

## Les dispositifs facilitant la mobilité

Pour des raisons professionnelles, les jeunes sont désormais soumis à une forte injonction de mobilité, qui les contraint à changer fréquemment de logement et ce dans de brefs délais. Heureusement, des aides existent pour les accompagner dans cette mobilité.

### Aide Mobili-Jeune Mobili-Jeunes

Le Mobili-Jeunes [Action Logement, 2006] s'adresse à des jeunes de moins de 30 ans reprenant un emploi dans les secteurs du BTP, de la métallurgie, de l'hôtellerie, de la restauration, du tourisme ou des transports, ou sortant d'un accompagnement par une Mission Locale ou un CLLAJ, ou d'un cycle d'apprentissage. Les intérimaires, salariés en mission et travailleurs saisonniers ne sont pas concernés.

Il concerne tous les logements conventionnés (parc public, logements-foyers et logements conventionnés du parc privé) pour une occupation à titre temporaire. Versée sous forme de subvention, cette aide correspond à 3 échéances de quittance ou de redevance, déduction faite de l'aide personnelle au logement, dans la limite de 300€ par mois.

Malheureusement, ce dispositif reste peu utilisé, en raison des délais restreints (3 mois à compter selon le cas de l'embauche ou de la reprise d'emploi, de la sortie d'un dispositif d'accompagnement par une Mission Locale ou un CLLAJ ou de l'achèvement d'un cycle d'apprentissage), de la faible publicité et même du refus de certains collecteurs d'en faire bénéficier les jeunes accédant à des contrats d'apprentissage ou de professionnalisation.



### Chèque Habitat

Ce dispositif porté par les URHAJ Rhône-Alpes, Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon a été expérimenté lors de l'année scolaire 2010-2011. Il s'agit d'une aide financière à destination des apprentis en alternance qui ont besoin de deux résidences (une sur le lieu de formation et une sur le lieu de travail), pour lesquelles ils ne peuvent pas toucher l'APL. Elle permet de financer les nuitées en internat, Foyer de Jeunes Travailleurs, chambre d'hôtes, famille d'accueil, logements collectifs pour apprentis, auberges de jeunesse.

700 apprentis en situation de double résidence dans 14 CFA de Rhône-Alpes, Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon en ont bénéficié. L'évaluation réalisée a permis de mettre en avant des taux de rupture d'apprentissage bien inférieurs à la moyenne régionale pour les apprentis ayant bénéficié du Chèque Habitat.



### Mobili'Pro

Le Mobili'Pro a été créé par le FASTT en 2010 pour les intérimaires devant se déplacer loin de leur domicile en raison d'une mission, sans bénéficier d'indemnités de grand déplacement. D'un montant de 300 euros, elle couvre les frais de logement meublé et de chambre d'hôtel, et est versée dès la première heure de mission.

## Des aides au service des plus démunis : le Fonds de Solidarité Logement Accès

Créé en 1990, le FSL Accès porté par les conseils généraux, peut sous forme de don ou de secours, prendre en charge le dépôt de garantie pour des jeunes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources définis par les règlements départementaux.

En Rhône-Alpes, l'ensemble des départements a doté son FSL d'un volet « Accès ». Cependant, les conditions et modalités d'octroi diffèrent considérablement. En 2006, plus de 12 000 aides avaient été accordées dans la Région (source : FAPIL, 2008)

### Points de vigilance

- En cette période de réduction budgétaire, le FSL Accès doit continuer à être soutenu massivement par les départements.

- Le FSL Accès ne prend pas en charge tous les types de logements ; le logement temporaire, notamment les Foyers de Jeunes Travailleurs, est exclu de son champ.

- Contrairement à la plupart des bailleurs publics, de nombreux bailleurs privés se montrent récalcitrants face aux locataires qui solliciteraient cette aide.

**Certains Fonds d'Aides aux Jeunes (FAJ) peuvent prendre en charge, sous forme de don ou de secours, le versement du dépôt de garantie.**

**Les modalités d'octroi sont définies par le règlement de chaque FAJ au niveau départemental. Elles peuvent différer selon le délégataire (commune, EPCI) et/ou selon le gestionnaire (CCAS, Mission Locale).**

### Etre jeune et se loger

URHAJ / URCLLAJ Rhône-Alpes  
245, rue Duguesclin - 69003 Lyon  
Tél : 04 72 98 24 75 / Fax : 04 72 98 39 62

DIRECTEURS DE LA PUBLICATION

Pierre Anglaret et Hervé Mähl

COMITÉ DE RÉDACTION

ML. Lechenault-Soteras / Léa Retournard /  
Virginie Tardieu

CRÉDIT PHOTOS

URHAJ

CONCEPTION

Laurence Costa

RÉALISATION

Laurence Costa

IMPRIMEUR

URHAJ / URCLLAJ

N° 1 - mars 2012

# Etre jeune et se loger

Le journal de l'URHAJ et l'URCLLAJ Rhône-Alpes



## Ces dispositifs qui soutiennent l'accès au logement des jeunes



### Les aides au logement

**Tous les jeunes ont droit à l'APL. FAUX**

« Pour les jeunes, les difficultés rencontrées pour accéder à un logement constituent un frein, perturbent leur vie quotidienne et bloquent la plupart de leurs projets : formation, emploi, projet professionnel, choix de vie affective et éventuellement projet de fonder une famille »

*Fondation Abbé Pierre, L'état du mal logement en France, 17ème rapport annuel - 2012.*

L'URHAJ et l'URCLLAJ ainsi que leurs adhérents alertent les pouvoirs publics depuis des années sur les difficultés de la jeunesse à accéder au logement.

La période de crise économique que nous vivons risque d'aggraver encore les obstacles rencontrés par les jeunes : précarité de leur emploi, faiblesse de leurs revenus, montant des loyers et des charges locatives trop élevés, insuffisance de l'offre de logements adaptés à leur besoin...

Face à cette situation, les dispositifs et les aides soutenant l'accès au logement des jeunes apparaissent essentielles et indispensables. De nombreuses idées reçues circulent sur ces aides qui ne sont ni toutes spécifiques à la jeunesse, ni ouvertes à tous les jeunes.

Ce nouveau numéro d'Etre jeune et se loger souhaite donc questionner les idées courantes sur ces aides, montrer leurs atouts mais aussi en pointer les limites.

Les aides au logement versées par la CAF ne sont pas accessibles à l'ensemble des ménages : il faut, pour être allocataire, répondre à certaines conditions administratives et ne pas dépasser certains plafonds de ressources. Les ressources actuelles du ménage sont prises en compte, mais également les revenus de l'année n-2. Certains ménages peuvent alors s'en voir exclus alors même que leurs ressources sont faibles. Les jeunes sont cependant nombreux à répondre aux critères posés par la CAF. En 2006, selon l'Enquête Nationale Logement de l'INSEE, 63% des locataires de moins de 25 ans et 32% des 25-29 ans bénéficiaient d'une aide personnelle au logement. Malgré le rôle solvabilisateur qui leur est assigné, ces aides bénéficient à un nombre toujours plus restreint de ménages. Les personnes au SMIC, notamment les jeunes, ne peuvent y prétendre.

**Tous les logements sont couverts par l'APL. FAUX**

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) concerne le parc locatif public et l'Allocation Logement (AL) le parc locatif privé.

Pour les logements-foyers, il existe une APL spécifique et majorée, l'APL-foyer.

Les aides au logement sont plafonnées. Par exemple, dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants hors Ile-de-France, le montant maximum est de 248€ pour une personne seule dans un logement dans le parc public et privé et, de 368€ pour un logement-foyer.

### Install'Toit

**Un exemple d'aide communale à Villeurbanne (Rhône)**

En fonctionnement depuis avril 2011, le dispositif Install'Toit a pour vocation d'aider les jeunes âgés de 18 à 25 ans qui s'installent pour la première fois en logement autonome, à condition qu'il s'agisse d'un logement nu situé sur le territoire de la commune, que le bail ait été signé depuis moins de trois mois auparavant et que le jeune dispose de ressources inférieures à 1760 euros par mois.

Cette aide, d'un montant de 300 à 600 euros, est distribuée sous la forme de chèques d'accompagnement personnalisés, destinés à financer les dépenses liées à l'installation (assurance, emménagement, accès aux fluides, ameublement...)

### Points de vigilance

- Pendant de nombreuses années, les barèmes des aides au logement n'ont pas été réévalués. De ce fait, selon le Rapport de la Fondation Abbé Pierre 2012, moins de 20% des ménages étaient couverts par une aide au logement en 2010, contre plus de 23% en 2000.

- Les aides au logement au 1er janvier 2012 ont augmenté de 1%, ce qui ne correspond en aucun cas aux hausses de loyer enregistrées. Toutefois, aucune réévaluation ne semble actuellement envisagée.

- La distribution de cette aide ne soumet pas les propriétaires à l'obligation de limiter l'augmentation du loyer lors de la relocation.

## Les dispositifs permettant de mobiliser un garant

### La Garantie Loca-Pass

**La garantie Loca-Pass couvre tous les impayés de loyer. FAUX**

Cet engagement de caution est pris pour une durée de 3 ans ou pour la durée initiale du bail si celle-ci est inférieure à 3 ans. Il prend en charge jusqu'à 9 mensualités de loyers impayés avec charges et nettes d'aides au logement. Le montant du loyer est plafonné à 2300 euros. Pour tous baux signés avant le 1er février 2012, le nombre de mensualités couvertes était de 18.

**La Garantie Loca-Pass fonctionne pour un accès dans le parc public et privé. FAUX**

Créée en 1998, cette aide ne concerne que les logements conventionnés (parc public, conventionné ANAH et logements-foyers).

**La Garantie Loca-Pass exclut formellement le recours à un garant personne physique. FAUX**

C'est vrai pour la majeure partie des locataires concernés par cette aide, à l'exclusion des étudiants non boursiers.



#### Points de vigilance

- Avec la contraction des fonds d'Action Logement (1%), la garantie loca-pass devient un droit ouvert contingenté.

- Il peut être craint la réservation de ce dispositif aux salariés des entreprises cotisantes.

- L'instauration de nouveaux critères d'instruction des garanties (ex : jeunes en formation ayant de faibles ressources).

161 000 garanties Loca-Pass ont été signées en 2010 contre 273 000 en 2009 et 305 000 en 2008.

Cette baisse s'explique notamment par la fin de l'éligibilité au Loca-Pass dans le parc locatif privé en 2009.

En 2009, 59% des garanties Loca-Pass ont été accordées à des jeunes de moins de 30 ans.

### La Garantie des Risques Locatifs (GRL)



**La GRL est un contrat d'assurance ouvert à tous. VRAI**

Créée en 2007 et portée par Action Logement et l'Etat, la GRL a pour principe de couvrir tous les locataires, pouvant justifier de ressources – aides au logement comprises – représentant au moins deux fois le montant du loyer (charges locatives comprises), quel que soit le statut professionnel (CDI, CDD, intérimaire, contrat d'apprentissage, étudiant, bénéficiaire de minima sociaux, profession libérale, retraité...).

Cette assurance protège le bailleur contre les impayés de loyers jusqu'à hauteur de 70 000€ et les détériorations locatives (7700€ pour les logements nus, 3500€ pour les logements meublés) pendant toute la durée du bail et prend en charge les frais de procédures et la gestion du recouvrement.

**La GRL est une assurance obligatoire. FAUX**

La souscription de la GRL reste au choix du propriétaire, qui peut lui préférer la Garantie des Loyers Impayés (GLI), proposée par les compagnies d'assurance.

**La GRL est un produit largement plébiscité. FAUX**

A l'heure actuelle, seuls 3 assureurs distribuent la GRL : le Groupe Das (filiale de MMA), la CGAIM, la Mutuelle d'Alsace Lorraine. Les propriétaires déjà assurés par ailleurs ne peuvent pas faire appel à leur assureur habituel, ce qui est un frein au développement du dispositif. En outre, elle n'est pas toujours bien identifiable sur le site des assureurs qui la proposent.

Cependant, la GRL reste largement concurrencée par la GLI, qui est parfois moins onéreuse. Rappelons que les assureurs proposant des GLI ont des exigences en ce qui concerne le profil des propriétaires : ils doivent être généralement en CDI hors période d'essai et avec des taux d'efforts inférieurs à 33%.

**La GRL exclut le recours à un garant personne physique VRAI**

**ATTENTION : Cette interdiction de cumul assurance/garant personne physique n'est pas applicable aux étudiants et aux apprentis. Les bailleurs assurés peuvent continuer à leur demander un cautionnement.**

La loi interdit au bailleur d'exiger une caution personne physique lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives. Ainsi, un propriétaire ayant souscrit une GRL ne peut demander en plus un garant personne physique au locataire. S'il le fait, la GRL en cas de mise en jeu n'interviendra pas. A noter : En cas de cumul d'une GLI et d'un garant personne physique, le cautionnement sollicité à tort est nul au profit de la GLI.

#### Points de vigilance

- Bien que très adaptée aux jeunes (emplois précaires, faiblesses des ressources...) elle reste peu sollicitée. Or le parc locatif privé accueille trois fois plus de jeunes ménages que le parc locatif social : 59% contre 19%.

- La suppression pure et simple de cette garantie est à craindre. Après l'arrêt de la Garantie Loca-Pass concernant l'accès à un logement dans le parc privé, l'arrêt de la GRL sans dispositif de substitution serait un retour en arrière considérable voire catastrophique pour le logement des jeunes.

## Les dispositifs permettant de verser un dépôt de garantie

### L'avance Loca-Pass

**L'avance Loca-Pass permet de payer le dépôt de garantie. VRAI**

Créée en 1998, cette aide d'Action Logement prend la forme d'une avance du dépôt de garantie sous forme de prêt sans intérêt d'un montant maximum de 500€. Ce prêt se rembourse sur 25 mois maximum avec un différé de paiement de 3 mois. Ce dispositif permet aux jeunes d'avoir une trésorerie leur permettant de subvenir aux autres dépenses minimales liées à l'accès au logement (achat de meubles, ouverture des compteurs...).

**L'avance Loca-Pass est ouverte à tous les jeunes. FAUX**

Les étudiants non boursiers qui ne travaillent pas ne peuvent pas en bénéficier.

**Tous les types de logement ouvrent droit à l'avance Loca-Pass. VRAI**

320 000 ménages ont bénéficié de cette aide en 2010. 51% d'entre eux étaient des jeunes de moins de 30 ans.



#### Points de vigilance

- Le nombre de ménages bénéficiaires de cette aide est en baisse constante depuis 3 ans : de 417 000 en 2008, ils passent à 387 000 en 2009, et même 320 000 en 2010. Bien qu'elle reste dans les textes un droit ouvert, elle est, depuis 2010, limitée par une enveloppe financière propre à chaque CIL. Certains collecteurs, notamment rhônalpins, semblent déjà avoir mis en place des critères limitant sa distribution. **Un droit ouvert contingenté et « critérisé » est-il toujours un droit ouvert ?**

- Elle est refusée par certains bailleurs, notamment des gestionnaires de résidences sociales au motif que le délai pour obtenir l'aide serait trop long.

- La mise en place à terme d'un prêt à taux réduit est aussi à craindre.

## Des collectivités qui s'impliquent pour le développement de la GRL

### Ville de Saint Priest (69)

Depuis 2009, la ville de Saint Priest a signé un accord partenarial avec l'APAGL et Entreprises Habitat en faveur du logement des jeunes et des personnes en recherche d'emploi ou en situation précaire. La ville s'engage à prendre en charge pendant 3 ans la prime du contrat d'assurance de la GRL. Les locataires doivent avoir des revenus fiscaux ne dépassant pas les plafonds PLS.

### Chambéry Métropole (73)

Chambéry Métropole propose également la prise en charge du coût de la GRL pour les propriétaires louant des logements conventionnés ANAH avec ou sans travaux.

### Grand Dijon (21)

En février 2012, le Grand Dijon s'engage également dans ce sens en garantissant la GRL aux propriétaires bailleurs louant un logement ancien rénové aux ménages de moins de 30 ans sous condition de ressources (Plafond ANAH loyer intermédiaire pour les moins de 30 ans, Plafond ANAH social ou très social pour les ménages modestes).

82 750 GRL ont été signées en 2010. 52% des ménages entrants dans le dispositif étaient des jeunes de moins de 30 ans.

## Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie équivaut à :

- 1 mois de loyer hors charges pour un accès sur le parc privé, sur le parc public.

- 1 mois de redevance charges comprises pour l'accès à une résidence sociale, un Foyer de Jeune Travailleur.

- Son montant est non réglementé pour un accès dans un logement meublé du parc privé.