

URAF PACA

Le logement des jeunes et des jeunes familles

Marseille, le 11 avril 2003

Ouverture des travaux	1
Michel VAUZELLE, Président de la Région Provence - Alpes - Côte d'Azur	
Présentation des travaux	5
Michel LECARPENTIER, Président de l'URAF-PACA	
Conférence introductive : « Le logement des jeunes et des jeunes familles, enjeu de la politique familiale »	6
René BOUE, Administrateur de l'UNAF – Président du Département « Habitat – Cadre de Vie – Environnement »	
ATELIER 1 - L'ETAT DE LA DEMANDE ET LES BESOINS A SATISFAIRE	8
Introduction	8
Alain FERETTI, Administration de l'URAF, Président de lal CAF des Alpes-de-Haute-Provence	
L'analyse de la demande : diversité et hétérogénéité des publics concernés	8
M. MOUILLART, Professeur à l'Université Paris X, Président du Groupe de Travail "Logement des Jeunes" du Conseil National de l'Habitat	
Le sens de la rupture parents-enfants	9
Mme GRAFF, Psychologue clinicienne à l'Ecole des Parents et des Educateurs	
Le logement étudiant	10
M. CAYOL, Chef de la Division Vie Etudiante au CROUS d'Aix-Marseille	
Le logement n'est pas tout	12
Mme BALTZLI, Vice-Présidente de l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs-PACA	
Les difficultés d'accès au parc locatif rencontrées par les jeunes	13
M. MOALLIC, Directeur de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement	

ATELIER 2 - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES JEUNES ET LES JEUNES FAMILLES **16**

Introduction **16**

Michel LECARPENTIER, Président de la Commission "Solidarités" au Conseil Economique et Social Régional

L'offre de logements en région PACA **16**

M. LASSAIGNE, Directeur Régional Adjoint de l'Equipement

L'accession à la propriété des jeunes familles **17**

M. ROUX, Président de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs

Le logement social **19**

M. GALLARD, Chargé de Mission à l'Association Régionale des HLM

La problématique globale de l'offre privée **23**

M. MOUILLART, Professeur à l'Université Paris X, Président du Groupe de Travail "Logement des Jeunes" du Conseil National de l'Habitat

La Mission « Ouvrir la Ville », un réseau de partenaires pour le logement des personnes en difficulté **24**

Véronique MARCIQUET, chargée de mission "Ouvrir la ville"

ATELIER 3 - L'ARTICULATION ET L'EVALUATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET PRIVEES **26**

Introduction **26**

Anne-Marie POYET, Directrice Adjointe de l'URIOPSS PACA

Les propositions du Groupe « Logement des Jeunes » du Conseil National de l'Habitat **28**

M. MOUILLART, Professeur à l'Université Paris X, Président du Groupe de Travail "Logement des Jeunes" du Conseil National de l'Habitat

L'action du Conseil régional **28**

Jean-Pierre PERRIN, Chef du Service "Habitat - Politique de la Ville" au Conseil Régional

Le logement des jeunes, un domaine d'action nouveau dans le champ de l'action sociale **29**

M. FONDARD, Administrateur de l'UNAF, Président de la Commission d'Action Sociale de la CNAF

Clôture des travaux **33**

M. HUCHET, Secrétaire Général aux Affaires Régionales, représentant M. OLLIVIER, Préfet de Région

Ouverture des travaux

Michel VAUZELLE
Président de la Région Provence - Alpes - Côte d'Azur

Nous voulons vous témoigner notre gratitude pour l'action que vous menez. Nous vous remercions pour votre présence à cette journée consacrée à un enjeu d'importance, le logement des jeunes.

I. Le logement des jeunes, un problème aigu en région PACA

Dans notre région, le logement des jeunes est un problème aigu, en raison de la pression foncière. Tous les étudiants ne sont pas « logés » à la même enseigne. Certains, issus de familles aisées, habitent dans des studios bien aménagés en centre-ville tandis que d'autres, moins fortunés, sont obligés de vivre dans des conditions précaires, loin de leur lieu d'étude. Ces inégalités choquantes sont encore renforcées par l'augmentation des loyers dans l'ensemble de la région depuis l'arrivée du TGV. Les études sur l'état sanitaire des jeunes montrent que notre région n'est pas très bien placée de ce point de vue. En outre, les jeunes souffrent de problèmes d'emploi. Pour les jeunes, l'accès à un logement décent est essentiel. C'est une condition indispensable à l'affirmation de leur personnalité, au respect de leur dignité, à leur réussite familiale, à l'accès à leur premier emploi, en somme à leur intégration sociale.

Depuis un quart de siècle, notre société a évolué vers une plus grande instabilité des situations professionnelles et familiales et vers une plus grande insécurité économique et sociale. Les jeunes étant les plus fragiles, ils manquent de moyens financiers pour faire face à une société dominée par l'argent. L'insécurité croissante est liée à la mondialisation, qui n'a pas encore trouvé de réponse correcte. Interpellés par la population, les pouvoirs publics disent ne plus avoir de pouvoir et rejettent les torts sur l'Europe, les grandes multinationales, la mondialisation... Dans ces conditions, il ne faut pas s'étonner que les gens ne votent pas ou votent Front National.

Les jeunes sont les premiers à être affectés par cette incertitude croissante. La France est au premier rang mondial en ce qui concerne la durée de la formation initiale. La population étudiante représente près de la moitié de la jeunesse. Elle joue, par son enthousiasme et sa confiance en l'avenir, un rôle socioéconomique majeur, notamment s'agissant de la vie culturelle. Cependant, l'allongement des études a des effets pervers. De nombreux jeunes connaissent l'échec scolaire. L'absence de diplôme compromet leur insertion professionnelle quand elle ne conduit pas à la marginalisation. Pour beaucoup, le chômage précède l'entrée dans la vie professionnelle. Un jeune sans diplôme sur quatre se retrouve sans travail et même les jeunes titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur connaissent en 1999 un taux de chômage de 15 %. Pour ceux qui réussissent, la qualification est également difficile à valoriser. Les jeunes qui entrent dans la vie professionnelle subissent les nouvelles règles d'organisation du marché du travail : ils doivent accepter des emplois précaires et une mobilité géographique importante, qui est difficile à vivre au plan humain. Le temps pour parvenir à une stabilisation professionnelle est de plus en plus long et, même avec un travail, 75 % des jeunes actifs restent souvent dans une situation de précarité. La fracture sociale en ce qui les concerne s'accroît.

Si 30 % des jeunes veulent quitter le logement parental pour acquérir leur indépendance, le départ est souvent repoussé en raison de l'allongement de la durée des études et de la difficulté à trouver

un emploi stable. La cohabitation familiale est alors vécue comme une contrainte. Pour les jeunes, l'accès au premier logement revêt donc une dimension particulière. Leur connaissance de leurs droits et devoirs, des marchés, des filières d'accès et des procédures est souvent médiocre. Leurs incertitudes quant à leur avenir professionnel, leurs revenus modestes et leurs relations limitées leur permettent rarement de sortir du provisoire. A ces difficultés, s'ajoute une inadéquation du marché du logement avec les moyens et les attentes des jeunes. Avec peu de logements d'une et deux pièces, l'offre en particulier dans le secteur social est insuffisante et le niveau des loyers est évidemment plus élevé proportionnellement. La faible solvabilité des jeunes et leur absence réelle ou supposée de stabilité, liée entre autres au rythme des formations, n'incitent pas les bailleurs, sauf pour les produits les plus dégradés, à s'ouvrir à cette clientèle. Enfin, la localisation de l'offre ne correspond pas toujours aux attentes de logement en centre-ville, avec des contraintes de transport atténuées.

II. L'action du Conseil régional en faveur du logement des jeunes

1. La convention entre l'Etat, la Région, la CDC, l'Association régionale des organismes HLM et l'UFSJT

S'appuyant sur ces constats et conscients que le logement des jeunes constitue une problématique spécifique, l'Etat, la Région PACA, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Association régionale des organismes HLM et l'Union des Foyers et Services pour Jeunes Travailleurs ont signé une convention d'objectifs pour favoriser les politiques de logement des jeunes dans notre région. Il s'agit de proposer sur notre territoire régional, dans une logique de développement et de partenariat local, une offre de logement adaptée pour les jeunes de 16 à 30 ans en situation de mobilité pour cause de formation ou d'emploi. L'offre à développer concerne la création de résidences sociales spécifiques proposant des services associés et l'habitat diffus sous forme de foyers « soleil » avec possibilité de bail glissant et d'accès aux aides à la personne. Les opérations peuvent viser à transformer d'anciens foyers de jeunes travailleurs pour les adapter à ces modes de fonctionnement. Les logements créés sont meublés, situés dans un environnement agréable et dotés d'équipements qui permettent à la fois l'intimité et la rencontre. Pour les jeunes, cette nouvelle offre au loyer compatible avec leurs ressources permet l'autonomie et la diversité des statuts d'occupation. Par le vecteur de l'habitat, la convention entend déployer une démarche globale d'insertion et de développement de la citoyenneté au travers de l'emploi, de la formation, de la santé, de la culture et des loisirs. Elle oriente prioritairement ses actions sur les territoires inscrits dans les politiques territoriales (contrats de ville, contrats de pays, contrats d'agglomération, pactes territoriaux pour l'emploi, grands projets de ville). La mise en œuvre de la convention s'organise en deux volets complémentaires, pour lequel l'UFJT est amenée à jouer un rôle prépondérant sur le terrain :

- le diagnostic, l'information et le conseil ;
- les développements opérationnels.

Le premier diagnostic régional s'appuyant sur les politiques territoriales existantes a pour objectif de recenser les territoires non couverts par une politique spécifique d'accueil des jeunes, d'identifier les besoins non satisfaits et les dysfonctionnements et de repérer les acteurs locaux concernés. Une large information sur les réponses possibles en matière d'accueil des jeunes en mobilité et les modalités de mise en œuvre est apportée aux organismes HLM, aux services de l'Etat, aux collectivités et aux acteurs locaux. Cette communication s'étend à la participation à toutes les instances où les problèmes de mobilité, d'habitat et d'insertion des jeunes sont abordés.

Enfin, pour les projets identifiés localement à ce stade, de courtes missions d'appui et de conseil auprès des opérateurs peuvent être menées avec l'UFJT.

Parallèlement, des missions opérationnelles (8 sur la période) sont organisées pour développer des projets. Après la constitution d'un groupe d'acteurs locaux et l'élaboration d'un cahier des charges, elles établissent un diagnostic et élaborent des scénarios précisant le programme, le planning et le plan de financement. L'opération est alors montée selon le scénario retenu. La convention 2002-2004 représente pour ses signataires un engagement financier global de 427 000 euros. A ce jour, quatre territoires ont été identifiés pour l'importance des besoins pour les jeunes et le développement d'une action spécifique : les villes de La Ciotat et de Saint-Martin de Crau ainsi que les communautés d'agglomération du pays d'Aix-en-Provence et de Toulon Provence Méditerranée.

D'autre part, des structures d'accueil ont été ouvertes récemment ou sont en cours de montage à Digne, à L'Argentière-La Bessée, à Grasse, à Valbonne, à Marseille, à Cavaillon et à Orange. Elles représenteront à terme un total de 180 logements, qui permettront d'accueillir 245 jeunes. C'est peu, mais c'est un début : il faut continuer le combat. Avec sa participation de 130 000 euros au titre de la convention, la Région a déjà consacré plus d'un million d'euros au logement des jeunes depuis 1998. C'est important, mais c'est encore insuffisant.

2. La revendication d'un bloc de compétences « jeunesse »

Plus largement, la Région a développé des politiques coordonnées en matière de formation, d'emploi, d'insertion, de développement de la citoyenneté, de santé, de culture, de loisirs dont les jeunes sont les principaux bénéficiaires. Les actions en faveur de la jeunesse représentent plus de la moitié du budget de la Région, ce qui lui donne une réelle légitimité pour revendiquer de l'Etat, dans le cadre de la deuxième vague de décentralisation, un véritable bloc de compétences « jeunesse ».

L'accueil et le logement des étudiants sont aujourd'hui du ressort du Crous, mais dans le cadre de la deuxième étape de la décentralisation, j'ai revendiqué le transfert à la Région de l'ensemble des activités du Crous, à l'exception des bourses à caractère social qui doivent continuer à relever de la solidarité nationale. La Région doit prendre en charge la construction et l'entretien des cités et des restaurants universitaires, étant entendu que le tarif des prestations doit rester fixé au niveau national. Il nous revient de conduire une véritable politique de la vie étudiante, comme nous avons entrepris de le faire avec la vie lycéenne et apprentie. L'accueil des étudiants étrangers n'est pas non plus satisfaisant dans notre région. Je dois préciser que tous les personnels liés à l'acte éducatif doivent demeurer du ressort de la mission de service public de l'Education nationale, afin d'assurer la solidarité et l'égalité entre les Français.

3. L'établissement public foncier régional

Pour conclure, la politique du logement des jeunes est liée à la politique régionale de l'emploi et de la formation. Les responsabilités de la Région doivent être accrues dans ce domaine. Pour la maîtrise foncière, nous nous sommes dotés d'un outil : l'établissement public foncier régional, dont chacun mesure bien la pertinence pour défendre l'équité territoriale et la justice sociale. Le sujet que vous abordez aujourd'hui me tient à cœur. C'est un élément central de la politique que je conduis depuis cinq ans à la tête de la Région. Pour se développer, cette politique doit

s'accompagner de moyens supplémentaires. L'Etat annonce une baisse de 30 % des impôts et charge ensuite les collectivités territoriales de faire ce qu'il ne fera plus. Or il serait intolérable d'imposer aux collectivités d'augmenter leurs impôts locaux.

Je vous dis, au nom de la Région, notre gratitude pour l'action que vous menez dans un domaine sensible pour la cohésion de la communauté régionale. Nous sommes attachés à la communauté républicaine, loin de tout sectarisme économique ou religieux. Face à la mondialisation, nous devons plus que jamais travailler à la défense de ce modèle de société.

Présentation des travaux

Michel LECARPENTIER
Président de l'URAF-PACA

Je tiens à remercier, en ouverture de cette réunion, les participants, les intervenants et tous ceux qui nous ont aidé à organiser cette journée : l'Etat, le Conseil régional et les partenaires de la société civile. L'organisation de ce type de journée doit nous permettre de mieux exercer notre mission de représentation des intérêts des familles, de donner des avis et de formuler des propositions auprès des pouvoirs publics et des collectivités territoriales sur les questions d'ordre familial. Les informations et connaissances que nous apporteront les intervenants aideront les représentants des UDAF de la région qui siègent dans des commissions départementales du logement comme le FSL, les offices HLM, ainsi que les commissions habitat, cadre de vie, environnement des UDAF. Afin d'améliorer la connaissance des domaines familiaux et de notre territoire, nous travaillons actuellement à la création d'un centre de recherche sur la famille avec l'IEP d'Aix en lien avec les Observatoires départementaux. Il y a deux ans, nous avons organisé une journée sur « les jeunes dans la cité ». Aujourd'hui, nous avons choisi de focaliser notre attention sur le problème du logement des jeunes et des jeunes familles, qui est aggravé par le contexte régional du foncier. J'aimerais que la situation particulière des personnes handicapées, en cette année européenne qui leur est consacrée, ne soit pas oubliée dans nos débats.

Conférence introductive : « Le logement des jeunes et des jeunes familles, enjeu de la politique familiale »

René BOUE

Administrateur de l'UNAF –

Président du Département « Habitat – Cadre de Vie – Environnement »

Je félicite l'URAF PACA pour l'initiative d'aujourd'hui qui s'inscrit dans une prise de conscience de notre société que pour nos jeunes, tout n'est pas si simple. Cette prise de conscience s'est traduite par une floraison de rapports sur les jeunes et leur logement : premier et second rapport du CNH sous la houlette de Michel Mouillart, rapport « familles et insertion économique et sociale des adultes de 18 à 25 ans » rédigé au nom du Conseil économique et social par Hubert Brin, rapport Charvet du Plan, rapport de Foucault... Pour l'UNAF, la question du logement est l'un des principaux volets de la politique familiale. C'est la raison pour laquelle la conférence de la famille du 11 juin 2000 a pour partie été consacrée aux jeunes et à leur logement. La déclaration des droits de la famille de l'Organisation mondiale de la famille rappelle qu'en raison de son importance sur la vie professionnelle et familiale, le logement constitue un droit essentiel : de fait, pour son épanouissement, toute famille doit avoir un logement adapté, accompagné des équipements nécessaires. En effet, le logement, devenu un droit de valeur quasi institutionnelle, constitue le creuset de la vie familiale et concourt à la construction de la personnalité de chacun. Il est le territoire privé de la transmission des valeurs intimes de chaque famille. Le logement est une seconde peau, qui se transforme parfois en carapace protectrice face aux difficultés de la vie, mais qui souvent constitue une serre dans laquelle peut éclore et s'épanouir la vie, sous réserve qu'il soit décent. Pour beaucoup de jeunes adultes, se loger reste difficile, car leur situation est plus précaire. La diversité de statuts et de situations ne facilite pas la mise en place d'une politique de logement qui réponde à la diversité des besoins, même si l'objectif commun est de permettre la prise d'autonomie des jeunes et des jeunes couples.

Des efforts ont été accomplis, mais beaucoup reste à faire. Au cours de la Conférence de la famille de juin 2000, des mesures ont été annoncées et d'autres confirmées : la convention entre le Ministère du Logement et l'UFJT, l'amélioration du système de l'évaluation forfaitaire des ressources pour le calcul des aides au logement pour les jeunes se traduisant par une amélioration de l'aide de 25 % (l'UNAF a obtenu la suppression de ce système d'évaluation forfaitaire pour la conférence de la famille de 2001, mais le nouveau Gouvernement vient de revenir sur cette mesure, ce qui a conduit l'UNAF à voter contre le projet de décret à la CNAF et au CNH), l'ouverture pour les jeunes de moins de 30 ans du système Locapass (étendu depuis quelque temps aux étudiants boursiers), l'exonération de la taxe d'habitation pour les logements des Crous et assimilés. L'UNAF continue à demander que les jeunes qui résident chez leurs parents, mais qui, pour des formations ou des stages, ont besoin d'avoir un logement propre pendant plusieurs mois, puissent bénéficier d'une aide à la personne sans que cela pénalise les parents pour le calcul de leur propre aide lorsqu'ils en ont une. Enfin, constatant que les jeunes envisagent l'acquisition comme alternative à la location en raison de la hausse des loyers, l'UNAF souhaite que le prêt à taux 0 soit accessible aux jeunes, y compris pour les acquisitions dans l'ancien sans travaux.

Pour terminer, je rappellerai quelques questions essentielles. La société dans son ensemble veut-elle investir dans la jeunesse ? Notre pays a su faire face par le passé à d'autres processus de marginalisation, concernant les personnes âgées notamment. Sommes-nous capables de consentir

un effort identique, en consacrant aux jeunes une part suffisante du PIB ? Notre société est-elle consciente de la nécessité d'avoir une approche globale de la jeunesse et de mener des politiques préventives et généralistes ? Comment faire pour desserrer l'image trop souvent négative que les adultes ont des jeunes ? Nous devons nous interroger sur notre capacité à redonner à chaque jeune une dimension d'acteur responsable. Les familles, premier amortisseur contre la crise ou les difficultés, ont peine à assumer un rôle de plus en plus lourd : elles restent la première Assedic des jeunes. Elles doivent être aidées. Permettre que les jeunes puissent se prendre eux-mêmes en charge dans le domaine du logement serait une manière efficace d'y parvenir.

Atelier 1

L'état de la demande et les besoins à satisfaire

I. Introduction

Alain FERETTI, Administrateur de l'URAF, Président de la CAF des Alpes-de-Haute-Provence

Les URAF et les UDAF jouent un rôle prépondérant dans les CAF. Dans notre département, qui est doté d'un pôle universitaire depuis peu, nous avons créé des prestations extralégales pour les lycéens et les étudiants et nous envisageons de les étendre aux apprentis. Par ailleurs, l'évaluation forfaitaire pose de grandes difficultés aux familles. Dans les CAF, nous votons des motions pour que l'on revienne au processus antérieur, qui permettait aux jeunes de ne pas être pénalisés du fait de leur situation.

II. L'analyse de la demande : diversité et hétérogénéité des publics concernés

M. MOUILLART, Professeur à l'Université Paris X, Président du Groupe de travail « Logement des Jeunes » du Conseil National de l'Habitat

La demande de logement des jeunes ressemble à la demande de n'importe quel ménage et elle est spécifique cependant. Qu'est-ce qui fait sa spécificité alors ? Ce n'est ni sa diversité ni sa fragilité, qui se retrouvent dans d'autres populations. En fait, la spécificité de la demande de logement des jeunes tient à ce qu'elle s'exprime à un âge où la liberté de choix est très limitée. Nous avons le sentiment que les pouvoirs publics n'ont pas apporté à cette question une réponse à la hauteur de l'enjeu.

On parle volontiers de la question du logement des étudiants. On parle aussi des difficultés que les jeunes ont à « décohabiter ». La décohabitation semble intervenir plus tard qu'il y a vingt-cinq ans, mais nous n'en sommes pas très sûrs. En revanche, il est incontestable que les conditions de la décohabitation sont devenues plus difficiles car, au début, cette décohabitation n'est jamais définitive. Les retours à la case départ sont difficiles à vivre pour les parents et les enfants.

Où vont les jeunes quand ils décohabitent ? Ils ne vont pas là où on les attendrait. L'accession à la propriété est une filière très étroite de la décohabitation (quelques pour cent). Plus surprenant, les jeunes sont très peu nombreux à accéder au parc locatif social (5 à 6 %). On les retrouve donc dans les foyers ou dans les résidences, mais surtout, dans le parc locatif privé (60 % des jeunes entre 18 et 29 ans).

Mais beaucoup plus que de la question du logement étudiant, il faut se préoccuper des jeunes travailleurs, qui rencontrent de graves difficultés pour se loger, parce que les emplois sont précaires et sous-rémunérés et parce que le lien géographique entre logement et emploi a disparu au fil des années, entraînant un allongement des temps de transport.

La question du logement des apprentis est un véritable enjeu. La double ou triple résidence est imposée par l'apprentissage même : pourtant, aucun dispositif n'est prévu en la matière, ni du côté des filières de formation ni du côté des employeurs ni du côté des pouvoirs publics. Cette question du logement des apprentis mériterait d'être placée au même niveau que celle du logement des étudiants.

La question du logement des jeunes travailleurs saisonniers se pose également avec acuité, notamment en région PACA. 20 % des jeunes saisonniers partagent un logement imposé par l'employeur. Un tiers occupe un logement sans aucun confort sanitaire. 35 % considèrent que le logement est la première de leur préoccupation. Le groupe « logement des jeunes » du CNH s'était indigné des conditions de logement faites à ces jeunes. Les problèmes qui sont posés derrière sont gigantesques. Premier problème, les logements qui peuvent être proposés à ces jeunes sont sur des marchés locaux particulièrement tendus. Deuxième problème, les jeunes connaissent très mal le fonctionnement du marché du logement et les différents dispositifs d'aide. Ils ne connaissent pas les réseaux traditionnels d'accès à l'information. Ils s'informent donc auprès de leur famille, de leurs amis, des endroits qu'ils fréquentent. Des pratiques que l'on croyait révolues perdurent, comme le lien entre le logement et le contrat de travail (location directe de logements conventionnés ou de logements HLM aux employeurs !).

Les demandes de logement des jeunes sont donc finalement très nombreuses, ont des difficultés d'expression extrêmes, sont confrontées à un environnement difficile à gérer, surtout lorsque l'accès aux informations et aux dispositifs d'aide est problématique. Elles ne peuvent alors que se trouver confrontées à une situation de grande fragilité. La demande des jeunes à la recherche d'un logement est caractérisée par cette conjonction de situations, qui rend délicate l'accès durable à un logement normal, surtout dans les zones soumises à une forte pression foncière. La région PACA connaît depuis quelques années un emballement des marchés immobiliers, qui renforce les mécanismes d'exclusion. Cet emballement rend encore plus difficile l'expression des demandes correspondantes. Nous nous trouvons donc confrontés à une situation plus délicate à gérer parce qu'elle concerne des personnes, les jeunes, qui se trouvent à une étape de leur vie où elles sont en train de construire leur itinéraire professionnel et familial.

III. Le sens de la rupture parents-enfants

Mme GRAFF, Psychologue clinicienne à l'École des Parents et des Educateurs

La problématique du logement n'est rien d'autre qu'une problématique de séparation ultime du jeune devenu adulte de son milieu familial. En effet, la vie de l'être humain se construit au rythme des séparations. Ces séparations sont réelles autant qu'elles sont psychiques.

La naissance est la première séparation : c'est une séparation réelle du corps de la mère et du corps de l'enfant, mais c'est aussi une séparation psychique. La mère et le père doivent se séparer psychiquement de l'enfant imaginé pendant neuf mois pour s'approprier un enfant réel. Cette rencontre entre mère et enfant réel suppose que la mère et le père soient en capacité de faire le deuil de l'enfant qu'ils ont rêvé.

Après les premières semaines de fusion, la mère à nouveau doit créer un espace psychique, créer une brèche dans la relation fusionnelle qu'elle a avec son enfant depuis qu'il est venu au monde. Cet espace profitera à l'enfant, car pour la première fois l'enfant pourra inscrire en lui l'absence de sa mère et accéder ainsi à l'imaginaire. Cette séparation ne peut s'opérer que si la mère a la

capacité de renoncer partiellement à la relation fusionnelle avec son enfant, pour recouvrer petit à petit une place de femme. L'enfant quitte alors sa place de « morceau de mère » et commence à devenir un autre, séparé d'elle.

Si tout se passe bien, arrive l'âge de l'école et l'âge du complexe d'Œdipe. L'enfant doit quitter ses objets internes (ses parents) pour en investir de nouveaux, à l'extérieur de chez lui. L'enfant doit renoncer à garder son parent, il doit le quitter psychiquement comme objet de désir et trouver ailleurs, plus tard, un autre objet d'amour, en dehors de la famille. Pour ce faire, les parents et notamment le père doivent être en capacité d'émettre et de poser à l'intérieur de la maison l'interdit de l'inceste. Ce renoncement prend plusieurs années à l'enfant. Il ne peut se faire que si les discours et les actes des parents sont sans ambiguïté. Cette séparation peut faire souffrir les parents, car elle les fait passer d'une position d'objet idéal à une position d'objet discutable. Cette évolution peut parfois profondément blesser le narcissisme des parents, s'ils vivent leur enfant, pendant les premières années de sa vie, comme une réparation provisoire de leur image d'eux-mêmes.

Le temps passe et, après une période d'accalmie, l'adolescence arrive et vient réveiller chez l'enfant les souvenirs des séparations infantiles. L'adolescent cherche à éprouver la fiabilité du discours parental, la validité de leur position psychique par rapport à lui, matérialisée par des actes. Dire « non » à un adolescent n'est pas seulement une parole : c'est aussi un acte et une position psychique. L'adolescent demande à ses parents de se positionner par rapport à ses choix. Les refus ou au contraire les encouragements des parents viendront profondément modeler la représentation que l'adolescent a du monde extérieur.

Enfin, il arrive un moment où l'enfant est devenu grand et où il flirte avec l'âge adulte. On lui demande des comptes sur ses actes. Simultanément, arrive pour les parents le moment où l'ultime séparation menace. Le couple était séparé par l'enfant pendant vingt ans et, du jour au lendemain, il doit se retrouver en tête à tête. Dans certaines familles monoparentales, le départ de l'enfant ouvre la brèche sur une grande solitude. De surcroît, le départ de l'enfant vient positionner les parents dans la génération suivante.

Pour conclure, c'est bien la difficulté simultanée qui amène le jeune adulte à prolonger un peu son séjour dans le monde de ses parents. Il protège les parents de la solitude, d'une pré-vieillesse, il leur donne l'illusion de continuer à être indispensables. Le jeune quant à lui recule le moment où il sera obligé de prendre sa vie en main, d'assumer ses choix, de se séparer de sa famille et de son enfance.

IV. Le logement étudiant

M. CAYOL, Chef de la Division Vie Etudiante au CROUS d'Aix-Marseille

La population étudiante a doublé dans l'académie d'Aix-Marseille depuis la fin des années 60, pour atteindre aujourd'hui 102 000 étudiants. A la fin des années 60, l'offre et la demande de logements étudiants coïncidaient parfaitement en quantité et en qualité. Aujourd'hui, les étudiants sont beaucoup plus nombreux et nos résidences ont vieilli. Pour l'année en cours, nous avons recensé 26 600 demandes de logements pour les cités et les résidences universitaires (dont 2 600 demandes d'étudiants étrangers). Le décalage entre ces 26 000 demandes et le nombre d'étudiants qui se trouvent dans l'académie s'explique par l'autocensure des étudiants qui, sachant que les logements sont attribués selon des critères sociaux et géographiques (éloignement du logement familial), ne font pas de demande.

Bien des étudiants souhaiteraient accéder à un logement indépendant de leur famille, mais nous ne pouvons répondre à leurs attentes parce que nous avons trop de demandes de l'extérieur. L'offre que nous développons (chambres en cité universitaire et depuis 1985, des studios, des T1 et des T2) limite le choix de l'étudiant. En effet, les étudiants perçoivent une aide plafonnée, qu'ils logent dans une chambre de 9 m² qui a 40 ans ou dans une studette rénovée, dont le loyer est deux fois plus élevé. Par conséquent, l'étudiant est limité dans son choix réel parce qu'il manque de moyens. Si cela continue, nous aurons des résidences universitaires ghettos pour les étudiants les plus modestes, des chambres rénovées pour les étudiants plus aisés, et des studios ou des T2 pour les étudiants les plus fortunés. Je pense que l'académie de Nice est dans la même situation.

Le choix de l'étudiant est guidé en priorité par la proximité par rapport au lieu d'étude. Alors que la demande des étudiants est forte pour loger dans le centre-ville de Marseille, nous offrons à peine 400 chambres universitaires à Saint-Charles : c'est très insuffisant. Ensuite, le choix de l'étudiant est guidé par le type de logement. Je ne peux pas loger la totalité des étudiants boursiers.

S'ajoute à ce problème l'origine géographique des étudiants. 40 % des étudiants viennent d'une autre région et garderont sans doute de notre région un souvenir mitigé s'ils sont tombés dans une résidence universitaire peu agréable. Il en va de même des étudiants étrangers, que nous n'avons pas les moyens d'accueillir convenablement. Si nous devons accueillir tous les étudiants étrangers inscrits dans nos universités, nous ne pourrions plus accorder que 40 % de nos logements aux étudiants français. Cette situation de pénurie de logements étudiants génère des réactions de xénophobie.

De la salle

Combien l'académie compte-t-elle de logements étudiants ?

M. CAYOL

Dans l'académie, nous offrons 8 000 places en résidence universitaire et le déséquilibre est net entre Marseille et Aix. Aix a une population étudiante universitaire plus importante que Marseille, mais nous avons 3 000 logements sur Aix pour 12 000 demandes. A Avignon, nous avons seulement 350 places pour une université qui commence à se développer. Dans les autres départements, il n'y a pas encore d'offre institutionnelle. Le déséquilibre est également qualitatifs. En effet la demande de logement de type T1 et T2 va augmentant, puisqu'elle se situe aujourd'hui autour de 2 800 (en 1^{er} vœu) pour 1 310 logements.

Gérald VAUDEY, UDAF des Alpes-Maritimes

Pourquoi ne vous appuyez-vous pas davantage sur les sociétés d'HLM pour réaliser à votre profit des résidences foyers pour étudiants ? Quand j'étais directeur d'une société d'HLM dans les Alpes-Maritimes, je me suis toujours vu opposer un refus du Crous de participer à la construction de résidences étudiantes.

M. CAYOL

Je ne peux pas vous répondre pour les Alpes-Maritimes, mais dans notre académie, nous travaillons avec les organismes HLM. Nous gérons des résidences T1, T2, T3) à Luminy, Aix, Avignon dont les maîtres d'ouvrage sont les sociétés HLM. De même, nous louons des appartements aux offices HLM et nous les sous-louons aux étudiants. Quelquefois, les offices HLM nous font des offres qui ne correspondent pas du tout à la demande étudiante parce que trop éloignées des sites universitaires et nous ne donnons pas suite.

V. Le logement n'est pas tout**Mme BALTZLI, Vice-Présidente de l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs-PACA**

La jeunesse est un processus intermédiaire entre plusieurs situations : la cohabitation parentale et le logement autonome, les études et le travail, le célibat et la vie de famille. Les jeunes appartiennent à l'une ou l'autre de ces catégories voire passent de l'une à l'autre, d'où la diversité des situations et l'image d'instabilité qui leur est associée. On n'a pas toujours envie de demeurer dans le cocon familial, mais on y est parfois obligé. 45 % des jeunes âgés de 18 à 25 ans habitent encore chez leurs parents. Nous avons donc un public très diversifié : 60 % ont entre 18 et 23 ans, 20 % approchent les 30 ans, 50 % sont sans ressources ou ont des ressources inférieures à 550 euros (« seuil de pauvreté »). 11 % des jeunes seulement souhaitent réellement habiter chez leur parent, pour les autres, la cohabitation est forcée. 68 % des jeunes vivant chez leurs parents ont des ressources inférieures à 550 euros.

Depuis une dizaine d'années, l'UFJT a élargi son champ d'action pour répondre à la diversité des publics. Les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes se sont dotés d'outils pour observer la demande et la traiter. Des missions d'accueil, d'information, d'orientation, de diagnostic permettent aujourd'hui d'agir sur le développement de l'offre de logement par la captation, la réhabilitation ou la création de logements.

Nos réponses sont développées et diversifiées, à partir du repérage des besoins des jeunes en matière d'habitat, en mettant en œuvre un accompagnement individualisé ou collectif, en participant à la mobilisation locale autour de la question de l'habitat des jeunes en appui d'une dynamique de réseau. Nos réponses ont pour objectif de prévenir l'exclusion par l'accès et le maintien dans le logement, de faciliter l'hébergement ou le logement de droit avec un projet pédagogique et de construire un parcours résidentiel.

La diversité de la demande nous oblige à faire preuve d'imagination dans le développement de la gamme de logements, de souplesse dans la gestion locative, de partenariats multiples pour faire reculer l'exclusion des jeunes dans notre société. Des dispositifs de solvabilisation (APL, FSL, fonds d'aide aux jeunes, Locapass) permettent de soutenir le parcours de ces jeunes.

L'UFJT c'est 400 associations sur le plan national et 19 en région PACA dont le logement est une donnée essentielle du processus de socialisation des jeunes.

L'UFJT PACA propose 2 000 places en FJT collectifs ou soleil, résidence sociale ou sous-location. Plus de 4 000 jeunes sont hébergés : 66 % ont moins de 23 ans, 60 % sont issus de la région PACA, 70 % sont en situation de décohabitation, 65 % ont des ressources inférieures à 610 euros, 85 %

sont en situation de précarité (CDD, temps partiel, intérim, contrat aide), 21 % sont en contrat d'apprentissage.

L'UFJT PACA a la volonté de traiter le problème du logement des jeunes, de l'hébergement jusqu'au logement de droit commun. Ses réponses reposent sur un triptyque : tout en conduisant un projet pédagogique, vérifier le bien-fondé de la demande, développer et mobiliser l'offre de logements en région PACA, d'où la convention d'objectifs 2002-2004 signée avec le Préfet de Région, le Président du Conseil régional, la CDC et l'association des organismes HLM.

Mais le logement n'est pas tout. Des services diversifiés et complémentaires ont été également développés par nos associations : des services emploi, des actions de sécurité routière, des actions autour de l'informatique, des services restauration avec des repas équilibrés, des lieux d'information, des actions de santé. Nous sommes prêts à développer d'autres services en fonction des besoins recensés. Aujourd'hui, il faut améliorer l'information sur les dispositifs de droit commun et l'articulation entre ces différents dispositifs. En termes de réponse, il convient de développer le partenariat avec le parc privé, mobiliser les bailleurs sociaux, mobiliser davantage les organismes collecteurs, rassurer les propriétaires, développer l'offre sur l'ensemble de la région. Il faut développer une véritable politique régionale de la jeunesse, mettre en place un observatoire, renforcer les moyens de solvabilisation. La spécificité des jeunes et des jeunes familles doit être prise en compte par l'ensemble des acteurs.

VI. Les difficultés d'accès au parc locatif rencontrées par les jeunes

M. MOALLIC, Directeur de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement

L'ADIL évolue dans le cadre d'un réseau professionnel et son objet est de renseigner et conseiller les particuliers sur les questions juridiques, financières et fiscales du logement. En PACA, les ADIL sont présentes dans le Var, le Vaucluse, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône. Les particuliers qui s'adressent à nous sont plutôt jeunes.

En 2000, le réseau des ADIL a réalisé une enquête sur les bailleurs et les risques locatifs. Cette enquête sera renouvelée, notamment dans les Bouches-du-Rhône. Elle comportait deux volets : l'un consacré aux moyens utilisés par les bailleurs pour sélectionner les locataires et se prémunir contre les risques et l'autre aux difficultés d'accès au parc locatif.

1. Les moyens utilisés par les bailleurs pour sélectionner les locataires et se prémunir contre les risques

Le bailleur demande des justificatifs et des garanties.

En termes de justificatifs, les bailleurs s'assurent de l'identité du futur locataire en demandant une carte d'identité, une carte de séjour, un passeport. Le contrôle des ressources est systématique. Un justificatif de ressources (bulletin de salaire, avis d'imposition, attestation de l'employeur, contrat de travail) est exigé dans deux cas sur trois. L'attestation de l'employeur et le contrat de travail sont notamment demandés lorsque le candidat vient de prendre un emploi. La demande de justificatif de ressources n'a pas lieu d'être quand le locataire n'a pas de revenu propre, ce qui est souvent le cas pour les étudiants. Globalement, les bailleurs sont plus exigeants vis-à-vis des jeunes quant à la fourniture de ces documents.

Par ailleurs, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie et une caution. Concernant le dépôt de garantie, il est exigé par le bailleur tous publics confondus dans plus de 95 % des contrats de location. Pour les étudiants, le dépôt de garantie est exigé dans 80 % des cas. Le montant du dépôt de garantie est variable, mais pour les jeunes locataires, il atteint fréquemment le maximum légal des deux mois de loyer. Le FSL et les collecteurs de 1 % peuvent intervenir pour aider à financer le dépôt de garantie. La caution est une personne qui s'engage à payer à la place du locataire les sommes dues si le locataire n'est pas en mesure de les acquitter. Le formalisme de cet acte de caution est tel que la question se pose souvent de la validité des engagements souscrits : ainsi, 22 % des engagements de caution ne sont pas valables. Qui se porte caution pour les jeunes ? Dans 86 % des cas, il s'agit d'un membre de la famille.

D'une manière générale, les bailleurs sont plus exigeants à l'égard des jeunes, des plus modestes, et notamment dans les grandes villes. La caution est plus fréquemment exigée dans les grandes villes de province. De même, la demande de justificatifs d'identité est plus courante dans les zones fortement urbanisées. En revanche, le versement du dépôt de garantie est partout la règle. L'exigence d'une caution concerne au premier chef les jeunes, les célibataires ou les personnes vivant en union libre et les ménages dont le taux d'effort est plus élevé. Plus les locataires sont jeunes, plus le dépôt de garantie et la caution sont demandés.

2. Les difficultés d'accès au parc locatif

Pour apprécier les difficultés d'accès au parc locatif, nous nous sommes intéressés à la durée de recherche d'un logement et au nombre de logement visités. Il apparaît que le jeune qui trouve un logement a entamé des démarches depuis au moins trois mois et que plus de la moitié d'entre eux ont fait au moins deux fois acte de candidature. Les principales raisons invoquées par les bailleurs pour le refus de location aux jeunes sont l'insuffisance du revenu, l'impossibilité de fournir une caution et la situation professionnelle précaire.

De la salle

Comment expliquez-vous la méconnaissance totale des organismes chargés de l'information sur le logement ?

M. MOALLIC

A l'évidence, on ne communique jamais assez sur l'existence des organismes qui informent sur le logement. Pour autant, en ce qui concerne notre réseau, les ADIL reçoivent un million de consultations par an. En région PACA, l'ADIL du Var par exemple reçoit 25 000 particuliers par an. Par conséquent, le public sait malgré tout trouver les structures qui informent. Plus on communique et plus la demande augmente : or il faut des moyens humains et matériels pour répondre à la demande croissante.

M. MOUILLART

L'enquête réalisée en 1997 par les associations relais fournit des éléments de réponse parcellaires. L'information mise à disposition des jeunes par les réseaux structurés est inadaptée. En plus, pour

acquérir cette information, il faut y consacrer un certain temps. Or la gestion des agendas est d'autant plus difficile que l'âge est peu avancé. Les jeunes accèdent à l'information par la famille, les amis et les réseaux habituels de proximité. Il est dix fois plus fréquent d'accéder à l'information par une agence immobilière que par une ADIL.

Par ailleurs, l'exposé de M. Moallic portait sur le parc locatif privé. Les difficultés pour accéder au parc locatif social sont bien plus grandes. La caution de la famille est systématique et le délai pour obtenir un logement est largement supérieur à trois mois. Pourquoi est-il si difficile d'accéder à un logement ? L'une des raisons est que l'on demande à des acteurs d'assumer des responsabilités qui ne sont pas les leurs. La moitié des jeunes de 18 à 29 ans seulement sont aidés (aide à l'accès ou au maintien dans le logement). Parmi ceux qui sont aidés, un tiers ne l'est que par la famille, un tiers ne l'est que par l'Etat, un tiers l'est par la famille et par l'Etat. Nous sommes donc face à une démission importante de ceux qui auraient normalement la responsabilité d'aider les jeunes à accéder ou à se maintenir dans un logement. Evidemment, le Gouvernement ne peut pas baisser les impôts et en même temps maintenir les dispositifs d'aide. Par conséquent, il demande à des acteurs dont ce n'est pas le rôle de prendre à leur charge des dispositifs de solidarité. Pour sortir de cette situation, il faut mettre en place des dispositifs de sécurisation des bailleurs et de crédibilisation de la demande (aides personnelles). Tous les rapports avaient souligné la nécessité d'abandonner le principe de l'évaluation forfaitaire. La conférence de la famille de juin 2001 avait obtenu sa suppression. Il est bien dommage qu'il ait été rétabli par le nouveau Gouvernement.

Philippe CAS, Président du CIJ Provence Alpes

Le réseau information jeunesse a édité il y a deux ans un guide sur le logement des jeunes : vous pouvez vous le procurer dans les bureaux d'information jeunesse et les points d'information jeunesse.

Emmanuel GUICHARD, Association régionale des Missions locales

Dans le cadre du programme Equal, le réseau des CRIJ et des Missions locales PACA est en train de construire un outil et de revoir les modalités de communication envers les jeunes. Le réseau des Missions locales accueille 85 000 jeunes. Nous sommes conscients de notre déficit d'information sur le logement. En effet, nous sommes des généralistes : nous intervenons sur l'insertion sociale et professionnelle des 16-25 ans dans une approche globale. Aussi ne disposons-nous pas, en fonction des spécificités territoriales, de tous les outils nécessaires. En zone rurale, les partenaires qui pourraient donner cette information spécialisée sont en nombre insuffisant.

Par ailleurs, la spécificité des difficultés d'accès au logement des jeunes réside aussi dans le moment, celui de la construction des identités sociale et professionnelle. Les jeunes rencontrent de plus en plus de difficultés à accéder à un logement parce qu'ils sont dans des situations de plus en plus précaires, en raison du développement des CDD et de l'intérim.

Atelier 2

L'offre de logements pour les jeunes et les jeunes familles

I. Introduction

Michel LECARPENTIER, Président de la Commission « Solidarités » au Conseil Economique et Social Régional

Ce deuxième atelier est consacré à l'offre de logements pour les jeunes et les jeunes familles. Sans plus attendre, je cède la parole à M. Lassaigue, Directeur régional adjoint de l'Equipement.

II. L'offre de logements en région PACA

M. LASSAIGNE, Directeur Régional Adjoint de l'Equipement

Les jeunes constituent un élément important de la clientèle potentielle du logement social. Le logement locatif social est, de loin, le moins cher et, théoriquement, le plus facile d'accès. C'est aussi le logement sur lequel la puissance publique a, en théorie, la plus grande marge de manœuvre.

Il y a quatre ans, nous avons estimé les besoins de production totaux en région à 5 000 / 6 000 logements par an. Au début des années 90, nous sommes arrivés à financer à peu près ce nombre de logements, mais ce chiffre a baissé. Sur les cinq dernières années, nous avons seulement financé la production de 3 000 logements locatifs sociaux par an. Le déficit cumulé est donc considérable.

Quelles sont les causes de ce déficit ? Le problème est certes national mais en PACA nous avons quelques facteurs aggravants. D'abord, le prix du foncier a beaucoup augmenté et la politique foncière des collectivités territoriales est quasi-inexistante. La décentralisation n'est pas achevée : le domaine du logement social n'est pas encore suffisamment clarifié et les collectivités territoriales ne se sont pas clairement approprié la responsabilité de la politique du logement et la nécessaire action foncière qui doit l'accompagner. A l'heure actuelle, un tiers des crédits destinés au logement social vont subventionner la rente foncière : c'est choquant ! Par ailleurs la région PACA a été plus concernée que d'autres par le rapatriement d'Algérie : elle a connu une grande période de construction dans les années 60, avec des grands ensembles qu'il faut aujourd'hui réhabiliter. Cette charge de la réhabilitation pèse sur la capacité de production et les priorités des organismes. Pour beaucoup, la priorité n'est pas la construction, mais la réhabilitation. Enfin, les organismes HLM publics de notre région sont, pour la plupart d'entre eux, dans une situation financière mauvaise et ne disposent que de marges de manœuvre financières étroites : aussi consacrent-ils l'essentiel de leurs moyens à la réhabilitation. En PACA, l'essentiel de la production du logement social est fait par les sociétés anonymes.

L'Etat avait suggéré voire rendu obligatoire dans certains cas l'établissement de Programmes Locaux de l'Habitat qui permettaient aux communes d'établir une évaluation des besoins et une programmation dans le temps, avec des conventions qui garantissaient que les financements correspondants seraient mis en place. Cette politique n'a rencontré qu'un faible succès, ce qui montre que le secteur du logement n'est pas vraiment approprié par les collectivités.

La production privée n'a pas pris le relais. Malgré les aides qui peuvent être accordées via l'ANAH, le pourcentage de logement conventionné demeure particulièrement faible. En outre, le dispositif de suivi de ce conventionnement est peu satisfaisant.

Nous sommes donc dans une crise du logement qui est nationale mais qui est plus aiguë en PACA. Cette crise affecte tout particulièrement les jeunes car ils sont peu expérimentés dans la recherche d'un logement. Toutefois, quelques facteurs laissent penser que d'ici quelques années nous arriverons peut-être à inverser la tendance. D'abord, les collectivités ont de plus en plus conscience qu'elles doivent prendre le problème du logement à bras le corps. La montée de l'intercommunalité va permettre aux collectivités de jouer un rôle de pilote des différentes actions à conduire en matière de logement. Je crois que la période de transition Etat/collectivité est en train de s'achever avec en particulier la nouvelle étape de la décentralisation. Parallèlement, la création récente de l'Etablissement Public Foncier régional va porter ses fruits et dès cette année les premières acquisitions foncières, qui vont permettre de libérer du foncier pour aider à produire.

III. L'accession à la propriété des jeunes familles

M. ROUX, Président de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs

La FNPC représente 70 % de l'offre de logement neuf dans les Bouches-du-Rhône. Le primo-accédant a été traditionnellement le cœur de cible de notre action. Nous nous considérons comme des acteurs fondamentaux dans la résolution du problème du logement. Aujourd'hui, la chaîne du logement est bloquée : à cause de l'inflation des prix de l'immobilier, le primo-accédant est de plus en plus bouté hors du marché de l'immobilier neuf. Selon nous, favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages est fondamental parce que, lorsqu'un jeune ménage accède à la propriété, il libère un logement locatif et détend ainsi le marché locatif aussi bien privé que social.

A la mi-mai, nous attendons les annonces de Gilles de Robien pour favoriser l'accession à la propriété pour le primo-accédant. Dans ce cadre, nous avons fait des propositions dans trois directions.

1. La solvabilité du candidat à l'accession

La hausse des prix de l'immobilier a pénalisé les jeunes ménages. Ils sont de moins en moins nombreux à pouvoir accéder à la propriété, malgré la faiblesse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des crédits. Nous proposons de créer une accession sociale à la propriété, sous condition de prix plafond de vente par les promoteurs privés. Un système de crédit d'impôt pourrait être mis en place, afin que, pendant dix ans, le jeune ménage qui accède à la propriété récupère l'écart de TVA de manière à ce qu'au bout de la période, il n'ait payé qu'une TVA à 5,5 % (TVA du logement social).

2. Le prix de l'immobilier

On pourrait dissocier le financement du foncier du financement de la construction du logement. L'Etat ou les collectivités locales interviendraient pour financer le foncier. L'emprunt que ferait le primo-accédant serait consacré dans un premier temps au logement et dans un deuxième temps au foncier (peut-être pas en totalité).

Le prix d'un logement neuf se décompose de la manière suivante : 50 % pour le coût de la construction, entre 20 et 35 % pour le prix du foncier et 25 % pour la fiscalité.

Pour faire baisser le prix du foncier, il faut fabriquer du terrain à bâtir. Nous proposons d'exonérer temporairement de plus-value les propriétaires qui vendraient un terrain qu'ils détiendraient depuis au moins cinq ans et les entreprises qui vendraient du patrimoine foncier et réinvestiraient les sommes ainsi dégagées dans l'entreprise.

Le coût de la construction est en augmentation constante, en raison des 35 heures et des normes de qualité de plus en plus exigeantes. Si ces hausses de coût ne sont pas compensées, le prix de l'immobilier augmentera mécaniquement.

3. L'apport personnel du candidat à l'accession

Beaucoup de primo-accédants sont bloqués parce que, même si les taux d'intérêt sont bas, ils n'ont pas d'apport personnel. En 2010, 22 % des ménages détiendront 66 % de la totalité du patrimoine financier et immobilier français. Favorisons la fiscalité pour permettre les dons des grands-parents aux petits-enfants.

Par ailleurs, l'épargne logement ne joue plus son rôle. L'an dernier, la prime pour ceux qui n'utilisent pas leur épargne logement pour acquérir un logement a été supprimée. Nous avons applaudi à cette mesure et nous proposons d'aller plus loin, en demandant que la prime de ceux qui n'achètent pas de logement soit transférée à ceux qui en achètent un.

Enfin, le prêt à taux 0, qui a été instauré il y a quelques années pour les primo-accédants, a été une réussite. Il est compris entre 10 000 et 25 000 euros. Nous demandons à la Région et aux collectivités de doubler ce prêt à taux 0, pour revenir au système du prêt à l'accession à la propriété qui existait il y a une vingtaine d'années.

IV. Le logement social

M. GALLARD, Chargé de Mission à l'Association Régionale des HLM

1. Les acteurs

Le mouvement HLM regroupe quatre familles d'organismes ayant des statuts différents :

- des organismes de statut public, les Offices (ou « OPHLM ») et OPAC qui sont rattachés à des collectivités locales (Ville ou Département),
- des organismes de droit privé, les sociétés anonymes d'Hlm récemment rebaptisées « entreprises sociales pour l'habitat » dont l'activité lucrative est très strictement encadrée par les textes,
- les deux autres familles (Sociétés coopératives d'Hlm et Sociétés de Crédit Immobilier) sont moins présentes dans le domaine du logement locatif et marginales dans notre région.

2. Le contexte régional

La région PACA comptait au 1^{er} janvier 2000, 230 000 logements locatifs à statut social soit 12 % des résidences principales, un taux en retrait par rapport à la moyenne nationale (de l'ordre de 17 %) comme par rapport aux objectifs que fixe la loi SRU (20 % de logements sociaux dans les territoires urbains).

a. Notre offre

Notre offre présente des atouts et des faiblesses.

- Elle est essentiellement urbaine et périurbaine.
- Elle est à dominante collective.
- Elle est globalement récente : 90 % des logements sociaux ont été construits après la deuxième guerre mondiale.
- Elle est dotée de tout le confort de base.
- Nos loyers sont compétitifs.
- Elle est principalement constituée de logements familiaux (T3 et T4 représentent les trois quarts de nos logements).

Une partie de cette offre, les grands ensembles construits dans les années 60-70, connaît des difficultés techniques et sociales et mobilise une part importante des efforts des organismes HLM.

b. Notre capacité d'accueil

Nous produisons 3 000 à 3 500 logements par an, ce qui est peu par rapport aux besoins¹ Le retard s'accumule d'année en année.

Par ailleurs, dans le patrimoine existant, alors qu'au cours des années 80-90, le taux de rotation approchait 10 % (soit 23 000 logements remis sur le marché chaque année), ce taux est aujourd'hui en recul et s'élève à 7-8 % par an (soit seulement 16 000 logements remis sur le marché chaque année).

Nous offrons donc à la location au mieux 20 000 logements par an sur l'ensemble de la région, or, dans le seul département des Bouches-du-Rhône, plus 40 000 demandes sont en attente.

c. Nos savoir-faire

Nous savons produire des logements de qualité. Nous appliquons, sous le contrôle vigilant de l'Etat, les toutes dernières normes du confort et de la technique.

L'exploitation de ces logements constitue le deuxième grand domaine de notre activité. Elle englobe la gestion technique (entretien courant et maintenance) mais aussi la gestion de la relation avec nos clients depuis le traitement de la demande jusqu'au départ du locataire.

d. Nos clients

La population qui occupe nos logements est moins diversifiée que celle de la région. Cette relative homogénéité s'explique en grande partie par les caractéristiques de l'offre déjà évoquées (en particulier le poids des logements à vocation familiale)

- Nos clients ont, pour l'essentiel, un profil familial, ce qui les différencie nettement par rapport à ceux du secteur locatif privé. Les « familles » logées en Hlm ont une taille moyenne de 2,64 personnes (pour 2,32 en moyenne dans notre région et 2,13 dans les logements locatifs privés).
- 10 % de nos locataires ont moins de 30 ans (moyenne régionale : 9,6 %).
- 12 % sont de nationalité étrangère (moyenne régionale : 6 %).
- Deux ménages sur trois sont employés, ouvriers ou retraités.

3. Les grandes questions du moment

Les tensions sur le marché sont généralisées et contribuent à recréer une « crise » du logement dans l'est de la région notamment. Du fait de la hausse des prix, toutes les demandes convergent vers le parc locatif social. Parallèlement, les ménages qui ont eu la chance d'entrer dans un logement social y restent parce qu'ils ne trouvent pas de meilleures conditions économiques ailleurs.

¹ Une récente étude confiée au bureaux d'études CREPAH et ITC les a évalués pour les principaux bassins d'habitat de la Région à 4 500 logements par an.

Dans le même temps, la dynamique de production s'est ralentie pour deux raisons principales.

- D'une part, nous avons du mal à trouver des terrains car nous nous heurtons aux prix élevés, aux réticences des décideurs ou plus souvent des riverains à la construction de logements sociaux (quand ils ne bloquent pas définitivement les opérations, les recours contentieux formés contre nos opérations rallongent considérablement les délais de production).
- D'autre part, la réhabilitation des constructions des années 60-70 mobilise une part non négligeable de l'énergie des organismes.

La conjoncture budgétaire est incertaine et difficile.

S'agissant de notre population de référence, celle-ci n'est définie par les textes en vigueur que sur la base du niveau de ressources. Actuellement, 60 à 75 % des ménages français sont éligibles au logement social. Cette définition répond à la notion de « mixité sociale » recherchée par la réglementation applicable à notre secteur.

Dans ce contexte, la gestion de l'attribution des logements oblige ceux qui en ont la charge à faire des choix difficiles.

Nous souffrons enfin, d'une image dévalorisée que l'Association Régionale s'emploie à redresser, en particulier auprès des décideurs.

4. Que faisons-nous pour les jeunes ?

Nous mettons au service des partenaires (le Crous, des associations spécialisées) notre savoir-faire en tant que maître d'ouvrage pour la réalisation d'opérations. Par ailleurs, nous accueillons directement des jeunes dans notre parc, dans les logements neufs ou existants. Toutefois, notre offre ne correspond pas toujours à la demande des jeunes. Les logements T1 et T2 sont très peu nombreux, ils sont localisés en périphérie et, enfin, les procédures d'examen des demandes sont très rigides.

5. Quelques éléments positifs :

Le premier est l'objectif assigné par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (Loi « SRU » de décembre 2000) d'inciter les collectivités locales à produire une offre de logement social atteignant 20 % des résidences principales à 20 ans. Aujourd'hui, les collectivités locales tendent à mettre en œuvre cette dynamique de développement de l'offre.

Le deuxième est le développement des intercommunalités. Nous pensons en effet qu'à cette échelle territoriale, la question du logement pourra être abordée de manière plus globale dans le cadre de démarches de type « Programmes Locaux de l'Habitat » (PLH).

Le troisième est la création par les principaux partenaires régionaux (Etat, Région notamment) d'un établissement public foncier dont l'action ne se concrétisera que sur le long terme.

Je citerai en dernier lieu :

- le mouvement de décentralisation qui reste encore à préciser en ce qui concerne le logement ;
- la dynamique du mouvement HLM que nous mettons au service de nos partenaires dans le cadre d'un certain nombre d'instances comme par exemple, le réseau « Ouvrir la ville » dont la finalité est de favoriser la production de logements pour les ménages défavorisés ;
- la sensibilité de plus en plus marquée des organismes Hlm à toutes les questions touchant à la qualité. Elle les amène à envisager une diversification de leur offre, l'amélioration du service rendu aux locataires, l'intégration de préoccupations commerciales et sociales dans leurs modes de fonctionnement.

M. CHABAUD, Président de la Confédération nationale du logement, Fédération des Bouches-du-Rhône

40 000 demandes en attente dans les Bouches-du-Rhône pour une offre de 20 000 logements pour toute la région : le manque de logements sociaux est patent. Le logement n'est manifestement pas une priorité du Gouvernement. Gilles de Robien parle d'accentuer la démolition : or les familles délogées ne pourront pas se payer les loyers des logements neufs. Et les jeunes n'auront toujours pas de logement !

Gérald VAUDEY, UDAF des Alpes-Maritimes, Administrateur à l'URAF

On ne doit pas tout attendre de l'Etat. Trois expériences intéressantes sont menées dans les Alpes-Maritimes. Premièrement, une initiative prise par le Conseil général et la ville de Nice couvre 100 % du foncier. Deuxièmement, l'office public des Alpes-Maritimes construit un immeuble pour des travailleurs saisonniers. Le financement est assuré par un collecteur de 1 %, la Chambre de Commerce et la commune. Troisièmement, la DDE des Alpes-Maritimes est pilote d'une opération en collaboration avec le Conseil général et un collecteur de 1 % pour remettre en location des logements vacants du privé (la collectivité locale finance la réhabilitation du logement et impose un délai de location et des plafonds de location). Cette opération est accompagnée par l'ADIL, qui est un partenaire indispensable à ce genre d'action car elle donne des conseils gratuits aux locataires et aux propriétaires.

M. LASSAIGNE

Mon propos était de souligner qu'il y avait un problème global qui ne trouverait pas de solution à très court terme. Les Alpes-Maritimes ont connu un problème de sous production de logements locatifs sociaux plus tôt que les autres départements mais les professionnels et les acteurs économiques militent activement pour que les actifs puissent être logés. Concernant le logement des travailleurs saisonniers dans la région, deux opérations seulement sont en cours, l'une dans les Alpes-Maritimes et l'autre dans les Hautes-Alpes : c'est très insuffisant. Dans les Alpes-Maritimes, 800 logements sociaux sont construits chaque année alors que les besoins s'élèvent à 1 300 logements par an.

V. La problématique globale de l'offre privée

M. MOUILLART, Professeur à l'Université Paris X, Président du Groupe de travail « Logement des Jeunes » du Conseil National de l'Habitat.

Je souhaiterais revenir sur certains des propos tenus par les intervenants précédents. On assiste depuis un certain nombre d'années à une évolution très rapide de la demande. Ceux qui ont prôné la dérégulation du secteur du logement et la baisse des aides publiques demandent aujourd'hui des dispositifs supplémentaires qui entraînent des coûts budgétaires qu'il faudra bien financer un jour. On est confronté à un problème de choix, dont les termes doivent être précisés ! De même, peut-on se demander pourquoi on ne construit que 3 000 logements sociaux/an en PACA ? Aux raisons multiples qui ont été citées, je rajouterai l'annulation ou le gel des crédits budgétaires (annulation des crédits non consommés au cours de l'année 2002, gel de 30 % – et de 15 % supplémentaires d'ici l'été prochain – des crédits locatifs sociaux dans le cadre des procédures de régulation budgétaire, annulation de 10 % de ces crédits). Et on ne peut pas ne pas rappeler que ces annulations interviennent en période de baisse d'impôts !

Aujourd'hui, rares sont les jeunes qui accèdent à la propriété. La raison principale est qu'il n'y a plus de produits spécifiques d'aide ou d'incitation à l'accession pour les jeunes ménages. Par exemple, avant la réforme des prêts conventionnés de 2001, un tel produit existait encore : un prêt conventionné « jeunes ménages ». Cette disposition aurait dû être conservée. Aujourd'hui, les jeunes ménages veulent accéder à la propriété dans l'ancien sans travaux. Ouvrons donc le prêt à taux 0 à l'ancien sans travaux pour les jeunes ménages.

La chaîne de la mobilité résidentielle n'a jamais été bloquée, mais elle s'est déroulée différemment. A Marseille, les années 2000 et 2001 ont été les plus belles années en termes de mobilité résidentielle des ménages. Mais comme il n'y a plus de régulation du marché du logement, ce sont les clientèles les plus fragiles – dont les jeunes – qui sont évincées. On ne sait pas faire fonctionner une chaîne de mobilité résidentielle en milieu urbain sans aide. Or qui va prendre ces aides à sa charge ?

La disparition du dispositif de l'épargne logement a été regrettée par beaucoup. L'épargne logement a toujours rempli sa fonction, contrairement à ce que l'on a voulu laisser croire. Sans le dispositif de l'épargne logement, il est à craindre que, dans les prochains mois, nous n'ayons non seulement une augmentation rapide des taux d'intérêt mais également une raréfaction sensible des prêts accordés aux ménages les plus modestes. Cet exemple de l'épargne logement illustre le fait que des propositions apparemment techniques peuvent en réalité conduire au désastre.

VI. La Mission « Ouvrir la Ville », un réseau de partenaires pour le logement des personnes en difficulté

Véronique MARCIQUET, Chargée de Mission « Ouvrir la Ville »

La Mission « Ouvrir la ville » est née en 1994, à la suite des journées d'études nationales organisées par la FNARS en 1990 sur le thème « Ouvrir la ville aux plus défavorisés ». La Mission a pour objectif central de développer l'offre de logements pour les personnes les plus défavorisées. Le comité de pilotage, qui se réunit tous les deux mois, associe l'Etat (SGAR, DRE, DRASS), la Région PACA, l'ANAH, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'URCIL, l'Association régionale

HLM, l'UFJT, l'Union régionale des PACT, la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, la FNARS et l'URIOPSS.

Cette Mission est née du constat que les personnes défavorisées ont des difficultés persistantes à accéder à un logement et que nos réseaux d'acteurs ne parviennent pas toujours à lever les obstacles à la production d'une offre adaptée à leurs besoins. Mauvaise image du logement social, faible production de logements conventionnés, réticences des élus, contraintes financières des maîtres d'ouvrage, manque de sécurisation des propriétaires privés, précarité du financement des associations sont autant de freins à la mise en œuvre des politiques de logement des personnes en difficulté.

La Mission « Ouvrir la ville » aide à produire entre 400 et 1 000 logements par an pour les ménages en difficulté, ce qui n'est pas négligeable. Toutefois, des difficultés persistent dans la conduite des projets sur trois points : la diversification des implantations dans les différents territoires de la région, la complexité des procédures de montage d'opérations et d'accès au financement et la qualification des opérateurs.

Pour tenter de résoudre ces difficultés, les partenaires de la Mission se sont donné comme objectif :

- de créer des conditions fédératrices qui permettent de développer cette offre en mettant en œuvre des protocoles de coopération sur les territoires et en favorisant la diffusion de méthodologies et de bonnes pratiques ;
- d'aider à la production de logements à travers une palette de solutions adaptées.

Je citerai trois solutions principales :

- renforcer les collaborations entre organismes HLM et associations pour créer des structures d'hébergement, des logements temporaires ou durables, etc. ;
- développer des opérations dans le cadre de conventions avec l'ANAH, d'OPAH, etc. ;
- favoriser le logement des jeunes (construire des outils pour ajuster l'offre à la demande, promouvoir des logements diversifiés pour répondre aux différents besoins des jeunes, vérifier les conditions de développement des logements de droit commun).

La Mission « Ouvrir la ville » présente des points forts : une convention triennale qui réunit tous les acteurs, une crédibilité donnée par les opérations de terrain qui ont abouti, des interventions gratuites et souples, une proximité avec les acteurs de terrain (les réunions du comité de pilotage ont lieu dans les départements une fois sur deux). Les projets qui nous sont proposés sont associatifs et partent des publics repérés. Par ailleurs, les projets s'appuient, pour la plupart, sur des financements éprouvés et stables (résidences sociales, structures d'hébergement, allocation de logement temporaire...).

Cependant, les difficultés vont croissant. Nous partageons le constat des difficultés et nous nous sentons dans l'incapacité de trouver des réponses. Aujourd'hui, nous aidons essentiellement des opérations de captation (ateliers recherche logement). Il n'y a quasiment plus de sortie classique par le logement autonome. Nous souffrons de la mauvaise image du logement social, au niveau du bâti et des populations accueillies. Nous devons communiquer pour redresser cette image. Les temps de montage des opérations s'allongent (4 à 8 ans), à cause des lourdeurs administratives et de la superposition des dispositifs. Enfin, les opérateurs s'essouffent, notamment dans les associations,

car tous les crédits (FSL, ANAH, MOUS, FASILD, PLA, loi de lutte contre les exclusions...) sont en baisse. Nous jouons sur des projets temporaires, qui cherchent à masquer l'urgence.

La Mission « Ouvrir la ville » ne fait pas de miracle dans ce contexte. Nous demandons avant tout de la production. Quatre axes nous paraissent essentiels : améliorer l'image du bâti et du public, sécuriser les opérateurs, assurer l'équilibre financier des opérations pour les rendre accessibles aux ménages, construire des logements adaptés aux besoins (petits logements pour les jeunes et grands logements pour les grandes familles).

Atelier 3

L'articulation et l'évaluation des politiques publiques et privées

I. Introduction

Anne-Marie POYET, Directrice Adjointe de l'URIOPSS-PACA

Je vous prie d'excuser Monsieur Cordier, chargé de mission au SGAR, qui ne pourra pas participer à nos travaux et je cède la parole à Monsieur Mouillart. J'en profite pour le remercier d'avoir été le « fil rouge » de cette journée.

II. Les propositions du Groupe « Logement des Jeunes » du Conseil National de l'Habitat

M. MOUILLART, Professeur à l'Université Paris X, Président du Groupe de travail « Logement des Jeunes » du Conseil National de l'Habitat

En 2001 et en 2002, le groupe de travail « Logement des jeunes » du CNH a formulé huit propositions.

Trois concernaient le dispositif des aides à la personne :

- supprimer le délai du mois de carence ;
- redonner dans le calcul de ces aides la place qu'il convient aux charges ;
- supprimer le principe de l'évaluation forfaitaire (ce principe, qui est très pénalisant, avait été supprimé par la conférence de la famille de 2001, mais il a, hélas, été rétabli en avril 2003).

Trois concernaient le choix du statut d'occupation :

- rétablir le prêt conventionné aux « jeunes ménages » ;
- ouvrir le prêt à taux 0 à l'ancien sans travaux et supprimer la règle de l'accès au prêt à taux 0 aux seuls primo-accédants ;
- poursuivre l'élargissement du Locapass (c'est la seule proposition qui a été acceptée certainement parce qu'elle a été financée par les partenaires sociaux, sans que l'Etat n'ait à apporter de contribution).

Deux concernaient l'amélioration des dispositifs d'information des jeunes :

- valoriser et pérenniser les financements et les missions des associations qui œuvrent pour l'accès au logement des jeunes ;
- renforcer les moyens nécessaires à l'élaboration des diagnostics locaux préalables.

Concernant cette dernière proposition, trois principes doivent être respectés :

- toute solution transitoire qui serait retenue doit permettre un accès plus facile à un logement de droit commun ;
- les solutions retenues doivent veiller à fournir aux jeunes un parcours résidentiel promotionnel ;
- les différents acteurs doivent s'inscrire dans le cadre d'une coopération permanente entre eux.

Anne-Marie POYET

Les dispositifs existants dans le champ du logement sont tellement complexes que nous avons nous-mêmes du mal à les maîtriser : que dire alors des jeunes !

M. PERRIN, Chef du Service « Habitat – Politique de la Ville » au Conseil régional

Dans quel cadre avez-vous fait ces propositions ? Quel écho ont-elles eu ?

M. MOUILLART

Le CNH est un petit « parlement du logement », qui rassemble la quasi-totalité des acteurs qui rendent possible l'exercice du droit au logement. Les propositions du groupe de travail « logement des jeunes » ont été présentées à deux reprises, la dernière fois fin janvier 2002. Ces propositions n'engagent que ceux qui les présentent, et parfois les pouvoirs publics y prêtent une oreille attentive. Le Gouvernement Jospin avait accepté de supprimer le principe de l'évaluation forfaitaire, mais le Gouvernement Raffarin l'a rétabli. Le CNH a protesté, mais son avis est seulement consultatif.

Anne-Marie POYET

L'opiniâtreté est indispensable pour continuer à porter des revendications.

Une intervenante

Locapass est étendu, mais les montants du FSL pour 2003 sont réduits de 50 % dans le département des Hautes-Alpes.

Véronique MARCIQUET

Effectivement, les dispositifs se superposent, sans aucune réflexion sur le rôle respectif de l'un et de l'autre.

Mme BALTZLI, Vice-Présidente de l'UFJT PACA

J'adhère aux propositions de Monsieur Mouillart. Plutôt que de se désoler de la baisse des crédits, il serait préférable de rentrer dans nos territoires avec des axes de travail concrets.

Anne-Marie POYET

La fédération des PACT-ARIM, l'UFJT, la FNARS, l'URIOPSS, etc. sont très mobilisées sur la baisse des crédits. Elles agissent en inter-fédérale pour interpellier les pouvoirs publics.

Véronique MARCIQUET

Nous continuons à travailler d'un côté et nous dénonçons la baisse des crédits de l'autre.

III. L'action du Conseil régional**Jean-Pierre PERRIN, Chef du Service « Habitat – Politique de la Ville » au Conseil Régional**

Nous avons organisé cette journée avec l'URAF pour débattre, mais nous serons très attentifs à vos propositions. Dans le cadre de la régionalisation, la Région souhaite avoir un bloc de compétences « jeunesse » : le logement, l'emploi, la formation professionnelle, la mobilité.

Le budget attribué à la politique de l'habitat et à la politique de la ville en région PACA s'élève à 42 millions d'euros. La politique de l'habitat s'appuie sur trois grands programmes : le programme de réhabilitation des ensembles HLM, doté de 7,5 millions d'euros en 2003, le programme de réhabilitation des centres anciens, le programme en faveur des jeunes et des plus démunis. Sur ce dernier volet, je tiens à insister sur l'action partenariale qui est la nôtre et qui se concrétise par des rapports conventionnels avec nos partenaires. Plusieurs ont été cités par les intervenants précédents.

Véronique Marciquet, pour la Mission « Ouvrir la ville », a souligné la dureté du travail et un certain essoufflement, mais il ne faut pas perdre espoir : il faut continuer à convaincre les municipalités et à faire appliquer la loi SRU et la loi de lutte contre les exclusions.

La convention d'objectifs passée avec l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Association régionale HLM, l'UFSJT est triennale : nous en attendons beaucoup. Elle comprend trois volets essentiels : le volet du diagnostic, le volet de l'information et le volet opérationnel (produire du logement pour les jeunes et les jeunes familles). Nous avons déjà mis en place des opérations en faveur du logement des jeunes, mais le chemin est encore long pour arriver à développer une politique d'offre et de production de logements pour les jeunes notamment.

Le Schéma régional de développement et d'aménagement du territoire est en cours d'élaboration. Dans le cadre des travaux préparatoires, le problème du foncier est une question récurrente. Le phénomène qui affectait il y a cinq ans l'Est varois et Menton s'est généralisé à l'ensemble de la région. Le Schéma régional de développement et d'aménagement du territoire sera un point très important pour les 10 à 20 ans à venir, et même avant. Aujourd'hui, les services régionaux travaillent sur des projets de territoire (contrats d'agglomération et contrats de pays). Le volet solidarité/cohésion urbaine et sociale est très peu abordé dans ces contrats : nous devons exercer toute notre vigilance pour placer ce volet au cœur des projets de territoire. J'en suis d'autant plus convaincu que les communes classées en 1990 en grande précarité ont vu la précarité sur leur territoire augmenter de plus de 62 % en dix ans !

Je conclurai sur tout le travail qui nous reste à mener en direction de la jeunesse. S'il y a une volonté politique de la Région de travailler sur le bloc de compétences jeunesse, c'est parce que

nous sommes persuadés que l'accès à des conditions d'habitat normales est un vecteur de citoyenneté.

IV. Le logement des jeunes, un domaine d'action nouveau dans le champ de l'action sociale

M. FONDARD, Administrateur de l'UNAF, Président de la Commission d'Action Sociale de la Caisse Nationale des Allocations Familiales

En matière de logement des jeunes, la CNAF est concernée à double titre : le versement des prestations logement d'une part et l'action sociale et familiale d'autre part.

1. Le versement des prestations logement

Les prestations logement sont l'allocation personnalisée au logement, l'allocation logement familial et l'allocation de logement social. L'ALS est ouverte depuis 1991 à toute personne ayant une charge de logement sous condition de ressources. Les jeunes inactifs se sont retrouvés parmi les principaux bénéficiaires de cette allocation. L'ALS est versée à 966 000 bénéficiaires de moins de 30 ans (dont 721 000 ont moins de 25 ans). Au total, 3 milliards d'euros de prestations logement sont versés aux jeunes adultes. Pour faciliter la gestion et la compréhension des aides au logement, une simplification est nécessaire. Une réforme avait été initiée en 2000 et prolongée en 2001 pour tenter de regrouper les différentes aides au logement, mais, malheureusement, elle est inachevée à ce jour.

Par ailleurs, les CAF sont largement associées au fonctionnement des FSL. L'année 2003 verra une division par deux des crédits de l'Etat et la dotation de l'Etat ne sera pas revalorisée en 2004, ce qui n'ira pas sans poser de sérieux problèmes.

2. L'action sociale familiale

A la suite des rapports Mouillart, Charvet, Brun, De Foucault... qui ont mis en exergue le manque d'autonomie des jeunes, la CNAF s'est saisie du problème spécifique de l'aide aux jeunes. L'action sociale familiale réalisée par les CAF auprès des jeunes adultes (au-delà de 20 ans) représente seulement 2 % des dépenses, dont 0,81 % sont consacrées à l'aide au logement. Ceci dit, la politique de la CNAF a évolué sur ce plan. Alors que la convention d'objectifs et de gestion 1997-2000 avait recommandé la diminution des aides aux jeunes adultes, la convention d'objectifs et de gestion suivante a demandé aux CAF d'investir ce champ : « Les CAF dans le cadre de leur action sociale n'ont pas pour mission de solvabiliser les jeunes adultes – cette solvabilisation est du ressort des prestations légales –, mais elles peuvent cependant les aider dans leur projet d'autonomie, notamment dans le champ du logement ».

L'action sociale familiale des CAF privilégie l'aide aux foyers de jeunes travailleurs à partir de la prestation de service. Elle prend également la forme de prestations extra-légales étudiant, apprenti ou rentrée scolaire, de soutien aux formations BAFA, d'aide auprès des ADIL, etc. Les CAF développent leur action sociale dans le domaine du logement par un certain nombre d'interventions : information sur l'accès au droit, accompagnement socio-éducatif, aides financières individuelles, soutien aux associations ou aux collectivités locales...

En matière de prestations, la CNAF a des suggestions à faire : ce sont les mêmes que celles de M. Mouillart. Nous avons à plusieurs reprises demandé la suppression du mois de carence, la prise en compte d'un forfait charge, la suppression de l'évaluation forfaitaire. Les CAF ont des efforts à faire en matière de gestion, pour bien servir l'allocataire, car sans l'aide au logement, les allocataires sont dans une situation difficile. Nous essayerons d'être performants dans tous ces domaines.

M. CAYOL

Les familles qui ont plus de deux enfants et qui ont peu de moyens devraient normalement bénéficier de l'APL. Le fils d'une famille gagnant moins de 10 000 euros est réputé avoir les mêmes ressources que le fils d'une famille gagnant 100 000 euros ! Le second va être aidé et le premier ne le sera pas. Ce système va-t-il être maintenu ?

M. FONDARD

Le problème que vous décrivez est bien connu, mais nous ne sommes pas maîtres des barèmes et des plafonds. Les décisions sont du ressort du Gouvernement.

Une intervenante, référente AZEL sur le territoire d'Aubagne

Les jeunes chômeurs doivent attendre 5 mois pour être remboursés pour le Locapass.

Monsieur le Directeur de l'école de la 2^{ème} chance (Alpes-Maritimes)

En PACA, je ne suis pas sûr que les sommes disponibles aient été entièrement utilisées par les acteurs de logement sociaux dans la région. Je pense que le manque de logement sociaux est de la responsabilité des collectivités. Malgré la loi SRU, les communes sont réticentes à construire des logements sociaux sur leur territoire. La Région et le Préfet devraient faire pression sur les communes. En théorie, rien n'empêche une société HLM de construire sur un territoire, mais dans les faits si la commune s'y oppose, c'est impossible.

Jean-Pierre PERRIN

Je suis globalement d'accord avec vous. L'insuffisance de la production ne vient pas uniquement d'un manque de moyens. Malgré la loi SRU, les communes sont effectivement réticentes à accueillir des logements sociaux sur leur territoire. Les projets de construction de logements sociaux sont toujours rejetés pour de « bonnes raisons » : le manque d'école, le manque d'équipements publics, l'enclavement. Il reste beaucoup à faire pour améliorer l'image du logement social : la DRE y travaille. Il faut également travailler avec les populations. Quand il y a un problème d'école, d'équipement, de voirie, etc. il faut le traiter.

M. GALLARD, Chargé de mission à l'Association régionale des HLM

Il faut se garder d'accuser tel ou tel : les facteurs négatifs se cumulent dans notre région. Je pense que l'intercommunalité va permettre de dépassionner le débat et d'envisager une politique de développement de l'offre agglomération par agglomération. Le débat sur le programme local de l'habitat sera, à mon avis, l'occasion de faire passer un certain nombre de messages et de montrer que le logement social est une réponse satisfaisante à nombre de problèmes.

Véronique MARCIQUET

La Région devrait publier un article dans le journal régional pour revaloriser l'image du public du logement social. 75 % des Français entrent dans les critères d'accès au logement social : il faut le faire savoir.

René BOUÉ

Nous ne devons pas nous laisser enfermer dans une situation imposée et des choix impossibles. J'aimerais que nous ne parlions plus des familles ou des jeunes car les situations sont très diverses. Heureusement, nous sommes dans un pays où 80 % des familles vivent bien. Nous sommes suffisamment riches : il est facile pour nous de régler nos problèmes pourvu que nous en ayons la volonté politique. Depuis Monsieur Balladur, tous les gouvernements, qu'ils soient de gauche ou de droite, ont voté des baisses d'impôts sur le revenu. Or le fait de diminuer l'impôt sur le revenu de préférence aux autres impôts affecte les plus pauvres. Aucun de ceux qui ont vu leur impôt baisser ne sont allés émarger au CCAS ou ne sont devenus RMIstes. En revanche, les crédits du FSL sont divisés par deux, 30 % des crédits du logement sont gelés, etc. Les militants familiaux doivent sortir de la gestion des difficultés : il ne faut pas accepter ces choix qui nous sont « imposés » par nos élus, qu'ils soient nationaux ou locaux.

René KOLLWELTER, Ecole de la 2^{ème} chance de Marseille

Les stagiaires de l'Ecole de la 2^{ème} chance ont entre 18 et 25 ans et n'ont ni diplôme ni qualification. Pour une bonne part, ils rencontrent des problèmes pour se loger. Or si nous n'arrivons pas à trouver des solutions à ce problème, il est très difficile de les « remettre sur les rails » de l'insertion professionnelle.

Aussi l'Ecole a-t-elle conclu des partenariats avec des organismes ici présents pour régler les cas d'urgence. En outre, nous avons la chance de disposer d'une structure rénovée, les anciens abattoirs de la ville de Marseille, avec une quarantaine de logements pour jeunes qui vont être bientôt opérationnels. Lors de la construction de lycées ou d'autres structures publiques, je suggère de rendre obligatoire la construction simultanée de logements pour les jeunes.

Personnellement, je pense que, le jour où le logement sera considéré comme un problème aussi important que la sécurité, la situation s'améliorera sensiblement. Malheureusement, je constate que le logement ne figure plus parmi les politiques prioritaires. Peu d'élus s'emparent de ce sujet. Tant que le logement social ne sera pas une priorité politique, nous ne progresserons pas.

M. CRESCENTE, Directeur de l'Association pour le Développement des Relations Intercommunautaires Méditerranéennes (DRIM)

La DRIM est une association qui, dans son secteur habitat, œuvre pour l'accompagnement et le suivi au travers de mesures du FSL et pour la production de logements. Nous, associations, allons continuer à nous mobiliser, pour revendiquer la nécessité d'apporter des réponses à des publics démunis et pour continuer à produire un travail de qualité pour ces publics.

Anne-Marie POYET

Je retiendrai trois points forts de l'ensemble de cette journée :

- un travail partenarial nécessaire pour dépasser ensemble les nombreux obstacles;
- une attente forte par rapport à l'établissement public foncier régional ;
- une attente forte par rapport aux communautés d'agglomération, qui apparaissent comme des échelles territoriales plus propices au développement des logements sociaux.

La représentante de l'UDAF de Vaucluse, vice-présidente de la CAF de Vaucluse

La CAF de Vaucluse a établi des partenariats exemplaires avec des structures associées, notamment les CLIC et Habitat et Développement (ex PACT-ARIM) pour la recherche et la réhabilitation de logements destinés à des personnes en difficulté (en général des jeunes et des jeunes familles). Par conséquent, des mobilisations politiques existent et font avancer les choses. Dans le Vaucluse, le problème de l'immobilier est crucial (Luberon, Avignon...). Nous mobilisons les agences immobilières et les bailleurs privés pour que les jeunes et les jeunes familles en difficulté soient accompagnées dans leur recherche de logements.

Jean-Pierre PERRIN

Trois principes guident l'action régionale en matière de politique de logement : la solidarité, la cohésion sociale et la citoyenneté. Merci encore à l'URAF d'avoir organisé cette manifestation. Nous serons très attentifs à vos propositions.

Clôture des travaux

M. HUCHET

Secrétaire Général aux Affaires Régionales, représentant M. OLLIVIER, Préfet de Région

Je vais mettre en perspective quelques réflexions sur les grandes réformes qui sont en cours de préparation.

I. La deuxième étape de la décentralisation

Plusieurs défauts caractérisent le système centralisé qui est le nôtre : absence de vision budgétaire à moyen terme, absence de fongibilité de crédits, difficultés à adapter les paramètres à la diversité des situations locales. La décentralisation doit remédier à ces défauts, mais plus fondamentalement, elle vise à mettre la politique du logement au cœur des problématiques des territoires. Comment en effet séparer cette politique de celle du développement économique local, de l'urbanisme ou des transports ? Qui mieux que les élus est à même de connaître les besoins des habitants et les contraintes des territoires ? Le logement était déjà une compétence partagée entre l'Etat et les collectivités locales. Le Premier Ministre a annoncé que le Gouvernement envisageait de déléguer la gestion des aides à la pierre aux départements ou aux communautés urbaines ou d'agglomération qui en feraient la demande. Toutefois, l'Etat reste le garant de la politique du logement. La solidarité nationale est en jeu : aussi ne peut-il être envisagé de décentraliser les aides à la personne. L'Etat reste aussi le garant de la mixité sociale. Le Gouvernement n'est pas favorable à l'assouplissement de l'article 55 de la loi SRU.

II. La révision de la loi sur l'habitat et la construction

Le Parlement est en train de revoir la loi sur l'habitat et la construction. Il s'agit de renforcer la capacité à agir des opérateurs, par une réforme du statut des offices. Les organismes doivent adapter rapidement leur mode de gouvernance. Ils doivent avoir la capacité de répondre au défi que constituent le renouvellement et la mise en œuvre des politiques locales décidées par les élus dans le cadre de la décentralisation. L'idée du conventionnement global avec les bailleurs devrait se concrétiser. Ces conventions globales devront traiter la politique patrimoniale, la politique des loyers, la politique d'occupation sociale. La politique patrimoniale devra prendre en compte les orientations nationales. Il faut réhabiliter ou démolir, mais aussi construire. Il ne faut pas non plus hésiter à vendre chaque fois que cela est possible, afin de redonner des marges de manœuvre financières aux organismes qui permettront de construire de nouveaux logements. Il s'agit aussi de détendre le marché par des dispositifs plus incitatifs. La semaine dernière, le Ministre de l'Equipement a présenté un nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif, qui vise à détendre le marché locatif, à encourager le plus grand nombre de Français à investir dans le logement locatif et ainsi à relancer la construction. Par ailleurs, dans le cadre de la décentralisation, l'Etat s'assurera du respect de la mixité sociale. L'objectif fixé par l'article 55 de la loi SRU devrait être maintenu et accompagné d'une réflexion sur des moyens plus efficaces pour atteindre cet objectif.

III. Le projet de loi d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine

Enfin, le projet de loi d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine est en cours de préparation. La rénovation urbaine est une priorité pour le Gouvernement. L'objectif est de mettre en œuvre un programme de renouvellement urbain pour modifier radicalement les conditions d'habitat et d'environnement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Afin de lever les freins à la réalisation des projets, il faut privilégier une logique de projet, simplifier les procédures et les financements et permettre ainsi aux acteurs locaux de bénéficier des moyens qu'ils attendent et d'exercer pleinement leurs responsabilités. Le Gouvernement a également souhaité encourager la logique du projet global sous forme d'un guichet unique mobilisant l'ensemble des financements concernés. Un établissement public, l'agence pour la rénovation urbaine, est à l'étude.

Pour conclure, nous sommes dans une période de forte mutation. Le travail législatif est ambitieux. Les attentes que vous avez formulées trouveront sans nul doute des issues et des soutiens dans ces nouveaux dispositifs. Depuis plusieurs années, le Préfet de Région a fait du logement l'une des priorités du projet territorial de l'Etat en région. C'est pourquoi je serai attentif aux propositions qui résulteront des travaux de cette journée. Vous pouvez compter sur le soutien des services de l'Etat pour contribuer à améliorer le logement et tout particulièrement le logement des jeunes familles.

Michel LECARPENTIER

Monsieur le Secrétaire général, au cours de cette journée s'est exprimée une inquiétude forte quant à l'engagement de l'Etat en matière de logement. Je souhaite que cette inquiétude incite tous les acteurs à une meilleure coopération au service des jeunes et des jeunes familles. Merci à tous les intervenants et à tous les participants.

INDEX

Nous vous signalons que nous n'avons pu vérifier l'orthographe des noms suivants :

AZEL	28
------------	----