

Politique du logement en faveur des jeunes et des étudiants (dont convention avec Action Logement)

Séance plénière du 17 et 18 octobre 2018

En préalable, le CESER tient à souligner la qualité de la démarche de concertation et de réflexion initiée par le Conseil régional qui a précédé l'élaboration de ce règlement d'intervention, concrétisée par la publication d'un « Livre blanc du logement des jeunes ».

Une situation qui exige une mobilisation sans faille et dans la durée des pouvoirs publics et acteurs de la filière

L'accès à un logement dans des conditions économiques et de confort acceptables reste encore pour un trop grand nombre de jeunes en formation, étudiants et jeunes actifs un véritable casse-tête. S'agissant en particulier des territoires au marché immobilier « tendu » (ex : agglomération de Bordeaux, zones littorales...), autrement dit ceux où le caractère spéculatif de ce marché entretient une hausse soutenue des prix à la location, la situation s'avère dans certains cas insoutenable. Ainsi, la dernière rentrée universitaire atteste des difficultés de logement croissantes pour des étudiants de plus en plus nombreux arrivant dans les universités, bordelaises notamment. Est-il acceptable de voir des jeunes étudiants ou actifs (ex. saisonniers) n'avoir d'autre solution que des squats ou leur véhicule pour seul logement, soit des conditions susceptibles de compromettre, entre autres, la réussite de leur parcours de formation ? L'émergence récente de mobilisations telles que le « *Collectif mal-logement des étudiants* » ou encore les constats d'une réduction notable de l'offre locative disponible (jusqu'à 50 % à Bordeaux selon certains syndicats étudiants et professionnels de l'immobilier) ne font que souligner la réalité de ce phénomène, en partie entretenu ici par le développement prédateur d'une offre « ubérisée » qui confisque une part accrue du parc locatif dans plusieurs territoires.

Hors agglomérations et dans nombre de territoires ruraux, l'accès de jeunes ou étudiants à un logement autonome se heurte à la vétusté du parc de logements et à une relative rareté de l'offre locative.

Les projections démographiques reprises dans le règlement d'intervention régional mettent en évidence la perspective de besoins croissants en logement pour les jeunes et étudiants en Nouvelle-Aquitaine dans les années à venir. **Au vu de la situation et des déséquilibres actuels du marché, le CESER exprime ses inquiétudes quant à la capacité des acteurs à faire face au défi qui s'annonce.**

Dans ce contexte, **la politique proposée par le Conseil régional**, qui prolonge et amplifie l'effort déjà engagé depuis la réforme territoriale, **mérite d'être soutenue et encouragée**. Mais elle devra d'une part s'inscrire **dans la durée**, d'autre part mobiliser un **partenariat élargi** s'agissant plus particulièrement de l'État, des collectivités locales et acteurs de la filière logement. **Pour les mêmes raisons, le CESER invite le Conseil régional, chef de file pour les politiques en direction de la jeunesse, à relever le niveau de son ambition au-delà des 12% affichés.** C'est aussi pourquoi le CESER accueille favorablement les termes de la convention proposée par ailleurs avec **Action Logement** (en direction des apprentis et en vue de la création éventuelle d'un Office Foncier Solidaire), en estimant cependant qu'il aurait été utile de disposer d'un bilan d'application de la précédente convention.

Le CESER considère que cet enjeu mériterait une **mobilisation spécifique et un suivi de la Commission Territoriale de l'Action Publique** avec les collectivités concernées.

L'exigence d'une offre accessible c'est-à-dire économiquement abordable

On assiste dans les principales villes universitaires, dont Bordeaux, au développement soutenu d'une offre de logements pour étudiants portée par des opérateurs du marché libre, dont les loyers sont souvent hors de portée pour des jeunes issus de familles aux revenus modestes voire moyens (25 € à 30 € au m², soit très au-delà des loyers du parc social).

C'est pourquoi le CESER insiste sur la nécessité d'intégrer dans les critères conditionnant une aide à l'investissement un **loyer de sortie couplé à un taux d'effort résiduel maximal** (30 % par exemple, quand on sait que celui-ci est souvent bien supérieur). A ce stade, seule l'action n°3 se réfère à cette notion de taux d'effort, les autres volets du dispositif exigeant un loyer de sortie inférieur de 5 % au plafond du PLS. Etant donné les constats qui précèdent, le CESER suggère de relever ce niveau d'exigence en retenant une référence au plafond PLUS. Hormis cette remarque, le CESER apprécie l'investissement consenti par le Conseil régional pour contribuer à l'accroissement d'une offre de logement accessible en direction des jeunes et étudiants.

Dans ce cadre, il considère favorablement les dispositions de la convention proposée avec **Action Logement** au profit des jeunes en alternance et apprentis, avec un objectif affiché de création de 375 places sur 3 ans pour un investissement prévisionnel de 6,225 M€ (3,6 M€ d'Action Logement et 2,625 M€ du Conseil régional). Le CESER souligne la pertinence de ce partenariat avec Action Logement, compte tenu des initiatives déjà portées par cet acteur en matière de logement des jeunes (cf. par exemple le concept *Yellomme* développé par la filiale d'Action Logement « Le Foyer » en direction des jeunes salariés et apprentis sur la Charente, la Charente-Maritime, la Gironde, la Vienne et la Haute-Vienne).

Un difficile ajustement à la diversité des situations territoriales

Le règlement d'intervention comporte plusieurs actions qui visent à répondre à des réalités socio-territoriales particulières. C'est particulièrement le cas d'une mesure originale visant à proposer la création de « logements passerelles » pour de jeunes agriculteurs (18 à 40 ans, soit une tranche d'âge plus large que celle retenue par ailleurs) en phase d'installation. L'intérêt de cette action touche à la nature des publics concernés mais aussi à la possibilité qu'elle offre de contribuer à la réhabilitation de bâti ancien et parfois vétuste dans des bourgs ruraux. Toutefois, cette action reste relativement symbolique (10 logements créés sur 3 ans pour environ 2 300 installations d'agriculteurs). C'est pourquoi le CESER invite le Conseil régional à **préciser les modalités de sélection des dossiers retenus**, en prenant en compte la **situation des familles** ou jeunes accueillis (revenus des ménages) et les modalités d'occupation des logements. Il précise qu'une partie des employeurs agricoles contribue à l'effort de construction (**PEAEC**¹) mais le produit de cette participation n'a, à ce jour, pas été totalement mobilisé et uniquement pour des aides aux personnes et non à l'investissement (près de 29 M€ de collecte et 17,8 M€ de reliquats en 2016 au plan national). Le CESER suggère au Conseil régional d'étudier avec Action Logement les possibilités d'une **extension future de la convention de partenariat** aux fins de mobilisation de la PEAEC en direction de jeunes agriculteurs.

Dans le même esprit, le CESER appuie les dispositions permettant la mobilisation d'un parc de logements permanent ou temporaire (ex : internats de lycées ou collèges...) pour les **jeunes salariés saisonniers**, particulièrement nombreux selon les périodes de l'année dans certaines zones d'emploi (littoral, zones de production arboricoles et viticoles...). Etant donné le nombre limité de projets visés (4 par an), le CESER suggère une **priorisation de l'intervention régionale sur des territoires cibles**. De manière plus générale, et considérant la contribution indéniable de cette catégorie d'actifs pour certains secteurs économiques en région (agriculture, tourisme...), le CESER souhaite que le Conseil régional intègre cette problématique dans les partenariats établis avec les branches concernées et dans ses politiques d'accompagnement économiques.

Accompagnement des jeunes vers le logement : des dispositifs étendus dont la portée pourrait être renforcée grâce à un partenariat élargi

Le CESER apprécie la volonté du Conseil régional d'étendre certains dispositifs existants permettant de mobiliser des chambres chez l'habitant (« *Un, Deux, Toit* ») et pour faciliter l'accès des jeunes à un logement autonome (caisse d'avance de première installation).

¹ Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction, acquittée par les employeurs occupant au moins 50 salariés à hauteur de 0,45 % de la masse salariale, instaurée en 2008 et collectée par les CIL (Action Logement). Entre 2008 et 2016, la PEAEC a généré un surplus de trésorerie de 156,6 M€ non mobilisés.

Là encore, une **coordination avec d'autres dispositifs** dont ceux initiés par Action Logement (avance Loca'Pass®, garantie Loca'Pass®, garantie locative Visale®, projet « *Louer pour l'emploi* »...) ou par d'autres collectivités, serait fortement souhaitable, afin de renforcer la portée et l'efficacité de cette politique régionale.

Le CESER invite le Conseil régional à étendre ces dispositifs vers les jeunes accueillis dans les structures d'insertion par l'économie et en service civique, à savoir relevant de politiques publiques auxquelles participe la collectivité régionale.

Enfin, le CESER a exprimé en 2017 ses inquiétudes face à la situation rencontrée par les « **mineurs non accompagnés** », s'agissant le plus souvent d'adolescents, dont le nombre a considérablement augmenté au cours des dernières années. Or les conditions d'accueil et de prise en charge de ces jeunes par l'Etat et les services départementaux d'aide sociale à l'enfance restent problématiques, y compris en ce qui concerne leur mise à l'abri préalable à l'évaluation. C'est pourquoi le CESER invite le Conseil régional, dans le prolongement de la motion qu'il a adoptée en 2016, à **accompagner des projets associatifs** permettant d'assurer un primo-accueil temporaire de ces jeunes.



Proposition de la commission 5 « Vie sociale, culture & citoyenneté »
Président : Alain BARREAU ; Rapporteur délégué : Ahmed SERRAJ

Avec la contribution de la commission 1 « Éducation, formation et emploi »
Président : Olivier CHABOT ; Rapporteuse : Sylvie MACHETEAU



Vote sur l'avis du CESER

« Rapport Politique du logement en faveur des jeunes et des étudiants (dont convention avec Action Logement) »

162 votants

2 abstentions

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Dominique CHEVILLON

Président du CESER de Nouvelle-Aquitaine