

RAPPORT

COMITE ECONOMIQUE ET SOCIAL DE TOURCOING

COMMISSION « HABITAT des JEUNES »

Le Comité Economique et Social s'est saisi de la problématique du logement des jeunes. La Ville de Tourcoing reste une des villes la plus jeune de France, et à ce titre, la prise d'autonomie des jeunes Tourquennois est devenue une préoccupation importante. Cette place du logement des jeunes s'inscrit dans un contexte de pénurie de logements. C'est dans cette situation complexe, que la Commission « habitat des jeunes », a tenté de faire un état des lieux des réponses existantes, afin de proposer quelques préconisations.

1 – DONNEES SUR LA POPULATION JEUNE

Les données du recensement de 1999 permettent d'identifier 15 000 jeunes âgés de 20 à 29 ans.

Grâce aux données Filicom (2005), nous savons que parmi ces 15 000 jeunes :

- 960 sont chefs de ménage
- 1800 sont allocataires de la CAF, dont 1300 au travers de l'allocation logement
- 2000 sont étudiants sur Tourcoing, dont 1400 qui résident à Tourcoing.
- 4000 demandeurs d'emploi sont aujourd'hui accompagnés par la Mission Locale et/ou Pôle Emploi.

2 – LOGEMENTS DEDIES SUR LA VILLE

Comme nous avons pu le constater, très peu d'offres de logements dédiés aux jeunes existent sur la Ville. Cependant elles sont toutes tournées vers les étudiants et « semblent » satisfaire les demandes. Environ 60 étudiants s'adressent à la ville chaque année.

Chaque année, 270 logements étudiants sont ainsi occupés, au travers de deux résidences étudiantes et d'une cinquantaine de propriétaires :

- Deux résidences étudiantes : 20 logements près de l'Université (T1. 115 logements près du pont du Tilleul : (58 chambres, 57 type T1, 1 type T2.
- Logements chez les propriétaires. Environ 50 propriétaires Bailleurs, proposent 135 logements. Ce sont souvent des meublés, soit logement dépendant, soit logement avec parties communes.

3 – LES FREINS LIES A L'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES

Nous avons donc vu que les logements dédiés ne concernaient pas les populations jeunes non étudiantes. Ainsi le parcours du jeune, non étudiant, va devoir reposer sur son réseau. C'est à partir de ce constat, que la Ville, au travers de la Présidence de la Mission Locale, qu'un service logement dédié aux jeunes demandeurs d'emploi a été créé. Ce service s'est appuyé, entre autres, sur les constats qui vont suivre.

- LE MONDE DU TRAVAIL :

Le monde du travail d'aujourd'hui crée de plus en plus de précarité : montée du chômage, des CDD, intérim, des temps partiels non choisis. Toutes ces difficultés touchent particulièrement les jeunes 18/25 ans, âge d'autant plus précaire qu'il n'y a pas le « filet de sécurité » du RMI en cas de perte totale de ressources.

Les jeunes privilégient donc, de fait, l'hébergement chez les parents, sans pouvoir préparer leur autonomie qui leur semble inaccessible. Cela crée souvent une rupture brutale d'hébergement, la cohabitation devient de plus en plus difficile avec les parents.

Au-delà même des critères liés à leurs ressources, les jeunes sont parfois victimes de la part des bailleurs (privés et sociaux) de préjugés (instabilité, nuisance avec les voisins, difficulté de gérer....

Tous ces éléments sont autant d'handicaps à l'accès au logement des jeunes, ajoutés à la pénurie de logements, cela crée une situation problématique et ils ont besoin d'une aide pour faciliter leur accès à l'autonomie.

- LES BAILLEURS :

Evidemment, les bailleurs, soucieux de récupérer leur loyer et de la bonne occupation du logement, se montrent réticents ou frileux à l'idée de loger des jeunes. Les bailleurs, parfois, multiplient alors les critères d'accès, critères souvent excessifs : détenir un CDI, 1% logement, avoir un salaire jusqu'à 3 fois et demi le montant du loyer, garantie des parents, montant des loyers trop élevés.

Les jeunes ont donc souvent besoin d'un interlocuteur, d'un intermédiaire afin de négocier avec le bailleur et de le convaincre.

En effet, un gros travail d'information est à faire auprès des bailleurs (qu'ils soient privés ou sociaux.

- Leur faire connaître la réalité du marché du travail : leur expliquer que le CDI ne peut plus être le seul sésame, mettre en valeur d'autres parcours d'insertion, les rassurer sur l'intérim et autres contrats (alternance, contrats aidés..).
- Convenir d'un partenariat avec le bailleur afin de sécuriser au mieux la location du jeune. En cas de difficulté, une tierce personne (association intermédiaire) peut être sollicitée.
- Diffuser une large information sur les dispositifs existants et sur leur mise en place : Loca-pass, Pass GRL, FSL ...

4 – L'ACCOMPAGNEMENT DES JEUNES DANS LE LOGEMENT

Nous le voyons donc, les difficultés sont nombreuses :

- Précarité au niveau des ressources
- Précarité au niveau de l'emploi
- Relations compliquées d'ordre conflictuel avec les parents
- Méfiance des bailleurs
- Méconnaissance importante des dispositifs
- Pénurie de logement

Ces difficultés transforment l'accès au logement en un « parcours du combattant » pour le jeune souhaitant ou devant prendre son autonomie. Un accompagnement apparaît souvent donc comme nécessaire et / ou indispensable. Cet accompagnement doit pouvoir s'adapter dans sa forme et sa durée en fonction de la situation du jeune et de son degré d'autonomie.

- ACCOMPAGNEMENT FINANCIER D'ACCES LOGEMENT :

Le premier frein qu'il faut étudier avec le jeune est la question financière. De quel budget dispose-t-il pour aborder son autonomie ? A quoi peut-il prétendre avec ce budget ? Il est nécessaire de définir avec lui son parcours d'hébergement en fonction du budget dont il dispose, de son degré d'urgence et de son niveau d'autonomie. Ces éléments doivent prendre en compte les dispositifs existants et faciliter l'accès au logement.

- Expliquer le fonctionnement des aides au logement de la CAF : faire des simulations, monter le dossier, liens avec la CAF ...
- Mise en place quasi-systématique du loca-pass : explication du dispositif auprès du jeune et auprès des bailleurs. Utiliser cet outil comme un argument pouvant convaincre le propriétaire. La grande majorité des jeunes de moins de 30 ans peuvent y prétendre.
- Favoriser le dispositif du Pass-GRL. Cet outil permettant une garantie complète des loyers, avec système d'assurance, existe depuis 1 an et demi. Il a beaucoup de mal à prendre de l'essor. Il peut pourtant permettre un coup de pouce très positif auprès du public jeune : il faut réussir à faire la promotion de cet outil.
- FSL : avec son dernier règlement intérieur, le « FSL Accès » est assez peu ouvert au public jeune. Il y a en effet, un refus systématique des dossiers pour le public pouvant prétendre au loca-pass. Malgré tout, certains jeunes ayant des critères précis, peuvent accéder à cette aide particulièrement intéressante (caution, premier mois de loyer, assurance garantie de loyer.
- Le FDAJ : Le Fonds Départemental d'Aide aux Jeunes peut dans certains cas participer au paiement du 1^{er} mois de loyer et apporter une aide à l'installation à hauteur de 400 euros.
- Le CIVIS : Contrat d'Insertion à la Vie Sociale peut également intervenir pour le jeune intégré dans ce dispositif.

Devant cette multiplication d'aides et la complexité des critères requis, les jeunes ont besoin d'un accompagnement afin de réussir au mieux leur prise d'autonomie et d'explicitier cela auprès des bailleurs.

- ACCOMPAGNEMENT DU LOCATAIRE :

Pour les situations les plus fragiles, cet accompagnement ne doit pas se limiter à l'accès au logement, il doit pouvoir perdurer une fois que le jeune est logé et ceci pour :

- Les jeunes concentrant un faisceau de difficultés
- Les jeunes peu autonomes dans leurs démarches
- Les jeunes connaissant un accident de parcours pouvant mettre en péril leur autonomie.

La mise en place de cet accompagnement plus ou moins lourd est également nécessaire pour conserver une crédibilité auprès du bailleur : montrer une réactivité et apporter la réponse

Cet accompagnement a donc un enjeu immédiat pour le jeune et un enjeu sur la longue durée afin de convaincre le propriétaire à continuer à louer leurs logements à un public jeune.

Cet accompagnement doit pouvoir :

- Agir dès le premier impayé
- Aider le jeune dans la gestion de son budget
- Mettre en lien avec les dispositifs d'aide (mise en jeu de la garantie loca-pass, FSL maintien, FSL énergies, fdaj...)
- Si nécessaire, redéfinition de projet logement
- Si possible et nécessaire, mettre en place un accompagnement avec un opérateur FSL

Lorsqu'une difficulté liée au maintien dans le logement apparaît, elle est souvent révélatrice d'une rupture dans le parcours d'insertion :

- Arrêt des études
- Perte d'emploi
- Perte de revenus

L'accompagnement proposé doit pouvoir agir sur ces questions ou du moins mettre en place des relais ou des partenariats afin d'apporter des réponses rapides.

La problématique du surendettement étant de plus en plus présente : elle est aussi à porter dans le cadre de cet accompagnement.

5 – PRECONISATIONS

- INTEGRER LA PROBLEMATIQUE JEUNE DANS LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS :
 - Intégration de petits logements (Studio, T2) dans les nouvelles propositions
 - Identifier dans les logements des bailleurs sociaux, notamment dans les nouvelles constructions, un volume de logements « réservés » aux niveaux bas de ressources chez la 18/30 ans, en accès direct avec des baux glissants
- CENTRALISER LA DEMANDE DES 18/30 SUR UN GUICHET UNIQUE :

Faire en sorte que les jeunes peuvent obtenir en un même lieu toutes les informations liées au logement : accès au parc social, accès au parc privé, mise à disposition des aides financières, mise en place de l'accompagnement.....

Cette centralisation pourrait permettre :

- L'identification du lieu d'information par un maximum de jeunes
- Mise en place de partenariats avec la totalité des acteurs logements jeunes
- Travailler tout le long du parcours résidentiel
- Pouvoir apporter une réponse à toutes les situations (urgence, accès, maintien, aides financières...)

Cette centralisation pourrait prendre forme d'un CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes).

- DEVELOPPER UNE OFFRE ALTERNATIVE EN S'APPUYANT SUR L'EXISTANT :
 - Colocation des T4/T5
 - Logement chez l'habitant
 - Logement intergénérationnel
 - Mise en place d'un « bail accompagné »

- DEVELOPPER UNE COMMUNICATION ET UN LABEL DEDIES PAR LA VILLE AUX BAILLEURS PRIVES ET SOCIAUX :
(ex. : « un épi jeune »)

- SIGNER UN ACCORD VILLE / EMMAUS / ENVIE POUR PERMETTRE AUX JEUNES DE S'EQUIPER.