

# Le logement des jeunes

Faciliter l'accès à l'autonomisation des jeunes par le logement

Draft du Rapport

Version finale au 07 janvier 2025

**- EN COURS D'ADOPTION -**

1  
2  
3

## AVERTISSEMENT AUX LECTEURS

*Ce document a été établi en fonction des auditions et des interventions lors des réunions de la commission de l'insertion des jeunes du COJ et celles du groupe de travail « Logement des Jeunes » du Conseil National de l'Habitat (CNH) tenues depuis février 2024.*

*Il s'agit d'une version de travail qui fait actuellement l'objet d'amendements par les membres du COJ et du CNH.*

*Cette version n'a donc pas vocation à être diffusée en l'état.*

Conseil national de l'habitat

# SOMMAIRE

4	
5	
6	
	<b>AVANT-PROPOS ..... 5</b>
	<b>PRÉAMBULE ..... 7</b>
	Les évolutions de la jeunesse ..... 7
	Une récurrence des crises du logement..... 8
	Les jeunes et le logement..... 8
	Disposer d'un logement : l'accès à l'autonomie ..... 9
	Croiser les politiques de jeunesse et d'insertion à celles du logement..... 10
7	
	<b>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE - ENTRE RESSOURCES ET STATUTS : LES JEUNESSES EN DIFFICULTE DANS L'ACCES AU LOGEMENT.12</b>
	<b>1.1- Une précarisation croissante des jeunes limitant leur solvabilité et leur priorisation ..... 12</b>
8	<b>1.1.1- Une décohabitation tardive, freinant l'autonomie résidentielle des jeunes ..... 12</b>
9	<b>1.1.2- Des ressources plus faibles et moins stables que celles de leurs aînés ..... 15</b>
10	<b>1.1.3- Des publics jeunes inégalement priorités dans les politiques du logement ..... 17</b>
11	• Les étudiants : un public jeune bien identifié par les politiques du logement..... 17
12	• Les jeunes non-étudiants : une variable mal ajustée des politiques du logement ..... 18
	<b>1.2- Des filets de sécurité liés au logement de moins en moins efficaces ..... 20</b>
13	<b>1.2.1- Les aides personnelles au logement, un socle national qui bénéficie fortement aux jeunes et dont la portée se réduit..... 20</b>
14	• Des aides connues de leur public : un très faible non-recours ..... 22
15	• Des aides à vocation universaliste mais qui se complexifient selon les statuts ..... 25
16	• La nécessité de renforcer les APL pour soutenir la mobilité des jeunes ..... 30
17	<b>1.2.2- Des dispositifs de garantie et de cautionnement qui visent à faciliter l'accès au logement mais aux approches restrictives ..... 31</b>
18	• La forte mobilisation d'Action Logement avec le déploiement de la garantie Visale et de l'avance
19	Loca-pass ..... 31
20	• Les garanties privées : des dispositifs payants qui ne couvrent pas tous les publics jeunes ..... 35
21	• Vers une garantie universelle des loyers ?..... 36
22	<b>1.2.3- Des outils récents pour soutenir la mobilité ..... 38</b>
23	• L'aide Mobili-Jeune, une enveloppe limitée pour le logement des jeunes en alternance..... 38
24	• Le bail mobilité, un outil à évaluer ..... 42
25	<b>1.2.4- La solvabilisation en cas d'urgence : un foisonnement d'initiatives pour pallier les faiblesses du droit commun ..... 44</b>
26	• Des approches variables selon les territoires et les acteurs qui les portent..... 44
27	• Des « aides d'urgence » dont la lisibilité est mal assurée et l'évaluation délicate ..... 47
28	
29	<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 ..... 48</b>
30	
31	<b>1.3.1- Les jeunes protégés : des espoirs depuis la « loi Taquet » ..... 48</b>
32	• Les jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance : une lente mise en place de la loi « Taquet » ..... 48
33	• Les jeunes étrangers..... 51
34	• Les jeunes sortant de détention, jeunes sous main de justice..... 52

35	<b>1.3.2- Des dispositifs spécifiques mis en place par l'Etat pour les jeunes à besoins complexes ..... 56</b>
36	• Les jeunes en situation d'addictions, ayant des problématiques fortes de santé mentale ou en
37	situation de handicap ..... 57
38	• Les jeunes suivis dans le cadre d'un contrat d'engagement jeune ou dans le volet « jeunes en
39	rupture » du contrat d'engagement jeune ..... 57
40	<b>1.3.3.- Le Logement d'abord : une politique qui apporte des réponses à des mal-logés ..... 60</b>
41	
	<b>2<sup>EME</sup> PARTIE - UN MANQUE D'OFFRE ADAPTEE AUX JEUNES ..... 61</b>
	<b>2.1- Un manque d'offre de logements dédiés aux jeunes ..... 61</b>
42	<b>2.1.1- Le parc privé : une surreprésentation des jeunes ..... 62</b>
43	• Les jeunes confrontés à un prix des loyers de plus en plus important dans le parc privé ..... 62
44	• Les jeunes confrontés à une concurrence dans le parc privé avec les meublés de tourisme ..... 65
45	• La qualité du logement des jeunes dans le parc privé moins élevée que pour les autres classes
46	d'âge ..... 66
47	<b>2.1.2- Le parc social : des difficultés d'accès liées à une tension en croissance constante ..... 67</b>
48	• Une crise du logement social qui touche les jeunes ..... 67
49	• Les jeunes font moins de demande de logement social que les autres publics ..... 69
50	• Une concurrence défavorable aux jeunes sur l'attribution des logements sociaux ..... 71
51	• Une concurrence sur les petites typologies ..... 71
52	<b>2.1.3- Le logement dédié : des efforts timides et orientés vers le public étudiant ..... 72</b>
53	• Les résidences CROUS et les résidences étudiantes : une réponse trop timide face à la croissance
54	du nombre d'étudiants ..... 72
55	• Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) : un modèle historique à soutenir ..... 76
56	• Les résidences sociales de jeunes actifs (RSJA) : une offre à différencier des FJT ..... 80
57	<b>2.1.4- Des initiatives et solutions « emblématiques » dont les échelles restent limitées ..... 82</b>
58	• La cohabitation intergénérationnelle solidaire ..... 82
59	• Les colocations à projets solidaires (KAPS) ..... 83
60	• Les autres produits dédiés ..... 84
61	• Des expérimentations territoriales ..... 87
62	• Les solutions d'hébergements en dernier recours ..... 90
	<b>2.2- Des inégalités fortes dans l'offre d'accompagnement vers et dans le logement ..... 92</b>
63	<b>2.2.1- L'accompagnement vers l'autonomie, une nécessité pour tous les jeunes ..... 92</b>
64	<b>2.2.2- Une multiplicité de plateformes d'accueil, information et orientation qui manque de lisibilité ... 94</b>
65	• Des solutions implantées dans les territoires ..... 94
66	• Des solutions digitales plus ou moins accessibles ..... 96
67	• La nécessité d'aller vers des publics spécifiques pour les informer ..... 97
68	<b>2.2.3- Des ressources humaines internes pour accompagner dans le logement : une présence continue</b>
69	<b>    dans le lieu de vie qui permet l'autonomisation ..... 98</b>
70	• Les foyers de jeunes travailleurs : une présence continue au sein du lieu de vie ..... 98
71	• Les résidences sociales jeunes actifs ..... 99
72	• L'accompagnement social des étudiants dans les CROUS ..... 100
73	• L'accompagnement dans le parc social classique ..... 100
74	<b>2.2.4- L'accompagnement « extérieur » ..... 101</b>
75	• L'accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et l'accompagnement Vers et Dans le Logement
76	(AVDL) : les financements principaux de l'accompagnement extérieur ..... 101
77	• L'intermédiation locative (IML) ..... 101

78		
	<b>3<sup>EME</sup> PARTIE - SOUTENIR ET COORDONNER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SELON DES OBJECTIFS TERRITORIALISES.....</b>	<b>102</b>
	<b>3.1- Une offre dédiée qui ne peut répondre à tous les besoins .....</b>	<b>102</b>
79	<b>3.1.1- Une solidarité nationale à orienter vers la production de logements abordables.....</b>	<b>102</b>
80	• Développer la production de petites typologies de logements sociaux de droit commun .....	102
81	• Accompagner la production et la réhabilitation du parc dédié .....	105
82	• Définir un cadre structurant de programmation pluriannuelle .....	110
83	<b>3.1.2- Vers un statut de bailleur privé ?.....</b>	<b>112</b>
84	• Un parc locatif privé majoritairement détenu par des ménages .....	112
85	• La crainte d'un désengagement des propriétaires privés de la mise en location de leurs logements	
86	.....	113
87	<b>3.1.3. Soutenir l'accèsion à la propriété des jeunes .....</b>	<b>118</b>
88	• Une crise immobilière qui impacte fortement les primo-accédants.....	118
89	• Des spécificités françaises dans l'accès à la propriété des jeunes à aménager .....	119
	<b>3.2- Face à une approche fragmentée, quelle(s) gouvernance(s) pour accompagner une prise de conscience collective des besoins, et agir ? .....</b>	<b>122</b>
90	<b>3.2.1. Une attention discontinuée de l'État et une tendance à segmenter l'offre.....</b>	<b>122</b>
91	• Les plans 60 000 logements étudiants + 20 000 logements jeunes actifs.....	122
92	• La feuille de route gouvernementale en matière de logement étudiant de 2023.....	123
93	<b>3.2.2. Produire et partager une connaissance territorialisée des besoins.....</b>	<b>124</b>
94	• La structuration des Observatoires territoriaux du logement étudiant et leur élargissement .....	124
95	• Une approche spécifique pour les jeunes en situation de précarité : le rôle du SIAO dans la	
96	politique du Logement d'abord .....	126
97	<b>3.2.3. Le rôle essentiel de coordination des collectivités locales dans la mise en œuvre des politiques de</b>	
98	<b>jeunesse et de logement .....</b>	<b>128</b>
99	• Définir un chef de file .....	128
100	• Orienter la localisation et la typologie de la production .....	129
101		
	<b>LISTE DES RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>132</b>
	<b>LISTE DES ABRÉVIATIONS .....</b>	<b>139</b>
	<b>MÉTHODOLOGIE .....</b>	<b>143</b>
	<b>ANNEXES.....</b>	<b>150</b>
	Annexe 1 – Présentation du groupe Action Logement .....	150
	Annexe 2 – Témoignages d'une jeune résidente du FJT Dhalenne Saint-Ouen .....	154
	Annexe 3 – Témoignage d'un référent CEJ-JR au sein d'un SIAO adhérent de la FAS .....	156
	Annexe 4 – Socle d'indicateurs communs des observatoires territoriaux du logement étudiant .....	158
	Annexe 5 – Note de la FNAIM sur l'impact de l'encadrement des loyers sur l'offre locative.....	159
102		

## AVANT-PROPOS

103

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

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

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

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

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

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

137 Au regard de cette urgence sociale, il nous a paru pertinent de travailler conjointement entre les  
138 membres de la commission de l'insertion des jeunes du Conseil d'orientation des politiques de  
139 jeunesse, experts des politiques de jeunesse et ceux du Conseil National de l'Habitat, experts des  
140 politiques d'habitat et de logement. Leurs contributions, leur expertise et leur engagement ont été  
141 essentiels pour aborder cette question complexe sous tous ses angles. Leur collaboration a permis de

142 mettre en lumière les problématiques de manière rigoureuse et d'élaborer des solutions adaptées.  
143 Cette synergie entre nos deux instances a permis d'élargir le champ de réflexion en croisant les enjeux  
144 du logement et ceux de l'insertion professionnelle, d'une manière innovante et complémentaire.

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

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

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

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

161



**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

162

## PRÉAMBULE

163

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

166

### 167 Les évolutions de la jeunesse

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

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

176 Cette jeunesse, trop souvent assimilée aux seuls étudiants, est multiple. Parmi les 15-24 ans, 42,5 %  
177 sont en emploi<sup>3</sup>, 37,4 % sont en études (y compris les lycéens et les stagiaires non rémunérés) et  
178 18,1 % ne sont ni en étude ni en emploi. Par ailleurs, ces catégories trop restrictives ne permettent  
179 pas de comprendre finement les statuts de jeunesse même si elles permettent de relativiser le poids  
180 des étudiants dans ces classes d'âge. Les situations hybrides sont extrêmement présentes et plus de  
181 26 % occupent un emploi en même temps que leurs études<sup>4</sup>.

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

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

## 195 Une récurrence des crises du logement

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

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

206

207 A côté de cette crise durable du logement, la crise immobilière de 2022 a renforcé les difficultés  
208 d'accès au logement pour une grande partie des ménages<sup>11</sup>. Cette crise, qui trouve son origine  
209 dans l'augmentation des taux d'intérêt de la Banque Centrale Européenne (BCE), serait « une crise de  
210 la demande » et une partie des ménages qui pouvait accéder à la propriété avant 2022 ne le peuvent  
211 plus, ce qui a des conséquences sur les ménages, les acteurs de la production et de la transaction. Les  
212 locataires qui souhaitaient acheter se retrouvent bloqués et la fédération nationale de l'immobilier  
213 (FNAIM) a montré une baisse de 34 % du nombre de biens mis à la location sur le marché entre l'été  
214 2022 et l'été 2023<sup>12</sup>. Selon Jean-Claude Driant, il faut ajouter à cette crise immobilière la « perspective  
215 de l'interdiction des passoires énergétiques et la tentation du basculement vers la location  
216 touristique »<sup>13</sup>.

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

220

221

## 222 Les jeunes et le logement

223 Les jeunes sont donc plus nombreux et plus précaires qu'avant et les logements sont plus rares.  
224 En 2023, il manquerait, selon l'Union Etudiante, 600 000 logements étudiants<sup>14</sup>. La même année,  
225 l'Union régionale habitat jeunes Occitanie, la tête de réseau des foyers de jeunes travailleurs de la  
226 région, révélait dans son observatoire que les résidences Habitat Jeunes ne répondaient qu'à une  
227 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*.



228 Il faut donc savoir pourquoi la question du logement des jeunes est aussi spécifique, au-delà du statut,  
229 des ressources et de la crise de la construction. Selon l'Insee<sup>17</sup>, la moitié des jeunes de 15 à 29 ans  
230 sont décohabitants (ne vivent ni chez leurs parents ou un membre de la famille), soit 6,2 millions de  
231 jeunes. Si la population des jeunes se répartit de manière équitable entre les « 15-19 ans », les « 20-  
232 24 ans » et les « 25-29 ans », ce n'est pas le cas pour les jeunes décohabitants : 9 % ont 15 à 19 ans,  
233 30 % ont 20 à 24 ans et 57 % ont 25 à 29 ans<sup>18</sup>. Les besoins en logements semblent donc  
234 proportionnellement mieux pourvus pour les « 25-29 ans ».

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

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

241

242

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

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

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

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

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

259

260

---

<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.](#)

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

262 De nombreuses contributions ont déjà été réalisées sur l'accès au logement des jeunes. Citons par  
263 exemple le rapport du CESE de 2013 sur le logement autonome des jeunes<sup>22</sup>, le rapport d'information  
264 de la commission des affaires économiques sur le logement et la précarité des étudiants, des apprentis  
265 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  
266 l'INJEP sur les foyers de jeunes travailleurs<sup>25</sup> et les différents rapports du Conseil d'orientation des  
267 politiques de jeunesse (COJ) qui comportent tous des recommandations concernant le logement des  
268 jeunes<sup>26</sup>.

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

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

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

287  
288

---

<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. \(2023\). 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

289

290

291

292

293

294

## NOTE AUX LECTEURS

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

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 seront alors mentionnées pour certaines recommandations qui ont fait l'objet de débats.

## 305 1<sup>ère</sup> partie - Entre ressources et statuts : les jeunesses 306 en difficulté dans l'accès au logement

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

315

### 316 1.1- Une précarisation croissante des jeunes limitant leur solvabilité et 317 leur priorisation

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

321

#### 322 1.1.1- Une décohabitation tardive, freinant l'autonomie résidentielle des jeunes

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

330

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	

331  
332

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

<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.

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

337 La dernière enquête de la Fondation Abbé Pierre<sup>31</sup> révèle qu'en 2020, **près de cinq millions d'adultes**  
338 **vivent chez leurs parents**, un chiffre en hausse de 250 000 personnes par rapport à 2013. Parmi eux,  
339 1 256 000 sont âgés de 25 ans et plus.

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

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

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

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

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

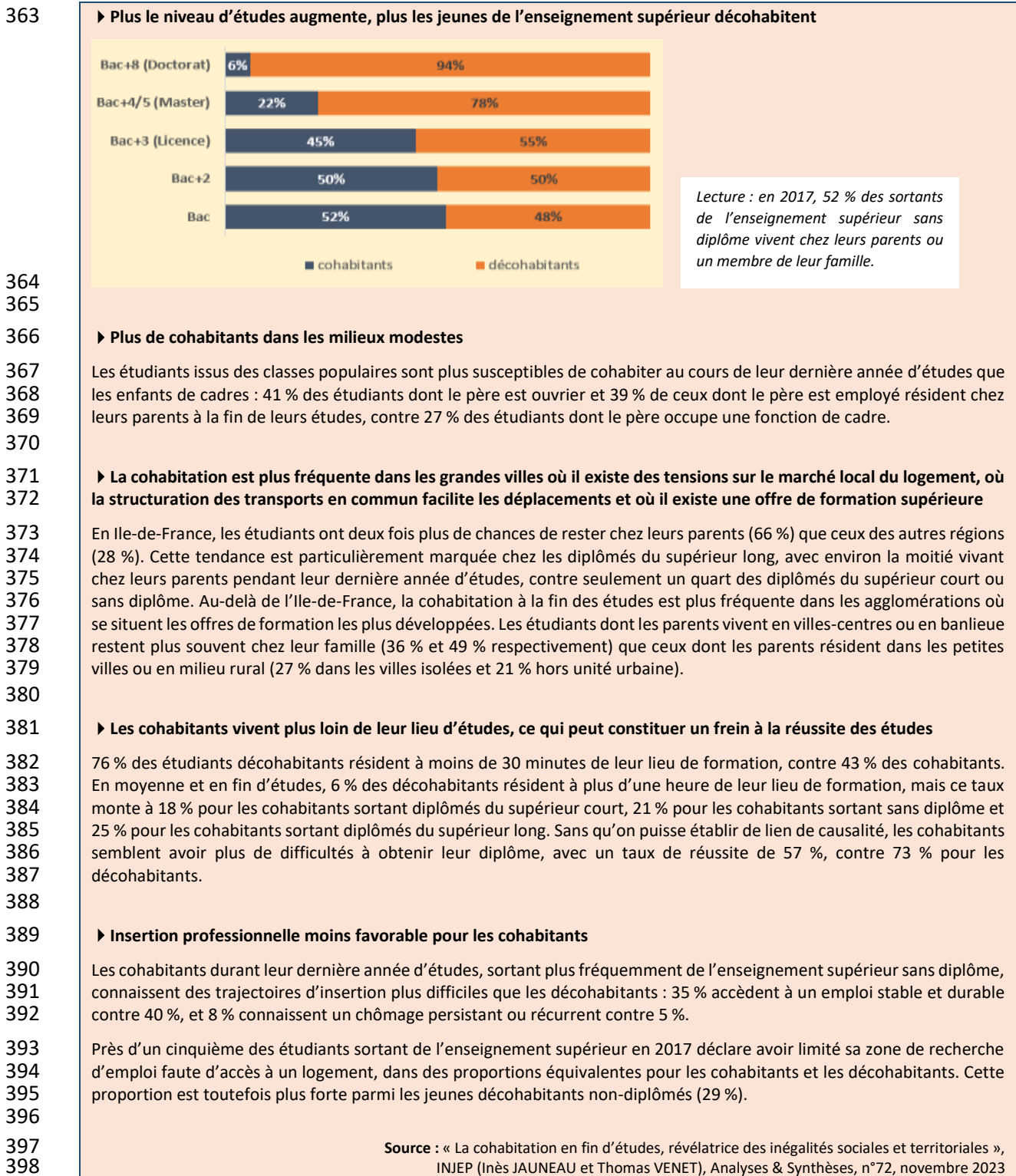
361

---

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

<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.

362 **Encadré 1 : Principaux résultats de l'enquête de l'INJEP sur la cohabitation en fin d'études<sup>33</sup>**



<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.

### 400 1.1.2- Des ressources plus faibles et moins stables que celles de leurs aînés

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

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

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

415

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

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

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

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

432

433 Cette pauvreté monétaire implique que les jeunes peuvent difficilement accéder au logement. Depuis  
434 2001, l'indice des loyers d'habitat dans le secteur social et le secteur libre a augmenté de 30 % et le  
435 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

<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.*

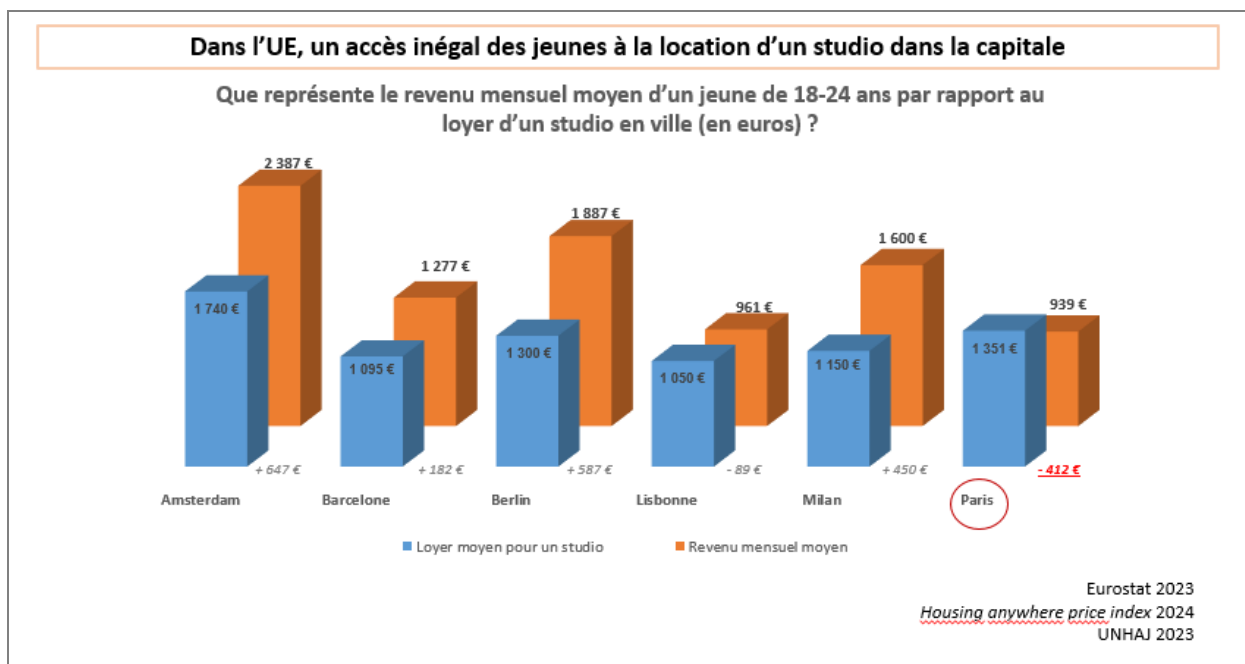
<sup>36</sup> DARES. Brembilla, L. Pariset, C., Savary, K. (2024). *Impact de la réforme de la condition d'affiliation minimale à l'Assurance chômage sur les comportements de retour à l'emploi et d'inscription à France Travail (ex-Pôle emploi). Document d'études, N°273.*

436 la population générale<sup>37</sup>. Parmi les jeunes n'ayant jamais eu d'expérience de logement autonome, 66 %  
437 déclarent avoir déjà envisagé de quitter le domicile parental<sup>38</sup>, citant comme frein principal à la  
438 décohabitation le coût du logement.

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

442

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



445

446

447

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)

448

449

<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.](#)



450 1.1.3- Des publics jeunes inégalement priorités dans les politiques du logement451 • Les étudiants : un public jeune bien identifié par les politiques du logement

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

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

458 Le public étudiant bénéficie également d'un traitement spécifique dans l'attribution d'aides au  
459 logement. C'est un public qui reste, tout comme les autres jeunes, un public précaire et qui rencontre  
460 des difficultés financières (voir encadré ci-dessous).  
461

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

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

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

472 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  
473 elle est très attractive pour les jeunes en études, avec une offre riche en terme de filières et de parcours, et des universités  
474 avec une réputation d'excellence. Néanmoins, la région reste très chère et met à mal les budgets anticipés par les étudiants,  
475 les incitant à travailler davantage, dépendre plus fortement des aides, avec plus de pauvreté, des loyers plus chers, des  
476 temps de transport plus longs et une décohabitation freinée en particulier pour les étudiants franciliens.

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

484 Il existe un manque structurel de places dans les résidences CROUS. Les étudiants ne venant pas d'Ile-de-France, percevant  
485 une bourse à un échelon plutôt élevé, connaissent un parcours marqué par l'angoisse de ne pas avoir de place. Parfois, la  
486 réponse prend du temps et leur parvient le jour de la rentrée, avec des changements en termes de taille et de prix du  
487 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  
488 marge de manœuvre. Indépendamment de ces difficultés en amont de l'accès au logement, les résidents du CROUS sont  
489 très conscients de leur chance. Pour eux, l'accès à ces logements, beaucoup moins chers que les logements privés,  
490 représentait la seule possibilité d'effectuer leurs études à Paris.

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

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

498 .../...

499

.../...

500

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.

507

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.

514

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

516

517

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

518

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>.

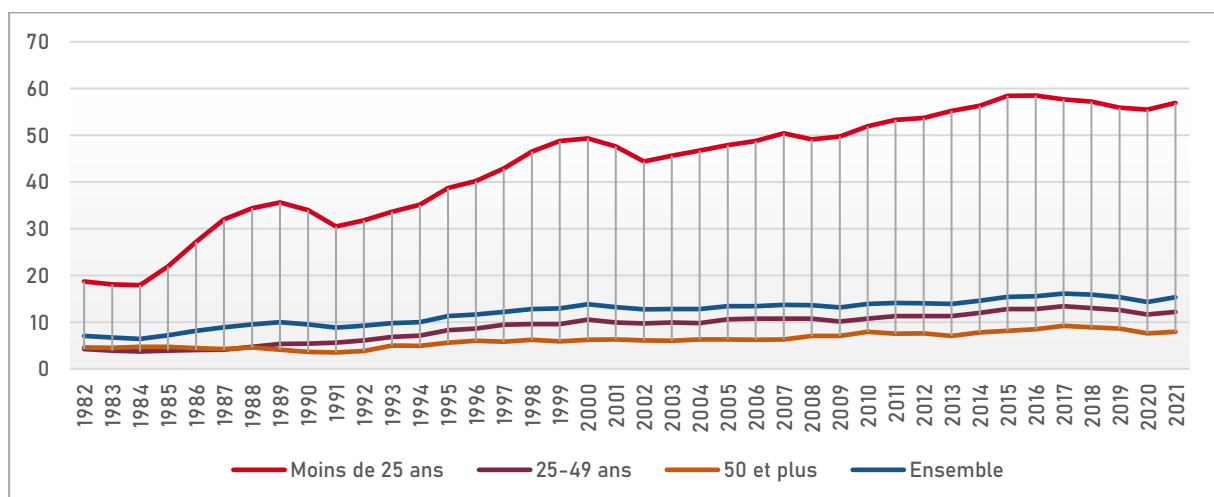
523

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).

526

527

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



528

529

530

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

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

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

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

536

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

538 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  
539 maintien de jeunes vulnérables dans le logement autonome et garantir un filet de sécurité pour éviter les ruptures sources  
540 de sans-abrisme chronique. Les jeunes doivent répondre à deux critères de vulnérabilité sur trois – vulnérabilité  
541 économique (revenus inférieurs à 500 € et absence de soutien familial), vulnérabilité sociale (rupture familiale, attente,  
542 rupture de droit, avoir été protégé par l'aide sociale à l'enfance) et vulnérabilité professionnelle (contrat d'engagement  
543 jeunes, contrat d'insertion, demandeur d'emploi, contrat court). Concrètement, le fonds finance trois mois de reste à  
544 charge (loyer + charges – APL et chèque énergie) pour tout jeune résidant en foyer de jeunes travailleurs et répondant à  
545 ces critères.

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

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

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

550 **► Le changement de situation professionnelle** :

551 - La perte d'emploi avec ou sans ouverture de droits au chômage : les jeunes sont particulièrement surreprésentés dans les  
552 contrats courts et précaires, or il faut désormais avoir travaillé 5 mois (6 mois précédemment, et antérieurement 4 mois)  
553 pour obtenir l'ouverture de droits au chômage ;

554 - La démission : beaucoup de jeunes en emploi précaire démissionnent à cause des conditions de travail. Avant 2022,  
555 abandon de poste qui donne droit au chômage (43 % concernaient des jeunes en moins de 30 ans). Depuis 2022, lors d'un  
556 abandon de poste, on compte quatre mois de carence pour pouvoir débloquer l'allocation de retour vers l'emploi ;

557 - L'emploi précaire avec des sources de revenus instables ;

558 - Les vacataires de la fonction publique avec des heures faibles et des congés imposés ;

559 - L'intérim avec une forte instabilité des missions.

560 **► Le changement de situation formative** :

561 - Le passage d'un statut à l'autre ;

562 - Fin d'étude et recherche d'emploi ;

563 - Emploi et passage en alternance ;

564 - Emploi et passage en CEJ.

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

566 - Arrêt maladie court ou long, indemnités journalières en conséquence (jours de carence, avec ou sans prise en charge  
567 employeur, bascule des 6 mois, etc.) ;

568 - Prise en compte d'une affection de longue durée (ALD).

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

570 - Fin de prise en charge ASE ou tout autre tiers institutionnel ;

571 - Régularisation de situation vis-à-vis de la Caf, de France Travail ou de la mission locale ;

572 - Délais de renouvellement du titre de séjour.

573

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

576

## 577 **1.2- Des filets de sécurité liés au logement de moins en moins efficaces**

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

583 Les filets de sécurité de droit commun sont en baisse. Entre 2017 et 2022, l'Etat a économisé  
584 15 milliards d'euros sur les aides personnelles au logement (APL) qui s'adressent spécifiquement aux  
585 personnes dont les ressources sont peu élevées, et parmi lesquelles les jeunes sont fortement  
586 représentés<sup>40</sup>.

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

592

### 593 1.2.1- Les aides personnelles au logement, un socle national qui bénéficie fortement aux jeunes 594 et dont la portée se réduit

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

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

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

603

604

---

<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

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

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

608 ▶ L'aide personnalisée au logement (APL)

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

611 - en secteur locatif, les logements ayant fait l'objet d'une convention avec l'État ou, le cas échéant la collectivité locale  
612 concernée, le bailleur et, le cas échéant, le gestionnaire. Dans ce secteur, on distingue les logements ordinaires et les  
613 logements-foyers du fait de barèmes différents ;

614 - en accession, les logements financés en prêt aidé par l'État (PAP) ou en prêt conventionné (PC), dont les prêts à l'accession  
615 sociale (PAS).

616 ▶ L'allocation de logement

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

619 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  
620 cumulables entre elles).

621  
622 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.

623  
624  
625 Les locataires (y compris les résidents de foyers) représentent 97,6 % des bénéficiaires. Parmi ceux-ci :

626 - Les ménages logés dans le parc non conventionné, qui bénéficient des allocations logement, sont légèrement majoritaires  
627 (52,6 %) ;

628 - Environ 406 000 ménages résidant dans des foyers bénéficient d'une aide au logement et représentent 7,1 % de  
629 l'ensemble des locataires (foyers de personnes âgées, maisons de retraite, foyers de travailleurs migrants, de jeunes  
630 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](#)).

631  
632  
633

<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.*)

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

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

647  
648

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

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

657 Au vu du poids et de la surreprésentation du public jeunes parmi les allocataires des aides au logement,  
658 la Cnaf estime que le taux de recours à cette aide est meilleur que pour d'autres prestations sociales,  
659 qui feraient l'objet d'un plus fort taux de non-recours : 5 % estimés pour les aides au logement, contre  
660 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

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

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

674

<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.](#)

675 **Encadré 5 : Caractéristiques des Jeunes bénéficiaires des aides au logement**  
 676



677  
 678



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

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

690 Une réforme de 2021 qui segmente la jeunesse

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

- 692 - Une actualisation plus fréquente du montant de l'aide, recalculée tous les trimestres au lieu  
693 du recalcul annuel au 1er janvier précédemment ;
- 694 - La prise en compte de revenus plus récents pour calculer l'aide, passant des revenus de l'année  
695 N-2 aux revenus des 12 derniers mois glissants (M-13 à M-2 par rapport au mois de calcul de  
696 l'aide).  
697

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

707 Indifféremment de l'âge de l'allocataire, la réforme créée pour les jeunes différentes situations,  
708 distinguant des statuts vis-à-vis de l'emploi ou de la formation ou des types de ressources, sans que  
709 ceux-ci ne soient pour autant corrélés à la situation financière des jeunes. Ainsi, la réforme conserve  
710 un système d'abattement fiscal pour les apprentis, qui a ensuite été étendu aux jeunes en contrat de  
711 professionnalisation<sup>57</sup>, et propose un système de prise en compte forfaitaire des revenus des  
712 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.

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

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

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

721 En l'absence d'étude d'impact préalable à sa mise en œuvre, plusieurs organisations ont cherché à  
722 montrer les effets de la réforme, particulièrement sur les publics jeunes. Des études de l'Unhaj<sup>60</sup>, de  
723 l'Unaf<sup>61</sup> ou encore de l'Institut des politiques publiques<sup>62</sup> ont ainsi objectivé les baisses des montants  
724 et de la durée des aides versées aux jeunes actifs de moins de 25 ans. D'après l'étude réalisée par  
725 l'Unhaj, les baisses constatées pour ces travailleurs logés en résidence Habitat Jeunes représentent  
726 100 € mensuels en moyenne, qu'il s'agisse de salariés en CDI ou dans des formes d'emplois précaires,  
727 avec une extinction accélérée de l'aide, constituant une perte brutale de revenus dès l'entrée en  
728 vigueur de la réforme.

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

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

748

---

<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.](#)

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

751  
752

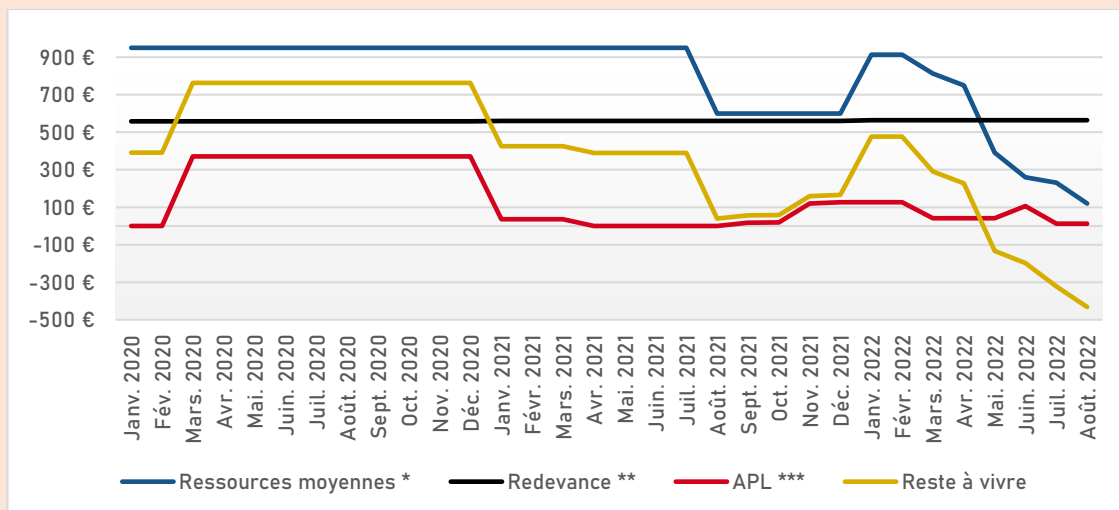
753 *Témoignage de Monsieur D., bénéficiaire du fonds coup de pouce, entretien téléphonique du 05/09/2022*

754 Monsieur D. a 22 ans et habite dans une résidence Habitat jeunes à Strasbourg depuis près de deux ans. Après son  
 755 apprentissage, il a été embauché en juillet 2019 en CDD à temps partiel dans une entreprise de restauration en tant  
 756 que commis de cuisine, avant d'y être recruté 6 mois plus tard en CDI, toujours à temps partiel. Ses revenus sont très  
 757 variables, parfois « il faisait beaucoup d'heures par manque de personnel ». Ces mois-là, il pouvait gagner jusqu'à  
 758 1300 €, sans que ce ne soit bien sûr régulier. 18 mois après son embauche en CDI, en juillet 2021, le restaurant ferme  
 759 et est mis en vente. Monsieur D. et son employeur s'accordent sur une rupture conventionnelle, monsieur D se trouve  
 760 alors au chômage pendant quelques semaines. Il a retrouvé un contrat en intérim et travaillé d'août à décembre 2021  
 761 comme commis de cuisine dans une maison de retraite. Le contrat n'a pas été renouvelé. Il a alors demandé  
 762 l'ouverture de ses droits à l'Aide au Retour à l'Emploi (ARE) en janvier 2022, qu'il percevra jusqu'en mars avant  
 763 d'enchaîner pendant 2 mois les missions d'intérim. Au mois de mai, il tombe malade et doit être hospitalisé. Dans  
 764 l'incapacité de travailler pendant plusieurs mois, il dit avoir « vraiment souffert mais ça va beaucoup mieux, l'hôpital  
 765 et les équipes ici m'ont beaucoup aidé ». Une demande d'Affectation Longue Durée (ALD) a été validée par la CPAM en  
 766 juin, un dossier pour le versement d'indemnités journalières est en cours. Dans l'attente, monsieur D se trouve sans  
 767 ressources, Pôle Emploi ayant stoppé le versement de l'ARE suite à la demande d'ALD.

768 Du fait de ses précédents revenus, les aides au logement de monsieur D. avaient commencé à baisser dès décembre  
 769 2020, passant avec l'entrée en vigueur de la réforme de 371€ mensuel en 2020 à 37€ pour les trois premiers mois de  
 770 2021, avant de devenir nuls entre avril et septembre 2021. Pourtant, fin juillet, monsieur D se trouve sans emploi et,  
 771 même s'il parvient à retrouver une mission en intérim rapidement, le mois d'août le laisse avec 125€ de reste-à-vivre  
 772 une fois ses charges liées au logement payées. Jusqu'en décembre, ses revenus restent moins élevés que dans son  
 773 précédent contrat (600€ en moyenne, contre 900€ précédemment) mais ses APL tardent à s'ajuster : ce n'est qu'en  
 774 novembre que le montant remonte à 120€. Jusqu'en février 2022, l'APL de monsieur D est maintenue à 127€, avant  
 775 de rebaisser à 41€ pour les trois mois suivants. Pendant cette période, la situation et les revenus de monsieur D sont  
 776 très instables, et son hospitalisation en mai aggrave encore la situation : sans revenus du travail, sans ARE et en  
 777 attente d'IJ, monsieur D touche alors 12€ d'APL. C'est à ce moment-là que l'équipe de sa résidence lui propose  
 778 d'effectuer différentes demandes d'aides, dont celle du Fonds coup de pouce, instruite par l'Unhaj avec des moyens  
 779 obtenus dans le cadre de la Stratégie de lutte contre la pauvreté.

780

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



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

783

784

785 .../...

786

.../...

787

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

788

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

789

790

791

792

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

793 Une compensation temporaire pour les jeunes actifs

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

798 La mesure compensatoire ainsi proposée est constituée d'une prime de 1000 €, au bénéfice des  
799 salariés de moins de 25 ans ayant pris leur premier poste il y a moins de 18 mois et rémunérés entre  
800 0,3 et 1,1 Smic (revenus bruts compris entre 467 et 1711 €). Lancée en février 2021, l'aide a été prise  
801 d'assaut et l'enveloppe épuisée en 2 semaines.

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

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

820 Ce type d'aide ponctuelle n'est par définition pas structurelle et ne relève pas du droit commun. Son  
821 attribution apparaît moins « juste » que les APL dans son adaptation aux ressources réelles des  
822 demandeurs. L'aide reste soumise à des enveloppes définies par le groupe, ce qui a pu générer de  
823 nombreuses tensions : épuisement rapide de l'aide en février, entre février et juillet 2021, l'aide n'était  
824 pas disponible et, à compter de juillet, le nombre de demandes a fait l'objet d'un quota quotidien,  
825 pour tenter de réguler la demande et tenir les délais d'instruction. En 2022, l'enveloppe a été épuisée

---

<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.](#)

826 courant novembre, et a bénéficié à 110 000 salariés. Elle n'a pas été reconduite en 2023 et n'a pas été  
827 inscrite dans les objectifs de la convention quinquennale liant Action Logement et l'État.

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

833 **» RECOMMANDATION 3** : Étendre les dispositions de l'article R. 822-18 du CCH aux jeunes actifs de moins de  
834 25 ans, mettre en place un abattement sur leurs revenus dans la limite d'un SMIC mensuel. Autrement dit, seule  
835 la fraction des revenus d'un jeune actif dépassant le montant du SMIC est prise en compte pour le calcul de l'aide  
836 au logement, permettant ainsi une stabilité de l'APL pour ces jeunes.

837

838 • [La nécessité de renforcer les APL pour soutenir la mobilité des jeunes](#)

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

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

848

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

854 Certaines Caf expérimentent d'ores et déjà l'attribution d'une aide au logement pour chacune des  
855 deux résidences occupées par des jeunes en mobilité, principalement des alternants. Or l'APL ne peut  
856 normalement être perçue que pour la résidence principale d'un ménage, occupée pendant au moins  
857 8 mois de l'année. Ainsi, la possibilité de ne percevoir une aide pour se loger que pour l'un des  
858 logements pourtant nécessaires à la poursuite d'une formation constitue un réel frein à la mobilité des  
859 jeunes et à leur insertion.

860 **» RECOMMANDATION 5** : En cas de double résidence pour les jeunes alternants dont le lieu de l'entreprise et  
861 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.

862 [1.2.2- Des dispositifs de garantie et de cautionnement qui visent à faciliter l'accès au logement](#)  
863 [mais aux approches restrictives](#)

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

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

874  « La chose qui me fait peur, c'est la caution qui peut atteindre presque 2000 €, plus les  
875 honoraires. C'est presque 3000 € à sortir d'entrée de jeu. Et c'est sans compter les frais, l'achat des  
876 meubles. »  
877

878 *Jeune accompagné par la Fondation Apprentis d'Auteuil*  
879

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

885  
886 • [La forte mobilisation d'Action Logement avec le déploiement de la garantie Visale et de l'avance](#)  
887 [Loca-pass](#)

888 [L'avance Loca-Pass](#)

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

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

<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. »

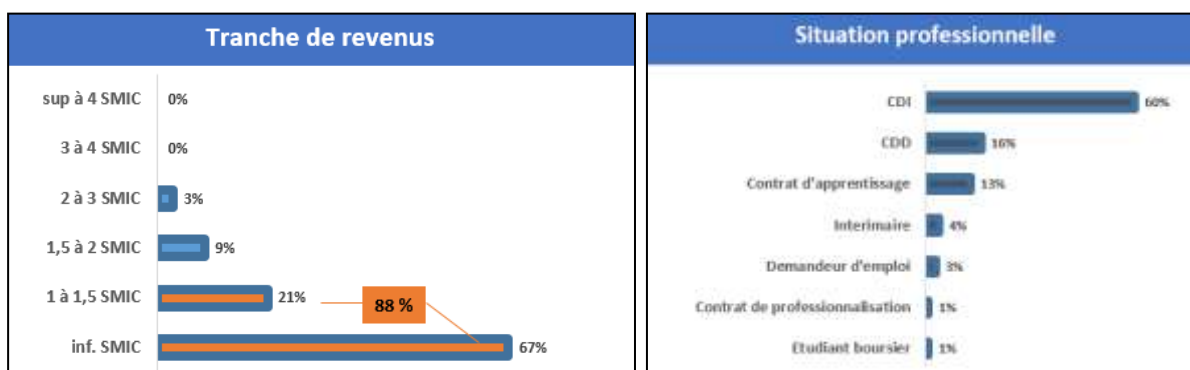
<sup>71</sup> [Article 55 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#)

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

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

899 En 2023, 37 674 aides ont été délivrées, et les jeunes de moins de 30 ans représentent 42 % des   
 900 bénéficiaires<sup>73</sup> (soit 15 823 jeunes bénéficiaires). Leurs revenus sont inférieurs au SMIC pour 67 %   
 901 d'entre eux et inférieurs à 1,5 SMIC pour 88 % d'entre eux. Ils sont majoritairement en CDI. Près de   
 902 60 % de ces jeunes bénéficiaires sont célibataires et 67 % résident dans le parc social conventionné.   
 903

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



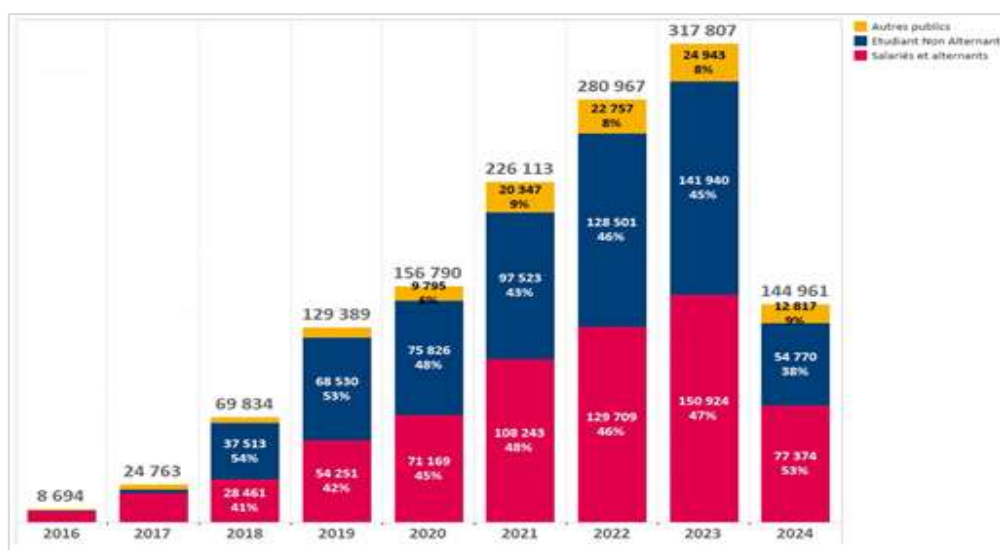
Source : Action Logement (avril 2024)

905  
906  
907

### 908 La garantie Visale

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

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



Source : Action Logement (avril 2024)

915  
916

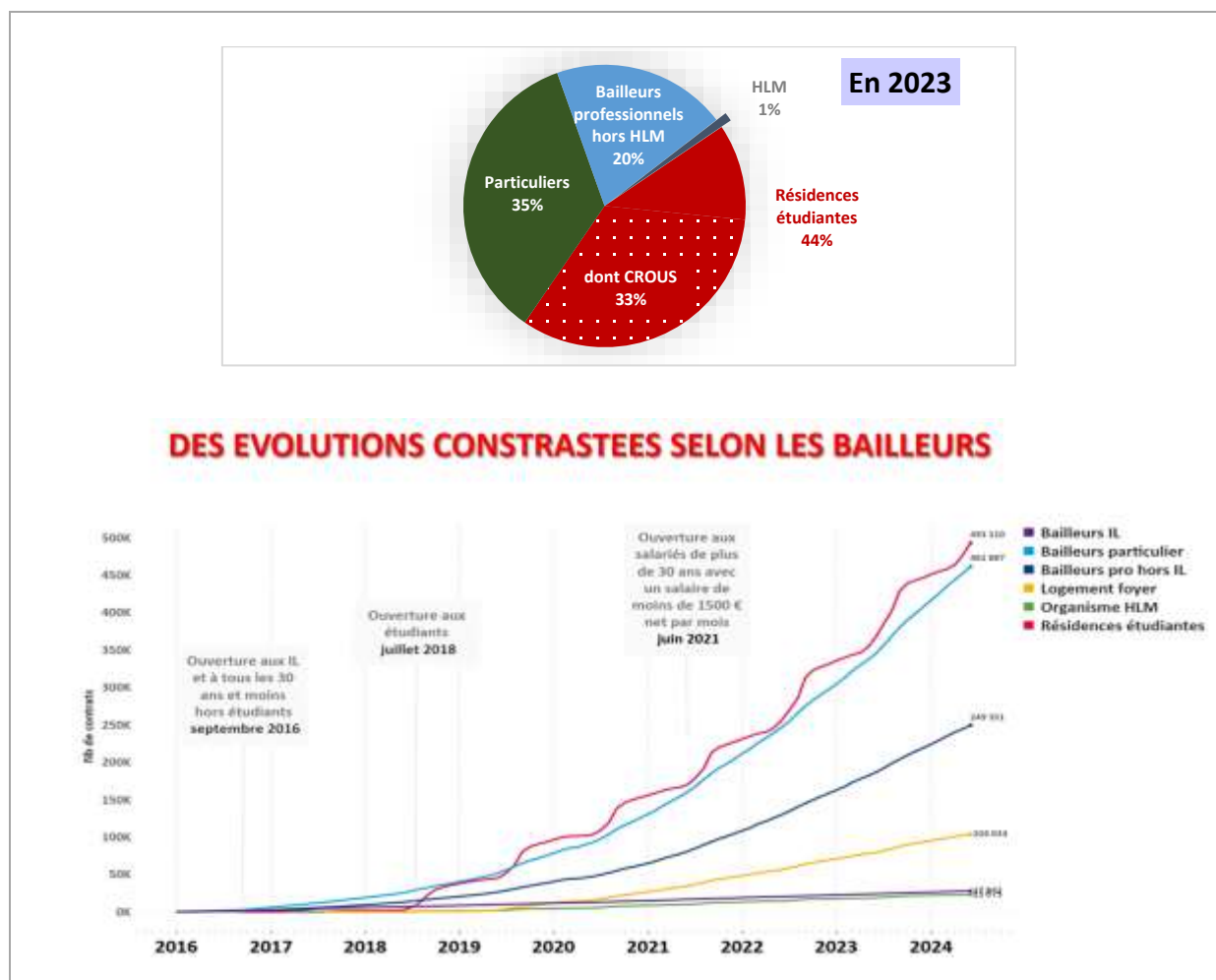
<sup>73</sup> Cette aide est également accordée aux salariés d'entreprise du secteur privé non agricole



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

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

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



927  
928  
929

930  
931

Source : Action Logement (avril 2024)

932 Néanmoins, si les bailleurs particuliers sont les deuxièmes types de bailleurs à utiliser le dispositif, il  
 933 convient de noter que 70 % des jeunes vivent dans le parc privé ; ces derniers sous-utilisent donc le  
 934 dispositif. Selon l'APAGL qui développe ce produit, les bailleurs privés sont très ancrés dans la culture  
 935 de la personne privée pour le cautionnement et ne connaissent pas forcément la garantie Visale. L'ANIL  
 936 a montré en 2019 que 64 % des propriétaires qu'elle a interrogés sur la question des risques d'impayé  
 937 ne connaissaient pas son existence<sup>74</sup>. Cette enquête a été réalisée en 2018 avant le lancement des  
 938 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.*

939

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

943 *NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution*  
 944 *sont définis par les partenaires sociaux.*  
 945

946 **» RECOMMANDATION 7 :** Evaluer la mobilisation par les étudiants et alternants du dispositif Visale dans le parc  
 947 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  
 948 accédants au parc social.

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

951

### 952 **Encadré 7 : Présentation de la garantie Visale**

953 La loi ALUR de 2014 annonçait la mise en place d'une garantie universelle des loyers qui s'est transformé en Garantie Visale  
 954 (Visa pour le logement et l'emploi) lors de la signature de la convention quinquennale entre l'État et Action Logement en  
 955 2016. Cette garantie était originellement à destination du parc privé.

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

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

#### 960 **► Bénéficiaires**

961 Elle est ouverte à :

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

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

#### 966 Quelques chiffres :

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

#### 971 **► Son action sur les impayés**

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

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

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

982 **Source :** Audition de Nadia BOUYER, Directrice générale d'Action Logement, lors de la réunion de  
 983 la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 avril 2024  
 984

985

986

987

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

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

996 Selon les règles de l'APAGL qui gère la garantie Visale<sup>75</sup>, les jeunes ne doivent pas avoir un taux d'effort  
997 (loyer/ressources) supérieur à 50 % et les ressources moyennes mensuelles hors étudiants des  
998 bénéficiaires de la Visale est de 1 944 €, alors que les ressources moyennes des jeunes décohabitants  
999 est de 939 €<sup>76</sup>. Si cautionner au-delà de 50 % de taux d'effort serait un risque pour Action logement  
1000 mais aussi pour le jeune, le dispositif exclut de fait une partie de la jeunesse la plus précaire, comme  
1001 les jeunes ayant contractualisé un CEJ, faute de ressources suffisantes.

1002 Les jeunes ni étudiants, ni apprentis, titulaires d'un bail dans le parc social sont aussi exclus du dispositif  
1003 Visale.  
1004

1005 • [Les garanties privées : des dispositifs payants qui ne couvrent pas tous les publics jeunes](#)

1006 Dans le parc locatif privé, 14 % des propriétaires utilisent des assurances privées de loyers impayés<sup>77</sup>  
1007 qui ne sont pas cumulables avec la garantie Visale sauf pour les étudiants et les apprentis<sup>78</sup>. On compte  
1008 différents types d'assurances de loyers impayés : l'assurance à la charge du propriétaire (ACP) comme  
1009 la Garantie Loyers Impayés (GLI) ou les assurances à la charge du locataire (ACL) comme GarantMe,  
1010 Cautionéo ou Youse.  
1011

1012 **Encadré 8 : Quelques exemples d'assurances privées de loyers impayés**

1013 ▶ **Le prix**

1014 Toutes les assurances de loyers impayés sont payantes à la différence de la garantie Visale<sup>79</sup>.

1015 **Cautionéo** coûte entre 158,9 € par an pour les étudiants, les agents de la fonction publique ou militaire pour les loyers  
1016 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  
1017 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 €,  
1018 336 € pour un loyer de 800 €, 420 € pour un loyer de 1000 €.

1019 **Garantme** a un montant forfaitaire à hauteur de 150 € pour tous les loyers inférieurs à 360 € par mois. Le montant est  
1020 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  
1021 700 €, 432 € par an pour un loyer de 700 €, 540 € pour un loyer de 1000 €.

1022 ▶ **Les critères**

1023 Pour **Cautionéo**, sont éligibles les étudiants, les salariés en CDD ou CDI, les retraités, les indépendants, les agents de la  
1024 fonction publique, les chefs d'entreprises, les « expatriés ». Il n'est pas fait mention des personnes en contrats  
1025 saisonniers, en contrat à durée déterminée d'insertion ou encore des intérimaires<sup>80</sup>.

1026 Pour **Garantme**, sont éligibles les étudiant (avec ou sans revenus), expatrié (étudiant ou travailleur), jeune actif (salarié  
1027 ou indépendant), auto-entrepreneur, intermittent du spectacle, en profession libérale, retraité. Les profils les plus  
1028 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.

1029 Selon la FNAIM, l'accès au logement des plus défavorisés aurait été entravé par l'interdiction du cumul  
1030 du cautionnement apporté par le locataire avec la garantie souscrite par le propriétaire bailleur<sup>82</sup>.  
1031 Ainsi, un candidat ne disposant pas de revenus supérieurs à 3 fois le montant du loyer (règle de  
1032 l'assureur identique aux règles de limite des banques pour éviter le surendettement) avait la possibilité  
1033 avant cette loi de proposer une caution. Depuis la loi Molle, cette possibilité n'existe plus et l'accès à  
1034 un logement dont le propriétaire a souscrit une GLI n'est plus possible dans ce cas de figure.

1035 Il convient de rappeler que le cumul des différentes formes de garanties pourrait tendre dans la  
1036 pratique à des demandes croissantes de garanties, ne favorisant pas dans les faits les ménages qui ne  
1037 disposeraient pas de ces différentes possibilités. Dans un contexte de pénurie de logements et de forte  
1038 concurrence entre demandeurs, l'universalité d'un système de garantie pourrait être à reconsidérer.

1039 L'UNCLLAJ en 2020<sup>83</sup> a souligné que les garanties institutionnelles subissent la concurrence des  
1040 garanties privées, qui ne sont pourtant pas toujours accessibles pour des jeunes en entrée dans le  
1041 logement. Se pose ainsi la question de l'efficacité de la garantie Visale dans des zones où le parc locatif  
1042 est particulièrement tendu et de la simplification de son activation pour les propriétaires privés non  
1043 rompus à cette démarche.

1044  
1045

1046 « J'avais la garantie Visale mais certains propriétaires considéraient qu'elle n'était pas  
1047 suffisante. Alors ils demandaient un garant en plus. Et beaucoup m'ont demandé à ce que ce  
1048 garant soit lui-même propriétaire ».

1049 « Chercher un logement, c'est comme un casse-tête. [...] Ils demandent plein de trucs : le  
1050 garant doit gagner 3 fois le prix du loyer, la caution... La recherche d'un logement c'est très  
1051 compliqué ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

1052

1053

1054

- 1055 • Vers une garantie universelle des loyers ?

1056 Au-delà du nécessaire élargissement, de la diversification et de l'abordabilité de l'offre de logement,  
1057 un système de sécurisation de l'accès et du maintien dans le logement est indispensable, à travers une  
1058 garantie universelle des loyers (GUL).

1059 Celle-ci doit s'inscrire dans une démarche prospective et se concevoir comme une notion de portée  
1060 générale, permettant de lever les freins économiques, réglementaires ou institutionnels qui limitent  
1061 actuellement la mise en œuvre effective du droit au logement.

1062 L'objectif est de sécuriser la relation contractuelle liant bailleur et locataire et d'assurer le paiement  
1063 du loyer, la crainte de l'impayé constituant un obstacle psychologique important à la mise en location  
1064 d'un logement par un propriétaire individuel, particulièrement à l'endroit d'un public jeune, dont les  
1065 ressources sont structurellement moins élevées et la situation familiale ou socio-professionnelle jugée  
1066 moins stable.

1067

<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.](#)

1068 La GUL s'appuie sur cinq principes :

- 1069 - L'universalité : tous les résidents en France sont potentiellement concernés s'ils rencontrent  
1070 une difficulté d'accès ou de maintien dans un logement locatif.
- 1071 - La continuité et l'égalité des droits : la GUL ne doit pas reposer sur une notion de possibilité  
1072 mais sur la notion de droit. La totalité du parcours résidentiel doit être couverte : accès, vie  
1073 dans le logement, conditions de sortie.
- 1074 - Une gestion collective et partagée des risques : la GUL ne repose pas sur un seul dispositif ou  
1075 sur un seul acteur. L'ensemble des partenaires et des financeurs doivent y participer afin  
1076 d'accéder à un droit réel et non pas simplement formel.
- 1077 - La responsabilisation de tous les acteurs : le système de garantie ne doit déresponsabiliser ni  
1078 les bailleurs, ni les locataires face à leurs obligations respectives.
- 1079 - La simplicité d'accès aux droits : l'objectif est d'arriver à une logique de guichet polyvalent de  
1080 l'ensemble des aides que peut solliciter une personne en difficulté de logement.

1081 Depuis l'émergence du concept au début des années 2000, le principal écueil d'un dispositif universel  
1082 s'est heurté à son mode de financement. Aujourd'hui le débat revient à l'Assemblée nationale<sup>84</sup> en  
1083 faisant référence à la loi ALUR<sup>85</sup>, qui préconisait alors un financement public de l'État avec un dispositif  
1084 de gestion sous forme d'agence. Dans le cadre budgétaire actuel, ce type de financement apparaît  
1085 comme difficilement atteignable.

1086 Une proposition avait été formulée au milieu des années 2000 par les partenaires sociaux, préconisant  
1087 un financement partagé entre une cotisation émanant des propriétaires de l'ordre de 1 % des loyers,  
1088 complétée par un financement d'Action Logement et de l'État. Cette proposition permettait de limiter  
1089 le coût pour les propriétaires en deçà des dispositifs assurantiels privés toujours en vigueur, qui  
1090 excluent les publics les plus modestes ou précaires. Elle permettait par ailleurs, de limiter le risque de  
1091 désintérêt pour l'investissement locatif d'une cotisation plus importante. Cette proposition constituait  
1092 et pourrait toujours constituer un élément central d'un statut du bailleur privé.

1093 Ce dispositif n'aurait de sens que s'il était rendu obligatoire afin d'atteindre un niveau de mutualisation  
1094 des risques qui permette son universalité.

1095 **» RECOMMANDATION 8** : Relancer une réflexion sur une garantie universelle des loyers qui permet à tous  
1096 d'accéder à un logement.

1098

---

<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.

1099 1.2.3- Des outils récents pour soutenir la mobilité

1100 • L'aide Mobili-Jeune, une enveloppe limitée pour le logement des jeunes en alternance

1101 Considérant que le logement ne doit pas être un frein à l'emploi, l'accompagnement à la mobilité des  
1102 salariés pour accéder à l'emploi ou s'y maintenir est une priorité pour les partenaires sociaux d'Action  
1103 Logement. Ils proposent ainsi différents dispositifs, parmi lesquels, une aide directe (subvention)  
1104 attribuée aux apprentis et alternants, appelée Mobili-Jeune (voir encadré 9).

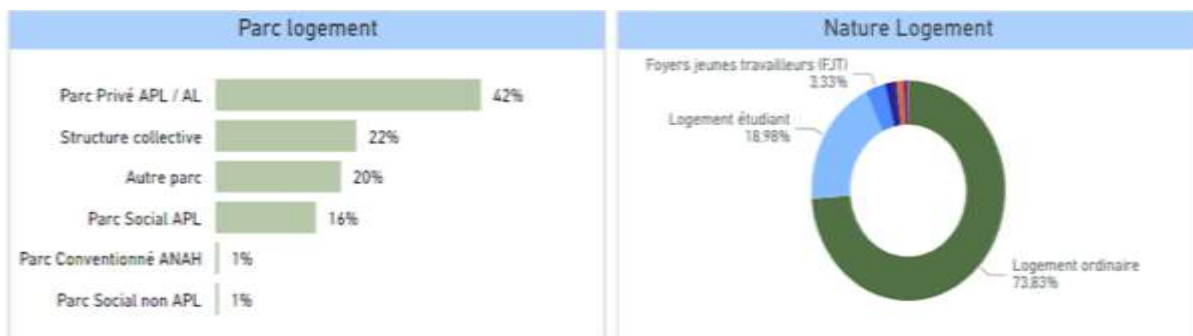
1105 Validée par le Conseil d'administration du groupe le 18 septembre 2017<sup>86</sup> et déjà mentionnée parmi  
1106 les objectifs de la précédente convention quinquennale liant Action Logement Groupe et l'État, l'aide  
1107 Mobili-Jeune a été nouvellement adaptée, par directive<sup>87</sup>, pour la période 2023-2027.

1108 En 2023, **plus de 150 000 jeunes** ont bénéficié de cette aide, soit environ 15 % des jeunes en  
1109 alternance.

1110 Les jeunes bénéficiaires sont très majoritairement sous contrat d'apprentissage (96 %) et résident dans  
1111 le parc privé familial.

1112

1113 *Figure 6 : Répartition des bénéficiaires de Mobili-Jeune selon le type de logement en 2023*



1114

1115

1116

Source : Action Logement (avril 2024)

1117 L'enveloppe définie par le groupe a été régulièrement abondée ces dernières années<sup>88</sup>, parfois en  
1118 cours d'année pour tenter de faire face au volume des demandes. Des effets de « stop and go » ont  
1119 été observés, notamment en début et fin d'années, certainement pour réguler le nombre de demandes  
1120 sur la plateforme entièrement dématérialisée. Au-delà des jours de fermeture du guichet, différents  
1121 horaires ont été mis en place selon les périodes pour pouvoir déposer son dossier de demande en  
1122 ligne : de 14 à 16h, de 8h à 10h, enfin de 16h à 18h. Pendant ces temps de fermeture, le test d'éligibilité  
1123 est resté disponible. De ce point de vue, les jeunes et toute personne les accompagnant ont pu  
1124 constater une année 2022-2023 chaotique, notamment du fait des discussions entre l'État et Action  
1125 Logement, faisant peser des incertitudes budgétaires sur les enveloppes disponibles, et in fine, sur  
1126 l'accessibilité de l'aide.

1127 L'aide Mobili-Jeune a été reconduite et inscrite dans les objectifs contractualisés entre l'État et le  
1128 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 \(pour 18 000 bénéficiaires supplémentaires\).](#)

1129 **Encadré 9 : L'aide Mobili-jeune, dispositif géré par Action Logement – modalités en œuvre depuis le 15/02/2024,**  
1130 **actualisées le 29/10/2024**

1131 **► Nature et caractéristiques de l'aide**

1132 Il s'agit d'une aide visant à supporter les dépenses liées à l'accès ou changement de logement d'un jeune en formation  
1133 professionnelle :

1134 - Le montant mensuel de l'aide correspond au montant du loyer ou de la redevance, déduction faite de l'aide au logement  
1135 justifiée ou évaluée, allant de **10 à 100 € par mois**, plafonné à 1100 € par année de formation.

1136 - Subvention mobilisable pendant une année de formation professionnelle, dans la limite de 11 mois. L'aide n'est  
1137 renouvelable qu'une fois.

1138 - Test d'éligibilité et dépôt de la demande entièrement numérique.

1139 **► Bénéficiaires**

1140 Cette aide s'adresse essentiellement à des jeunes de moins de 30 ans en **formation professionnelle en alternance**  
1141 (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) **qui doivent se rapprocher de leur lieu de travail :**

1142 - soit des jeunes qui doivent prendre une nouvelle résidence principale située à au moins 70 km de leur précédent  
1143 logement (à défaut, ils doivent justifier d'un temps de trajet supérieur à 40 min entre les deux adresses\*) ;

1144 - soit des jeunes qui doivent prendre un second logement qui leur occasionne une double charge de logement.

1145 La demande d'aide doit être réalisée dans les 3 mois qui précèdent ou suivent la date de début d'exécution du contrat  
1146 d'alternance. Cette disposition évolue au 29 octobre 2024 : la demande doit être réalisée dans les 3 mois qui précèdent  
1147 ou dans les 5 mois qui suivent la date de début d'exécution du contrat d'alternance ou la date d'anniversaire du contrat.  
1148

1149 Pour pouvoir bénéficier de cette aide, il faut remplir l'ensemble des conditions suivantes :

1150 - être âgé de moins de 30 ans ;

1151 - être en contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ;

1152 - être salarié dans une entreprise du secteur privé non agricole ;

1153 - percevoir une rémunération mensuelle brute inférieure ou égale à 80 % du SMIC (soit 1413,54€ brut) pour tout dossier  
1154 déposé avant le 29 octobre ; percevoir une rémunération mensuelle brute inférieure ou égale à 120 % du SMIC (soit  
1155 2162,16 € brut par mois à compter du 1<sup>er</sup> novembre, calcul prenant en compte la revalorisation du SMIC).

1156 \*Le calcul de la distance ou du temps de transport doit être réalisé sur la tranche horaire de 7h30 à 9h30, du lundi au  
1157 vendredi, en véhicules motorisés ou transports en commun.  
1158

1159 **► Quelques chiffres**

1160 Cette aide représente un budget d'environ 150 millions d'euros par an, prévus sur la durée de la convention  
1161 quinquennale. Pour 2023, l'enveloppe initiale était de 117 M€ mais la consommation effective s'est établie à 172 M€,  
1162 permise par des réallocations. En 2023, après plusieurs « stop and go » concernant les jours d'ouverture du guichet en  
1163 ligne, celui-ci a été clôturé le 15 décembre à 18h, atteignant le nombre de **157 607 aides Mobili-Jeune délivrées.**

1164 Enveloppes annuelles successives allouées à cette aide depuis sa création, a minima sur la  
1165 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

1166 Enveloppes subventions Mobili-jeunes 2024-2027

	2024	2025	2026	2027
Enveloppe	133	135	140	140

1167  
1168  
1169  
1170  
1171  
1172  
1173 **Source** : Observations des membres du GT du CNH, Directive Action Logement du 20 décembre 2023,  
1174 et Audition de Nadia BOUYER, Directrice générale d'Action Logement,  
1175 lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 avril 2024  
1176  
1177

1178 Toutefois, les nouvelles conditions indiquées dans la directive entrée en vigueur le 15 février 2024 sont  
1179 plus restrictives, visant probablement à diminuer la tension sur l'enveloppe disponible mais créant de  
1180 nouvelles difficultés pour certains alternants. Parmi les freins relevés par les jeunes et les personnes  
1181 les accompagnant dans leur demande, sont particulièrement pointés :

- 1182 - L'ouverture du guichet entre 16h et 18h, horaire correspondant bien souvent à un horaire de  
1183 travail pour le public cible en formation professionnelle en alternance ;
- 1184 - La date d'effet du bail comprise entre 3 mois avant ou après la date d'exécution du contrat  
1185 d'alternance, ce qui rend inéligible la situation dans laquelle un alternant accède à un logement  
1186 en cours d'année pour se rapprocher de son employeur ;
- 1187 - Le logement doit être à **plus de 70 km de l'ancienne adresse** ou d'une **durée de trajet**  
1188 **supérieure à 40 minutes** de l'ancienne adresse (distance ou durée calculée en véhicule  
1189 motorisé et immatriculé ou en transport en commun), ce qui s'avère éloigné des conditions de  
1190 mobilité réelles des jeunes travailleurs, particulièrement dans les milieux ruraux, territoires où  
1191 les distances « emploi – lieu d'apprentissage – lieux de vie » sont décuplés. Les jeunes, qui  
1192 peuvent accéder dès 15 ans à l'alternance ne sont pas ou faiblement motorisés : les distances  
1193 considérées sont souvent inenvisageables en deux-roues (ou le deviennent en conditions  
1194 hivernales), dans des territoires souvent faiblement desservis en transports en commun (ou  
1195 dans des cas où les horaires de ces transports ne correspondent pas aux horaires de travail du  
1196 salarié).

1198  
1199 « Nous accompagnons un jeune qui habite un logement à 15 km de chez ses parents à Ducey.  
1200 Il a 16 ans et ne possède qu'une mobylette. Sa boulangerie où il est apprenti se trouve à 39 min  
1201 de son lieu d'apprentissage... mais en passant par l'autoroute qu'il ne peut pas emprunter avec  
1202 son véhicule. Les transports en commun ne concernant que les lycéens ne passent qu'aux  
1203 horaires de journée, or il doit se rendre à 3h du matin dans sa boulangerie. Il est endetté sur ses  
1204 loyers et ne peut bénéficier du Mobili-jeunes ».

1205 **Représentant du Service Habitat Jeunes du Sud de La Manche**

1206  
1207  
1208  
1209 « Plusieurs alternants signalent ne pas pouvoir bénéficier du Mobili-Jeune, malgré des  
1210 besoins réels, en raison de ces restrictions, ce qui les place dans une situation financière fragile.  
1211 Les apprentis du secteur public, en particulier, se sentent exclus injustement ».

1212 **Représentant de l'Association Nationale des Apprentis de France (ANAF)**

1213  
1214  
1215 De nouvelles modalités sont entrées en vigueur depuis le 29 octobre 2024, assouplissant notamment  
1216 deux critères :

- 1217 - la date de prise d'effet du bail, qui peut intervenir jusqu'à 5 mois après la date d'exécution du  
1218 contrat d'alternance ou la date anniversaire du contrat de travail ;
- 1219 - le niveau de ressources, rehaussant le plafond d'éligibilité de 1413,54 € brut mensuels à  
1220 2162,16 € brut mensuel.

1221  
1222



1223 D'après l'Insee et la Dares<sup>89</sup>, le nombre de personnes en alternance atteint 1,1 million fin 2023, soit  
 1224 3 % de plus que fin 2022 et 58 % de plus que fin 2019. Cette hausse est portée par les contrats  
 1225 d'apprentissage (+5 % en un an), tandis que le nombre de bénéficiaires de contrats de  
 1226 professionnalisation a diminué (-7 % en un an). La réforme de l'apprentissage portée par la loi « Avenir  
 1227 professionnel » de 2018, ainsi que l'aide exceptionnelle pour l'embauche en apprentissage mise en  
 1228 place à l'été 2020, expliquent son essor entre 2019 et 2022. En 2023, l'effet de ces changements sur la  
 1229 montée en charge du nombre de bénéficiaires s'essouffle. Les baisses de l'aide au recrutement et de  
 1230 la prise en charge des coûts pédagogiques contribuent également au ralentissement.

1231 L'enveloppe de l'aide Mobili-Jeune proposée par les partenaires sociaux est ainsi loin de pouvoir  
 1232 satisfaire l'ensemble des besoins des jeunes en formation professionnelle en alternance, même si  
 1233 l'ensemble de ces contrats de travail n'impliquent pas d'enjeu de mobilité géographique.

1234 Malgré les limites d'une enveloppe fermée, le processus de sélection aujourd'hui mis en œuvre ne  
 1235 permet pas de cibler la distribution de l'aide aux jeunes éprouvant le plus de difficultés économiques.  
 1236 Les dernières évolutions de l'aide rendent désormais éligibles des jeunes aux ressources plus élevées,  
 1237 peut-être pour rendre éligibles les alternants de plus de 26 ans<sup>90</sup>.

1238 Le succès de cette aide pourrait tendre à démontrer son utilité pour les jeunes alternants et appeler  
 1239 les pouvoirs publics à répondre aux besoins exprimés, en coordonnant également les politiques  
 1240 d'emploi et de formation professionnelles à celles du logement. En l'état, en l'absence d'une aide de  
 1241 droit commun dont il serait possible d'évaluer les effets (a minima, connaître les caractéristiques du  
 1242 public bénéficiaire, son âge, son genre, son niveau d'étude, au moins l'une de ses adresses pour évaluer  
 1243 la distribution territoriale de l'aide, la taille de l'entreprise via le SIRET...), l'aide Mobili-jeune reste un  
 1244 coup de pouce bienvenu pour certains jeunes, sans devenir une aide sur laquelle pouvoir compter avec  
 1245 certitude.  
 1246

1247 **➤ RECOMMANDATION 9 : A minima, stabiliser les critères d'éligibilité de l'aide et abonder l'enveloppe Mobili-  
 1248 jeune à hauteur des besoins. A maxima, créer une nouvelle aide de droit commun pour le logement des jeunes  
 1249 alternants, particulièrement pour celles et ceux dont le lieu de formation ou de travail engendre une double  
 1250 résidence ou une mobilité géographique, qui permettrait de prendre en considération les jeunes alternants de  
 1251 la fonction publique.**

1252 *NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution  
 1253 sont définis par les partenaires sociaux.*

1254

1255

<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 suivant 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

1256 • Le bail mobilité, un outil à évaluer

1257 Le bail mobilité, créé par la loi ELAN en 2018, est un bail de courte durée signé entre le propriétaire  
1258 d'un logement meublé du parc privé et un locataire, bien souvent étudiant ou en mobilité  
1259 professionnelle (voir encadré 10).

1260 Visiblement inspiré des conclusions d'un rapport de janvier 2016<sup>91</sup> de la mission d'évaluation de  
1261 politique publique portant sur le logement locatif meublé, le dispositif du bail meublé devait :

1262 - d'une part, répondre aux besoins de locations meublées de courtes durées difficilement  
1263 satisfaits dans le cadre réglementaire alors en vigueur (durée minimale d'un an, réduite à 9  
1264 mois pour les étudiants), jugé « trop rigide pour tenir compte des évolutions des parcours  
1265 universitaires et du développement des mobilités professionnelles et des ruptures familiales.  
1266 Dans une recherche de plus grande flexibilité, des baux à usage autre que celui d'habitation  
1267 principale, moins protecteurs du locataire, sont parfois conclus » ;

1268 - et d'autre part permettre de lutter contre l'érosion du parc locatif d'habitation : « La mission  
1269 considère qu'en dehors des aspects liés à la fiscalité, la problématique du marché locatif est  
1270 moins une « concurrence » entre location nue et location meublée que le risque de voir une  
1271 partie de l'offre de logements se détourner de la location à usage de résidence principale pour  
1272 se consacrer à la location de courte durée à une clientèle touristique, en particulier dans les  
1273 zones tendues et singulièrement à Paris ».

1274

1275 Avant d'envisager l'extension du bail mobilité, il conviendrait, dans la lignée des travaux de 2016, d'en  
1276 assurer l'évaluation. Le dispositif actuel est-il suffisamment incitatif fiscalement pour les propriétaires  
1277 bailleurs ? Ne favorise-t-il pas une hausse générale des loyers, notamment en raison de la forte  
1278 rotation des locataires inhérente à son objectif, mais aussi du fait d'une possible concurrence avec les  
1279 locations touristiques de courte durée ? Le strict encadrement de la durée du bail n'expose-t-il pas le  
1280 public ciblé au risque d'une mobilité résidentielle plus contrainte que choisie, pouvant retarder une  
1281 installation durable ? Enfin, la transposition d'un tel contrat dans le parc social ne peut être justifiée  
1282 par une concurrence entre produits au sein de ce parc. Il conviendrait ainsi d'explorer les capacités des  
1283 outils existants plutôt que de favoriser l'émergence d'un bail précaire répondant à des enjeux qui  
1284 resteraient à préciser en fonction du public visé.

1285 **» RECOMMANDATION 10 :** Procéder à l'évaluation du bail mobilité en termes d'attractivité pour les  
1286 propriétaires bailleurs selon les différents territoires et marchés locatifs et en termes d'accessibilité au logement  
1287 pour les jeunes.

1288

1289

1290

1291

1292

---

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

1293 **Encadré 10 : Présentation du bail Mobilité**

1294 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  
1295 du contrat de location peut toutefois être modifiée une fois, par avenant, sans que la durée totale du contrat ne dépasse  
1296 10 mois. À l'échéance du bail, le locataire doit libérer les lieux, sauf si bailleur et locataire s'accordent à conclure un nouveau  
1297 bail qui sera alors soumis aux règles de la location (meublée) ordinaire. Le locataire peut donner congé à tout moment du  
1298 bail en respectant un préavis d'un mois tandis que le bailleur ne peut mettre fin au contrat avant son terme dès lors  
1299 qu'aucun manquement du locataire à ses obligations n'est constaté.

1300 Lorsque le bail prend effet, le locataire doit se trouver dans l'une des situations suivantes :

- 1301 - Formation professionnelle,
- 1302 - Études supérieures,
- 1303 - Contrat d'apprentissage,
- 1304 - Stage,
- 1305 - Engagement volontaire dans le cadre d'un service civique,
- 1306 - Mutation professionnelle,
- 1307 - Mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle<sup>92</sup>.

1308  
1309 Ce type de contrat peut donner droit aux aides au logement (APL) dès lors que le logement concerné constitue la résidence  
1310 principale de l'occupant (c'est-à-dire, être occupé pendant au moins 8 mois de l'année).

1311 La colocation est possible, sans que le bailleur ne puisse imposer la solidarité entre colocataires ou leurs cautions.

1312 Le loyer est en principe fixé librement, sauf si le logement est situé en zone tendue. Dans ce cas, le loyer est établi en  
1313 fonction des règles issues du décret annuel d'encadrement de l'évolution des loyers. Si le logement, occupé à titre de  
1314 résidence principale, est également situé dans une zone d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers (voir  
1315 encadré 16), le loyer ne peut pas être supérieur au loyer du précédent locataire et au loyer de référence majoré qui est fixé  
1316 par type de logement et par quartier. De plus, pour les logements classés F ou G, le bailleur ne peut pas augmenter le loyer  
1317 par rapport au précédent locataire pour un bail conclu, reconduit ou renouvelé depuis le 24 août 2022. Le loyer ne peut  
1318 pas faire l'objet d'une révision en cours de bail.

1319 Les charges locatives sont versées de manière forfaitaire. Leur montant et la périodicité de versement sont définis dans le  
1320 contrat et qui ne peuvent donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

1321 Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé ; en revanche, le bailleur peut demander un cautionnement (la garantie  
1322 Visale par exemple).

1323 Le bail mobilité ne concerne que le parc privé : les logements-foyers ou les logements sociaux ne peuvent faire l'objet de  
1324 ce type de contrat.  
1325

1326

---

<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.

1327 [1.2.4- La solvabilisation en cas d'urgence : un foisonnement d'initiatives pour pallier les faiblesses](#)  
 1328 [du droit commun](#)

1329 Pour pallier les baisses ou les trous dans la raquette du système de droit commun , des acteurs  
 1330 territoriaux comme les Départements, Régions et Métropoles ainsi que des associations se saisissent  
 1331 de la sécurisation et de l'accès au logement des jeunes<sup>93</sup>. Ces initiatives diverses, motivées par la  
 1332 logique d'appels à projet et du plan pauvreté lancé en 2019, remplacé par le pacte des solidarités en  
 1333 2024, aux objectifs et résultats inégaux, ne permettent pas de répondre totalement et efficacement à  
 1334 la précarité des jeunes mais ont le mérite de sécuriser les jeunes sur un temps donné.

1335

1336 • [Des approches variables selon les territoires et les acteurs qui les portent](#)

1337 [Le fonds de solidarité pour le logement \(FSL\) et le fonds d'aide aux jeunes \(FAJ\)](#)

1338 Des aides financières ponctuelles des Départements pour les jeunes en difficulté sous formes de coup  
 1339 de pouce existent dans tous les territoires. Les fonds de solidarité pour le logement (FSL) répondent à  
 1340 une urgence pour une part limitée de jeunes dans des situations de vulnérabilités fortes, le FSL n'étant  
 1341 pas seulement destiné aux jeunes. Ces fonds souffrent de leur financement trop inégal selon les  
 1342 territoires et leur lisibilité est très faible ce qui favorise le non-recours ; il existe un règlement intérieur  
 1343 de ces aides par département.

1344 Les fonds d'aide aux jeunes (FAJ) répondent en partie aux besoins des jeunes dans le logement. Mais  
 1345 comme le FSL, leurs financements sont trop inégaux, leur lisibilité est très faible et il existe un  
 1346 règlement intérieur de ces aides par département. Ces fonds peuvent servir à la solvabilisation de  
 1347 jeunes, financer des projets etc.

1348 **► RECOMMANDATION 11** : Evaluer nationalement les dispositifs de fonds départementaux de solidarité pour  
 1349 le logement (FSL) et de fonds d'aide aux jeunes (FAJ) et afin de mieux articuler localement les politiques publiques  
 1350 d'aides au logement pour les jeunes.

1351 Dans certains territoires, le nombre de pièces exigées et le délai de traitement de la demande de FAJ  
 1352 dissuadent les jeunes et les acteurs qui les accompagnent. A titre d'exemple, en Seine-Saint-Denis, le  
 1353 FAJ offre un soutien financier aux jeunes de moins de 25 ans, mais il est sous-consommé depuis près  
 1354 de 10 ans, ce qui devrait conduire aujourd'hui à une proposition d'évolution afin de le rendre plus  
 1355 efficace. Il comporte deux volets : les aides d'urgence et les aides à l'insertion/formation, avec des  
 1356 montants variant de 90 à 200 € par personne pour des besoins comme l'hygiène et l'alimentation.

1357

1358 [Des expérimentations départementales, métropolitaines et régionales](#)

1359 Certaines collectivités proactives sur le sujet des ressources des jeunes expérimentent des « revenus  
 1360 jeunes », sur un modèle plus ou moins proche de celui du RSA. Le Département de la Loire Atlantique  
 1361 ou la Métropole de Lyon sont à titre d'exemple moteurs sur le sujet<sup>94</sup>.

1362 D'après les premières évaluations menées, ces revenus ont des effets bien réels pour éviter des  
 1363 ruptures de parcours. Ils restent limités à des territoires engagés sur les questions de jeunesse et aux  
 1364 ressources propres que ces collectivités peuvent y engager : la Métropole de Lyon a pu créer ce fonds  
 1365 car la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 28

<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*.

1366 janvier 2014 lui confère les compétences départementales, notamment en matière de politique  
1367 sociale.

1368 Il conviendrait de favoriser les expérimentations, les rendre possibles pour les collectivités qui  
1369 souhaitent s’y engager, tout en veillant à une capitalisation de ces expériences, et le cas échéant de  
1370 les faire entrer dans le droit commun.

1371 Des revenus développés dans les régions existent, mais ils sont conditionnés à la formation.

1372

1373 Des aides d’acteurs associatifs

1374 Des acteurs associatifs développent en lien avec des acteurs publics leurs propres fonds de  
1375 sécurisation. Par exemple, il existe le fonds d’aide géré par l’Union régionale Habitat Jeunes de  
1376 Bretagne<sup>95</sup> et qui a été débloqué post-Covid par la région Bretagne ou encore le fonds « Confiance Ile-  
1377 de-France jeune »<sup>96</sup> géré par la Fédération des acteurs de la solidarité Ile-de-France et financé par la  
1378 région. Des acteurs nationaux comme la fondation Abbé Pierre - financée par des dons - ou l’Unhaj  
1379 avec le fonds coup de pouce<sup>97</sup> – financé par la Dihal – proposent aussi des fonds de sécurisation pour  
1380 les jeunes.

1381 Ces expérimentations sont limitées dans le temps et dépendent de la volonté politique des élus et  
1382 créent des inégalités territoriales de fait. Tous ces fonds sont sous-dotés pour répondre à la demande  
1383 et pallient les baisses des APL, de l’allocation de retour vers l’emploi ou encore la demande trop  
1384 importante des aides Action Logement. Cette « abondance » de fonds financièrement sous-dotés crée  
1385 une illisibilité des fonds existants malgré leur pertinence faute de mieux (voir encadré en page  
1386 suivante).

1387 Face à l'augmentation de la précarité chez les jeunes vulnérables, il est essentiel de pérenniser les  
1388 expérimentations qui ont démontré leur efficacité auprès de ces publics. Il est également crucial de  
1389 financer à hauteur des besoins les fonds d’urgence pour permettre une continuité des parcours de ces  
1390 jeunes et éviter un basculement vers la rue.

1391

---

<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.](#)

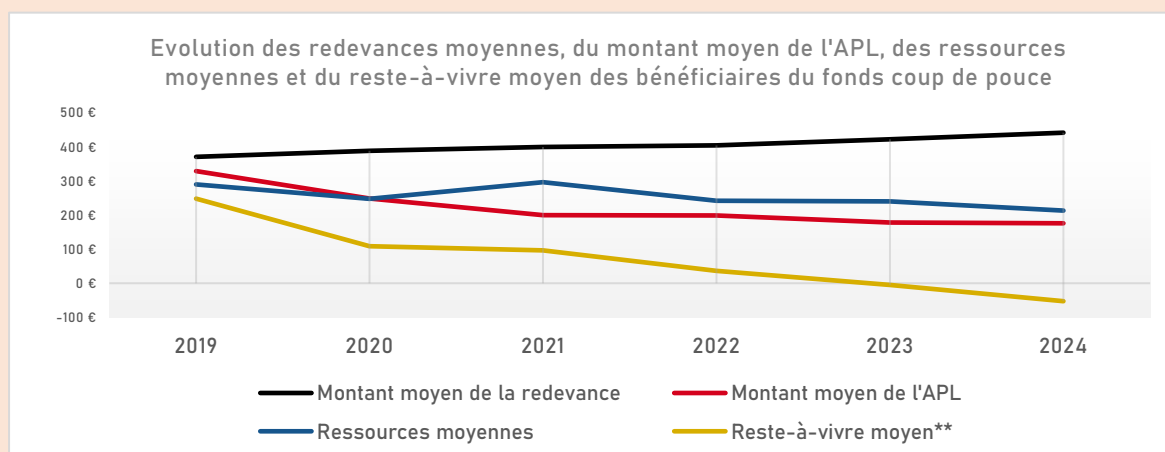
1392 **Encadré 11 : La sous-dotation du fonds Coup de pouce au regard de l'augmentation de la précarité chez les jeunes**  
 1393 **vulnérables**

1394 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  
 1395 maintien de jeunes vulnérables dans le logement autonome et garantir un filet de sécurité pour les et éviter les ruptures  
 1396 sources de sans-abrisme chronique (voir Encadré 3).

1397 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  
 1398 déclaré que sans cette aide, ils seraient à la rue. Au-delà de ces effets à court terme, les jeunes bénéficiaires ont pu se  
 1399 remobiliser sur leur accompagnement et trouver les ressources pour continuer leur insertion professionnelle et  
 1400 citoyenne. Au moment de la demande, les bénéficiaires étaient pour 12 % d'entre eux salariés et pour 32 % demandeurs  
 1401 d'emploi. Six mois après la demande, ils étaient 32 % à être salariés et seulement 16 % demandeurs d'emploi.

1402 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.

1403 De plus, le fonds souffre de sa sous-dimension financière. Excepté la première année, le fonds a toujours été déficitaire  
 1404 et ne permettra plus, à très court terme, de répondre à toutes les demandes de jeunes qui pourtant répondent aux  
 1405 critères.

1406 De plus, le fonds souffre de sa sous-dimension financière. Excepté la première année, le fonds a toujours été déficitaire  
 1407 et ne permettra plus, à très court terme, de répondre à toutes les demandes de jeunes qui pourtant répondent aux  
 1408 critères.

1409

1410

1411

1412

Source : Unhaj

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

1413 • Des « aides d'urgence » dont la lisibilité est mal assurée et l'évaluation délicate

1414 Dans le cadre du Pacte des solidarités 2024-2027, prenant le relais de la Stratégie de prévention et de  
1415 lutte contre la pauvreté 2019-2023, l'Etat reconduit des contractualisations avec les conseils  
1416 départementaux et les métropoles pour inscrire des actions ciblées sur les publics les plus fragiles.  
1417 Selon les remontées des commissaires à la lutte contre la pauvreté, il existe un foisonnement d'actions  
1418 visant à faciliter l'accès des jeunes au logement et qui s'inscrivent dans la durée :

- 1419 - Des actions concernant l'accompagnement au logement des jeunes (service  
1420 d'accompagnement global intensif, service civique tremplin vers le logement et l'emploi,  
1421 accompagnement à l'entrée en résidence habitat jeune, aide financière à l'entrée au  
1422 logement, et accompagnement spécifique pour les sortants d'ASE) ;
- 1423 - Des appartements-test, des logements tremplins (comme par exemple « Case départ » à  
1424 Rouen métropole et Lille métropole), des logements solidaires intergénérationnels, des  
1425 appartements pédagogiques, etc. ;
- 1426 - Des actions d'intermédiation locative ciblées sur les jeunes dans l'idée plus générale de  
1427 l'accompagnement global ;
- 1428 - Des offres de logement en matière de colocation ou d'hébergement collectif transitoire, pour  
1429 éviter l'hébergement à l'hôtel et l'isolement ;
- 1430 - Des études conduites sur des lieux innovants semi-collectifs d'espaces-tests pour les jeunes.

1431  
1432 En complément de ces contractualisations, des pactes locaux de solidarité ont été signés au cours de  
1433 l'année 2024 afin d'intervenir dans une logique de ciblage et de compensation. En fonction des  
1434 problématiques identifiées, le bassin visé peut être l'ensemble du département, un arrondissement,  
1435 une intercommunalité, etc. L'objectif est surtout d'identifier les zones blanches dans lesquelles le sujet  
1436 de la pauvreté n'a pas été suffisamment pris en compte. Ces pactes locaux ne doivent pas contenir  
1437 plus de deux ou trois priorités par département. A ce stade, il est encore trop tôt pour savoir si l'accès  
1438 au logement des jeunes sera retenu dans le cadre de ces pactes locaux.

1439 Au-delà du pacte des solidarités, une des causes du non-recours se trouve dans le manque de lisibilité  
1440 des aides qui se créent, se ferment, dont l'enveloppe est limitée. Cette tendance aux aides non  
1441 pérennes qui ne sont ni gérées par l'Etat, ni par les organismes paritaires, met à mal l'équité territoriale  
1442 et les fait dès lors sortir d'une idée universaliste de l'allocation pour des particularismes dépendant  
1443 des volontés locales.

1444 Dans certains pays du nord de l'Europe, les jeunes dès leur majorité ne sont plus dépendants  
1445 financièrement de leurs parents et ce quel que soit le niveau des ressources de ces derniers. Tel est le  
1446 cas notamment au Danemark où un système de bons mensuels de formation de 800 € est attribué aux  
1447 jeunes de manière universelle, indépendamment des ressources des parents<sup>99</sup>.

1448 Il serait intéressant d'expérimenter dans quelques territoires la défamiliarisation de toutes les  
1449 allocations et d'en réaliser une étude d'impact.

1450

---

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

1451 **1.3- Les jeunes en situation de vulnérabilité : des politiques publiques**  
1452 **orientées sur les statuts et qui tardent à prendre en compte la dimension**  
1453 **logement**

1454 Les jeunes ont des ressources moins élevées que le reste de la population mais il existe au sein de cette  
1455 classe d'âge de fortes inégalités. Des publics protégés ou accompagnés par les institutions (notamment  
1456 par l'Etat et les Départements) sont spécifiquement identifiés comme vulnérables, notamment  
1457 lorsqu'il s'agit d'accéder au logement autonome.

1458 L'expression « jeunes en situation de vulnérabilité » regroupe une diversité de situations mais  
1459 concerne globalement les jeunes en rupture familiale, sans ressource, éloigné de l'emploi ou en  
1460 parcours d'exil et les jeunes protégés par un tiers institutionnel : aide sociale à l'enfance (ASE),  
1461 protection judiciaire de la jeunesse (PJJ).

1462 Des espoirs ont été portés sur l'accès au logement de ces publics depuis la loi Taquet dont les effets  
1463 tardent à apparaître, notamment pour les jeunes étrangers depuis la loi Asile et immigration de 2024.  
1464 Par ailleurs, l'Etat a mis en place des dispositifs pour le logement des jeunes, notamment via des  
1465 politiques publiques pilotées par la Dihal. Toutefois, dans de nombreux autres dispositifs portés par  
1466 les pouvoirs publics, le volet logement est insuffisamment pris en considération.

1467

1468 [1.3.1- Les jeunes protégés : des espoirs depuis la « loi Taquet »](#)

1469 L'État et les Départements protègent des publics en situation de vulnérabilité avant leurs 18 ans dans  
1470 le cadre de l'ASE et de la PJJ. Cet accompagnement doit se poursuivre jusqu'à 21 ans depuis la loi dite  
1471 « Taquet » de 2022, pour les jeunes « qui ne bénéficient pas de ressources ou d'un soutien familial  
1472 suffisants », via l'APJM (Accueil Provisoire Jeune Majeur).

1473

1474 • [Les jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance : une lente mise en place de la loi « Taquet »](#)

1475 Au 31 décembre 2022, les Départements protégeaient au titre de l'aide sociale à l'enfance (ASE) 34 105  
1476 jeunes majeurs âgés de 18 à 21 ans (source : ONPE).

1477 L'enquête ELAP<sup>100</sup> de 2015 indique qu'à la sortie de l'ASE, 41 % des jeunes majeurs sont hébergés chez  
1478 un tiers (famille, proches), près d'un quart sont logés ou hébergés par des institutions (FJT, hôtels,  
1479 résidences sociales), et un tiers ont accédé à un autre logement (très majoritairement dans le parc  
1480 privé). Selon l'enquête nationale sur les sans domicile, réalisée conjointement par l'Insee et l'Ined en  
1481 2012, 23 % des personnes sans-abris ont eu un parcours ASE (32 % parmi les jeunes de moins de 25  
1482 ans). Cette proportion est particulièrement alarmante lorsqu'on sait que les jeunes mineurs ayant  
1483 bénéficié d'une mesure de protection de l'enfance représentent seulement 2 % de la population  
1484 générale des mineurs.

1485 Le manque de ressources financières suffisantes, le manque ou l'absence de soutien familial  
1486 notamment pour la question de la garantie, et la pression mise sur la sortie rapide des dispositifs de  
1487 protection constituent des obstacles dans l'accès au logement.

---

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



1488 Alors que l'âge de décohabitation moyen en population générale est de 23,4 ans, les jeunes bénéficiant  
 1489 d'une mesure de la protection de l'enfance sont « forcés » à une indépendance financière rapide avant  
 1490 leurs 21 ans, nécessitant à la fois un premier emploi et un logement.

1491

1492 « Je vis au FJT depuis 2 ans et je suis accompagné par l'ASE depuis 3 ans. Avant le FJT, j'étais dans un  
 1493 foyer de l'ASE à Montfermeil, à deux heures de transport de mon école qui était à Garges-Lès-Gonesse !

1494 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  
 1495 majeur : ils pensaient que ce n'était pas moi qui avais écrit la lettre. J'ai dû aller appuyer ma demande, sinon  
 1496 je n'aurais pas obtenu mon CIM. Ma référente de l'ASE tenait vraiment à ce que j'ai ce contrat donc on a pris  
 1497 la voiture et on est allé au rendez-vous avec le conseiller [inspecteur de la circonscription des services de  
 1498 l'ASE], pour expliquer que c'est bien moi qui avais écrit la lettre.

1499 J'aime bien où je suis, je suis bien accompagné, j'aime bien les référents. Il y a des démarches que l'ALJT fait  
 1500 pour moi que je ne pourrais pas faire tout seul : les démarches sociales, de santé etc. On voit les référents  
 1501 environ une fois par semaine (ASE et/ou ALJT).

1502 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  
 1503 me disent que grâce à ce baccalauréat je vais pouvoir intégrer un BTS et faire des études, moi je ne savais  
 1504 pas ce que je voulais faire. Cette année je commence un BTS négociation technico-commerciale en  
 1505 alternance. J'ai hâte de la vie active.

1506 Avec le contrat jeune majeur j'ai le logement, les allocations (environ 450€/mois), l'accompagnement et le  
 1507 suivi psychologique que j'ai demandé à avoir [dans le cadre d'une convention avec le Conseil départemental  
 1508 et l'ALJT, le CD via son service de l'ASE prend en charge financièrement le logement et l'accompagnement].  
 1509 Avec l'ASE je ne paie pas mon logement car je ne suis pas encore en alternance. Quand je serai en alternance  
 1510 je paierai ma redevance mais j'aurai les APL, c'est toujours une sécurité. Je grandis, je grandis, et je ne sais  
 1511 pas ce que la vie me réserve, ça me stresse ! Le fait que je sois logé avec l'ALJT, ça m'apporte une sécurité  
 1512 au niveau du logement. Je suis bien ici, j'ai ma salle de sport, cette grande salle où nous sommes elle est  
 1513 bien. Je ne sais pas quelle taille fait mon logement, mais ça me va. Comme je suis grand, ils m'ont donné un  
 1514 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  
 1515 sécurité joue beaucoup.

1516 Quand je suis arrivé ici, j'étais timide, je ne connaissais personne mais je me suis accommodé grâce aux  
 1517 activités de l'ALJT. Je suis sportif, ça m'a aidé à faire des rencontres. Il faudrait faire plus d'activités qui  
 1518 renforcent le groupe. ».

1519

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

1520

1521 « Avant j'étais suivie par l'ASE. J'ai commencé à chercher un logement 1 an avant la fin de ma prise en  
 1522 charge. Et je n'ai signé que 8 jours avant mon anniversaire. ».

1523

**Jeune accompagné par la Fondation Apprentis d'Auteuil**

1524

1526 Depuis la loi relative à la protection des enfants, dite « loi Taquet » du 7 février 2022<sup>101</sup>, ces jeunes  
 1527 doivent être accompagnés, notamment dans le logement, jusqu'à 21 ans. L'évaluation de cette  
 1528 politique publique est en cours mais montre déjà des carences, les APJM étant dépendants de la  
 1529 volonté politique et des moyens alloués par chaque Département. Comme l'a montré ASDO conseil en  
 1530 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  
 1531 APJM sont distribués de manière trop inégale dans les territoires : durée de prise en charge, nombre  
 1532 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 ?

1533 Au-delà de l'accompagnement, les jeunes sortant de l'ASE sont intégrés depuis 2022 à la liste des  
1534 publics prioritaires pour l'accès au logement social. A ce stade, il n'est pas possible de disposer de  
1535 statistiques sur les entrées de ces jeunes dans le logement social, car le formulaire de demande de  
1536 logement social n'a évolué qu'en 2023. En revanche, on recense 10 000 demandes actives émanant de  
1537 ces publics. Des bailleurs ont initié des actions, notamment en partenariat avec les conseils  
1538 départementaux et des associations par le biais de dispositifs d'intermédiation locative. Cette question  
1539 est traitée de façon prioritaire dans le cadre de la réforme des politiques d'attribution. Afin de  
1540 répondre à cette priorisation, l'USH a signé une convention le 14 novembre 2024 avec l'AFPOLs, la  
1541 Banque des Territoires, l'Unhaj, l'Unclaj, Départements de France et le GIP Enfance Protégée pour  
1542 favoriser l'accès au logement de ces publics.

1543 Le COJ a publié un rapport sur l'insertion des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance  
1544 le 23 juin 2023<sup>105</sup>, et préconisait des mesures de sécurisation des parcours (financement et  
1545 accompagnement), d'anticipation de la majorité, et notamment le déploiement des résidences Habitat  
1546 Jeunes ou FJT qui peuvent accueillir jusqu'à 15 % de jeunes pris en charge par le Département ou la PJJ  
1547 parmi les publics qu'ils logent, ainsi que le déploiement de financements spécifiques pour les services  
1548 habitat jeunes afin d'informer et accompagner au mieux les jeunes protégés dès 17 ans.  
1549

1550 **» RECOMMANDATION 12 :** Mettre en place les recommandations du rapport de la commission insertion du  
1551 conseil d'orientation des politiques de jeunesse « Laissez-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et  
1552 professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance » :

- 1553 a. Renouveler l'enquête du nombre d'anciens enfants protégés qui ont connu un parcours de sans abris tous  
1554 les trois ans afin d'évaluer l'impact des actions entreprises sur leur insertion et notamment l'accès au logement  
1555 des jeunes majeurs.
- 1556 b. Mettre en place une observation de l'accès au logement des jeunes sortant de l'ASE, en mobilisant les ODPE,  
1557 les SIAO et l'USH.
- 1558 c. Anticiper le nombre de logements en fonction du nombre de jeunes sortant de l'ASE en lien avec les ODPE.
- 1559 d. Faciliter l'accès de ces jeunes aux Résidences Habitat Jeunes en développant l'offre dans les territoires.
- 1560 e. Développer une palette de solutions logement accessibles aux jeunes sortant de l'ASE proposant des  
1561 logements équipés avec charges incluses à bas coût en mobilisant des partenariats avec des Crous et des  
1562 bailleurs sociaux.
- 1563 f. Développer les solutions d'hébergement de type « appartement école » qui permettent de tester et développer  
1564 l'autonomie du jeune mineur et majeur, notamment ceux d'accueil familial dans un cadre sécurisé,  
1565 accompagné d'un technicien d'intervention sociale et familiale, et dans un cadre collectif ou individuel.
- 1566 g. Faire de la garantie Visale un droit opposable et informer les jeunes sortant de l'ASE, ainsi que l'ensemble des  
1567 bailleurs, de ce droit.
- 1568 h. Accorder une majoration et une stabilité de l'APL, comme pour les apprentis et les étudiants, au logement  
1569 pour les jeunes sortant de l'ASE jusqu'à 25 ans sans répercussion sur les autres prestations (CJM, CEJ, BCS).
- 1570 i. Mettre en place des ateliers logements dès 17 ans, effectués par des professionnels du logement jeunes, CLLAJ,  
1571 Services Habitat Jeunes, boutiques logements. Pour aller plus loin, proposer des séjours courts d'immersion de  
1572 jeunes de 17 ans en Résidences Habitat Jeunes, afin qu'ils expérimentent cette solution.
- 1573 j. Créer un site internet dédié aux jeunes sortant de l'ASE et à leurs éducateurs pour la mise en visibilité des  
1574 logements autonomes et semi autonomes. Ce site serait administré par un gestionnaire de l'ASE qui assurerait  
1575 également la mise en relation ainsi que la recherche de modes coopération inter-réseaux.
- 1576 k. Assurer une continuité de l'accompagnement des jeunes jusqu'à leur pleine autonomie.
- 1577 l. Encourager l'organisation de co-formations permettant la rencontre entre les professionnels de la protection  
1578 de l'enfance et de l'insertion au sens large (emploi, formation, orientation, logement, droit des étrangers,  
1579 information en santé, etc.) et des jeunes protégés.

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

1580 • Les jeunes étrangers

1581 Les mineurs non accompagnés (MNA) sont des jeunes arrivés sur le territoire français avant 18 ans et  
1582 protégés par les Départements dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance avec les mêmes obligations  
1583 que pour les jeunes nationaux en vertu de l'article 20 de la Convention internationale des droits de  
1584 l'enfant (CIDE)<sup>106</sup>. Or, des inégalités d'accès à l'accueil provisoire jeunes majeurs (APJM) marquent les  
1585 parcours de ces jeunes, notamment au moment du passage à la majorité, avec des difficultés pour  
1586 certains d'obtenir la régularisation administrative de leur situation (absence de régularisation pour  
1587 certains malgré un parcours d'insertion, délais préfectoraux très longs...).

1588 Les possibilités de régularisation diffèrent selon les situations (prise en charge ASE avant 15 ou 16 ans,  
1589 situation au regard de la formation et de l'emploi, etc.) et les pratiques des Préfectures sont diverses,  
1590 et parfois restrictives. Il serait donc nécessaire, comme le préconisait le COJ dans son rapport « Laissez-  
1591 nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de  
1592 protection de l'enfance » en 2023, de créer une commission d'enquête parlementaire ou du ministère  
1593 de l'intérieur sur les pratiques des préfetures en matière d'octroi des titres de séjours aux anciens  
1594 jeunes étrangers protégés.

1595 Concernant l'accès à l'APJM, l'article 44 de la loi « pour contrôler l'immigration, améliorer  
1596 l'intégration » du 26 janvier 2024<sup>107</sup> creuse encore les inégalités et soumet à la discrétion des  
1597 Départements l'accompagnement des jeunes majeurs sous obligation de quitter le territoire français  
1598 (OQTF), comme c'était déjà le cas pour les jeunes en conflit avec la loi. Cette disposition réécrit la loi  
1599 dite « Taquet » du 7 février 2022 qui systématisait l'accompagnement des jeunes majeurs âgés de 18  
1600 à 21 ans, suivis durant leur minorité par l'aide sociale à l'enfance et qui ne bénéficient pas de  
1601 ressources et d'un soutien familial suffisants.

1602 Jusque-là, la jurisprudence avait retenu que les Départements<sup>108</sup> étaient légalement tenus de  
1603 poursuivre la prise en charge des majeurs non accompagnés – y compris lorsqu'ils étaient soumis à  
1604 une OQTF. L'OQTF, comme toute décision administrative, doit toujours pouvoir faire l'objet d'un  
1605 recours. Il est même fréquent que les décisions d'OQTF soient annulées par les tribunaux  
1606 administratifs. Or, pour cela, les jeunes ont besoin de l'appui essentiel de celles et ceux qui les  
1607 accompagnent au quotidien.

1608 Cet article 44 provoque donc des ruptures de parcours pour des jeunes qui peuvent désormais se  
1609 retrouver à la rue, sans solution d'accompagnement, alors que, in fine, 93 % des demandes de titre de  
1610 séjour pour les anciens MNA reçoivent une réponse positive<sup>109</sup>.

1611 L'application de cette mesure fait l'objet de débats, puisque l'article L225-5 du Code de l'Action sociale  
1612 et des Familles stipule : « Peuvent également être pris en charge à titre temporaire, par le service de  
1613 l'aide sociale à l'enfance, les mineurs émancipés et les majeurs âgés de moins de vingt-et-un ans qui  
1614 ne bénéficient pas de ressources ou d'un soutien familial suffisants ». La prise en charge des jeunes  
1615 sous OQTF est donc possible, à la discrétion des Départements.

1616 **» RECOMMANDATION 13** : Faciliter la régularisation des jeunes étrangers ayant été suivis par l'aide sociale à  
1617 l'enfance et leur permettre de continuer de bénéficier de l'accueil provisoire jeune majeur (APJM), même  
1618 lorsqu'une OQTF a été prononcée, afin de continuer leur parcours logement et d'insertion (alors même qu'ils  
1619 sont régularisés dans 93 % des cas).  
1620

<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.](#)

1621 Par ailleurs, les propriétaires sont peu enclins à les accepter comme locataires en raison des titres de  
1622 séjour (souvent temporaires), de leurs contrats de travail courts, de l'absence de parents pouvant se  
1623 porter caution, etc. Dans certains territoires, les jeunes ayant des titres de séjour « travailleur  
1624 temporaire » peuvent se voir refuser la Garantie Visale (voir recommandation 6).  
1625  
1626

1627 « On fait face à la discrimination. Surtout pour les personnes étrangères avec une carte de  
1628 séjour ».

1629 « Il y a aussi de la discrimination liée au genre. Des propriétaires ne veulent que des femmes.  
1630 Ou les propriétaires ne veulent que des couples et refusent les célibataires ».

1631 « Il y a de la discrimination liée aux origines, au nom ».

1632  
1633  
1634 Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

1635

1636

1637 • Les jeunes sortant de détention, jeunes sous main de justice

1638 Pour l'ensemble des jeunes suivis par la direction de la protection judiciaire de la jeunesse (DPJJ) et la  
1639 direction de l'Administration pénitentiaire (DAP) (voir encadré en page suivante), l'accès à un logement  
1640 est un élément fort pour lutter contre la récidive et pour garantir une insertion sociale et  
1641 professionnelle pérenne. Le logement constitue indéniablement un levier d'accès à l'autonomie  
1642 indispensable pour ces jeunes majeurs ou proches de le devenir. En effet, pour une part d'entre eux,  
1643 le retour au domicile familial n'est pas possible : violence intrafamiliale, précarité des parents, etc.

1644 Parmi les jeunes pris en charge par la protection judiciaire de la jeunesse (PJJ), certains bénéficient de  
1645 mesures de placement dans un hébergement collectif ou individuel (studio, foyer jeunes travailleurs  
1646 ou famille d'accueil) : en 2023, ces mesures ont touché 5377 jeunes (5010 mineurs et 492 majeurs),  
1647 soit 3,9 % de la totalité des jeunes suivis. Le dispositif d'hébergement individualisé, qui concerne très  
1648 peu de jeunes (1 %), mérite d'être élargi.

1649 A l'approche de la majorité, les jeunes sous main de justice, tout comme la population générale, sont  
1650 confrontés à une offre de logement insuffisante, corrélée à une saturation des dispositifs.

1651 Par exemple, l'offre en FJT est particulièrement limitée pour les jeunes sous main de justice qui se  
1652 retrouvent en concurrence avec le public de l'ASE. En effet, dans le cadre de conventions signées avec  
1653 les services de l'ASE du Département ou ceux de la PJJ, les FJT peuvent réserver une partie de leurs  
1654 logements (via des conventions locales) et prendre en charge l'accompagnement socio-éducatif (via le  
1655 versement d'une subvention ou d'un prix de journée) pour ces publics concernés. Toutefois, afin de  
1656 garantir un équilibre des publics accueillis, la proportion de jeunes accueillis dans le cadre de  
1657 conventionnements ne peut pas dépasser 15 % de la capacité d'accueil totale du FJT<sup>110</sup>. Les jeunes de  
1658 la PJJ, en conflit avec la loi, peuvent susciter des réticences. De ce fait, l'accueil des jeunes de l'ASE sera  
1659 souvent privilégié à celui des jeunes suivis par la PJJ.

1660 En outre, l'accueil dans certains FJT est peu adapté pour les mineurs nécessitant un encadrement  
1661 important (faible encadrement de nuit, enjeu de la présence d'un gardien) alors que les publics pris en

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

1662 charge par la PJJ sont majoritairement mineurs (86,5 % en 2023). Des conventions existent à l'échelle  
1663 locale entre la PJJ et le réseau Habitat Jeunes afin de faciliter et sécuriser l'accueil de jeunes suivis par  
1664 la PJJ. Au-delà des seuls FJT, peu d'acteurs acceptent d'accueillir des mineurs presque majeurs, même  
1665 en voie d'insertion.

1666 **» RECOMMANDATION 14** : Développer l'offre de placement des jeunes sous main de justice à l'approche de la  
1667 majorité, avec des résidences habitats jeunes/ foyers jeunes travailleurs, intermédiation locative, etc. dans le  
1668 cadre de conventions partenariales.

1669

1670 **Encadré 12 : L'accompagnement proposé par le ministère de la Justice**

1671 Les jeunes sous main de justice (mineurs et jeunes majeurs) cumulent des difficultés d'ordre social, familial et économique  
1672 qui nécessitent un accompagnement individualisé de la part des professionnels de la direction de la protection judiciaire  
1673 de la jeunesse (DPJJ) et de la direction de l'Administration pénitentiaire (DAP).

1674

1675 **► L'accompagnement par la Protection Judiciaire de la Jeunesse (PJJ)**

1676 Sur la base d'une décision judiciaire, la DPJJ dispose de réponses variées et complémentaires. Un accompagnement adapté  
1677 au profil et aux besoins de chaque jeune est recherché :

1678 - Suivi au sein de l'environnement familial (unité éducative de milieu ouvert : UEMO) ;

1679 - Intégration d'un accueil de jour spécifique ;

1680 - Mesures de placement afin de lui apporter un cadre contenant et protecteur.

1681 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  
1682 population générale de 0 à 19 ans. Pour mémoire, la DPJJ est compétente pour accompagner les jeunes jusqu'aux 21 ans  
1683 du jeune : en 2023, 13,5 % des jeunes suivis par la PJJ sont majeurs.

1684 Les modalités de placement par la PJJ sont diversifiées :

1685 - Hébergement collectif ou individuel (studio, foyer jeunes travailleurs ou famille d'accueil). En 2023, 5377 jeunes de la DPJJ  
1686 (5010 mineurs et 492 majeurs) ont été placés dans un hébergement collectif ou individualisé, soit 3,9 % de la totalité des  
1687 jeunes suivis ;

1688 - Dispositifs de placement collectif plus ou moins contraignants : Unité éducative d'hébergement collectif (UEHC) et Centre  
1689 éducatif renforcé (CER) ou centre éducatif fermé (CEF). Les CEF représentent une alternative à l'incarcération pour les  
1690 mineurs les plus ancrés dans la délinquance et se caractérisent à ce titre par des mesures de contrôle et de surveillance  
1691 accrues.  
1692

1693 **► L'accompagnement par l'administration pénitentiaire (DAP)**

1694 En ce qui concerne les jeunes majeurs en errance suivis par les services pénitentiaires d'insertion et de probation (SPIP) de  
1695 la DAP, qu'il s'agisse des suivis en milieu ouvert ou des personnes détenues préparant leur sortie, ils relèvent des mêmes  
1696 mécanismes de recherche d'hébergement que l'ensemble du public suivi par les SPIP.

1697 En théorie, le public en errance suivi par la Justice, anciennement détenu ou non, bénéficie des mêmes possibilités que  
1698 toute autre personne en errance. Il peut faire une demande d'hébergement ou logement soit auprès du SIAO via des  
1699 professionnels de droit commun, soit auprès des professionnels du SPIP (en fonction des habilitations départementales de  
1700 chaque SPIP). La circulaire Justice/Logement du 1<sup>er</sup> mars 2010 demandait aux préfets d'associer les SPIP aux plans d'accès  
1701 au logement afin que le public sous main de justice ne soit pas oublié. La circulaire Justice/Logement du 13 mai 2016  
1702 appelait à la signature de conventions SPIP/SIAO dans ce même objectif. Néanmoins, très tôt, avant même la création des  
1703 SIAO en 2010, l'idée de prévoir des places spécifiques pour ce public est apparue : certains centres d'hébergement se  
1704 spécialisaient dans l'accueil du public « sortant de prison », généralement concerné par des longues peines et désocialisé.  
1705 Après 2010, ces places sont devenues « fléchées Justice » pour les SIAO qui y orientent les seuls publics condamnés,  
1706 conformément à l'identité professionnelle des travailleurs sociaux de ces structures.  
1707

1708 **Source** : Ministère de la Justice

1709 L'anticipation des fins de placement à la majorité est complexe car les demandes auprès des SIAO ne  
1710 sont pas recevables avant la majorité, et ce, même si l'absence de logement après la majorité est déjà  
1711 connue, notamment pour les fins de placement.

1712 L'expérimentation des baux glissants réalisée par Action logement pourrait être utilement déployée  
1713 au titre des publics sous main de justice, notamment pour maintenir le jeune dans son logement loué  
1714 à son profit par le service de la PJJ, à la suite du placement judiciaire.

1715 **» RECOMMANDATION 15 : En cas d'intermédiation ou de gestion locative (IML), systématiser les baux glissants**  
1716 **pour les jeunes faisant l'objet d'une mesure judiciaire.**

1717

1718 Aussi, faute de relais dans le droit commun, certaines prises en charge judiciaires sont maintenues  
1719 après la majorité pour éviter qu'un jeune ne se retrouve à la rue. Sans pouvoir mesurer précisément  
1720 le nombre de ces jeunes, on note une surreprésentation des jeunes majeurs accueillis dans les  
1721 hébergements individualisés de la PJJ (FJT conventionné, studio, familles d'accueil) : ils ont représenté  
1722 22,4 % de l'ensemble des bénéficiaires en 2023.

1723 Une difficulté se présente également pour le public Justice en errance<sup>111</sup>. Si des places d'hébergement  
1724 sont fléchées « Justice » depuis 2010 (voir encadré ci-dessus), elles n'existent pas de façon équitable  
1725 sur l'ensemble du territoire national, mettant en difficulté les SPIP et leur public dans les départements  
1726 où ne se trouvaient pas historiquement de CHRS pour sortants de prison. Par ailleurs, ces places créent  
1727 un systématisme qui incite les SIAO à ne pas envoyer le public Justice sur d'autres places  
1728 d'hébergement, notamment lorsque le profil de la personne en errance correspondrait à un autre type  
1729 de structure d'accueil (spécialisé pour femmes, personnes accompagnées d'un animal, personnes  
1730 handicapées, etc.) ou lorsque les places fléchées ne sont plus assez nombreuses (ce qui est très  
1731 fréquent, les peines de milieu ouvert pouvant accentuer l'errance par des pertes de revenu ou des  
1732 interdictions de territoires ou de fréquentations familiales). Enfin, la définition de « public Justice » est  
1733 floue : tous les sortants de prison peuvent correspondre à ce critère, alors même que nombre de  
1734 sortants de prison n'ont pas de peine complémentaire en milieu ouvert et ne sont donc pas suivis par  
1735 le SPIP qui ne peut les orienter via le SIAO.

1736 Il convient également de noter que les jeunes condamnés sont rarement dirigés vers des centres  
1737 destinés au public jeune généraliste. Ils sont de ce fait généralement orientés vers les mêmes  
1738 structures que les condamnés plus âgés. Cette tendance comporte plusieurs limites : les centres  
1739 traditionnellement habitués à un public sortant de prison âgé peuvent être réticents à accueillir des  
1740 jeunes ; les jeunes n'ayant qu'une faible expérience du monde carcéral peuvent se retrouver au  
1741 contact de condamnés au long parcours pénal sur des structures collectives, leur donnant un exemple  
1742 parfois peu enviable à suivre ; les jeunes condamnés se retrouveront donc ensemble sans bénéficier  
1743 d'une mixité avec des jeunes en errance sans lien avec la Justice, là encore au détriment d'un certain  
1744 retour au droit commun bienvenu en termes d'insertion sociale.

1745 Cette tendance à orienter le public « Justice », peu importe son âge, vers les mêmes structures, est  
1746 renforcée par les peines aménagées en centres d'accueil partenaires de l'administration pénitentiaire  
1747 (placement à l'extérieur, bracelets électroniques). Ces structures, accueillant en général à la fois des  
1748 personnes occupant des places pour public sous aménagement de peine et des places en SIAO, rendent

---

<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.

1749 très logique le passage de l'une à l'autre en fin de peine aménagée. En revanche, cela peut inciter la  
1750 Dihal à moins considérer à terme ces places comme relevant de sa compétence (puisque pouvant  
1751 bénéficier à des aménagements de peine prononcés par le juge et ne relevant pas des orientations  
1752 SIAO), renforçant encore l'hyperspécialisation des structures fléchées « Justice » au détriment de la  
1753 mixité et n'étant pas de bon augure pour la pérennité financière de ces structures si à terme leurs  
1754 financements Dihal s'amenuisaient pour cette raison.

1755 Enfin, hormis les problématiques d'offres, d'autres freins sont identifiés par la DPJJ et la DAP au sujet  
1756 de l'accès des jeunes sous main de justice à un logement autonome, comme par exemple :

- 1757 - L'insuffisance des revenus des jeunes pour des signatures de bail, prise à caution et versement  
1758 de dépôt de garantie ;
- 1759 - Un besoin d'être accompagnés dans les démarches administratives (titre de séjour, APL, etc.)  
1760 et de gestion de la vie quotidienne (entretien du logement, gestion budgétaire, ...). Le lien avec  
1761 les comités locaux pour le logement autonome des jeunes ou avec les services habitat jeune  
1762 n'est pas systématiquement fait ;
- 1763 - Une méconnaissance des différents dispositifs, aussi bien chez les jeunes que chez les  
1764 professionnels de la PJJ et des SPIP, variant d'un territoire à l'autre.

1765

1766 **1.3.2- Des dispositifs spécifiques mis en place par l'Etat pour les jeunes à besoins complexes**

1767 L'Etat a développé des dispositifs d'accompagnement ciblés pour des jeunes en situation d'addiction,  
1768 ayant des problèmes de santé mentale ou en situation de handicap et d'autres pour des jeunes  
1769 éloignés de l'insertion professionnelle. Si ces dispositifs volontaristes ont eu des effets sur les parcours,  
1770 les problématiques de logements y sont parfois traitées à la marge avec un manque de moyen pour  
1771 l'accès et le maintien de ces jeunes dans un logement autonome, ce qui freine leur insertion.  
1772

1773 **Encadré 13 : Dispositifs soutenus par la Dihal à destination des jeunes en grande difficulté, en complément des autres**  
1774 **solutions existantes (hébergement, logement accompagné, actions d'accompagnement vers et dans le logement)**

1775 **Le programme « Un Chez soi d'abord Jeunes »**

1776 Le programme « Chez soi d'abord » a initié la politique Logement d'abord (« Housing First ») en France, au début des  
1777 années 2010. Il consiste à favoriser l'accès direct au logement de personnes sans-abri souffrant de troubles psychiatriques  
1778 sévères, en les faisant passer de la rue au logement, sans étape intermédiaire ni parcours en escalier. Ces dispositifs sont  
1779 des appartements de coordination thérapeutiques, financés par la Dihal et l'Assurance maladie.

1780 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  
1781 nécessairement vécu de passage à la rue mais qui sont en situation de précarité et qui présentent des prémices de troubles  
1782 psychiques. L'entrée dans la vie adulte constitue en effet une période charnière où les symptômes peuvent commencer à  
1783 se manifester. Une prise en charge précoce favorise l'insertion et l'adoption de pratiques orientées rétablissement en santé  
1784 mentale améliore le bien-être et la santé des jeunes. L'expérimentation menée sur deux sites de 55 places à Lille et à  
1785 Toulouse a été concluante (stabilité du logement, santé mentale, réduction de la consommation de substances  
1786 psychoactives, participation à l'éducation/emploi, coûts sociaux réduits) et les projets ont été pérennisés en 2023. Dans le  
1787 cadre du plan Logement d'abord 2, d'autres sites vont ouvrir, accolés à des Chez soi d'abord classiques. 6 sites sont  
1788 actuellement ouverts et 600 places sont prévues d'ici 2027.  
1789

1790 **Le programme « Accès au logement et à l'emploi des jeunes » (ALEJ)**

1791 Le programme Accès au logement et à l'emploi des jeunes (ALEJ) s'adresse aux jeunes en bidonville. Il s'appuie sur les  
1792 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  
1793 l'effet mobilisateur et stimulant du service civique pour garantir au jeune une continuité de parcours d'insertion, grâce à la  
1794 mobilisation des acteurs locaux de l'emploi, de la formation et du logement. Le programme est co-financé par la Dihal et  
1795 l'Agence du service civique.  
1796

1797 **Le programme « EMILE » (Engagés pour la Mobilité et l'Insertion par le Logement et l'Emploi)**

1798 Les jeunes peuvent également bénéficier du programme « EMILE » (Engagés pour la Mobilité et l'Insertion par le Logement  
1799 et l'Emploi), qui propose à des personnes sans domicile en Ile de France et en difficulté d'insertion professionnelle de  
1800 bénéficier d'un accompagnement conjoint Emploi – Logement dans un territoire d'accueil. 6 % des personnes installées en  
1801 2023 avaient entre 18 et 25 ans.  
1802

1803 **Le volet logement du contrat d'engagement jeunes – jeunes en rupture et les référents jeunes dans le SIAO**

1804 Le Contrat d'engagement – Jeunes en rupture comporte un volet sur l'accès au logement. En complément, la Dihal finance  
1805 80 référents jeunes en rupture dans les Services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), qui peuvent en particulier dans  
1806 les départements les moins urbains, s'adresser à tous les jeunes sans-abri et non aux seuls jeunes inscrits dans les contrats  
1807 engagement jeunes.  
1808

1809 **L'approche partenariale**

1810 La Dihal promeut par ailleurs les partenariats avec les autres acteurs de la santé, l'addictologie et l'insertion professionnelle,  
1811 comme le programme Premières Heures en Chantier (PHC) ou le Travail alternatif payé à la journée (TAPAJ), deux  
1812 programmes d'insertion professionnelle qui fonctionnent sur le même modèle, TAPAJ étant réservé aux jeunes avec des  
1813 comportements addictifs. Ces programmes constituent de grands appuis pour les professionnels des secteurs pour favoriser  
1814 l'accès à l'emploi.  
1815

1816 **Source :** Audition de Mathilde DEGLAIRE, de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal),  
1817 lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 mars 2024  
1818

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



1819 • [Les jeunes en situation d'addictions, ayant des problématiques fortes de santé mentale ou en](#)  
1820 [situation de handicap](#)

1821 Pour permettre l'accès au logement des jeunes présentant des addictions, il apparaît nécessaire de  
1822 renforcer le partenariat entre les secteurs de l'addictologie, du social, du médico-social et du sanitaire.  
1823 Le défaut d'articulation entre ces différents secteurs constitue aujourd'hui un frein dans  
1824 l'accompagnement global et notamment l'accès au logement des jeunes.

1825 Ces partenariats doivent également s'accompagner d'actions de formations et de sensibilisation sur la  
1826 question de la santé mentale et des addictions de tous les acteurs – notamment issus du secteur du  
1827 logement – afin de lever les représentations et les préjugés sur ce public. Cette stigmatisation et ces  
1828 préjugés sont facteurs de discrimination et sont un obstacle à la conduite de la politique du logement  
1829 d'abord.

1830 Des expérimentations telles que celles du « un chez soi d'abord jeune » (voir encadré 13) permettent  
1831 de répondre à la fois à la nécessité d'articulation entre tous les acteurs et aux actions sensibilisation et  
1832 de formation. Néanmoins, ces expérimentations ne sont aujourd'hui pas suffisantes et manquent de  
1833 moyens pour se décliner nationalement.

1834 L'évaluation du dispositif « Un chez soi d'abord jeunes » a mis en évidence les conséquences  
1835 particulièrement marquantes dans la durée d'une enfance marquée par la précarité sociale. Ainsi,  
1836 parmi les quatre grands profils de jeunes suivis dans l'expérimentation « Un Chez-soi d'abord Jeunes »  
1837 (4 profils types déterminés en fonction du parcours majoritaire dans l'enfance : « placement / ASE »,  
1838 « famille – addictions », « institutions psychiatriques », « précarité sociale, vie sans domicile  
1839 personnel »), les résultats positifs de l'accompagnement semblent relativement moindres ou moins  
1840 stables dans la durée pour les jeunes ayant connu la rue ou des parcours marqués par la grande  
1841 précarité pendant l'enfance, notamment du fait d'incarcérations liées à des récidives. Le point  
1842 commun entre ces quatre parcours est l'exposition importante à des expériences potentiellement  
1843 traumatiques dans l'enfance (Adverse Childhood Experiences - ACE) : 95,7 % indiquent avoir vécu au  
1844 moins une ACE et 67 % au moins quatre sur les dix du questionnaire correspondant). Il a été montré  
1845 que l'exposition à ces situations avaient des conséquences de long terme à l'âge adulte. Ces résultats  
1846 plaident pour une intervention précoce pour ces jeunes, notamment ceux présentant des troubles  
1847 psychiques, et questionne les préjugés qui peuvent peser sur les jeunes les plus vulnérables.

1848 ►► **RECOMMANDATION 16** : Au regard de l'évolution croissante des problématiques de santé mentale chez les  
1849 jeunes, développer le « chez soi d'abord Jeune » pour atteindre les 600 places prévues d'ici 2027 ; systématiser  
1850 la possibilité d'interventions des équipes mobiles psychiatriques (EMPP, etc.) dans toutes les résidences sociales.

1851

1852

1853 • [Les jeunes suivis dans le cadre d'un contrat d'engagement jeune ou dans le volet « jeunes en](#)  
1854 [rupture » du contrat d'engagement jeune](#)

1855 Le contrat d'engagement jeune : l'impasse de l'accès au logement

1856 L'Etat a mis en place le contrat d'engagement jeune (CEJ) en 2022. Il a pris la place de la garantie jeunes  
1857 et est proposé tant par les missions locales que par France travail. Ce dispositif qui permet un  
1858 accompagnement de 15h à 20h par semaine donne droit à une allocation de 552€ mensuel, en dessous  
1859 du RSA socle qui est de 635,70 € mensuel.

1860 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  
1861 pas d'accéder systématiquement au logement pour plusieurs raisons :

- 1862 - La durée du dispositif est de six mois renouvelable deux fois sous conditions ; pour beaucoup  
1863 de bailleurs, cette allocation n'est pas considérée comme une ressource stable
- 1864 - Le montant de l'allocation ne permet souvent pas de bénéficier de la garantie Visale. En effet,  
1865 pour y accéder, les jeunes ne doivent pas présenter un taux d'effort supérieur à 50 %. Il faut  
1866 donc que le loyer soit inférieur à 276 € mensuel.
- 1867 - Depuis la réforme des aides au logement mise en place en 2021 (voir plus haut), les jeunes en  
1868 CEJ peuvent ne pas systématiquement bénéficier de cette aide, puisque les ressources des  
1869 12 derniers mois sont alors prises en compte : l'effet de lissage masque le niveau de ressources  
1870 mensuel réel.

1871 **» RECOMMANDATION 17** : Augmenter le montant de l'allocation CEJ en y intégrant un forfait logement et en  
1872 allongeant sa durée afin que les bailleurs considèrent cette allocation comme une ressource stable.  
1873

1874 **» RECOMMANDATION 18** : Faciliter l'accès à VISALE pour les jeunes en CEJ en modifiant les modalités  
1875 d'appréciation de leurs ressources, comme pour le public étudiant.

1876 *NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités d'attribution*  
1877 *sont définis par les partenaires sociaux.*

1878

1879 Le volet jeune en rupture du contrat d'engagement jeunes : des espoirs dans l'accompagnement mais  
1880 une fin programmée

1881 Afin de faciliter l'accès des jeunes éloignés de l'emploi au CEJ, le Gouvernement a lancé fin avril 2022  
1882 un appel à projets spécifique à destination des « jeunes en rupture ». Ce volet a été créé pour lever les  
1883 freins sociaux des jeunes à leur insertion et aller vers les jeunes éloignés de l'emploi. Il participe, à ce  
1884 titre, à favoriser leur accès au logement via deux volets : la création de référents jeunes en rupture au  
1885 sein des SIAO (voir encadré 13) et le lancement d'appels à projets au niveau local à destination de  
1886 consortiums qui devaient travailler sur trois freins : la mobilité, la santé et le logement pour lequel  
1887 l'Etat a abondé à hauteur de 10 millions d'euro par an sur deux ans.

1888 La disparition programmée du CEJ-JR est entérinée par les nouveaux appels à manifestation d'intérêt  
1889 (AMI), issus de l'article 7 de la loi pour le plein emploi et du décret du 24 juin 2024 relatif aux  
1890 organismes chargés du repérage et de l'accompagnement (O2R)<sup>113</sup>. En effet, les structures qui sont ou  
1891 seront retenues par les AMI concernent des opérateurs proposant des activités pour le repérage, la  
1892 remobilisation et l'accompagnement des personnes les plus éloignées de l'emploi, à savoir les missions  
1893 déjà portées dans le cadre du CEJ-JR pour les publics jeunes. La DGEFP, confirmant qu'il n'y aura pas  
1894 de nouvelle vague d'appels à projet sur le CEJ-JR, précise que les projets CEJ-JR se poursuivent jusqu'à  
1895 la date prévue par la convention, et que les porteurs de projet CEJ-JR pourront candidater dans le cadre  
1896 du nouveau dispositif O2R pour poursuivre leurs actions.

1897 Si l'inscription dans le droit commun des missions de repérage et de l'accompagnement spécifique du  
1898 public le plus éloigné de l'emploi est certes bienvenue et si les 76 ETP « référents jeunes en rupture »  
1899 au sein des SIAO sont maintenus, cette nouvelle offre 2R ne garantit toutefois pas aux acteurs du CEJ-JR

---

<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.

1900 les moyens de leurs actions, notamment en termes d'accompagnement vers et dans le logement des  
1901 jeunes les plus vulnérables.

1902 Le COJ et le CNH s'inquiètent de l'absence de fléchage de crédits, pour des actions menées par des  
1903 associations spécialisées, visant à sécuriser le logement des jeunes dans les parcours d'insertion sociale  
1904 et professionnelle. Ce changement risque de mettre à mal les financements de ces structures et de  
1905 créer des ruptures de lien et d'accompagnement des jeunes en difficulté pour qui des solutions  
1906 d'hébergement et de logement avaient été trouvées.

1907

1908 **Encadré 14 : Le volet jeune en rupture du CEJ (« CEJ-JR ») : un accompagnement adapté aux jeunes les plus vulnérables**  
1909 **avec des moyens dédiés à l'accès au logement, néanmoins destiné à être supprimé**

1910 Dans le cadre du CEJ-JR, la Dihal a proposé au sein des volets « logement » des crédits pour créer des fonds de maintien ou  
1911 d'accès au logement, dans une logique de subsidiarité avec le droit commun. Ce dispositif de soutien permet ainsi de créer  
1912 un lien de confiance avec les jeunes, de l'accompagner dans le logement tout en mettant en œuvre un filet de sécurité le  
1913 cas échéant.

1914 Les associations porteuses du CEJ-JR proposent ainsi aux jeunes les plus vulnérables un hébergement adossé à un  
1915 accompagnement individuel renforcé et des actions de remobilisation permettant une insertion sociale et professionnelle  
1916 pérenne.

1917 **Illustration de deux parcours de jeunes accompagnés dans le cadre du CEJ-JR :**

1918 🗣️ **Joachim (prénom d'emprunt), 22 ans**

1919 En 2017, alors âgé de 15 ans, il arrive seul en France depuis la Guinée, en pleine nuit. Très rapidement il est accompagné  
1920 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  
1921 en 2019. Après quelques « galères », il obtient un titre de séjour. A 21 ans, il est toujours confronté à des difficultés de  
1922 papier et signe un Contrat Jeune Majeur qui sera prolongé de 6 mois. En avril 2023, il est régularisé. En parallèle, il obtient  
1923 un CAP puis un Bac professionnel « plomberie chauffagiste ».

1924 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 :

- 1925 - Un logement : il est hébergé dans un studio.
- 1926 - Une aide à la recherche d'emploi : les ateliers « recherche d'emploi » lui sont particulièrement utiles.
- 1927 - Une sociabilité et des divertissements : il vient aussi pour se distraire et voir du monde.
- 1928 - Un soutien des accompagnants : il souligne la gentillesse et l'ouverture d'esprit des équipes.
- 1929 - Une source de revenu.

1930 Cette situation illustre la politique du logement d'abord : le CEJ JR a ouvert à la possibilité à ce jeune d'accéder à un  
1931 logement avant et en parallèle des démarches d'insertion sociale et professionnelle. C'est par cet accès au logement que  
1932 son parcours a pu être serein, sans rupture et qu'il a pu se concentrer sur ses études et sa formation.

1933 🗣️ **Louise (prénom d'emprunt), 20 ans**

1934 Jeune accueillie à l'ASE jusqu'à ses 18 ans, retournée par la suite vivre au domicile parental où elle subit des violences. Elle  
1935 le quitte et est hébergée quelques semaines en hôtel avant de rencontrer l'association porteuse du projet CEJ JR qui lui  
1936 permet dans un premier temps d'accéder à un logement. [...]

1937 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 :

- 1938 - Un logement : elle est hébergée en résidence jeunes puis en appartement autonome depuis aout 2023.
- 1939 - Un suivi médical : l'association l'a mise en lien avec un médecin généraliste qui a accepté d'être son médecin traitant.
- 1940 - Une sociabilité : elle suit de nombreuses activités ludiques avec l'association porteuse du CEJJR et ses partenaires. Elle  
1941 apprécie le contact social avec les autres personnes qui suivent les activités proposées (d'autres jeunes en CEJ-JR mais aussi  
1942 des personnes plus âgées qui sont suivies par ailleurs par le porteur associatif) : « Même des activités débiles, de jeux de  
1943 société, des cache-cache, tu as l'impression d'être gosse mais c'est cool. On fait des soirées à thème aussi ».
- 1944 - Une écoute et un soutien moral, nécessaires à sa remobilisation en amont d'un parcours d'insertion.

1945  
1946

Source : Fédération des acteurs de la Solidarité

### 1947 1.3.3.- Le Logement d'abord : une politique qui apporte des réponses à des mal-logés

1948 La politique du Logement d'Abord (voir encadré ci-après) s'est construite sur le principe fondateur de  
 1949 faire de l'accès au logement, le préalable pour les personnes en situation de mal logement ou sans  
 1950 abris et cesser la logique de l'escalier en multipliant les étapes hébergement d'urgence/hébergement  
 1951 d'insertion/logement d'insertion/logement...

1952 De ce fait, cette politique propose dans sa première phase une approche déclinée localement avec des  
 1953 collectivités désignées comme « territoires de mise en œuvre accélérée ».

1954 Plus de quarante collectivités territoriales (métropoles, communes et conseils départementaux) ont  
 1955 contractualisé avec l'Etat dans ce cadre et mis en place des actions cofinancées. Une quinzaine d'entre  
 1956 elles ont développé des programmes spécifiques pour l'accès au logement des jeunes. Ainsi, les  
 1957 métropoles de Lyon, Grenoble ou Lille ont pu mettre en œuvre des dispositifs proposant différents  
 1958 volets d'accompagnement et souvent combinés avec un fonds de sécurité pour prévenir les ruptures.

1959 Le pilotage national comprend également de nombreuses mesures qui ont des impacts positifs sur le  
 1960 logement des jeunes : sur les SIAO (voir partie 3.2.2), sur un Chez Soi d'Abord Jeunes (voir partie 1.3.2),  
 1961 sur les résidences sociales et FJT, sur l'IML, etc. (voir partie 2.2.3).

1962 Le volet 2 de la politique du Logement d'Abord annoncé en juin 2023 prévoit la production dans les  
 1963 cinq prochaines années de 25 000 logements en résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs  
 1964 (voir parties 2.1.3 et 3.1.1). Ces objectifs ont été déclinés dans chaque région par une instruction<sup>114</sup> de  
 1965 l'Etat en date du 5 septembre 2023.

1966 Toutefois, l'absence de ressources pour les jeunes en précarité avant 25 ans, évoquée précédemment,  
 1967 peut constituer un frein au développement de cette politique.  
 1968

#### 1969 **Encadré 15 : La politique du Logement d'abord**

1970 Développée dans les années 1980 en Amérique du Nord, l'approche « Housing first » propose une nouvelle vision de la  
 1971 résorption du sans-abrisme, en particulier pour les personnes souffrant de troubles psychiques. Cette approche s'articule  
 1972 autour de deux fondamentaux : l'accès direct à un logement choisi et à l'opportunité d'un accompagnement médico-social  
 1973 intensif, dans le respect des souhaits de la personne. Cette nouvelle approche place la personne au centre de son parcours,  
 1974 en s'appuyant sur ses forces, ses choix et ses compétences. Elle tend à rompre durablement avec l'approche antérieure  
 1975 dite « en escalier », reposant sur une prétendue "capacité à habiter", visant à échelonner le parcours de la personne par le  
 1976 passage par différents dispositifs comme préalable à l'accès au logement autonome, ou d'exiger des contreparties avant  
 1977 l'accès au logement (prise d'un traitement, abstinence...). Ces principes ont été déclinés pour les jeunes sous le nom  
 1978 d' « Housing First For Youth »

1979 Cette philosophie arrive progressivement dans les politiques publiques françaises, à travers notamment l'expérimentation  
 1980 d'« Un chez-soi d'abord » (2011-2016), et plus largement depuis le lancement du premier plan quinquennal pour le  
 1981 Logement d'abord et la lutte contre le sans abris en septembre 2017, pilotée par la Direction Interministérielle à  
 1982 l'Hébergement et à l'Accès au Logement (Dihal). A son issue et au regard des bilans positifs, un second plan quinquennal  
 1983 est adopté en 2023.

1984 Le changement de paradigme est donc important et amène à repenser le travail social en France, dans une optique de  
 1985 reconnaissance de la capacité des personnes à choisir leur prise en charge et leur accompagnement. Ce changement  
 1986 implique également la présentation d'un panel diversifié de dispositifs, pouvant s'adapter aux personnes et à leurs besoins.

1987 L'offre tend alors aujourd'hui à se personnaliser, en donnant toute la place aux souhaits d'habitat de la personne, de  
 1988 l'accompagner à y accéder et à s'y maintenir.  
 1989

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

1990

## 2<sup>ème</sup> partie - Un manque d'offre adaptée aux jeunes

1991 Si les jeunes manquent de ressources pour accéder au logement, l'offre proposée en face est  
 1992 insuffisante pour répondre aux besoins. Les jeunes se logent où ils le peuvent, en fonction des moyens  
 1993 financiers et des relais d'informations dont ils disposent. La pénurie de logements impacte directement  
 1994 les jeunes (en particulier, le déficit de petits logements, accessibles financièrement, à proximité des  
 1995 bassins d'emploi). Cette offre généraliste est insuffisante en volume, de même que l'offre dédiée.  
 1996 L'information pour trouver cette offre dédiée n'est pas toujours accessible. Enfin, les jeunes dans  
 1997 leur diversité n'ont pas les mêmes besoins et l'offre d'accompagnement ne semble pas suffisante pour  
 1998 permettre une insertion pluridimensionnelle.

1999

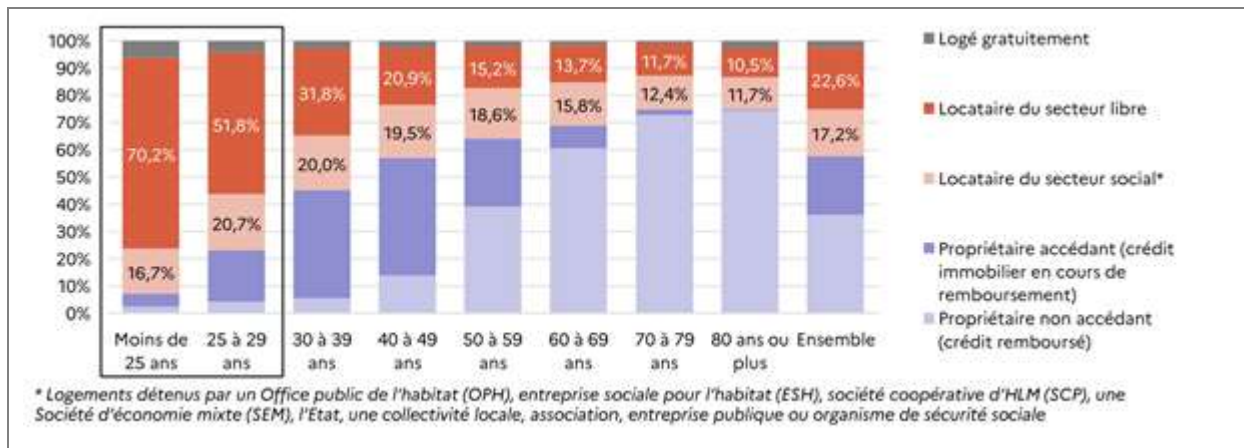
### 2000 2.1- Un manque d'offre de logements dédiés aux jeunes

2001 Comme indiqué précédemment, les jeunes Français quittent le domicile parental en moyenne à  
 2002 23,4 ans. La moitié des jeunes de 15 à 29 ans sont décohabitants (ne vivent ni chez leurs parents ou un  
 2003 membre de la famille), soit 6,2 millions de jeunes.

2004 Ils vivent principalement dans le parc privé pour 70,2 % des moins de 25 ans et 51,8 % des 25-29 ans  
 2005 contre 22,6 % pour l'ensemble de la population. Ils sont 16,7 % pour les moins de 25 ans à occuper un  
 2006 logement social contre 17,2 % pour le reste de la population.

2007

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



Source : DHUP

2008

2009

2010

2011 L'offre dédiée aux jeunes existe pourtant, mais le nombre de places est extrêmement limité au vu de  
 2012 la demande : 50 765 places proposées par les FJT, autour de 11 555 places pour les résidences sociales  
 2013 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  
 2014 loi Elan<sup>117</sup> (voir page 84). L'offre dédiée semble très réduite et seuls 5 % des jeunes sont propriétaires  
 2015 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. \(2022\). Evaluation 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

2016 **2.1.1- Le parc privé : une surreprésentation des jeunes**

2017 Les jeunes se logent donc où ils peuvent, souvent dans le parc privé qui, comparativement à l'ensemble  
 2018 des parcs de logement est le plus cher, avec par ailleurs un nombre de passoires énergétiques plus  
 2019 important que dans le parc social : 18,5 % des logements dans le parc locatif privé sont considérés  
 2020 comme des passoires énergétiques (étiquette F ou G) contre 8,1 % des logements dans le parc social<sup>118</sup>.  
 2021

2022 • **Les jeunes confrontés à un prix des loyers de plus en plus important dans le parc privé**

2023 Les loyers dans le parc privé sont plus élevés que dans le parc social à la relocation. A titre d'exemple,  
 2024 dans les zones les plus tendues, les zones A bis comme Paris ou le centre de Marseille<sup>119</sup>, le loyer moyen  
 2025 au m<sup>2</sup> pour un appartement est deux fois plus élevé dans le parc privé que dans le parc social. Dans les  
 2026 zones tendues, les zones A comme la petite couronne, Nantes, Rennes, Lille ou Bordeaux, le loyer  
 2027 moyen est 50 % plus élevé<sup>120</sup>. Ces bassins d'emploi qui accueillent beaucoup de jeunes pour lesquels  
 2028 ces loyers peuvent être des freins à la continuité de leurs formations ou leur insertion professionnelle.  
 2029 Ces écarts de loyers sont similaires mais un peu moins élevés sur les nouvelles mises en service de  
 2030 logement, donc sur le logement neuf.

2031 **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.*

2032 *Source : RPLS, ENL 2013, Estimation UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE)*  
 2033 *à partir des données SeLoger, 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.](#)

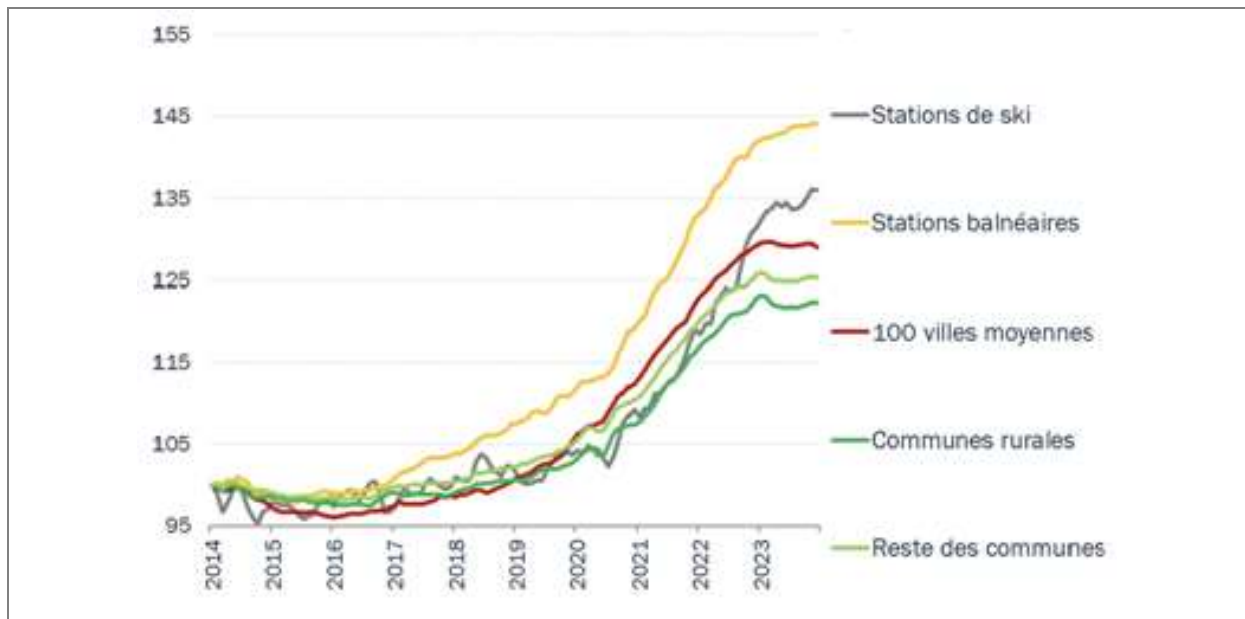
2034 Par ailleurs, si la création des habitations à bon marché (HBM) devenues habitation à loyer modéré  
2035 répondait à une logique d'accèsion au logement à moindre coût, la part de la dépense des ménages  
2036 locataires du privé dans leur loyer est passé de 14 % dans les années 1970 à 34 % au milieu des années  
2037 2010<sup>121</sup>.

2038 Si l'on prend l'évolution des prix sur les dix dernières années, le constat est encore plus frappant : les  
2039 prix ont partout augmenté de plus de 20 % et c'est autour de 30 % dans les villes moyennes<sup>122</sup>.  
2040 L'évolution des prix des loyers est consécutive d'une offre insuffisante dans les secteurs en tension.

2041

2042

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



2043

2044

Source : FNAIM

2045

2046 Une expérimentation est en cours, dans le cadre de la loi Elan, sur l'encadrement des loyers dans les  
2047 zones tendues (voir encadré ci-après) et prendra fin en novembre 2026.

2048 Si ce dispositif vise à freiner l'augmentation des loyers, certains reconnaissent qu'il n'est pas suffisant  
2049 pour garantir des loyers adaptés aux ressources des jeunes précaires, à savoir des loyers (bien)  
2050 inférieurs aux prix du marché ; d'autres précisent que ce dispositif risque de dissuader les bailleurs  
2051 privés et qu'un encadrement généralisé des loyers pourrait réduire l'offre locative (voir annexe 6).

2052

2053 **► RECOMMANDATION 19 :** S'appuyer sur l'évaluation en cours de l'expérimentation de l'encadrement des  
2054 loyers et ses effets sur les publics jeunes afin d'étudier sa généralisation dans un cadre règlementaire renouvelé.

2055

2056

<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.

2057 **Encadré 16 : Encadrement des loyers**

2058 L'encadrement des loyers est un dispositif qui limite l'augmentation du loyer lors de la mise en location d'un logement avec  
2059 un bail d'habitation (y compris bail mobilité).

2060 Il s'applique dans les communes situées en zone tendue : communes où le nombre de logements proposés à la location est  
2061 très inférieur au nombre de personnes qui veulent devenir locataire d'un logement, pour en faire leur résidence principale.

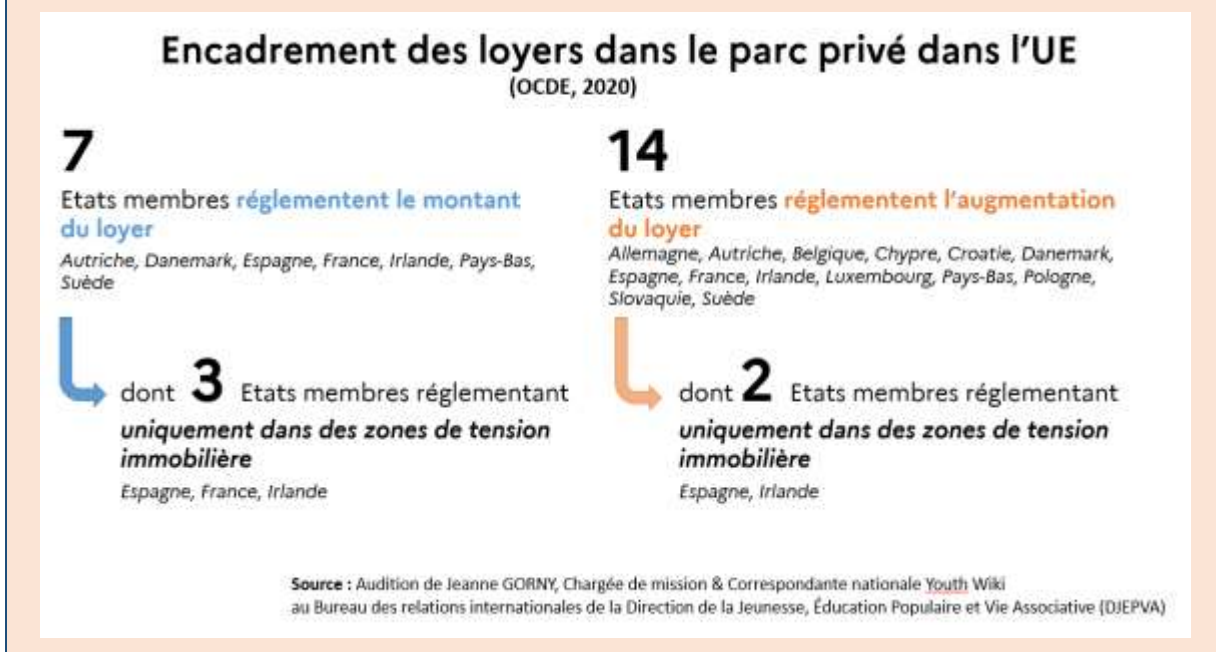
2062 Il existe 2 dispositifs d'encadrement des loyers :

- 2063
- 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).
- 2064  
2065  
2066  
2067  
2068

2069 Le dispositif d'encadrement de l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement  
2070 de bail est reconduit par décret du 24 juillet 2024 pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2025).

2071 **Tous les logements ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers.** Les logements soumis à la loi de  
2072 1948 ou conventionnés par l'Anah (hors conventions à loyer intermédiaire), les logements sociaux (HLM), les meublés de  
2073 tourisme et les sous-locations sont soumis à d'autres règles.

2074 Dans l'Union européenne, l'encadrement des loyers est une question complexe et variée, avec des approches différentes  
2075 selon les Etats membres.



2076  
2077  
2078

2079  
2080

2081



2082 • [Les jeunes confrontés à une concurrence dans le parc privé avec les meublés de tourisme](#)

2083 De plus, le marché locatif privé connaît une attrition du parc de résidences principales du fait  
2084 notamment du développement des locations de courte durée, particulièrement dans les zones  
2085 touristiques<sup>123</sup> (location touristique saisonnière avec une fiscalité plus intéressante).

2086 Une proposition de loi parlementaire, co-portée par les députés Iñaki Echaniz et Annaïg Le Meur, a été  
2087 promulguée le 19 novembre 2024<sup>124</sup>. Visant à renforcer les outils de régulation des meublés de  
2088 tourisme à l'échelle locale, cette loi modifie le régime des meublés de tourisme en prévoyant  
2089 notamment<sup>125</sup> :

- 2090 - L'application des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme ;
- 2091 - La modification des démarches permettant la mise en location d'un meublé de tourisme ;
- 2092 - La possibilité de délimiter des zones exclusives de résidence principale ;
- 2093 - Le renforcement des sanctions ;
- 2094 - La protection des occupants des meublés de tourisme en situation d'insalubrité ou
- 2095 d'insécurité ;
- 2096 - L'abaissement de leur abattement fiscal ;
- 2097 - L'encadrement des meublés de tourisme en copropriété.

2098

2099 Ce texte s'adresse principalement aux maires en étoffant leur boîte à outils en matière de régulation,  
2100 de contrôle et de sanctions (généralisation de certaines procédures comme la déclaration de  
2101 changement d'usage, création de nouvelles sanctions et dispositions comme la mise en place de  
2102 quotas de meublés ou l'introduction de servitudes de résidences principales dans les PLU). Une autre  
2103 avancée majeure est permise par ce texte : « afin d'éviter un transfert des passoires thermiques du  
2104 marché locatif de longue durée vers celui de la location saisonnière de courte durée, les meublés de  
2105 tourisme doivent désormais respecter les niveaux de performance énergétique répondant aux normes  
2106 de décence, à l'exception des résidences principales louées une partie de l'année ».

2107 Les débats portant sur le régime fiscal appliqué aux locations meublées touristiques ont abouti à un  
2108 compromis : un abattement de 50 % pour les meublés de tourisme classés pour un plafond de chiffre  
2109 d'affaires allant jusqu'à 77 700 € et pour les meublés de tourisme non classés, un abattement abaissé  
2110 à 30 % pour un plafond de 15 000 €, soit aux mêmes conditions fiscales que la location nue. Ces  
2111 échanges sur la fiscalité des meublés de tourisme peuvent être à nouveau ouverts dans les discussions  
2112 autour du PLF.

2113 **» RECOMMANDATION 20** : Renforcer les outils de régulation des locations saisonnières et adapter la fiscalité  
2114 pour lutter contre l'attrition des petites typologies de logements dans le parc privé, où se logent principalement  
2115 les jeunes.

2116

<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.](#)

- 2117 • [La qualité du logement des jeunes dans le parc privé moins élevée que pour les autres classes](#)  
 2118 [d'âge](#)

2119 Au-delà du prix des loyers, plus élevé et en constante augmentation dans le parc privé, la qualité des  
 2120 logements, même si elle a progressé<sup>126</sup>, semble plus faible que dans le parc social. Pour appréhender  
 2121 la qualité, différentes variables peuvent être utilisées.

2122 La première est celle de l'année de construction des logements. Les jeunes se logent significativement  
 2123 dans des logements plus anciens que les ménages plus âgés. En effet, 43,4 % des jeunes de moins de  
 2124 30 ans se logent dans un parc qui a été construit avant 1949, soit 3,2 points de plus que le reste de la  
 2125 population et 22,3 % d'entre eux se logent dans un parc construit après 1999, soit 1,4 points de moins  
 2126 que le reste de la population. Cette répartition des ménages peut s'expliquer par un effet de  
 2127 localisation : les centres des communes universitaires concentrent l'offre de petits logements et sont  
 2128 recherchés par les étudiants

2129 *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>

2130 *Source : Audition de la DHUP le 13 septembre 2024, exploitation de l'enquête nationale logement de 2020*  
 2131

2132 Au-delà de l'année de construction du logement, l'adéquation entre la typologie et le besoin se pose.  
 2133 Les professionnels du secteur soulignent souvent que les jeunes préfèrent des petites typologie (T1,  
 2134 T1'), mais c'est plus souvent car les loyers sont moins chers que pour correspondre à un besoin en  
 2135 termes de places.

2136 Selon la DHUP, les jeunes de moins de 30 ans sont la cohorte qui a la plus forte proportion de  
 2137 logements à peuplement normal (53,8 % d'entre eux). Néanmoins, ils sont sous représentés dans les  
 2138 logements en sous-peuplement (23,9 %) et surreprésentés dans les logements surpeuplés. En effet,  
 2139 22,3 % des jeunes de moins de 30 ans dans le parc privé habitent des logements surpeuplés contre  
 2140 16,4 % du reste de la population.

2141 *Tableau 4 : Répartition des ménages selon l'indice de peuplement des logements*  
 2142 *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>

2143 *Source : Audition de la DHUP le 13 septembre 2024, exploitation de l'enquête nationale logement de 2020*  
 2144

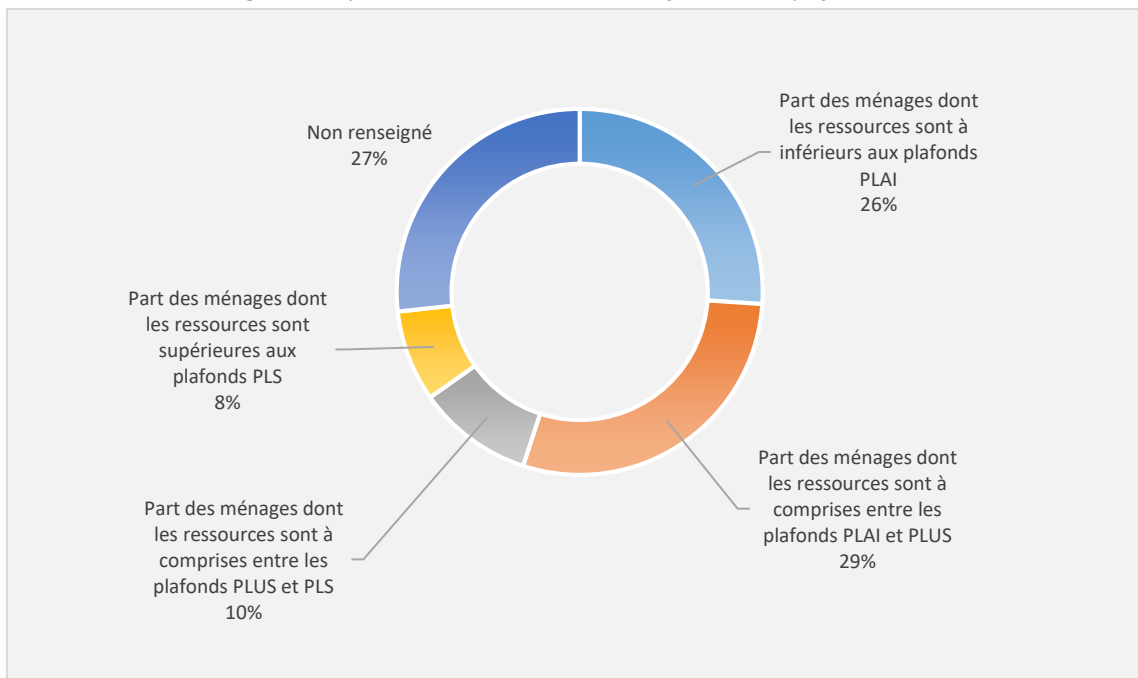
2145 **➤ RECOMMANDATION 21 : Renforcer les moyens de contrôle et développer des outils de signalement (via la**  
 2146 **Plateforme Histologe) afin de garantir que les jeunes vivent dans des logements décents.**

<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.

2147 **2.1.2- Le parc social : des difficultés d'accès liées à une tension en croissance constante**

2148 Les jeunes de moins de 25 ans décohabitants se logent à 70,2 % dans le parc privé. Ils sont seulement  
2149 16,7 % de moins de 25 ans à être locataires du parc social et 20,7 % parmi les 25-29 ans. Cette situation  
2150 semble contre-intuitive : les jeunes, partie de la population la plus précaire dans l'emploi avec les  
2151 revenus les plus faibles, devraient parvenir à se loger davantage dans le parc social, par définition plus  
2152 abordable et contenant aussi moins de passoires thermiques. Seulement 8 % d'entre eux ne seraient  
2153 pas éligibles au logement social en fonction de leurs revenus<sup>127</sup> alors que pour le reste de la population  
2154 cette proportion est de 30 %<sup>128</sup>. A ces publics, s'ajoutent les jeunes adultes (moins de 30 ans)  
2155 cohabitants dans le parc social. Selon les données Insee 2019, plus de 1,3 millions de jeunes de moins  
2156 de trente ans sont logés dans le parc social sans être titulaires de bail (chez leurs parents, membres de  
2157 leur famille, autres).

2158 *Figure 9 : Répartition des moins de 30 ans en fonction des plafonds HLM*



Source : FILOCOM, 2019

2159  
2160  
2161

2162 • **Une crise du logement social qui touche les jeunes**

2163 La demande en logement social ne cesse d'augmenter depuis 2013, tandis que le nombre  
2164 d'attributions continue de diminuer. Aujourd'hui, le parc social est constitué de 5 millions de  
2165 logements, dans lesquels résident plus de 10 millions de personnes.

2166 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.](#)

2167 La baisse des attributions est liée à la diminution de la production de logements locatifs sociaux<sup>129</sup> et  
 2168 à celle d'une faible rotation au sein du parc social. Les locataires du parc social restent plus longtemps  
 2169 dans leur logement, ce qui explique cette baisse de la rotation, observée dans l'ensemble des régions.  
 2170 Les occupants ont tendance à se paupériser et leurs ressources ne leur permettent pas de s'orienter  
 2171 vers d'autres parcs, trop chers. Par ailleurs, le parc social qui a joué un rôle important d'accueil de  
 2172 jeunes ménages lors des principales phases de construction, est concerné aujourd'hui par un  
 2173 vieillissement marqué des locataires, restés dans leur logement.  
 2174  
 2175

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

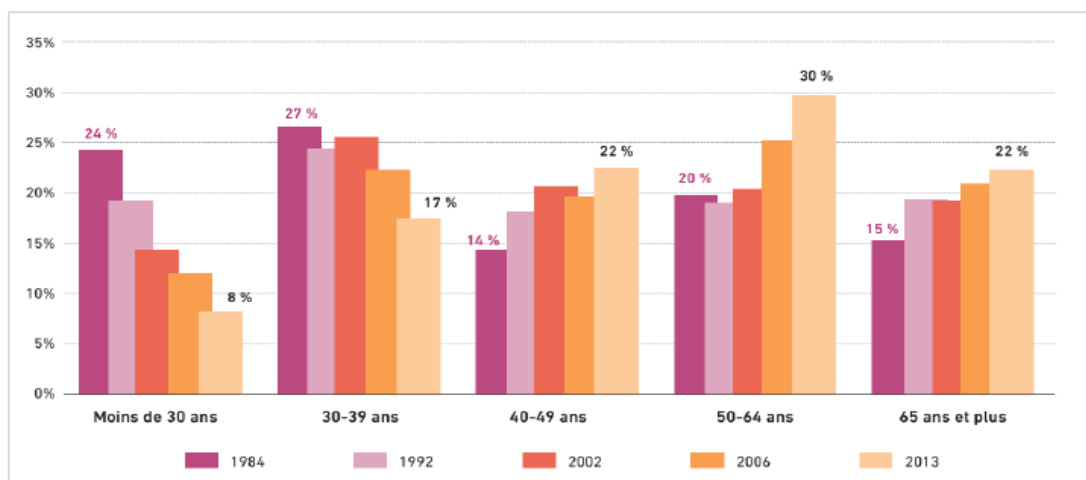


Source : Union Sociale pour l'Habitat (USH) – Système National d'Enregistrement (SNE)

2176  
 2177  
 2178

2179 La proportion des locataires de moins de 30 ans est en diminution dans le parc social. Entre 1984 et  
 2180 2013, la part des chefs de ménages de moins de 30 ans parmi les locataires du parc social a diminué,  
 2181 passant de 24 % à 8 %, tandis que la proportion des plus de 65 ans a progressé (voir figure ci-dessous).  
 2182 En 2020, cette part est passée à 10 % des locataires.

2183 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)

2184  
 2185

<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.

2186 L'appréciation des besoins doit être réalisée au niveau local afin d'orienter la programmation de l'offre  
 2187 « généraliste » et dédiée aux jeunes. Les bailleurs sociaux contribuent à cette évaluation des besoins,  
 2188 en lien avec les intercommunalités dans le cadre des programmes locaux de l'habitat, mais aussi dans  
 2189 le cadre des dispositifs pour l'accès au parc social et les politiques d'attribution.

2190

2191 • Les jeunes font moins de demande de logement social que les autres publics

2192 Au-delà de la baisse d'attribution de logement sociaux qui impacte les jeunes, ceux qui en font la  
 2193 demande rentrent plus que les autres dans le logement social : 26,5 % de leurs demandes sont  
 2194 satisfaites contre 19,6 % pour l'ensemble des autres demandeurs.

2195 Néanmoins, l'accès au logement social est lié à la situation et à la composition de leur foyer familial :  
 2196 les demandes en logement social sont plus satisfaites lorsque les jeunes sont actifs ou étudiants que  
 2197 lorsqu'ils sont au chômage (voir Figure 12) ; le logement social est plus accordé pour les jeunes ayant au  
 2198 moins une personne à charge, ce qui peut s'expliquer par la typologie des logements du parc social  
 2199 (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

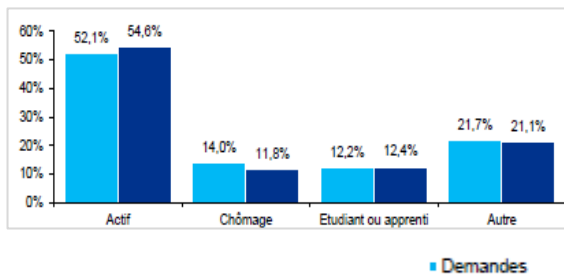
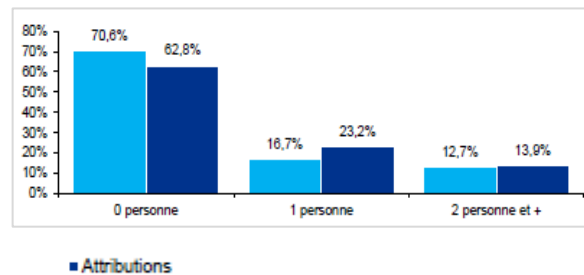


Figure 13 : Répartition des demandes et des attributions en logement social des jeunes de 15-29 ans selon le nombre de personnes à charge du demandeur au 31.12.2021



2200

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

2201

2202 Selon les zones géographiques et le type de logement recherché, l'accès au logement social est  
 2203 compliqué pour les jeunes : la file d'attente est longue dans les bassins d'emploi qui sont les plus  
 2204 attractifs pour les jeunes et ces derniers peuvent entrer en concurrence avec d'autres publics,  
 2205 notamment pour la recherche de petites typologies de logements.  
 2206

2207

- 2208 💬 « Je suis en demande de logement social depuis 3 ans ».
- 2209 💬 « Pour le logement social, j'ai eu une trentaine de refus. Et à chaque fois, on te réoriente vers  
 2210 des logements plus chers. Au-delà de 1000 € de loyer ».
- 2211 💬 « Chercher un nouveau logement ça revient à beaucoup attendre. Pour vivre à Lens, il faut  
 2212 attendre longtemps, parfois des années ».

2213

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

2214

2215

2216 Si le taux d'attribution reste élevé pour les jeunes, il masque en effet une autre réalité : les jeunes  
2217 sollicitent moins le parc social. D'après l'analyse de l'USH conduite en commun avec KPMG, 21,4 % des  
2218 demandeurs de logements sociaux sont des ménages comportant à leur tête une personne de moins  
2219 de 30 ans (au 31/12/2021). D'une part, il existe chez les jeunes une certaine méconnaissance du  
2220 logement social et des offres proposées et d'autre part, il existe des effets de non-recours en raison  
2221 du parcours administratif qui peut être long et fastidieux, et décourager les jeunes, notamment les  
2222 étudiants, de recourir au parc social (les délais d'attente sont peu compatibles avec les attentes des  
2223 jeunes).

2224  
2225 « C'est compliqué de se concentrer sur sa vie : quand on rentre, on bosse la nuit pour trouver  
2226 des solutions. Honnêtement, on vit une pression incroyable, on est fatigués. C'est un combat de  
2227 plusieurs années. Et au travail, on est obligés de se mettre une carapace pour dire que tout va  
2228 bien ».

2229 « C'était laborieux tous les refus. J'étais obsédée par tous ces mails. Quand j'ai reçu le courrier  
2230 de la préfecture pour me dire que mon dossier était retenu, je ne voulais pas y croire. Tant qu'on  
2231 n'a pas les clés en main, ce n'est pas fini ».

2232 « J'ai eu une proposition de logement social mais je ne sentais pas en sécurité. Et je me suis  
2233 posée plein de questions. Et si je refuse : est-ce qu'ils vont me rayer de la liste ? Est-ce que je vais  
2234 me retrouver à la rue SDF ? Et pourtant, il faut quand même que je me sente bien dans mon  
2235 logement ».

2236 Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil  
2237

2238 ►► **RECOMMANDATION 22** : Rendre visible l'offre en logement social en développant la « location active » pour  
2239 les jeunes et mieux accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives de demande de logement  
2240 social en lien avec les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (réseau ANIL-ADIL, Info jeunes France,  
2241 UNCLLAJ, Unhaj, UNML...).

2242  
2243 De nombreuses actions ont d'ores et déjà été entreprises par les bailleurs. Il conviendrait de les diffuser  
2244 pour valoriser les bonnes pratiques, faciliter la mise en visibilité de l'offre, aider aux démarches  
2245 administratives et les simplifier. A titre d'exemple, la location active, qui consiste à informer le  
2246 demandeur des logements disponibles, par le biais d'annonces, en l'invitant à se positionner sur le  
2247 logement qu'il souhaite est de nature à favoriser la visibilité de l'offre sociale, tout en réduisant les  
2248 attributions non fructueuses.

2249 Il convient également de s'interroger sur l'articulation entre les passages entre résidence, résidence  
2250 universitaire, FJT et accès au parc social. En Ile-de-France, la région mobilise son contingent afin de  
2251 permettre aux jeunes logés en FJT ou accompagnés par un CLLAJ d'accéder prioritairement au  
2252 logement social, grâce à une mise à disposition du logement à l'Urhaj Ile-de-France, qui propose le  
2253 logement aux jeunes du réseau, positionne les candidatures et s'assure de la complétude des dossiers  
2254 des jeunes<sup>130</sup>. Dans cette région, l'association ALJT a développé le Pass'logement<sup>®</sup> qui permet aux  
2255 bailleurs sociaux de proposer des logements à des jeunes de moins 30 ans<sup>131</sup>.

2256 ►► **RECOMMANDATION 23** : Faciliter les parcours résidentiels des jeunes en renforçant des partenariats entre  
2257 les réseaux « Jeunesse » (UNCLLAJ, Unhaj, UNML, réseau ANIL-ADIL, Info Jeunes France, Unaf, etc.), les bailleurs  
2258 sociaux et les collectivités (par exemple avec la mobilisation des droits de réservation des Régions, des  
2259 Départements ou d'autres, le développement des dispositifs Pass-logement, etc.).

<sup>130</sup> [Urhaj Île-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® en Île-de-France » Améliorer l'accès au logement des jeunes - Des initiatives locales aux propositions. Thématique 3 : « Accompagner les jeunes dans leur parcours » – fiche 11.](#)

2260 • Une concurrence défavorable aux jeunes sur l'attribution des logements sociaux

2261 Des passerelles d'accès au parc social doivent être prévues pour les jeunes sortant d'un parcours d'aide  
2262 sociale à l'enfance (ASE), ainsi que pour les jeunes bénéficiaires d'un contrat d'engagement jeune (CEJ).  
2263 Les jeunes sortant de l'ASE sont intégrés à la liste des publics prioritaires mais pour le public  
2264 bénéficiaire du CEJ, il n'existe pas encore d'action spécifique.

2265 Avec les lois Elan de 2018 et 3DS de 2022, les intercommunalités sont tenues, depuis le 31 décembre  
2266 2023, de mettre en place un dispositif de cotation de la demande. Ces dispositifs permettent, par un  
2267 système de points attachés à chaque critère, d'ordonner les demandes de logement. Les publics  
2268 jeunes peuvent être pénalisés selon les critères retenus (exemple : critère d'ancienneté de la  
2269 demande). Il est donc proposé, dans le cadre des bilans à réaliser sur la cotation, de veiller à ce que  
2270 ces publics restent bien satisfaits dans les attributions. Une évaluation nationale des effets de la  
2271 cotation sur la demande des jeunes pourrait être engagée, avec des propositions d'ajustements ; les  
2272 conventions intercommunales d'attributions (CIA) pourraient se fixer localement des ambitions pour  
2273 avoir une meilleure représentation des jeunes dans les attributions (en lien avec le poids qu'ils  
2274 représentent dans la demande).

2275 **► RECOMMANDATION 24** : S'assurer de la prise en compte des publics jeunes dans les Conventions  
2276 Intercommunales d'Attribution (CIA) et dans les dispositifs de cotation de la demande de logement social, en  
2277 étant attentif aux effets de bords pouvant les défavoriser.

2278

2279 • Une concurrence sur les petites typologies

2280 Le parc social propose proportionnellement moins de petites typologies que le parc privé. Sur  
2281 l'ensemble du parc social, seuls 7 % des logements disposent d'une pièce contre 12 % dans le parc  
2282 locatif privé, 20 % de deux pièces contre 30 % dans le parc privé<sup>132</sup> ce qui crée de fait une concurrence  
2283 entre les jeunes sur ces logements, quand on sait que 46,6 % du nombre total des demandes de  
2284 logement social est orientée vers ces typologies<sup>133</sup>.

2285

2286 « Quand tu postules à une annonce et que tu vois 500 candidats, tu penses que tu n'as aucune  
2287 chance ».

Jeune accompagné par la Fondation Apprentis d'Auteuil

2288

2289

2290 Comme le souligne l'USH, la pénurie de logements touche particulièrement les produits qui répondent  
2291 aux besoins des jeunes. Au-delà de l'offre généraliste, il faut diversifier les solutions et inversement,  
2292 au-delà de la diversification de l'offre, il faut développer l'offre généraliste pour la rendre la plus  
2293 accessible possible.

2294

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

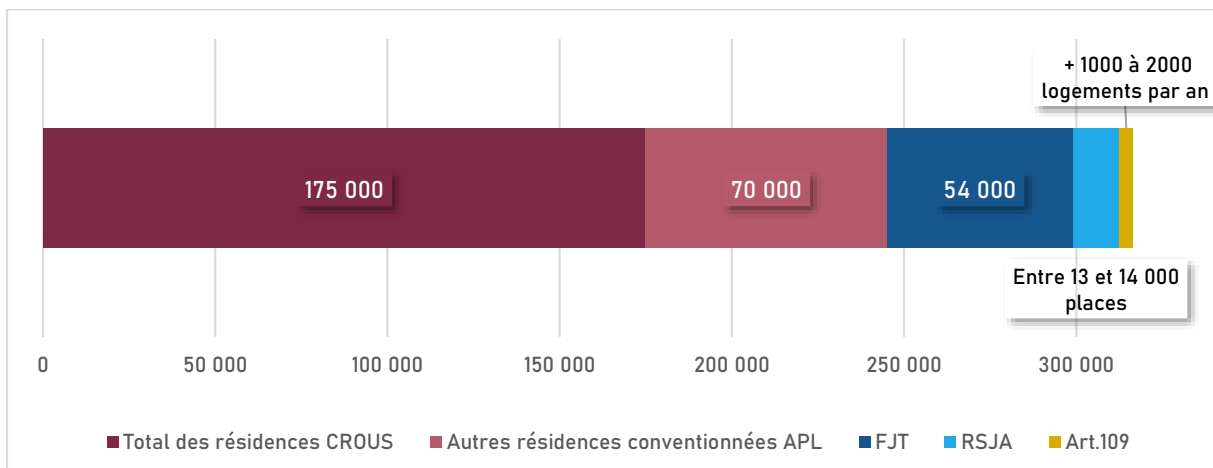
<sup>133</sup> [ANCOLS. \(2020\). Quelle part de la demande de logement social pourrait être couverte par une offre de logement intermédiaire ? p. 9.](#)

2295 **2.1.3- Le logement dédié : des efforts timides et orientés vers le public étudiant**

2296 Les jeunes se logent majoritairement dans le parc privé (voir 2.1.1) et dans le parc social (voir 2.1.2.).  
2297 Ces deux parcs ne sont pas spécifiquement réservés aux jeunes, or leurs problématiques de revenus,  
2298 de mobilité, d'accompagnement peuvent nécessiter une prise en charge spécifique. Différents acteurs  
2299 proposent une offre dédiée aux jeunes, quels que soient leur statut. Ce parc, s'il est essentiel, ne  
2300 permet pas non plus de satisfaire la demande des 6,2 millions de jeunes décohabitants.

2301 On compte environ 175 000 places réservées aux étudiants dans les résidences gérées par le CROUS  
2302 (la DHUP en comptabilise 180 000 et le CNOUS 176 916), 70 000 places dans d'autres résidences  
2303 conventionnées APL, environ 54 000 places en foyers de jeunes travailleurs (FJT), 14 000 places en  
2304 résidences sociales avec un projet social orienté vers les jeunes actifs (RSJA)<sup>134</sup>. D'autres initiatives  
2305 emblématiques logent des jeunes mais leur poids est très restreint (2.1.4), comme les 5 000 places en  
2306 logement social « Article 109 » de la loi Elan.

2307 *Figure 14 : Nombre de places du logement dédié*



Source : Unhaj selon les chiffres de l'USH

2308  
2309  
2310

- 2311 • **Les résidences CROUS et les résidences étudiantes : une réponse trop timide face à la croissance**  
2312 **du nombre d'étudiants**

2313 **Une pénurie durable du nombre de logements sociaux étudiants**

2314 Les étudiants se logent principalement chez leurs parents (33 %) et en location seule (25 %). L'offre  
2315 en résidence CROUS ne répond qu'à 7 % d'entre eux<sup>135</sup>. Selon les chiffres de la DHUP, sur les 380 000  
2316 places dédiées aux étudiants, 180 000 sont gérées par les CROUS, 60 000 sont d'autres résidences  
2317 universitaires avec des loyers abordables et conventionnés qui peuvent être gérées par des bailleurs  
2318 sociaux, et 140 000 sont des résidences privées ; l'offre sociale représenterait 8 % du nombre  
2319 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



2320 Il est à noter que les organismes de logement social détiennent 50 % du parc géré par les CROUS et  
2321 l'intégralité des 60 000 places en résidences universitaires pour étudiants conventionnés, soit 64 %  
2322 du patrimoine à vocation sociale dédié aux étudiants (157 000 places).

2323 On comptait 1 181 100 étudiants en 1980, 2 160 300 en 2000 et 2 935 300 en 2022, soit une  
2324 augmentation de 249 % des effectifs en quarante ans<sup>137</sup>. En 1999, on comptait 150 000 logements  
2325 CROUS<sup>138</sup> contre 174 000 aujourd'hui, soit une augmentation de 15 % du parc en 25 ans.

2326 Cette pénurie de logements CROUS et de logements étudiants n'est pas nouvelle. Déjà en 2007 le  
2327 rapport Lanciaux<sup>139</sup> estimait les besoins supplémentaires à 39 000 places, or seules 19 700 places  
2328 supplémentaires ont été créées entre 2007 et 2021.

2329 Pour le public étudiant, les dépenses liées au logement représentaient plus de 60 % de leur budget en  
2330 2021<sup>140</sup>. Selon la FAGE, le coût du logement étudiant a augmenté de 8 à 10 % en 2023 par rapport à  
2331 2022. Il est donc important de développer une offre abordable pour les étudiants.

2332 **► RECOMMANDATION 25 : Augmenter le parc de logements étudiants conventionnés.**

2333

2334 Une évolution de l'offre qui n'a pas suivi le développement territorial des universités

2335 Comme l'indique l'Encadré 17, les logements étudiants relevant des CROUS sont répartis sur toutes les  
2336 académies en France. Si l'offre n'a pas évolué en proportion de l'évolution du nombre d'étudiants, ces  
2337 constats sont à différencier en fonction des territoires : certains accueillent de nombreux étudiants  
2338 mais ne comportent pas de logements CROUS, comme à Bastia ou à Dunkerque. A Pau, Caen,  
2339 Perpignan, Evreux ou Blois, plus de 12 % des étudiants vivent dans des résidences CROUS quand ce  
2340 sont seulement 3,08 % des étudiants parisiens ou 2,28 % des étudiants stéphanois<sup>141</sup>.

2341 L'inspection générale de l'éducation, du sport et de la recherche notait en 2023 qu'il « existe  
2342 également sur certains sites une problématique liée à l'implantation des résidences, pas toujours en  
2343 proximité des établissements où les étudiants suivent les cours. »<sup>142</sup>.

2344

2345 Un parc vieillissant qui n'a pas suivi l'implantation des universités

2346 Le parc CROUS est vieillissant et semble de moins en moins répondre aux besoins des étudiants. Selon  
2347 l'observatoire de la vie étudiante (OVE)<sup>143</sup>, 56 % des étudiants logeant en CROUS disent manquer  
2348 d'espace contre 28 % pour l'ensemble des autres étudiants, 19 % disent avoir des problèmes  
2349 d'insalubrité contre 14 % pour les autres, 19 % disent manquer d'accessibilité (rampes d'accès,  
2350 ascenseur, etc.) contre 9 % pour les autres. L'OVE ajoute que « Après le terme « bon marché » (60 %  
2351 des sondés), ce sont les mots « vieillissant » (36 %), « froid, triste » (25 %) qui sont le plus fréquemment  
2352 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. Qu'éffélec, 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 Ancaux, 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.](#)

2353 Des conditions requises pour obtenir un logement en résidence universitaire pouvant mettre en  
 2354 difficulté certains jeunes

2355 Pour disposer d'un logement en résidence universitaire, non seulement il faut être étudiant dans une  
 2356 formation de l'enseignement supérieur, mais il faut également être à jour du paiement des loyers, des  
 2357 redevances ou de toute somme dont l'étudiant était redevable au titre de l'année précédente s'il  
 2358 renouvelle sa demande. L'étudiant doit préalablement avoir constitué un dossier social étudiant, afin  
 2359 que le CNOUS puisse vérifier son indice social et son éligibilité à une résidence universitaire,  
 2360 l'attribution des logements en résidence universitaire étant prioritairement destinée aux étudiants  
 2361 boursiers.

2362 Pour ces logements étudiants, le paiement échelonné du loyer n'est pas possible. En revanche, les  
 2363 services sociaux des CROUS disposent d'aides spécifiques qui peuvent être mobilisées lorsque les  
 2364 étudiants sont en difficulté. Ces aides peuvent parfois compenser le loyer, voire rembourser la dette  
 2365 contractée par l'étudiant. D'après les pratiques des CROUS<sup>145</sup>, la garantie Visale n'est généralement  
 2366 pas mobilisée en cas de difficultés financières, car le service social, au vu de la situation de l'étudiant,  
 2367 peut rembourser la dette de ce dernier auprès de la résidence universitaire.

2368 De même, la durée d'occupation maximale d'un logement dans une résidence universitaire est de cinq  
 2369 ans, ce qui peut être problématique pour certains étudiants qui se réorientent.

2370  
 2371

2372 « Avant d'arriver ici [en FJT], je vivais en CROUS et j'avais une vraie contrainte de temps pour  
 2373 trouver un logement. J'avais l'impression d'avoir un compteur au-dessus de la tête qui tourne tout  
 2374 le temps »

Jeune accompagné par la Fondation Apprentis d'Auteuil

2376

2377 ► **RECOMMANDATION 26** : Renforcer la communication sur les aides sociales du CROUS .

2378

2379

2380

2381

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

2382 **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	9743
Nice-Toulon	5271
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.

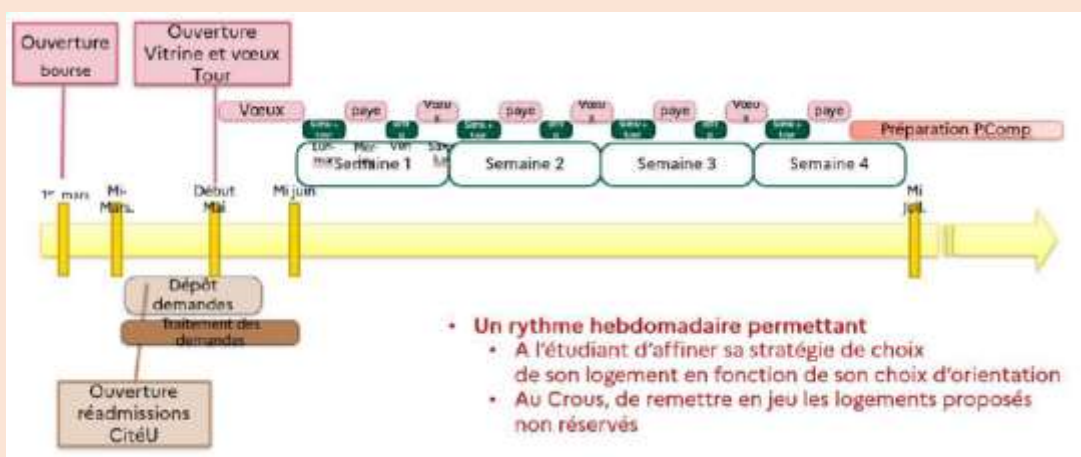
- Fin juin – début juillet : les étudiants peuvent saisir leurs vœux de logement lors de la phase d'admission principale sur 4 tours logement.

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

2384 • Les foyers de jeunes travailleurs (FJT) : un modèle historique à soutenir

2385 Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) ont été créés localement pendant la révolution industrielle pour  
2386 loger des jeunes travailleurs venus des zones rurales afin de travailler dans les villes. Progressivement  
2387 intégrés au modèle du logement social (conventionnement à l'APL à compter de 1977), les FJT sont  
2388 également historiquement soutenus par la branche Famille de la Cnaf en ce qu'ils constituent un outil  
2389 de décohabitation pour les jeunes et bénéficient à ce titre d'une prestation de services dédiées<sup>146</sup>  
2390 versée par les Caf aux opérateurs de ces foyers. Aujourd'hui classés dans la catégorie des résidences  
2391 sociales (depuis 1995), les FJT font l'objet d'un agrément spécifique.

2392 Ce sont donc des résidences sociales réservées aux jeunes de 16 à 30 ans, relevant à la fois du code de  
2393 la construction et de l'habitat, à l'instar des résidences sociales, y compris celles dites « jeunes actifs »,  
2394 mais aussi du code de l'action sociale et des familles en tant qu'établissement social comme les CHR. S.  
2395 Les FJT opèrent ainsi en suivant une double réglementation : ils relèvent des règles du logement et  
2396 sont soumis aux obligations des établissements sociaux, notamment l'évaluation de la qualité.

2397 Loger les jeunes en mobilité

2398 Les FJT proposent 54 000 places et accueillent plus de 90 000 jeunes par an qui ont pour la plupart  
2399 entre 18 et 25 ans. Ils sont majoritairement en emploi : 32 % sont apprentis, 24 % disposent d'autres  
2400 contrats (intérim, CDD, CDI), 21 % sont scolaires ou étudiants, 10 % stagiaires, 6 % salariés et les deux  
2401 tiers d'entre eux ne viennent pas de la commune du FJT<sup>147</sup>. Ces jeunes bénéficient, comme dans toutes  
2402 les résidences sociales, d'une « APL foyer » et paient une redevance qui comprend le loyer et un  
2403 équivalent forfaitaire des charges liées au logement. Strictement encadré, le mécanisme de la  
2404 redevance protège les jeunes des hausses des coûts de l'énergie. L'assiette APL est également versée  
2405 selon le montant des charges, ce qui a pour effet de mieux couvrir les dépenses liées au logement des  
2406 jeunes, et de mieux les solvabiliser que dans le parc privé ou même social (où les charges sont facturées  
2407 au réel au locataire).

2408  
2409 Accompagner les jeunes

2410 Les FJT s'inscrivent dans le champ de l'éducation populaire et proposent un accompagnement global  
2411 (insertion professionnelle, santé, accès à la culture, à la citoyenneté, etc.). Cette action socio-éducative  
2412 effectuée dans les FJT s'avère être un levier très important pour permettre l'accès au logement et à  
2413 l'emploi de certains publics qui peuvent connaître des difficultés ou qui sont soumis à des enjeux de  
2414 mobilités géographiques forts.

2415 En contrepartie du versement de la prestation de services FJT, la Cnaf définit, dans une circulaire  
2416 dédiée<sup>148</sup> les différentes caractéristiques des publics accueillis, afin d'assurer les moyens d'un  
2417 « brassage social » effectif des publics :

- 2418 - Le public cible, au moins 65 % du public accueilli, à savoir les jeunes actifs de 16 à 25 ans, exerçant  
2419 une activité salariée, en apprentissage, en formation professionnelle ou en stage (hors étudiants),  
2420 en recherche d'emploi ;
- 2421 - D'autres publics, 35 % maximum du public accueilli (jeunes âgés de 26 à 30 ans, jeunes étudiants  
2422 non-salariés, jeunes scolarisés notamment lycéens, jeunes de moins de 16 ans en apprentissage) ;
- 2423 - Des publics accueillis dans le cadre d'un conventionnement avec un tiers, soit 15 % maximum du  
2424 public accueilli (jeunes pris en charge par l'Aide sociale à l'enfance, jeunes suivis par la PJJ ou tout  
2425 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](#)

**2426 Encadré 18 : Enquête de l'INJEP sur les jeunes hébergés en foyer de jeunes travailleurs**

2427 L'INJEP, en collaboration avec l'Unhaj, a réalisé une enquête quantitative et qualitative entre 2019 et 2021 sur les jeunes  
 2428 accueillis dans les foyers de jeunes travailleurs. L'étude quantitative a porté sur près de 42 000 jeunes qui ont logé au moins  
 2429 une nuit dans une des 104 structures (résidence ou un service adhérent de l'Union) entre 2018 et 2019. L'enquête  
 2430 qualitative, basée sur 42 entretiens menés entre 2019 et 2021 dans 2 FJT franciliens aux caractéristiques spécifiques<sup>149</sup>,  
 2431 concerne 34 jeunes (19 femmes et 15 hommes) âgés de 19 à 30 ans.  
 2432

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

2433  
 2434 Le public accueilli par les FJT est en moyenne âgé de 21 ans et majoritairement masculin (près de 7 jeunes sur 10).

2435 Les jeunes hébergés sont issus de cursus scolaires courts et professionnels. 23 % des jeunes avaient un niveau d'étude  
 2436 équivalent ou inférieur à un CAP/BEP lors de leur entrée en FJT et 25 % suivaient des études d'enseignement supérieur.

2437 Les jeunes hébergés sont majoritairement en emploi ou en formation, avec une présence importante d'apprentis. Leurs  
 2438 ressources économiques modestes, avec en moyenne 774 € mensuels, proviennent avant tout de leurs activités  
 2439 professionnelles.  
 2440

**► Leur hébergement en FJT**

2441  
 2442 Avant leur entrée en FJT, la moitié des jeunes vivaient chez un membre de leur famille. Le choix de ce type d'habitat se  
 2443 justifie d'abord par des besoins de mobilité liée à la formation ou à l'emploi ainsi que par des raisons matérielles (moindre  
 2444 coût au regard du marché immobilier).

2445 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  
 2446 cependant pas rares : 22 % des jeunes ont été hébergés pendant un an ou plus.  
 2447

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

2448  
 2449 L'analyse des parcours des jeunes fait donc apparaître une tension au sein des FJT entre prendre en charge des situations  
 2450 d'urgence sociale pour des jeunes très précaires et apporter un « coup de pouce » à des jeunes inscrits dans des situations  
 2451 sociales et économiques plus stabilisées

**- Profil « urgence sociale »**

2452  
 2453 Ce profil correspond à des jeunes issus des fractions les plus précaires des classes populaires, dont les parcours sont  
 2454 marqués par la précarité économique et sociale ainsi que par une instabilité résidentielle. Ces profils regroupent les jeunes  
 2455 faiblement ou pas diplômés, en rupture familiale, ayant des problèmes de santé et/ou ayant un ou des enfants à charge.  
 2456 Ils exercent des emplois précaires et alternent des périodes de chômage et d'activité. On y retrouve aussi une partie des  
 2457 ex-mineurs non accompagnés, qui ont été pris en charge par l'Aide sociale à l'enfance.

2458 En étant hébergés en FJT, ces jeunes sécurisent en partie et momentanément leurs conditions de vie en accédant à un  
 2459 logement « à soi » afin de faire face à une situation d'urgence. Certains éprouvent un vrai soulagement à gagner en  
 2460 autonomie et à échapper à des conflits familiaux à l'origine du départ du domicile des parents ou à mettre fin à un  
 2461 placement en foyer de protection de l'enfance.

**- Profil « coup de pouce »**

2462  
 2463 Ce profil correspond à des jeunes inscrits dans des situations sociales et économiques plus stabilisées. Diplômés de  
 2464 l'enseignement supérieur, d'écoles de commerce, d'écoles privées ou toujours en études, ils et elles sont issus des classes  
 2465 populaires les plus dotées, et pour certains des classes moyennes.

2466 Pour eux, l'hébergement en FJT représente un « coup de pouce », une aide temporaire pour leur permettre de s'installer  
 2467 dans un territoire et d'accéder à une condition sociale à la hauteur de leurs études et de leurs attentes. Cet hébergement  
 2468 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  
 2469 immobilier (en envisageant de contracter un crédit bancaire). Cet habitat leur permet d'exercer un emploi qu'ils  
 2470 considèrent comme une « bonne place » ou de réaliser un apprentissage dans une « grande » entreprise. Le FJT apparaît  
 2471 alors comme un « bon plan », un logement à moindre coût dans un marché immobilier saturé.  
 2472

**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.

2475 Un manque de place toujours plus important

2476 La crise du logement a des conséquences sur l'accès des jeunes en FJT. Selon l'union régionale habitat  
 2477 jeunes Ile-de-France, 88 % des demandes en FJT dans la région ont été refusées en 2022 faute de  
 2478 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  
 2479 urbain ou en territoire rural.

2480 En 2021, seulement 1 457 places de FJT ont été financées, 2 032 en 2022, 1410 en 2023<sup>152</sup>. Différents  
 2481 plans ou conventions ont déjà défini une programmation pluriannuelle de création de places en RS-  
 2482 FJT : c'est le cas de la Cnaf, qui a inscrit l'objectif de 3000 places supplémentaires dans sa nouvelle  
 2483 convention d'objectifs et de gestion 2023-2027<sup>153</sup> ; c'est également le cas du ministère du Logement  
 2484 et de la Dihal qui ont inscrit, dans le deuxième volet du plan Logement d'abord, l'agrément de 25 000  
 2485 nouveaux logements en résidences sociales, dont des logements en foyers de jeunes travailleurs, sur  
 2486 la période 2023-2027<sup>154</sup>.

2487 Dans une circulaire du 5 septembre 2023 du ministre du Logement sur la mise en œuvre de ce plan, il  
 2488 est demandé aux services de l'État « *d'accorder une attention particulière à la répartition du*  
 2489 *développement de l'offre entre les territoires et à l'équilibre entre les différentes typologies de*  
 2490 *structures, notamment pour les structures dédiées au logement des jeunes* ». Il convient donc de  
 2491 distinguer les différents types de logements jeunes dans la mesure où certains disposent de moyens  
 2492 d'accompagnement intégrés à leur modèle et d'autres pas, permettant de loger et accompagner les  
 2493 publics selon leurs besoins. En effet, les objectifs de production doivent « *impérativement éviter toute*  
 2494 *forme de concurrence entre les FJT et les RSJA. Dans la mesure où ces deux typologies ne proposent pas*  
 2495 *le même niveau d'accompagnement et ne permettent pas toujours d'accueillir les mêmes publics, un*  
 2496 *équilibre doit être garanti dans leur développement respectif* ». Il leur est enfin demandé de « *se*  
 2497 *mobiliser en priorité pour encourager et faciliter la réalisation des opérations de FJT, en évitant que des*  
 2498 *projets initialement en FJT soient abandonnés et reconvertis en RSJA* ».

2499 Cette circulaire propose également une programmation territorialisée pour la construction des 25 000  
 2500 logements en RS, ce qui contribue à fixer des objectifs de production pluriannuels, qui doivent  
 2501 s'articuler avec les objectifs de productions du logement social définis par le Fnaf annuellement (voir  
 2502 partie 3.1.1.).

2503 Le développement de cette offre qui répond à tous les publics jeunes (actifs, saisonniers, travailleurs  
 2504 temporaires, étudiants, stagiaires, jeunes ayant eu un parcours de protection de l'aide sociale à  
 2505 l'enfance, jeunes en insertion, etc.) est essentiel pour répondre à la crise du logement des jeunes dans  
 2506 les territoires.

2508 « Au FJT, on est bien accueilli, bien entouré, on se sent en sécurité, il y a toujours quelqu'un  
 2509 pour nous aider ».

2510 « Je suis bien, je me sens bien avec les éducateurs, comme une famille ».

2511 « Mon parcours ici c'est que de l'amour. On m'a suivi dans beaucoup de démarches. Pas de  
 2512 harcèlement, même quand j'ai eu des retards de paiement ».

2513 « Le FJT c'est que du positif : sociabilité, attention. Ils ont à l'écoute et on a plein d'activités ».

2514 « J'aime bien qu'on m'aide pour les démarches administratives, comme les APL. Je n'ai pas  
 2515 besoin de tout faire moi-même ».

2516 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 allocations 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.](#)

2517 Comme le recommandait le rapport du Conseil général de l'environnement et du développement  
 2518 durable publié en février 2022 « Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes  
 2519 travailleurs »<sup>155</sup>, il convient de développer les foyers de jeunes travailleurs dans les territoires.

2520 ►► **RECOMMANDATION 27** : Mettre en place les recommandations du rapport du Conseil général de  
 2521 l'environnement et du développement durable publié en février 2022 « Evaluation et pistes d'évolution pour les  
 2522 Foyers de jeunes travailleurs » pour permettre le développement des foyers de jeunes travailleurs dans les  
 2523 territoires. *A savoir :*

2524 - Promouvoir et accompagner la mise en place dans les territoires d'un groupe d'animation des expertises sur  
 2525 le logement et l'hébergement des jeunes vulnérables associant l'ensemble des acteurs et des réseaux  
 2526 spécialisés (Unhaj, Unafo, UNCLLAJ, USH, Caf en articulation avec le déploiement du SPIE). *[Recommandation*  
 2527 *3 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les autres directions ministérielles concernés]*

2528 - Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre les FJT et les RSJA et  
 2529 différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain les deux  
 2530 offres dans les objectifs et les soutiens. *[Recommandation 5 à destination de la DHUP]*

2531 - Modifier le CASF pour que les FJT ne soient plus soumis à la procédure d'appel à projet et établir un dispositif  
 2532 d'AMI (appel à manifestation d'intérêt) calé sur le rythme de la programmation triennale, pour permettre  
 2533 aux acteurs de gérer le temps et la complexité du montage des projets et à l'État d'introduire à l'amont les  
 2534 éléments de cadrage assurant la cohérence avec les besoins et les possibilités de financement.  
 2535 *[Recommandation 6 à destination de la Dihal et de la DGCS]*

2536 - Stimuler pour les nouveaux projets de FJT la présentation par les associations gestionnaires d'offres  
 2537 plurielles, consistant par exemple à leur adjoindre une proposition sur le parcours du jeune avant ou après  
 2538 son temps de présence en tant que résident, ou d'autres formes de services. *[Recommandation 7 à destination*  
 2539 *de la DHUP et de la Dihal]*

2540 - Prendre l'initiative dès le début 2022 d'une mise en commun des expertises des professionnels (logement,  
 2541 travail, cohésion sociale...) pour étudier l'intérêt et les modalités d'un enrichissement du dispositif FJT  
 2542 (contribution renforcée à l'insertion au titre du contrat d'engagement jeunes mixage avec d'autres types de  
 2543 résidences, d'autres offres de services à destination des jeunes dans le cadre de « pôles jeunesse », le cas  
 2544 échéant la possibilité pour le résident de changer de statut d'occupation). *[Recommandation 8 à destination de*  
 2545 *la DHUP et de la Dihal en lien avec les directions impliquées des autres ministères concernés]*

2546 - Sur la base des travaux des expertises, engager un nouvel accord-cadre associant l'État aux développeurs de  
 2547 l'outil FJT (Unhaj, Unafo, UNCLLAJ, USH, Caf) ainsi que ses financeurs ou porteurs des besoins des jeunes (AL,  
 2548 CDC, organes représentatifs des collectivités locales). *[Recommandation 9 à destination de la DHUP et de la Dihal]*

2549 - Apprécier avec l'accord cadre la pertinence d'accroître dans le discours public et la « littérature  
 2550 administrative » venant de l'État à propos des FJT leur service rendu en faveur de l'accès des jeunes à  
 2551 l'emploi, surtout pour les plus vulnérables d'entre eux. En cohérence, il serait envisageable de nommer  
 2552 ces FJT « résidences jeunes travailleurs ». *[Recommandation 10 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec*  
 2553 *les directions impliquées des autres ministères concernés]*  
 2554

<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

2555 • Les résidences sociales de jeunes actifs (RSJA) : une offre à différencier des FJT

2556 L'offre en résidence sociale compte au total environ 140 000 logements : une partie de celle-ci est  
2557 dédiée exclusivement à des jeunes et a pris dans le temps la dénomination de « résidences sociales  
2558 jeunes actifs (RSJA), sans que cette dénomination ne soit reconnue comme une catégorie ou un  
2559 agrément spécifique : il s'agit de résidences sociales avec un projet social spécifiquement orienté vers  
2560 un public jeune. Née au milieu des années 2000 autour du site de Disneyland Paris pour répondre à de  
2561 jeunes salariés en mobilité, cette offre s'est étendue sur différents pôles urbains. Elle représente  
2562 aujourd'hui environ 15 000 logements, pour partie dans des résidences mixtes. Elle est notamment  
2563 développée par des gestionnaires spécialisés dans le logement jeunes, en complément de FJT (ALJT)  
2564 ou de résidences universitaires (ARPEJ), parfois liés à des bailleurs HLM (ALFI, Résidétape) ou par des  
2565 bailleurs HLM en gestion directe notamment filiales d'Action Logement (Espacil, Noalis).

2566 Elle répond aux caractéristiques des résidences sociales avec un financement majoritaire en PLAI,  
2567 accessoirement en PLUS. La redevance forfaitaire inclut les charges locatives et ouvre à une  
2568 solvabilisation par l'APL foyer, ce qui la rend attractive pour des jeunes à faible niveau de ressources.

2569 Elle s'inscrit souvent, dans les bassins de logements très tendus, dans une offre en continuité de celles  
2570 des FJT ou de résidences étudiantes, pour des jeunes plutôt au-delà de 22/23 ans, voire comme pour  
2571 l'ALJT de plus de 25 ans<sup>156</sup>, disposant d'une plus grande autonomie et donc de moins de besoins  
2572 d'accompagnement social. Toutefois, comme toute résidence sociale, les RSJA font l'objet d'un  
2573 contingentement préfectoral, dont l'orientation est confiée au SIAO. Ainsi, localement, des  
2574 gestionnaires peuvent passer des conventions pour accueillir des jeunes dont les situations nécessitent  
2575 un accompagnement renforcé ; cet accompagnement pouvant parfois être assuré par une association  
2576 distincte du gestionnaire. Il est parfois reproché des situations de concurrence entre FJT et RSJA, c'est  
2577 pourquoi le CGEDD préconise un pilotage plus fin pour les éviter.

2578 En plus des résidences sociales jeunes actifs, les résidences sociales généralistes apportent des  
2579 solutions de logement aux jeunes de moins de 30 ans. Ainsi, selon l'étude de l'Unafu sur les profils et  
2580 parcours des personnes logées<sup>157</sup> portant sur l'analyse de près de 15 000 entrées en résidences sociales  
2581 généralistes en 2023, 35 % des entrants, soit l'équivalent de près de 7000 personnes chaque année  
2582 ont moins de 30 ans. Cette statistique montre ainsi la place des résidences sociales généralistes, aux  
2583 côtés des résidences sociales jeunes actifs et des foyers de jeunes travailleurs pour offrir des solutions  
2584 de logements complémentaires aux jeunes. On peut également noter que selon cette même étude, 10  
2585 % des entrants en pensions de famille et résidence accueil ont moins de 30 ans.

2586

---

<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> [Unafu. \(2024\). Profils et parcours des personnes logées. Edition 2024. p. 19.](#)



2587 **Encadré 19 : Profils et parcours des jeunes en résidences sociales**

2588 L'Unafo mène chaque année une étude sur les entrants et sortants dans les logements de ses adhérents. La dernière étude  
 2589 publiée en 2024 analyse les données 2023 portant sur 29 000 entrants et 27 000 sortants relatives à un parc de plus de  
 2590 130 000 logements. Cela en fait l'étude annuelle la plus complète pour connaître les profils et parcours des personnes  
 2591 logées en résidences sociales. Les données ci-dessous sont extraites de cette enquête et cible uniquement les jeunes de  
 2592 moins de 30 ans, soit 15 457 entrées (3450 en RSJA et 5225 en résidences sociales généralistes) et 12 150 sorties (3154 en  
 2593 RSJA et 4333 en RS généralistes).

2594 En ce qui concerne les résidences sociales FJT et les foyers de jeunes travailleurs, les profils et les parcours des jeunes sont  
 2595 présentés dans l'encadré INJEP.

2596

2597 **► Les résidences sociales généralistes**

2598 Dans les résidences généralistes, 35 % des entrants ont moins de 30 ans, dont 61 % sont des hommes. Il s'agit à 83 % de  
 2599 personnes seules, à 10 % de familles monoparentales, à 4 % de couple et à 2 % de couple avec enfants. 55 % des jeunes de  
 2600 moins de 30 ans en résidences sociales généralistes ont des revenus d'activités et 22 % sont bénéficiaires des minima  
 2601 sociaux. En résidences sociales, 31 % des jeunes de moins de 30 ans ont des ressources mensuelles inférieures à 607 €, 16 %  
 2602 entre 608 et 970 €, 9 % entre 971 et 1157 €, 44 % plus de 1158 €. 32 % des séjours des moins de 30 ans dure moins d'un  
 2603 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  
 2604 ans étaient en structures d'hébergement ou à la rue, 25 % hébergés par des tiers et 10 % en famille. Lorsqu'ils partent des  
 2605 résidences sociales généralistes, 41 % des jeunes de moins de 30 ans accèdent à un logement du parc social, 31 % dans un  
 2606 logement du parc privé et 9 % sont hébergés dans leur famille.

2607

2608 **► Les résidences sociales jeunes actifs**

2609 Dans les résidences sociales jeunes actifs, les jeunes de moins de 25 ans représentent 46 % et ceux de plus de 25 ans  
 2610 représentent 39 % des entrants. 59 % sont des hommes. Il s'agit à 95 % de personnes seules, à 2 % de familles  
 2611 monoparentales et à 4 % de couple. 78 % des jeunes de moins de 30 ans en résidences sociales jeunes actifs ont des revenus  
 2612 d'activités et 3 % sont bénéficiaires des minima sociaux. En résidences sociales jeunes actifs, 17 % des jeunes de moins de  
 2613 30 ans ont des ressources mensuelles inférieures à 607 €, 12 % entre 608 et 970 €, 8 % entre 971 et 1157 €, 63 % plus de  
 2614 1158 €. 35 % des séjours des moins de 30 ans dure moins d'un an, 30 % entre 1 an et 2 ans, et 36 % plus de 2 ans. Avant  
 2615 d'entrer en résidences sociales pour jeunes actifs, 29 % étaient hébergés par des tiers, 17 % en famille, 21 % en structures  
 2616 d'hébergement ou à la rue, 13 % dans un logement du parc privé. Lorsqu'ils partent des résidences sociales généralistes,  
 2617 46 % des jeunes de moins de 30 ans accèdent à un logement du parc privé, 25 % du parc social, 13 % sont hébergés par des  
 2618 tiers et 9 % en famille.

2619

2620

Source : Unafo

2621

2622 **► RECOMMANDATION 28** : Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre  
 2623 les FJT et les RSJA et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du  
 2624 terrain les deux offres dans les objectifs et les soutiens.

2625

#### 2626 2.1.4- Des initiatives et solutions « emblématiques » dont les échelles restent limitées

2627 En 2013 dans son rapport sur le logement autonome des jeunes, le CESE brossait déjà un panorama  
2628 des « solutions emblématiques aux effets limités » où l'on retrouvait les colocations, le logement chez  
2629 l'habitant, le logement contre service ou encore le logement et engagement citoyen. Ces solutions qui  
2630 bénéficient d'un fort crédit auprès des pouvoirs publics se sont diversifiées sans pour autant dépasser  
2631 des échelles en termes d'offre très importantes. Parmi elles, on compte la colocation  
2632 intergénérationnelle, les colocations à projets solidaires, les nouvelles dispositions de la loi Elan sur la  
2633 colocation dans le logement social ou sur l'article 109 et des expérimentations nationales ou  
2634 territoriales comme l'hébergement temporaire chez l'habitant ou les tiny house. Pour tous ces  
2635 dispositifs, il convient de se poser la question de la qualité de l'accueil des jeunes et leur volonté réelle  
2636 de bénéficier de ce type d'offre sans qu'elle soit subie, souvent par manque de ressources : veulent-ils  
2637 rendre des services contre un logement moins cher ? Souhaitent-ils habiter avec d'autres en colocation  
2638 afin d'accéder à un logement ? Accepte-t-on de développer des solutions de type tiny house parce que  
2639 ce public est jeune ou parce qu'il conviendrait à d'autres publics ?

2640

##### 2641 • La cohabitation intergénérationnelle solidaire

2642 La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de plus de 60 ans de louer ou  
2643 de sous-louer une partie de leur logement à un jeune de moins de 30 ans, dans l'objectif de renforcer  
2644 le lien social et de faciliter l'accès au logement à un jeune<sup>158</sup>. La cohabitation fait l'objet d'un contrat  
2645 adapté et négocié entre chaque binôme : pour le jeune, la contrepartie financière peut être modeste  
2646 (significativement sous le prix du marché), comprise entre 150 et 350 € mensuels en fonction du  
2647 territoire, et ne pas requérir d'engagement ; l'engagement peut en revanche être plus important en  
2648 termes de temps de présence et/ou de réalisation de menus-services, en contrepartie d'une  
2649 contribution financière couvrant les charges, pour un montant 60 € par mois maximum. Cohabilis qui  
2650 regroupe 40 structures de ce type indique 1 600 binômes engagés chaque année<sup>159</sup>.

2651 Différentes problématiques règlementaires doivent être soulevées. Par exemple, si deux jeunes  
2652 habitent le même logement dans le cadre d'une cohabitation intergénérationnelle, les textes ne sont  
2653 pas précis : doit-on établir un contrat unique pour l'ensemble des occupants ou un contrat par  
2654 personne ? le caractère modeste de la contrepartie financière doit-il être apprécié dans son ensemble  
2655 ou être divisé entre les deux jeunes présents ?

2656 Des personnes de plus de 30 ans, hors champ donc du dispositif prévu par la loi Elan, peuvent-ils  
2657 souscrire à un contrat de cohabitation intergénérationnel solidaire, notamment dans les zones  
2658 tendues ? En effet, la loi Elan limite à 30 ans l'âge pour intégrer une cohabitation intergénérationnelle  
2659 solidaire. Inversement, un jeune de moins de 18 ans peut-il intégrer ce type de dispositif ?

2660 Le logement est-il soumis à des exigences de surface minimale ?

2661 Que faire en cas de troubles occasionnés par le jeune ? Si le senior est locataire, il est responsable des  
2662 agissements des personnes qui vivent sous son toit. Il doit intervenir auprès du jeune pour faire cesser  
2663 les troubles. Le bailleur pourra se retourner en fonction de la gravité de la situation contre le senior  
2664 et/ou le jeune. Si le bail est résilié, la résiliation du bail principal concerne aussi bien le senior que le  
2665 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.*

2666 Intergénérationnelle (CCI)<sup>160</sup>. Que le senior soit locataire ou propriétaire, il pourra agir directement  
2667 contre le jeune pour faire cesser les agissements et, le cas échéant, solliciter la résiliation du CCI.

2668 La cohabitation intergénérationnelle, telle que prévue par la loi Elan, ne constitue pas l'unique modèle  
2669 possible. De nombreuses associations proposent des solutions de logement intergénérationnelles, y  
2670 compris à l'échelle de la résidence ou d'un ensemble de bâtiments. Toutefois, ces solutions aujourd'hui  
2671 expérimentales doivent faire l'objet de moyens dédiés à l'animation de ce type de projet social.

2672 Si l'habitat intergénérationnel est considéré comme une solution innovante et plébiscité par de plus  
2673 en plus d'acteurs (notamment publics), ce mode d'habiter doit avant tout être choisi (et non subi) par  
2674 les jeunes et seniors qui s'y engagent. Les jeunes, plus enclins à la mobilité, ne resteront que de  
2675 manière temporaire dans le logement ou la résidence tandis que les seniors dont la durée de séjour  
2676 est souvent plus longue, devront contribuer à recréer un lien avec les jeunes nouvellement arrivés.

2677 **► RECOMMANDATION 29 : Créer un fonds de 10 millions d'euros pour soutenir les acteurs de la cohabitation**  
2678 **solidaire intergénérationnelle.**

2679

2680 • Les colocations à projets solidaires (KAPS)

2681 Depuis 2009, l'Association pour la fondation étudiante pour la ville (AFEV) mène le projet de  
2682 colocations à projets solidaires (KAPS) dans les territoires les plus en difficulté pour lutter contre les  
2683 inégalités, notamment éducatives.

2684 Les KAPS proposent à des jeunes de moins de 30 ans (étudiants, jeunes actifs ou en Service Civique),  
2685 appelés « Kapseurs », de vivre dans une colocation en logement social, souvent au cœur d'un quartier  
2686 populaire et leur permettent d'acquérir leur autonomie et de se rapprocher de leurs lieux de vie  
2687 (études, travail, loisirs, etc.).

2688 En 2022-2023, le nombre de Kapseurs est de 1039 dans 46 villes et 80 quartiers, ce qui correspond à  
2689 346 appartements. 53 bailleurs sociaux et gestionnaires dont la structure de gestion locative créée en  
2690 2021 par l'AFEV, Résid'Up, sont mobilisés dans ce cadre-là.

2691 Formés et accompagnés tout au long de leur engagement par les équipes de l'AFEV, et aux côtés de  
2692 différents partenaires de quartiers, les colocataires développent de nombreuses actions solidaires,  
2693 avec et pour les habitants qui permettent de renforcer le lien social et de soutenir les dynamiques  
2694 habitantes du quartier.

2695 Deux types de logements sont proposés avec un bail d'un an à loyer modéré, renouvelable :

- 2696 - En résidence : des appartements au sein d'une même résidence réhabilitée ou construite ;
- 2697 - En diffus : un petit nombre d'appartements en KAPS répartis dans plusieurs quartiers au sein
- 2698 d'une même ville en partenariat avec un bailleur social.

2699 Les appartements (pour moitié meublés et équipés) disposent de 3 à 6 chambres avec des espaces  
2700 collectifs qui sont conçus pour faciliter les échanges.

2701

<sup>160</sup> [Code Civil : art. 1717 / Cass. Civl : Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 19 juin 1970, 68-13.854](#)

2702 • [Les autres produits dédiés](#)

2703 Les hébergements proposés par l'Afpa

2704 Les hébergements de l'Afpa, payants mais dont les tarifs restent très inférieurs aux prix du marché,  
2705 visent principalement à permettre aux stagiaires habitant loin d'un centre de formation de suivre sans  
2706 difficultés leur parcours.

2707 L'offre de l'Afpa peut apparaître comme un hébergement intercalaire, une solution temporaire pour  
2708 les personnes engagées dans un parcours de formation professionnelle (à l'Afpa ou dans un autre  
2709 organisme de formation) et concourt à l'une des missions nationales de service public de l'Agence  
2710 consistant à contribuer à l'égal accès, sur l'ensemble du territoire, au service public de l'emploi et de  
2711 la formation professionnelle.

2712 Deux types de configuration de chambres existent selon les hébergements : individuelles ou  
2713 collectives. Les mineurs ne peuvent pas y avoir accès, en revanche les personnes hébergées bénéficient  
2714 d'un accompagnement social et éducatif.

2715 Par ailleurs, dans le cadre du déploiement des Villages des solutions – initiés par l'Afpa et rassemblant  
2716 les partenaires d'un territoire pour lever les freins à l'emploi – des solutions peuvent être proposées  
2717 aux publics accueillis en matière d'accès au logement.

2718 Par exemple, en Bretagne, l'Afpa propose aux demandeurs d'emploi, en lien avec les services de l'Etat,  
2719 une solution d'hébergement pour leur permettre d'accéder à un poste saisonnier.

2720 **» RECOMMANDATION 30** : Promouvoir l'offre d'hébergement de l'agence nationale pour la formation  
2721 professionnelle des adultes (Afpa), dont les 126 centres disposent de 13 500 places d'hébergement, par exemple  
2722 pour accueillir des travailleurs saisonniers.

2723

2724 L'article 109 de la loi Elan : des baux à durée limitée pour les jeunes sans effets sur le développement  
2725 de l'offre globale

2726 Les dispositions issues de l'article 109 de la loi ELAN ont été codifiées à l'article L 353-22 du CCH. Cet  
2727 article permet, après agrément, de réserver un nombre de logements sociaux, au sein d'un  
2728 programme, à des jeunes de moins de 30 ans dans le cadre de contrats de location d'une durée  
2729 maximale d'un an, renouvelable dès lors que la personne continue de remplir les conditions d'accès à  
2730 ce logement (avoir moins de trente ans, respect du plafond de ressources, séjour régulier et permanent  
2731 sur le territoire). Tous les programmes de logements sociaux sont concernés : dans le neuf ou dans  
2732 l'existant, pour les logements meublés ou non meublés, en location.

2733 Les premiers logements ont été agréés en 2020 avec une centaine d'agréments, rapidement dépassé  
2734 avec 1081 logements agréés en 2022, en particulier sur certains territoires et sous l'impulsion de  
2735 certains organismes Hlm (Nouvelle Aquitaine, Occitanie).

2736 Quantitativement, cette offre reste très marginale à l'échelle du parc de logements sociaux et vient  
2737 s'ajouter à la liste des offres spécifiques dédiés aux jeunes dont peuvent se saisir les bailleurs. L'Union  
2738 sociale pour l'habitat<sup>161</sup> œuvre afin d'accompagner les organismes HLM dans le déploiement de cette  
2739 offre et lever les blocages éventuels au développement de ce produit, et pour sensibiliser à l'enjeu de  
2740 faciliter le maintien de ces jeunes au sein du parc social au-delà de leurs 30 ans. La « labellisation » ou

<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.](#)

2741 le « fléchage » de ce parc peut intervenir en production neuve ou sur du parc conventionné existant,  
2742 faisant sortir ce dernier du parc familial classique.

2743 Si ce dispositif permet de prioriser effectivement l'accès des jeunes de moins de 30 ans au parc social  
2744 peu importe leur statut vis-à-vis de l'emploi ou de la formation, il crée toutefois des conditions de bail  
2745 plus précaires pour ce public, qui ne bénéficie par exemple pas du maintien dans les lieux. Aucun  
2746 financement, ni aucun moyen dédié à un accompagnement n'est prévu en l'état pour assurer la gestion  
2747 locative spécifique nécessaire (a minima, renouvellement annuel du bail mais aussi gestion des charges  
2748 récupérables qui ne peuvent être forfaitisées et font l'objet de provisionnement et régularisation  
2749 annuelle) et l'accompagnement à la sortie et au relogement. Les bailleurs sociaux mettent en place  
2750 une gestion dédiée pour ce renouvellement. Ainsi, l'USH identifie deux principaux enjeux liés à la  
2751 nature spécifique de contrat de location :

2752 ▶ Une rotation sur ces logements, potentiellement plus importante, conduisant les bailleurs à :

2753 - Envisager un possible renforcement des équipes de gestion locative. Certains bailleurs  
2754 ont déjà mis en place des référents dans les pôles de commercialisation et/ou en  
2755 proximité. Ces référents assurent le suivi et l'information des jeunes entrés dans le  
2756 logement, ainsi que la gestion du logement : accueil, état des lieux d'entrée et de  
2757 sortie, etc.

2758 - Anticiper des coûts de gestion plus importants (remise en état, vacance, état des  
2759 meubles si location meublée, etc.).

2760 ▶ Le relogement du locataire à ses 30 ans est également un enjeu soulevé par plusieurs bailleurs  
2761 qui identifient la nécessité d'anticiper une solution de relogement pour le locataire. Plusieurs  
2762 bailleurs ont d'ores et déjà positionné les locataires des logements comme étant des locataires  
2763 de droit commun de leur parc, ce qui facilite l'accès à un nouveau logement via la mutation  
2764 interne.

2765 Les retours d'expérience sont attendus quant à l'opportunité de développer cette offre sous forme de  
2766 résidences entièrement créées sur ce modèle ou en diffus, au sein de programmes de logements  
2767 sociaux familiaux. D'une manière générale, le dispositif reste pour le moment confidentiel et méconnu  
2768 des acteurs (bailleurs, collectivités) et des jeunes eux-mêmes, nécessitant des efforts conséquents  
2769 d'information et de déploiement.

2770

#### 2771 L'article 128 de la loi Elan : la colocation dans le parc social

2772 L'article 128 de la loi ELAN élargit la colocation au parc social. Cette mesure est profitable pour les  
2773 jeunes qui semblent plus concernés par la colocation pour réduire les coûts. Actuellement, sur les  
2774 5 millions de logements du parc social, 3 300 logements sont estimés en colocation, soit 0,066 % du  
2775 parc social.

2776 La colocation mérite d'être développée dans le parc social, mais il ne faut pas la considérer comme la  
2777 solution magique à la crise du logement. Elle participe aux réponses apportées et représente une  
2778 opportunité pour satisfaire les aspirations de certains publics à vivre en colocation et répondre aux  
2779 besoins de petits logements alors que le parc social compte une offre importante en grandes  
2780 typologies. Il existe cependant certains freins réglementaires et opérationnels pour un réel  
2781 déploiement.

2782 Dans le parc social, le système de colocation repose sur des baux séparés. La colocation est régie par  
2783 les mêmes règles que l'attribution des logements classiques : il faut présenter des candidats (trois par

2784 place) et faire examiner les dossiers par la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de  
 2785 l'Occupation des Logements (CALEOL). Le colocataire ne choisit donc pas avec qui il va partager son  
 2786 logement. Il est donc nécessaire de travailler l'accompagnement et la simplification des procédures  
 2787 pour développer la colocation. Le demandeur doit être informé des conditions spécifiques liées à la  
 2788 colocation dans le parc social et ce mode d'habiter doit être choisi de façon éclairée. L'USH a, par  
 2789 exemple, suggéré de ne proposer qu'un seul candidat à la CALEOL dans certains cas, même si la  
 2790 commission demeure souveraine dans l'appréciation des conditions d'accès au logement et la décision  
 2791 d'attribution. Il faut toutefois rester vigilant quant à la colocation subie, parmi les solutions envisagées,  
 2792 qui serait motivée par un arbitrage économique. Il faut veiller à ce que ces systèmes répondent à un  
 2793 choix de mode d'habiter, et non à des contraintes.

2794 Dans la colocation comme dans la cohabitation, que ce soit dans le parc privé ou social, une association  
 2795 peut intervenir pour assurer l'intermédiation ou la gestion locative (IML). Ce choix peut être retenu  
 2796 par certains bailleurs car ils délèguent à une association spécialisée la gestion de ces logements qui  
 2797 peut être complexe en particulier lorsque cette offre représente un faible volume de logements.

#### 2798 Les foyers soleils<sup>162</sup>

2800 Ces petites résidences de quelques dizaines de places, rattachées à un foyer de jeunes travailleurs, ne  
 2801 passent pas par appel à projet mais ont les mêmes avantages. Elles sont des réponses notamment en  
 2802 zones rurales peu denses ou pour les saisonniers.

#### 2803 Les agences immobilières à vocation sociale® ou agences immobilières sociales

2805 Ces solutions proposées par les adhérents de la Fédération des Associations et des Acteurs pour la  
 2806 Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL) ou de Soliha assurent une mission d'intermédiaire  
 2807 entre le locataire et le propriétaire<sup>163</sup>, garantissant ainsi un accompagnement individualisé de chacun,  
 2808 dans toutes les étapes de la location. Le mandat de gestion permet de favoriser un rapport locatif situé  
 2809 dans le droit commun : l'occupant est locataire du logement et dispose d'un bail régi par la loi de 1989.

#### 2810 La location / sous-location

2812 Ce dispositif d'intermédiation locative permet la mise en relation par un acteur tiers entre un bailleur  
 2813 (social ou privé) et un jeune en recherche de logement. Le tiers (bien souvent une association) loue au  
 2814 bailleur un logement qui le sous-loue à un jeune. La sous-location peut faire l'objet d'un glissement de  
 2815 bail<sup>164</sup>, outil pouvant favoriser une insertion durable dans le logement tout en sécurisant les rapports  
 2816 locatifs et en accompagnant le jeune ménage ainsi logé.

#### 2817 Le parc privé intermédié

2819 Le propriétaire d'un logement du parc privé peut être représenté, par exemple, par un agent  
 2820 immobilier, un notaire, ou depuis plus récemment par un commissaire de Justice. Ces professionnels  
 2821 de l'immobilier constituent des intermédiaires entre propriétaires et locataires, et doivent assurer le  
 2822 respect des réglementations en vigueur, telle que celle concernant la liste des documents<sup>165</sup> qui  
 2823 peuvent être demandés au candidat locataire et à la personne qui se porte caution par exemple. La  
 2824 médiation opérée n'a ici pas de visée sociale mais tend à sécuriser les relations entre propriétaire et  
 2825 locataire (respect des formalités du permis de louer, de l'encadrement des loyers, de la location d'un  
 2826 logement salubre et décent, d'une révision légale du loyer, de la régularisation annuelle des charges  
 2827 locatives, du respect des parties dans la gestion des urgences et des litiges, de la restitution du dépôt  
 2828 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](#)

2829

2830 • Des expérimentations territoriales

2831 Faute d'offres nécessaires dans les territoires, les acteurs du logement des jeunes s'emploient à  
2832 innover pour loger le plus de jeunes. L'Unhaj a listé une partie des réponses possibles dans un guide  
2833 de la diversification publié en 2021<sup>166</sup>. Quelques initiatives locales pourraient être essayées dans tous  
2834 les territoires, notamment :

2835 ▶ L'hébergement temporaire chez l'habitant (HTH)<sup>167</sup> : ce dispositif, qui a vu le jour au début des  
2836 années 2010 en Pays de la Loire, consiste à mettre en relation un bailleur privé qui possède  
2837 une chambre inoccupée dans son logement principal et un jeune (travailleur, en formation  
2838 etc.) qui cherche à se loger<sup>168</sup>. L'objectif est de répondre rapidement au besoin d'un jeune pour  
2839 un projet d'études, de stage ou de contrats temporaires, avec un logement à proximité du lieu  
2840 de formation ou d'emploi. Les modalités de l'hébergement sont souples et font l'objet d'un  
2841 accord entre les parties, y compris pour des séjours courts ou alternés (quelques jours par  
2842 semaines ou par mois). La mise en relation est assurée et le bail est conclu grâce à  
2843 l'intermédiaire d'un tiers associatif. La participation financière demandée au jeune est  
2844 également modeste et peut-être modulée selon la durée du séjour souhaitée (15 € la nuit et  
2845 jusqu'à 270 € par mois, selon la charte définie par les acteurs Habitat Jeunes engagés dans la  
2846 démarche). Ces solutions sont proposées par des associations spécialistes du logement des  
2847 jeunes, généralement bien implantées sur leur territoire et développant un large panel de  
2848 solutions de logements (en résidence Habitat Jeunes ou dans d'autres dispositifs  
2849 d'intermédiation locative). A la différence de la cohabitation intergénérationnelle solidaire, il  
2850 n'y a pas de restriction quant à l'âge du propriétaire, et celui-ci ne peut demander de menu  
2851 service au jeune qu'il loge. En 2023, pour la seule région Pays-de-la-Loire, 1 406 binômes ont  
2852 été constitués, représentant 55 099 nuitées.

2853 ▶ La colocation solidaire et multiculturelle : cette initiative est proposée par l'association Caracol  
2854 fondée en 2018. Celle-ci déploie des colocations interculturelles où habitent ensemble des  
2855 personnes ayant le statut de réfugié, et tout public rencontrant des difficultés dans l'accès au  
2856 logement ou ayant vocation à développer dans une colocation un projet ayant pour objet  
2857 l'intégration de ce public. L'organisation exploite temporairement des logements laissés vides  
2858 avant-projet immobilier (habitat intercalaire) s'appuyant sur l'article 29 de la loi Elan. Depuis  
2859 la création de l'association, 35 colocations ont été ouvertes et 400 colocataires ont été  
2860 accueillis.

2861 ▶ Les tiny house : ces habitats légers permettent à des jeunes de se rapprocher de leur lieu de  
2862 travail ou de formation. Dans le réseau Habitat Jeunes, ces logements se développent  
2863 particulièrement en milieu rural, logeant par exemple de jeunes stagiaires ou apprentis dans  
2864 des territoires où l'offre de mobilité ne répond pas à leurs besoins (contraintes horaires,  
2865 distances importantes, etc...). Ces initiatives, pour la plupart financées sur fonds  
2866 d'expérimentations, bloquent aujourd'hui sur la possibilité de les financer avec des aides à la  
2867 pierre, qui ouvrirait un conventionnement APL et la possibilité de considérer ces logements  
2868 comme une extension de l'activité menée en résidence Habitat Jeunes (RS-FJT).

2869

---

<sup>166</sup> [Unhaj. \(2021\). Guide de la diversification – Monographies.](#)

[Unhaj. \(2021\). Guide de la diversification – Livret.](#)

<sup>167</sup> [Urhaj Pays de la Loire. \(2024\). Hébergement Temporaire chez l'Habitant : mode d'emploi. \[Vidéo\]. YouTube.](#)

<sup>168</sup> [Urhaj Pays de la Loire. \(2024\). HTH, une solution logement pour les jeunes. \[Vidéo\]. YouTube.](#)

2870 D'autres initiatives ont vu le jour ces dernières années, notamment dans le cadre de la Stratégie  
2871 Nationale de Prévention et de Lutte Contre la Pauvreté et/ou du Pacte des solidarités ou des  
2872 Programmes d'Investissements d'avenir (PIA), comme par exemple :

2873 - Le « campus vert », qui propose des logements à la ferme pour les étudiants à moins de 20  
2874 minutes des sites universitaires.

2875 - Des solutions d'hébergement de type « appartement école » qui permettent de tester et  
2876 développer l'autonomie du jeune mineur et majeur, notamment ceux d'accueil familial dans  
2877 un cadre sécurisé, accompagné d'un technicien d'intervention sociale et familiale, et dans un  
2878 cadre collectif ou individuel. Néanmoins, pour faciliter ce développement, il conviendrait de  
2879 lever les obstacles juridiques à l'accueil de jeunes mineurs dans des appartements école qui  
2880 ne sont pas portés par des structures habilitées ASE.

2881 - Des expérimentations comme « Autonomise toit » en Indre et Loire, « Form'toit » en  
2882 Auvergne-Rhône-Alpes, « Loj'Toit » dans le Grand Est ou « 1 Projet 2 Toits » en Bourgogne-  
2883 Franche-Comté, qui ont démontré l'efficacité d'un suivi individualisé, avec un référent unique,  
2884 pour simplifier les démarches et sécuriser l'accès au logement.

2885 - L'Hôtel de l'alternance qui est une solution de 46 logements (63 places) ouverte en 2016 par  
2886 l'association Jeunesse et Habitat de Tours, qui vise à accueillir des alternants sur des temps  
2887 fractionnés, c'est-à-dire quelques jours ou semaines par mois, selon des rythmes propres à  
2888 chaque formation et répartis parfois aléatoirement dans l'année. Ces alternants ont  
2889 fréquemment besoin de deux, voire trois lieux de résidences pour se loger durant les temps  
2890 en entreprise et en centre de formation. Ce projet dispose d'un agrément de résidence sociale  
2891 foyer de jeunes travailleurs et a bénéficié de subventions élevées à l'investissement (pour la  
2892 construction) de la part des collectivités et de l'État, grâce au PIA. Ce fort soutien à  
2893 l'investissement permet au gestionnaire d'assumer la vacance et la forte rotation inhérente à  
2894 l'accueil de ce public. La redevance demandée aux jeunes inclut le loyer et les charges et peut  
2895 être due au mois ou à la semaine (5 nuitées). Des espaces et services dédiés à la vie collective  
2896 sont également proposés dans la résidence (espace d'animation avec une cuisine partagée et  
2897 salon-télé, salle de sport, une bagagerie, laverie).

2898

2899



2900 D'autres acteurs, comme la Fondation Apprentis d'Auteuil, proposent d'autres initiatives intéressantes  
 2901 qui permettent de loger des publics jeunes en situation de précarité (voir encadré ci-dessous).

2902

2903 **Encadré 20 : Expérimentations de la Fondation Apprentis d'Auteuil**

2904 **La Résidence Sociale à Orientation Éducative (RSOE), un logement comme un levier vers l'insertion sociale des jeunes**

2905 La Résidence Sociale à Orientation Éducative (RSOE) du Fort Saint Antoine est un projet des Apprentis d'Auteuil, en  
 2906 partenariat avec l'Association Départementale d'Entraide des Personnes Accueillies en Protection de l'Enfance (ADEPAPE)  
 2907 et le bailleur social ERILIA. Fonctionnant comme un Foyer de Jeunes Travailleurs, la RSOE offre 43 logements individuels à  
 2908 des jeunes issus de l'ASE ou en carence de soutien familial ou social.

2909 Ce dispositif se distingue par son approche centrée sur les jeunes et leurs besoins, s'appuyant sur une équipe  
 2910 pluridisciplinaire de 12 personnes : éducateurs, assistants sociaux, chargés d'insertion, professionnels de la santé (infirmier  
 2911 et psychologue), surveillants de nuit, etc. Cette équipe intégrée permet un accompagnement social complet, aidant chaque  
 2912 jeune à devenir autonome et à construire son avenir.

2913 Le projet repose également sur une collaboration multi-acteurs avec des partenaires tels que la Préfecture, la direction  
 2914 départementale à l'emploi, l'ARS, la Caf, la Protection judiciaire de la jeunesse et la Mairie. Cette synergie permet de  
 2915 décloisonner l'accompagnement des jeunes et de créer des parcours plus solides.

2916 Depuis son lancement en 2019, la RSOE du Fort Saint Antoine montre des résultats prometteurs, avec un taux de sortie  
 2917 positive supérieur à 60 %. Les professionnels impliqués saluent l'efficacité de l'accompagnement pluridisciplinaire.

2918 Le rapport ABAQ sur le référentiel HAS souligne : « Cette structure expérimentale possède une réelle capacité à prendre en  
 2919 compte et à mettre en œuvre une approche globale de l'ensemble des dimensions utiles à l'accompagnement des jeunes  
 2920 accueillis. La composition de l'équipe pluridisciplinaire est un atout majeur pour réussir et favoriser l'insertion de ce public.  
 2921 Les questions de la santé, de l'insertion sociale par le logement, de la formation, de l'insertion professionnelle, de la mobilité  
 2922 et de l'accès aux droits fondamentaux sont traitées et assurées pleinement ».

2923 Les impacts principaux du projet :

2924 ▶ Un espace à soi : les jeunes accompagnés sont souvent confrontés à la précarité résidentielle. Le studio au sein de la  
 2925 RSOE est souvent le premier 'chez soi' où ils peuvent se poser, sans se sentir seuls ou isolés.

2926 ▶ Un lieu de confiance : Un environnement où les jeunes se sentent en sécurité et soutenus par les adultes.

2927 ▶ Un apprentissage de l'autonomie : Les jeunes apprennent à gérer leur budget, à être autonomes administrativement, à  
 2928 rechercher un emploi, et à gérer leurs émotions et relations avec les autres résidents.  
 2929

2930 **Le DIL (Dispositif d'Insertion par le Logement) de la Khaoua**

2931 Le DIL est un service d'intermédiation locative pour les jeunes majeurs étrangers sortant de la protection de l'enfance,  
 2932 visant à lever les freins qu'ils rencontrent dans leur accès au logement. Situé sur le territoire nantais, le DIL vise à répondre  
 2933 aux problématiques de discriminations dans l'accès au logement des jeunes majeurs étrangers et d'insuffisance d'une offre  
 2934 de logements adaptée à ce public.

2935 Le DIL prévoit donc la location de 40 studios individuels avec une convention d'occupation signée entre le jeune et le  
 2936 dispositif, avec un accueil possible jusqu'à 25 ans. Les jeunes possèdent déjà un titre de séjour et un revenu permettant de  
 2937 payer son loyer. La sous-location permet aux jeunes de bénéficier d'un dernier palier entre la prise en charge ASE et  
 2938 l'autonomie complète et en fonction du logement, de se voir proposer un glissement de bail.

2939 Après 1 an d'expérimentation sur 10 logements, les premiers résultats sont positifs et montrent une sécurisation des jeunes  
 2940 lors de cette période de transition. 6 jeunes sont sortis du dispositif : 4 dans le parc privé, 1 en intermédiation locative et  
 2941 sous-locative et 1 en Résidence Habitat Jeune.

2942 Témoignage de jeune : « Au FJT, ils m'aident beaucoup. Ils m'aident aussi à trouver un travail. Si j'étais tout seul ce serait  
 2943 difficile car au niveau de la lecture et de l'écriture, je suis nul ».

2944

2945 **Source : Fondation Apprentis d'Auteuil**

2946

2947 Dans le cadre du CEJ-JR, des solutions d'hébergement et de logement temporaires adaptées aux  
2948 besoins, aspirations et difficultés des jeunes sont proposées afin que l'autonomie se développe. Ces  
2949 solutions concourent à une insertion pérenne du jeune (voir encadré ci-dessous).

2950

2951 *Encadré 21 : Extrait du rapport de la Recherche-Action menée par la FAS (Fédération des Acteurs de la Solidarité) avec*  
2952 *l'ANSA (Agence Nouvelle des Solidarités Actives)*

2953 « Les solutions de logement de transition (exemple des hébergements fléchés pour le public du CEJ JR ou des appartements  
2954 loués dans le parc privé et mis à disposition des jeunes) sont particulièrement utiles et appréciées mais elles ne sont pas  
2955 généralisées et leur nombre reste insuffisant.

2956 Focus pratiques inspirantes : Le Logis, porteur de projet CEJ-JR, Nouvelle-Aquitaine

2957 L'association Le Logis teste depuis septembre 2023 la mise à disposition d'un appartement [...]

2958 Le logement, un studio, est situé au sein même de la résidence où les référents CEJ-JR ont leur local, facilitant le suivi et  
2959 l'appui du jeune au quotidien. Les référents peuvent ainsi apprécier [...] l'autonomie [...] sur une durée de 1 mois environ.  
2960 La mise en œuvre de cette action fait suite aux expériences avec les premiers jeunes logés en résidence Habitat jeunes  
2961 (parfois en colocation avec un jeune actif), et aux difficultés rencontrées [...]. Le Logis recourt par ailleurs, et parfois dans  
2962 un second temps, à l'intermédiation locative, pour donner accès aux jeunes à des petites maisons ou appartements, isolés  
2963 du voisinage, pour éviter les conflits ».

2964

2965 **Source :** Fédération des acteurs de la solidarité

2966

2967 **» RECOMMANDATION 31 :** Soutenir l'essaimage d'expérimentations qui ont fait leurs preuves localement  
2968 (hébergement temporaire chez l'habitant, tiny house, colocation solidaire et multiculturelle, campus vert,  
2969 appartement école, etc.).

2970

2971 • Les solutions d'hébergements en dernier recours

2972 En l'absence de solution logement, une proportion importante de jeunes se retrouve hébergé dans  
2973 des centres d'hébergement d'urgence (CHU) ou des centres d'hébergement de réinsertion sociale  
2974 (CHRS) où ils sont 15 % à avoir entre 18 et 24 ans.

2975 Si l'accès direct au logement des jeunes constitue un objectif central des politiques publiques, il n'en  
2976 reste pas moins que beaucoup d'entre eux restent en attente d'une solution adaptée à leurs  
2977 ressources. L'hébergement d'urgence reste une solution fréquemment proposée aux jeunes qui se  
2978 trouvent dans des situations de vulnérabilité : vie dans la rue ou en squat, en bidonville, hébergement  
2979 chez des tiers pouvant s'achever du jour au lendemain, errance résidentielle, etc. Devant la multiplicité  
2980 de ces situations d'urgence, une réponse rapide doit être apportée afin d'éviter un ancrage trop  
2981 important en rue. Ainsi, l'accès à un hébergement d'urgence dans l'objectif de mettre à l'abri le ou la  
2982 jeune, semble une nécessité absolue.

2983 Ces solutions doivent néanmoins rester très temporaires car les conditions de prise en charge sont  
2984 souvent détériorées et contraintes (prise en charge rares des animaux de compagnie, avec des espaces  
2985 privés prenant la forme de chambres collectives ou dortoirs, etc.) en comparaison à un logement  
2986 autonome. Les hébergements d'urgence offrent une prise en charge souvent temporaire, parfois  
2987 discontinu. L'hébergement d'urgence, par essence inconditionnel, accueille tous les publics ayant  
2988 connu un parcours d'errance plus ou moins long et dont la situation de vulnérabilité est importante.  
2989 Ainsi, la cohabitation avec un ou une jeune ayant connu une très courte période de rue ou étant en  
2990 simple sortie d'institution (Aide Sociale à l'Enfance, institution judiciaire, etc.) peut s'avérer très  
2991 complexe et même, dans certaines situations, néfaste.

2992 Devant ces conditions de prise en charge parfois dégradées, les jeunes tendent à refuser de plus en  
2993 plus les solutions d'hébergement qui leur sont faites. La plus-value d'une prise en charge spécifique  
2994 pour les jeunes peut être questionnée.

2995 Le manque d'offre d'hébergement d'urgence adapté aux jeunes est relevé par un certain nombre  
2996 d'acteurs de terrain.

2997

2998 « Ce travail [de recensement des structures d'hébergement à destination des jeunes] mené  
2999 m'a permis de me rendre compte du peu de structures d'hébergement d'urgence et temporaire  
3000 à destination de ce public au sein de mon département.

3001 *En effet, la Haute-Garonne comprend uniquement 21 places d'hébergement à destination des*  
3002 *18-25 ans en situation de rupture et sans aucune ressource, soit une seule structure gérée par*  
3003 *l'association UCRM située à Toulouse (CHU : 9 places ; CHRS : 12 places). A noter que ces places*  
3004 *sont destinées uniquement à de jeunes hommes.*

3005 *Le refus de la part de certains jeunes à intégrer les dispositifs d'urgence existants est de plus en*  
3006 *plus fréquent. Ce choix est à mettre en lien avec leur parcours de vie ou suite à des expériences*  
3007 *préalables mal vécues. Le collectif et la promiscuité avec les autres personnes hébergées sont*  
3008 *souvent des motifs de refus.*

3009 *Ces constats mettent en exergue le manque de solutions adaptées à destination de jeunes sans*  
3010 *aucune ressource, proposant une souplesse d'accueil et acceptant les animaux. ».*

3011 **Référente Jeune du SIAO en Haute Garonne**

3012

3013 Certaines places peuvent être réservées aux jeunes, mais le plus important selon la Dihal est de pouvoir  
3014 avoir la possibilité d'accompagner des jeunes dans l'ensemble des structures. Un des objectifs de la  
3015 réforme des CHRS est que chaque établissement puisse mettre en œuvre un socle d'accompagnements  
3016 commun pour répondre aux diverses situations des personnes accueillies.

3017 Ces dispositifs d'hébergements d'urgence, bien que tout à fait nécessaires, doivent rester une  
3018 exception et une solution très temporaire, permettant aux jeunes de rebondir et d'éviter de tomber  
3019 dans la rue ou d'y rester trop longtemps. L'accès au logement immédiat reste la meilleure solution  
3020 pour les publics précaires, et d'autant plus pour les publics jeunes.

3021 **» RECOMMANDATION 32 : Mieux évaluer les besoins en logement des jeunes sans domicile en améliorant**  
3022 **notamment les outils publics d'observation.**  
3023

## 3024 **2.2- Des inégalités fortes dans l'offre d'accompagnement vers et dans le** 3025 **logement**

3026 Face aux problématiques d'accès au logement par manque d'offre et de ressources pour les jeunes,  
3027 une multitude de dispositifs ont été créés pour informer et accompagner les jeunes vers et dans le  
3028 logement. La jeunesse est en effet caractérisée par un âge de la vie de découverte, de construction et  
3029 d'autonomisation qui nécessite d'être accompagné d'une manière ou d'une autre. Cet  
3030 accompagnement prend des formes variées selon les besoins spécifiques dont les jeunes témoignent  
3031 et les ressources dont ils disposent à travers leur famille et leur entourage. De fortes inégalités  
3032 persistent.

3033

### 3034 2.2.1- L'accompagnement vers l'autonomie, une nécessité pour tous les jeunes

3035 La notion d'accompagnement est souvent abordée sous le prisme de l'action sociale, c'est-à-dire fléché  
3036 vers des publics « en difficulté », et s'incarnant dans des dispositifs spécifiques portés par des  
3037 travailleurs sociaux. Or, il faut rappeler ici que la jeunesse est caractérisée par une période de transition  
3038 vers l'autonomie<sup>169</sup>, c'est l'âge des « premières fois », l'âge où l'on découvre et on expérimente. Cette  
3039 phase d'apprentissage nécessite *a minima* un soutien pour appréhender l'environnement,  
3040 comprendre les dispositifs et les modalités de leur mobilisation. Celui-ci peut être assuré par la famille  
3041 ou l'entourage qui n'a pas toujours les clés, les connaissances nécessaires ou les réseaux adéquats, et  
3042 a fortiori dans les cas de ruptures ou conflits familiaux.

3043 En premier lieu, l'accès au logement présente une complexité croissante, avec de nombreuses  
3044 démarches à réaliser et une multiplicité de dispositifs (accès prioritaires dans le logement social, aides,  
3045 dispositifs locaux, etc.) ayant chacun leurs critères et modalités propres. C'est pourquoi, les jeunes ont  
3046 besoin d'une orientation et d'un soutien et qui ne peuvent être forcément assurés par la famille ou  
3047 l'entourage.

3048 Mais au-delà de ces seules problématiques liées directement au logement, l'étayage relationnel et le  
3049 soutien à l'apprentissage de la vie quotidienne, l'aide au repérage au sein des territoires et des  
3050 institutions, l'accès à une citoyenneté pleine et entière s'avèrent souvent des étapes nécessaires vers  
3051 une autonomisation réelle et concrète. Ceux-ci sont mis en œuvre à travers un accompagnement  
3052 pluridimensionnel, sans doute nécessaire pour traverser la période charnière de la jeunesse, en  
3053 particulier lorsqu'elle est marquée par des facteurs fragilisants au cours des trajectoires. Des études  
3054 soulignent une montée structurelle de l'isolement relationnel chez les jeunes ces dernières années.  
3055 Ainsi, Cécile Van de Velde, sociologue spécialisée dans les parcours de jeunesse, indique : « *les jeunes*  
3056 *se trouvent être les plus concernés par les facteurs majeurs qui créent de la solitude dans l'ensemble*  
3057 *de la population : le chômage et la précarité de l'emploi d'abord, la mobilité géographique qu'imposent*  
3058 *les débuts de carrière* ».

3059 Ce soutien, cet accompagnement, peut pour les jeunes les plus isolés aller jusqu'à un besoin  
3060 d'accompagnement social, socio-professionnel voire psycho-social. La question de la souffrance  
3061 psychique est particulièrement à prendre en compte, car elle concerne de nombreux jeunes, et  
3062 nécessite des réponses adaptées<sup>170</sup>.

3063

---

<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*.

- 3064 Plusieurs enjeux sont à souligner concernant l'accompagnement des jeunes :
- 3065 - L'importance de l'aller-vers, face à la méconnaissance des offres et l'isolement : information,  
3066 orientation, mais aussi présence d'accompagnants sur les lieux de vie, d'étude ou de formation  
3067 des jeunes, ou encore présence socio-éducative en ligne ;
- 3068 - La nécessité d'une approche globale, et d'une articulation des solutions d'accompagnement  
3069 autour du jeune ;
- 3070 - La nécessité d'adopter des réponses variables dans le temps, permettant les bifurcations, les  
3071 allers-retours ou du temps long afin que les jeunes s'approprient leurs trajectoires  
3072 résidentielles.  
3073
- 3074 Plusieurs types d'accompagnement peuvent être distingués dans les dispositifs existants :
- 3075 - L'accueil information orientation (AIO) qui vise à apporter un soutien « de base » et à  
3076 accompagner le jeune dans les démarches de recherche de logement ;
- 3077 - L'accompagnement de type « socio-éducatif », plus souvent collectif, mis en œuvre  
3078 principalement dans les résidences Habitat Jeunes, qui vise l'autonomisation des jeunes, et le  
3079 développement de leur pouvoir d'agir et la lutte contre l'isolement ;
- 3080 - L'accompagnement « social » individuel qui vise notamment l'accompagnement aux  
3081 démarches administratives (ressources, situation administrative...) ;
- 3082 - L'accompagnement lié au logement : pour l'accès, l'occupation (le « savoir habiter<sup>171</sup> ») ou le  
3083 maintien dans le logement (ASLL, AVDL) ;
- 3084 - L'accompagnement renforcé, pluridisciplinaire, qui vise les personnes cumulant les difficultés  
3085 et intervient sur plusieurs champs, au-delà du logement. Cela concerne notamment les jeunes  
3086 souffrant de troubles psychiques et/ou d'addictions.
- 3087
- 3088

---

<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 », IDRR, 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.

3089 2.2.2- Une multiplicité de plateformes d'accueil, information et orientation qui manque de  
3090 lisibilité

3091 Les jeunes sont quasi exclusivement locataires et les inégalités d'accès à l'information pour les jeunes  
3092 sont très fortes. En effet, les jeunes se retrouvent face à une multiplication de dispositifs de guichets  
3093 uniques physiques et digitaux qui ne facilitent pas la lisibilité de l'information.

3094  
3095 « Je regarde sur LeBonCoin, je regarde sur tous les sites. Mais ça fait peur. Il faut envoyer tous  
3096 tes documents à des gens qu'on ne connaît pas. Sur SeLoger, il y a tellement d'arnaques. On peut  
3097 te demander d'envoyer de l'argent ».

3098 « Il y a même des fausses agences immobilières ».

3099 « Au FJT, quand on a des doutes sur les arnaques, on peut demander aux éducateurs ».

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

3100  
3101  
3102 • Des solutions implantées dans les territoires

3103 Lorsqu'ils recherchent un logement, les jeunes peuvent s'adresser à différentes structures se trouvant  
3104 sur leur territoire, telles que les CLLAJ, les services habitat et services logement jeunes, les structures  
3105 Info Jeunes, les missions locales ou les ADIL.

3106  
3107 **Encadré 22 : Les structures territoriales de proximité pour répondre aux jeunes en recherche de logement**

3108 ▶ **Les Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) les services habitat jeunes (SHAJ) et services**  
3109 **logement : des structures fragiles qui assurent l'accueil, l'information et l'orientation des jeunes dans le logement**

3110 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>  
3111 et par le référentiel de l'UNCLLAJ de 2023<sup>173</sup>, ont cinq missions principales : le conseil logement (accueil, information,  
3112 orientation), l'accompagnement au projet logement (construction du projet logement, accompagnement à l'ouverture de  
3113 droits), l'accompagnement au logement contractualisé, le développement de l'offre de logement (orientation et médiation,  
3114 gestion locative adaptée) et mobilisation partenariale en faveur du logement des jeunes.

3115 Ces acteurs associatifs qui peuvent être indépendants, liés à un FJT, une mission locale ou un CCAS, s'appellent tantôt CLLAJ,  
3116 tantôt service habitat jeunes (SHAJ) ou boutique logement agissent dans presque tous les territoires. Leur rôle est  
3117 fondamental dans l'animation territorial du logement des jeunes et la passation d'information auprès des jeunes  
3118 individuellement ou collectivement, notamment auprès des missions locales dans le cadre des contrats d'engagement. Le  
3119 réseau Habitat Jeunes indique que ses adhérents accompagnent annuellement 200 000 jeunes via ces structures.  
3120

3121 ▶ **Les Structures Info Jeunes**

3122 Les structures du réseau national « Information Jeunesse » (IJ), labellisées par l'Etat, sont régulièrement amenées à  
3123 répondre aux questions des jeunes de 12 à 30 ans, dont celles concernant le logement. Selon Info Jeunes France, le réseau  
3124 est doté de 1 100 structures réparties sur tout le territoire national, y compris en outremer, et est annuellement en relation  
3125 avec trois millions de jeunes. Il édite un Guide annuel du logement décliné par région et mis en ligne sur les sites internet  
3126 des CRIJ.  
3127

3128 ▶ **Les missions locales**

3129 Les missions locales ont renforcé leur accompagnement sur le logement des jeunes, poussé notamment par la création des  
3130 contrats d'engagement jeune et leur 15 à 20 heures d'activité hebdomadaire dont une partie est dédiée au logement.  
3131

3132 .../...

<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.](#)

3133  
3134

.../...

3135  
3136  
3137  
3138  
3139  
3140

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 :

3141

- La mise en place d'ateliers logement

3142

- L'identification du droit commun sur le territoire et information des jeunes

3143

- L'accompagnement des jeunes dans ses demandes de logement, auprès des bailleurs sociaux et mise en relation avec les partenaires CCAS, etc.

3144

3145

- Le déploiement des partenariats locaux notamment avec les bailleurs, etc.

3146

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.

3147

3148

3149

► **Le réseau des ADIL**

3150

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.

3151

3152

3153

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).

3154

3155

3156

3157

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.

3158

3159

Les conseils apportés par les ADIL reposent sur les compétences de juristes formés sur l'ensemble des thématiques liées au logement.

3160

3161

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.

3162

3163

En 2023, 870 collaborateurs ont dispensé 842 619 consultations<sup>174</sup> dont 8 % proviennent de jeunes<sup>175</sup>.

3164

3165

► **Les CCAS et les CIAS**

3166

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.

3167

3168

3169

3170

3171

► **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.

3172

3173

3174

3175

<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.](#)

3176 • Des solutions digitales plus ou moins accessibles

3177 Les structures qui accueillent physiquement les jeunes ayant des ressources limitées et les moyens  
3178 d'informations ayant évolué, les professionnels de l'information sur le logement ont digitalisé leurs  
3179 solutions. Cette digitalisation a permis le développement de plateformes numériques d'information.

3180 **Encadré 23 : Quelques plateformes dédiées aux jeunes, proposant des aides et conseils sur l'accès au logement**

3181

3182 ▶ **Projet'toit**

3183 La plateforme Projet'toit proposée par l'UNCLLAJ a pour vocation d'informer les jeunes sur le logement et de les orienter  
3184 vers les structures CLLAJ ou SHAJ local. Il permet d'informer au mieux sur les droits, les prérequis de la recherche de  
3185 logement etc.

3186

3187 ▶ **Un jeune, une solution :**

3188 Lancé en 2020, le plan « un jeune, une solution » visait à lever différents leviers pour l'insertion des jeunes comme le  
3189 logement - qui fait partie des cinq levier - via un guichet unique. Un volet d'information sur les aides financières, les conseils  
3190 pour accéder à un logement ou des annonces logements ont été mises en ligne sur la plateforme.

3191

3192 ▶ **La Boussole des jeunes**

3193 Animée par Info Jeunes France, la Boussole des jeunes est un service numérique à destination des 15-30 ans qui n'est pas  
3194 spécifique au logement. L'objectif est d'orienter sur le territoire les jeunes vers les structures spécialisées, notamment dans  
3195 le logement. Dans certains territoires, ce sont les structures Info Jeunes qui les portent (49 territoires en service et 21 en  
3196 cours de déploiement) souvent en lien avec les foyers de jeunes travailleurs et les CLLAJ.

3197

3198 ▶ **La B-ASE**

3199 La B-ASE est une plateforme numérique créée par la CNAPE, fédération des associations de protection de l'enfant et  
3200 coconstruite avec des jeunes concernés : elle est destinée aux jeunes sortant des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance  
3201 et/ou de la protection judiciaire de la jeunesse. Elle a pour but de les informer pour leur permettre d'accéder à leurs droits,  
3202 dans divers domaines de la vie, dont le logement.

3203

3204 ▶ **La plateforme DORA**

3205 Les équipes d'Action Logement Services travaillent actuellement à l'intégration de l'ensemble de leurs aides et services à  
3206 disposition des jeunes en insertion sur la plateforme de l'insertion mise en place par le Gouvernement.

3207

3208

3209 Néanmoins, la plupart de ces plateformes informent sur différentes thématiques et ne sont pas  
3210 spécialisées que sur le logement. Elles orientent surtout vers des structures locales comme les CLLAJ,  
3211 les FJT ou les service habitat jeunes qui ont besoin de moyens pour financer leur accompagnement  
3212 vers le logement. Par ailleurs, leur multiplicité fait craindre un manque de lisibilité et exclut de fait les  
3213 jeunes en précarité numérique – les jeunes de 15 à 29 ans se disent à 29,2 % peu ou pas compétents  
3214 en matière d'administration numérique, quand le reste de la population l'est à 22 %<sup>176</sup>.

3215 ►► **RECOMMANDATION 34 :** Contribuer, en partenariat avec les différents acteurs concernés, à la création d'une  
3216 plateforme numérique nationale agréant toutes les informations relatives au logement et à l'hébergement des  
3217 jeunes. Lancer un grand plan de communication et d'accompagnement au déploiement de cette plateforme, afin  
3218 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.](#)



3219 • La nécessité d'aller vers des publics spécifiques pour les informer

3220 Si les guichets physiques et digitaux manquent de lisibilité, notamment par le manque de financement  
3221 des guichets physique et la multiplicité des guichets numériques, aller vers les jeunes qui cherchent à  
3222 accéder ou se maintenir dans le logement est devenu essentiel.

3223 Ces actions d'aller vers ce public ont notamment pris la forme depuis 2022 du contrat d'engagement  
3224 jeune volet jeunes en rupture dont la fin programmée laisse en suspens la question de l'accès à  
3225 l'information des jeunes les plus éloignés de l'emploi et des politiques d'insertion (voir 1.3.2).

3226 Elles pourraient aussi prendre la forme d'interventions en milieu scolaire auprès de lycéens qui sont  
3227 de futurs étudiants ou actifs cherchant un logement.

3228 **» RECOMMANDATION 35 :** Mettre en place des permanences dans les établissements scolaires, universitaires  
3229 et de formation professionnelle pour aller à la rencontre des élèves, étudiants et apprentis et leur expliquer les  
3230 démarches liées au logement en lien avec les réseaux de l'information sur le logement des jeunes (recherche,  
3231 élaboration du budget, aides financières disponibles, etc.).

3232

3233

3234 [2.2.3- Des ressources humaines internes pour accompagner dans le logement : une présence](#)  
 3235 [continue dans le lieu de vie qui permet l'autonomisation](#)

3236 L'information est indispensable pour accéder au logement, mais elle n'est pas suffisante.  
 3237 L'accompagnement, la présence humaine au sein du logement est essentielle pour permettre aux  
 3238 jeunes de construire leur autonomie dans la transition vers l'âge adulte mais aussi pour lutter contre  
 3239 leur isolement social.

3240 • [Les foyers de jeunes travailleurs : une présence continue au sein du lieu de vie](#)

3241 [Un modèle d'action socioéducative reconnu par l'Etat](#)

3242 Le foyer de jeunes travailleurs propose un modèle de « logement accompagné », terminologie  
 3243 récemment mobilisée pour désigner un accompagnement intégré à l'offre de logement, qui repose  
 3244 cependant sur la libre adhésion des jeunes. Plutôt que d'accompagnement, les acteurs parlent d'action  
 3245 socio-éducative, ce qui renvoie à la fois à la notion de socialisation et à celle d'éducation, primordiale  
 3246 dès lors que l'on s'adresse à des jeunes dans une visée d'autonomisation. L'action socio-éducative doit  
 3247 permettre à la fois de travailler le volet logement (savoir habiter, gestion du budget, etc.), les freins  
 3248 non directement liés au logement (insertion socio-professionnelle, santé, lien social, etc.) et la  
 3249 dimension collective. Elle prend donc une forme à la fois individuelle et d'animation du collectif,  
 3250 s'adaptant aux besoins divers des résidents et résidentes.

3251 Le projet des Foyers de jeunes travailleurs / résidences Habitat jeunes repose sur la mixité des publics,  
 3252 qui est encadrée par la circulaire Cnaf du 14 octobre 2020. Les moyens humains d'accompagnement  
 3253 mis en œuvre au sein des résidences répondent à cette logique de mixité et de variété dans les besoins  
 3254 sociaux des jeunes logés : au niveau national, ce sont en moyenne 3 ETP qui sont dédiés à l'action  
 3255 socio-éducative pour 100 logements. Ce ratio n'est pas adapté à l'accueil d'un public uniquement  
 3256 constitué de jeunes en situation de vulnérabilité. En outre, la mixité des publics fait en elle-même un  
 3257 support à l'autonomisation à travers la rencontre de la différence, l'échange, et le travail  
 3258 d'accompagnement basé sur les représentations mutuelles positives.

3259 Le rapport d'évaluation et de pistes d'évolution du CGEDD (devenu IGEDD) de février 2022<sup>177</sup> se réfère  
 3260 à l'évaluation de l'action socio-éducative confiée par la Cnaf au cabinet Fors-Recherche sociale<sup>178</sup> :  
 3261 « L'étude souligne que l'approche multidimensionnelle de l'accompagnement proposée au sein du FJT  
 3262 est favorisée par la fonction d'hébergement de celui-ci qui permet un support de l'accompagnement  
 3263 et un cadre qui favorise, par la proximité quotidienne des équipes et des jeunes, la prise en compte de  
 3264 l'ensemble des besoins et des difficultés ».

3265 Le rapport du CGEDD souligne l'intérêt de cette offre de logement accompagné : « Un  
 3266 accompagnement « attaché au dispositif » y est délivré (il ne s'agit pas de mesures financées au cas  
 3267 par cas) alors que dans le logement généraliste, ce dernier est plus difficile à organiser, d'une part  
 3268 parce qu'il faut le financer et d'autre part parce que la gestion correspondante doit être adaptée. En  
 3269 conclusion, le modèle FJT, bien que logement temporaire, constitue une offre stratégiquement  
 3270 positionnée pour le public jeune. C'est un élément spécifique de son utilité sociale ».

3271

<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](#)

3272 Un modèle économique d'accompagnement mal assuré

3273 Si l'utilité sociale des FJT et de son action socioéducative est reconnue par l'Etat, le modèle  
 3274 économique de l'accompagnement n'est pas assuré. En effet, les Caf proposent un financement socle  
 3275 par la prestation de service FJT (PS-FJT) à hauteur de 31 % des charges de personnel, les autres  
 3276 financements sont plus variables. L'Etat soutient l'accompagnement par l'aide à la gestion locative  
 3277 sociale (AGLS) qui est très variable d'un département à l'autre et n'est pas déployée dans toutes les  
 3278 résidences sociales. Une réforme de l'AGLS est néanmoins prévue dans le plan logement d'abord 2 afin  
 3279 de revaloriser cette aide et d'en simplifier les modalités d'octroi. Les postes FONJEP sont très limitées  
 3280 (à peine 400 pour tout le territoire pour les FJT) et sont valorisés à hauteur d'environ 7000 €. Les  
 3281 collectivités locales peuvent financer mais les disparités territoriales sont très fortes. D'autres  
 3282 financements peuvent s'effectuer via des conventions pour des publics vulnérables (ASE ou PJJ) et le  
 3283 reste des financements se fait par voie d'appels à projets.

3284 Cette problématique économique de l'accompagnement en FJT fragilise le modèle, dans le contexte  
 3285 d'une demande accrue d'accueil des publics vulnérables en FJT par les Départements (ASE) et les SIAO  
 3286 (publics sans domicile).

3287 **» RECOMMANDATION 36 : Soutenir les financements à l'accompagnement au sein des foyers de jeunes**  
 3288 **travailleurs, tant sur l'aspect de la gestion locative sociale que sur l'aspect de l'action socio-éducative.**

3289 Accompagner l'entrée dans le logement autonome

3291 Par ailleurs, de nombreux acteurs associatifs reconnaissent qu'une fois le jeune entré dans un  
 3292 logement autonome, il est important de poursuivre le suivi hors les murs pendant quelques mois avec  
 3293 un référent qui peut se rendre sur place et accompagner la transition (ouverture des compteurs,  
 3294 aménagement du domicile, gestion des factures, entretien, etc.).

3295 *« J'aurais bien continué à être accompagnée dans mon entrée dans le logement : faire l'état  
 3296 des lieux, etc. Une fois sur place, ce sera bizarre ».*

3298 *« Quand je trouverais un logement, j'aimerais continuer à être accompagnée car il y a plein  
 3299 de choses que je ne connais pas. Par exemple, je ne savais pas qu'on pouvait avoir des logements  
 3300 tous vides, sans équipements et qu'il faut tout remplir ».*

Jeunes accompagnés par la Fondation Apprentis d'Auteuil

3304 • Les résidences sociales jeunes actifs

3305 Les résidences sociales avec un projet social orienté vers le public jeunes, dites « RSJA », sont des  
 3306 résidences sociales « classiques » dont l'objet social précise les caractéristiques du public accueilli, et  
 3307 notamment son âge.

3308 A l'instar de l'ensemble des résidences sociales, elles devraient pouvoir bénéficier d'une aide de  
 3309 fonctionnement distribuée par les services de l'Etat : l'aide à la gestion locative sociale (AGLS). Cette  
 3310 aide a plusieurs fonctions et permet notamment, dans sa dimension médiation sociale, d'assurer une  
 3311 orientation vers les services sociaux de droit commun et d'assurer une aide « de premier niveau » pour  
 3312 des jeunes isolés.

3313 Localement, des résidences peuvent bénéficier de financements complémentaires pour  
 3314 l'accompagnement de tout ou partie du public logé, y compris pour des jeunes en difficulté.

3315 A ce jour, l'AGLS n'est pas versée systématiquement aux gestionnaires de résidences sociales. Les  
 3316 montants de cette aide sont indiqués dans une circulaire datant de 2013, qui n'a pas fait l'objet  
 3317 d'actualisation.

3318 ► **RECOMMANDATION 37** : Réformer l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) pour en faire une aide  
 3319 systématique pour l'ensemble des résidences sociales et la revaloriser.

3320

3321 • L'accompagnement social des étudiants dans les CROUS

3322 À côté des aides financières allouées par les Crous<sup>179</sup>, les assistants de services sociaux du réseau (286  
 3323 ETP en 2023 dont 56,71 hors Crous, soit 1,7 ETP pour 1000 logements) assurent un accompagnement  
 3324 social de proximité. Ils proposent des solutions adaptées aux situations particulières de chaque  
 3325 étudiant. Les Crous mènent aussi de très nombreuses actions en lien avec des partenaires dans des  
 3326 domaines aussi variés que la lutte contre la précarité alimentaire, les aides psychologiques, la  
 3327 prévention en santé ou encore la lutte contre la précarité menstruelle. Les services sociaux  
 3328 accompagnent au quotidien les étudiants qui rencontrent des difficultés et dont la situation, familiale  
 3329 ou personnelle, a changé.

3330 Les équipes des Crous sont particulièrement attentives à la situation des étudiants en rupture familiale  
 3331 ou en conflit avec leur famille qui peuvent se retrouver livrés à eux même du jour au lendemain. Aussi,  
 3332 lorsque les aides spécifiques ne sont plus suffisantes, de nombreux Crous travaillent avec des  
 3333 associations caritatives, mais aussi avec des épiceries solidaires organisées par les associations  
 3334 étudiantes qu'ils soutiennent généralement. Durant l'année universitaire 2022-2023, les services  
 3335 sociaux ont accordé 230 634 entretiens à 100 003 étudiants.

3336 Les services sociaux des Crous proposent des actions collectives tels que des ateliers ou des moments  
 3337 de convivialité avec les étudiants pour lutter contre l'isolement, leur apprendre à gérer leur budget,  
 3338 ou encore, pour les primo-entrants, les informer sur les démarches administratives. Ils organisent aussi  
 3339 des actions dans les lycées, afin de sensibiliser les futurs étudiants sur leurs droits et sur les démarches  
 3340 à mener pour y accéder.

3341

3342 • L'accompagnement dans le parc social classique

3343 Les bailleurs sociaux assurent un rôle de « veille » sur des situations de fragilités. Sur le public « jeunes  
 3344 » ils développent des partenariats, soit avec le réseau des CLLAJ soit avec le milieu associatif au sens  
 3345 large, pour accompagner des jeunes dans leur accès au logement et sécuriser l'entrée en cas de  
 3346 difficultés. Cet accompagnement peut être divers en fonction des besoins, de l'informations des  
 3347 jeunes à un accompagnement plus poussé pour les jeunes le plus en difficultés ou pour les sortants  
 3348 d'ASE par exemple et avec des structures ayant une bonne connaissance des problématiques des  
 3349 jeunes. Cet accompagnement peut être financé de différentes manières, soit via des dispositifs de  
 3350 « 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.

3351 2.2.4- L'accompagnement « extérieur »

3352 L'accompagnement lié au logement est dispensé par des travailleurs sociaux d'associations qui ne sont  
3353 pas présents au quotidien sur le lieu de vie des jeunes. Ils rencontrent le jeune à des rythmes variables  
3354 en fonction de l'intensité de la mesure, soit dans leurs locaux, soit en accompagnement physique dans  
3355 les démarches, soit via des visites à domicile.  
3356

3357 • L'accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) et l'accompagnement Vers et Dans le  
3358 Logement (AVDL) : les financements principaux de l'accompagnement extérieur

3359 Deux dispositifs principaux de financement de l'accompagnement par l'extérieur existent : l'ASLL  
3360 (Accompagnement Social Lié au Logement) qui relève des Départements et l'AVDL (Accompagnement  
3361 Vers et Dans le Logement), porté par l'Etat. Ils peuvent être ciblés soit sur l'accès, soit sur le maintien  
3362 dans le logement. Par ailleurs, des financements spécifiques sont attachés à des dispositifs  
3363 d'intermédiation locative. Les financements sont divers : pour l'ASLL: les Départements (via les Fonds  
3364 de Solidarité Logement) et pour l'AVDL, le FNAVDL (Fonds National AVDL, alimenté par les astreintes  
3365 payées par l'Etat au titre du DALO et la CGLLS pour les projets "HLM accompagnés") qui se décline par  
3366 des appels à projets départementaux ou régionaux. Ces dispositifs peuvent être mobilisés pour  
3367 l'accompagnement de jeunes, en bail direct ou en intermédiation locative.  
3368

3369 • L'intermédiation locative (IML)

3370 Les dispositifs d'intermédiation locative (IML) prennent deux formes principales : la location/sous-  
3371 location et le mandat de gestion.

3372 La location/sous-location a pour but d'inciter des bailleurs privés ou sociaux à louer leur logement à  
3373 des tiers (majoritairement des associations) pour le sous-louer à des ménages en difficulté d'accès, de  
3374 manière temporaire et avec un accompagnement. Dans certains cas, à l'issue de la période de sous-  
3375 location, le bail "glisse" au nom de/de la locataire, on parle alors de bail glissant. La location sous-  
3376 location est portée pour les jeunes principalement par les CLLAJ et les services logement jeunes. Le  
3377 mandat de gestion consiste en un bail direct entre le bailleur et la personne logée, avec une médiation  
3378 locative assurée par un tiers. Il est porté par des agences immobilières sociales ou agences  
3379 immobilières à vocation sociale (AIVS®). Seules quelques associations portent ces dispositifs  
3380 spécifiquement pour les jeunes, comme à Reims avec IM'HAI 51, à Tarbes avec Atrium ou à Nyons avec  
3381 la maison constantin.

3382 L'accompagnement dans ces dispositifs d'IML bénéficie dans la majorité des cas de financements ad  
3383 hoc (mesures financées par l'Etat sur le BOP 177, par exemple en IDF le dispositif Solibail), et en  
3384 complément via l'ASLL ou l'AVDL.

3385 Ces dispositifs sont adaptés pour les jeunes prêts à habiter dans un logement autonome dans le diffus.  
3386 L'un des freins majeurs à leur développement réside dans les difficultés de captation des logements,  
3387 qui est facilitée dans le parc privé beaucoup par des dispositifs d'incitation fiscale (le dispositif  
3388 Loc'Avantages a été mis en place depuis 2022 et prend fin le 31 décembre 2024). Par ailleurs, les durées  
3389 de sous-location sont en général limitées à 18 mois, ce qui peut être insuffisant pour certains jeunes  
3390 rencontrant des difficultés particulières. Enfin, dans les cas de baux glissants, les bailleurs peuvent être  
3391 réticents au glissement faute de garantie suffisante, Visale ne s'appliquant pas encore à la  
3392 location/sous-location.

3393 ►► **RECOMMANDATION 38** : Mettre en œuvre les évolutions de la garantie Visale pour les dispositifs  
3394 d'intermédiation locative en location sous-location afin de sécuriser les bailleurs et de favoriser le glissement  
3395 effectif des baux.

## 3396 3<sup>ème</sup> partie - Soutenir et coordonner une production 3397 de logements selon des objectifs territorialisés

3398 Dans le contexte actuel d'une offre insuffisante de logements pour l'ensemble de la population, la  
3399 situation des jeunes est encore plus complexe pour deux raisons principales. D'une part, les jeunes  
3400 disposent de ressources souvent insuffisantes pour accéder à l'offre disponible, d'autre part, ils ont  
3401 davantage besoin de petits logements (en ce qu'ils correspondent davantage à leur niveau de  
3402 ressources), rapidement mobilisables du fait des injonctions à la mobilité dont ils font l'objet, en zone  
3403 tendue, là où se concentrent les lieux de formation et de l'emploi. Ces difficultés d'accès au logement  
3404 ont des effets concrets sur l'emploi dans les territoires. Si la production de logements dédiés apporte  
3405 une première réponse, la gouvernance territoriale du développement de ces solutions pour les jeunes  
3406 doit faire l'objet d'une réflexion particulière et rassembler largement les acteurs concernés  
3407 localement.

3408

### 3409 **3.1- Une offre dédiée qui ne peut répondre à tous les besoins**

3410 Pour remédier au déficit d'offre adaptée aux besoins des jeunes, l'État doit financer des politiques de  
3411 construction et de réhabilitation de logements abordables et de petites typologies. Les différents  
3412 maillons de la chaîne du logement doivent être fluidifiés, en garantissant un stock de logements locatifs  
3413 suffisants pour accompagner toutes les transitions résidentielles. Le parc privé qui loge 70 % des jeunes  
3414 décohabitants doit jouer son rôle en incitant à la mise en location des logements, notamment en  
3415 proposant de nouveaux contours pour un statut de bailleur privé. Enfin, les taux de rotations dans les  
3416 différents parcs locatifs sont grippés : les jeunes habitants le parc dédié comme les FJT ont de plus en  
3417 plus de mal à sortir vers du logement locatif privé ou social, ces derniers étant bloqués notamment par  
3418 le manque d'accès à la propriété de leurs propres locataires. Soutenir l'accession à la propriété des  
3419 jeunes permettrait ainsi de fluidifier les parcours et les rotations dans les différents parcs.

3420

#### 3421 3.1.1- Une solidarité nationale à orienter vers la production de logements abordables

3422 La construction de logements est en forte baisse et les petites typologies souvent à destination des  
3423 jeunes sont rares. Accompagner la production et la réhabilitation dans le parc dédié de ces logements  
3424 via des programmations pluriannuelles sera essentiel pour répondre à la crise du logement des jeunes.

##### 3425 • Développer la production de petites typologies de logements sociaux de droit commun

3426 Comme évoqué dans les précédents chapitres, la photographie actuelle du parc social renvoie l'image  
3427 d'un parc majoritairement constitué de T3 ou de plus grands logements, peu adaptés à la composition  
3428 familiale des jeunes ménages ou à leurs revenus.

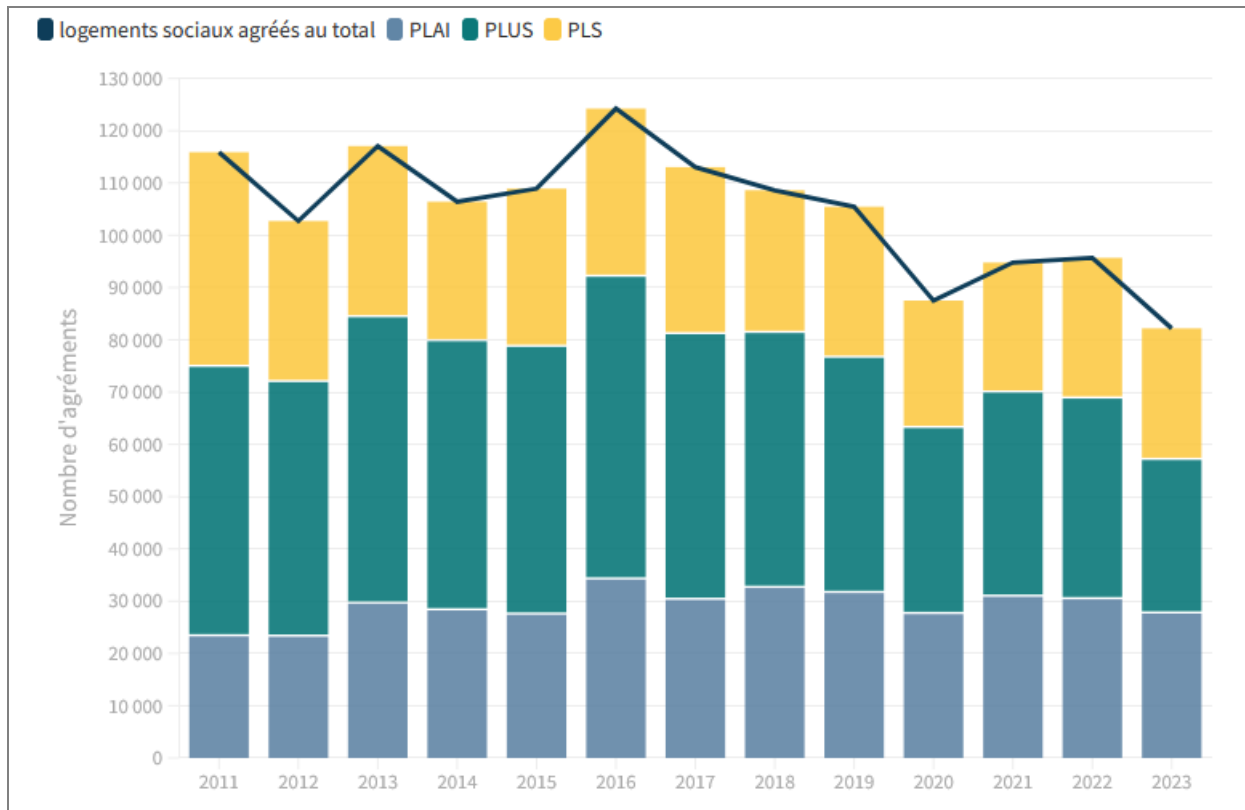
3429 Malgré les difficultés de production rencontrées par le secteur HLM ces dernières années, avec une  
3430 chute à 82 184 agréments en 2023 contre 124 226 en 2016, il conviendrait d'une part de soutenir  
3431 l'effort de construction des bailleurs sociaux et, dans une logique de rattrapage, inciter d'autant plus  
3432 fortement la production de petites typologies, a fortiori celles financées en direction des ménages aux  
3433 plus faibles ressources (PLAI).

3434

3435

3436

Figure 15 : Evolution des logements sociaux agréés par année et par financement de 2011 à 2023



3437

3438

3439

Source : Fnapp et documents budgétaires, traitement AEF

3440 Au-delà des mauvais résultats globaux, les taux d'atteinte des objectifs par type de produit sont  
3441 également à surveiller, particulièrement pour les PLAII où la baisse n'est certes « que » de 9 % (27 847  
3442 PLAII en 2023 contre 30 576 en 2022) comparée à la baisse globale du nombre d'agrément (-14 %),  
3443 mais la réalisation reste éloignée de l'objectif programmé avec un taux d'atteinte de 73 %  
3444 (programmation initiale établie par le FNAPP s'élevait à 38 000 PLAII). Le FNAPP proposait également  
3445 comme objectif en 2023, comme en 2022 de consacrer environ 4 % de la programmation de chaque  
3446 bailleur (en nombre de logements) aux PLAII adaptés, qui peuvent constituer des logements adaptés  
3447 aux ressources des jeunes.

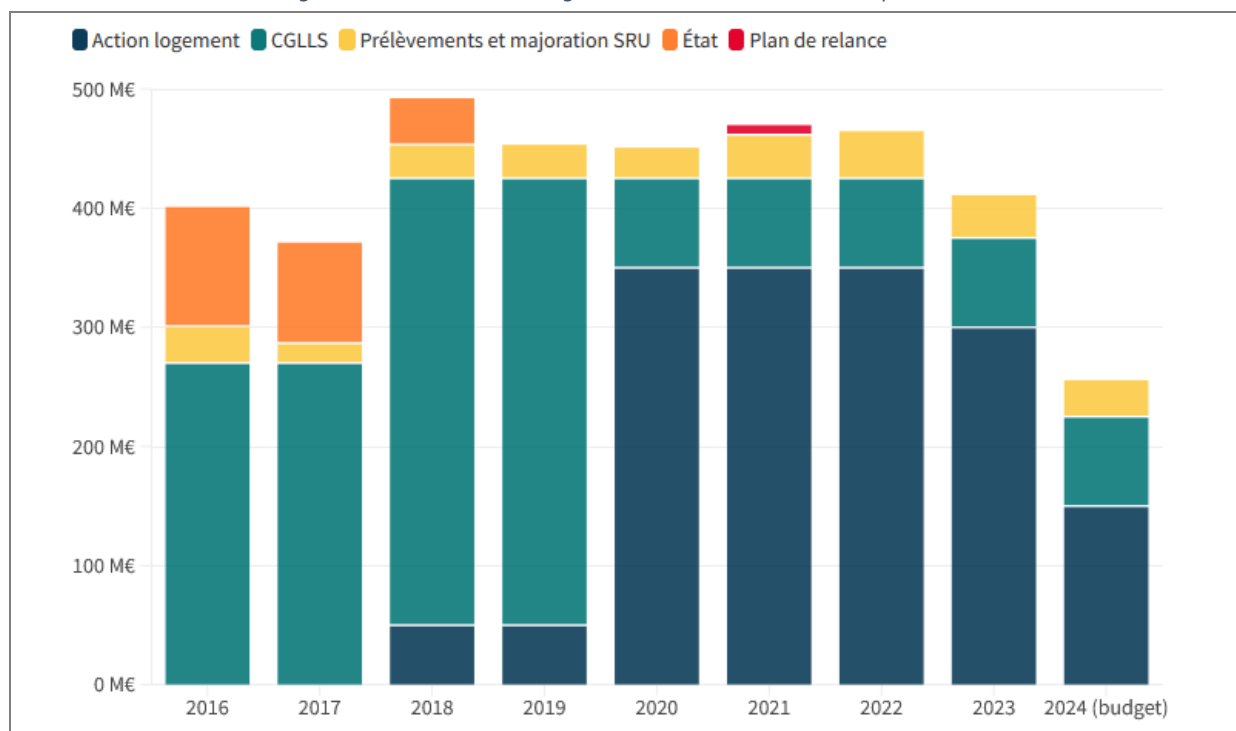
3448 Les régions les plus tendues rencontrent par ailleurs le plus de difficulté à atteindre leurs objectifs de  
3449 programmation, et certains délégataires des aides à la pierre ont agréés particulièrement peu de  
3450 logements. Les causes sont partagées par le secteur : hausses des prix du foncier et des coûts de  
3451 construction, réticence de certains élus ou opposition de certains riverains à la production de  
3452 logements locatifs sociaux, ralentissement de la production privée dont est dépendante près de la  
3453 moitié de la production HLM (achat de programmes en Vefa portés par des promoteurs immobiliers),  
3454 etc. En 2023, la chute du nombre d'agrément de logements sociaux (-14 %) reste toutefois moins  
3455 importante que la baisse globale des permis de construire (-24 %).

3456 La programmation 2024 a revue à la baisse les objectifs de production par rapport à 2023, avec au  
3457 niveau national 100 000 agrément de logements sociaux, dont 31 000 PLAII, 43 588 PLUS, et 25 412  
3458 PLS. Le débat porte sur l'ambition politique (manquante) que manifeste cette baisse, quand d'autres  
3459 acteurs préféreraient que l'objectif soit plus proche de la réalité de production attendue (85 000

3460 agréments), afin de répartir les crédits disponibles avec des subventions au logement plus  
 3461 importantes. Ces arguments ont été aussi porté au niveau local, où de nombreux acteurs se sont  
 3462 mobilisés au sein des CRHH<sup>180</sup>, en rejetant la déclinaison régionale proposée des objectifs, jugée  
 3463 inadéquate face aux besoins identifiés sur le terrain<sup>181</sup>. A noter que pour les PLAI, le FNAP a souhaité  
 3464 fixer un objectif de 31 % dans chaque déclinaison régionale. Les objectifs PLS ont été en revanche  
 3465 plafonnés, dans une limite de 30 % maximum par région. L'objectif PLUS découle de la différence entre  
 3466 l'objectif global et les objectifs PLAI et PLS.

3467 Si l'année 2024 s'annonce à nouveau difficile en termes de production, les inquiétudes se portent sur  
 3468 l'avenir du FNAP et de son financement. Aujourd'hui abondé par les cotisations des bailleurs sociaux  
 3469 via la CGLLS, Action Logement et les prélèvements et majoration SRU, le désengagement progressif  
 3470 d'Action Logement<sup>182</sup> d'ici à 2026 n'est pour le moment suivi d'aucune annonce de réengagement  
 3471 financier de la part de l'État, qui ne contribue plus au FNAP depuis 2019.

3472 *Figure 16 : Evolution des budgets et contributeurs du FNAP depuis 2016*



Source : Fnap et documents budgétaires, traitement AEF

3473  
 3474  
 3475

3476 **RECOMMANDATION 39** : Renforcer les aides à la pierre, soutenir la production globale de logements sociaux.  
 3477 A partir des analyses de besoins réalisées dans le cadre des PLH, programmer (le cas échéant) et favoriser la  
 3478 production de petites typologies abordables (T1 et T2 financées en PLAI), en bonifiant par exemple le montant  
 3479 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.



3480 • Accompagner la production et la réhabilitation du parc dédié

3481 Si le renforcement de la production d'une offre de droit commun en logement social reste une priorité  
3482 qui favoriserait un desserrement de l'étau de la crise du logement, une attention particulière est  
3483 également à apporter au parc de logements spécifiquement dédiés aux jeunes, dont le modèle  
3484 économique diffère. Cette attention doit s'attacher autant au financement de la construction nouvelle  
3485 qu'à la réhabilitation du parc ancien.

3486 La production de résidences sociales, dont celles agréées FJT, connaît une partie des difficultés du  
3487 logement social : cherté du foncier, hausse des coûts de la construction, augmentation des taux  
3488 d'intérêt, etc.

3489 Le modèle économique des résidences sociales a connu, sur des durées longues, des mutations  
3490 importantes. A l'investissement, la baisse continue des subventions publiques notamment des  
3491 collectivités territoriales (plus nuancée pour les EPCI disposant de la délégation des aides à la pierre),  
3492 et la hausse proportionnelle de la part liée aux emprunts, dans un contexte de hausse des taux, ont  
3493 ainsi de fortes répercussions.

3494 A ces difficultés propres au logement social, s'ajoutent des particularités liées au cadre réglementaires  
3495 des résidences sociales : les redevances versées par les (jeunes) ménages logés comprennent un  
3496 équivalent loyer + charges liées au logement, prises en compte de manière forfaitaire. Les charges  
3497 locatives, non récupérables, sont revalorisées sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL), qui  
3498 prend faiblement en compte le poids de l'entretien, de la construction, de l'énergie, des fluides et des  
3499 services dans ses modalités de révisions. Il en résulte une équation complexe sur la faisabilité des  
3500 opérations à moyen terme, d'où la demande récurrente de l'Unafop de revenir à un indice composite,  
3501 compensée par une revalorisation associée de l'APL-foyer. Le modèle économique des résidences  
3502 sociales est fragilisé par la hausse des prix de l'énergie, par celle du foncier et des matériaux à la  
3503 construction. Les relations entre bailleur et gestionnaires étant majoritairement établies sur le régime  
3504 du loyer de transparence, la hausse des taux d'intérêt est répercutée par le bailleur sur le gestionnaire,  
3505 sans conséquence pour le résident final.

3506 **» RECOMMANDATION 40** : Refondre et conforter le modèle économique des résidences sociales (FJT,  
3507 résidences sociales pour jeunes actifs, résidences sociales généralistes) afin d'assurer leur pérennité et de  
3508 faciliter leur développement, notamment en revenant à une indexation des redevances qui prenne en compte  
3509 l'augmentation des charges locatives et l'évolution de services (ce qui implique une compensation par une  
3510 revalorisation de l'APL).  
3511

3512 Propre au statut d'ESMS du FJT, celui-ci est soumis à une procédure « appel à projet » avant de pouvoir  
3513 faire l'objet d'une nouvelle implantation sur un territoire. Ce processus apparaît partiellement  
3514 injustifié pour l'ensemble des acteurs, et tend à ralentir le développement du projet. Aussi, les  
3515 rapporteurs de l'IGEDD<sup>183</sup> proposaient en 2022 d'établir un dispositif d'appel à manifestation d'intérêt,  
3516 qui serait articulé à une programmation pluriannuelle afin de permettre aux acteurs de gérer le temps  
3517 et la complexité du montage des projets et à l'État d'introduire en amont les éléments de cadrage  
3518 assurant la cohérence avec les besoins et les possibilités de financement (voir recommandations du  
3519 2.1.3).

<sup>183</sup> [Conseil général de l'environnement et du développement durable. \(2022\). Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs.](#) [Recommandation 6 à destination de la DIHAL et de la DGCS]

3520 De plus, les résidences sociales et en particulier les RS-FJT nécessitent des espaces collectifs pour  
3521 mener à bien leur projet social et socioéducatif. Ces espaces peuvent être difficiles à financer puisqu'ils  
3522 ne font pas l'objet de lignes de financements dédiés : le montant des aides à la pierre est un montant  
3523 forfaitaire par logement. Dans le cas des RS-FJT, certaines Caf abondent lors du tour de table financier  
3524 initial et peuvent fléchir ce financement vers les espaces collectifs ; toutefois, ces subventions se font  
3525 sur fonds propres et ne sont donc pas systématiques, révélant une certaine hétérogénéité d'un  
3526 territoire à l'autre.

3527 Le plan Logement d'abord fixe l'ambition de créer 25000 logements en résidences sociales, RS-FJT  
3528 inclus, sur la période 2023-2027. Dans ce contexte de débats autour de la production et du  
3529 financement des aides à la pierre, l'une des orientations nouvellement prises en 2023 par le Fnap et  
3530 applicable en 2024 semble de nature à favoriser l'émergence de produits spécifiques tels que les  
3531 résidences sociales et RS-FJT : « Afin d'accompagner la mise en œuvre des objectifs de développement  
3532 de résidences sociales et de pensions de famille inscrits dans le plan Logement d'abord 2, il est proposé  
3533 de mobiliser 22 millions d'euros pour soutenir ces produits. Cette enveloppe permettra d'accorder un  
3534 bonus de 3 250 € par logement aux 6 755 pensions de famille et résidences sociales programmées pour  
3535 l'année 2024. Ce bonus est cumulable avec les montants forfaitaires décidés localement. »

3536 S'il est encore tôt pour évaluer les effets de cette mesure, elle va dans le sens des recommandations  
3537 émises par l'IGEDD, qui préconisait en 2022 de renforcer les aides à la pierre pour faciliter le tour de  
3538 table financier à l'investissement et stabiliser les futurs budgets de fonctionnement : plus les  
3539 subventions apportées dans l'investissement à la production sont importantes, plus le recours à  
3540 l'emprunt est réduit et moins son remboursement ne pèse dans le budget de fonctionnement du  
3541 gestionnaire, qui en assume *in fine* la charge (par le loyer ou la redevance qu'il verse à l'organisme  
3542 HLM propriétaire).

3543 **» RECOMMANDATION 41 :** Poursuivre les incitations à la production de nouvelles résidences sociales en  
3544 renouvelant - voire en renforçant - l'enveloppe dédiée du Fnap mise en place pour 2024 attribuant un bonus aux  
3545 montants d'aides à la pierre pour la création de logements en résidences sociales, au moins pendant toute la  
3546 durée du plan Logement d'abord 2.

3547

3548 La question du financement des réhabilitations n'est pas davantage aisée. Si le parc des résidences  
3549 sociales est relativement récent, une part significative des FJT est ancienne et nécessite des travaux de  
3550 performance énergétique ainsi que, très fréquemment des restructurations globales du bâti. C'est  
3551 notamment le cas là où l'offre est constituée majoritairement de chambres et ne comportent ni  
3552 sanitaires ni kitchenette au sein du logement. Même ancien, ce parc est dans sa quasi-totalité  
3553 conventionné ce qui, du fait des règles de financement, ne le rend accessible qu'à la PALULOS (Prime  
3554 à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) ou au PAM (Prêt à l'amélioration  
3555 distribué par la Banque des Territoires), dont les niveaux restent très nettement insuffisants pour  
3556 réaliser des réhabilitations d'ampleur. Il peut d'ailleurs en résulter que des opérations nouvelles  
3557 apparaissent souvent plus aisées à équilibrer que la réhabilitation des anciennes.

3558 De plus, le processus de réhabilitation d'un foyer implique une multiplicité d'acteurs : il est donc  
3559 essentiel de pouvoir s'inscrire dans une lisibilité et prévisibilité de la politique publique et des  
3560 financements. De la même manière que pour les aides à la pierre qui concernent la production de  
3561 l'offre (construction neuve ou acquisition-amélioration), les crédits dédiés à la rénovation thermique  
3562 ou restructuration lourde des résidences sociales sont inclus dans les financements du logement social,

3563 sans faire l'objet de ligne de financement dédié. S'agissant des FJT, l'IGEDD<sup>184</sup> préconise d'établir un  
3564 état des lieux partagé de l'état du parc, aujourd'hui partiellement documenté. Si l'Unhaj et l'Unafu ont  
3565 entrepris ce travail dès 2023 et recourent les données collectées avec les bailleurs HLM concernés (en  
3566 tant que propriétaires de ces résidences, particulièrement les données concernant les étiquettes  
3567 énergétiques des bâtiments et le positionnement de ces résidences gérées dans la stratégie  
3568 patrimoniale de ces bailleurs), les enveloppes existantes ne suffiront pas à répondre aux besoins  
3569 identifiés. En effet, réclamée de longue date par l'USH, une enveloppe d'1,2 milliard d'euros avait été  
3570 promise par le ministre en charge du Logement en 2023 pour 3 ans (2024-2026), avec un déploiement  
3571 de 400 millions annuels. Insuffisante pour couvrir l'entièreté des besoins du secteur, l'enveloppe 2024  
3572 a par ailleurs fait l'objet d'un gel de crédit à l'été, puis un report des crédits censés être engagés en  
3573 2024 sur l'année suivante, générant en fin de gestion un ajustement nécessaire de 50 millions pour  
3574 tout de même pouvoir assurer le financement des dossiers retenus en 2024.

3575 Le parc des foyers et résidences sociales connaît par ailleurs une usure plus importante que celui des  
3576 autres logements : la forte rotation des personnes dans les logements, croisée avec leur petite taille  
3577 tend à les dégrader plus rapidement. A l'instar de ce qui a été réalisé en faveur des Foyers de  
3578 Travailleurs Migrants, une réflexion sur un plan spécifique pour les FJT serait sans doute nécessaire,  
3579 notamment pour permettre la possibilité de refinancer plus aisément les opérations sur la base des  
3580 financements de l'acquisition/amélioration.

3581 Dans ce contexte contraint financièrement, et alors qu'ils sont fortement mobilisés pour tenir les  
3582 engagements fixés par la loi Climat et Résilience dans le logement familial classique, les organismes  
3583 Hlm ont besoin d'une programmation et de financements dédiés pour la rénovation du parc de  
3584 résidences sociales et FJT.

3585 **» RECOMMANDATION 42 :** Etablir un diagnostic partagé des besoins des FJT en matière de rénovation  
3586 thermique et/ou de restructuration lourde du parc. Planifier des moyens financiers dédiés, à l'instar du plan de  
3587 traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM).

3588

#### 3589 Pour les résidences universitaires et étudiantes

3590 Les Crous, les organismes de logement social et autres gestionnaires de résidences pour étudiants  
3591 conventionnés, sont impliqués tout au long de la chaîne de production du logement étudiant.  
3592 Plusieurs rapports récents documentent les difficultés de production et de réhabilitation rencontrées  
3593 pour les résidences universitaires<sup>185</sup> et étudiantes<sup>186</sup>. Un nouveau plan gouvernemental annoncé fin  
3594 2023 (voir ci-après) permet de fixer de nouveaux objectifs en matière de développement et les moyens  
3595 pour y parvenir.

3596 Si une partie des difficultés de production est commune à l'ensemble de la production sociale actuelle,  
3597 la question du foncier reste au cœur des discussions partenariales entre l'État, les universités, les  
3598 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, UNAFU 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.](#)

3599 Le réseau des Crous souhaite étudier la possibilité de participer en partenariat avec des bailleurs  
3600 sociaux à la création de résidences jeunes (et non seulement étudiantes) qui permettent une mixité  
3601 de publics entre étudiants et jeunes actifs (dont alternants). Les Crous sont sollicités sur ce sujet,  
3602 notamment dans le cadre de jeunes actifs relevant des métiers de l'enseignement qui éprouvent de  
3603 grandes difficultés pour se loger dans les villes à forte pression locative. Ce public cible pourrait s'élargir  
3604 aussi à la sphère des métiers de la santé en lien avec les sites hospitaliers. Cependant, les Crous ne  
3605 bénéficient pas actuellement de la possibilité, ouverte aux bailleurs sociaux par l'article L.353-22 du  
3606 Code de la construction et de l'habitation, de créer des logements à destination des jeunes actifs. C'est  
3607 à ce titre qu'il sera recherché une alliance stratégique avec certains bailleurs pour réaliser ce type de  
3608 résidence.

3609 A ce sujet, le CNOUS et l'USH ont signé en novembre 2024, une convention de partenariat, visant à  
3610 réaffirmer les engagements communs, pour agir collectivement sur le développement et la rénovation  
3611 de l'offre de logement, à destination des étudiants. Cette convention vise également à valoriser les  
3612 montages innovants comme les résidences mixtes étudiant – jeunes actifs. Ce partenariat va permettre  
3613 de soutenir les CROUS et les organismes Hlm, pour accompagner le développement de milliers de  
3614 logements étudiants abordables supplémentaires, sur des terrains identifiés par l'Etat et les  
3615 collectivités locales.

3616 Le savoir-faire combiné des CROUS et des organismes HLM est indispensable, pour accompagner ces  
3617 projets, parfois complexes, à la fois sur de la production nouvelle, mais également des projets de  
3618 restructuration, réhabilitation, surélévation ou même de constructions modulaires.

3619 Le rapport des députés Lioger et Corceiro proposait également de réfléchir plus largement sur les  
3620 modalités du financement des opérations de logement étudiant. En effet, le financement en prêt  
3621 locatif social (PLS), qui constitue aujourd'hui la norme hors Île-de-France, ne peut suffire pour relancer  
3622 durablement la production de logements étudiants. Les niveaux de loyers ciblés ne correspondent pas  
3623 aux ressources de la plupart des étudiants, et il en résulte une difficulté des bailleurs à équilibrer les  
3624 opérations. Le PLS n'étant pas un prêt subventionné, le bailleur bénéficie uniquement des aides fiscales  
3625 qui accompagnent ces prêts, certes utiles mais qui ne permettent pas systématiquement l'équilibre.  
3626 C'est la raison pour laquelle, en Île-de-France, les opérations peuvent être financées en prêt locatif à  
3627 usage social (PLUS) (à titre d'exemple, voir programmation Fnsp 2024).

3628 L'expérimentation, lancée en 2021 du financement en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) des  
3629 résidences universitaires destinées aux étudiants boursiers en Île-de-France était souhaitée par les  
3630 rapporteurs.

3631 **» RECOMMANDATION 43 :** Evaluer l'expérimentation francilienne du financement en PLAI de résidences  
3632 universitaires (en termes de montage financier mais aussi de retour d'expérience sur la vie de la résidence et le  
3633 bien être des étudiants ; le cas échéant, réfléchir à des moyens dédiés d'accompagnements qui pourraient être  
3634 nécessaires pour accompagner ces étudiants) ; définir l'opportunité d'une ouverture du financement des  
3635 résidences universitaires en PLUS sur le territoire hors-IDF.  
3636

3637 **» RECOMMANDATION 44 :** En s'appuyant sur les documents locaux de programmation, définir des objectifs de  
3638 production sociale nouvelle pour les étudiants, à l'échelle régionale, voire départementale, en impliquant les  
3639 collectivités, les Crous, les universités et les organismes de logement social et en s'appuyant sur les fonciers de  
3640 l'Etat disponibles.  
3641

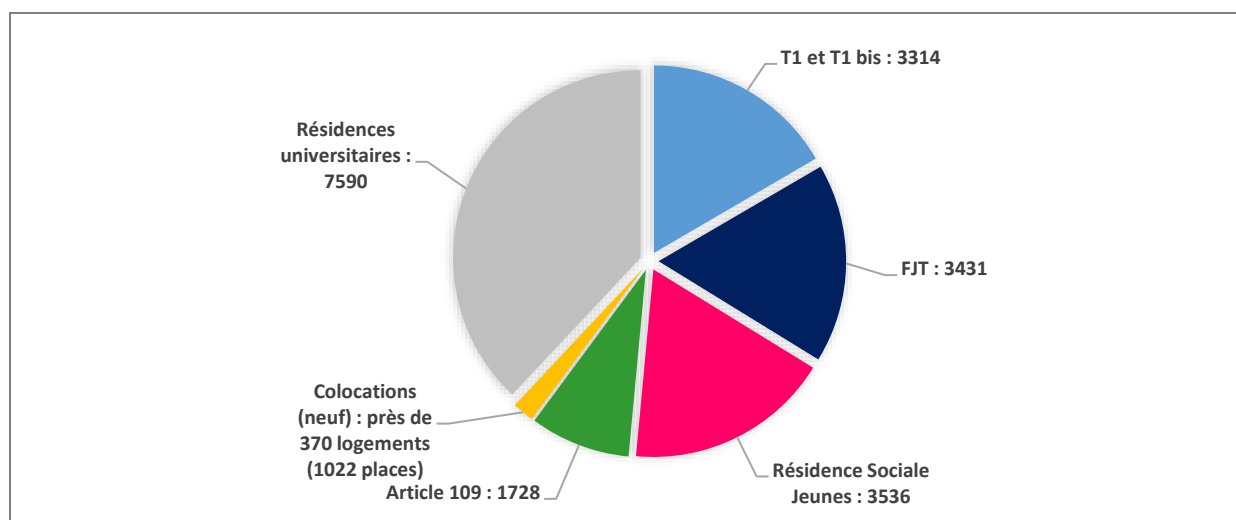
3642 **» RECOMMANDATION 45 :** Rendre visible l'ensemble de l'offre sociale à destination des étudiants, en lien  
3643 notamment avec les collectivités, organismes de logement social et gestionnaires tout en favorisant les  
3644 partenariats et passerelles entre les différents gestionnaires spécialisés.  
3645

3646 L'effet levier des subventions à l'investissement

3647 En ce qui concerne le modèle économique des résidences sociales et RS-FJT en particulier, plus le taux  
3648 de subvention mobilisé pour financer l'investissement est élevé, plus le recours à l'emprunt est réduit.  
3649 L'emprunt, généralement contracté auprès de la Caisse des dépôts et d'Action Logement en  
3650 complément par le bailleur est ensuite répercuté sur le locataire (gestionnaire bien souvent associatif  
3651 de la résidence) via le loyer (ou redevance) versé. Ainsi, plus le recours à l'emprunt est faible, plus le  
3652 budget de fonctionnement de la résidence s'en trouve allégé. Le rapport de l'IGEDD<sup>187</sup> souligne par  
3653 ailleurs l'effet levier considérable de tels financements, au regard des difficultés de bouclage des tours  
3654 de tables financiers actuels. Tout « coup de pouce » permettant de mieux subventionner l'opération  
3655 est alors bienvenu.

3656 Durant la période 2018-2022, et plus encore en 2021 et 2022, la production de logements dédiés aux  
3657 jeunes a bénéficié de coups de pouce en prêts et subventions par Action Logement, avec notamment  
3658 sur la dernière période 65 millions de subvention pour des logements financés en PLAI ou PLUS (LLTS  
3659 ou LLS dans les DROM), dans des structures collectives (FJT, RS avec projet social « jeunes »),  
3660 résidences universitaires, résidences jeunes ou logements jeunes en diffus (agrés au titre de l'article  
3661 109 de la loi Elan). Ainsi, la subvention forfaitaire au logement pouvait s'élever de 7000 € en zones A  
3662 et A bis, à 5000€ en zone B1 et à 3000 € en zones B2 et C. D'après Action Logement, ce coup de pouce  
3663 à l'investissement a permis de financer au global près de 20 000 logements fléchés « jeunes ».

3664 *Figure 17 : Répartition par catégorie des logements fléchés « jeunes » financés en 2021 et 2022*



3665 *Source : Audition de Nadia BOUYER, Directrice générale d'Action Logement,*  
3666 *lors de la réunion de la commission de l'insertion des jeunes du COJ le 15 avril 2024*  
3667  
3668

3669 En l'absence de renouvellement ou de financement pouvant s'y substituer, la production de nouveaux  
3670 logements dédiés aux jeunes marque le pas, pour les mêmes raisons que l'ensemble du secteur de la  
3671 construction de logements sociaux (coût du foncier, hausse des coûts de construction, affaiblissement  
3672 des capacités d'investissement des bailleurs depuis 5 ans, etc.).

3673 **» RECOMMANDATION 46 :** Inciter les financeurs tels qu'Action Logement ou les collectivités territoriales à  
3674 subventionner à l'investissement (plutôt qu'au fonctionnement) les projets de logement dédiés aux jeunes, afin  
3675 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. \(2022\). Evaluation et pistes d'évolution pour les Foyers de jeunes travailleurs.](#)

3676 • Définir un cadre structurant de programmation pluriannuelle

3677 La production de logement ne peut se dérouler que sur un temps long, nécessitant de la prévisibilité  
3678 et de la stabilité en matière de contexte financier pour que l'ensemble de la chaîne d'acteur puisse se  
3679 positionner et œuvrer dans le même sens.

3680 Les acteurs du champ de l'hébergement et du logement accompagné sollicitent une loi de  
3681 programmation pluriannuelle visant à assurer les moyens nécessaires à la création de 10 000 solutions  
3682 d'hébergement supplémentaires, aux objectifs du plan Logement d'abord 2 et notamment les 25 000  
3683 logements en résidences sociales dont FJT, à la production de 200 000 logements sociaux par an dont  
3684 80 000 PLAI. En tout état de cause, si le nombre de logements nécessaires prêle toujours le flanc à la  
3685 critique, les faibles niveaux de production actuels seront difficiles à rattraper.

3686

3687 *Tableau 5 : Compilation des données régionales de programmation annuelle du Fnapp en 2024 pour les logements étudiants*  
3688 *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>

3689 *Source : FNAP : programmation des aides à la pierre 2024, sous-objectifs en matière de logement à destination des étudiants financés en PLS*  
3690 *(PLUS, à titre exceptionnel) et sous-objectifs en résidences sociales (dont RS-FJT) financés en PLAI ou PLAI adapté ; programmation*  
3691 *quinquennale de production de résidences sociales (dont RS-FJT) dans le deuxième volet du plan Logement d'abord, source : lettre-circulaire*  
3692 *du 5 septembre 2023 portant sur la mise en œuvre du LDA2.*

3693

3694

3695 Le Fonds national des aides à la pierre est défini comme une instance de discussion, de réflexion et de  
3696 décision sur la définition et la programmation des crédits consacrés aux aides à la pierre. Le rôle du  
3697 conseil d'administration du FNAP<sup>188</sup> est notamment de :

- 3698 - Déterminer le montant des nouvelles opérations à engager : les nouvelles autorisations  
3699 d'engagement ne sont plus fixées par la loi de finances (hors contribution de l'État), mais par  
3700 le FNAP ;
- 3701 - Définir la programmation du montant de ces nouveaux engagements à mettre en œuvre au  
3702 niveau local par les services de l'État ;
- 3703 - Répartir par actions et par régions les différents crédits.  
3704

3705 Ainsi, à titre informatif concernant la programmation en cours pour l'année 2024, le FNAP a fixé des  
3706 objectifs régionaux pour la production de logements étudiants et de logements en résidence sociale  
3707 (qui comprennent les FJT). Les objectifs régionaux font l'objet d'une programmation plus fine à  
3708 l'échelle infra-régionale, programmation alors débattue au sein de chaque CRHH.

3709 Il revient également à l'Etat de coordonner les programmations liées aux différents plans impulsés au  
3710 niveau national, particulièrement les objectifs du plan Logement d'abord 2 portants sur la production  
3711 de résidences sociales sur la durée du plan, tels qu'inscrit dans la lettre-circulaire du 5 septembre 2023.  
3712 Au-delà de la nécessaire coordination, l'enjeu réside dans la mise en cohérence et la pérennité des  
3713 financements dans la durée, le Fnap faisant l'objet d'une programmation annuelle quand les différents  
3714 plans visent à proposer une projection pluriannuelle.

3715 **» RECOMMANDATION 47 :** Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits  
3716 dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Cnaf notamment) ; assurer la cohérence  
3717 et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant une  
3718 programmation pluriannuelle.

3719

3720

3721

---

<sup>188</sup> [Décret n° 2016-901 du 1er juillet 2016 portant création du Fonds national des aides à la pierre.](#)

3722 [3.1.2- Vers un statut de bailleur privé ?](#)

3723 • [Un parc locatif privé majoritairement détenu par des ménages](#)

3724 Le parc locatif privé loge 24,5 % des ménages, avec une forte surreprésentation des jeunes parmi ces  
3725 ménages : 70,2 % des moins de 25 ans s'y logent et 51,6 % des 25-30 ans (voir partie 2.1.1).

3726 Ce parc est réparti sur l'ensemble du territoire<sup>189</sup> dans les grandes agglomérations comme dans les  
3727 territoires ruraux très peu ou peu denses<sup>190</sup>, où 18,5 % des ménages occupent un logement locatif  
3728 privé contre 5,3 % pour le parc locatif social, qui reste plus concentré dans les agglomérations<sup>191</sup>.

3729 Le parc locatif privé est majoritairement détenu par des ménages, à hauteur de 95,3 % du parc en  
3730 2022<sup>192</sup>. Les investisseurs institutionnels représentent une faible part de ce marché locatif, et  
3731 privilégient par ailleurs l'acquisition et la gestion d'immeubles entiers, situés dans les (plus) grandes  
3732 agglomérations afin de modérer les coûts de gestion associés à cette classe d'actifs, en concurrence  
3733 directe avec l'immobilier tertiaire et les obligations de leur portefeuille<sup>193</sup>. Ces investisseurs (excepté  
3734 Action Logement et CDC Habitat) semblent privilégier les résidences gérées (étudiantes, sénior, de  
3735 tourisme, d'affaire, etc.) du fait d'un environnement réglementaire a priori moins contraignant.

3736 D'après l'Insee<sup>194</sup>, « en 2017, 58 % des ménages résidant en France sont propriétaires d'au moins un  
3737 logement, que ce soit leur résidence principale ou un autre logement. Au total, ils possèdent  
3738 28,4 millions de logements (maisons ou appartements) en nom propre ou via une société civile  
3739 immobilière (SCI). Pour l'essentiel, soit ils les occupent en résidence principale ou secondaire, soit ils les  
3740 mettent en location. La majorité des ménages propriétaires ne possèdent qu'un logement (34 % de  
3741 l'ensemble des ménages). En revanche, 7,3 millions de ménages sont propriétaires, seuls ou en commun  
3742 avec un ou plusieurs autres ménages, de deux logements ou plus : ces ménages multipropriétaires  
3743 représentent 24 % des ménages résidant en France. Ils se distinguent des propriétaires d'un seul  
3744 logement par leurs caractéristiques sociodémographiques et l'usage fait des logements, bien qu'ils  
3745 constituent eux-mêmes un groupe hétérogène ».

3746 La propriété des logements en location est très concentrée : les ménages propriétaires d'au moins  
3747 5 logements représentent 3,5 % des ménages, mais détiennent 50 % des logements en location  
3748 possédés par des particuliers. Ces ménages possèdent à eux seuls 37 % des logements situés dans le  
3749 centre des grandes villes, contre 24 % sur l'ensemble du territoire. Le nombre de logements possédés  
3750 augmente avec le niveau de vie : 41 % des ménages multipropriétaires appartiennent aux 20 % les plus  
3751 aisés.

3752

---

<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](#)

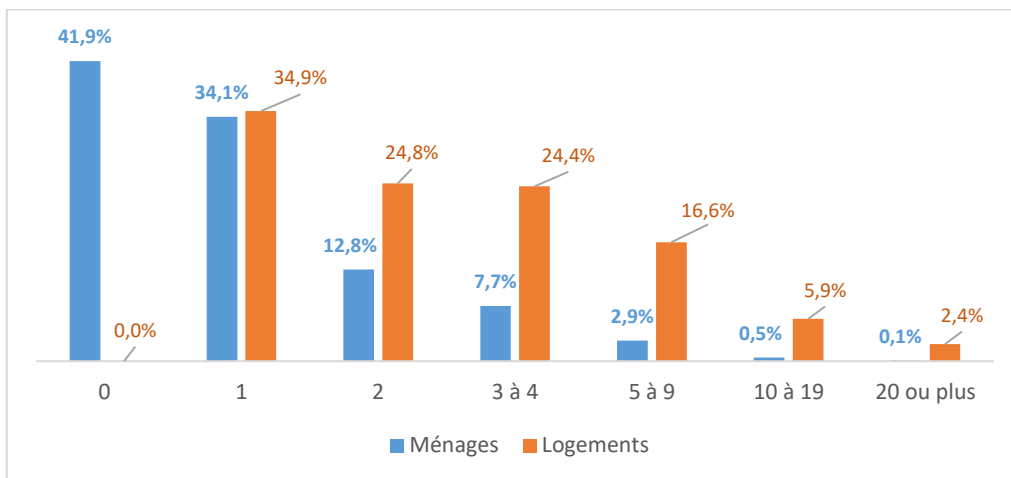
<sup>193</sup> [CNH. \(2023\). Redynamiser le locatif privé](#)

<sup>194</sup> [Insee, France, portrait social Édition 2021](#)



3753

Figure 18 : Répartition des ménages et des logements selon le nombre de logements possédés



3754

3755

3756

3757

3758

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.

3759

3760

Lecture : 2,9 % des ménages possèdent 5 à 9 logements. Ces ménages sont propriétaires de 16,6 % des logements possédés par des ménages.

3761

3762

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.

3763

3764

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.

3765

3766

- [La crainte d'un désengagement des propriétaires privés de la mise en location de leurs logements](#)

3767

3768

3769

3770

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).

3771

3772

Plusieurs facteurs réglementaires et conjoncturels se cumulent et pourraient tendre à un désengagement effectif des propriétaires bailleurs :

3773

3774

- [L'interdiction progressive de location des passoires thermiques](#) du fait de l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience.

3775

3776

3777

3778

3779

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.

3780

3781

3782

3783

3784

3785

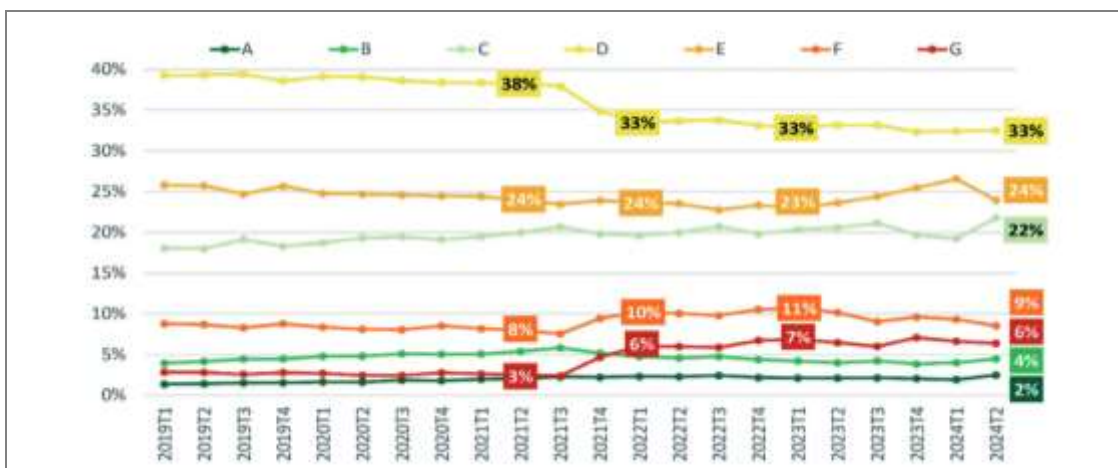
Face à ces difficultés pour atteindre les normes environnementales, certains propriétaires pourraient préférer vendre leur bien. En septembre 2022, un sondage réalisé par la FNAIM auprès de ses adhérents pour évaluer les intentions des propriétaires bailleurs de logements classés F ou G révélait que 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.

3786 Les observations des notaires témoignent d'une hausse du nombre de ventes de logements  
 3787 énergivores (étiquettes F et G) depuis 2021, alors que ces logements représentent toujours  
 3788 une part importante des ventes au premier semestre 2024, selon une tendance similaire à  
 3789 celle de l'année 2023, après une forte hausse en 2022, qui s'est ensuite amoindrie.

3790

3791

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

3792

3793

3794

3795

3796

3797

3798

3799

3800

3801

3802

3803

3804

3805

3806

3807

3808

3809

3810

3811

3812

3813

3814

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'artificiallement 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 classés 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](#)

3815 - L'envolée du nombre de locations de tourisme, largement due au déploiement ces dernières  
3816 années de plateformes numériques, a également été alimentée jusqu'à récemment par une  
3817 exemption de l'application du calendrier de la loi Climat et résilience en matière d'interdiction  
3818 de location des passoires thermiques. Depuis la promulgation de la loi visant à renforcer les  
3819 outils de régulation des meublés de tourisme<sup>201</sup>, ces locations sont soumises aux mêmes  
3820 obligations, et leur régime fiscal a été revu, tendant vers un alignement sur celui de la location  
3821 de longue durée. Dans certains territoires dits « touristiques »<sup>202</sup>, les locations de tourisme  
3822 aggravent les difficultés de logements de certaines populations, y compris les jeunes.

3823 En 2022, une mission interministérielle<sup>203</sup> s'est concentrée sur l'évaluation des tensions sur les  
3824 marchés du logement dans les zones touristiques (hors métropoles), cherchant à identifier des  
3825 dispositifs de lutte contre l'éviction dont sont victimes certains ménages actifs, notamment les  
3826 moins aisés, pour accéder à une résidence principale sur ces territoires tendus. En synthèse, la  
3827 mission conclut que :

3828 *« le développement particulièrement rapide des plateformes numériques d'intermédiation*  
3829 *et/ou de transaction a conduit de son côté à une explosion des locations de courte durée et fait*  
3830 *émerger de nouveaux besoins et de nouvelles offres, en concurrence avec les marchés plus*  
3831 *traditionnels de l'hébergement touristique. Les études économiques démontrent que le*  
3832 *développement rapide des locations de meublés de tourisme accentue les déséquilibres sur les*  
3833 *marchés locaux du logement. Pour le locataire, la location meublée est beaucoup plus*  
3834 *compétitive que l'hébergement touristique classique sur le plan du prix à la nuitée et au mètre*  
3835 *carré par personne, aussi bien pour une personne seule qu'une famille, l'absence des*  
3836 *prestations associées à l'hôtellerie ou aux chambres d'hôtes pouvant être préférée à la*  
3837 *possibilité de prendre les repas sur place. Cela a conduit à rendre accessible de nouvelles*  
3838 *destinations et accroître leur fréquentation. Pour le propriétaire, l'intérêt de cet usage est*  
3839 *particulièrement élevé du fait de sa rentabilité, d'une fiscalité attractive, d'une flexibilité de la*  
3840 *jouissance du bien, avec moins de risques associés. Les plateformes d'intermédiation*  
3841 *numérique comme Airbnb ou Abritel ont facilité la création de revenus complémentaires pour*  
3842 *les bailleurs et encouragé une gestion plus active de leur patrimoine immobilier, qui peut être*  
3843 *déléguée à des sociétés de services spécialisées. Cette double dynamique intensifie la*  
3844 *concurrence des usages des locaux d'habitation et conduit d'une part à une réduction de l'offre*  
3845 *de résidences principales en zones tendues et d'autre part entretient l'augmentation des prix*  
3846 *de l'immobilier d'autant plus que l'offre de logement est par construction inélastique à court*  
3847 *terme ».*

3848  
3849 - Une fiscalité locative complexe, faisant cohabiter différents régimes d'imposition entre  
3850 location nue et meublée, sans réelle justification économique ou juridique. Une mission  
3851 confiée à la députée Annaïg Le Meur par Elisabeth Borne alors Première ministre, restituée à  
3852 l'été 2024<sup>204</sup>, avait justement pour objet de cerner les évolutions possibles en matière de  
3853 fiscalité locative : « Le cadre fiscal actuellement en vigueur, (...) semble à la fois excessivement  
3854 complexe et déséquilibré, en traitant différemment des situations comparables issues de la  
3855 même activité et en favorisant largement certains types de location par rapport à d'autres. La

<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.](#)

3856 première distinction concerne la déclaration des revenus locatifs, différente selon que ces  
 3857 revenus sont issus d'une location nue, imposés en revenus fonciers, ou d'une location  
 3858 meublée, revenus imposés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les régimes  
 3859 simplifiés dits « micro » permettent des abattements forfaitaires sur les revenus à des taux  
 3860 plus élevés pour les meublés que pour la location nue, et les seuils du régime micro sont  
 3861 beaucoup plus élevés pour les meublés. Les régimes d'imposition au réel permettent  
 3862 l'amortissement du bien s'il est meublé, mais pas s'il est nu et le régime des plus-values en cas  
 3863 de cession est aussi plus favorable pour les meublés. On arrive ainsi, dans certaines situations,  
 3864 à ce que les revenus locatifs tirés d'une location en meublé soient totalement exonérés  
 3865 d'impôt ». D'après les chiffres fournis par la mission, le nombre de contribuables déclarant des  
 3866 revenus issus de la location meublée a augmenté de 52,4 % en cinq ans (entre 2017 et 2021,  
 3867 revenus locatifs en BIC), contre une baisse de 0,2 % pour la location nue, illustrant l'attrait de  
 3868 la niche fiscale de la location meublée non professionnelle, dont le rendement locatif est par  
 3869 ailleurs supérieur (surtout pour les locations de courte durée) et le cadre juridique plus souple  
 3870 dans la relation bailleur-locataire. Selon la députée, « On peut cependant considérer que la  
 3871 fiscalité n'a pas à encourager tel type de location par rapport à tel autre, et devrait rester  
 3872 neutre en traitant les locations nues et meublées dans un même régime, aussi bien pour le  
 3873 régime micro simplifié que pour le régime au réel. Il y a en revanche un objectif de politique  
 3874 publique à encourager la location de longue durée, qui permet de donner une résidence  
 3875 principale à des familles, avec également des segments de loyers accessibles pour des publics  
 3876 défavorisés qui ne peuvent pas tous entrer dans le parc social ».

3877

3878 - Des dispositifs fiscaux incitatifs, peu pérennes, aux effets limités : plusieurs dispositifs à  
 3879 destination des bailleurs privés sont mis en place et renouvelés depuis plusieurs années, sans  
 3880 pleinement parvenir aux objectifs quantitatifs espérés. Le groupe de travail du CNH citait pour  
 3881 exemple le « Denormandie dans l'ancien »<sup>205</sup> ou le Loc'avantages<sup>206</sup> (voir encadré en page  
 3882 suivante), parmi les dispositifs aux caractéristiques réglementaires jugées trop restrictives  
 3883 pour être attractives<sup>207</sup>. Ces dispositifs fiscaux incitatifs, tels qu'également le Pinel, sont  
 3884 dérogatoires du droit commun et peuvent faire l'objet d'évolutions régulières lors des  
 3885 discussions budgétaires annuelles : de ce fait, ils apportent une visibilité limitée pour les  
 3886 investisseurs.

3887

<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.

3888 **Encadré 24 : Le dispositif Loc'Avantages**  
3889

3890 « Loc'Avantages » est un dispositif fiscal entré en vigueur le 1er janvier 2022, succédant à différents dispositifs tels que  
3891 Scellier, Borloo ou encore Cosse « Louer abordable ». La loi de finances pour 2022 prévoit l'application de cette réduction  
3892 d'impôt jusqu'au 31 décembre 2024. Aucune prorogation du dispositif ou nouveau dispositif ne sont actuellement prévus.  
3893 Pour de nombreux acteurs et parlementaires, la massification attendue du dispositif Loc'Avantages se fait attendre et  
3894 apparaît freinée par les paramètres actuels du dispositif, jugés trop complexes.

3895 Loc'Avantages permet aux propriétaires bailleurs privés qui concluent une convention avec l'Agence nationale de l'habitat  
3896 (Anah) d'obtenir une réduction d'impôt. En contrepartie, ces propriétaires louent leur logement non meublé à un loyer  
3897 abordable à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds définis par l'Anah, pendant la durée du  
3898 conventionnement (6 ans minimum).

3899 Plus le loyer est réduit par rapport au niveau du marché local, plus la réduction d'impôt est importante. Il existe ainsi trois  
3900 types de conventionnement selon le loyer à appliquer et les ressources maximales dont dispose le locataire : intermédiaire  
3901 (Loc1), social (Loc2) et très social (Loc3). Le propriétaire peut également recourir à une intermédiation locative, qui consiste  
3902 en l'intervention d'une association agréée par l'État dans la relation entre le propriétaire bailleur privé et le locataire, la  
3903 réduction d'impôt est bonifiée de cinq points et s'accompagne de primes complémentaires. L'association a pour rôle  
3904 d'accompagner le locataire et le propriétaire dans le cadre de leurs rapports locatifs (vérification de l'assurance du locataire,  
3905 gestion des sinistres et des impayés ou encore engagement des procédures prévues en cas de défaillance du locataire).  
3906 L'association peut également proposer un accompagnement social adapté au locataire.  
3907

3908

3909

3910 A partir de ces constats particulièrement alarmants, les acteurs du secteur s'accordent sur la nécessité  
3911 de repenser la fiscalité locative, et proposent des solutions qui tendent vers une harmonisation des  
3912 mécanismes d'imposition à travers un régime unique pour les ménages bailleurs privés. Nombre  
3913 d'acteurs appellent de leurs vœux un statut relevant du droit commun, ce qui permettrait d'obtenir  
3914 plus de stabilité et un statut du bailleur privé pérenne.

3915 Au-delà du besoin d'inciter les ménages privés à investir dans le logement locatif (et à le mettre en  
3916 location, préférentiellement pour une longue durée à titre de résidence principale), le débat ne doit  
3917 pas se cantonner à la fiscalité, et doit intégrer des logiques de contreparties sociales ou  
3918 environnementales, qui devraient bénéficier également au public jeune. La quête d'une rentabilité  
3919 locative ne doit pas déconnecter le logement de son usage premier, qui est de donner un toit aux  
3920 ménages.

3921 Enfin, la poursuite de la réflexion autour d'un statut de bailleur privé devra s'articuler avec la question  
3922 des garanties, et particulièrement d'une garantie universelle des loyers, permettant à tous d'accéder  
3923 à un logement (voir partie 1.2.2).

3924

3925 **» RECOMMANDATION 48** : A partir notamment des précédents travaux du CNH portant sur la redynamisation  
3926 du parc locatif privé, poursuivre une réflexion sur un statut du bailleur privé, en envisageant des contreparties  
3927 sociales pour rendre le logement abordable, en termes de loyer, notamment pour les publics jeunes.

3928

3929

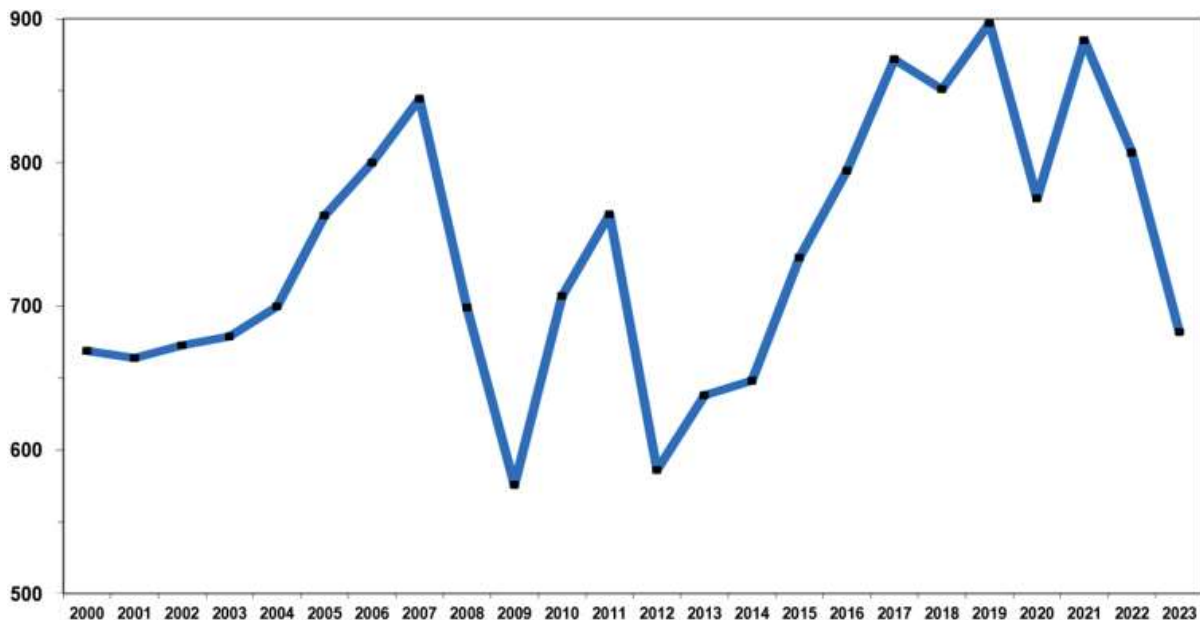
3930 **3.1.3. Soutenir l'accès à la propriété des jeunes**

3931 Si la proportion des jeunes propriétaires est très faible – elle oscille autour des 5 %<sup>208</sup>, le recul de  
3932 l'accès des ménages à la propriété<sup>209</sup>, notamment pour les jeunes, a des effets extrêmement fort  
3933 sur le turnover dans le parc locatif social et privé dans lesquels les ménages restent de plus en plus  
3934 longtemps faute de pouvoir devenir propriétaire. Par ailleurs, dans certains territoires, l'accès à la  
3935 propriété est le seul moyen de se loger faute d'offre locative adaptée et disponibles<sup>210</sup>.

3936 • **Une crise immobilière qui impacte fortement les primo-accédants**

3937 Entre 2019 et 2023, l'accès à la propriété s'est affaibli de 26 % et a principalement touché les primo-  
3938 accédants, les secundo-accédants ayant été préservés<sup>211</sup>. Si une crise du logement existe depuis la fin  
3939 des années 1990<sup>212</sup>, la crise immobilière actuelle a débuté avec la crise en Ukraine qui a entraîné  
3940 l'augmentation des taux d'intérêt et une forte inflation.

3941 *Figure 20 : Les flux de l'accès à la propriété (en milliers)*



3942 *Source : OFL/CSA/ de 2000 à 2022 ; estimation provisoire pour 2023*

3942

3943

3944

3945 Néanmoins, l'accès au crédit reste favorable aux primo-accédants pour qui l'achat d'une résidence  
3946 principale représente la moitié de la production (50,9 %)<sup>213</sup>.

3947

3948

<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> Contribution 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.](#)

3949 • Des spécificités françaises dans l'accès à la propriété des jeunes à aménager

3950 La France a des spécificités historiques dans l'accès à la propriété : une offre de financement bancaire  
 3951 essentiellement basée sur des crédits à taux fixe peu cher, et une forte implication de l'Etat pour  
 3952 accompagner l'accession avec la création de dispositifs dont les jeunes sont les principaux  
 3953 bénéficiaires<sup>214</sup> : le prêt à taux zéro créé en 1995, le prêt social à l'accession (2004) ou encore le bail  
 3954 réel solidaire créé en 2015. Pour pallier les effets macroéconomiques de la crise de l'immobilier, les  
 3955 politiques publiques ont un rôle important à jouer, notamment pour aider à la solvabilisation des  
 3956 jeunes.

3957

3958 L'accès au crédit

3959 La France est un des rares pays européens à proposer massivement des taux de crédit fixes – plus de  
 3960 96 % des crédits contractés<sup>215</sup>. Cette particularité permet aux ménages de sécuriser leur budget  
 3961 logement sur le long terme, ce qui n'est pas le cas dans les autres pays où les taux sont à taux  
 3962 révisibles, ce qui a un impact sur les échéances dues par les ménages en cas de hausse des taux.

3963 En France, l'octroi d'un crédit est fondé sur la capacité de remboursement de l'emprunteur dans le  
 3964 cadre du crédit responsable.

3965 Taux fixe et crédit responsable permettent d'expliquer la très faible sinistralité constatée des prêts  
 3966 immobiliers.

3967

3968 Le prêt à taux zéro

3969 Le prêt à taux zéro (PTZ) créé en 1995<sup>216</sup> est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages  
 3970 primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années  
 3971 précédentes) et il est distribué sous condition de ressources de niveau modeste ou intermédiaire, deux  
 3972 conditions que les jeunes peuvent aisément remplir au vu de leurs faibles ressources (voir partie 1).  
 3973 D'une durée maximale de 25 ans, il comporte une période de différé<sup>217</sup> pouvant aller jusqu'à 15 ans,  
 3974 durant laquelle les ménages ne paient aucune mensualité (voir encadré ci-après).

3975 Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, il peut financer une opération neuve dans un bâtiment d'habitation collectif  
 3976 en zone tendue ou l'acquisition d'un logement ancien avec travaux en zone détendue jusqu'à 50 % du  
 3977 montant de l'opération, apprécié dans la limite d'un plafond, pour les emprunteurs aux revenus les  
 3978 plus modestes. Au-delà de son taux à 0 %, l'intérêt d'un PTZ réside dans le différé existant pour les  
 3979 trois premières tranches de revenus : plus les revenus sont modestes, plus le différé est long, ce qui  
 3980 peut avantager les jeunes qui sont au début de la vie professionnelle. En 2023, 20,4 % des emprunteurs  
 3981 ayant recours au PTZ avaient moins de 25 ans, 46,7 % avaient entre 25 et 35 ans<sup>218</sup>. A l'instar des  
 3982 autres crédits immobiliers, compte tenu de la crise, le nombre de PTZ a chuté entre 2022 et 2023,  
 3983 passant de 62 504 à 47 260 sur la période.

3984

<sup>214</sup> Contribution 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.](#)

3985 **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

3986

3987 **» RECOMMANDATION 49** : Réouvrir le prêt à taux zéro (PTZ) à la construction neuve dans toutes les zones pour  
3988 aider significativement l'accession à la propriété des ménages modestes et intermédiaires dont les jeunes, et  
3989 uniformiser la quotité des prêts finançable à 40 % pour toutes les tranches de revenu.  
3990

3991 **» RECOMMANDATION 50** : Ouvrir le PTZ ancien + travaux aux zones A et B1 et favoriser l'accès au PTZ ancien  
3992 + travaux (Ne pas imposer de quotité minimale de travaux si le logement acquis est déjà DPE D ou mieux, ou, a  
3993 minima, une quotité de travaux de 20 % (au lieu de 25 %) du coût d'opération si le DPE est D ou mieux après  
3994 travaux pour s'adapter notamment aux prix élevés d'acquisition des zones A et B1.

3995

3996 Le prêt social à l'accession

3997 Le prêt social à l'accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM,  
3998 SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens  
3999 avec travaux qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Il s'agit d'une accession en deux  
4000 temps. Le temps 1 est la phase locative de minimum six mois au cours de laquelle le locataire paye une  
4001 redevance (composé d'une fraction acquisitive et d'une fraction locative). Lorsque le ménage lève  
4002 l'option d'achat, il entre dans le temps deux qui est l'accession. Les versements effectués au titre de la  
4003 fraction acquisitive viennent en réduction du prix d'achat.

4004 Ce prêt a plusieurs avantages :

- 4005 - La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente initial hors  
4006 TVA sont plafonnés à des niveaux donnés ;
- 4007 - L'opération bénéficie d'une TVA à 5,5 % et de l'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés  
4008 Bâties (TFPB) pendant 15 ans (qui démarre dès la mise en location) ;
- 4009 - L'opérateur doit donner les logements en location-accession à des ménages dont les  
4010 ressources ne dépassent pas des plafonds de ressources de niveau intermédiaire.  
4011

4012 **» RECOMMANDATION 51** : Ouvrir la garantie de l'Etat via le FGAS aux prêts cautionnés Cette garantie à hauteur  
4013 de 50 % des pertes finales permettrait aux organismes de caution de prendre un peu plus de risques en  
4014 garantissant des populations à revenus plus irréguliers car n'ayant pas de CDI. Les jeunes aux statuts  
4015 professionnels plus variés auraient ainsi de meilleures probabilités d'être garantis et financés en PTZ et PAS  
4016 garantis par le FGAS (les deux prêts sont sous même condition de ressources).  
4017



4018 Le bail réel solidaire

4019 Créé en 2015 et « dynamisé » par la loi Elan de 2018, le bail réel solidaire (BRS) a pour objectif de  
4020 mettre en place un parc de logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement  
4021 abordables en dissociant la propriété foncière et bâtie, le foncier étant porté par un organisme de  
4022 foncier solidaire (OFS). Le foncier d'un logement en BRS demeure la propriété permanente de l'OFS,  
4023 tandis que le ménage preneur occupe le bien à titre de résidence principale et est propriétaire des  
4024 droits réels immobiliers. Ce mécanisme de dissociation permet de diminuer de manière importante le  
4025 prix du logement et d'être en adéquation avec les ressources des ménages modestes notamment les  
4026 jeunes. Le ménage s'engage ensuite à verser une modique redevance foncière à l'OFS, mensuellement,  
4027 durant toute la durée du bail. Ce bail est d'une durée de 18 à 99 ans le ménage preneur peut le céder,  
4028 donner ou transmettre par voie de succession dès lors que son acheteur ou son héritier respecte des  
4029 plafonds de ressources et que le prix ne dépasse pas un certain plafond.

4030 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  
4031 forme en 2023<sup>220</sup>. Même si quantitativement le BRS concerne peu de logement, il croît assez fortement  
4032 ces dernières années et permet de créer un parc durablement dédié à l'accession des ménages  
4033 modestes<sup>221</sup>.

4034

4035 APL-accession

4036 Supprimée en 2018, l'APL-accession était destinée à apporter une aide financière périodique aux  
4037 ménages accédant à la propriété qui remboursent un prêt conventionné (PC) ou un prêt d'accession  
4038 sociale (PAS). Le montant de l'aide variait selon la composition du foyer, la zone de résidence et les  
4039 ressources du foyer jusqu'à un certain seuil. L'aide, était versée aux ménages selon la même périodicité  
4040 que le remboursement de leur emprunt. En 2015, elle bénéficiait à 460 000 ménages. Véritable filet  
4041 de sécurité en cas de difficultés financières, l'APL-Accession a permis à beaucoup de ménages de rester  
4042 propriétaire même face à un accident de la vie comme la perte d'emploi.

4043

4044 ► **RECOMMANDATION 52** : Rétablir l'APL-accession.

4045

4046

---

<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.](#)

4047 **3.2- Face à une approche fragmentée, quelle(s) gouvernance(s) pour**  
4048 **accompagner une prise de conscience collective des besoins, et agir ?**

4049 Si la situation des étudiants est bien identifiée politiquement, les jeunes dans leur ensemble ne font  
4050 pas l'objet d'une politique d'accès au logement globale. Cette question est fragmentée dans différents  
4051 silos administratifs dont les objectifs sont trop larges ou, au contraire, ne ciblent que des publics très  
4052 spécifiques. L'Etat porte une attention discontinue à la question du logement des jeunes ce qui  
4053 contribue à segmenter l'offre. Au niveau territorial, la question de la production doit se mêler mieux à  
4054 celle du partage de la connaissance sur les besoins, notamment via les observatoires territoriaux du  
4055 logement étudiant qui se sont au cas par cas ouverts à toutes les jeunesses. Au-delà de la connaissance,  
4056 la coordination des différentes échelles, de l'Etat aux collectivités territoriales dans la production,  
4057 l'orientation ou encore l'accompagnement est central pour répondre à la crise du logement des jeunes.

4058

4059 **3.2.1. Une attention discontinue de l'État et une tendance à segmenter l'offre**

4060 Malgré de premières constructions concomitantes dans les années 1950, les jeunes en voie d'insertion  
4061 sur le marché du travail n'ont pas bénéficié d'un investissement de la même ampleur que les étudiants  
4062 pour la construction d'un parc dédié. On dénombre environ 62 000 places en foyers de jeunes  
4063 travailleurs (FJT, aussi appelés résidence Habitat Jeunes) et résidences sociales avec un projet social  
4064 orienté vers les jeunes (communément appelées RSJA). Cela représente quatre fois moins de places  
4065 que les résidences universitaires à vocation sociale, alors même que les jeunes non étudiants sont  
4066 majoritaires au-delà de 21 ans. Si l'on prend la tranche d'âge 18-24 ans, la moitié d'entre eux se trouve  
4067 en voie d'insertion. Si les « produits logement » dédiés aux jeunes sont encastrés dans la chaîne de  
4068 production du logement social et sont percutés par les mêmes difficultés, différents plans nationaux  
4069 se sont succéder, fixant des objectifs de production à l'ensemble des acteurs.

4070 • **Les plans 60 000 logements étudiants + 20 000 logements jeunes actifs**

4071 Lancé en 2018, la première version du plan concerne d'abord les étudiants, avec l'objectif de création  
4072 de 60 000 nouveaux logements d'ici 2022, venant ainsi compléter les 40 000 logements réalisés  
4073 pendant le quinquennat précédent. Cette volonté gouvernementale a été accompagnée du soutien et  
4074 du déploiement des observatoires territoriaux du logement étudiant (voir ci-après), dont l'un des  
4075 objectifs est de permettre le développement de l'offre là où celle-ci est nécessaire en quantifiant  
4076 localement les besoins de logement étudiants et l'offre existante. La sortie du plan a été accompagnée  
4077 de la mise en place d'un comité de pilotage pour assurer le suivi dans le temps des objectifs. Les acteurs  
4078 du secteur, et notamment les organisations étudiantes ont par la suite dénoncé le manque de  
4079 transparence et de visibilité sur la réalisation des objectifs. Fin 2021, 35 926 places avaient été mises  
4080 en service sur les 60 000 prévues, comprenant environ 9 800 logements Crous, ainsi que des places en  
4081 « résidences étudiantes à caractère social » en métropole et en outre-mer. 27 201 places ont, par  
4082 ailleurs, été mises en service dans des résidences étudiantes privées en métropole.

4083 Intégrés dans un second temps, les 20 000 logements pour jeunes actifs comprennent les résidences  
4084 sociales avec un projet social orienté vers le public jeune (RSJA), les résidences sociales FJT et les  
4085 logements fléchés dit « article 109 ». Ces différents dispositifs sont financés par le droit commun du  
4086 logement social mais ont également bénéficié sur la période du soutien d'Action Logement, avec  
4087 notamment des subventions dédiées au logement des jeunes avec une enveloppe de 65 millions  
4088 d'euros pour les années 2021-2022 (voir ci-après).

- 4089       • [La feuille de route gouvernementale en matière de logement étudiant de 2023](#)
- 4090       Une nouvelle feuille de route a été lancée en novembre 2023 par le Gouvernement d'Elisabeth Borne.  
4091       Celui-ci propose un nouvel objectif de production de 35 000 nouveaux logements en résidence  
4092       universitaire sociale et intermédiaire. Ce nouvel engagement national doit ensuite être décliné au  
4093       niveau territorial par les parties-prenantes.
- 4094       Ce type de plan gouvernemental doit permettre d'impulser localement une dynamique de production,  
4095       conduite par les préfets et recteurs, en associant les acteurs locaux : collectivités locales, CROUS,  
4096       associations régionales HLM, bailleurs intermédiaires, directions régionales de la Caisse des dépôts.
- 4097       Avec le soutien de l'État, les structures intercommunales ont vocation à jouer un rôle de chefs de file  
4098       pour la programmation du logement étudiant. Pour que l'impulsion lancée par ce type de plan  
4099       fonctionne durablement, elle doit être intégrée aux priorités stratégiques locales de développement  
4100       économiques et de soutien à la jeunesse.
- 4101       En outre, la politique du logement des jeunes gagnerait également à une mise en réseau et une  
4102       valorisation des expériences locales existantes, rôle d'animation revenant à l'État.
- 4103       » **RECOMMANDATION 53** : Assurer un pilotage et une animation nationale et territoriale des plans  
4104       gouvernementaux qui portent sur le développement d'une offre de logement jeune ; capitaliser et diffuser  
4105       régulièrement à l'échelle nationale les retours d'expérience en matière d'accès au logement des jeunes.
- 4106
- 4107

4108 3.2.2. Produire et partager une connaissance territorialisée des besoins

4109 Les différents échelons des collectivités territoriales et de l'État sollicitent, de manière plus ou moins  
4110 récurrente, la production d'études spécifiques portant sur le public jeune, selon des échelles d'analyse  
4111 variées. La Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement de Normandie<sup>222</sup>  
4112 a ainsi engagé une démarche de diagnostic territorial, en 2020 d'abord afin de préciser les besoins en  
4113 logements étudiants et apporter une vision prospective de l'offre sociale à développer (horizon 2030)  
4114 puis en 2021 sur le périmètre des jeunes actifs. Inscrit dans le cadre partenarial du CRHH, ce second  
4115 volet réalisé par l'Union régionale pour l'Habitat des Jeunes (Urhaj Normandie) a permis de dresser  
4116 l'état des lieux et une cartographie de l'offre de logements dédiée aux jeunes actifs puis d'évaluer les  
4117 besoins de ce public en matière de logements sur le territoire normand tant sur le plan quantitatif que  
4118 qualitatif, incluant une projection sur dix ans.

4119 Ainsi, de nombreuses études sont produites sur différents aspects approchant le logement des jeunes  
4120 à l'échelle territoriale. Toutefois, les données récoltées doivent être actualisées régulièrement mais  
4121 surtout faire l'objet d'une appropriation par les différents acteurs concernés de près ou de loin par le  
4122 logement des jeunes. C'est ainsi l'objet de deux types d'observatoires qui visent à partager leurs  
4123 analyses afin d'alimenter les politiques publiques locales, à travers notamment une réflexion portée  
4124 sur leur gouvernance.

4125

4126 • La structuration des Observatoires territoriaux du logement étudiant et leur élargissement

4127 Initiative lancée en 2017, les observatoires territoires du logement étudiant (OTLE) sont le fruit d'une  
4128 approche transverse entre l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF) et la Fédération  
4129 Nationale des Agences d'urbanisme (FNAU), soutenue par les ministères chargés du Logement et de  
4130 l'Enseignement supérieur et de la recherche ainsi que plusieurs organisations représentant les  
4131 collectivités locales (France Urbaine, Intercommunalités de France et Villes de France).

4132 La trentaine d'observatoires créés à l'initiative des territoires font l'objet d'une labellisation  
4133 renouvelée tous les 3 ans<sup>223</sup> : à partir notamment d'une gouvernance structurée (voir figure en page  
4134 suivante) et d'un socle commun d'indicateurs statistiques (voir Annexe en page 158), les OTLE peuvent  
4135 devenir de véritables outils d'aide à la décision avec pour ambition d'une part de comprendre  
4136 l'évolution des besoins et de l'offre de logement étudiant, leur articulation avec ceux de  
4137 l'enseignement supérieur et ceux du territoire ainsi qu'au sein du marché local du logement, et d'autre  
4138 part de créer un espace et une méthodologie visant le dialogue entre les acteurs du territoire dont les  
4139 objectifs peuvent être divergents. *In fine*, l'objectif d'un tel observatoire est de permettre une  
4140 intégration de la problématique du logement étudiant dans les politiques locales de l'habitat, tant en  
4141 matière de diagnostic, d'orientations stratégiques que de besoins quantifiés ou sectorisés. La  
4142 gouvernance des OTLE reflète tout à la fois la mobilisation politique locale et la volonté partenariale  
4143 d'aborder le sujet : plus cette gouvernance est élargie, plus celle-ci est susceptible de prendre en  
4144 compte les préoccupations des usagers (en intégrant une représentation associative étudiante) ou des  
4145 gestionnaires (CROUS, FJT, résidences privées...). Si ces observatoires sont pour la plupart portés par  
4146 des agences d'urbanisme, des ADIL ou des collectivités peuvent également les coordonner.

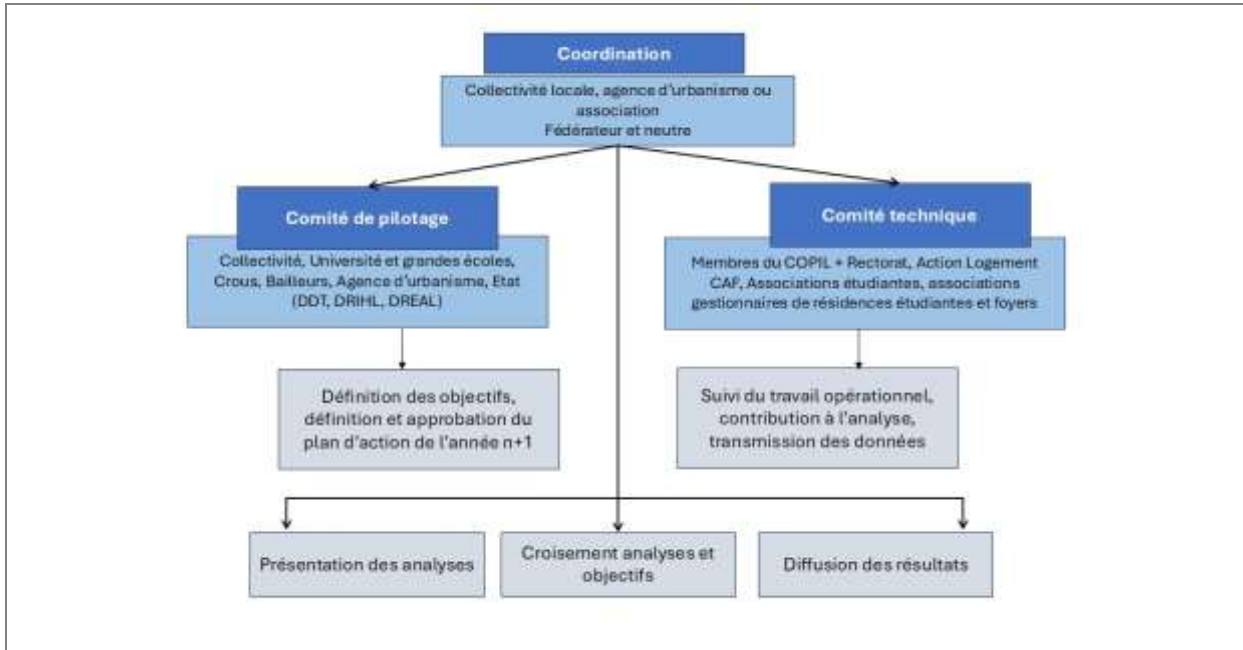
4147

---

<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).

4148 *Figure 21 : Exemple de structuration de la gouvernance d'un observatoire territoire du logement étudiant (OTLE)*



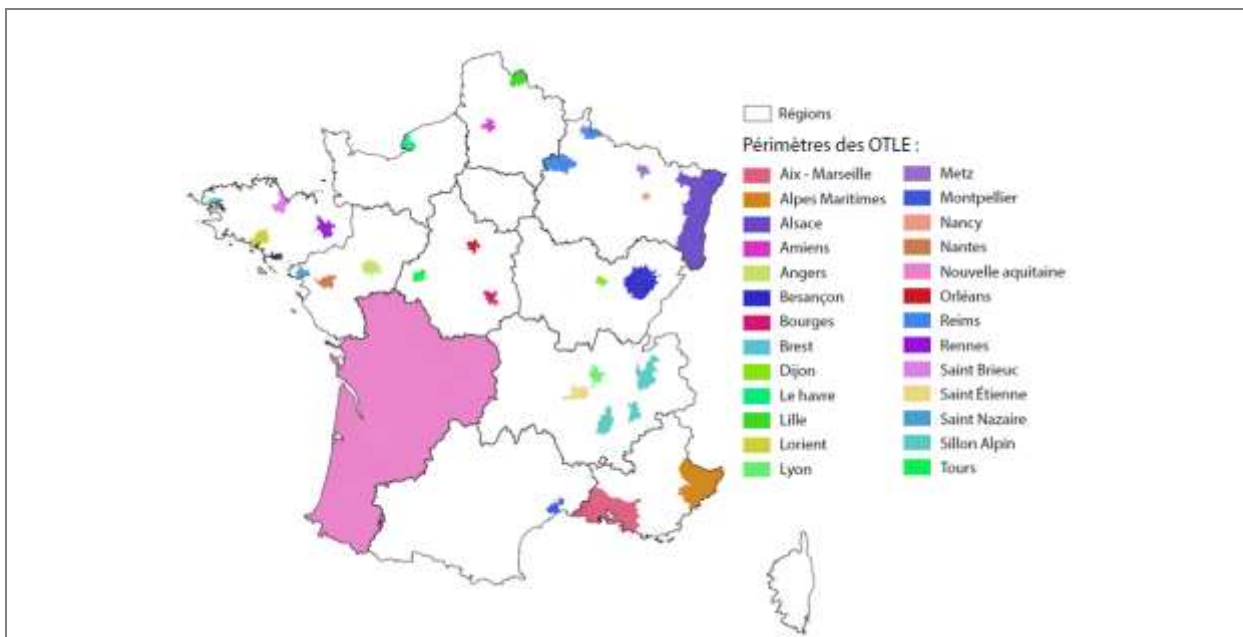
Source : audition de la FNAU par le CNH le 7 octobre 2024

4149  
 4150  
 4151  
 4152

4153 Malgré le travail continu d'harmonisation de la collecte des données, la consolidation nationale et  
 4154 l'analyse des indicateurs communs restent malheureusement complexes. Les OTLE reflètent  
 4155 aujourd'hui de grandes tendances, mais révèlent surtout la diversité des problématiques et initiatives  
 4156 locales. Leurs périmètres peuvent être par ailleurs variés, en fonction des enjeux identifiés et de leur  
 4157 gouvernance, et couvrir des échelles intercommunales, départementales, régionales ou multi-  
 4158 intercommunales lorsque l'enseignement supérieur est multi-site. La pertinence d'un périmètre  
 4159 d'observation doit être jaugée à l'aune d'une capacité d'action sur ce même territoire.

4160  
 4161

*Figure 22 : Périmètre d'observation des OTLE*



source FNAU, octobre 2024

4162  
 4163

4164 Comme souvent en matière de politiques publiques visant les jeunes, l'approche s'est d'abord faite  
4165 par le prisme étudiant. Plusieurs OTLE ont entrepris un élargissement de leur périmètre d'observation  
4166 à tous les jeunes : les collectivités et acteurs du logement s'intéressent de plus en plus au parcours  
4167 résidentiel des jeunes pour limiter les ruptures à la fin des études, favoriser leur installation sur le  
4168 territoire ou limiter des situations de précarité lors des changements de situations. Cet élargissement  
4169 semble par ailleurs souhaitable, au regard de la porosité croissante des statuts et de certaines  
4170 similarités dans les problématiques d'accès des jeunes au logement.

4171 Enfin, si l'intérêt d'un observatoire repose sur le suivi de différents indicateurs et de leur croisement  
4172 dans le temps, les OTLE amènent souvent les collectivités et leurs agences à réaliser ou commanditer  
4173 des études spécifiques, sur des aspects plus précis ou plus opérationnels. Ces études peuvent être  
4174 réalisées par des bureaux d'étude, les ADIL ou encore les Unions régionales habitat jeunes (Urhaj) qui  
4175 apportent alors une connaissance fine des besoins en logement des jeunes du territoire, en lien avec  
4176 les acteurs en présence, et notamment les entreprises et lieux de formation.

4177 **» RECOMMANDATION 54 :** Inciter les collectivités et les acteurs territoriaux des jeunes à croiser les  
4178 informations qu'ils détiennent ou produisent, dans le cadre d'OTLE élargis à tous les jeunes ou d'une démarche  
4179 ad hoc, en vue d'assurer une meilleure cohérence de l'action publique en faveur de l'accès au logement des  
4180 jeunes.

4181

4182 • [Une approche spécifique pour les jeunes en situation de précarité : le rôle du SIAO dans la](#)  
4183 [politique du Logement d'abord](#)

4184 L'instruction du 31 mars 2022 précise le cadrage opérationnel des SIAO (services intégrés d'accueil et  
4185 d'orientation, créés en 2010 et renforcés par la loi Alur du 24 mars 2014) pour favoriser la mise en  
4186 œuvre de la politique du Logement d'Abord dans les territoires et assurer l'effectivité et la  
4187 performance du Service public de la rue au logement. En effet, la nouvelle approche proposée par le  
4188 Logement d'abord a engendré un changement important de paradigme dans la manière  
4189 d'appréhender la lutte contre le sans-abrisme, entraînant un besoin d'adaptation des dispositifs et des  
4190 pratiques.

4191 Les SIAO sont des services départementaux ayant pour principales missions de recenser les demandes  
4192 d'hébergement et de logement adapté des ménages sans domicile et de les orienter vers les places  
4193 disponibles du parc. Ils portent la plateforme téléphonique 115, numéro d'urgence permettant aux  
4194 personnes de bénéficier d'une écoute et d'orientations adaptées. Enfin, ils sont les acteurs principaux  
4195 de la coordination des acteurs de la veille sociale. Pilotés par les services déconcentrés de l'Etat dans  
4196 l'identification des priorités locales et des remontées de besoins, leur place centrale leur permet  
4197 également d'assurer une observation sociale.

4198 En prévoyant le renforcement des gouvernances des SIAO en y incluant les acteurs du secteur de  
4199 l'Accueil Hébergement Insertion Logement, ainsi que les partenaires de la santé et de l'emploi,  
4200 l'instruction aspire à donner davantage de visibilité et de légitimité au SIAO pour atteindre ses  
4201 objectifs. En effet, Agences Régionales de Santé, bailleurs sociaux, ou encore associations partenaires  
4202 sont invités à rejoindre la gouvernance des SIAO pour favoriser le dialogue et fluidifier les parcours.

4203 Placés au centre de la coordination des acteurs de la veille sociale, les SIAO sont ainsi des partenaires  
4204 incontournables, avec lesquels il est nécessaire de construire un lien de coopération. De l'identification  
4205 des ménages, à l'évaluation de leur situation sous réserve de leur consentement, et de l'émergence  
4206 de la demande, jusqu'à l'orientation vers la solution la plus adaptée, le SIAO joue un rôle fondamental.

4207 Dans l'objectif d'assurer de meilleures coopérations territoriales, l'Unhaj, l'Unafu et la Dihal ont signé  
4208 le 3 décembre 2024 un accord-cadre<sup>224</sup> s'inscrivant dans la continuité de l'engagement de ces  
4209 organisations dans la mise en œuvre concrète du Logement d'abord. L'accord prévoit les modalités de  
4210 la mise à disposition aux SIAO de places en résidences sociales pour les personnes précaires, relevant  
4211 du contingent de l'Etat. Les deux organisations et l'Etat continuent de renforcer leur mobilisation pour  
4212 l'accueil de publics vulnérables en respectant la diversité des dispositifs et des projets sociaux et  
4213 moyens humains des structures<sup>225</sup>. Cet accord prévoit que soient déterminés les droits de réservation  
4214 de l'Etat dans la convention qui lie les gestionnaires à l'Etat et aux bailleurs sociaux (la convention APL),  
4215 et en l'absence de convention, que ce taux soit fixé à 30 % du public accueilli. Cet objectif doit tenir  
4216 compte des spécificités des projets sociaux des associations et ne doit pas générer de vacance. Cet  
4217 accord ouvre également la possibilité de « proposer au SIAO d'orienter sur les logements relevant du  
4218 contingent préfectoral des ménages dont ils auraient reçu directement la candidature par ailleurs ».

4219 La création d'un référent Contrat d'Engagement Jeune / Jeunes en Rupture (CEJ JR) dans chaque SIAO  
4220 a ainsi permis que le public jeune soit identifié comme un public vulnérable à prioriser. Ce poste donne  
4221 ainsi la possibilité au SIAO de recenser plus efficacement les solutions spécifiquement dédiées à ce  
4222 public, et de reconnaître et coordonner l'action des acteurs intervenants auprès des jeunes en  
4223 situation de vulnérabilité, souvent nombreux et mal identifiés. Les SIAO participent alors à la  
4224 coordination des professionnels qui accompagnent ce public, avec un rôle clé dans leur accès au  
4225 logement.

4226 Pour mener à bien cette mission, le référent CEJ /JR remplit également des missions d'animation et de  
4227 cartographie des structures à destination des jeunes permettant ainsi une meilleure coordination et  
4228 interconnaissance. Les jeunes et les professionnels qui les accompagnent sont confrontés à un  
4229 « millefeuille » de dispositifs. Ces missions se révèlent alors primordiales et nécessaires pour  
4230 permettre aux jeunes d'accéder à leurs droits, en l'occurrence ici, leur droit à l'hébergement et au  
4231 logement. Le référent CEJ/JR du SIAO est alors une personne ressource pour les professionnels  
4232 accompagnant les jeunes : il les oriente et les guide dans leurs instructions des demandes  
4233 d'hébergement et de logement, les informe sur les dispositifs existants (de logement ou non) et sur les  
4234 différentes structures d'hébergement, qu'elles soient rattachées au SIAO ou non (voir annexe).

4235 Ainsi, le Contrat d'engagement jeune et son volet jeune en rupture pourrait permettre de  
4236 « systématiser » la coordination des acteurs de la jeunesse en général, grâce notamment à la création  
4237 d'un poste dédié au sein du SIAO. Néanmoins, bien que les référents CEJ JR/Jeune des SIAO tendent à  
4238 être de mieux en mieux identifiés, leur rôle varie en fonction des territoires et ne suffit pas toujours à  
4239 faire levier dans la recherche de solution, faute de logements disponibles.

4240

4241 **» RECOMMANDATION 55** : Pérenniser les postes de « référents CEJ Jeune » dans les SIAO, et s'assurer que leurs  
4242 missions soient comprises des partenaires et cohérentes avec les besoins des territoires, afin d'améliorer le  
4243 repérage des jeunes en grande précarité et de favoriser la coordination des acteurs et des dispositifs d'accès et  
4244 de maintien dans le logement.

4245

4246

<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](#).

4247 3.2.3. Le rôle essentiel de coordination des collectivités locales dans la mise en œuvre des  
4248 politiques de jeunesse et de logement

4249 L'échelon local, qu'il s'agisse des collectivités locales et/ou des services déconcentrés de l'État apparaît  
4250 comme le niveau le plus adapté pour assurer une coordination des acteurs locaux. Une étude  
4251 d'ampleur menée en 2016 par le Cerema sur l'amélioration de l'accès au logement des jeunes<sup>226</sup>  
4252 revient sur de nombreux exemples d'actions mises en œuvre localement. Deux des principales  
4253 recommandations de cette étude sont d'une part de s'assurer de la mise en place d'une gouvernance  
4254 partagée sur la thématique, et d'autre part de définir un chef de file pour la mobilisation. Ni la  
4255 gouvernance ni le chef de file ne sont à envisager selon une structure rigide : ils doivent faire l'objet  
4256 d'une réflexion partagée entre les acteurs et dépendent fortement des enjeux identifiés sur le  
4257 territoire et des acteurs en présence.

4258 • Définir un chef de file

4259 Les politiques relatives à la jeunesse et au logement relèvent de plusieurs échelons territoriaux :

- 4260 - Les conseils régionaux<sup>227</sup>, depuis notamment la loi Égalité et citoyenneté, se sont vu confier un  
4261 rôle de collectivité « cheffe de file » en matière de politique de la jeunesse à inscrire dans un  
4262 « dialogue structuré » mais dont la portée reste à ce jour imprécise et variable selon les  
4263 territoires. En parallèle, leur champ de compétence vis-à-vis des jeunes s'est recentré, outre  
4264 les transports scolaires, sur la gestion des lycées et l'orientation, dans une logique de partage  
4265 des rôles avec les services de l'Éducation nationale (en charge du contenu pédagogique et des  
4266 décisions d'orientation). Leur rôle en matière de formation professionnelle des jeunes s'est, à  
4267 l'inverse, fortement affaibli. En matière de logement, les conseils régionaux peuvent  
4268 déterminer dans leur règlement d'intervention l'abondement d'aides au logement, sur des  
4269 produits logements parfois spécifiques.
- 4270 - Les conseils départementaux déploient quant à eux des politiques d'actions sociales, pouvant  
4271 inclure un volet en direction des publiques jeunes, et pilotent la politique de protection de  
4272 l'enfance ; ils portent la responsabilité des FAJ. En matière de logement, les conseils  
4273 départementaux peuvent obtenir une délégation des aides à la pierre, être l'autorité de  
4274 rattachement d'un OPH départemental, copilotent avec l'État l'élaboration et la mise en  
4275 œuvre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes  
4276 défavorisées (PDALHPD) ou encore assurent la gestion et le financement des fonds de  
4277 solidarité pour le logement (FSL).
- 4278 - Les communes ou EPCI ont principalement des compétences relatives au logement, à l'habitat  
4279 et à l'urbanisme : élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du plan local  
4280 d'urbanisme, délivrance des permis de construire, définition des priorités en matière d'habitat  
4281 à travers le PLH, contribution au financement du logement, possibilité d'être l'autorité de  
4282 rattachement d'un OPH, possibilité de délégation des aides à la pierre, disposition de la police  
4283 des immeubles menaçant ruine, lancement des procédure de carence jusqu'à la mobilisation  
4284 du droit de préemption urbain... ; en matière d'action sociale, elles peuvent animer une action  
4285 de prévention et développement social sur le territoire de la commune par le biais d'un CCAS  
4286 (ou CIAS).

4287

<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.](#)



4288 Les compétences mentionnées ci-dessus, dont la liste n'est pas exhaustive, tentent de donner à voir  
4289 les différentes imbrications des politiques publiques qui concernent une politique du logement des  
4290 jeunes sur un territoire. Ainsi, la définition d'une stratégie territoriale doit parvenir à articuler plusieurs  
4291 échelles, à condition de définir des rôles clairs pour le pilotage sur chaque territoire pertinent et  
4292 garantir ainsi à la fois une coordination des actions et une articulation avec les politiques locales de  
4293 l'habitat. Pour y parvenir, il semble utile de s'appuyer le plus possible sur les instances relatives aux  
4294 politiques locales (CRHH par exemple), ainsi que sur les démarches de planification et de  
4295 programmation existantes (PDALHPD, PLU, PLH, etc.) pour définir les modalités de pilotage d'une  
4296 stratégie territoriale en faveur du logement des jeunes.

4297 Identifier et associer au plus tôt l'ensemble des acteurs susceptibles de contribuer à la démarche  
4298 apparaît également comme un facteur de réussite, y compris des acteurs qui ne sont pas en lien direct  
4299 avec les problématiques de l'accès au logement, en vue de partager les ressources, les objectifs et de  
4300 construire un collectif.

4301 Le repérage des acteurs doit être périodiquement réactivé pour prendre en compte les évolutions de  
4302 leur organisation. Est ainsi à prendre en compte la création de nouvelles fonctions comme celles de  
4303 correspondants insertion à la DPJJ, celle-ci ayant vocation à favoriser la mise en synergie des acteurs  
4304 de l'insertion au profit des mineurs sous main de justice.

4305 L'absence de chef de file politique clairement désigné sur la thématique du logement des jeunes, qui  
4306 puisse être identifié et reconnu par l'ensemble des acteurs et assurer l'animation de cette politique  
4307 peut constituer un frein à la bonne mise en œuvre de cette politique, nécessairement transverse.  
4308 Pourtant, la définition d'un tel profil – pilote, animateur et coordinateur – doit permettre d'assurer la  
4309 mobilisation de l'ensemble des acteurs quels que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore  
4310 leur public cible. Alors que certaines politiques publiques font l'objet de désignation d'un chef de file  
4311 « systématique » (à l'instar des commissaires à la lutte contre la pauvreté, placés sous l'autorité du  
4312 Préfet de région ; leur rôle est de piloter, mettre en œuvre et animer, au niveau régional et avec  
4313 l'ensemble des acteurs concernés, la stratégie de prévention et de lutte contre la pauvreté.), il ne  
4314 semble pas souhaitable, au vu de la répartition des compétences et de la diversité des acteurs de  
4315 dessiner nationalement les contours d'une organisation prédéfinie pour la problématique du logement  
4316 des jeunes. Si la formalisation d'une gouvernance apparaît souhaitable, elle doit rester adaptée à la  
4317 diversité des territoires.

4318 Le difficile mais nécessaire effort de coordination n'a toutefois de sens que lorsque le sujet fait l'objet  
4319 d'une priorité politique, portée localement.

4320 **» RECOMMANDATION 56 : Définir un chef de file des politiques du logement des jeunes localement, en fonction**  
4321 **des priorités politiques et stratégies territoriales, afin d'assurer la mobilisation de l'ensemble des acteurs quels**  
4322 **que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore leur public cible.**

4323

4324 • [Orienter la localisation et la typologie de la production](#)

4325 Eclairée des diagnostics posés par des dispositifs d'observation et partagés auprès d'une gouvernance  
4326 travaillée localement, la décision publique prise par les collectivités locales, et particulièrement le  
4327 niveau communal ou intercommunal peut orienter la localisation et la production de logements en  
4328 faveur des jeunes, selon les enjeux identifiés sur le territoire.

4329 L'étude du Cerema récapitule ainsi les propositions pour une palette d'offres diversifiées, accessibles  
4330 et adaptées aux besoins et aux attentes des jeunes :

- 4331 – « Proposer, en fonction des besoins définis localement, une offre de logement de droit  
4332 commun aux loyers accessibles :
  - 4333 ○ créer une offre de logements sociaux à bas loyers (en construction neuve ou dans le  
4334 parc existant), en particulier dans les zones les plus tendues ;
  - 4335 ○ augmenter l'offre de petits logements ;
  - 4336 ○ développer les possibilités de mutations à l'intérieur des parcs des bailleurs et  
4337 accélérer les procédures ;
- 4338 – augmenter le plafonnement des loyers dans les zones tendues. Le plafonnement apporte en  
4339 effet une réelle solution aux jeunes et limite les différents effets inflationnistes.
- 4340 – Favoriser le développement d'une offre variée (résidences sociales, FJT, colocations sociales,  
4341 etc.) en fonction des besoins déterminés localement.
- 4342 – Créer les conditions de développement de l'intermédiation locative et des dispositifs de bail  
4343 glissant à destination des jeunes.
- 4344 – Développer les dispositifs d'interface et de médiation entre jeunes et bailleurs pour sécuriser  
4345 l'accès à un logement autonome
- 4346 – Prévoir la délimitation par les collectivités, dans leur plan local d'urbanisme, de secteurs  
4347 propices au développement du logement des étudiants et des jeunes actifs, en se fondant  
4348 notamment sur des critères de proximité des établissements d'enseignement supérieur et  
4349 d'accessibilité en transport public. »

4350  
4351 L'exemple de la métropole bordelaise peut illustrer certains aspects de l'articulation entre les  
4352 dispositifs d'observation, la mise en place d'une gouvernance et la définition d'objectifs partenariaux  
4353 de production. L'enjeu du logement étudiant sur le territoire de la métropole a conduit Bordeaux  
4354 Métropole, la Région Nouvelle-Aquitaine et le rectorat de Nouvelle-Aquitaine à mettre en place un  
4355 COP (Comité Opérationnel et Partenarial). Ses travaux se sont déroulés au cours de l'année 2019 et  
4356 ont conduit à la signature d'un contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la  
4357 métropole bordelaise à échéance de 2030<sup>228</sup> signé entre d'une part les membres du COP et d'autre  
4358 part le CROUS et la conférence départementale Hlm de Gironde. L'OLENA, observatoire portant sur le  
4359 territoire de la Nouvelle Aquitaine labellisé dès 2020 a par ailleurs participé à l'élaboration du contrat.  
4360 L'un des objectifs est ainsi de passer de 8,5 à 12 places pour 100 étudiants en construisant au moins  
4361 6000 logements conventionnés supplémentaires entre 2020 et 2030. Plusieurs modalités de soutien  
4362 financier sont mentionnées dans le contrat :

- 4363 - La mise à disposition de fonciers publics dédiés et/ou à prix décotés ;
- 4364 - Le financement direct des opérations par les partenaires en fonction des règlements  
4365 d'intervention existant (Région) ou à venir ;
- 4366 - La mobilisation de financement PLUS : la Région et l'État engagent un travail sur la possibilité  
4367 de financer des logements en PLUS, en concertation avec Bordeaux Métropole en tant que  
4368 délégataire des aides à la pierre.

---

<sup>228</sup> [Contrat d'objectifs et d'orientations pour le logement étudiant sur la métropole bordelaise 2020-2030.](#)

- 4369 Les engagements de ce contrat s'inscriront en cohérence avec le CPER 2021-2027.
- 4370 D'autres collectivités développent la même ambition. La métropole de Lyon a défini des objectifs  
4371 pluriannuels communs, en vue d'atteindre un taux de 9,5 % de logements étudiants à vocation sociale  
4372 à échéance 2029 sur son territoire.
- 4373 Divers outils et méthodes peuvent être mobilisés pour parvenir à orienter la programmation et la  
4374 production de logement accessible aux jeunes. Les collectivités ont ainsi à mobiliser l'ensemble des  
4375 dispositifs de droit commun (subventions complémentaires des collectivités aux aides à la pierre,  
4376 captation des crédits du plan de relance pour la réhabilitation du parc Crous par exemple, etc.),  
4377 comprenant également les moyens d'actions à leur main pour agir sur le parc privé.
- 4378 **► RECOMMANDATION 57** : Orienter la localisation et la typologie de la production de logements pour répondre  
4379 aux besoins des jeunes, à partir des diagnostics et de la stratégie localement définie.
- 4380

## 4381 LISTE DES RECOMMANDATIONS

- 4382
- 4383 **Pour mieux solvabiliser les jeunes et permettre leur accès à un logement autonome et de**  
4384 **s'y maintenir**
- 4385 ➔ **Sur leurs ressources**
- 4386        **» RECOMMANDATION 1** : Garantir dès 18 ans l'accès à un revenu de solidarité minimum garanti sous  
4387 conditions de ressources. .... 15
- 4388        **» RECOMMANDATION 2** : Prendre en compte les spécificités de l'emploi des jeunes (précarité des contrats,  
4389 faible rémunération) dans les réformes de l'assurance chômage (durée de cotisation, montant et durée  
4390 d'indemnisation...). .... 19
- 4391        **» RECOMMANDATION 17** : Augmenter le montant de l'allocation CEJ en y intégrant un forfait logement et  
4392 en allongeant sa durée afin que les bailleurs considèrent cette allocation comme une ressource stable.... 58
- 4393        **» RECOMMANDATION 9** : A minima, stabiliser les critères d'éligibilité de l'aide et abonder l'enveloppe  
4394 Mobili-jeune à hauteur des besoins. A maxima, créer une nouvelle aide de droit commun pour le logement  
4395 des jeunes alternants, particulièrement pour celles et ceux dont le lieu de formation ou de travail engendre  
4396 une double résidence ou une mobilité géographique, qui permettrait de prendre en considération les jeunes  
4397 alternants de la fonction publique. .... 41  
4398 *NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités*  
4399 *d'attribution sont définis par les partenaires sociaux*
- 4400        **» RECOMMANDATION 11** : Evaluer nationalement les dispositifs de fonds départementaux de solidarité  
4401 pour le logement (FSL) et de fonds d'aide aux jeunes (FAJ) et afin de mieux articuler localement les politiques  
4402 publiques d'aides au logement pour les jeunes. .... 44
- 4403        **» RECOMMANDATION 26** : Renforcer la communication sur les aides sociales du CROUS ..... 74
- 4404 ➔ **Sur les aides personnelles au logement (APL)**
- 4405        **» RECOMMANDATION 3** : Étendre les dispositions de l'article R. 822-18 du CCH aux jeunes actifs de moins  
4406 de 25 ans, mettre en place un abattement sur leurs revenus dans la limite d'un SMIC mensuel. Autrement  
4407 dit, seule la fraction des revenus d'un jeune actif dépassant le montant du SMIC est prise en compte pour le  
4408 calcul de l'aide au logement, permettant ainsi une stabilité de l'APL pour ces jeunes. .... 30
- 4409        **» RECOMMANDATION 4** : Raccourcir les délais de traitement d'une demande d'aide personnelle au  
4410 logement (APL), notamment lors d'un changement de département. .... 30
- 4411        **» RECOMMANDATION 5** : En cas de double résidence pour les jeunes alternants dont le lieu de l'entreprise  
4412 et le lieu de formation ne sont pas à proximité, autoriser le versement d'une double APL. .... 30
- 4413 ➔ **Sur les garanties**
- 4414        **» RECOMMANDATION 6** : Sensibiliser les bailleurs privés à la garantie Visale via le renforcement des  
4415 partenariats entre les fédérations de bailleurs privés, l'APAGL, ainsi que les ADIL et évaluer son utilisation  
4416 effective en prêtant une attention particulière aux discriminations subies par les jeunes. .... 34

4417	➤ <b>RECOMMANDATION 7</b> : Evaluer la mobilisation par les étudiants et alternants du dispositif Visale dans le	
4418	parc social en lien avec l'APAGL et l'USH et évaluer l'opportunité d'élargir Visale à tous les jeunes de moins	
4419	de 30 ans accédants au parc social. ....	34
4420	➤ <b>RECOMMANDATION 8</b> : Relancer une réflexion sur une garantie universelle des loyers qui permet à tous	
4421	d'accéder à un logement. ....	37
4422	➤ <b>RECOMMANDATION 18</b> : Faciliter l'accès à VISALE pour les jeunes en CEJ en modifiant les modalités	
4423	d'appréciation de leurs ressources, comme pour le public étudiant. ....	58
4424	➤ <b>RECOMMANDATION 38</b> : Mettre en œuvre les évolutions de la garantie Visale pour les dispositifs	
4425	d'intermédiation locative en location sous-location afin de sécuriser les bailleurs et de favoriser le glissement	
4426	effectif des baux. ....	101
4427	<i>NB : Les aides distribuées par Action Logement et ses filiales ne sont pas des aides de droit commun, leurs critères et modalités</i>	
4428	<i>d'attribution sont définis par les partenaires sociaux</i>	
4429		
4430		

## 4431 **Pour permettre aux jeunes en situation de vulnérabilité d'accéder plus facilement au**

### 4432 **logement autonome**

4433	➤ <b>RECOMMANDATION 12</b> : Mettre en place les recommandations du rapport de la commission insertion	
4434	du conseil d'orientation des politiques de jeunesse « Laissez-nous réaliser nos rêves ! L'insertion sociale et	
4435	professionnelle des jeunes sortant des dispositifs de protection de l'enfance » : .....	50
4436	- a. Renouveler l'enquête du nombre d'anciens enfants protégés qui ont connu un parcours de sans abris	
4437	tous les trois ans afin d'évaluer l'impact des actions entreprises sur leur insertion et notamment l'accès au	
4438	logement des jeunes majeurs.	
4439	- b. Mettre en place une observation de l'accès au logement des jeunes sortant de l'ASE, en mobilisation les	
4440	ODPE, les SIAO et l'USH.	
4441	- c. Anticiper le nombre de logements en fonction du nombre de jeunes sortant de l'ASE en lien avec les ODPE.	
4442	- d. Faciliter l'accès de ces jeunes aux Résidences Habitat Jeunes en développant l'offre dans les territoires.	
4443	- e. Développer une palette de solutions logement accessibles aux jeunes sortant de l'ASE proposant des	
4444	logements équipés avec charges incluses à bas coût en mobilisant des partenariats avec des Crous et des	
4445	bailleurs sociaux.	
4446	- f. Développer les solutions d'hébergement de type « appartement école » qui permettent de tester et	
4447	développer l'autonomie du jeune mineur et majeur, notamment ceux d'accueil familial dans un cadre	
4448	sécurisé, accompagné d'un technicien d'intervention sociale et familiale, et dans un cadre collectif ou	
4449	individuel.	
4450	- g. Faire de la garantie Visale un droit opposable et informer les jeunes sortant de l'ASE, ainsi que l'ensemble	
4451	des bailleurs, de ce droit.	
4452	- h. Accorder une majoration et une stabilité de l'APL, comme pour les apprentis et les étudiants, au logement	
4453	pour les jeunes sortant de l'ASE jusqu'à 25 ans sans répercussion sur les autres prestations (CJM, CEJ, BCS).	
4454	- i. Mettre en place des ateliers logements dès 17 ans, effectués par des professionnels du logement jeunes,	
4455	CLLAJ, Services Habitat Jeunes, boutiques logements. Pour aller plus loin, proposer des séjours courts	
4456	d'immersion de jeunes de 17 ans en Résidences Habitat Jeunes, afin qu'ils expérimentent cette solution.	
4457	- j. Créer un site internet dédié aux jeunes sortant de l'ASE et à leurs éducateurs pour la mise en visibilité des	
4458	logements autonomes et semi autonomes. Ce site serait administré par un gestionnaire de l'ASE qui	
4459	assurerait également la mise en relation ainsi que la recherche de modes coopération inter-réseaux.	
4460	- k. Assurer une continuité de l'accompagnement des jeunes jusqu'à leur pleine autonomie.	
4461	- l. Encourager l'organisation de co-formations permettant la rencontre entre les professionnels de la	
4462	protection de l'enfance et de l'insertion au sens large (emploi, formation, orientation, logement, droit des	
4463	étrangers, information en santé, etc.) et des jeunes protégés.	
4464		

4465	<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). .....	51
4466		
4467		
4468		
4469	<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. ....	53
4470		
4471		
4472	<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. ....	54
4473		
4474	<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.....	57
4475		
4476		
4477		
4478	<b>» RECOMMANDATION 32</b> : Mieux évaluer les besoins en logement des jeunes sans domicile en améliorant notamment les outils publics d'observation.....	91
4479		
4480	<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. ....	127
4481		
4482		
4483		
4484		
4485		
4486	<b>Pour informer, orienter et accompagner tous les jeunes</b>	
4487	<b>↳ Informer</b>	
4488	<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.....	95
4489		
4490		
4491		
4492		
4493		
4494	<b>» RECOMMANDATION 34</b> : Contribuer, en partenariat avec les différents acteurs concernés, à la création d'une plateforme numérique nationale agrégeant 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. ....	96
4495		
4496		
4497		
4498	<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.). ....	97
4499		
4500		
4501		
4502	<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. ....	108
4503		
4504		

4505 ➔ **Accompagner**

4506      **» RECOMMANDATION 36** : Soutenir les financements à l'accompagnement au sein des foyers de jeunes  
 4507      travailleurs, tant sur l'aspect de la gestion locative sociale que sur l'aspect de l'action socio-éducative. ... 99

4508      **» RECOMMANDATION 37** : Réformer l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) pour en faire une aide  
 4509      systématique pour l'ensemble des résidences sociales et la revaloriser. .... 100

4510

4511 **Pour faciliter l'accès de tous les jeunes à un logement de « droit commun »**4512 ➔ **Dans le parc privé**

4513      **» RECOMMANDATION 10** : Procéder à l'évaluation du bail mobilité en termes d'attractivité pour les  
 4514      propriétaires bailleurs selon les différents territoires et marchés locatifs et en termes d'accessibilité au  
 4515      logement pour les jeunes. .... 42

4516      **» RECOMMANDATION 19** : S'appuyer sur l'évaluation en cours de l'expérimentation de l'encadrement des  
 4517      loyers et ses effets sur les publics jeunes afin d'étudier sa généralisation dans un cadre réglementaire  
 4518      renouvelé. .... 63

4519      **» RECOMMANDATION 20** : Renforcer les outils de régulation des locations saisonnières et adapter la  
 4520      fiscalité pour lutter contre l'attrition des petites typologies de logements dans le parc privé, où se logent  
 4521      principalement les jeunes. .... 65

4522      **» RECOMMANDATION 21** : Renforcer les moyens de contrôle et développer des outils de signalement (via  
 4523      la Plateforme Histologe) afin de garantir que les jeunes vivent dans des logements décentes. .... 66

4524      **» RECOMMANDATION 48** : A partir notamment des précédents travaux du CNH portant sur la  
 4525      redynamisation du parc locatif privé, poursuivre une réflexion sur un statut du bailleur privé, en envisageant  
 4526      des contreparties sociales pour rendre le logement abordable, en termes de loyer, notamment pour les  
 4527      publics jeunes. .... 117

4528 ➔ **Dans le parc social**

4529      **» RECOMMANDATION 22** : Rendre visible l'offre en logement social en développant la « location active »  
 4530      pour les jeunes et mieux accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives de demande de  
 4531      logement social en lien avec les acteurs de l'information sur le logement des jeunes (réseau ANIL-ADIL, Info  
 4532      jeunes France, UNCLLAJ, Unhaj, UNML...). .... 70

4533      **» RECOMMANDATION 23** : Faciliter les parcours résidentiels des jeunes en renforçant des partenariats  
 4534      entre les réseaux « Jeunesse » (UNCLLAJ, Unhaj, UNML, réseau ANIL-ADIL, Info Jeunes France, Unafo, etc.),  
 4535      les bailleurs sociaux et les collectivités (par exemple avec la mobilisation des droits de réservation des  
 4536      Régions, des Départements ou d'autres, le développement des dispositifs Pass-logement, etc.). .... 70

4537      **» RECOMMANDATION 24** : S'assurer de la prise en compte des publics jeunes dans les Conventions  
 4538      Intercommunales d'Attribution (CIA) et dans les dispositifs de cotation de la demande de logement social,  
 4539      en étant attentif aux effets de bords pouvant les défavoriser. .... 71

4540

4541 **Pour coordonner les politiques publiques du logement des jeunes et aboutir à une meilleure**  
4542 **mise en œuvre sur le terrain**

4543 **→ Sur la programmation**

4544 **» RECOMMANDATION 28** : Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation  
4545 entre les FJT et les RSJA et différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus  
4546 près du terrain les deux offres dans les objectifs et les soutiens. .... 81

4547 **» RECOMMANDATION 44** : En s'appuyant sur les documents locaux de programmation, définir des  
4548 objectifs de production sociale nouvelle pour les étudiants, à l'échelle régionale, voire départementale, en  
4549 impliquant les collectivités, les Crous, les universités et les organismes de logement social et en s'appuyant  
4550 sur les fonciers de l'Etat disponibles. .... 108

4551 **» RECOMMANDATION 47** : Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits  
4552 dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Cnaf notamment) ; assurer la  
4553 cohérence et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant  
4554 une programmation pluriannuelle. .... 111

4555 **→ Sur le pilotage**

4556 **» RECOMMANDATION 53** : Assurer un pilotage et une animation nationale et territoriale des plans  
4557 gouvernementaux qui portent sur le développement d'une offre de logement jeune ; capitaliser et diffuser  
4558 régulièrement à l'échelle nationale les retours d'expérience en matière d'accès au logement des jeunes.  
4559 ..... 123

4560 **» RECOMMANDATION 54** : Inciter les collectivités et les acteurs territoriaux des jeunes à croiser les  
4561 informations qu'ils détiennent ou produisent, dans le cadre d'OTLE élargi à tous les jeunes ou d'une  
4562 démarche ad hoc, en vue d'assurer une meilleure cohérence de l'action publique en faveur de l'accès au  
4563 logement des jeunes. .... 126

4564 **» RECOMMANDATION 56** : Définir un chef de file des politiques du logement des jeunes localement, en  
4565 fonction des priorités politiques et stratégies territoriales, afin d'assurer la mobilisation de l'ensemble des  
4566 acteurs quels que soient leur statut, leur périmètre d'action ou encore leur public cible. .... 129

4567 **» RECOMMANDATION 57** : Orienter la localisation et la typologie de la production de logements pour  
4568 répondre aux besoins des jeunes, à partir des diagnostics et de la stratégie localement définie. .... 131

4569

4570 **Pour développer l'offre de logement, particulièrement à destination des jeunes**

4571 **→ Sur la production**

4572 **» RECOMMANDATION 25** : Augmenter le parc de logements étudiants conventionnés. .... 73

4573 **» RECOMMANDATION 27** : Mettre en place les recommandations du rapport du Conseil général de  
4574 l'environnement et du développement durable publié en février 2022 « Evaluation et pistes d'évolution pour  
4575 les Foyers de jeunes travailleurs » pour permettre le développement des foyers de jeunes travailleurs dans  
4576 les territoires. A savoir : ..... 79

4577 - Promouvoir et accompagner la mise en place dans les territoires d'un groupe d'animation des expertises sur  
4578 le logement et l'hébergement des jeunes vulnérables associant l'ensemble des acteurs et des réseaux



- 4579 spécialisés (Unhaj, Unafo, UNCLLAJ, USH, Caf en articulation avec le déploiement du SPIE). *[Recommandation*  
 4580 *3 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les autres directions ministérielles concernés]*
- 4581 - Éviter une compétition sur le financement et les opportunités de réalisation entre les FJT et les RSJA et  
 4582 différencier, notamment pour les programmations et le suivi budgétaire, au plus près du terrain les deux  
 4583 offres dans les objectifs et les soutiens. *[Recommandation 5 à destination de la DHUP]*
- 4584 - Modifier le CASF pour que les FJT ne soient plus soumis à la procédure d'appel à projet et établir un dispositif  
 4585 d'AMI (appel à manifestation d'intérêt) calé sur le rythme de la programmation triennale, pour permettre  
 4586 aux acteurs de gérer le temps et la complexité du montage des projets et à l'État d'introduire à l'amont les  
 4587 éléments de cadrage assurant la cohérence avec les besoins et les possibilités de financement.  
 4588 *[Recommandation 6 à destination de la Dihal et de la DGCS]*
- 4589 - Stimuler pour les nouveaux projets de FJT la présentation par les associations gestionnaires d'offres  
 4590 plurielles, consistant par exemple à leur adjoindre une proposition sur le parcours du jeune avant ou après  
 4591 son temps de présence en tant que résident, ou d'autres formes de services. *[Recommandation 7 à destination*  
 4592 *de la DHUP et de la Dihal]*
- 4593 - Prendre l'initiative dès le début 2022 d'une mise en commun des expertises des professionnels (logement,  
 4594 travail, cohésion sociale...) pour étudier l'intérêt et les modalités d'un enrichissement du dispositif FJT  
 4595 (contribution renforcée à l'insertion au titre du contrat d'engagement jeunes mixage avec d'autres types de  
 4596 résidences, d'autres offres de services à destination des jeunes dans le cadre de « pôles jeunesse », le cas  
 4597 échéant la possibilité pour le résident de changer de statut d'occupation). *[Recommandation 8 à destination de*  
 4598 *la DHUP et de la Dihal en lien avec les directions impliquées des autres ministères concernés]*
- 4599 - Sur la base des travaux des expertises, engager un nouvel accord-cadre associant l'État aux développeurs de  
 4600 l'outil FJT (Unhaj, Unafo, UNCLLAJ, USH, Caf) ainsi que ses financeurs ou porteurs des besoins des jeunes (AL,  
 4601 CDC, organes représentatifs des collectivités locales). *[Recommandation 9 à destination de la DHUP et de la Dihal]*
- 4602 - Apprécier avec l'accord cadre la pertinence d'accroître dans le discours public et la « littérature  
 4603 administrative » venant de l'État à propos des FJT leur service rendu en faveur de l'accès des jeunes à l'emploi,  
 4604 surtout pour les plus vulnérables d'entre eux. En cohérence, il serait envisageable de renommer ces FJT «  
 4605 résidences jeunes travailleurs ». *[Recommandation 10 à destination de la DHUP et de la Dihal en lien avec les*  
 4606 *directions impliquées des autres ministères concernés]*
- 4607 **» RECOMMANDATION 39** : Renforcer les aides à la pierre, soutenir la production globale de logements  
 4608 sociaux. A partir des analyses de besoins réalisées dans le cadre des PLH, programmer (le cas échéant) et  
 4609 favoriser la production de petites typologies abordables (T1 et T2 financées en PLAI), en bonifiant par  
 4610 exemple le montant de subvention accordé pour ces logements. .... 104
- 4611 **» RECOMMANDATION 40** : Refondre et conforter le modèle économique des résidences sociales (FJT,  
 4612 résidences sociales pour jeunes actifs, résidences sociales généralistes) afin d'assurer leur pérennité et de  
 4613 faciliter leur développement, notamment en revenant à une indexation des redevances qui prenne en  
 4614 compte l'augmentation des charges locatives et l'évolution de services (ce qui implique une compensation  
 4615 par une revalorisation de l'APL). .... 105
- 4616 **» RECOMMANDATION 41** : Poursuivre les incitations à la production de nouvelles résidences sociales en  
 4617 renouvelant - voire en renforçant - l'enveloppe dédiée du Fnap mise en place pour 2024 attribuant un bonus  
 4618 aux montants d'aides à la pierre pour la création de logements en résidences sociales, au moins pendant  
 4619 toute la durée du plan Logement d'abord 2. .... 106
- 4620 **» RECOMMANDATION 43** : Evaluer l'expérimentation francilienne du financement en PLAI de résidences  
 4621 universitaires (en termes de montage financier mais aussi de retour d'expérience sur la vie de la résidence  
 4622 et le bien être des étudiants ; le cas échéant, réfléchir à des moyens dédiés d'accompagnements qui  
 4623 pourraient être nécessaires pour accompagner ces étudiants) ; définir l'opportunité d'une ouverture du  
 4624 financement des résidences universitaires en PLUS sur le territoire hors-IDF. .... 108

4625	» <b>RECOMMANDATION 46</b> : Inciter les financeurs tels qu'Action Logement ou les collectivités territoriales à	
4626	subventionner à l'investissement (plutôt qu'au fonctionnement) les projets de logement dédiés aux jeunes,	
4627	afin d'accélérer le montage financier du projet et d'en assurer un fonctionnement plus pérenne. ....	109
4628	» <b>RECOMMANDATION 48</b> : A partir notamment des précédents travaux du CNH portant sur la	
4629	redynamisation du parc locatif privé, poursuivre une réflexion sur un statut du bailleur privé, en envisageant	
4630	des contreparties sociales pour rendre le logement abordable, en termes de loyer, notamment pour les	
4631	publics jeunes. ....	117
4632	↳ <b>Sur la rénovation</b>	
4633	» <b>RECOMMANDATION 42</b> : Etablir un diagnostic partagé des besoins des FJT en matière de rénovation	
4634	thermique et/ou de restructuration lourde du parc. Planifier des moyens financiers dédiés, à l'instar du plan	
4635	de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM). ....	107
4636	» <b>RECOMMANDATION 47</b> : Coordonner les objectifs de production de logements dédiés aux jeunes inscrits	
4637	dans les différents plans gouvernementaux ou objectifs conventionnels (Cnaf notamment) ; assurer la	
4638	cohérence et la pérennité des financements dédiés à l'atteinte de ces objectifs de production en définissant	
4639	une programmation pluriannuelle.....	111
4640	↳ <b>Sur l'accès à la propriété</b>	
4641	» <b>RECOMMANDATION 49</b> : Réouvrir le prêt à taux zéro (PTZ) à la construction neuve dans toutes les zones	
4642	pour aider significativement l'accession à la propriété des ménages modestes et intermédiaires dont les	
4643	jeunes, et uniformiser la quotité des prêts finançable à 40 % pour toutes les tranches de revenu. ....	120
4644	» <b>RECOMMANDATION 50</b> : Ouvrir le PTZ ancien + travaux aux zones A et B1 et favoriser l'accès au PTZ	
4645	ancien + travaux (Ne pas imposer de quotité minimale de travaux si le logement acquis est déjà DPE D ou	
4646	mieux, ou, a minima, une quotité de travaux de 20 % (au lieu de 25 %) du coût d'opération si le DPE est D ou	
4647	mieux après travaux pour s'adapter notamment aux prix élevés d'acquisition des zones A et B1.....	120
4648	» <b>RECOMMANDATION 51</b> : Ouvrir la garantie de l'Etat via le FGAS aux prêts cautionnés Cette garantie à	
4649	hauteur de 50 % des pertes finales permettrait aux organismes de caution de prendre un peu plus de risques	
4650	en garantissant des populations à revenus plus irréguliers car n'ayant pas de CDI. Les jeunes aux statuts	
4651	professionnels plus variés auraient ainsi de meilleures probabilités d'être garantis et financés en PTZ et PAS	
4652	garantis par le FGAS (les deux prêts sont sous même condition de ressources).....	120
4653	» <b>RECOMMANDATION 52</b> : Rétablir l'APL-accession. ....	121
4654		
4655	↳ <b>Dans des solutions logements expérimentales ou innovantes</b>	
4656	» <b>RECOMMANDATION 29</b> : Créer un fonds de 10 millions d'euros pour soutenir les acteurs de la	
4657	cohabitation solidaire intergénérationnelle. ....	83
4658	» <b>RECOMMANDATION 30</b> : Promouvoir l'offre d'hébergement de l'agence nationale pour la formation	
4659	professionnelle des adultes (Afp), dont les 126 centres disposent de 13 500 places d'hébergement, par	
4660	exemple pour accueillir des travailleurs saisonniers. ....	84
4661	» <b>RECOMMANDATION 31</b> : Soutenir l'essaimage d'expérimentations qui ont fait leurs preuves localement	
4662	(hébergement temporaire chez l'habitant, tiny house, colocation solidaire et multiculturelle, campus vert,	
4663	appartement école, etc.) .....	90
4664		

4665

## 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>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>	Équipes 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>FBF</b>	Fédération Bancaire Française
<b>FFB</b>	Fédération française du Bâtiment
<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

4666

<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

4667

4668

## 4669 MÉTHODOLOGIE

4670

### 4671 *Contexte*

4672 Conformément à sa feuille de route 2022-2024, **la commission de l'insertion des jeunes du Conseil**  
4673 **d'orientation des politiques de jeunesse (COJ)** a initié en février 2024 des travaux sur le logement des  
4674 jeunes. En effet, les membres de la commission considèrent que l'insertion des jeunes ne se résume  
4675 pas seulement à l'accès à l'emploi, même s'il constitue une étape essentielle dans le parcours vers  
4676 l'autonomie des jeunes : l'accompagnement des jeunes dans leur parcours d'insertion doit  
4677 impérativement inclure un accompagnement vers l'accès au logement.

4678 Pour mener ces travaux, la commission a créé un **groupe de travail dédié au logement des jeunes**,  
4679 animé par le Secrétariat Général du COJ (*voir liste des membres en page suivante*).

4680 **Le Conseil national de l'habitat (CNH)**, organisme institué auprès du ministre chargé du Logement, est  
4681 une instance de consultation et de dialogue, qui doit permettre d'informer et d'améliorer la politique  
4682 du logement. Sur l'année 2024, les membres du CNH se sont organisés en cinq groupes de travail  
4683 thématiques, dont l'un portait sur le logement des jeunes (*voir liste des membres en page suivante*),  
4684 coanimé par Jean-luc BERHO et Aude PINAULT de l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj).

4685 **L'Unhaj**, dont les membres gèrent 45 000 logements et accueillent 200 000 jeunes chaque année,  
4686 siège dans ces deux Conseils (COJ et CNH) et a œuvré pour rapprocher les objectifs et calendriers de  
4687 chacun, afin de faire aboutir à un travail collectif et commun, qui puisse éclairer à la fois la question  
4688 des ressources des jeunes, de leurs différents statuts en rapport avec les situations de vulnérabilités  
4689 observées mais aussi le sujet de l'offre de logement disponible pour les jeunes, au prisme des réalités  
4690 territoriales.

4691 Lionel CAUSSE, alors Président du CNH jusqu'au 30 octobre 2024, et Antoine DULIN, Vice-président du  
4692 COJ et président de la commission de l'insertion des jeunes du COJ, ont accepté de porter  
4693 conjointement ces travaux.

4694 Ainsi, le COJ et le CNH ont engagé plusieurs actions ayant permis de partager des expertises sur le  
4695 sujet, des expériences vécues par les jeunes concernés eux-mêmes, etc.

4696



4697 **Liste des membres du groupe de travail « Logement jeunes » CNH**

4698 En plus des membres de la commission de l'insertion des jeunes du COJ qui ont participé aux réflexions sur le  
 4699 logement des jeunes, un groupe de travail spécifique a été constitué. Il est composé des membres suivants :

- 4700 - Dihal - *Mathilde DEGLAIRE*
- 4701 - DJEPVA - *Sylvie GOTTI*
- 4702 - DPJJ - *Alice TROADEC, David CARION, Rémi TITONEL*
- 4703 - Apprentis d'Auteuil - *Salomé ARBAULT, Delphine O'NEILL*
- 4704 - FAS - *Margaux SCHWINDT, Aude TCHEKOFF*
- 4705 - Unhaj - *Romain LECLERC*
- 4706 - UNCLLAJ - *Théodora LIZOP*
- 4707

4708 **Liste des membres du groupe de travail « Logement jeunes » CNH**4709 **Collège des élus de la nation et des collectivités locales**

- 4710 - France Urbaine - *Patricia SALAUN KERHORNOU, Nicolas GOURVÈS*
- 4711

4712 **Collège des constructeurs, les maîtres d'œuvre et les entreprises du bâtiment, les gestionnaires de  
4713 logements, les établissements financiers, les organismes d'allocations familiales et le notariat**

- 4714 - Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) - *Didier POUSSOU*
- 4715 - Fédération des offices publics de l'habitat (OPH) - *William LE GOFF*
- 4716 - Union sociale pour l'habitat (USH) - *Delphine BAUDET-COLLINET, Maryse SYLVESTRE, Rémy LAPORTE*
- 4717 - Fédération des promoteurs immobiliers de France - *Didier BELLIER-GANIERE, Pauline ROUSSEAU*
- 4718 - Fédération française du bâtiment - *Claire GUIDI, Denise PARTOUCHE*
- 4719 - Fédération Solidaires pour l'habitat (SOLIHA) - *Steeve JEAN-JACQUES, Dorine BRANGET*
- 4720 - Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) - *Nathalie EZERZER, Olivier PRINCIVALLE*
- 4721 - Union nationale des propriétaires immobiliers – *Sylvain GRATALOUP*
- 4722 - Caisse des dépôts et consignations - *Marie LOSSET*
- 4723 - Fédération nationale du crédit agricole - *Frédéric DUPUIS*
- 4724 - Confédération nationale du crédit mutuel - *Thien VO-WEISSBERG*
- 4725 - Fédération bancaire française - *Valérie DREUX*
- 4726 - Banques populaires et caisses d'épargne - *Nicole CHAVRIER, Christine PASSEMAN*
- 4727 - Union professionnelle du logement accompagné (Unafo) – *Pierre-Marc NAVALÈS*
- 4728

4729 **Collège des usagers**

- 4730 - Union nationale des associations familiales (Unaf) - *Marilia MENDES*
- 4731 - Association Force ouvrière consommateurs (AFOC) – *Alain MISSE*
- 4732 - Confédération générale du travail - Force ouvrière – *Jean-Baptiste DOLCI*
- 4733 - Confédération française démocratique du travail (CFDT) - *Jean-Yves LAUTRIDOU, Betty HERVÉ*
- 4734 - Confédération française de l'encadrement – CGC – *Dominique BUCHY*
- 4735 - Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) - *Louis DU MERLE, Romain BONNY*
- 4736

4737 **Collège des personnalités choisies en raison de leur compétence**

- 4738 - *Jean-Luc Berho*
- 4739

4740 **Collège des associations de défense des personnes en situation d'exclusion**

- 4741 - Union interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux (Uniopss) – *Jeanne*  
4742 *DIETRICH*
- 4743 - Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj) – *Aude PINAULT*
- 4744 - 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 (DJEPVA)</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 (UNCLLAJ)</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 française du Bâtiment (FFB)</li> <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>	

4746 **Auditions**

4747 Au cours de l'année 2024, la **commission de l'insertion des jeunes du COJ** et le **groupe de travail**  
 4748 **« Logement des jeunes » du CNH** ont mené une série d'auditions, qui ont alimenté la production de  
 4749 ce rapport.

4750 15 mars 2024

4751 ▶ **Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)**  
 4752 *Mathilde DEGLAIRE, Cheffe de projet - Mission « Accompagnement, Parcours et Accès au logement »*

4753 ▶ **Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj)**  
 4754 *Romain LECLERC, Délégué à l'évaluation, l'expérimentation et la recherche*

4755 ▶ **Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire (INJEP)**  
 4756 *Anne-Cécile CASEAU, Chargée d'études*  
~~4757~~  
~~4758~~ *Julie COURONNÉ Chargée d'études*

4759 15 avril 2024

4760 ▶ **Action Logement**  
 4761 *Nadia BOUYER, Directrice générale*

4762 ▶ **Centre national des œuvres universitaires et scolaires (CNOUS)**  
~~4763~~  
~~4764~~ *Xavier-Txabi BERTRAND, Adjoint à la Sous-directrice chargée de la vie étudiante*

4765 27 mai 2024

4766 ▶ **Caisse nationale d'allocations familiales (Cnaf)**  
~~4767~~  
~~4768~~ *Nicolas GRIVEL, Directeur général*

4769 27 juin 2024

4770 ▶ **Union Sociale pour l'Habitat (USH)**  
 4771 *Delphine BAUDET-COLLINET, Directrice adjointe en charge du pôle politiques clientèles et sociales*  
 4772 *Maryse SYLVESTRE, Responsable du département Politiques sociales*

4773 ▶ **Direction de la Jeunesse, Éducation Populaire et Vie Associative (DJEPVA)**  
 4774 *Jeanne GORNY, Chargée de mission & Correspondante nationale Youth Wiki au Bureau des relations*  
 4775 *internationales*

4776 ▶ **Direction de la protection judiciaire de la jeunesse (DPJJ)**  
 4777 *Alice TROADEC, Chargée des politiques interministérielles et partenariales au Bureau des partenaires*  
~~4778~~  
~~4779~~ *institutionnels et des territoires*

4780 13 septembre 2024

4781 ▶ **Délégation interministérielle à la Prévention et à la Lutte contre la Pauvreté (DIPLP)**  
 4782 *Johanna BOUHERET, Conseillère en charge de l'amélioration des conditions de vie et de la transition*  
 4783 *écologique solidaire*  
 4784 *Matthieu PITON, Conseiller en charge de l'accès à l'emploi et à la formation, des travailleurs pauvres et*  
 4785 *de la mobilisation des entreprises*

4786 ▶ **Union nationale des Missions locales (UNML)**  
 4787 *Olivier GAILLET, Directeur du pôle métier et partenariat*  
 4788 *Mario GONZALEZ, Président de la Mission locale de Paris et membre du Bureau de l'UNML*

- 4789
- 4790 7 octobre 2024
- 4791 ▶ **Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU)**  
4792 *Brigitte BARIOL-MATHAIS, Déléguée générale*  
4793 *Florence CHARLIER, Chargée de mission urbanisme, foncier, habitat,*  
4794
- 4795 10 octobre 2024
- 4796 ▶ **Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL)**  
4797 *Jean-Jacques PEROT, Président*  
4798 *Jérôme DRUNAT, Directeur général*
- 4799 ▶ **Banque Crédit Mutuel Arkea**  
4800 *Julien CARMONA, Président*  
4801
- 4802 25 octobre 2024 : Contribution des membres du secteur bancaire
- 4803 ▶ **Groupe BPCE**  
4804 *Nicole CHAVRIER, Responsable Affaires Publiques, Crédit et Politique du Logement à la Direction des*  
4805 *Affaires Publiques*  
4806 *Christine PASSEMAN, Responsable Affaires Publiques, Crédit et Politique du logement à la Direction des*  
4807 *Affaires Publiques Groupe*
- 4808 ▶ **Confédération Nationale du Crédit Mutuel**  
4809 *Thien Vo-Weissberg, Chargée de Projets – Crédits Habitat à la Direction des Marchés et études*
- 4810 ▶ **Crédit Agricole SA**  
4811 *Frédéric DUPUIS, Responsable Financements au Pôle Client et Développement de la Direction du*  
4812 *Développement des Marchés*
- 4813 ▶ **Fédération Bancaire Française (FBF)**  
4814 *Valérie DREUX, Chargée de mission Banque de détail et banque à distance*  
4815
- 4816 25 octobre 2024 : France Urbaine
- 4817 ▶ **Habitat, Brest Métropole**  
4818 *Cédric PEINTURIER, Directeur de l'Habitat, Brest Métropole*  
4819 *Nicolas GOURVES, Cabinet du Maire, Brest Métropole*  
4820 *Patricia SALAUN-KERHORNOU, Vice-présidente de Brest métropole chargée de l'habitat, de l'hébergement*  
4821 *et de la politique de la ville (membre du CNH)*
- 4822 ▶ **Rennes Métropole**  
4823 *Nathalie DEMESLAY, Responsable du service habitat, Rennes Métropole*
- 4824 ▶ **Nice Cote d'Azur Métropole**  
4825 *Béatrice FILOU, Cheffe du service Politiques Sociales de l'habitat*
- 4826 ▶ **Communauté Urbaine d'Arras**  
4827 *Nathalie HETTE, Directrice Habitat Durable*  
4828  
4829
- 4830

4831 **Réunions de travail hors auditions**

4832 ▶ **26 février 2024 : Début des travaux du COJ**

4833 *Décision de la commission de l'insertion des jeunes du COJ de se saisir de la question du logement*  
4834 *dans l'insertion des jeunes.*

4835 ▶ **15 avril 2024 : Début des travaux du CNH**

4836 *Décision du CNH de créer un groupe de travail sur la question du logement des jeunes, porté par*  
4837 *Jean-Luc Berho et Aude Pinault.*

4838 ▶ **23 avril 2024 : Première réunion du groupe de travail du COJ**

4839 *Première réunion du groupe de travail de la commission de l'insertion des jeunes du COJ.*

4840 ▶ **3 mai 2024 : Réunion entre des rapporteurs des rapports du COJ et du CNH**

4841 *Validation du principe d'un rapport commun entre le COJ et le CNH.*

4842 ▶ **22 mai 2024 : Réunion entre des rapporteurs des rapports du COJ et du CNH**

4843 *Deuxième réunion du groupe de travail de la commission de l'insertion des jeunes du COJ en*  
4844 *présence de membres du groupe de travail du CNH.*

4845 ▶ **6 juin 2024 : Première réunion du groupe de travail du CNH**

4846 *Première réunion du groupe de travail du CNH afin de fixer les objectifs du groupe.*

4847 ▶ **8 juillet 2024 : Lancement officiel du rapport commun entre le COJ et le CNH**

4848 *Première réunion validant le principe d'un rapport commun entre le CNH et le COJ actant la*  
4849 *participation à toutes les auditions des membres des deux instances.*

4850 ▶ **10 juillet 2024 : Fixation du plan du rapport**

4851 *Echange sur le plan du rapport.*

4852 ▶ **13 septembre : Consolidation du plan du rapport**

4853 *Consolidation du plan du rapport par les membres des deux instances.*

4854 ▶ **16 octobre : Echanges sur les recommandations**

4855 *Echanges et débats sur les recommandations qui figureront dans le rapport.*

4856 ▶ **29 novembre : Débats sur le texte et ses amendements**

4857 *Echanges et débats sur les amendements portant sur le texte.*

4858 ▶ **6 décembre : Débats sur la question du statut du bailleur privé**

4859 *Echanges et débats sur le statut du bailleur privé, l'intermédiation locative et les garanties.*

4860

4861 **Revue de presse**

4862 Parallèlement à ces réunions et travaux, une veille d'actualité relative au logement des jeunes a été  
4863 tenue quotidiennement par la Mission documentation de l'INJEP.  
4864

4865 **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.



## 4866 ANNEXES

### 4867 Annexe 1 – Présentation du groupe Action Logement

4868



4869 Action Logement, créé en 1953 (anciennement 1 % logement), est un groupe paritaire d'utilité sociale et  
4870 environnementale. Il gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du  
4871 logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

4872 Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent,  
4873 sur le terrain, deux missions principales :

4874 • **L'activité immobilière directe** : Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement  
4875 dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de  
4876 renouvellement urbain et de mixité sociale.

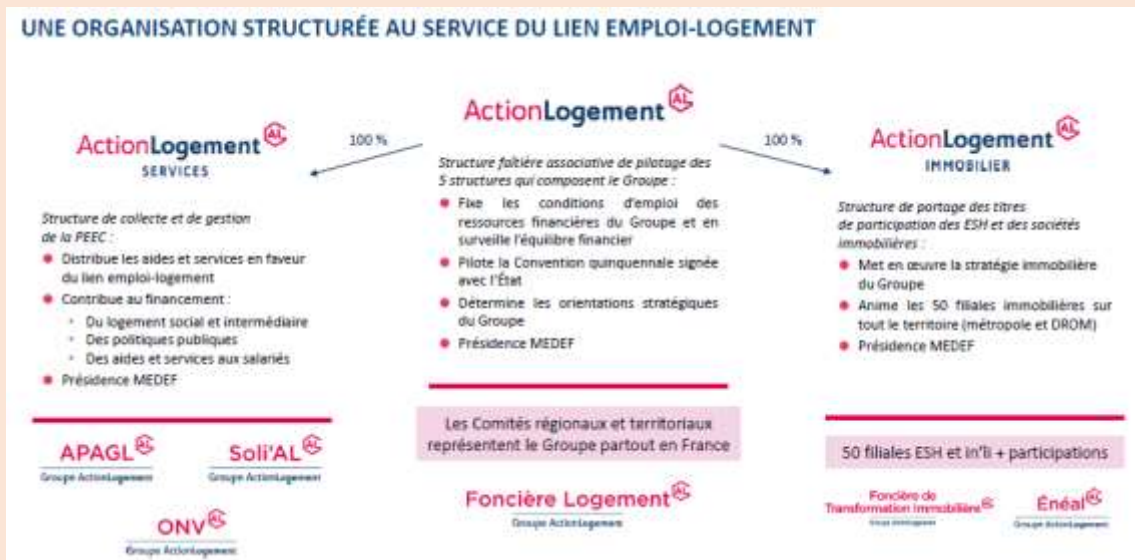
4877 Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), 5 filiales de logements  
4878 intermédiaires (86 avant la réforme de 2017) et un patrimoine de plus d'un million de logements. En détenant des  
4879 participations majoritaires dans une cinquantaine de filiales immobilières, le groupe dispose de 1,1 million de  
4880 logements partout en France (métropole et outremer), principalement des logements sociaux, dont des résidences  
4881 pour les jeunes, et des logements intermédiaires.

4882 • **L'activité de services** : Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle.

4883 Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à  
4884 l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

4885 Son ADN repose sur une conviction, **le lien étroit qui existe entre le logement et l'emploi** : faciliter l'accès au  
4886 logement des salariés, c'est **contribuer directement à l'activité dans les bassins d'emplois**.  
4887

4888



4888

4890 Action Logement est également un financeur majeur de la politique publique de renouvellement urbain et de  
4891 revitalisation des villes moyennes, et des politiques locales de l'habitat. L'ensemble des activités du Groupe contribue au  
4892 **développement économique et à l'équilibre des territoires** (filrière de la construction dynamisée, gain de pouvoir d'achat  
4893 des ménages, accompagnement des publics en difficulté, fidélisation par l'accession, valorisation du patrimoine, etc.). Par  
4894 son action, le Groupe est un acteur engagé au service d'une mission de cohésion sociale.

4895 Sa gouvernance est constituée d'organisations patronales et syndicales. La présidence du groupe est assurée par le  
4896 MEDEF. Le groupe s'appuie sur les 40 000 entreprises cotisantes (plus de 50 salariés) et dispose de 1 500 mandataires  
4897 désignés par les confédérations.  
4898

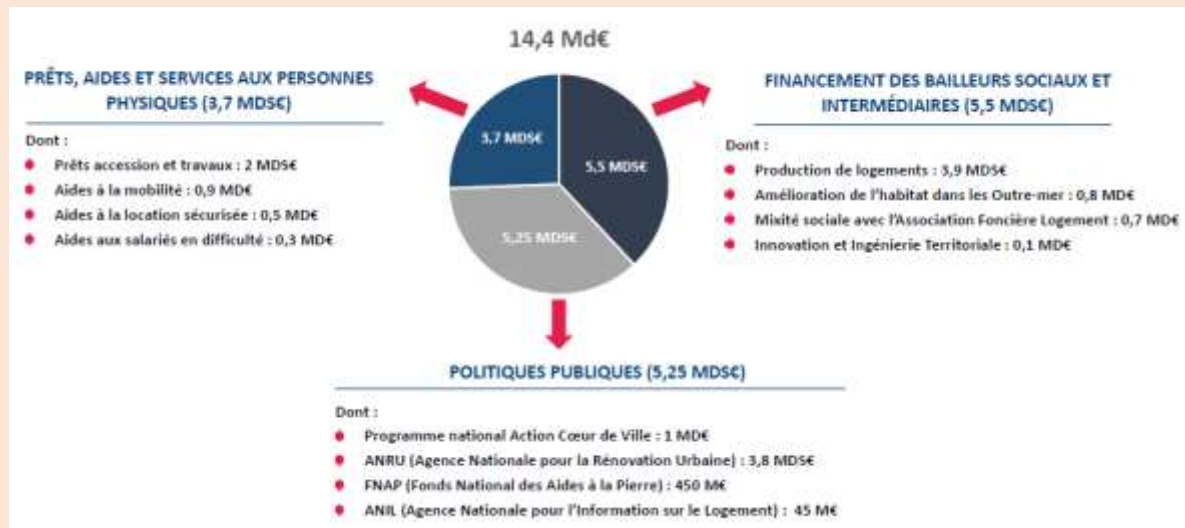
4899  
4900

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 :



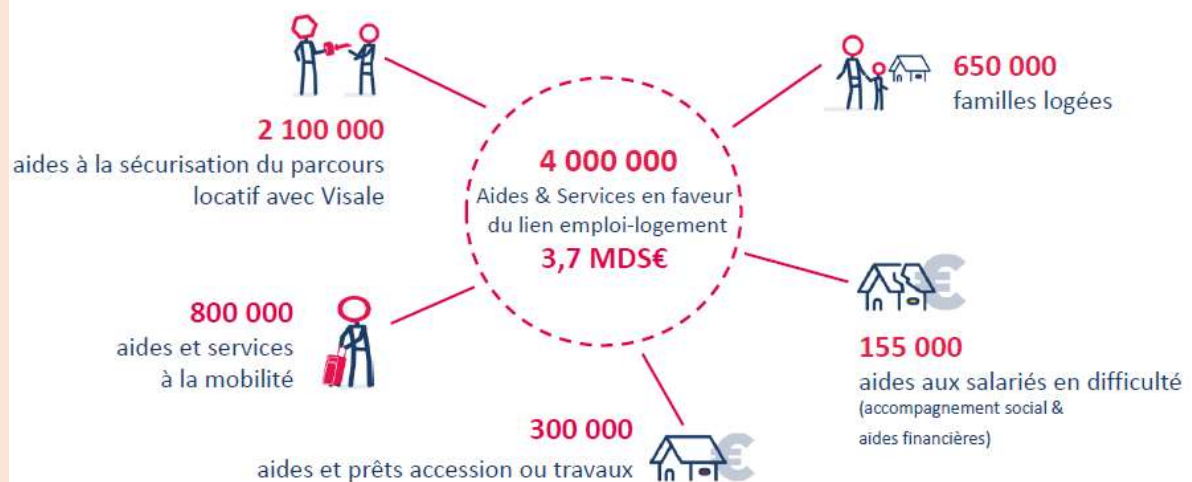
4901  
4902  
4903  
4904  
4905

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.



4906  
4907

**OBJECTIFS 2023-2027 : 4 MILLIONS DE SALARIÉS ACCOMPAGNÉS**



4908

## 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 (FIT )
- 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



FIT – Seqens Solidarités – Sévres – 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)

4909

## 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 3 pôles de compétitivité, dans les communes proches de Saint-Cannat et Simiane-Collongue, Unicil a livré au second semestre 2023 les 50 logements mixtes de la résidence intergénérationnelle Le Budaïou et les 35 logements locatifs sociaux de la résidence Les Primes.

CLÉSENCE – Résidence pour étudiants à Amiens (80)

107 logements FL5 pour étudiants gérés par le CROUS (94 TL, 7 TL pour personnes à mobilité réduite, 5 TS et 1 logement de gardien TL)  
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 YAPL

LA CITÉ JARDINS – Résidence universitaire à Toulouse

Livraison 2023

383 logements (accès 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 co-working, un restaurant, un parcours muséal, des services dédiés



4910

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 SF 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 109 chambres par l'opérateur Océarienne qui en assure la maîtrise d'ouvrage.



Nîmes – Sergent Trière

Bien placé dans le secteur gare, cet ancien siège local d'Ascq, typique des années 1950, sera reconstruit 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'URSAF, l'acquisition de ce bel édifice de bureaux qui sera transformé en une résidence sociale étudiante de 91 logements bénéficiant d'espaces communs avec une salle de sport et des espaces de coworking, et 400 m<sup>2</sup> 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

4911



4912  
4913

**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 Néodyss.

Acquisition-restructuration de bureaux vacants

24 logements Performances énergétiques : étiquette B



**Yellome**  
Noalis / Domofrance / La Cité Jardins / Promologis



**Nouvelle-Aquitaine**      **Occitanie**


4 279    54    1 757    2 288    330

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.



**RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE**





[groupe.actionlogement.fr](http://groupe.actionlogement.fr)

4914

4915  
4916  
4917  
4918  
4919  
4920

**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

4921 Annexe 2 – Témoignages d'une jeune résidente du FJT Dhalenne Saint-Ouen

4922

4923 **Maribertine, 27 ans, contrat de professionnalisation dans le cadre d'un diplôme d'éducateur**  
4924 **spécialisé / d'éducatrice spécialisée**

4925 « Avant d'intégrer la résidence, j'ai été hébergée chez la famille à Bagneux en attendant de trouver un logement,  
4926 car je viens de province. J'habitais chez la famille donc je n'avais pas trop d'intimité. On est chez les gens, donc  
4927 on ne sait jamais si demain ils vont accepter de nous garder. Il n'y avait pas un suivi comme ici, ni la sécurité.

4928 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  
4929 au sérieux.

4930 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  
4931 cette résidence. Je me suis inscrite sur AL'in, j'avais entendu parler du 1 % patronal mais mon entreprise ne m'a  
4932 pas particulièrement accompagnée. Ce sont des amis qui l'ont fait avec moi, et les démarches étaient simples.  
4933 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.  
4934 J'ai fait deux demandes, il faut attendre trois mois entre chaque demande. En parallèle, je suis allée faire ma  
4935 demande de logement social à la mairie de Bagneux où j'étais hébergée, on nous demande de la faire avant  
4936 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  
4937 plus » ni même mentionné l'existence de résidences comme les FJT.

4938 Le FJT, ça m'apporte la sécurité et la stabilité que je recherchais. Là je suis chez moi. Quand j'ai repris mes études,  
4939 j'ai beaucoup été soutenue et accompagnée par les référents de l'ALJT. Ce n'est pas qu'un logement, c'est aussi  
4940 un accompagnement. Quand j'ai des difficultés je peux descendre voir des référents. Avant d'arriver ici je n'étais  
4941 pas régulière dans les démarches, ici on a des événements, des forums, des rappels avec les référents.

4942 Avant le FJT, je n'avais pas besoin des APL. J'y suis entrée en septembre 2021, j'étais en formation, je préparais  
4943 un CAP petite enfance en contrat pro, donc au début j'avais une aide. Je n'ai pas eu de problème spécifique pour  
4944 recevoir les APL. Quand je me suis dit qu'il fallait que je trouve un logement, j'ai tout fait en même temps, donc  
4945 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  
4946 chômage, ils ont activé l'ARE car je n'étais pas en capacité de payer le loyer. Je n'ai pas attendu longtemps.

4947 Au FJT, parfois on a des activités, des soirées films, des activités sportives. Les référents essayent de venir vers  
4948 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  
4949 rencontrer les nouveaux arrivants, et un groupe WhatsApp avec les résidents. Ici tout le monde est pareil, peu  
4950 importe d'où tu viens pourquoi tu es là, il y a pas du tout de différence.

4951 Je fais partie du CVS (Conseil de vie sociale), qui gère la vie commune, organise des activités, propose des repas,  
4952 partage des informations... C'est vraiment pour la convivialité.

4953 Le FJT apporte beaucoup par rapport au logement ordinaire. S'il y a des problèmes, c'est plus entre nous les  
4954 jeunes, ça ne vient pas du FJT. Des fois, quand on parle de foyer, ça peut paraître péjoratif, ça peut avoir une  
4955 mauvaise image. Mais quand mes amis viennent ici, ils disent « ah c'est beau, c'est propre etc. »

4956 Certains logements sont plus petits que d'autres, donc quand je suis arrivée c'était un peu difficile. J'aspire à  
4957 prendre un logement car j'ai besoin de plus d'espace, j'aimerais avoir un logement plus grand. Si mon logement  
4958 était plus grand, je serais restée un peu plus longtemps car je suis accompagnée, je suis bien.

4959 Je fais des recherches, j'ai déjà un dossier logement social et je suis accompagnée pour ça. J'ai connu quelques  
4960 mois de chômage entre mes deux formations, ma situation ne me permettait pas d'avoir un logement. Pour la  
4961 demande de logement social, tous les ans je la renouvelle et l'actualise. J'ai une ancienneté (depuis 2021) mais je  
4962 n'ai pas encore eu de proposition de logement.

4963

4964

.../...

4965

4966 .../...

4967

4968 *Il faudrait sensibiliser les jeunes, car avant j'ai été hébergée pendant deux ans et je ne connaissais pas [le FJT].*  
4969 *J'ai été accompagnée par une amie qui, elle-même, avait entendu parler de ça par d'autres jeunes. Il faudrait dire*  
4970 *aux jeunes qu'ils peuvent avoir un logement et pas forcément un logement social. Je cherchais sur des sites que*  
4971 *je connaissais déjà comme Se loger, par exemple grâce aux tips sur les réseaux sociaux. Et je ne savais pas qu'il y*  
4972 *avait des choses comme ça mises en place pour nous les jeunes.*

4973 *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*  
4974 *chose que je connaissais, c'est avec mon amie que j'ai bien connu Visale et que j'ai fait les démarches ».*

4975

4976 ***Mariebertine, 27 ans, résidente du FJT Dhalenne Saint-Ouen***

4977

4978

4979 **Annexe 3 – Témoignage d'un référent CEJ-JR au sein d'un SIAO adhérent de la FAS**4980  
4981

4982 *« Au départ mon action s'est axée principalement sur la coordination avec le porteur de projet CEJ-JR, puis mes*  
 4983 *missions ont évolué au fil des mois et se sont élargies à l'ensemble des professionnels et jeunes qui ne relèveraient*  
 4984 *pas du CEJ-JR (exemple : jeunes inscrits ou suivis en mission locale). L'intitulé de mon poste qui était au départ «*  
 4985 *référente CEJ-JR » s'est transformé pour devenir aujourd'hui "référente parcours Jeunes - CEJ-JR"*

4986 *Mes missions principales étaient :*4987 *✓ Le repérage du public dans l'objectif d'orienter principalement vers le lauréat du CEJ JR ;*4988 *✓ La réalisation d'un état des lieux des structures d'hébergement et de logement adapté à destination des jeunes*  
4989 *en Haute-Garonne ;*4990 *✓ La réalisation d'un état des lieux des structures d'accueil et d'accompagnement spécifiques auprès de jeunes*  
4991 *dits en situation de rupture.*  
49924993 *Lien privilégié avec le lauréat de l'AAP CEJ JR au sein de mon département :*4994 *✓ Repérer le public et l'orienter vers le dispositif PluriCej en fonction de la situation des personnes ;*4995 *✓ Faciliter et permettre l'accès à un hébergement adapté du fait de ma connaissance des dispositifs et ma*  
4996 *présence au sein du SIAO qui me permet d'effectuer des liens rapides entre les différents services ;*4997 *✓ Assurer le suivi des jeunes accompagnés par le lauréat CEJ JR concernant l'hébergement et le logement ;*  
4998 *participer et co-animer les réunions de coordination*4999 *✓ Assurer un lien téléphonique permanent avec les intervenants du CEJ JR autour de situations ;*5000 *✓ Informer et sensibiliser les nouveaux professionnels sur les différents dispositifs d'hébergement d'urgence ou*  
5001 *temporaire et de logement adapté, leur présenter le SIAO et les former au logiciel SI-SIAO ;*5002 *✓ Participer aux réunions de concertation Puri Cej mensuelles qui réunissent l'équipe PluriCej et les deux*  
5003 *missions locales de notre département).*  
50045005 *Renforcer la connaissance et la complémentarité des acteurs du territoire :*5006 *✓ Mission d'"aller vers" les acteurs relevant à la fois du secteur de l'AHJ et du secteur de la jeunesse (structures*  
5007 *hébergement d'urgence ou temporaire, CCAS, mission locale, clubs de prévention, accueil de jour, accueil jeune,*  
5008 *acteurs de la protection de l'enfance, etc.) : renforce à la fois la capacité d'information et d'orientation du SIAO*  
5009 *mais aussi la connaissance du SIAO par les acteurs de terrain.*5010 *✓ Etat des lieux : Elaboration d'un document recensant l'ensemble des structures d'hébergement d'urgence, de*  
5011 *stabilisation, d'insertion et de logement adapté à destination des jeunes (constat de la pénurie de structures à*  
5012 *destination de ce public) et élaboration d'un document recensant les dispositifs d'accueil et d'accompagnement*  
5013 *à destination des jeunes sans résidence stable en situation de rupture et cumulant un certain nombre de*  
5014 *difficultés.*  
50155016 *Le lien privilégié du service Insertion avec les structures d'hébergement temporaire, en particulier avec les CHRS,*  
5017 *ont permis d'imaginer et de tester des solutions innovantes. A titre d'exemple, nous avons une situation assez*  
5018 *préoccupante d'un frère et d'une sœur, tous deux âgés de 18 et 20 ans. Nous avons réussi à les orienter sur une*  
5019 *place CHRS en diffus en cohabitation. Cette place était destinée exclusivement à deux personnes isolées sans lien*  
5020 *de parenté. Sensibilisée par cette situation, l'équipe éducative du CHRS a ainsi fait preuve d'une ouverture*  
5021 *d'esprit, d'une souplesse d'accueil qui a permis une modification des critères d'admission et une évolution de leurs*  
5022 *pratiques.*  
50235024 *.../...*  
5025

5026  
5027  
5028  
5029  
5030  
5031  
5032  
5033  
5034  
5035  
5036  
5037  
5038  
5039  
5040  
5041  
5042  
5043  
5044  
5045  
5046  
5047  
5048  
5049  
5050  
5051  
5052  
5053  
5054  
5055  
5056  
5057  
5058  
5059  
5060  
5061  
5062  
5063  
5064  
5065  
5066

.../...

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**

5067 Annexe 4 – Socle d'indicateurs communs des observatoires territoriaux du logement  
5068 étudiant

5069 **Tableau de remontées des indicateurs, transmis tous les 2 ans à la Fédération nationale des agences**  
5070 **d'urbanisme (FNAU) pour consolidation, en fonction des données disponible sur le territoire (Source : audition**  
5071 **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.

5072  
5073  
5074  
5075  
5076  
5077  
5078  
5079  
5080  
5081  
5082  
5083  
5084  
5085  
5086  
5087  
5088  
5089  
5090

5091 Annexe 5 – Note de la FNAIM sur l'impact de l'encadrement des loyers sur l'offre locative  
5092  
5093



**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

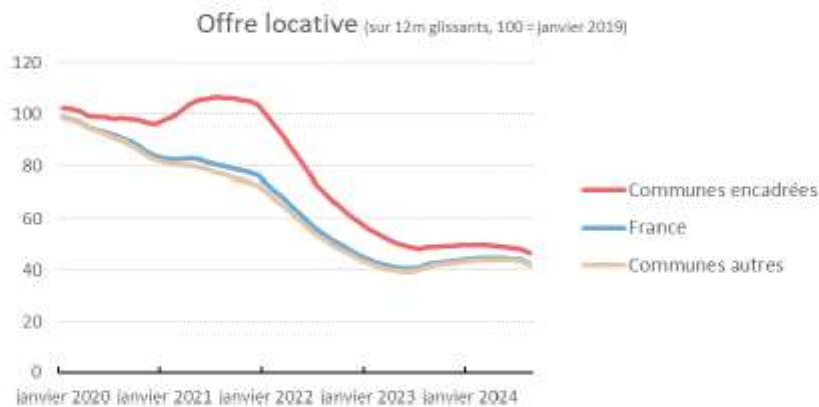
5094  
5095



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

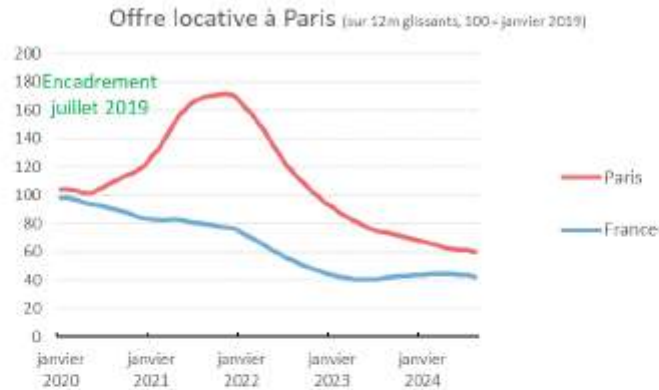
Cette analyse par commune se limitera aux plus grandes villes (les 18 communes de Seine-Saint-Denis ne sont pas étudiées, les volumes de données étant faibles).

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





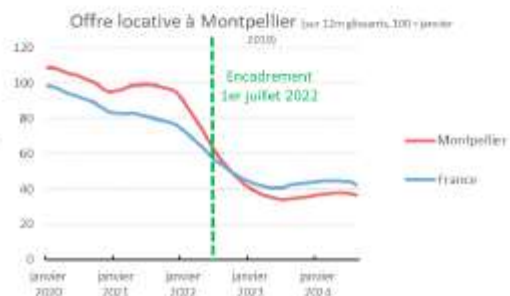
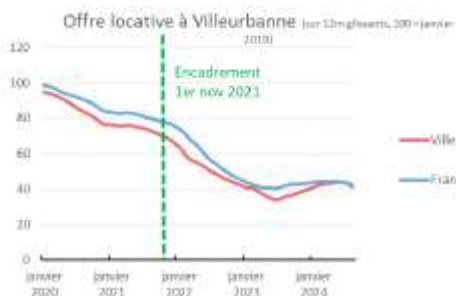
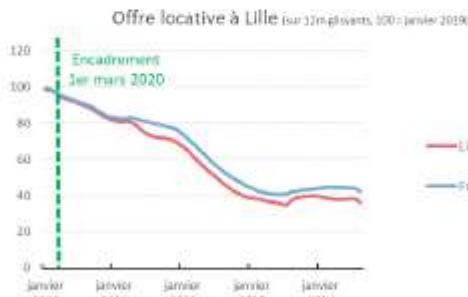
retourné sur le marché de la location touristique, entraînant une chute de l'offre locative de longue durée.



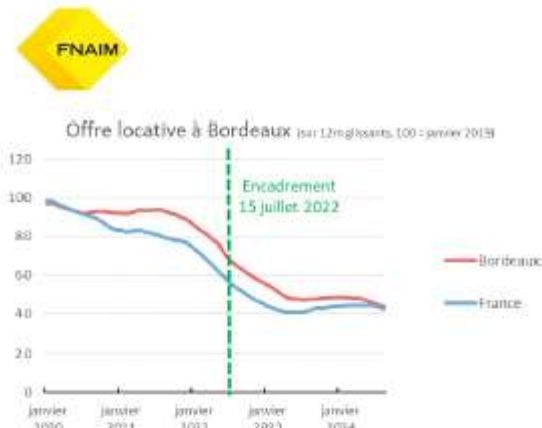
Source : Données Bien'ici, calculs FNAIM

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) :



5097



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.

5098