



crédit photo ADIL26

LA LOI ELAN

LOGER LES JEUNES

ÉDITO

UN TIERS DES DRÔMOIS

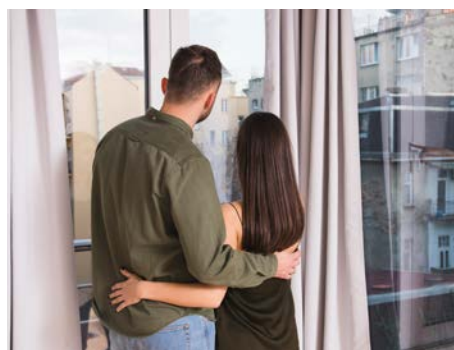
34% de la population de la Drôme (36% en Auvergne-Rhône-Alpes) a moins de 30 ans. Établir un état des lieux des conditions de logement des jeunes, c'est soulever la question de la transition vers l'âge adulte, de l'accès au logement, à l'autonomie matérielle alors même que le marché de l'immobilier est marqué par des hausses de prix et que se développe une précarité des jeunes adultes (bas salaires, contrats de travail à durée déterminée, chômage...).

A la variété des situations, doit répondre une diversité de réponses : un logement temporaire le temps de suivre une formation, un conseil sur les droits et devoirs pour accéder à un logement locatif privé, un appui à la recherche d'une solution durable dans le parc social... La loi Elan propose de nouvelles dispositions utiles à connaître et à faire connaître avec le conseil juridique de l'ADIL 26.

Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental délégué,
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

DOSSIER

Les besoins en logement des jeunes varient selon les situations familiales, formatives, sociales, professionnelles : se former, décohabiter, se mettre en couple, s'insérer sur le marché du travail, composent pour chaque jeune un ensemble d'attentes propres dans lequel le logement tient une place particulière. Des dispositions particulières ont été prévues dans la loi Elan.



Freepik

suite de l'article en page 2

SOMMAIRE

ÉDITO P.1
Hervé CHABOUD,
Président de l'ADIL 26
Conseiller départemental
délégué, en charge du suivi
de l'ADIL et du CAUE

ENTRETIEN P.2
Anne CHATANAY-BROSSET
Responsable Pôle Gestion
Locative et Sociale / Pôle
Logement des Jeunes - SOLIHA
Drôme

DOSSIER P.2
Loi élan
des nouvelles dispositions en
faveur du logement des jeunes

BRÈVES P.3

AGENDA P.4

ACTIONS ET
PUBLICATIONS P.4

QUESTION / RÉPONSE P.4

ANNE CHATANAY-BROSSET
Responsable Pôle
Gestion Locative
et Sociale / Pôle
Logement des Jeunes -
SOLIHA Drôme

Quels sont les besoins des jeunes ?

Le besoin de logement des jeunes pourrait se résumer en une formule : un logement « vite pris, vite lâché ». Au-delà de la fréquence des situations d'urgence et de la durée d'occupation courte, la question des montants de loyers et charges maîtrisés au regard de leur budget se pose.

Qu'est ce que l'EIL ?

Un des services de la Maison de l'Habitat, l'EIL de Soliha⁽¹⁾, Espace Information Logement propose un accompagnement social et administratif des ménages dans leur recherche de logement.

En particulier pour les jeunes en recherche de logement, les conseillers de l'EIL assurent l'évaluation des solutions possibles avec un logement temporaire ou une solution d'habitat autonome. L'EIL réalise en particulier la constitution de la demande de logement social et la mise en œuvre des dispositifs d'Action Logement (LocaPass, Visale,...) Les conseillers accompagnent aussi toutes les personnes qui rencontrent des difficultés quel que soit l'âge.

Quels résultats enregistrez vous ?

En 2018, sur les deux sites de Valence et de Romans, 2254 ménages ont été reçus (dont 46 % ont moins de 30 ans) et 1455 accompagnés. 56 % de ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté (1008 €). 54 % des personnes reçues sont sans logement « propre » ou en logement temporaire.

(1) Service mis en place avec le concours de Valence Romans Agglomération, du Conseil départemental de la Drôme, d'Action logement, de la Caisse d'allocations familiales, de la Fondation Abbé Pierre et de crédits européens.

LOI ÉLAN

DES NOUVELLES DISPOSITIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES JEUNES

La loi Elan a voulu s'attacher à traiter trois piliers de la stratégie logement du gouvernement, construire plus, mieux et moins cher, répondre aux besoins de chacun et améliorer le cadre de vie. Elle prévoit de plus des dispositions particulières pour le logement des jeunes.

Depuis de nombreuses années le constat est fait des difficultés particulières des jeunes pour accéder au logement. Il faut répondre à de multiples situations pour ces jeunes qu'ils soient en formations, scolaires ou universitaires, qu'ils accèdent au premier emploi, qu'ils se mettent en couple où se séparent,...



crédit photo Freepik

LES DÉFIS DU LOGEMENT DES JEUNES

Si les grandes villes attirent naturellement les jeunes en quête d'une formation, d'un premier emploi ou tout simplement souhaitant bénéficier des aménités urbaines, les territoires ruraux ne se sont pas dépourvus de ménages jeunes et de besoins de réponses : la question de l'adéquation et de la disponibilité d'une offre en logements pour l'accueil de jeunes dans les environs de Crest se pose tout autant que dans le centre-ville de Lyon.

La gamme des solutions proposées s'est étoffée ces dernières années mais présente des atouts et des limites. Le contexte des finances publiques, la mobilisation inégale des pouvoirs publics, des territoires et des opérateurs, freinent parfois le développement

voire le seul maintien de dispositions particulières en faveur des jeunes. D'après les diverses enquêtes, les jeunes ont besoin de logements abordables et de qualité, de logements vite pris et vite lâchés, d'une offre spécifique d'habitat, d'accompagnement et de pédagogie. Proposer une diversité de solutions logements aux jeunes est un enjeu pour tous les territoires. Le législateur a retenu le principe de dispositions particulières comme celle du bail mobilité pour adapter l'offre de logement à ces situations.

FAVORISER LA MOBILITE AVEC LA CREATION DE NOUVEAUX DISPOSITIFS

Par la création d'un nouveau bail, le bail mobilité, la loi ELAN (article 107), a souhaité favoriser le changement de logement en créant ce nouveau dispositif.

Le bail mobilité est un contrat de location meublée de courte durée ; de 1 à 10 mois maximum, non renouvelable et non reconductible. Une seule modification de la durée initiale est possible, à condition que la durée totale ne dépasse pas 10 mois.



crédit photo Freepik

La particularité de ce bail mobilité est qu'il est réservé à un public précis. En effet, ce contrat de courte durée exige une obligation pour le locataire de justifier la date de prise d'effet du bail, mais aussi d'être en situation soit de formation professionnelle, en étude

supérieure, en contrat d'apprentissage, en mutation professionnelle, ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Ce nouveau contrat de location obéit néanmoins à un formalisme à respecter. Il doit être écrit et répondre également à des dispositions d'ordre public notamment ; Des règles applicables à l'état des lieux, aux dossiers de diagnostics techniques, aux clauses abusives, aux obligations des parties ainsi qu'aux obligations de décence et mobiliers, etc.

Un délai de préavis est ouvert seulement au locataire et d'une durée réduite à un mois. Les charges locatives sont réglées sous forme de « forfait ».

Il existe deux interdictions essentielles dans ce contrat ; Une pour le bailleur de percevoir un dépôt de garantie ; s'y ajoute une interdiction d'insérer une clause de solidarité et d'indivisibilité entre les éventuels colocataires ou leurs cautions. (cette règle peut être compensée par une éligibilité à la garantie VISALE).

DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SOLIDAIRE



crédit photo Solidarité Habitat

Dans son article 117, la loi ELAN intègre la notion de logement intergénérationnel solidaire, afin de répondre aux besoins de chacun en favorisant la mixité sociale. Le principe consiste à autoriser des personnes de 60 ans et plus, locataires ou propriétaires, à louer ou sous louer à des personnes de moins de 30 ans une partie de leur logement, moyennant une contrepartie financière modeste.

Ce bail intergénérationnel solidaire prend la forme d'un contrat librement défini mais il est soumis à une charte de cohabitation (arrêté à paraître), avec la possibilité d'intégrer de nouveaux services.



crédit photo Freepik

ADAPTATION AUX BESOINS DES PUBLICS

La loi ELAN (article 128 et 141) a instauré la possibilité de colocation au sein du logement social, mais également la création de baux courts au sein du logement social (article 109). Qu'est ce que la colocation au sein du logement social ? Il peut s'agir d'une location meublée ou non, avec un contrat individuel pour chaque titulaire. Ce contrat doit respecter une obligation de décence à savoir ; une surface habitable d'un minimum de 9 m² avec un volume minimum de 20 m³. Chaque locataire devra respecter les conditions d'attribution d'un logement social et devra s'acquitter d'un loyer calculé proportionnellement (le montant des loyers perçus ne pourra pas dépasser le montant du loyer maximal applicable) et d'une provision ou d'un forfait de charges.

La création de baux courts au sein du logement social est ouverte par la loi ELAN qui donne désormais la possibilité aux bailleurs sociaux de réserver des logements à des jeunes de moins de 30 ans.

Cela peut concerner des baux meublés ou non, pendant une durée d'un an éventuellement renouvelable et si l'occupant continue de remplir les conditions d'attribution. Le nouveau texte prévoit cependant une distinction selon que les logements font l'objet ou pas de réservation préfectorale. Pour les logements hors réservation ; il y aura la nécessité d'une autorisation spécifique du Préfet (décret à paraître). Concernant les logements soumis à une réservation ; libre appréciation du Préfet sur les besoins locaux de logements adaptés aux jeunes de moins de 30 ans.

BRÈVES

La stratégie des ventes HLM

Pour accompagner les organismes, l'Union Sociale de l'Habitat et ses fédérations ont établi un plan d'action « ventes HLM ». Il est prévu que le niveau des ventes stabilisées depuis une dizaine d'années entre 7 et 8000 par an, progresse très fortement, les pouvoirs publics annonçant un objectif de 40 000 par an. Un plan de vente est à mettre en place en tenant compte des enjeux territoriaux différents pour que le patrimoine mis en vente y compris dans le cadre de copropriétés le soit en toute sécurité.

Source : Habitat actualité, avril 2019s

À chacun son OFS

Pour faire baisser les prix de l'immobilier, des villes, bailleurs sociaux, établissements publics foncier, portent des organismes de fonciers solidaires (OFS). Issu de la loi Alur de 2014 complétée par la loi Macron de 2015, l'OFS permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti pour faire baisser le coût de l'accession. Sous condition de ressources, des ménages peuvent acheter les murs via un bail réel solidaire.

Source : Le moniteur, avril 2019

PTZ et éco PTZ

De nouveaux formulaires de l'éco PTZ ont été mis en place par le décret du 5 avril 2019. Par ailleurs en application de l'article 97 de la loi Elan un arrêté précise les justificatifs à produire par l'emprunteur pour l'acquisition de logements HLM vacants avec le PTZ.

Source : Habitat actualité, Anil, avril 2019s

Habitat indigne

Une circulaire du 8 février 2019 prévoit un renforcement de la coordination de l'action administrative et judiciaire pour lutter contre l'habitat indigne. Une vigilance particulière est apportée pour repérer et traiter les copropriétés en difficulté. Un plan départemental pluriannuel (2019-2021) devrait être mis en place.

Source : Habitat actualité, Anil, avril 2019s

**FORMATION SUR LE THÈME
« LES RAPPORTS LOCATIFS »**

Lundi 23 septembre 2019, avec Marie-Ange Boucher, conseillère juriste et financière à l'ADIL 26.

FORMATION SUR LE THÈME « LA COPROPRIÉTÉ »

Lundi 7 octobre 2019, avec Bernard Taddei, conseiller juriste et financier à l'ADIL 26 et Yann Perez conseiller énergie à l'ADIL 26.

**FORMATION SUR LE THÈME
« PROCÉDURE D'EXPULSION ET SURENDETTEMENT »**

Lundi 18 novembre 2019, avec Marie-Ange Boucher, conseillère juriste et financière à l'ADIL 26.

FORMATION SUR LE THÈME « DE L'IMPAYÉ À L'EXPULSIONS »

Lundi 9 décembre 2019, avec Marie-Ange Boucher, conseillère juriste et financière à l'ADIL 26 et Maître Campillo, huissier de justice.

ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL 26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 17 h 30.

Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Agences Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Départemental de la Drôme.

**CHARTRE DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS**

L'équipe des juristes de l'Adil 26 apporte son appui au groupe de travail en charge de la révision de la chartre de prévention des expulsions. Assurer la rédaction d'une première version pour missions discussions, la fourniture des chiffres clés sur les impayés l'expulsion. À noter également, une formation sur le surendettement et les impayés en cours de préparation.

ÉVOLUTION DU RÉSEAU DE PERMANENCES

Afin d'améliorer le service téléphonique le réseau des permanences d'informations juridiques et financières a été recomposé avec une forte présence en particulier au-delà de Valence siège de l'Adil, à Romans Montélimar et Pierrelatte. Des contacts ont été pris avec l'ensemble des

QUESTION/RÉPONSE**Quelles sont les charges locatives ou récupérables qui doivent être payées par le locataires ?**

Les charges locatives également appelées charges « récupérables » sont des dépenses prises en charges initialement par le propriétaire, mais celui-ci peut se faire rembourser par le locataire. Les charges locatives sont réglementairement définies par le décret du 26 août 1987. Le paiement s'effectue soit par le versement de provisions pour charges avec une régularisation annuelle, soit par la récupération ponctuelle des dépenses engagées. La liste des charges récupérables s'applique à tout logement vide du secteur privé et du secteur social, mais également aux logements meublés dont le bail a été signé à partir du 27 mars 2014 (Loi ALUR).

Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

intercommunalité pour mieux faire connaître le service et permettre des prescripteurs de mieux renvoyer le public.

PARTENARIAT AVEC LA CAF

La caisse d'allocations familiales de la Drôme a renouvelé sa convention avec l'Adil 26 pour la période 2018-2021. Avec des moyens renforcés, sont notamment prévus des ateliers d'information, la poursuite des actions en direction de propriétaires bailleurs sur la prévention des impayés des expulsions,...

BONS PLANS LOGEMENT

L'Adil 26 collabore avec le mensuel gratuit « Regard magazine » dont le numéro de mars rappelle les activités d'information sur le logement. À noter au mois de mai un numéro spécial sur l'immobilier.



44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence
tél. 04 75 79 04 04
fax 04 75 79 04 54
mail adil26@dromenet.org
site <https://adil.dromenet.org>

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8590
Directeur de la publication : Denis Witz
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau
Collaboratrices : Charline Gérard et Marie-Ange Boucher
Conception : Vincent Sauty
Imprimeur : Impressions Modernes 07
Crédit photos : ADIL 26

AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION LOGEMENT
ADIL 26