



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

politique du logement

Question écrite n° 18824

Texte de la question

M. Gilles Lurton interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les difficultés pour les 18-29 ans d'accéder à un logement autonome. Les jeunes sont confrontés, plus encore que les autres catégories d'âge, aux conséquences de la hausse des prix du logement. Surreprésentés dans les petits logements du parc locatif privé et dans les villes centres, résidant souvent seuls, ce qui accroît leur taux d'effort, les jeunes consacrent 18,7 % de leurs ressources à se loger, contre 10 % toutes classes d'âge confondues. Les réponses offertes par les pouvoirs publics sont aujourd'hui insuffisantes. Faciliter l'accès au logement autonome pour les 18-29 ans suppose la mise en œuvre d'un ensemble de solutions combinant orientations générales des politiques de logement et mesures spécifiques. À cette fin, il est nécessaire de maîtriser le coût du logement et améliorer sa solvabilisation en encadrant et renforçant le contrôle du montant des loyers, et transformer la taxe sur les loyers manifestement excessifs des micro-logements en un loyer plafond. Faire appel au volontarisme des acteurs locaux pour augmenter l'offre, maîtriser le coût du foncier, limiter l'artificialisation des sols ou améliorer l'efficacité des aides au logement en faisant mieux coïncider leurs montants avec ceux des loyers sur les territoires sont également des solutions. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer la position du Gouvernement à ce sujet.

Texte de la réponse

La ministre de l'égalité des territoires et du logement a bien pris connaissance du rapport du Conseil économique, social et environnemental sur le logement des jeunes et de ses préconisations qui ont alimenté la réflexion du Gouvernement. Dans cette perspective, la ministre de l'égalité des territoires et du logement s'est engagée à mener une politique volontariste en faveur de la jeunesse et souhaite prendre un ensemble de dispositions - qui se déclinent selon deux axes - destinées à faciliter l'accès au logement autonome des jeunes. Le premier axe a pour objet de favoriser l'accès au logement des jeunes, en visant à renforcer leur solvabilité et sécuriser leur accès au parc locatif. Conformément à l'annonce faite par le Président de la République lors de ses vœux à la jeunesse le 23 janvier dernier, la mise en œuvre d'une garantie universelle et des loyers est prévue par le projet de loi ALUR. Il s'agit d'instaurer un système qui sécurisera à la fois les propriétaires en les garantissant contre les impayés de loyer, et les locataires, dont l'entrée et le maintien dans le logement sera facilité. L'objectif que poursuit la ministre de l'égalité des territoires et du logement est de permettre l'accès au parc locatif privé des publics - les jeunes en tout premier lieu - qui ne présentent pas de garanties usuelles de solvabilité ou de caution suffisantes. Face à l'inflation excessive des loyers, le Gouvernement a par ailleurs souhaité agir en urgence en encadrant les loyers dans les zones où le niveau et l'évolution des loyers révèlent une situation anormale du marché locatif à compter du 1er août 2012 et pour une durée d'un an, conformément aux termes du décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012. Le décret n° 2013-689 du 31 juillet 2013 a prolongé cette mesure pour une nouvelle année. Les jeunes figurent parmi les premiers bénéficiaires de ce dispositif ; compte tenu de leur ancrage majoritaire dans de petits logements situés dans le parc locatif privé et en centre-ville, ils étaient particulièrement assujettis à la hausse des loyers à la relocation. Pour poursuivre les réformes engagées, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en cours d'examen par le

Parlement, propose de rendre l'encadrement des loyers plus efficace que ne le permet le cadre législatif actuel. Les observatoires des loyers - qui sont actuellement en cours de déploiement - permettront de fournir des loyers de référence lors de la signature d'un bail. Ceci se fera au bénéfice premier des jeunes occupants de petites surfaces. Des dispositions sont également prévues, dans le projet de loi, sur les rapports bailleurs-locataires et sur la réglementation relative aux professions immobilières : la constitution du dossier du bail sera mieux encadrée, la législation de la location de meublés sera clarifiée et harmonisée, la colocation sera favorisée, les pratiques des agences immobilières seront mieux réglementées. Le deuxième axe d'intervention du Gouvernement a pour objet de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins spécifiques des jeunes. La ministre de l'égalité des territoires et du logement va veiller à ce que la question du logement des jeunes soit mieux intégrée, à la fois dans les documents stratégiques que sont les plans locaux de l'habitat (PLH) et les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), mais aussi dans le cadre des comités régionaux de l'habitat (CRH). Le Gouvernement a également pris l'engagement de chercher à inclure davantage les jeunes eux-mêmes dans la définition et l'évaluation des politiques les concernant. Pour mieux mobiliser le parc existant, l'intermédiation locative est un outil que le Gouvernement souhaite développer puisqu'il permet de faire face aux réticences des bailleurs vis-à-vis des jeunes, en raison notamment de la faiblesse ou de la précarité de leurs ressources. L'objectif est de faciliter leur accès à un régime locatif de droit commun. Ces dispositifs intègrent généralement un accompagnement social et une aide à la gestion locative pour le gestionnaire des logements concernés. La mise en place concrète de ces nouveaux dispositifs fait notamment l'objet d'expérimentations menées depuis 2009 dans le cadre du Fonds d'expérimentation pour la jeunesse (FEJ). Au-delà de cette mobilisation, la forte mobilité des jeunes ménages appelle au développement d'une offre alternative à la location classique dans le parc privé. L'État poursuit son effort de promotion des résidences sociales orientées vers l'accueil de publics jeunes en mobilité professionnelle ainsi que des foyers de jeunes travailleurs. En outre, une enveloppe spécifique de 200 M€ est dédiée dans le cadre du programme d'investissement d'avenir au développement de solutions d'hébergement pour les jeunes en formation en alternance. L'objectif est de financer environ 10 000 places, dans des centres de formation proposant des solutions internes d'hébergement, mais aussi dans des résidences sociales, etc. Sur ce volet logement, 42 projets ont été retenus à ce jour pour un financement total de plus de 100 M€ et 4 500 places créées (le dernier comité a eu lieu le 4 juin 2013). Par ailleurs, le Gouvernement a signé un accord le 12 novembre 2012 avec les partenaires sociaux réunis au sein d'Action logement, lesquels se sont engagés à financer notamment la production d'une offre en coeur de ville en meublés-colocation destinée prioritairement aux jeunes salariés. Enfin, en ce qui concerne plus spécifiquement le logement des étudiants, le Gouvernement s'est fixé un objectif de construction de 40 000 nouveaux logements étudiants sur la durée de la mandature.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Lurton](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18824

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 février 2013](#), page 1745

Réponse publiée au JO le : [17 décembre 2013](#), page 13280