



**LOGIS DES
JEUNES DE
PROVENCE**

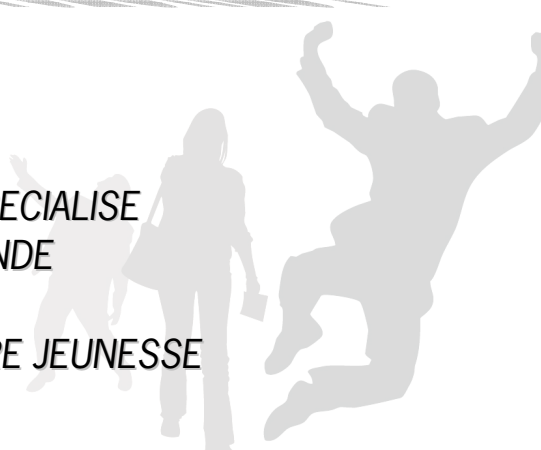
Une Association au coeur de la Cité

JUIN 2010

ACTIVITE 2009

BOUTIQUE LOGEMENT JEUNES !

UN SERVICE D'ACCOMPAGNEMENT SPECIALISE
UN OBSERVATOIRE DE LA DEMANDE
UN PARTENARIAT LOCAL
POUR DES SOLUTIONS ADAPTEES A NOTRE JEUNESSE



Une Association au Coeur de la cité

ACCUEIL DE LA DEMANDE LOGEMENT en 2009

- I. Nouveaux contacts et Evaluation du projet logement**
- II. Suivi des demandes**

ATELIERS RECHERCHES LOGEMENT

OBSERVATOIRE 2009 DE LA DEMANDE LOGEMENT DES JEUNES

- I. Age, sexe et statut matrimonial**
- II. Origine et prescripteurs**
- III. Situations socioprofessionnelles et revenus**
- IV. Logement occupé au moment de la demande**
- V. Motifs de recherche**
- VI. Type de logement recherché et localisation géographique prioritaire**

OBSERVATOIRE 2009 DES SOLUTIONS TROUVEES

- I. Les solutions Logements trouvées**
- II. Situations socioprofessionnelles des jeunes ayant trouvé un logement**
- III. Les dispositifs de solvabilisation des jeunes pour l'accès au logement mis en œuvre**

EVOLUTIONS DU CONTEXTE LEGISLATIF

PARTENARIAT LOCAL

PERSPECTIVES ET ORIENTATIONS 2010/2011

Le Logis des Jeunes de Provence, fondé en 1868, est un Foyer de Jeunes Travailleurs dont la principale mission est d'accompagner les jeunes de 16 à 30 ans à l'entrée de leur vie active.

A ce titre l'association :

- **anime un espace de transition ouvert sur la vie**
- **crée les conditions pour que les jeunes accèdent à l'autonomie**
- **vivifie les potentialités physiques, intellectuelles et affectives**
- **favorise la citoyenneté**

C'est essentiellement en proposant aux jeunes résidents accueil et hébergement comme outil de l'accès à l'autonomie, et les diverses activités ouvertes à tous que l'association entend réaliser son projet pédagogique.

C'est parce que nous avons conscience que le chemin vers le logement autonome est long que l'association a mis à disposition de tous les jeunes du bassin cannois, y compris des résidents, une « BOUTIQUE LOGEMENT JEUNES ».

Grâce à ce service, passerelle entre l'espace de vie transitoire et le logement de droit commun, le Logis des jeunes de Provence concrétise depuis plus de 10 ans son projet associatif.

ACCUEIL DE LA DEMANDE LOGEMENT

I. Nouveaux contacts et Evaluation du projet logement

En 2009, ce sont plus de 530 nouveaux ménages qui sont entrés en contact avec le service soit en se présentant directement dans nos bureaux, soit en téléphonant ou en communiquant par mail.

Le service ouvert depuis plus de dix ans n'a jamais connu de baisse de fréquentation.

	Période 2000 à 2009 inclus
Total des demandes de Logement exprimées	2606
Total des jeunes demandeurs	3366

➤ **En 2009, 209 nouveaux ménages ont été accompagnés dans leurs démarches de recherches et d'accès au logement (266 personnes dont 169 célibataires, 40 couples, et 15 jeunes en cours de séparation)**

II. Suivi des demandes

Le besoin en accompagnement social peut varier d'une situation à l'autre.

Un des indicateurs de ce besoin reste le nombre d'entretiens comptabilisés au-delà du premier entretien d'évaluation.

Pour 2009, 35% des ménages accueillis ont bénéficié de plusieurs entretiens de suivi de leur demande.

Nombre d'entretiens réalisés	Nombre de ménages
1	135
2	51
3	16
4	5
5 et plus	2
Total	209

A noter que les ménages bénéficiant d'un suivi au-delà du premier entretien sont essentiellement ceux qui ont trouvé une solution de logement.

L'accompagnement se poursuit alors avec la mise en place des dispositifs de solvabilisation permettant de financer le relogement.

Au total ce sont **315 entretiens** qui ont été menés au sein du service, par l'animatrice logement ou l'animateur des logements extérieurs.

Chaque entretien aborde une étape différente dans la construction du projet logement puis dans sa réalisation effective, s'adaptant à la demande dominante du jeune.

Voici les proportions pour chaque type d'entretien mené en 2009 :

Orientation donnée à l'entretien	Nombre d'entretiens	%
Construction du projet logement	65	21%
Accompagnement/suivi général de la situation	65	21%
Solvabilisation (constitution et suivi des demandes d'aides)	49	15,5%
Aide à la recherche dans le parc privé	48	15%
Projet Logement reporté	25	8%
Vers un logement extérieur de l'association LJP	20	6,5%
Médiation bailleur	18	5,5%
Vers le Foyer de Jeunes Travailleurs du LJP	13	4%
Vers un hébergement d'urgence ou spécialisé	7	2%
Constitution de demandes parc public HLM	5	1,5%
TOTAL	315	100%

Les étapes de la construction du projet et l'accompagnement mis en place jusqu'à l'accès au logement, voire après l'accès au logement sont les orientations les plus fréquentes données aux entretiens.

La Boutique Logement peut intervenir d'un bout à l'autre d'une situation, suffisamment en amont pour permettre de rendre viable les situations présentées au bailleur, puis en aval, afin de favoriser l'institution de bonnes relations entre jeunes et bailleur.

A noter que 8% des demandes de logement exprimées lors des entretiens d'évaluation se sont conclues sur une décision du report du projet logement, démonstration faite à certains jeunes que le logement autonome ne pouvait leur être accessible à ce moment là de leur parcours.

ATELIERS RECHERCHE LOGEMENT

Courant 2010 ce sont 35 jeunes qui ont bénéficié de ces ateliers.

Les ateliers recherche logement représentent un moyen concret de faire s'approprier par le jeune son projet de logement autonome.

Avec pour objectifs maîtriser son projet, organiser ses recherches, et prévenir les risques liés au statut de locataire, les ateliers sont devenus un outil de travail incontournable.

Ils permettent à la fois d'évaluer les savoirs transmis lors des rencontres individuelles et une mise en situation « réelle », essentielle pour l'avancée de la situation.

Au terme d'au moins un atelier, ils peuvent alors accéder à un poste informatique en accès libre de l'Espace Régional Internet Citoyen de l'Association (au sein du FJT), du lundi au samedi de 14H à 20H, en présence d'un animateur qui peut éventuellement répondre à leurs demandes et faire le lien avec le travailleur social de la Boutique Logement Jeunes.

Devant la fluctuation des fréquentations aux ateliers hebdomadaires, nous avons mis en place une souplesse dans le système d'accès aux ordinateurs ne se limitant plus aux seuls lundis.

Dès qu'un groupe de deux personnes au moins est constitué, nous initions un premier atelier au sein de la Boutique Logement et assurons la poursuite de cette dynamique en amenant physiquement les jeunes intéressés au sein de l'ERIC du Foyer.

Cet outil de travail, apprécié des jeunes, leur permet d'élargir leurs moyens mis au service de la recherche logement, et d'accroître leur confiance quant au succès des démarches entreprises.

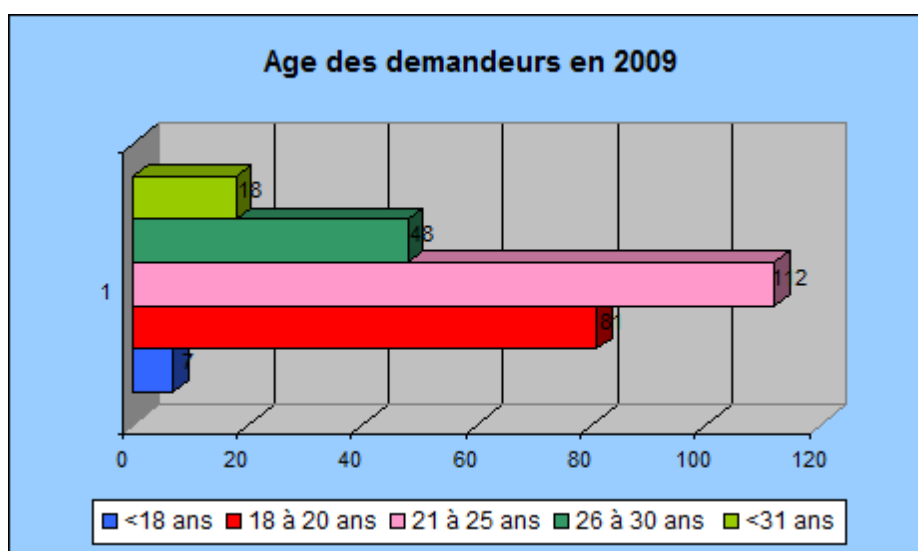
Les ateliers seront poursuivis en 2010 et 2011.

OBSERVATOIRE 2009 DE LA DEMANDE LOGEMENT DES JEUNES

I. Age, sexe et statut matrimonial

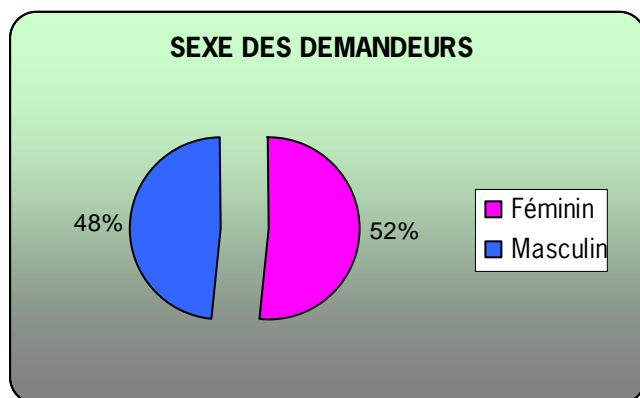
AGE DES DEMANDEURS

Tranches d'âge	Nombre de jeunes	Pourcentage
<18 ans	7	2,5%
18 à 20 ans	81	30,5%
21 à 25 ans	112	42%
26 à 30 ans	48	18%
<31 ans	18	7%
TOTAL	266	100%



- ❖ 72,5% des jeunes accueillis sont âgés de 18 à 25 ans. Cette proportion est stable depuis 2008.
- ❖ 18% ont entre 26 et 30 ans
- ❖ Les personnes de plus de 30 ans représentent 7% des accueils tout comme en 2008 et sont accueillis parce qu'elles sont le conjoint d'un demandeur de moins de trente ans ; ou encore exceptionnellement reçues et accompagnées sur orientation d'un prescripteur « social » (CCAS, CAMS ou CAF) ou d'un bailleur.

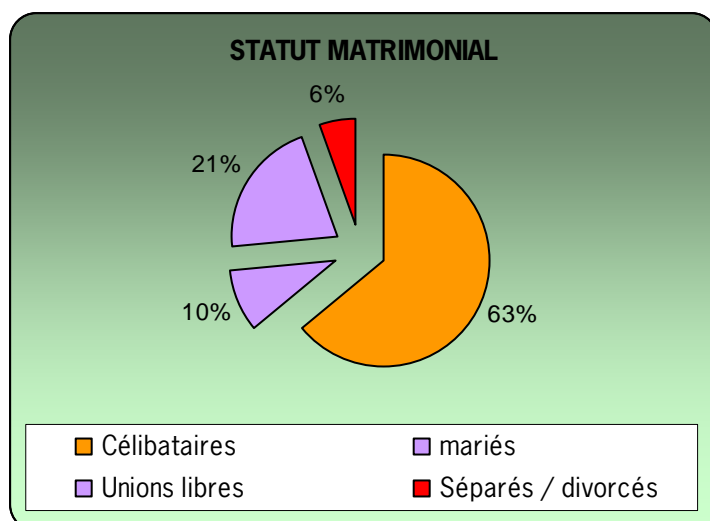
SEXE DES DEMANDEURS



Sexe du demandeur	Nombre de jeunes	Pourcentage
Féminin	137	52%
Masculin	129	48%
TOTAL	266	100%

Les proportions femmes/hommes accueillis en 2009 demeurent stables.

STATUT MATRIMONIAL



Statut matrimonial	Nombre de jeunes	Pourcentage
Célibataires	169	63%
mariés	26	10%
Unions libres	55	21%
Séparés / divorcés	15	6%
Veuf	1	0%
Total	266	100%

2/3 de personnes célibataires contre 1/3 de couple : proportion stable.

II. Origine et prescripteurs

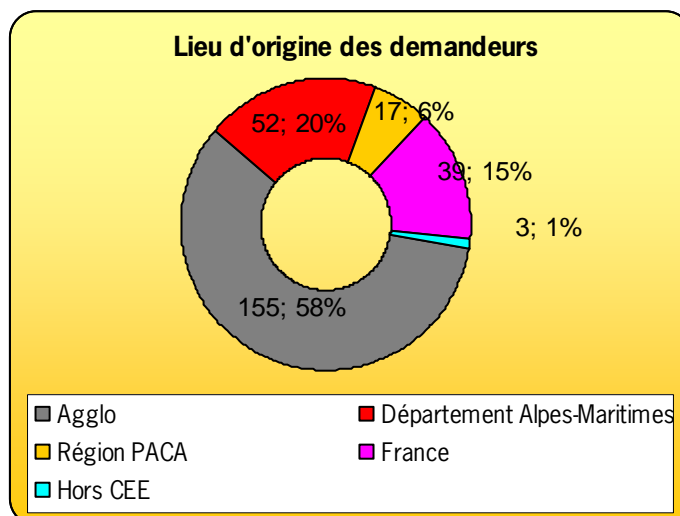
ORIGINE

Les jeunes reçus en 2009 sont originaires à 58% de l'agglomération cannoise.

Pour la deuxième année consécutive le nombre de jeunes originaires du département des Alpes Maritimes est en hausse, 20% en 2009 contre 16% en 2008.

La mobilité professionnelle et donc résidentielle des jeunes s'est ralentie en 2009 tout comme en 2008 avec 22% des jeunes issus du reste de la France, ou d'un pays étranger.

La baisse du phénomène de mobilité des jeunes s'établit à 8 points depuis 2007.

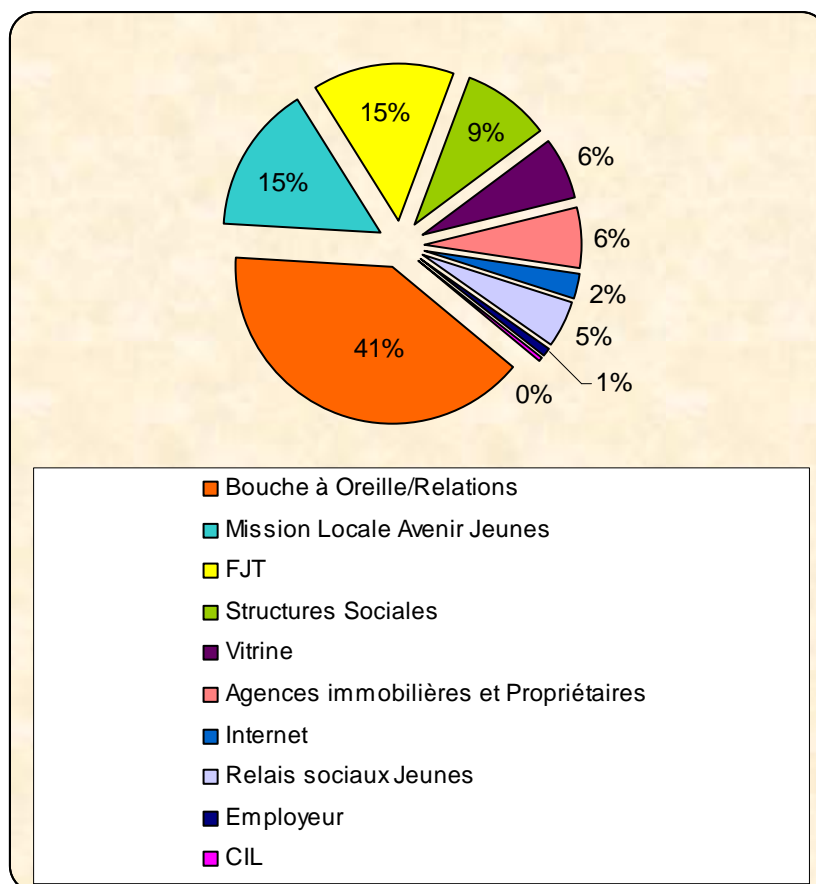


PRESCRIPTEURS

Prescripteurs	Nombre de Jeunes	%
Bouche à Oreille/Relations	83	41%
Mission Locale Avenir Jeunes	32	15%
FJT	31	15%
Structures Sociales	19	9%
Vitrine	13	6%
Agences immobilières et Propriétaires	13	6%
Internet	5	2%
Relais sociaux Jeunes	10	5%
Employeur	2	1%
CIL	1	0%
Total	209	100%

Les Jeunes sollicitent les services de la Boutique Logement Jeunes majoritairement sur orientation « BAO » (Bouche à Oreille) à 41% (hausse de 9 points) sur orientation du FJT (15%), de la Mission Locale Avenir Jeunes (15%, hausse d'1 point) et des structures sociales (CCAS, CAMS, CAF : 9%)

6% d'entre eux nous arrivent sur recommandation d'un propriétaire ou d'un agent immobilier, cette proportion se maintient à l'identique qu'en 2008 (soit 13 orientations).



III. Situations socioprofessionnelles et revenus

CSP DES DEMANDEURS

✚ 28% des jeunes accueillis en 2009 bénéficient d'un Contrat de Travail à Durée Indéterminée, dont 12% à temps partiel (dont 1 fonctionnaire titulaire)
 Cette proportion baisse de 7 points par rapport à 2008, et de 14 points par rapport à 2007.

En revanche les temps partiels augmentent de 4 points.

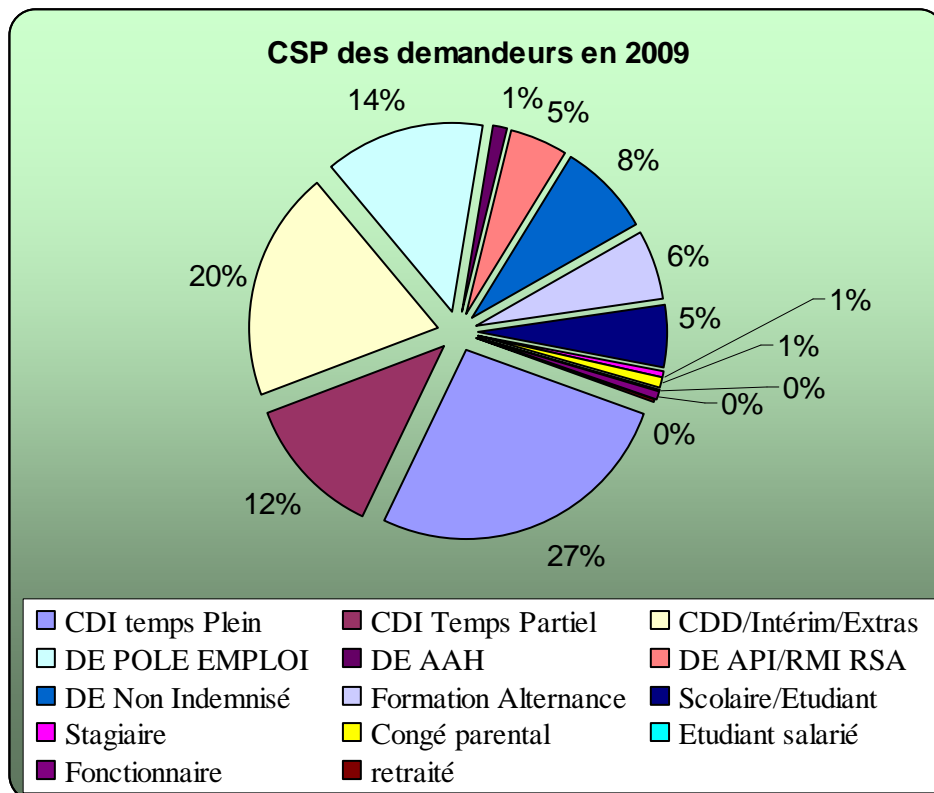
✚ 20 % présentent uniquement un CDD, des missions d'extras ou d'Intérim au moment de leur recherche de logement (dont 2 contrats aidés)

Le pourcentage des CDD baisse de 4 points, et marque la tendance générale de crise avec une baisse globale des situations d'emploi contre une hausse remarquable des situations de chômage dans notre bassin d'emploi.

✚ 28% sont demandeurs d'emploi : augmentation de 6 points par rapport à 2008. La hausse amorcée en 2008 s'est poursuivie en 2009.

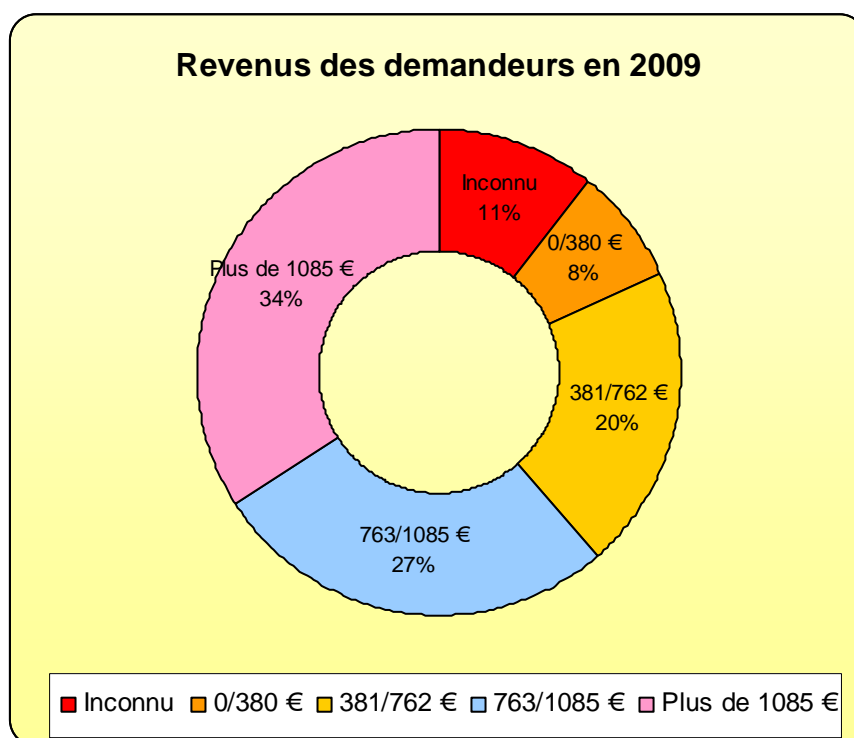
A noter le maintien du nombre de situations dont les ressources se composent uniquement de minima sociaux type AAH, API, RMI (puis RSA à compter du 1^{er}/06) ; et des jeunes demandeurs d'emploi non indemnisés à hauteur de 8%.

✚ 11% sont engagés dans un processus d'études et/ou de formation professionnelle : baisse de 9 points par rapport à 2008.



REVENUS DES DEMANDEURS

Tranche Ressources	Nombre de Jeunes	%
Inconnu	28	11%
0/380 €	21	8%
381/762 €	54	20%
763/1085 €	72	27%
Plus de 1085 €	91	34%
Total	266	100%



- 11% des jeunes ne déclarent percevoir aucun revenu et n'avoir aucune autre source de revenu, ce pourcentage se maintient au même niveau depuis 2 ans (2007-2009).
- 28% vivent avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté revalorisé à 757 €/mois pour une personne seule en 2007 par l'INSEE (à 50% du revenu médian français)
- 27% ont un revenu compris entre 763 € et 1085 €, et bénéficient donc de moins d'un SMIC net mensuel pour vivre et assurer en même temps une nouvelle charge lié au logement
- 34% bénéficient de l'équivalent d'un SMIC net mensuel fixé par nos services à une moyenne de 1085 €, mais ne justifient pas forcément d'un Contrat de Travail stable (près du tiers sont en CDD, Intérimis ou Extras ou encore indemnisés par le Pôle Emploi).

Le montant global des ressources à disposition des jeunes rencontrés en 2009 poursuit la baisse amorcée en 2008.

La somme des deux premières tranches porte à 39% les jeunes vivant en-dessous du seuil de pauvreté et ce panel reflète fidèlement les statistiques publiées par l'INSEE.

En effet, d'après leurs dernières études la tranche d'âge 18/29 ans est actuellement la plus touchée par la pauvreté monétaire.

***IMPACTS SUR LE CALCUL DES AIDES AU LOGEMENT DE LA CAF :**

- **Les jeunes de moins de 25 ans, démarrant une activité professionnelle et accédant au logement locatif bénéficient d'un calcul particulier déterminant le montant de leur aide :**

Si les revenus de l'année de référence N-2 sont égaux à 0, ou inférieurs à 9800 € (comme souvent dans les cas rencontrés), le revenu perçu par le jeune au moment de son entrée dans le logement va servir à l'étude de ses droits :

En 2009, le non dépassement du seuil de 1199 € revenu net imposable le mois d'entrée dans les lieux permettait d'obtenir une aide maximale de 259,45 € (jusqu'au 31/12/2009)

Pour ceux qui dépassent, l'aide de la CAF est nulle.

IV. Logement occupé au moment de la demande et Motifs de recherche

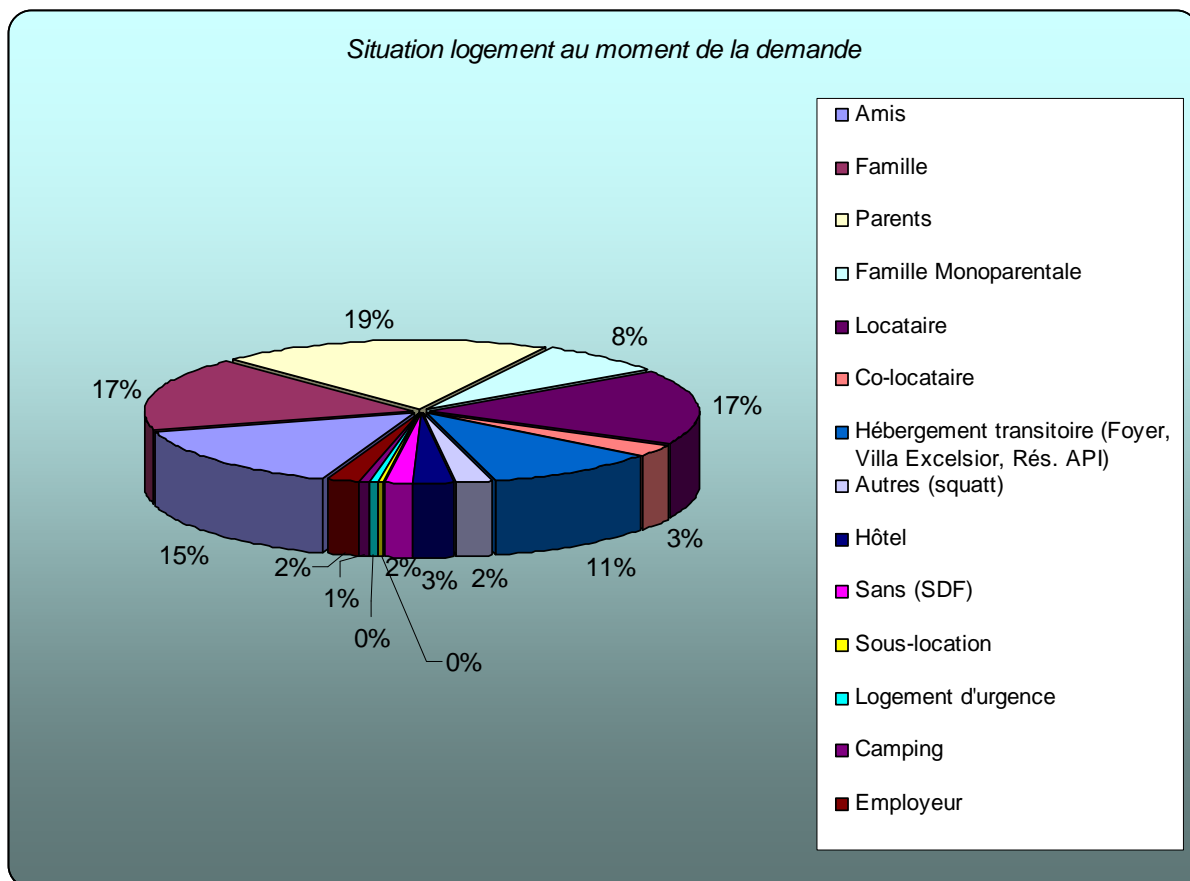
SITUATION LOGEMENT AU MOMENT DE LA DEMANDE

Logement actuel	Nombre de Jeunes	%
Amis	41	15%
Famille	45	17%
Parents	53	19%
Famille Monoparentale	20	8%
Locataire	46	17%
Colocataire	7	3%
Hébergement transitoire (Foyer, Résidence sociale)	28	11%
Autres (squat)	6	2%
Hôtel	7	3%
Sans (SDF)	4	2%
Sous-location	1	0%
Logement d'urgence	1	0%
Camping	2	1%
Employeur	5	2%
Total	266	100%

- 32% des jeunes sont hébergés par de la famille ou des amis. La situation est transitoire et ne peut constituer une solution à long terme. Cette proportion s'est toujours maintenue à ce niveau pour les jeunes rencontrés depuis la création de l'observatoire de la Boutique Logement jeunes.
- 28% ont déjà entamé un parcours résidentiel et sont locataires ou résidents en FJT et/ou résidence sociale.
- 10% vivent une situation précaire, voire très précaire : Jeunes SDF en errance, repérés sur le secteur depuis plusieurs mois, membres de la communauté roumaine sans autorisation de travail en squat, au camping, dépannée par l'employeur, ou encore sous-louant une chambre (non déclarée) à un locataire en place.

A noter que les jeunes en situation « d'urgence » se sont bien présentés à l'entretien personnalisé, ce qui a permis leur comptabilisation dans l'observatoire de 2009.

D'autres jeunes, au parcours errant, se sont présentés à la Boutique Logement et ont fait l'objet d'un premier accueil, parfois prolongé, et la demande exprimée n'a pu être intégrée à l'observatoire.



LES MOTIFS DE RECHERCHE

Motifs de Recherche	Nombre de Jeunes	%
Hébergement Famille/Amis	37	18%
Contraintes Familiales	19	9%
Divorce ou Séparation	16	8%
Jeune quittant la famille	21	10%
Vie de couple	22	11%
Naissance prévue	3	1%
Congé propriétaire ou préavis donné par le locataire	8	4%
Logement trop petit	10	5%
Logement transitoire	31	15%
Logement insalubre	1	0%
Raison professionnelles/Etudes	20	10%
Autres (acquisition, maintien, rés pour saisonnier)	19	9%
Total	207	100%

Les Motifs de Recherche exprimés par les demandeurs sont regroupés selon trois groupes :

- **Motifs Familiaux (en vert)** qui représentent la majorité des critères de recherche évoqués puisqu'ils atteignent 57%, soit 6 points de plus qu'en 2008.

A noter que le motif « jeune quittant la famille » est encore celui qui permet de donner du temps au projet logement afin de mûrir, le jeune n'ayant pas encore dé cohabité de ses parents (10%)

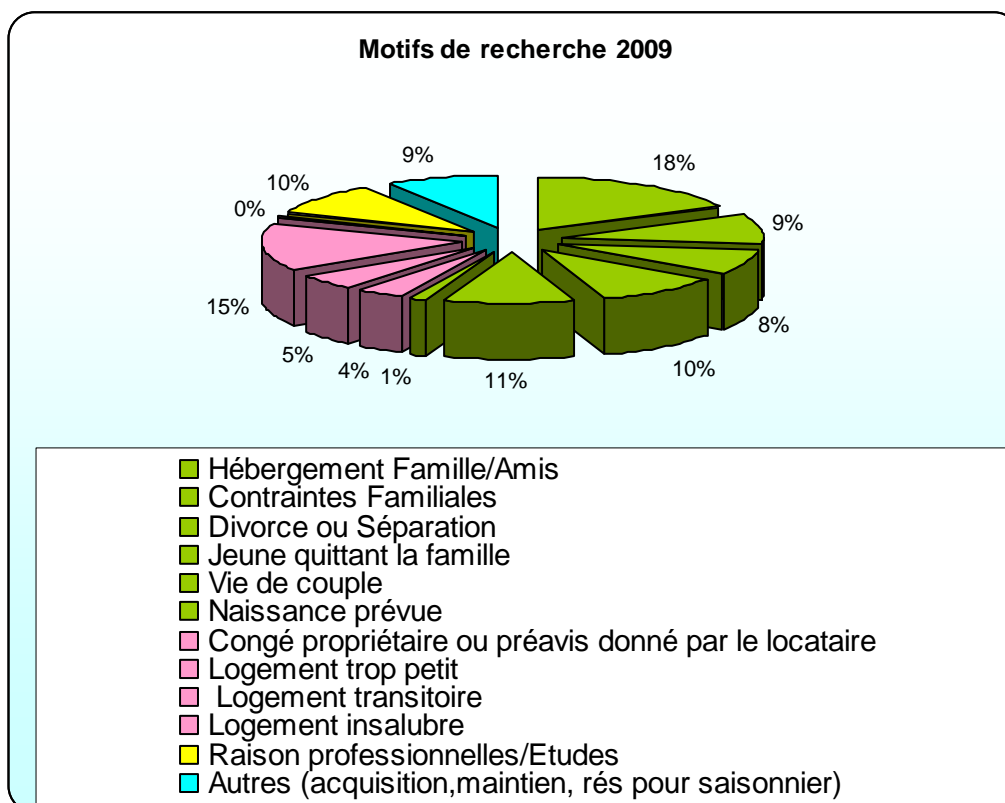
- **Motifs liés à la condition logement vécue (rose) : 24%**

Ce motif revient au niveau de 2007 après une hausse l'année passée.

- **Motifs liés à une obligation professionnelle, une formation ou des études (jaune) :10%**

En baisse de 6 points par rapport à 2008, la mobilité résidentielle des étudiants et des jeunes changeant de bassin d'emploi s'est nettement ralentie (effets de la crise ?) en 2009.

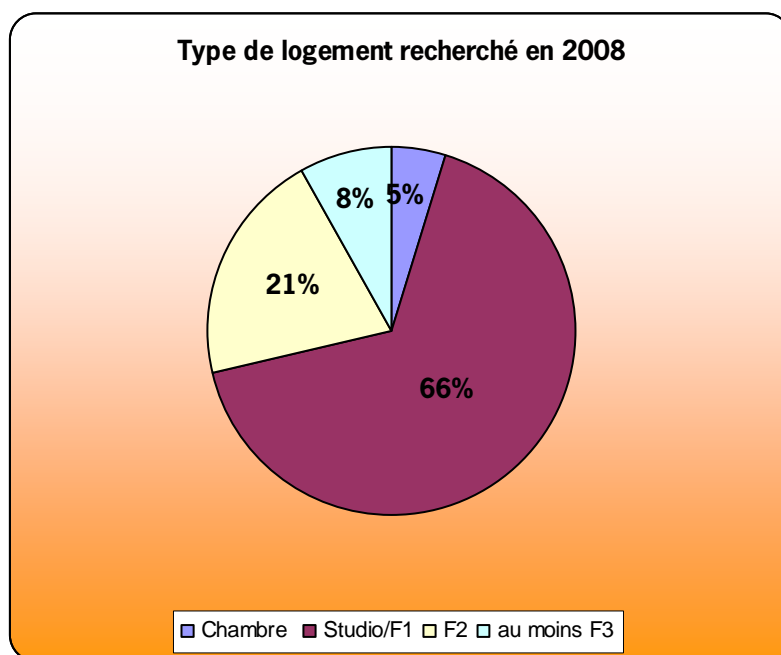
- **Autres motifs (bleu turquoise) : 9%, en hausse de 4 points** notamment par la progression des projets d'acquisition de logement par de jeunes couples, et des situations d'impayés de loyers que nous tentons de résoudre via une orientation Fonds de Solidarité pour le Logement dans le cadre d'un maintien dans les lieux.



V. Type de logement recherché et localisation géographique prioritaire

TYPE DE LOGEMENT RECHERCHE

Type de logement recherché	Nombre de ménages	%
Chambre	10	5%
Studio/F1	139	66%
F2	43	21%
au moins F3	17	8%
Total	209	100%



➤ Les studios/F1 restent le type de logement le plus recherché par les jeunes reçus en 2009 : 66%

➤ Les logements de type F2 et au moins F3 sont essentiellement demandés par les couples, avec ou sans enfants. En 2009, ils sont 29% à avoir ce type de demande.

➤ 52 demandes de logements meublés sont comptabilisées sur les 209 recherches, ce qui représente 24% des ménages, exprimant par là en priorité la difficulté à s'équiper à bas prix ou à bénéficier de certaines aides. Ce phénomène étant déjà repéré les années précédentes et n'excluant pas les réels besoins en logement de type meublé, offrant souplesse dans le contrat de location (prévis de départ d'un mois pour le locataire).

LOCALISATION DU LOGEMENT RECHERCHE

Voici la répartition pour 2009 :

- | | | |
|------------------------|-------------------|--------------|
| - Cannes : 139 | - Antibes : 3 | - Nice : 4 |
| - Cannes La Bocca : 18 | - Vallauris : 1 | - Grasse : 1 |
| - Le Cannet : 17 | - La Roquette : 1 | - Aix : 1 |
| - Mandelieu : 8 | - Mougins : 3 | - Paris : 1 |
| - Sophia antipolis : 1 | - Cagnes/mer : 1 | |

Les secteurs souhaités retenus sont ceux qui sont exprimés en premier lieu.

Certaines demandes concernent un projet spécifique d'emploi ou d'étude (Aix, Paris, Cagnes/mer)

A noter 8 ménages qui ont répondu à cette question par le secteur du département, le besoin de se loger est devenue prioritaire et la question du choix ne se pose plus.

Ils sont prêts à prendre un logement là où, leur dossier sera accepté.

Les fourchettes de tarifs de loyers charges comprises exprimées sont réalistes pour la plupart des jeunes ménages, le loyer maximal pour chaque type de logement est évalué à 600 € pour un studio/T1, 800€ pour un T2, 1200 € pour un T3/T4.

OBSERVATOIRE 2009 DES SOLUTIONS TROUVEES

LES SOLUTIONS LOGEMENT TROUVEES

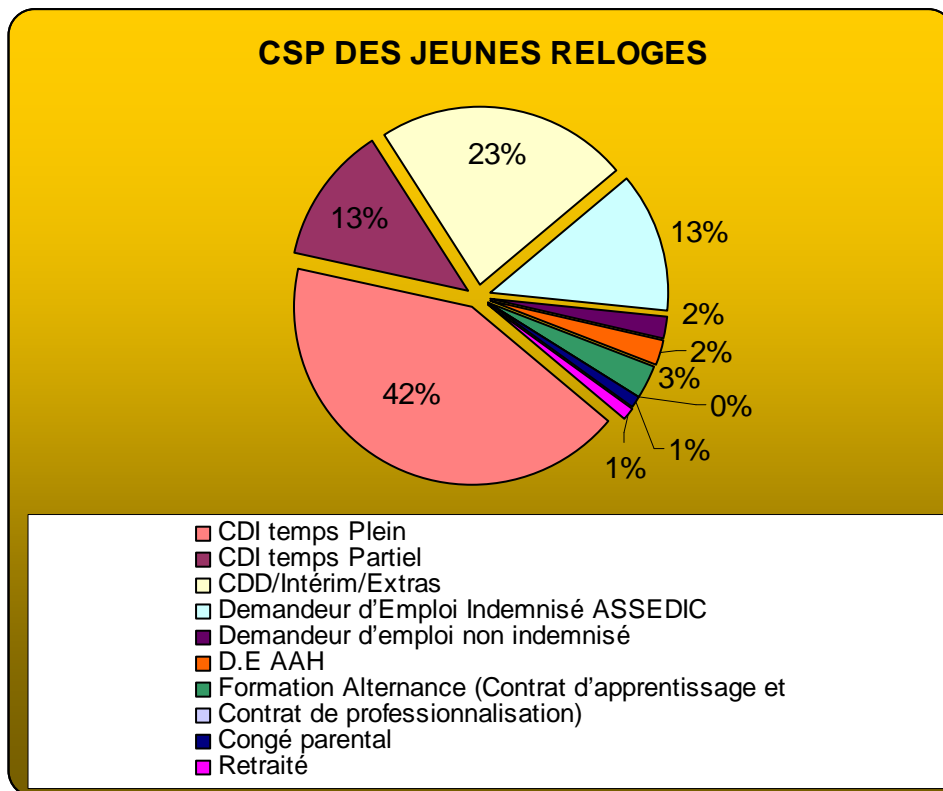
Type de solution logement	Nombre de ménages logés	Nombre de Jeunes concernés	Moyenne de loyer t.c.c
Chambre au FJT	2	2	401€
Chambre du parc libre	1	1	470 €
Studio/F1 gamme FJT/rés. sociale	10	14	430 €
Studio F1 du parc libre	35	44	475 €
F2 par libre	18	28	664 €
F2 gamme FJT	1	1	457 €
F3 parc libre	3	6	930 €
TOTAL	71	96	

Le niveau des solutions logements est revenu en 2009 au niveau des années précédentes, soit près de 34% de solutions sur 209 nouveaux ménages accueillis.

Ces 71 solutions ont permis de loger 96 jeunes.

CSP DES JEUNES RELOGES

CSP des jeunes ayant trouvé une solution	Nombre de Jeunes	%
CDI temps Plein	40	42%
CDI temps Partiel	12	13%
CDD/Intérim/Extras	22	23%
Demandeur d'Emploi Indemnisé ASSEDIC	12	13%
Demandeur d'emploi non indemnisé	2	2%
D.E AAH	2	2%
Formation Alternance (Contrat d'apprentissage et Contrat de professionnalisation)	3	3%
Congé parental	1	0%
Retraité	1	1%
Total	96	100%



7 des solutions logements trouvées en 2009 ont concerné des ménages connus depuis plus d'un an.

En réalité le taux de relogement pour les seuls ménages rencontrés en 2009 est de 30% si l'on exclu ces 7 autres ménages rencontrés et accompagnés avant le 01/01/2009.

LES DISPOSITIFS DE SOLVABILISATION DES JEUNES ACCEDANT AU LOGEMENT

LE LOCA PASS demeure l'aide la plus utilisée: ce sont 63 demandes qui ont été finalisées avec le concours de la Boutique Logement, soit 88% des ménages ayant trouvé une solution en ont bénéficié.

Notre partenaire prioritaire en matière d'aides issues du 1% Logement reste le LOGIAM, bien que nous soyons parfois amenés à collaborer avec d'autres collecteurs, notamment quand les jeunes ont « démarré » un dossier ou contracté une dette avec un autre organisme (exemple de travail avec le GIC).

23 031 € ont été décaissés par LOGIAM afin de financer 40 dépôts de garantie.

La garantie au paiement du loyer et des charges a été accordée pour 45 logements.

A signaler la disparition du LOCA PASS dans sa partie Garantie au paiement du loyer et des charges, remplacé le 23/12/2009 par la Garantie Universelle des Risques Locatifs (GRL).

Nous passons d'un système LOCA PASS alors gratuit pour les bailleurs à un système d'assurance payant.

L'aide **MOBILI PASS** a pu être actionné une fois

Le Fonds de Solidarité pour le Logement a permis à 4 **ménages** d'accéder au logement :

- 3 ménages ont pu cumuler aides LOCA PASS et aides du FSL (2590 € d'aides apportées par le FSL)
- 1 ménage n'a bénéficié que du FSL pour accéder à son logement (960€ d'aides et Garantie des loyers limitée à 12 mois apportée au bailleur)

Un refus a été notifié par le service du FSL pour cause d'inadaptation des ressources au montant du loyer trouvé (d'après nos calculs le taux d'effort du ménage pour assumer sa charge de loyer dépassait les 62%. Malgré nos conseils, la demande a tout de même été envoyée par le jeune)

Le PASS-GRL a été souscrit dans le cadre d'un seul accès au logement en 2009.

Après un début timide, accompagné d'une trop faible information des bailleurs (aussi bien des bailleurs particuliers que des agents immobiliers), ce dispositif n'a pu coexister avec la garantie LOCA-PASS qui rappelons-le était gratuite, ou avec le système habituel d'assurance Impayés de Loyers (GLI).

Malgré les efforts conjugués d'information du site officiel www.pass-grl.fr, du travail d'information au cas par cas réalisé par la Boutique Logement, nous n'avons pas assisté à l'envolée tant attendue de ce « nouveau » dispositif.

De plus, ce nouveau dispositif s'est soldé par son remplacement définitif ce 26.12.2009 par une Garantie Universelle des Risques Locatifs nouvelle version.

Pour clore le chapitre des aides à la solvabilisation des accès au logement le dispositif Jeune Locataire 06 du Plan Avenir Jeunes du Conseil Général des AM a été systématiquement demandé dès lors que le jeune réunissait les conditions d'accès.

A noter que l'aide « Jeune locataire 06 » est passée de 300 € à 150 € de subvention par demandeur courant 2009.

EVOLUTION DU CADRE LEGISLATIF IMPACTANT L'ACCES AU LOGEMENT DES JEUNES

✚ Le LOCA-PASS, aide instituée par une convention Etat/UESL en 1998, vient de subir une modification en profondeur.

Jusque là, dispositif de financement et de garantie gratuite des loyers, la partie Garantie des Loyers dont la fin était annoncée depuis plusieurs années, a finalement été supprimée le 23.12.2009, avec la parution du décret n°2009-1621 du 23/12/2009 fixant le cahier des charges...au titre de la « Garantie Universelle des Risques Locatifs » (GRL)

Cette « GRL « nouvelle formule », a été intégrée au système classique d'assurance Impayés de loyers (GLI : Garantie de Loyers Impayés)

Cela devrait limiter la marge de manœuvre du bailleur désirant s'assurer puisque c'est son assureur qui va définir au regard de la situation professionnelle du futur locataire si le contrat d'assurance relève du champ de la GLI ou de la GRL.

Pour simplifier l'information, il faut retenir que tout ménage qui ne peut présenter un Contrat de Travail à durée Indéterminée ou qui présente un taux d'effort supérieur à 28% relève d'une assurance GRL.

Les autres, avec taux d'effort inférieur à 28% et CDI relèvent de la GLI.

Une simplification des démarches effectuées par les bailleurs dans leur recherche de garanties des loyers était visée.

Toutefois cette formule présente des avantages mais aussi quelques inconvénients.

L'avantage principal tient bien sûr dans le fait que cette assurance garantit de très importantes sommes de loyers et de charges (jusqu'à 70 000 €) et de dégradations (7700 € max pour les logements vides, 3400 € pour les meublés).*

Les inconvénients tiennent aux faits que le contrat est désormais payant pour le bailleur (contre un LOCA PASS gratuit), qu'il n'a plus le droit de cumuler une caution solidaire physique et un contrat d'assurance impayés de loyer depuis la LOI n°2009-323 dite « MOLLE » (Loi de Mobilisation pour le Logement et la lutte contre les exclusions).

C'est en informant simultanément les jeunes sur ces nouvelles dispositions que nous avons pu constater, dès les premières semaines de parution de la Loi MOLLE (Mars 2009) et de la nouvelle GRL ensuite (Décembre 2009), des dysfonctionnements :

Très concrètement, nous nous sommes vus proposer des logements pour lesquels ce sont les jeunes qui devaient s'acquitter de la prime d'assurance GRL et non le bailleur (chose qu'a accepté un jeune couple devant le besoin impérieux d'obtenir le logement).

Certains bailleurs essaient de cumuler caution solidaire physique et assurance impayés de loyers malgré l'interdiction énoncée dans la Loi MOLLE.

Dans ce dernier cas, il suffit de demander à la personne « caution solidaire » de bien vouloir signer le bail en colocation. Evidemment la caution solidaire n'occupe pas le logement mais se retrouve lié au locataire par une clause de solidarité et le bailleur peut ainsi souscrire son assurance impayé de loyer !

Des conséquences graves sont imputables à cette nouvelle pratique : baisse ou perte des droits CAF pour le jeune ménage, prise en compte des ressources de la « caution colocataire » dans le calcul de la taxe d'habitation, fraude à l'assurance...

- ✚ Une autre loi influence aujourd'hui l'accès au logement : il s'agit du Droit Au Logement Opposable.

La loi a rendu possible le recours « DALO » depuis le 1^{er} décembre 2008.

Ce recours ne s'applique qu'aux logements sociaux, ou aux places d'hébergement temporaires.

Des critères d'accès au DALO très précis doivent être respectés par les ménages demandeurs ; voici ces critères tels que définis dans le formulaire de recours :

- Le demandeur n'a pas ou plus de logement
- Il est hébergé chez un particulier
- Il y a menace d'expulsion (procédure en cours)
- Il est hébergé dans une structure ou dans un logement de transition
- Il est logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubre ou dangereux
- Il logé dans un logement non décent (au sens de la loi Solidarité et renouvellement Urbain de 2000)
- Le logement est sur-occupé (moins de 7m² par personne)
- Le délai de réponse de l'organisme de logement social (auprès duquel une demande est enregistrée et renouvelée annuellement) dépasse 30 mois

Courant 2009, nous avons accompagné deux jeunes ménages dans l'instruction d'un recours DALO :

Le premier recours n'a pu aboutir dans l'instruction car le jeune ménage a déménagé le 01/01/2010 dans un logement plus grand et ne répond plus de fait au critère DALO de sur occupation.

Le deuxième recours (couple avec deux enfants, un troisième à venir en Juin 2010, critère de sur occupation rempli) a été instruit et envoyé courant Mars 2010 avec notre soutien, il est en attente d'enregistrement par le secrétariat de la commission de médiation DALO des Alpes-Maritimes.

PARTENARIAT

Non seulement nous sommes parfaitement insérés dans les réseaux nationaux et régionaux mais nous sommes plus que jamais insérés dans les réseaux des acteurs sociaux du logement du bassin cannois :

- L'Association est bien sûr membre de l'UNHAJ (Union Nationale des Foyers de Jeunes Travailleurs), de l'URHAJ (Union Régionale) et de l'UDHAJ (Union Départementale).

A noter le partenariat de proximité avec l'UDHAJ dont les locaux sont situés au sein du FJT, laquelle participe aux instances de réflexion sur les agréments de nos structures, les disponibilités dans le cadre du nouveau Service Intégré d'accueil et d'orientation (S.I.A.O) et est membre de la Commission de médiation DALO.

- Membre de l'Union Régionale et Nationale des CLLAJ (Comités Locaux pour le Logement autonome des Jeunes).
- La Boutique est Membre de la Plateforme Logement de Cannes

Un des moments forts de l'action « Boutique Logement Jeunes » reste d'ailleurs, la présentation du rapport annuel d'activité permettant les échanges et l'émergence d'analyses partagés avec l'ensemble des partenaires autour d'une problématique spécifique à l'accès au logement.

La Boutique demeure très réactive dès lors que l'environnement juridique ou partenarial impulse de nouveaux modes d'organisation et de travail autour de la problématique de l'accès au logement dans notre département.

C'est à l'occasion du dernier groupe de connivence en Juin 2009 que nous avons présenté le premier assureur adhérent du dispositif Garantie des Risques Locatifs (GRL) de Cannes. Membre du groupe DAS, le cabinet NOVELLIANCE Assurance est devenu notre contact privilégié pour toute information concernant la mise en place de la GRL et de sa nouvelle version en Janvier 2010.

Le service montre qu'il s'attache à rendre effective toute nouvelle mesure qui concerne l'accès au logement des jeunes et n'hésite pas à rechercher et rencontrer les nouveaux partenaires, et à les présenter aux professionnels et institutionnels du secteur social.

C'est dans cette même logique que la Boutique a suivi de près la loi qui a rendu possible le recours « Droit Au Logement Opposable » depuis le 1^{er} décembre 2008.

PERSPECTIVES 2010/2011

L'Association est consciente qu'elle se doit d'être vigilante afin de rester pertinente en matière d'offres de logement, au plus près de l'expression de la demande, et dans un contexte économique changeant et un secteur de plus en plus concurrentiel dans le domaine du logement (développement de résidences étudiantes, gérées notamment par le secteur privé).

C'est pourquoi nous restons attachés à notre politique d'accueil, d'accompagnement, d'animation qui constitue notre plus-value.

Le service Boutique Logement Jeunes demeure une spécificité du Logis des Jeunes de Provence Pour remplir au mieux notre mission dans le domaine du logement, nous prévoyons de formaliser de nouveaux partenariats par la signature de conventions notamment avec les services de la CAF, et la Mission Locale Avenir Jeunes.

