



Cabinet de la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement

Paris, le 23 janvier 2013

SEUL LE PRONONCÉ FAIT FOI

DISCOURS CÉCILE DUFLOT

CESE

Présentation du projet d'avis sur le rapport Logement des jeunes

Monsieur le Président, Madame la rapporteure, Mesdames et Messieurs les membres de la section de l'aménagement durable des territoires,

Je suis très heureuse d'intervenir ici devant vous, à l'occasion de l'avis sur le logement des jeunes présenté par la Section Aménagement durable des territoires cette fois, Claire GUICHET en étant rapporteure. Nous avons des échanges très riches lors de mon intervention en commission il y a quelques mois.

Je participais ce matin même à un séminaire sur la jeunesse qui se tenait à l'Élysée avec les Ministères concernés. Et le Président de la République présente cet après-midi ses vœux à la jeunesse. Votre rapport s'inscrit donc parfaitement dans le calendrier.

C'est donc une journée particulière ; elle traduit explicitement le choix qu'a fait le Président de la République d'investir dans l'avenir en faisant le pari de la jeunesse. Il a confié au gouvernement le soin d'agir pour aider les jeunes à devenir des citoyens, acteurs de leurs choix et de ceux de leur société, pour les aider à assouvir leur soif d'avenir.

J'ai pleinement conscience que le secteur du logement, dont j'ai la charge, a un rôle crucial à jouer pour donner à cette génération les clés pour s'insérer, pour s'autonomiser, pour se réaliser. Car quel est l'enjeu ? Nous devons réouvrir une perspective de progrès social pour la jeunesse.

C'est une nécessité morale, car quelle société a le droit de se désintéresser de ses enfants ?

C'est également une obligation sociale, car les conséquences des mécanismes d'exclusion qui touchent les plus jeunes sont considérables.

C'est enfin un impératif démocratique, et ceci pour deux raisons.

Premièrement parce que sous le ciel de la République, droits sociaux et droits politiques sont mêlés. Etre privés des uns, c'est voir reculer les autres de façon inéluctable. Mais surtout, et je voudrais aujourd'hui devant vous souligner tout particulièrement cet aspect des choses, lutter pour le logement des jeunes est un impératif de salubrité démocratique parce que l'un des leviers les plus puissants de la montée des extrémismes, réside dans l'incapacité des jeunes à croire en un avenir meilleur.

Nos jeunes s'inquiètent en effet, s'observent, se déchirent parfois, vivant la crise comme une mise en concurrence de tous contre chacun. Agir pour le logement des jeunes, c'est couper l'herbe sous le pied des partisans de la haine, qui exploitent sans vergogne la colère causée par les vicissitudes de l'existence pour la faire fructifier politiquement. La meilleure antidote contre la le repli individuel, c'est le progrès collectif. Or c'est précisément cette perspective qui est aujourd'hui mise en danger.

Comment en effet, envisager que la « génération qui vient » puisse vivre mieux que la précédente quand les obstacles à l'accès à l'un des droits les plus fondamentaux – le logement – s'accumulent ? La réalité est malheureusement inverse. Les nouvelles générations ne vivront pas nécessairement mieux que les précédentes. Cet effondrement de l'avenir, touche l'ensemble du pays. Cette situation constitue le terreau d'une grande désespérance et d'inquiétudes qui n'ont jamais été aussi vives. Il n'est pas de territoire où la jeunesse ne soit pas confrontée à des situations plus difficiles que les générations précédentes. Et je veux signaler ici l'attention toute particulière que je porte aux outre-mer où la jeunesse des populations le dispute à la précarité sociale.

Nous avons tous conscience des graves difficultés que connaissent les jeunes, premières victimes de la crise de l'emploi, premières victimes de la crise du logement. Votre rapport établit de manière précise et parfaitement étayée un constat lucide.

Je salue donc la qualité et la richesse de votre travail, dont les analyses et les préconisations sont extrêmement pertinentes. Votre rapport survient au bon moment. Il est surtout d'une acuité féconde. Aussi ne tombe t'il pas comme un couperet, mais bel et bien comme une alerte, une invitation à mener une action puissante, résolue et durable.

J'y suis prête. Mon engagement trouve dans votre travail plus qu'un point d'appui, une volonté conjointe.

Je m'attacherai dans les minutes qui suivent à vous donner de premiers éléments de réponses, en dressant les pistes des dispositions que je souhaite prendre en faveur du logement des jeunes,

1. Mieux connaître les besoins

Vous avez raison de le souligner, l'analyse et la prise en compte territoriale des besoins de logement des jeunes restent insuffisantes.

J'ai la conviction que la **question du logement des jeunes doit être mieux intégrée dans les documents stratégiques** que sont les PLH (Plan Local de l'Habitat) et les PDALPD (Plan départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées).

Il est nécessaire qu'ils intègrent à la fois des éléments de diagnostic, des principes d'orientation et un programme d'actions. Cela devrait favoriser une **meilleure coordination des nombreux acteurs** concernés par le logement des jeunes à l'échelle des EPCI et des départements, ainsi qu'une **meilleure articulation des dispositifs** à l'œuvre sur le territoire.

Toujours dans la perspective de vouloir assurer un pilotage plus efficace et dynamique de la politique du logement des jeunes, il me semblerait pertinent que les **questions d'habitat et de logement des jeunes soient mieux prises en compte dans le cadre des Comités Régionaux de l'Habitat (CRH)**.

Mon objectif, de manière général, est de mieux positionner le CRH comme un **lieu de travail collectif**, d'en faire une **instance d'évaluation** et de concertation régulières avec l'ensemble des acteurs concernés.

Il serait intéressant d'étudier les modalités pour **d'inclure et associer davantage les organisations de jeunes** à l'analyse des besoins et à la définition et l'évaluation des politiques publiques.

2. Augmenter l'offre de logements disponibles pour l'ensemble de la population et adaptes aux besoins des jeunes dans une perspective durable

- Construire
 - o Loi mobilisation foncier public

Au-delà de la question de la connaissance des besoins, qui est indispensable mais ne suffit pas, se pose la question de l'offre.

Nous partageons la même analyse, le premier problème qui se pose est le déficit de logements à des prix accessibles pour les locataires aux ressources limitées que représentent les jeunes.

Vous connaissez les **objectifs ambitieux du gouvernement** : 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux (dont 8 000 logements étudiants).

Vous connaissez également la **politique volontariste** que le gouvernement souhaite mener pour atteindre ces objectifs.

Je ne vous détaille pas les dispositions de la **loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et de renforcement des obligations de production de logement social**. Cette loi vient d'être promulguée. Les décrets d'application vont permettre très rapidement qu'elle produise ses effets.

- o Programme de logements adaptés

La question de l'offre n'est pas que quantitative, elle est aussi qualitative.

Pour répondre aux besoins des jeunes, de tous les jeunes, quel que soit leur parcours, il est nécessaire de développer une offre diversifiée.

Développer les **les foyers de jeunes travailleurs et les résidences sociales**, dont l'accueil souple est nécessaire à leur forte mobilité, est une priorité pour le gouvernement.

Cette forme de **logement accompagné** – qui associe un logement et des services – représente un soutien fort dans les moments d'incertitudes que peuvent connaître les jeunes.

Cette priorité a pris place dans le « Plan quinquennal contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale » qui a été adopté avant-hier lors de la réunion du Comité interministériel de lutte contre l'exclusion.

- Politique active d'optimisation et de mobilisation de l'existant

Le parc privé doit aussi jouer son rôle.

- o Taxe logements vacants (LFI 2013)

Les dispositions prévues en loi de finance initiale pour 2013 répondent à la nécessité que vous formulez de **rendre plus dissuasives les taxes appliquées aux logements vacants**.

La nouvelle taxe sur les logements vacants s'applique sur un périmètre plus large. La durée de vacance d'un logement est réduite à un an et le taux d'imposition est accru.

- o Réquisition

Vous évoquez également le **levier de la réquisition**. Je souhaite vous confirmer que cette procédure est lancée. Je sais pertinemment qu'elle ne réglera pas à elle seule la pénurie de logements, mais elle doit être, et sera, l'une des réponses à la crise du logement.

Elle a aussi clairement un effet dissuasif : rien que le fait de l'évoquer incite des propriétaires à mobiliser des locaux vacants susceptibles d'être réquisitionnés.

- o Intermédiation locative

Pour mobiliser le parc privé, je suis convaincue du rôle positif que peut jouer l'intermédiation locative également. Des expérimentations font localement leurs preuves : je pense par exemple au dispositif « Solizen », qui capte des logements à destination des jeunes franciliens de moins de 30 ans. Je souhaite **développer les dispositifs d'intermédiation locative**, notamment en direction des jeunes, et de manière générale en direction de celles et ceux qui accèdent difficilement au logement, sous différentes formes.

- Développer la colocation

L'une de vos préconisations porte sur le **développement de la colocation**.

J'avais déjà eu l'occasion de vous le dire, je suis convaincue que ce mode d'habitat, à condition qu'il ne soit pas subi, peut être une solution.

C'est la raison pour laquelle je me félicite que, dans le cadre de l'accord signé le 12 novembre dernier **avec les partenaires sociaux réunis au sein d'Action Logement**, le développement de la colocation pour les jeunes ait été prévu. Dans la poursuite de l'accord national interprofessionnel, l'UESL s'est engagée à financer la **production d'une offre en cœur de ville en meublés-colocation destinés prioritairement aux jeunes salariés**. Les modalités de mise en œuvre sont actuellement en discussion.

Mais, pour que la colocation soit facilement utilisable, vous avez raison de souligner qu'elle doit faire l'objet d'un **encadrement juridique clair**.

C'est la raison pour laquelle je tiens à ce que le projet de loi cadre sur l'urbanisme et le logement, que j'aurai l'honneur de présenter au Parlement à la fin du premier semestre, contienne des **dispositions visant à sécuriser, et à terme développer, la colocation**.

- Accès au logement des apprentis

Dans cette perspective du développement de l'offre accessible, je n'oublie pas **la situation singulière des jeunes engagés dans une formation en alternance**, qui ont à supporter la contrainte du double logement. Nous devons réfléchir à des dispositions sur le sujet.

Je relève le point d'attention spécifique que vous formulez au sujet des **apprentis mineurs** et prends bonne note de vos préconisations à ce sujet.

3. Maitriser le cout du logement et améliorer sa solvabilisation

- Encadrer les loyers (Décret + P.J.L. Duflot II)

Les chiffres sont alarmants: les **jeunes consacrent 18,7% de leurs ressources à se loger** contre 10% toutes classes d'âge confondus ; ils doivent supporter des loyers indécents.

Votre rapport en fait état de manière très juste : les jeunes s'orientent majoritairement vers de **petits logements, dans le parc locatif privé et dans les centres-villes**. Partant de ces constats, il est aisé de comprendre qu'ils soient les premières victimes de la hausse des loyers à la relocation.

C'est pour lutter contre cette injustice que j'ai pris des **mesures dès juillet 2012**. Il s'agissait d'une première étape. Le **projet de loi cadre** que j'évoquais il y a quelques instants s'attachera à réguler les excès du marché privé de manière plus efficace que ne le permet le cadre actuel de la loi de 1989. Par ce biais, les loyers qui seront fournis par les observatoires des loyers – actuellement en phase de déploiement – seront rendus opposables lors de la signature d'un bail. **L'encadrement des loyers s'en trouvera renforcé, ce qui bénéficiera largement aux jeunes occupants de petites surfaces.**

- GURL

La **sécurisation de l'accès au logement des jeunes** est pour moi une priorité de tout premier plan.

Vous le savez, le Premier ministre l'a annoncé, la mise en œuvre d'une **garantie universelle et solidaire des risques locatifs** est actuellement à l'étude.

L'objectif poursuivi est d'instaurer un système qui sécuriserait à la fois les propriétaires, en les garantissant contre les impayés de loyer, et les locataires, dont l'entrée et le maintien dans le logement serait facilité.

Il est crucial de **permettre l'accès au parc locatif privé des publics qui ne présentent pas de garanties usuelles de solvabilité ou de caution suffisantes**. Les jeunes, qui ne disposent pas toujours d'une caution personnelle physique, et dont le lien à l'emploi est plus souvent fragile, en seraient les **premiers bénéficiaires**.

Je vous l'avais dit, une mission a été confiée à l'IGF et au CGEDD pour étudier la mise en place d'une telle garantie. Leur rapport définitif me sera rendu le 31 janvier et je réfléchirai alors aux dispositions que nous introduirons en ce sens dans le projet de loi cadre.

Cette disposition s'inscrit dans le droit fil de la priorité donnée : celle qui vise à **éviter la création de dispositifs spécifiques, pour s'attacher à étendre l'accès au droit commun**.

4. Redonner de la fluidité au parcours résidentiel et limiter les abus

Je partage toutes les recommandations que vous formulez afin de « **limiter les abus** » ; nombre d'entre elles figureront dans le projet de loi cadre.

- Limiter les excès du marché privé

Je l'évoquais il y a quelques instants, je suis résolue à agir pour **réguler les excès du marché privé**. A ce titre :

- La **constitution du dossier du bail sera davantage encadrée**. Je souscris pleinement à vos préconisations en matière de lutte contre l'inflation des pièces justificatives et des garanties, et plus largement, contre l'opacité et la complexité.
- La **législation de la location de meublés sera clarifiée et harmonisée**, de manière à renforcer la protection du locataire – et des jeunes en particulier qui sont les premières victimes des dérives actuelles.
- Les **pratiques des agences immobilières seront mieux réglementées**. Aujourd'hui, certaines peuvent s'avérer discriminatoires pour l'accès au logement des jeunes. Il s'agira donc d'introduire une plus grande transparence dans l'activité des agents immobiliers – dont la formation et l'encadrement déontologique seront renforcés.
- Des dispositions seront spécifiquement prévues pour, je reprends ici votre expression, « **en finir avec les agences de listes** ».

- Réformer la politique d'attribution des logements sociaux

Le projet de loi portera également **réforme du système d'attribution de logements sociaux**. Ainsi, il s'attachera à **mieux prendre en compte les spécificités des jeunes ménages et leur mobilité tout particulièrement**. Je souhaite que cette réforme, pour laquelle j'ai mis en place une concertation, permette d'aller vers un système d'attributions plus juste, plus efficace et plus transparent.

- Lutte contre la précarité énergétique

Vous soulevez également les **problèmes d'insalubrité et de précarité énergétique** ; vous soulignez d'ailleurs justement que les jeunes constituent une part non négligeable des victimes de ces logements indécents.

Conformément aux engagements pris par le Président de la République, un **plan de rénovation énergétique de l'habitat sera mis en place**. Mettre en œuvre ce plan, c'est pour les ménages concernés, un gage d'économies et un accroissement de confort.

Le projet de loi cadre comportera également des **mesures visant à lutter contre l'habitat indigne et l'habitat insalubre, notamment en Outre-mer**, où, vous avez raison de le signaler, les conditions de logement requièrent des efforts particuliers.

5. Reconduire vers le droit commun

Le dernier objectif que je souhaite aborder devant vous sort du plan que vous avez établi et que j'ai suivi jusqu'ici, mais il est pour moi fondamental : reconduire les jeunes en situation d'exclusion vers le droit commun. C'est l'essence de la promesse qu'a faite lundi dernier le gouvernement lors du Comité Interministériel de Lutte contre l'Exclusion.

Votre rapport est unanime : les **jeunes représentent la catégorie la plus touchée par la pauvreté**, ce dont témoigne l'accroissement de leurs demandes auprès des structures d'hébergement.

Dans le cadre du plan de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, j'ai pris l'engagement de **transformer la politique d'accueil et d'hébergement**, en l'ancrant dans les territoires et en l'orientant vers le logement. Conformément à vos recommandations, des **diagnostics partagés vont être réalisés sur les territoires**, afin de mieux connaître les besoins pour y faire correspondre l'offre.

Je m'attacherai également à soutenir les initiatives locales et travailler avec les réseaux nationaux pour impulser une dynamique visant à mettre en place des guichets uniques pour **favoriser l'accès au logement des jeunes en difficulté**.

Ma priorité demeure de **faire sortir le plus rapidement possible les jeunes de l'urgence**. Je suis très attachée à ce que soient créés **des dispositifs d'accompagnement soutenus et adaptés**.

Pour soutenir les jeunes les plus vulnérables, le Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale a acté le lancement dès cette année d'un **appel à projets innovants visant à favoriser l'accès au logement et la prise en charge adaptée des personnes en situation de rupture**. Il constituera un soutien aux expérimentations innovantes menées par les associations sur les territoires. Il visera notamment à apporter des solutions aux besoins des jeunes en grande difficulté et des jeunes issus de la Protection Judiciaire de la Jeunesse.

Permettez-moi de m'arrêter un instant sur les **jeunes placés sous main de justice**. La Ministre de la Justice et moi-même tenons à agir ensemble pour améliorer en amont le repérage des jeunes en rupture de lien familial et à favoriser en aval leur réinsertion. Nous mettrons très prochainement en place des mesures visant à renforcer le partenariat entre le SPIP et le SIAO.

Le gouvernement portera également une attention particulière aux **jeunes pris en charge au titre de l'aide sociale à l'enfance**. En effet, ces jeunes sont exposés à un risque majeur de précarisation lorsque leur prise en charge arrive à son terme.

La mobilisation des outils d'accès au logement ou à l'hébergement et des acteurs qui les gèrent doit être amplifiée pour **anticiper les fins de prise en charge de ces jeunes**.

Dès mars 2013, une **expérimentation dans 5 départements sera menée** pour mobiliser spécifiquement les emplois d'avenir et l'accès au logement adapté (foyers pour jeunes travailleurs, résidences sociales, etc) pour ces publics, qui bénéficieront à partir de septembre 2013 de la « garantie jeunes ». Cette expérimentation sera évaluée au premier trimestre 2014 et **servira de base à l'élaboration d'accords cadres nationaux de partenariat** entre le Ministère du Logement et le Ministère de la Justice, du travail, de l'emploi, de la formation professionnelle et du dialogue social, des affaires sociales, sans oublier l'association des départements de France et le conseil national des missions locales.

Comme vous pouvez le constater, le gouvernement a pris la mesure des difficultés importantes que rencontrent nombre de jeunes : les mesures du plan de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion font toute leur part aux jeunes. Mais nous n'ignorons pas qu'il nous faudra aller plus loin encore, et maintenir cet effort dans la durée.

Je tiens à conclure mon propos en vous adressant, une fois encore, **mes félicitations pour le rapport et l'avis que vous avez élaborés**.

En conclusion de votre avis, vous avez écrit : « l'amélioration **des conditions de logement des jeunes passe avant tout par la prise en compte de leurs besoins au sein de politiques globales du logement plus dynamiques** ».

Je suis parfaitement en accord avec cette position et suis d'autant plus **résolue à vouloir mener à bien les réformes déterminantes qui s'imposent**.

Les nombreux chantiers pour améliorer les situations des jeunes sont engagés.

Soyez assurés que je prendrai le temps et l'attention nécessaires pour lire à nouveau chacune de vos propositions. Elles viendront **nourrir mes réflexions et mes propositions**, dans le cadre du travail interministériel en faveur de la jeunesse, ainsi que pour le projet de loi cadre pour le logement pour tous. Favoriser l'accès des jeunes au logement, c'est œuvrer pour la cohésion de la République en garantissant les voies de l'autonomie à la jeunesse de notre pays. Merci de contribuer à ce difficile combat à la place qui est la votre.

Je vous remercie.