeunes dans le cadre de « pôles jeunesse », le cas échéant la possibilité pour le résident de changer de statut d'occupation). <i>(Recommandation 8 à destination de la DHUP et de la Dhal en lien avec les directions impliquées des autres ministères concernés)</i></li> <li>- Sur la base des travaux des expertises, engager un nouvel accord-cadre associant l'état aux développeurs de tout FIT (Uniaf, Uniaf, UNCLIAJ, USH, Cuf) ainsi que ses financeurs ou porteurs des besoins des jeunes (AL, CDC, organes représentatifs des collectivités locales). <i>(Recommandation 9 à destination de la DHUP et de la Dhal)</i></li> <li>- Apaiser avec l'accord cadre la pertinence d'accroître dans le discours public et la « littérature administrative » venant de l'état à propos des FIT leur service rendu en faveur de l'accès des jeunes à l'emploi, surtout pour les plus vulnérables d'entre eux. En cohérence, il serait envisageable de renommer ces FIT « résidences jeunes travailleurs ». <i>(Recommandation 10 à destination de la DHUP et de la Dhal en lien avec les directions impliquées des autres ministères concernés)</i> <i>Page 78</i></li> </ul>
---	---	---

<p><b>RECOMMANDATION 18 :</b> Faciliter l'accès à VISALE pour les jeunes en CSE en modifiant les modalités d'attribution de leurs ressources, comme pour le public étudiant. <i>Page 57</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 19 :</b> S'appuyer sur l'évaluation en cours de l'implémentation de l'encadrement des loyers et ses effets sur les publics jeunes afin d'étudier sa généralisation dans un cadre réglementaire renouvelé. <i>Page 62</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable à l'encadrement des loyers en complément de la construction massive de logement sociaux qui est vraiment en mesure de répondre aux besoins des habitants e.s.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 20 :</b> Renforcer les outils de régulation des locations saisonnières et adapter la fiscalité pour lutter contre l'attrition des petites typologies de logements dans le parc privé, où se logent principalement les jeunes. <i>Page 64</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 21 :</b> Renforcer les moyens de contrôle et développer des outils de signalement (via la Plateforme Histologie) afin de garantir que les jeunes vivent dans des logements décents. <i>Page 65</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 22 :</b> Rendre visible l'offre en logement social en développant la « location active » pour les jeunes et mieux accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives de demande de logement social en lien avec les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (réseau ANL-ADIL, Info Jeunes France, UNCLIAJ, Uniaf, UNP...). <i>Page 69</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 23 :</b> Faciliter les parcours résidentiels des jeunes en renforçant des partenariats entre les réseaux « Jeunesse » (UNCLIAJ, Uniaf, UNP, réseau ANL-ADIL, Info Jeunes France, Uniaf, etc.), les bailleurs sociaux et les collectivités (par exemple avec la mobilisation des droits de réservation des Régions, des Départements ou d'autres, le développement des dispositifs Pass-logement, etc.). <i>Page 69</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 24 :</b> S'assurer de la prise en compte des publics jeunes dans les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) et dans les dispositifs de cotation de la demande de logement social, en étant attentif aux effets de bords pouvant les dévaloriser. <i>Page 70</i></p> <p><b>Proposition d'amendement CNL :</b></p> <p>Insérer une clause garantissant un quota minimum de jeunes bénéficiaires dans les dispositifs de cotation.</p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>
--	---	--	--	--	--	---



<p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL s'interroge sur la nécessité de différencier davantage les RSA et les FIT face à l'objectif de mixité sociale. En effet, selon le rapport du COGED, les FIT ont des équipes plus complètes et qualifiées ainsi que des locaux collectifs plus grands permettant d'assurer un « plus haut niveau de service rendu aux jeunes vulnérables ». Maintenir une distinction entre les publics ayant un faible besoin d'accompagnement et les autres risques de concentrer les difficultés sur les FIT et créer de la complexité dans la offre de logement[jeunes].</p>	<p><b>RECOMMANDATION 33 :</b> Sécuriser le modèle économique des structures qui développent de l'accueil, l'information, l'orientation, et l'accompagnement (ANL-ADIL, CLIAI, services habitat jeunes et services logement jeunes) et assurer une ouverture sur tout le territoire. Développer des conventions de partenariat entre les acteurs du logement et les acteurs de l'information sur le logement (ANL-ADIL, CROUS, réseau Info Jeunes, missions locales, FIT, CLIAI, etc.) et améliorer leur coordination locale avec les pouvoirs publics. <i>Page 94</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>
<p><b>RECOMMANDATION 34 :</b> Contribuer, en partenariat avec les différents acteurs concernés, à la création d'une plateforme numérique agréant toutes les informations relatives au logement et à l'habitat des jeunes. Lancer un grand plan de communication et d'accompagnement au déploiement de cette plateforme, afin d'informer un maximum de jeunes et de pallier la fracture numérique. <i>Page 95</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 35 :</b> Mettre en place des permanences dans les établissements scolaires, universitaires et de formation professionnelle pour aller à la rencontre des élèves et leur expliquer les démarches liées au logement en lien avec les réseaux de l'information sur le logement des jeunes (recherche, élaboration du budget, aides financières disponibles, etc.). <i>Page 96</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>
<p><b>RECOMMANDATION 36 :</b> Promouvoir l'offre d'hébergement d'urgence nationale pour la formation professionnelle des adultes (Mpa), dont les 126 centres disposent de 13 500 places d'hébergement, par exemple pour accueillir des travailleurs saisonniers. <i>Page 83</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 37 :</b> Soutenir les financements à l'accompagnement au sein des foyers de jeunes travailleurs, tant sur l'aspect de la gestion locative sociale que sur l'aspect de l'action socio-éducative. <i>Page 98</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>
<p><b>RECOMMANDATION 38 :</b> Mettre en œuvre les évolutions de la garantie Vieille pour les dispositifs d'intermédiation locative en location sous-location afin de sécuriser les bailleurs et de favoriser le glissement effectif des baux. <i>Page 100</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b></p> <p>La CNL est favorable.</p>	<p><b>RECOMMANDATION 39 :</b> Renforcer les aides à la pierre, soutenir la production globale de logements sociaux. A partir des analyses de besoins réalisées dans le cadre des PLH, programmer le cas</p>

CONTRIBUTION CNL - membre du CNH 4/6

échelon) et favoriser la production de petites typologies abordables (T1 et T2 financées en PLAI), en bénéficiant par exemple du montage de subvention accordé pour ces logements. **Page 103**

**Commentaire CNL :**  
La CNL est favorable et préconise la construction de 250 000 logements publics par an et l'approfondissement de la loi SRU.

**RECOMMANDATION 40 :** Renforcer et conforter le modèle économique des résidences sociales (PTZ, résidences sociales pour jeunes actifs, résidences sociales généralistes) afin d'assurer leur pérennité et de faciliter leur développement, notamment en versant à une indication des résidences qui prennent en compte l'augmentation des charges locatives et l'évolution des services (ce qui implique une compensation par une revalorisation de l'APL). **Page 104**

**Commentaire CNL :**  
La CNL est favorable et préconise une augmentation immédiate du forfait charges de 50%.

**RECOMMANDATION 41 :** Poursuivre les incitations à la production de nouvelles résidences sociales en renouvelant - voire en renforçant - l'enveloppe dédiée du Finap mise en place pour 2024 attribuant un bonus aux montants d'aides à la pierre pour la création de logements en résidences sociales, au moins pendant toute la durée du plan Logement d'abord 2. **Page 105**

**Commentaire CNL :**  
La CNL est favorable.

**RECOMMANDATION 42 :** Etablir un diagnostic partagé des besoins des PTZ en matière de rénovation thermique et/ou de reconstruction lourde du parc. Renforcer des moyens financiers dédiés, à l'instar du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFM). **Page 106**

**Commentaire CNL :**  
La CNL est favorable.

**RECOMMANDATION 43 :** Evaluer l'implémentation financière du financement en PLAI de résidences universitaires (en termes de montage financier mais aussi de retour d'expérience sur la vie de la résidence et le bien-être des étudiants) ; le cas échéant, afficher à des moyens dédiés d'accompagnement qui pourraient être nécessaires pour accompagner ces étudiants) ; définir les opportunités d'une ouverture du financement des résidences universitaires en PLUS sur le territoire hors-IDF. **Page 107**

**Commentaire CNL :**  
La CNL est favorable à l'évaluation mais émet un point de vigilance afin que ces dispositifs de financement ne se fassent pas au détriment de la construction d'autres logements sociaux.

**RECOMMANDATION 44 :** En s'appuyant sur les documents locaux de programmation, définir des objectifs de production sociale nouvelle pour les étudiants, à l'échelle régionale, voire départementale, en impliquant les collectivités, les Crous, les universités et les organismes de logement social afin d'appuyer sur les fondements de l'Etat disponibles. **Page 107**

**Proposition d'amendement CNL :**  
Après « les universités », ajouter « , les associations et organisations représentatives des étudiants ».

**Commentaire CNL :**  
La CNL est favorable et préconise d'impliquer les associations et organisations représentatives des étudiants « qui sont particulièrement bien informés des besoins de ceux-ci et peuvent assurer une bonne communication avec les autres acteurs ».

**RECOMMANDATION 45 :** Rendre viable l'ensemble de l'offre sociale à destination des étudiants, en lien notamment avec les collectivités, organismes de logement social et gestionnaires tout en favorisant les partenariats et passerelles entre les différents gestionnaires spécialisés. **Page 107**

**Commentaire CNL :**  
La CNL est favorable.

**RECOMMANDATION 46 :** Inciter les financeurs tels qu'Action Logement ou les collectivités territoriales à subventionner à l'investissement (plutôt qu'au fonctionnement) les projets de logement dédiés aux jeunes, afin d'accélérer le montage financier du projet et d'en assurer un fonctionnement plus pérenne. **Page 108**

**Commentaire CNL :**  
La CNL émet des réserves quant à cette recommandation et préconise d'augmenter les financements nécessaires à la construction de logements sociaux. Parallèlement, la RLS devrait être optimisée.

**RECOMMANDATION 47 :** Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Chaf notamment) ; assurer la cohérence et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant une programmation pluriannuelle. **Page 110**

**Commentaire CNL :**  
La CNL est favorable.

**RECOMMANDATION 48 :** A partir notamment des précédents travaux du CNH portant sur la requalification du parc locatif privé, poursuivre une réflexion sur un statut du bailleur privé, en envisageant des contreparties en matière d'abordabilité du prix du logement, prenant en compte les spécificités des publics jeunes. **Page 116**

**Commentaire CNL :**  
La CNL émet des réserves quant à cette recommandation. La CNL préconise de geler et plafonner les loyers et d'investir massivement dans la construction de logements sociaux.

**RECOMMANDATION 49 :** Réduire le pôle à taux zéro (PTZ) à la construction neuve dans toutes les zones pour aider significativement l'accès à la propriété des ménages modestes et intermédiaires dont les jeunes, et uniformiser la quotité des prêts finançables à 40% pour toutes les tranches de revenus. **Page 119**

**Proposition d'amendement CNL :**  
Ajouter « Développer les prêts à taux zéro pour les organismes HLM afin de permettre de réduire les coûts de construction ».

**Commentaire CNL :**  
Pour la CNL, le différentiel entre le nombre de personnes éligibles et le nombre de logements sociaux impose d'en construire massivement et prioritairement par rapport aux logements privés.

**RECOMMANDATION 50 :** Ouvrir le PTZ ancien aux zones A et B1 et favoriser l'accès au PTZ ancien + travaux (Ne pas imposer de quotité minimale de travaux si le logement acquis est déjà DPE D ou mieux, ou, à minima, une quotité de travaux de 20 %/au lieu de 25 %) du coût d'opération à la



<p>financement. L'attribution d'un rôle à une personne ne suffit pas à compenser le manque de moyens économiques.</p> <p><b>RECOMMANDATION 57 :</b> Orienter la localisation et la typologie de la production de logements pour répondre aux besoins des jeunes, à partir des diagnostics et d'une stratégie localement définie. <i>Page 130</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> Les stratégies territoriales visant globalement à se traduire en actes, cette recommandation ne semble pas apporter de nouveaux éléments de réponse à la crise du logement. Au-delà de l'orientation de la localisation et de la typologie, ce sont prioritairement des moyens économiques qui doivent être débloqués afin de construire massivement des logements sociaux, en complément de mesure visant à geler et plafonner les loyers.</p>	<p>DPE est dû mieux après travaux pour s'adapter notamment aux prix élevés d'acquisition des zones A et B1. <i>Page 119</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMANDATION 51 :</b> Ouvrir la garantie de l'Etat via le FQAS aux prêts cautionnés Cette garantie à hauteur de 50 % des pertes finales permettrait aux organismes de caution de prendre un peu plus de risques en garantissant des populations à revenus plus irréguliers car n'ayant pas de CDI. Les jeunes aux statuts professionnels plus variés auraient ainsi de meilleures possibilités d'être garantis et financés en PIZ et PAS garantis par le FQAS (les deux prêts sont sous même condition de ressources). <i>Page 119</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable et préconise une réflexion et le déploiement d'une sécurité sociale du logement.</p> <p><b>RECOMMANDATION 52 :</b> Rénover l'APL d'accès. <i>Page 120</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMANDATION 53 :</b> Assurer un pilotage et une animation nationale et territoriale des plans gouvernementaux qui portent sur le développement d'une offre de logement jeune ; capitaliser et diffuser régulièrement l'expérience nationale les retours d'expérience en matière d'accès au logement des jeunes. <i>Page 122</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMANDATION 54 :</b> Inciter les collectivités et les acteurs territoriaux des jeunes à croiser les informations qu'ils détiennent ou produisent, dans le cadre d'OTLE élargis à tous les jeunes ou d'une démarche ad hoc, en vue d'assurer une meilleure cohérence de l'action publique en faveur de l'accès au logement des jeunes. <i>Page 125</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMANDATION 55 :</b> Pérenniser les postes de « référents CUI jeune » dans les SIAJ, et s'assurer que leurs missions soient comprises des partenaires et cohérentes avec les besoins des territoires, afin d'améliorer le repérage des jeunes en grande précarité et de favoriser la coordination des acteurs et des dispositifs d'accès et de maintien dans le logement. <i>Page 126</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL est favorable.</p> <p><b>RECOMMANDATION 56 :</b> Définir un chef de file des politiques du logement des jeunes localement, en fonction des priorités politiques et stratégiques territoriales, afin d'assurer la mobilisation de l'ensemble des acteurs quels que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore leur public cible. <i>Page 128</i></p> <p><b>Commentaire CNL :</b> La CNL émet des réserves quant à cette recommandation car elle ne répond pas au problème de fond du manque de logements, qui devrait être résorbé par leur construction massive et donc leur</p>
--	---

CONTRIBUTION CNL - membre du CNH 6/6

**Logement des jeunes**  
**Réaction d'Action Logement au projet de rapport**  
**présenté en Conseil national de l'habitat le 9 janvier 2025**

Le rapport présenté en CNH le 9 janvier n'a pas fait l'objet d'un vote. Le représentant suppléant d'Action Logement a néanmoins exprimé un avis négatif sur le sujet, conformément à la position des partenaires sociaux. Si une contribution d'Action Logement a déjà été formellement communiquée à l'issue de l'audition de sa Directrice générale le 15 avril 2024 afin d'accompagner la production du rapport, il semble désormais nécessaire de préciser la position du Groupe.

- **Un rapport extrêmement dense, riche et inspirant**

Action Logement relève tout d'abord l'initiative et la qualité de ce rapport qui dresse un état des lieux du contexte du logement des jeunes ainsi que des dispositifs existants et pointe la nécessité d'apporter des réponses à la diversité de leurs besoins.

Le logement des jeunes constitue un enjeu majeur pour la société et l'économie françaises. Action Logement y est particulièrement sensible, s'agissant notamment du logement des jeunes actifs. Leur logement est ainsi placé au cœur de la feuille de route du Groupe, fixée par les partenaires sociaux et axée sur le lien emploi-logement.

Action Logement apprécie ainsi que le rapport reconnaisse la qualité et la pertinence des dispositifs déployés ainsi que la mobilisation et l'efficacité opérationnelle du Groupe.

- **L'importance de rappeler l'organisation paritaire d'Action Logement**

Compte tenu de la rédaction de certains paragraphes, développements voire préconisations du rapport, il nous semble important de rappeler que la raison d'être et la mission du Groupe consistent à favoriser le logement des salariés du secteur privé et contribuer ainsi à faciliter les mobilités comme le maintien en emploi. Dans ce cadre, les jeunes sont prioritairement abordés au regard de leur rapport à l'emploi comme en témoignent notamment les dispositifs Visale et Mobili-jeune.

Deux points doivent être de nouveau portés à la connaissance de toutes et tous.

Les emplois de la PEEC gérés paritairement par Action Logement sont définis dans le cadre de conventions quinquennales signés avec l'Etat. Il ne revient pas au Groupe de se substituer à l'Etat. Ce point majeur commanderait donc de rectifier le rôle conféré à Action Logement en plusieurs développements du rapport.

Dans le contexte de tension financière actuel, ce cadre mobilise évidemment l'intégralité des ressources du Groupe. Il est dès lors important de ne pas porter de confusion entre les mesures de droit commun relevant de la responsabilité des pouvoirs publics, qui pourraient être mises en œuvre face aux enjeux du logement des jeunes et les dispositifs ciblés qui sont déployés par Action Logement dans le cadre de ses missions.

- **Une nécessaire vigilance sur la garantie locative Visale**

Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi) est un service de cautionnement des locataires proposé par Action Logement, qui garantit les loyers impayés aux propriétaires.

Malgré l'ouverture à d'autres publics que les salariés et notamment les étudiants, il convient en effet de rappeler que son rôle premier, en conformité avec la mission du Groupe, consiste dans la sécurisation locative des salariés, le logement ne devant pas constituer un frein à l'emploi. D'où l'idée d'un dispositif avec des publics clairement ciblés.

L'absence de service auprès de certains jeunes, et notamment de candidats au logement social qui ne sont ni salariés ou en passe de l'être, ni étudiants, ne peut être mise au passif d'Action Logement. Avec 91% de bénéficiaires de moins de 30 ans et 55% d'étudiants, comme le rapport le mentionne, le Groupe remplit pleinement la mission qui lui revient. Le rapport met d'ailleurs en lumière le rôle majeur du parc privé en matière de mobilité des jeunes.

En outre, le dispositif, gratuit pour les locataires, ne l'est pas pour Action Logement. Il induit la prise en compte du risque avec un provisionnement financier aujourd'hui absorbé par le périmètre actuel de distribution. Il génère des frais de gestion et une sinistralité qui pèsent sur le compte de résultat d'Action Logement. Toute extension, voire universalisation au-delà du dispositif impliquerait ainsi l'engagement pécuniaire de tiers, au premier rang desquels l'Etat, comme cela a déjà été évoqué par les partenaires sociaux avec les différents gouvernements.

Enfin, il peut paraître paradoxal de louer tout à la fois la garantie Visale, efficace, nécessairement sélective sur les publics et le niveau de loyer couvert et d'appeler à la mise en place d'une garantie universelle des loyers, dont les tentatives de mise en place ont souvent échoué.

Au regard de ces rappels et malgré la qualité du travail fourni, le représentant d'Action Logement, suppléant de son Président, n'a eu d'autre choix que d'exprimer un avis négatif sur le rapport.

**CONTRIBUTION Action Logement – membre du CNH 1/1**

## REMERCIEMENTS

Aux participants de la commission de l'insertion des jeunes (membres et partenaires) du COJ ayant contribué à alimenter les échanges lors des réunions.

Aux membres du Groupe de travail « Logement des jeunes » du COJ et aux membres du Groupe de travail « Logement des jeunes » du CNH pour leur implication dans la production de ce rapport.

Aux personnes auditionnées lors des réunions du Groupe de travail « Logement des jeunes » du CNH et celles de la commission de l'insertion des jeunes du COJ.

A Isabelle FIEVET, Cheffe de la Documentation à l'INJEP pour la veille quotidienne de l'actualité dédiée au logement des jeunes.

Aux responsables des FJT Dhalenne de Saint-Ouen (93) et Reuilly de Paris (75) qui ont accueilli les membres du COJ et du CNH dans leurs locaux et qui ont permis la rencontre avec des jeunes résidents.

Aux jeunes des Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) Marcel Callo à Versailles et Jean Paul II à Liévin qui ont livré leur témoignage auprès de la Fondation Apprentis d'Auteuil.

A l'équipe de l'Unhaj, en particulier Aude PINAULT et Romain LECLERC, pour leur mobilisation et leur investissement dans cette production.

A Jean-Luc BERHO qui a piloté, aux côtés d'Aude PINAULT, les travaux du Groupe de travail « Logement des jeunes » du CNH,

A Antoine DULIN qui a impulsé et piloté les travaux de la commission de l'insertion des jeunes du COJ avec l'appui du Secrétariat général du COJ :

- Naouel AMAR, adjointe au secrétaire général
- Nora MOUNIB, assistante
- Christiane FAGBÉMI et Camille GAUMÉ, stagiaires



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**COJ**

Conseil d'orientation  
des politiques de jeunesse

Le Conseil d'Orientation des politiques de Jeunesse est une commission administrative consultative placée auprès du Premier ministre et chargée de créer de la cohérence et de la transversalité dans les politiques publiques concernant les jeunes.

Le rapport est réalisé sous le pilotage du Conseil d'Orientation des politiques de Jeunesse (COJ).

[www.jeunes.gouv.fr](http://www.jeunes.gouv.fr)