



jeunesse  
fédéralisme  
**représentation**  
innovation sociale  
formation  
international

Contribution de la FAGE

L'accès au

**logement**

des **jeunes**



## **SOMMAIRE**

<i>Introduction</i>	<b>3</b>
<b>1. Faciliter l'accès au parc locatif</b>	<b>4</b>
a. L'action publique au service de l'urgence de construction	4
b. Redynamiser Les projets politiques locaux au plus près des besoins	5
c. Renforcer l'accès des jeunes au logement social	5
d. Favoriser la remise en location des logements vacants	6
<b>2. Lever les freins d'accès à un logement autonome</b>	<b>8</b>
a. Vers un dispositif unique de cautionnement	8
b. Pour une garantie assurantielle	9
c. Étendre l'exonération de la taxe d'habitation	9
<b>3. Agir sur les loyers</b>	<b>10</b>
a. Mettre fin à l'explosion des loyers	10
b. Réformer les aides au logement des étudiants	11
c. Agir sur la précarité énergétique	12
<b>4. Appréhender le logement comme espace de sociabilisation</b>	<b>13</b>
a. Accompagner les nouvelles formes de logement	13
b. Une meilleure utilisation des acteurs publics et associatifs	14
c. Des initiatives par et pour les étudiants	16
<i>Conclusion</i>	<b>17</b>

## **INTRODUCTION**

Le logement conditionne aujourd'hui, pour de nombreux jeunes la capacité d'accès à la formation et à l'emploi. Cet état de fait est particulièrement visible sur les populations les plus précaires faisant ainsi de l'accès au logement autonome une réelle problématique de société à laquelle nous devons collectivement, pouvoirs publics et société civile, apporter des réponses.

Depuis quelques années les politiques publiques tentent de répondre à la question du logement des jeunes par des mesures qui se veulent ambitieuses mais qu'il faut néanmoins relativiser. L'échec du Plan Anciaux qui promettait à l'horizon 2014 une augmentation nette du nombre de logements pour en réalité un taux d'effectivité de la réforme de 50%<sup>1</sup>, et l'insuffisance de l'impact du plan 40.000 logements lancé en 2014 par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, démontrent que les mesures ambitieuses sont bien souvent rattrapées par les réalités concrètes.

Une grande part de la jeunesse est aujourd'hui dans l'incapacité d'accéder à l'émancipation de son foyer familial en raison des nombreuses barrières systémiques qui empêchent une autonomie réelle. L'augmentation constante du prix des loyers<sup>2</sup> ou encore la part considérable des frais inhérents au logement financés par le foyer familial (61%)<sup>3</sup> ne sont que quelques exemples des multiples freins existants à l'accès au logement autonome. Ces exemples, couplés à l'insuffisance globale du nombre de logements sur le territoire démontrent une problématique réelle qui nécessite une action publique de grande ampleur

Malgré des incitations actives des pouvoirs publics, force est de constater l'inadaptation de la réponse au problème. L'accès au logement des jeunes est aujourd'hui toujours freiné par une offre incapable de répondre aux réels besoins et par une augmentation constante des frais inhérents au logement. Ces freins structurels et financiers sont aujourd'hui les premiers responsables d'une politique publique du logement qui s'essouffle et qui nécessite d'être réadaptée aux besoins individuels et territoriaux.

Il apparaît ainsi nécessaire d'agir par un projet ambitieux et pragmatique permettant à la fois de déconstruire les barrières structurelles, sociales et financières à l'accès au logement, mais également en allégeant les frais de vie courante pour favoriser l'autonomie des jeunes.

La FAGE, consciente de la responsabilité sociétale qui est la sienne et représentante de la jeunesse, porte la volonté d'une politique du logement renouée et plus juste socialement. Déconstruire les freins financiers, augmenter quantitativement l'offre disponible, accompagner les territoires et les jeunes les plus précaires dans des démarches simplifiées sont tant d'enjeux que nous devons relever pour garantir la capacité d'accès au logement autonome des jeunes. C'est à cette condition uniquement que nous parviendrons à faire du logement un réel vecteur de lien social et un outil au service de leur émancipation.

---

1 Données du CNOUS, base de données « suivi du plan Anciaux » – Rapport Annuel de la Cour des Comptes 2015  
2 Indicateur 2016 du Coût de la rentrée de la FAGE  
3 Enquête « Eurostudent » – Alternatives Economiques n°300 – Mars 2011



## 1. Faciliter l'accès au parc locatif

### a. L'action publique au service de l'urgence de construction

Le parc locatif connaît une tension particulière et bien que la construction de logements soit aujourd'hui une priorité politique pour le gouvernement, force est de constater la pénurie actuelle qui ne saurait être résolue sans renforcer les efforts quantitatifs de construction.

Cette situation, prise en compte sous le quinquennat précédent avait fait l'objet d'une attention particulière par un plan de construction et de réhabilitation de grande ampleur : le Plan 40.000 logements. Faisant écho au plan Anciaux<sup>1</sup> précédemment mis en oeuvre, il avait pour ambition de résorber le fossé grandissant entre les besoins concrets et l'offre de logements disponibles.

Limité par une feuille de route stricte qui ne prenait que trop peu en compte les contextes territoriaux et par de nombreuses réhabilitations qui amènent à relativiser l'effectivité des 40.000 logements supplémentaires, le Plan 40.000 Logements ne répond que partiellement aux objectifs, 20566 logements terminés fin 2015 (selon un rapport de la Cour des Comptes<sup>2</sup>).

	Nombre de logements 2013	Nombre de logements 2014	Nombre de logements 2015
<b>Réalisation au 31 mars 2016</b>	<b>6388</b>	<b>5267</b>	<b>8911</b>
<b>dont gestion CROUS</b>	<b>4212</b>	<b>1858</b>	<b>3811</b>

Ces réussites en demi-teinte ne doivent pas pour autant remettre en cause l'impérieuse nécessité d'un réinvestissement net de l'état dans l'aménagement des territoires.

C'est dans cette optique que la FAGE demande la mise en oeuvre immédiate d'un plan ambitieux de construction de 100.000 logements à destination des jeunes, alliant une action pour le parc social et un accompagnement du parc privé afin d'assurer sur les territoires une offre quantitativement suffisante de logements à destination des jeunes.

Ce plan devra définir à l'échelle du quinquennat la stratégie d'action en matière de logements et les objectifs fixés. Une commission d'expertise et d'évaluation sera nommée à cet effet afin de contrôler et réorienter l'action opérationnelle du plan de construction au fil des évolutions de chaque territoire.

> Création et mise en oeuvre d'un Plan 100.000 Logements à destination des jeunes

> Mise en place d'une commission de contrôle et d'évaluation de l'action opérationnelle afin d'éviter les écueils des plans précédents

> Veiller à une juste répartition à la fois en fonction des plans précédents et des besoins territoriaux



1 Le logement et les aides personnalisées – Rapport Anciaux 2004  
2 Rapport Annuel de la Cour des Comptes 2015 – Tome 1

## **b. Redynamiser les projets politiques locaux au plus près des besoins**

Le constat est sans appel, les lois sur l'aménagement urbain se sont succédé et n'ont pas permis un aménagement efficace en matière de logement et l'on constate le retard accumulé dans la construction de logements sociaux dans la grande majorité des communes.

A ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un levier clé d'action publique locale en matière de logement. Constitutif du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), ce document est un outil de prospective territoriale exprimant le projet de la collectivité sur 10 à 20 ans et proposant ainsi des solutions aux besoins exprimés selon les différents diagnostics.

Le PADD, le PLU et le SCOT sont entremêlés et définissent ensemble les stratégies à établir, de leur orientation dépendent les choix d'aménagements du territoire. Ainsi, ces documents conditionnent les possibilités d'action en matière d'investissement urbain et leur rôle est donc central dans l'optique de rapprocher les politiques publiques des besoins locaux.

Le problème principal de ces schémas reste que leur construction est bien souvent menée uniquement par des membres élus. A ce titre, la FAGE demande la création de commission de rédaction et d'évaluation des projets et schémas politiques en matière de logement composées des élus, acteurs de l'urbanisme et du logement ainsi que des représentants de la population locale. Ces concertations permettent de tendre vers des politiques d'aménagement du territoire cohérentes et d'assurer un schéma politique clair et complémentaire à l'échelle du territoire.

> Mise en oeuvre d'actions en direction des jeunes dans les schémas et projets politiques territoriaux en matière de logement

> Création de commissions de rédaction et d'évaluation des politiques publiques de logement avec la présence de représentants des jeunes du territoire tels que les conseillers CESER

> Renforcement du pouvoir des acteurs non élus dans l'élaboration et le suivi des projets et schémas territoriaux de logement

## **c. Renforcer l'accès des jeunes au logement social**

La France fait partie des mauvais élèves européens en matière de taux de logements sociaux et se différencie par ailleurs par un coût du logement bien plus élevé que ses voisins. Aujourd'hui, les ménages de moins de 30 ans représentent 10 % des locataires du parc social contre 12% de l'ensemble des ménages. Il est ainsi nécessaire de renforcer l'offre et l'accès des jeunes aux logements sociaux puisqu'ils restent aujourd'hui la meilleure solution pour accueillir au mieux les populations les plus précaires aux besoins spécifiques.

La loi SRU de 2000 a fixé des objectifs de 20 % de logements sociaux à horizon 2025<sup>1</sup> dans les communes de plus de 3500 habitants. Douze ans après, la ministre du logement Cécile Duflot voyait à la hausse ces objectifs en fixant une ligne politique claire, atteindre les 25 % de logements sociaux d'ici 2025 dans les communes de plus de 3500 habitants (1500 en Île-de-France) en renforçant par ailleurs les sanctions envers les communes ne respectant pas cette directive.

1 Loi Relative à la Solidarité et au renouvellement urbains – 13 décembre 2000



Ces lois successives témoignent de la nécessité d'amplifier la politique de logement social pour répondre aux besoins individuels et territoriaux en matière de logement. A ce titre, la FAGE souhaite voir amplifier l'effort de construction de logements sociaux et mis en oeuvre un élargissement du pouvoir de préemption des préfets pour garantir l'application réelle de la loi et le respect des quotas de logements sociaux dans tous les territoires.

Par ailleurs, la loi Egalité Citoyenneté a apporté des avancées certaines quant à la clarification du cadre législatif régissant le parc social notamment sur les attributions en clarifiant la notion de ménages prioritaires ou encore en renforçant l'aspect géographique du logement social<sup>1</sup>.

Un grand nombre de statuts du logement social coexistent aujourd'hui et sont définis lors de la construction de ces logements. Les attributions sont ensuite menées par des procédures de sélection selon le statut du logement social et sur des critères parfois flous et peu cohérents. Un dispositif et une durée de traitement des dossiers, de moins en moins appropriés aux parcours fractionnés de l'emploi et aux situations de jeunes en insertion, qui nécessitent d'être repensés.

Plutôt que d'attribuer une situation sociale à un logement, la FAGE propose donc une modification des statuts d'attribution et un renforcement de la lisibilité des critères. Ces mesures permettront d'une part de faciliter l'information sur les conditions d'accès au logement social, et d'autre part une meilleure prise en compte des parcours évolutifs, parfois fractionnés, des jeunes notamment lors de leur formation ou de la recherche d'un premier emploi stable.

#### > Encourager et favoriser la construction de logements sociaux

> Rendre moins soutenables les sanctions infligées aux communes ne respectant pas les quotas instaurés par la loi en renforçant le pouvoir de préemption du préfet

> Renforcer la lisibilité des critères et les statuts d'attribution des logements sociaux

### **d. Favoriser la remise en location des logements vacants**

Selon l'INSEE, en 2016, 8.3% des logements étaient vacants, soit 2 934 000 logements<sup>2</sup>. Pourtant le manque de logements en France est criant et il apparaît donc d'autant plus important de pouvoir remettre en location ces logements pour faire face à la demande croissante.

Dans un premier temps, il semble indispensable d'accompagner le propriétaire dans la remise en location, via un processus adapté à sa situation. L'intermédiation locative fait partie des dispositifs pouvant être mis en avant comme solution

1 Ministère de la Cohésion des Territoires – <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/i-agir-sur-les-attributions-de-logements-sociaux>  
2 INSEE – Le parc de logements en France au 1er Janvier 2016 – <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2533533>

# L'accès au **logement** des **jeunes**

pour permettre une remise en location rapide du logement. Par ailleurs, afin de lutter contre l'abandon de logements nécessitant trop de travaux pour être loués, des solutions doivent être proposées aux propriétaires afin d'assurer une évolution viable et ne pas laisser des logements à l'abandon.

Enfin, lorsque le propriétaire est réticent à l'accompagnement et détient des logements volontairement laissés vacants, des pénalités fiscales doivent pouvoir intervenir pour assurer la remise en location rapide des logements.

> **Accompagner les propriétaires pour une remise en location des logements vacants**

> **Limiter l'inflation des loyers lors des réhabilitations, sans diminution du nombre de logements à disposition.**

> **Mettre en place des pénalités fiscales pour les propriétaires de logements volontairement laissés vacants**

## > **FOCUS**

Le logement solidaire réside dans un dispositif lancé par l'État dénommé Solibail. Le principe est simple et repose sur l'intermédiation locative. Le bailleur loue son logement à une association agréée par la préfecture qui en devient donc locataire. Cette dernière assure le paiement des loyers, l'entretien, la remise en état et bien évidemment la location. Par ailleurs, les occupants du logement bénéficient d'un accompagnement social par l'association pendant la durée du « contrat » limitant ainsi les risques d'impayés et une meilleure gestion budgétaire. Ces dispositifs doivent donc permettre d'étoffer les offres de logements et se présenter comme une solution aux logements vacants.





## 2. Lever les freins d'accès à un logement autonome

Aujourd'hui, l'accès à un logement est largement conditionné par la situation sociale du jeune et de sa famille, entraînant ainsi des difficultés financières récurrentes pour en bénéficier. L'accès au logement autonome en tant que vecteur de mobilité sociale reste donc fondamentalement une question financière à laquelle il devient nécessaire d'apporter des solutions.

### a. Vers un dispositif unique de cautionnement

La loi ALUR devait instaurer la Garantie Universelle des Loyers (GUL)<sup>1</sup>, dispositif que le gouvernement n'a finalement pas appliqué en la remplaçant par le dispositif de cautionnement VISALE<sup>2</sup> porté par Action Logement<sup>3</sup>. Considéré comme le 3ème acte de la Priorité Jeunesse du gouvernement, ce dispositif a été ouvert aux jeunes de moins de 30 ans, excepté les étudiants non boursiers rattachés fiscalement à leurs parents, représentant une grande majorité des étudiants.

Soutenu par la FAGE, ce dispositif présente encore certaines limites l'empêchant d'être réellement identifié comme une garantie adaptée aux besoins. Dans le but de faire de VISALE une garantie pouvant accompagner tous les étudiants la FAGE demande que :

- le public bénéficiaire soit élargi à tous les étudiants et les jeunes précaires sans condition d'indépendance fiscale
- le dispositif VISALE concerne tout type de logement (parc social, public, privé)
- la Caution Locative Étudiante soit supprimée pour laisser place au VISALE afin d'avoir un dispositif unique dans un but de simplicité et de lisibilité des droits
- le taux d'effort plafond du VISALE soit porté au minimum à 65%

**Taux d'effort = % du budget alloué dans le logement**

Pour un étudiant  
en moyenne  
50 %



égalité  
territoires sociaux  
partenariat programmation  
solidarité communes sociales  
mobilité jeune construction  
mobilités actions partage  
priorités États membres  
libération aides étudiants  
égalité  
coopération  
conscience ouverte  
Priorité jeunesse  
investissement

> Étendre et fusionner  
les garanties locatives  
pour tendre vers une  
garantie universelle  
accessible à tous

1 Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – 24 Mars 2014

2 <https://www.actionlogement.fr/la-garantie-visale>

3 <https://groupe.actionlogement.fr/qui-sommes-nous>



## **b. Pour une garantie assurantielle**

Le dépôt de garantie est aujourd'hui un frein d'accès notable au logement autonome pour les jeunes. Son montant oscille entre 1 et 3 mois de loyers, une somme considérable à assumer. Aujourd'hui des dispositifs d'accompagnement existent mais restent très méconnus du grand public, leur multiplicité et les changements successifs dans le temps ne permettent pas leur lisibilité et donc un recours efficient aux droits.

C'est pourquoi la FAGE propose de joindre au dispositif VISALE une garantie assurantielle liant le propriétaire et Action Logement. Ce contrat permettrait notamment le remboursement par le locataire de la somme si des dégâts sont constatés par l'ensemble des partis lors de la restitution des biens.

Dans le but d'éviter tout encaissement abusif, il serait par ailleurs nécessaire de contrôler l'adéquation entre la somme encaissée et le montant réel des dégâts constatés.



> Proposer une garantie assurantielle liée au dispositif VISALE

> Effectuer un meilleur contrôle sur l'encaissement des dépôts de garantie par le propriétaire ou l'agence.

## **c. Étendre l'exonération de la taxe d'habitation**

La taxe d'habitation est l'une des 4 taxes perçues au profit des collectivités territoriales permettant de financer différents services en lien avec leurs compétences. Cette taxe est basée sur un calcul complexe, dont il est possible d'être exonéré. Néanmoins les étudiants et jeunes précaires ne font pas partie du public pouvant bénéficier de cette exonération bien que certaines collectivités choisissent par ailleurs d'établir des abattements selon des situations particulières.



> Exonération automatique de la taxe d'habitation pour les étudiants dès 2018

> Exonération étendue de la taxe d'habitation pour les jeunes sans emploi ou bénéficiaires d'un dispositif d'accompagnement

Une inégalité territoriale devient dès lors évidente, d'autant plus que nombre de jeunes en ignorent le montant, voire même leur imposition, créant des situations délicates en fin d'année et une tension budgétaire importante. Ces étudiants et jeunes précaires sont donc soumis à une taxe qu'ils ne peuvent régulièrement pas recouvrer, créant des difficultés financières délétères à un niveau de vie viable.

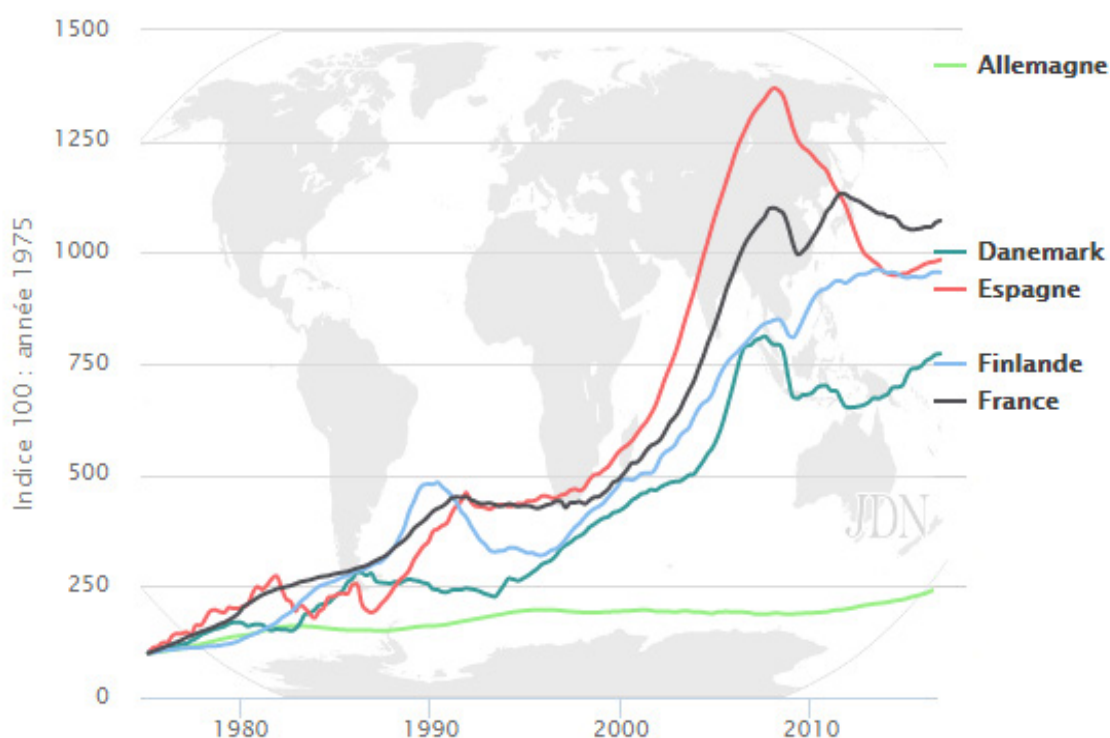
Annoncée durant la campagne présidentielle comme l'une des premières réformes concernant le logement du quinquennat d'Emmanuel Macron, le gouvernement a finalement décidé de repousser la mise en oeuvre de cette réforme à 2022. La FAGE, devant l'urgence de répondre à la tension budgétaire que connaissent les jeunes demande que cette exonération soit mise en oeuvre dès 2018 pour les étudiants et qu'elle soit également accessible à tout jeune sans emploi ou bénéficiant d'un dispositif d'aide au retour à l'emploi ou à la formation, tel que la Garantie jeune.



### 3. Agir sur les loyers

L'évolution du coût du loyer est symptomatique de l'accès de plus en plus compliqué à la location dans le parc privé. La comparaison avec l'évolution du coût du logement en Europe est à ce titre un indicateur des politiques publiques mises en œuvre selon les différents pays, avec une efficacité bien inégale.

#### Les prix de l'immobilier dans le monde



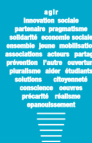
> La part du prix du logement dans le revenu disponible par ménage est plus élevée en France que dans les autres pays du monde. En comparaison avec l'Allemagne, la France n'a pas réussi à contenir la bulle immobilière des années 2000.

#### a. Mettre fin à l'explosion des loyers

Le coût de l'immobilier en France est sans surprise très élevé, faisant partie de la moyenne supérieure en Europe. C'est par ailleurs la catégorie la plus précaire de la population qui est la plus sensible aux augmentations de loyers. Là où le taux d'effort est en moyenne de 22 % chez les jeunes de moins de 25 ans<sup>1</sup>, il dépasse les 50 % chez les étudiants<sup>2</sup> les amenant indéniablement dans une situation complexe.

1 Rapport du CESE – Le logement autonome des jeunes – Claire Guichet  
2 OVE – Repères 2013

La création de l'encadrement des loyers mis en place dans l'agglomération Parisienne a permis une baisse notable de l'inflation (+0,5% soit la hausse la plus faible constatée depuis 2001) d'après le dernier rapport de l'OLAP<sup>1</sup>. Son impact est donc prouvé bénéfique et la FAGE souhaite que ce dispositif soit étendu à toutes les agglomérations sous tension locative. A ce titre, il apparaît nécessaire de développer en amont la création d'observatoires des loyers chargés d'établir un diagnostic territorial de l'offre et du coût du logement, dans le but de fixer les montants d'encadrement.



> **Création d'observatoires locaux des loyers dans toutes les agglomérations**

> **Extension de l'encadrement des loyers à toutes les agglomérations sous tension du territoire**

## **b. Réformer les aides au logement des étudiants**

Les aides au logement, créées en 1948 se sont étoffées par des mesures successives mais ce n'est qu'au début des années 1990 que le droit aux aides au logement s'est ouvert aux étudiants. Ces dernières sont aujourd'hui calculées selon une formule complexe puis plafonnées selon des zones géographiques larges.

Essentielles pour réduire les inégalités de logement, ces aides sociales subissent tour à tour les attaques des gouvernement successifs sur leur forme de calcul, sur leur public cible et leur coût budgétaire, amenant à des coups de rabots successifs – le dernier en date à l'été 2017<sup>2</sup> – sans jamais ouvrir une réforme ambitieuse pourtant nécessaire.

Loin d'être équitables sur de nombreux aspects, ces aides sont actuellement déterminées selon la surface du logement. La FAGE propose donc de mieux répartir les aides au logement en indexant le calcul de l'aide sur le montant du loyer moyen propre au bassin de vie. L'aide au logement serait de ce fait déterminée par les observatoires locaux des loyers, permettant aux étudiants vivant dans le même bassin de vie de bénéficier du même montant d'aide au logement.

Par ailleurs, les montants de ces aides sont, à l'heure actuelle, identiques malgré des situations personnelles différentes et ne correspondent donc pas aux besoins de chacun. A ce titre, la FAGE demande que les Aides au logement soient calculées de manière plus redistributives afin de s'assurer que les situations spécifiques puissent être prises en compte. Cette nouvelle organisation permettrait que la réponse apportée soit corrélée aux besoins, en augmentant dans certains cas, les montants alloués aux étudiants les plus précaires. L'inflation qui pourrait être induite par ces augmentations serait, par ailleurs, contrôlée par la mise en place de l'encadrement des loyers cassant ainsi l'argument brandi par certains de la corrélation entre la hausse des aides sociales au logement et la hausse des loyers.

1 Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

2 FAGE – Communiqué de Presse – [https://www.fage.org/ressources/documents/1/4505-2017\\_7\\_22\\_apl\\_le\\_gouvernement\\_s\\_en\\_.pdf](https://www.fage.org/ressources/documents/1/4505-2017_7_22_apl_le_gouvernement_s_en_.pdf)



Enfin, afin de répondre aux besoins de mobilité dans les cursus de certaines formations, la FAGE demande la mise en place d'une allocation de logement temporaire afin d'accompagner financièrement les étudiants devant se déplacer de façon ponctuelle dans le cadre de leur formation et leur permettre d'accéder à de nouveaux baux à durée déterminée. Cet accompagnement supplémentaire au logement serait versé afin de faciliter la mobilité sur le territoire, sur justificatif du besoin de logement temporaire tel que les conventions de stage ou encore les étudiants en apprentissage.

La mise en oeuvre de ces aides au logement réformées nécessitera que les programmes budgétaires d'aides au logement des étudiants soient transférés au Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche dès 2018 pour favoriser la création d'une Aide Globale d'Indépendance articulée entre les aides aux logements et les autres aides sociales dont les étudiants bénéficient. Pour mettre en oeuvre cette réforme d'ampleur des aides sociales, la FAGE demande donc l'ouverture d'une concertation de grande ampleur sur le modèle d'aide sociale à destination des étudiants dans l'optique d'aboutir à une réforme efficace appliquée dès la rentrée universitaire 2019.

agir  
 innovation sociale  
 partenariat progressisme  
 solidarité économie sociale  
 ensemble jeune mobilisation  
 associations acteurs partage  
 prévention l'auto service  
 pluralisme aide étudiants  
 solutions citoyenneté  
 conscience ouverte  
 précarité habitat  
 épanouissement

- > Redéployer les aides au logement afin de les rendre redistributives selon le bassin de vie et la situation personnelle des étudiants.
- > Création d'une allocation de logement temporaire pour les jeunes en mobilité liée à leur formation ouvrant l'opportunité de baux à durée déterminée
- > Le transfert des programmes budgétaires d'aide au logement des étudiants au Ministère de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation afin de favoriser l'émergence d'une Aide Globale d'Indépendance

### **c. Agir sur la précarité énergétique**

Véritable corollaire de l'augmentation des charges inhérentes au logement, la loi reconnaît la précarité énergétique comme une difficulté à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

Touchant particulièrement les publics jeunes –13% des personnes les plus touchées par la précarité énergétique<sup>1</sup> –, cette vulnérabilité énergétique se traduit par des conséquences différentes suivant les personnes, engendrant dans certains cas d'autres restrictions budgétaires sur l'alimentation, la santé ou encore la mobilité. Cela peut également retentir sur la consommation réduite de chauffage ou d'eau chaude, pouvant avoir des conséquences directes et indirectes sur le niveau de vie et la santé.

La FAGE, attachée aux valeurs du développement durable et consciente que la précarité énergétique est un corollaire direct de l'augmentation des charges mensuelles liées au logement, demande un grand plan de réhabilitation autant sur le parc social que privé, afin que les jeunes vivent dans des conditions de vie saines et financièrement viables.

agir  
 innovation sociale  
 partenariat progressisme  
 solidarité économie sociale  
 ensemble jeune mobilisation  
 associations acteurs partage  
 prévention l'auto service  
 pluralisme aide étudiants  
 solutions citoyenneté  
 conscience ouverte  
 précarité habitat  
 épanouissement

> Etablir un grand plan de réhabilitation sur le parc social et privé afin de limiter la précarité énergétique que vivent de nombreux jeunes

1 ONPE – Observatoire National de la Précarité Énergétique

## 4. Appréhender le logement comme espace de sociabilisation

### a. Accompagner les nouvelles formes de logement

Loin de pouvoir être une réponse absolue, les formes de logements « alternatifs » sont néanmoins des réponses pertinentes sur de nombreux aspects. Au-delà d'une solution partielle à la pénurie de petits logements, il faut appréhender ces nouvelles expériences locatives comme des opportunités créatrices de lien social. Ces formes diversifiées sont nombreuses et hétéroclites, de la plus répandue, la colocation, aux dispositifs émergents tels que le logement solidaire.

#### 1. La colocation

De plus en plus convoitée par les étudiants et plus largement les jeunes, la colocation permet une réponse à court terme en réduisant considérablement les coûts<sup>1</sup> et permettant l'accès au logement dans les zones sous tension locative. Bien que cette solution soit de plus en plus développée et bien souvent choisie malgré les idées reçues sur le sujet, les dispositifs réglementaires restent trop peu adaptés. Si les orientations des nouvelles réglementations paraissent aller dans le bon sens elles apparaissent néanmoins insuffisantes, notamment concernant le versement des aides au logement ou encore l'image qu'ont les bailleurs de la colocation. La FAGE demande donc le renforcement des dispositifs d'accompagnement et des conditions d'accès à la colocation par la création d'un cadre spécifique pour répartir les responsabilités des locataires

#### 2. Le logement intergénérationnel

Solution plus médiatique que quantitativement importante, elle s'intègre plus globalement dans la location de chambres chez l'habitant ou l'hébergement contre services. Ces alternatives logement peuvent être une expérience intéressante et constructive dans la vie d'un jeune souhaitant s'y engager. La FAGE souhaite développer le lien entre associations de jeunesse et associations proposant du logement alternatif par l'intermédiaire d'outils concrets pour lier l'offre et la demande de logement et ainsi étendre leur développement dans les territoires.



> Adapter dans les montants et les critères, les aides au logement pour les colocataires sur les mêmes bases que les personnes seules

> Renforcer les collaborations territoriales pour favoriser le lien entre les jeunes et les associations proposant des offres de logement alternatif

<sup>1</sup> Selon les enquêtes OVE de 2007 à 2016, la colocation est passée de 6 % à 12 %. Cette évolution est en lien avec le manque de petits logements en centre-ville, faisant des grands logements une solution de dernier recours



## **b. Une meilleure utilisation des acteurs publics et associatifs**

Accéder au logement et à des offres adaptées aux besoins est souvent un parcours du combattant pour les jeunes. Outre la pénurie de logements, la multiplicité des acteurs pouvant simplifier les recherches ne facilite finalement pas l'accès au logement. L'hétérogénéité que compose la jeunesse crée de facto une approche plus complexe de la cible. Zoom sur deux acteurs clés du logement des jeunes

### **> ZOOM – Le CROUS**

Acteur clé de l'accompagnement des étudiants, le CROUS – Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires – est l'opérateur de la vie étudiante et se charge de proposer une offre de logement universitaire. Néanmoins, force est de constater que l'offre limitée de logement ne lui permet pas de répondre efficacement aux besoins (167 000 places disponibles à la rentrée 2016)<sup>1</sup>.

En 2011, conscients de la nécessité pour eux d'articuler leur action sur un champ plus large et sous l'impulsion de la FAGE, les CROUS ont créé la plateforme "Lokaviz"<sup>2</sup> qui rassemble un ensemble d'offres de logements adaptés à un étudiant. Néanmoins, l'optimisation et le développement de cette plateforme reste encore disparate suivant les territoires et il apparaît donc nécessaire de faire évoluer l'offre proposée afin que le label Lokaviz reflète véritablement le bien-être dans le logement. Qu'il s'agisse de notation des logements ou de proposition d'offres considérées compatibles, c'est en rendant cette plateforme collaborative qu'il sera possible de l'optimiser.

Par ailleurs, de nombreuses inégalités d'accès au parc social du CROUS persistent selon les formations suivies, notamment dans les situations d'affectation des logements. Les demandes de logement des étudiants en formations sanitaires et sociales sont par exemple traitées *a posteriori* des premières affectations sans distinction selon leurs ressources. Dans l'optique de rétablir une égalité de droits entre les étudiants, la FAGE demande une réforme urgente des modalités d'attribution afin de traiter de la même manière les demandes des étudiants sans distinction de cursus suivi.

Enfin, la question du logement autour des sites universitaires délocalisés doit pouvoir, selon les contextes locaux, se solutionner via l'établissement par le CROUS de conventions avec des acteurs du territoire et les bailleurs sociaux, permettant de mettre à disposition des logements à tarif social aux étudiants et d'accompagner de façon égale chaque territoires.

1 Rapport de gestion 2016 – CNOUS

2 Lokaviz – <http://www.lokaviz.fr/>

## > ZOOM – Les CLLAJ

Les Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) ont pour mission d'accompagner et d'informer les jeunes sur les questions relatives au logement. En suscitant des partenariats locaux, les CLLAJ peuvent créer un réseau d'accompagnement grâce à des services logement des jeunes. Ces partenariats peuvent être multiples, que ce soit avec des associations, des Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) ou encore les missions locales, dans le but d'accompagner au mieux les jeunes dans leurs démarches.

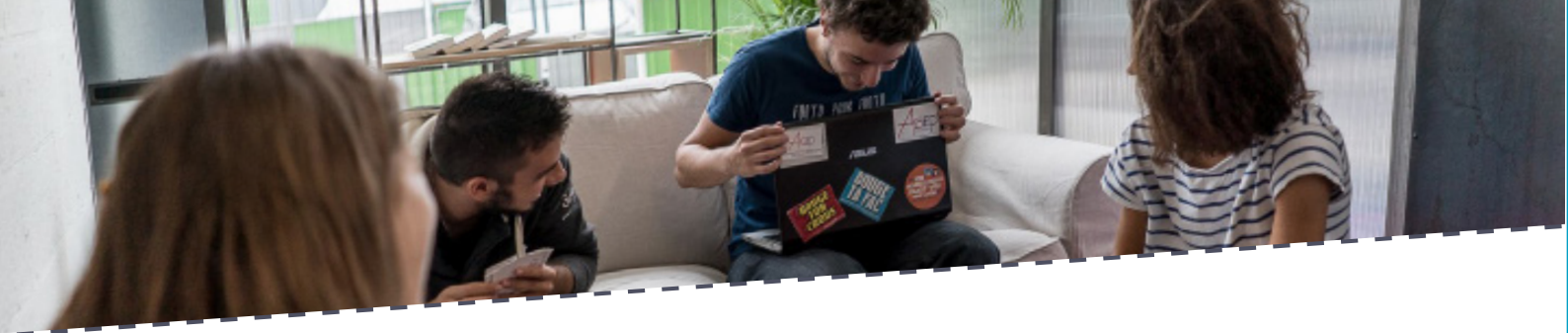
Pour autant les CLLAJ souffrent d'un manque notable de visibilité, ne garantissant pas l'accomplissement plein et efficace de leurs missions. Afin d'affiner leur utilité et leur visibilité, il convient de les généraliser sur l'ensemble du territoire et de leur donner les moyens nécessaires à l'exercice de leurs missions en permettant l'accomplissement optimal des diagnostics des besoins, et en renforçant l'offre en direction des jeunes.

> Renforcer le CROUS comme gestionnaire de logement étudiant, diversifier son action et l'associer à toute implantation de nouveaux sites universitaires.

> Assurer un traitement égal des demandes d'accès au logement CROUS sans distinction selon la filière d'études

> Donner plus de visibilité et développer l'action des CLLAJ





## c. Des initiatives par et pour les étudiants

### > Apparté

Conscients de la difficulté particulière que connaissent les étudiants dans leur accès au logement, les étudiants niçois de la FACE 06 ont décidé de mettre en place une solution alternative pour aider les étudiants à accéder au logement.

En mettant à disposition des appartements pour des étudiants dans le besoin, le projet «Apparté» accompagne leur parcours en leur offrant un cadre de vie propice à la réussite à moindre coût et en assurant un suivi et un accompagnement constant des étudiants, parce que la solidarité et l'entraide sont des facteurs de réussite.

Ces logements sociaux et solidaires sont accessibles sur dépôt d'un dossier de candidature détaillé, et peuvent être visités lors de journées portes ouvertes.

Pour plus d'informations : [apparte@face06.com](mailto:apparte@face06.com)



### Cités d'Avenir <



## Les Cités d'avenir

Aujourd'hui, les lieux de vie collectifs des jeunes assurent presque exclusivement une mission d'aide au logement. Pourtant, le logement représente un vecteur particulier de création de lien social.

L'objectif principal des Cités d'Avenir est d'apporter au jeune une solution multiple par la mise à disposition de logements à tarification sociale, mais également en lui offrant l'opportunité de s'investir dans un projet, d'enrichir son parcours pour faciliter son insertion future dans le monde professionnel.

Réel incubateur de projets, les Cités d'Avenir sont des plateformes ouvertes, fondées sur les rencontres entre les jeunes et le monde socio-économique afin de promouvoir l'esprit d'échange et d'engagement.

Les Cités d'Avenir apportent donc, au delà d'un lieu d'habitation, un réel lieu de vie, d'animation, de solidarité, d'échange et d'engagement pour que les jeunes puissent agir ensemble pour bâtir la société de demain.



## CONCLUSION

L'accès au logement des jeunes est une problématique qui s'inscrit plus globalement dans celle, complexe, du logement en France. La massification de l'enseignement supérieur n'a pas résolu la question de l'aspect financier des freins périphériques à l'entrée en formations post-bac, et les enjeux liés à son accès passent obligatoirement par des réponses concrètes à la pénurie de logements. De plus, la mutation des parcours professionnels nécessite un changement de paradigme autour du système d'aides sociales, directes et indirectes pour le rendre plus redistributif, plus juste socialement.

Loin d'accepter le fatalisme d'une tension budgétaire en constante hausse, la FAGE restera mobilisée pour défendre le droit de chaque jeune d'accéder à la formation et pour appuyer, auprès des pouvoirs publics, l'impérieuse nécessité d'avoir le courage politique d'établir des réformes ambitieuses et nécessaires pour permettre à tous les jeunes d'accéder à un logement autonome.

# L'accès au logement des jeunes

## | Qu'est-ce que la FAGE ?

La Fédération des associations générales étudiantes – FAGE – est la plus importante organisation de jeunes en France. Fondée en 1989, elle assure son fonctionnement sur la démocratie participative et regroupe près de 2000 associations et syndicats, soit environ 300 000 étudiants.

La FAGE a pour but de garantir l'égalité des chances de réussite dans le système éducatif. C'est pourquoi elle agit pour l'amélioration constante des conditions de vie et d'études des jeunes en déployant des activités dans le champ de la représentation et de la défense des droits. En gérant des services et des œuvres répondant aux besoins sociaux, elle est également actrice de l'innovation sociale.

La FAGE est reconnue organisation étudiante représentative par le ministère en charge de l'enseignement supérieur. Indépendante des partis, des syndicats de salariés et des mutuelles étudiantes, elle base ses actions sur une démarche militante, humaniste et pragmatique. Partie prenante de l'économie sociale et solidaire, elle est par ailleurs agréée jeunesse et éducation populaire par le ministère en charge de la jeunesse.

A travers la FAGE, les jeunes trouvent un formidable outil citoyen pour débattre, entreprendre des projets et prendre des responsabilités dans la société.

### Contacts

**Jimmy Losfled**  
Président de la FAGE  
**06 86 63 41 44**  
president@fage.org

**Alexis Her**  
Vice-Président en charge des Affaires Sociales  
**06 68 09 14 34**  
alexis.her@fage.org