LOGEMENT

LIVRE BLANC

SUR LE LOGEMENT DES JEUNES & DES ÉTUDIANTS

EN NOUVELLE-AQUITAINE

SEPT. 2018

JEUNES, ÉTUDIANTS ET LOGEMENT
LE LOGEMENT, PREMIER PAS VERS L'AUTONOMIE

Face aux difficultés de logement des 15-30 ans, changer la donne grâce aux innovations sociales, à l'expérimentation locale et aux technologies digitales

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

Investissons aujourd'hui, dessinons demain

SOMMAIRE

NOTE D'INTENTION 5

L'ESSENTIEL
En deux minutes, un résumé des idées forces du livre blanc 7

PREMIÈRE PARTIE
En vingt minutes, les données clés 8

Un enjeu de société
Facteurs influant sur le logement des jeunes et des étudiants 9

Une région aux 245 bassins de vie
Contrastes territoriaux en Nouvelle-Aquitaine 12

Nouveaux leviers & inerties
Initiatives et blocages en jeu 16

Enquêtes de sens
Livre blanc : un processus ouvert et participatif 18

DEUXIÈME PARTIE
En une heure, les restitutions détaillées 22

[Séminaire de Poitiers]
Desserrer l'étau . Entre injonctions de mobilité et rigidités du marché locatif 23

[Séminaire de Tarnos]
Le numérique comme liant universel ? 31

[Séminaire de Limoges]
Le champ des possibles s'ouvre en campagne 39

[Atelier de Bordeaux]
Jeunes et étudiants logés à la même enseigne ? 47

[Analyses territoriales]
Les départements à la loupe 50

CONCLUSION / PROJECTION 53

POSTFACE
« Le bien est fait. Le mieux nous appelle. »
par Alain ROUSSET et Anne GÉRARD 54

ANNEXES

1. Diagnostic territorial 56
2. Synthèse des ateliers territoriaux
   à travers leurs Forces/Faiblesses/Opportunités/Menaces 68
3. Contributions des professionnels 86

« Chaque grande et profonde difficulté porte en elle sa propre solution. Elle nous oblige à changer notre façon de penser afin de la trouver. »

Niels BOHR, physicien

NOTE D'INTENTION

Un problème pousse à la recherche d'une solution. Jeunes, étudiants et logement. Voilà bien un problème de *société* qui pousse à la recherche de solutions en *société*.

Ce livre blanc est plus qu'un document. C'est le vecteur d'un processus d'un an et demi ayant impliqué, sous l'impulsion de la Région Nouvelle-Aquitaine, plus de cinq cents participants : jeunes, élus, bailleurs, chercheurs, professionnels du logement, associations, structures sociales, collectivités locales…

Dans notre société contemporaine, une réponse toute faite, « verticale », venant du haut de la pyramide pour ensuite descendre les échelons jusqu'à la mise en œuvre sur le terrain, n'est plus suffisante. Les réponses pertinentes aux défis complexes - et la question du logement des jeunes et des étudiants en fait partie - passe par une construction élaborée directement avec les parties-prenantes, en croisant les regards, ceux des chercheurs spécialistes de ces questions, ceux des praticiens, ceux des usagers et bénéficiaires…

Voilà pourquoi la Région a décidé de s'engager, début 2017, dans ce processus ouvert, en mêlant : des temps de réflexions et d'échanges dans les territoires (à travers quatre séminaires et treize ateliers), avec des enquêtes en ligne réalisées auprès des jeunes, des professionnels et des citoyens vivant en Nouvelle-Aquitaine.

Transformer le réel demande d'abord d'en parler, de confronter les visions et les ressentis de chaque personne et structure concernées par le logement des jeunes. Tous ces temps d'échanges, de partage des pratiques, des difficultés et des réussites, des expérimentations et des changements de représentations, ont créé une dynamique, ont facilité la (re) connaissance de chaque maillon de cette chaîne qui relie public et privé, local et régional, individus et organismes.

Ce livre blanc constitue un socle pour construire des partenariats locaux et territoriaux puissants, tout en permettant d'appréhender les dynamiques liées à la jeunesse, à travers le prisme du logement. Les enseignements qu'il véhicule place la Région face à trois défis : ceux de la démographie, de l'équilibre territorial et de l'accès à l'enseignement supérieur. Face à ces injonctions, la réponse régionale se traduira en premier lieu par l'élaboration d'un règlement d'intervention fondé à la fois sur les besoins spécifiques des territoires et sur l'innovation en matière de logement des jeunes.

Ce livre blanc est une amorce, non une finalité. C'est un espace de connaissances issues des enquêtes, des séminaires et des ateliers conduits dans toute la région. C'est aussi un espace de convergences de vues entre acteurs et de partenariats appelés à se développer. Pour que le *problème* du logement des 15-30 ans devienne *solution*, matière à réinvention et contribue à la qualité de vie de nos jeunes concitoyens.

> **« Si nous inventons une nouvelle façon de parler des choses, nous transformons les choses. »**
>
> **Michel BUTOR,** écrivain

L'ESSENTIEL

Les 15-29 ans subissent une double peine : économique, avec leur difficile entrée dans le monde du travail et la précarité de leur statut ; sociale, avec un accès au logement souffrant de la pénurie d'offres (dans le parc public et privé) et de l'inadaptation de celles-ci en termes de prix, de surface, de durée de séjour...

Or, se loger va bien au-delà de la seule fonction utilitaire. C'est l'amorce d'une indépendance et d'un choix de vie assumé. C'est l'affirmation d'une identité, personnelle et sociale.

Les jeunes néo-aquitains sont de fait souvent contraints à des allers-retours : entre le foyer de leurs parents et leur chez eux autonome ; entre leur lieu d'études, d'apprentissage et de vie.

Face à ce défi d'un début de vie adulte réussie, les initiatives se démultiplient. Singulières dans leur ancrage territorial, elles partagent néanmoins des constats communs. Il est nécessaire :

- De casser les représentations pour mieux reconstruire : les jeunes sont source d'innovation, de grandeur, d'aspirations, de renouvellement ; oui, les territoires, urbains et ruraux, doivent proposer des hébergements temporaires, adaptés à cette phase de vie en transition.
- D'innover dans la conception de l'habitat : maisonnettes mobiles, logements municipaux rénovés, hôtels et résidences sociales, colocations transgénérationnelles, etc.
- De penser la mobilité des jeunes en lien avec leur insertion, leurs pratiques sociales et culturelles, leur accompagnement par les structures concernées (missions locales, foyers de travailleurs, caisse d'allocations familiales).
- De faire connaître et converger les initiatives et les financements, entre secteur public et privé, collectivités locales et territoriales, secteur social.
- De fluidifier l'accès à l'information et le suivi des dossiers de logement en passant par des plates-formes numériques.

La bataille se joue sur tous ces fronts. Elle demande d'expérimenter, de consolider, de développer, de dupliquer les bonnes pratiques. Pour que les 950 000 jeunes néo-aquitains (et bien plus demain) disposent des atouts nécessaires à leur construction de vie, avec une équité territoriale.

EN VINGT MINUTES

UN RÉSUMÉ DES IDÉES FORCES

HABITER
DÉPASSE LARGEMENT LE SEUL FAIT
DE SE LOGER. NOMBRE D'ASPECTS
ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET SYMBOLIQUES
ENTRENT EN JEU.
LA NOUVELLE-AQUITAINE A SOUHAITÉ
ÉCLAIRER CES MÉCANISMES À TRAVERS
UN PROCESSUS PARTICIPATIF ET OUVERT.

UN ENJEU DE SOCIÉTÉ

Le lien entre jeunes et logement s'apparente parfois à une épopée.

Il agit comme un rite de passage, progressif et parfois zigzagant, entre dépendance et autonomie.

Le logement éclaire la question essentielle de la connaissance et du choix : en fonction de mon lieu de naissance et de vie, de mon entourage familial, de mes relations, de mon parcours scolaire, de mes aspirations et aptitudes, où et comment puis-je me loger et donner forme à mon début de vie d'adulte ?

Ce livre blanc est l'aboutissement d'une démarche qui aura fait intervenir les premiers concernés (les jeunes néo-aquitains), mais aussi des collectivités locales, des organismes d'éducation, de formation et d'insertion, des missions locales, des bailleurs publics et privés, des universitaires…

Cet ensemble d'informations et d'échanges soutiendra les orientations de la Région en matière d'aide au logement des jeunes. Afin que leur début de vie d'adulte s'accomplisse dans une équité de chance, que ces jeunes femmes et hommes soient nés en Nouvelle-Aquitaine ou de passage dans le but de faire leurs études, qu'ils vivent dans des agglomérations ou en campagne, sur le littoral ou dans les terres…

À L'ÉCHELLE DU PAYS

Avant d'entrer dans le vif du sujet régional, qu'en est-il des facteurs socio-économiques en jeu dans notre pays ? Dans l'ensemble, les jeunes Français vivent plus fréquemment dans des logements autonomes que leurs pairs européens : près des deux tiers des moins de 30 ans, contre moins de la moitié en moyenne dans les 28 pays de l'Union.

Leurs parcours sont de moins en moins linéaires, alternant entre cohabitation familiale (parfois forcée), prise en charge en structures pour mineurs, accès à un premier logement autonome. Ces aller-retours après une première cohabitation concernent près d'un jeune sur cinq.

L'instabilité du statut socio-professionnel et les périodes de chômage affectent plus souvent les jeunes. Chez les moins de 25 ans en France, plus de la moitié des actifs en emploi sont en intérim, en contrats à durée déterminée ou en apprentissage. La pauvreté concerne 10.8 % des 18-29 ans contre 7.8 % de l'ensemble de la population en moyenne.

DIFFICULTÉS DE DIFFÉRENTES NATURES

LES BAUX

Les jeunes ont des statuts fluctuants, des revenus faibles et sont souvent en mobilité, ce qui génère des attentes spécifiques que les politiques du logement ont du mal à prendre en compte. Il existe un décalage entre les formes de baux actuelles et les souhaits ou les besoins de mobilité des étudiants et des jeunes actifs.

« Les jeunes ont des statuts fluctuants, des revenus faibles et sont souvent en mobilité, ce qui génère des attentes spécifiques . »

L'OFFRE

L'offre de petits logements locatifs a connu un faible accroissement depuis les années 1970. Les jeunes se retrouvent plus fréquemment logés dans les plus petits logements du parc social et privé, aux loyers les plus élevés au mètre carré, en particulier dans les grandes villes où se concentre la demande. Changer de logement représente un coût et une prise de risque. La colocation sécurise les personnes en les intégrant dans un groupe, tout en favorisant la mobilité.

Selon le Credoc, le parc de logements sociaux est de moins en moins ouvert aux jeunes, tandis que les aides financières, globalement en baisse et peu ciblées sur les jeunes, ne compensent pas les hausses de loyer. Les dispositifs d'accompagnement sont trop morcelés et insuffisamment réactifs, pour des jeunes en situation d'urgence.

LE BUDGET

Les étudiants cohabitants, restés vivre chez leurs parents en priorité pour des raisons financières, supportent des temps de trajet plus longs que leurs pairs et doivent, pour une part significative d'entre eux, alterner entre plusieurs modes de transports.

LA MULTI LOCALISATION

Les stages et les alternances effectués dans différentes villes de France, voire d'Europe, sont rendues difficiles si la structure d'accueil ne propose pas d'hébergement. En prime, pour les jeunes en alternance, les lieux de travail, de formation et d'habitation ne coïncident pas forcément. Pour les étudiants d'origine rurale, vivant en partie dans leur lieu d'études et chez leurs parents, le coût des allers-retours est loin d'être négligeable.

LE FACTEUR SOCIAL

Comme l'a analysé l'Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire, les jeunes issus des quartiers défavorisés ont le plus besoin de décohabiter pour mener des études car les lieux d'enseignement se trouvent dans des quartiers favorisés ou au sein de campus éloignés.

Plus les lieux d'études sont réputés, plus ils tendent à l'excellence, plus ils se trouvent dans des territoires privilégiés. De fait, les jeunes issus de milieux modestes ou ruraux s'orientent vers des études plus courtes ou sont enclins à le faire. La répartition très inégale de l'offre d'études supérieures est corrélée avec la distribution géographique inégale des groupes sociaux.

Le non-recours aux dispositifs d'aide au logement pèse sur les parcours de certains jeunes, notamment les plus isolés. Les travaux menés par l'Observatoire des non-recours aux

PSYCHO LOGIS

Le Lares, laboratoire de sciences sociales de l'université de Rennes II, a synthétisé les liens entre les étudiants et leur habitat selon des profils psychologiques. L'étudiant « marmotte » est celui qui a le plus de difficultés à s'extraire de son foyer d'origine. La décohabitation n'est pas un facteur d'émancipation mais une contrainte. Le logement est un refuge, quitté le plus tard possible. L'étudiant « moineau » voit dans l'accès au logement une étape clé dans l'apprentissage de sa vie autonome. Le nouveau lieu de résidence devient « le théâtre d'expériences nouvelles et de la mise à l'épreuve des capacités à habiter ». L'étudiant « albatros » ne voit aucun intérêt dans un lieu de vie fixe, immobile, si ce n'est de s'abriter momentanément entre deux « envols ». Il est peu investi dans son logement et le vit du seul point de vue fonctionnel.

droits et services soulignent que les jeunes sont particulièrement concernés et que le non-recours est fortement corrélé à des situations d'isolement. Il toucherait par ailleurs fréquemment les jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance.

LE FACTEUR RURAL

Même si les conditions de vie quotidienne se rapprochent de celles des jeunes en ville, les jeunes en campagne rencontrent plus de difficultés d'accès à la formation et aux services de toutes natures. Aux abords des villes, ces limites s'estompent sous la poussée de territoires intermédiaires, périurbains.

Un projet professionnel s'appuie notamment sur l'entourage et la connaissance des métiers possibles. Les campagnes pâtissent d'une offre de formation moins étendue, d'un marché du travail moins demandeur de qualifications, ce qui limite les possibilités et les ambitions, ou incite au départ des jeunes vers les villes.

Les campagnes offrent en revanche des facilités en matière de logement, avec un parc privé important, où les logements sont plus vastes qu'en ville - mais souvent vétustes et coûteux en énergie -, les prix d'achat et les loyers plus accessibles. Le parc social est cependant peu développé (inférieur de plus de la moitié à celui des villes). Les jeunes actifs restant en milieu rural sont en général peu qualifiés et entrent dans la vie active précocement. Les jeunes ruraux vivent plus souvent chez leurs parents (38.6 % des 18-29 ans) et plus souvent en couple (40.1 %).

MOUVEMENTS

- 40 % des jeunes de moins de 25 ans **changent de logement chaque année**.
- 32 % des diplômés du supérieur **changent de région** entre le collège et leur sortie du système éducatif.
- 27 % des diplômés du supérieur **quittent leur région de formation pour trouver un emploi** (10 % pour les diplômés du secondaire).

Source : Céreq

INÉGALITÉS

Pourcentage des revenus consacrés au logement :

- 22 % pour les - de 25 ans.
- 18.5 % pour les 25-29 ans.
- 8.6 % pour les 45-59 ans.

Source : Observatoire des inégalités

Nota bene : les données concernant la Nouvelle-Aquitaine sont présentées dans la partie diagnostic territorial (cf. p. 56)

DIVERSITÉS

DE STATUT

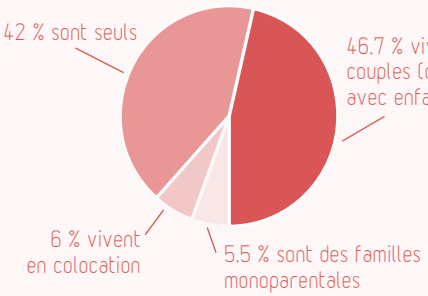
En France, les 16-30 ans sont :

- En **formation** (stage, alternance, apprentissage, insertion, enseignement technique et professionnel), dont 40 % en études supérieures.
- En **activité salariée** (intérim, temps partiel, CDD, CDI)
- En **recherche d'emploi** (12,5 %).
- En **cumul de ces situations**, ou connaissent fluctuations dans leur parcours.

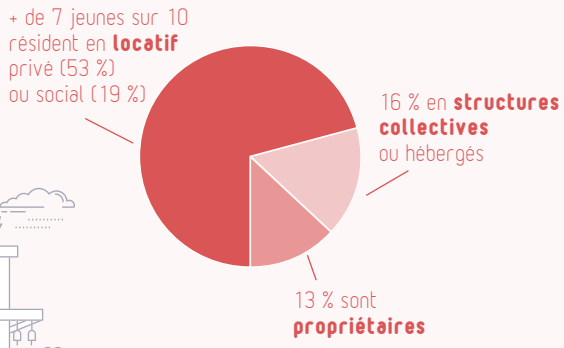
Sources : Union sociale pour l'habitat

DE SITUATIONS

Parmi les 3.3 millions de ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans (hors jeunes vivant encore au domicile familial) :



DE LOGEMENTS



DIAGNOSTIC TERRITORIAL
UNE RÉGION AUX 245 BASSINS DE VIE

EN PARALLÈLE DES ATELIERS ET DES SÉMINAIRES ORGANISÉS PAR LA RÉGION À TRAVERS TOUTE LA NOUVELLE-AQUITAINE, UN DIAGNOSTIC APPROFONDI A ÉTÉ RÉALISÉ PAR LE CABINET SPÉCIALISÉ STRASBOURG CONSEIL. EN VOICI LES RÉSULTATS CLÉS.

Selon le point de vue et la profondeur de champ utilisés, un même sujet d'études présentera simultanément une vue d'ensemble, cohérente, et une multitude de facettes, à la façon de tableaux cubistes. Tel est le cas de la Nouvelle-Aquitaine, territoire de 84 000 km², comptant douze départements et 5,9 millions d'habitants, dont près de 950 000 jeunes âgés de 15 à 29 ans[1].

TROIS GRANDS ENSEMBLES

En prenant du recul et en schématisant, trois ensembles structurent la région : le littoral, la métropole bordelaise et un vaste arrière-pays rural, maillé de villes moyennes. Les deux premiers ensembles sont marqués par leur dynamique économique et démographique (par les soldes de naissance et d'arrivée de nouveaux habitants), tandis que le troisième se ressent souvent comme relégué, oublié, méconnu, voire abandonné.

« La configuration de la région, à la fois très urbaine et rurale, rend l'enjeu du logement des étudiants et des jeunes en formation crucial dans une optique d'équité territoriale et de promotion de l'égalité des chances pour les jeunes entrant dans une formation », souligne le rapport.

EN RÉSUMÉ

Les statistiques pointent :

- **Des tensions locatives** dans la métropole bordelaise, sur la côte basque et à la Rochelle.
- **Dans l'académie de Bordeaux : une augmentation de 20 % des effectifs d'étudiants** entre 2005 et 2015 ; une hausse envisagée de 9,3 % du nombre d'étudiants pour la période 2016 - 2021 puis de 14,5 % entre 2021 et 2026.

1- Réalisé par le cabinet Strasbourg Conseil, ce rapport (annexe 1 - p. 56) a été remis au printemps 2017. Il présente les principales caractéristiques des jeunes et du logement en Nouvelle-Aquitaine, une analyse territoriale, les résultats d'enquêtes menées par la Région et de contributions. L'analyse est réalisée à l'échelle des 245 bassins de vie.

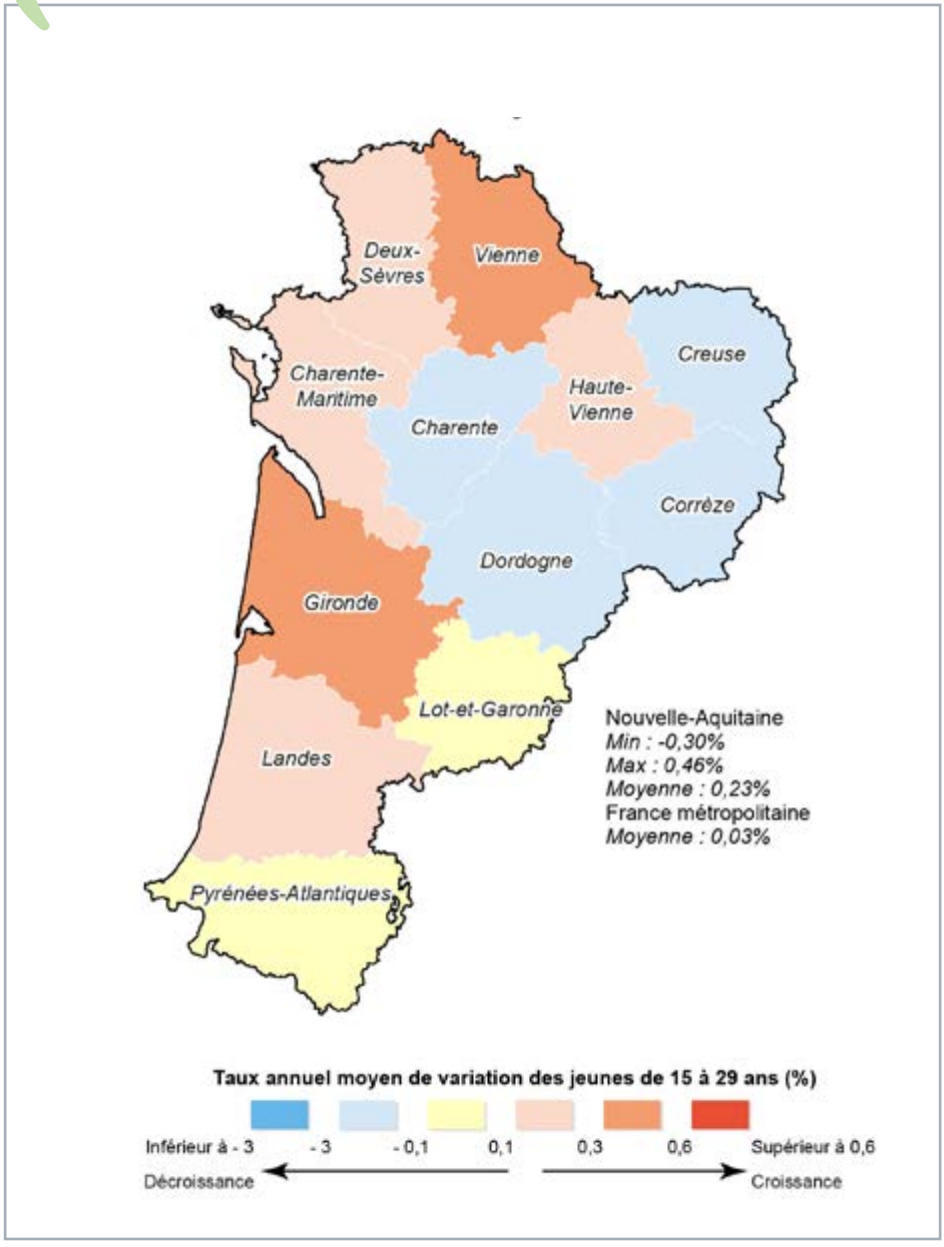
De fait, il existe en Nouvelle-Aquitaine des contrastes entre :

- La métropole bordelaise et l'ensemble de la région.
- Le littoral et les terres.
- Un recul des jeunes dans la population entre 1999 et 2014, puis une augmentation désormais bien supérieure à la moyenne nationale.
- Un relatif décrochage de ceux-ci après le baccalauréat, comparé à la moyenne nationale.

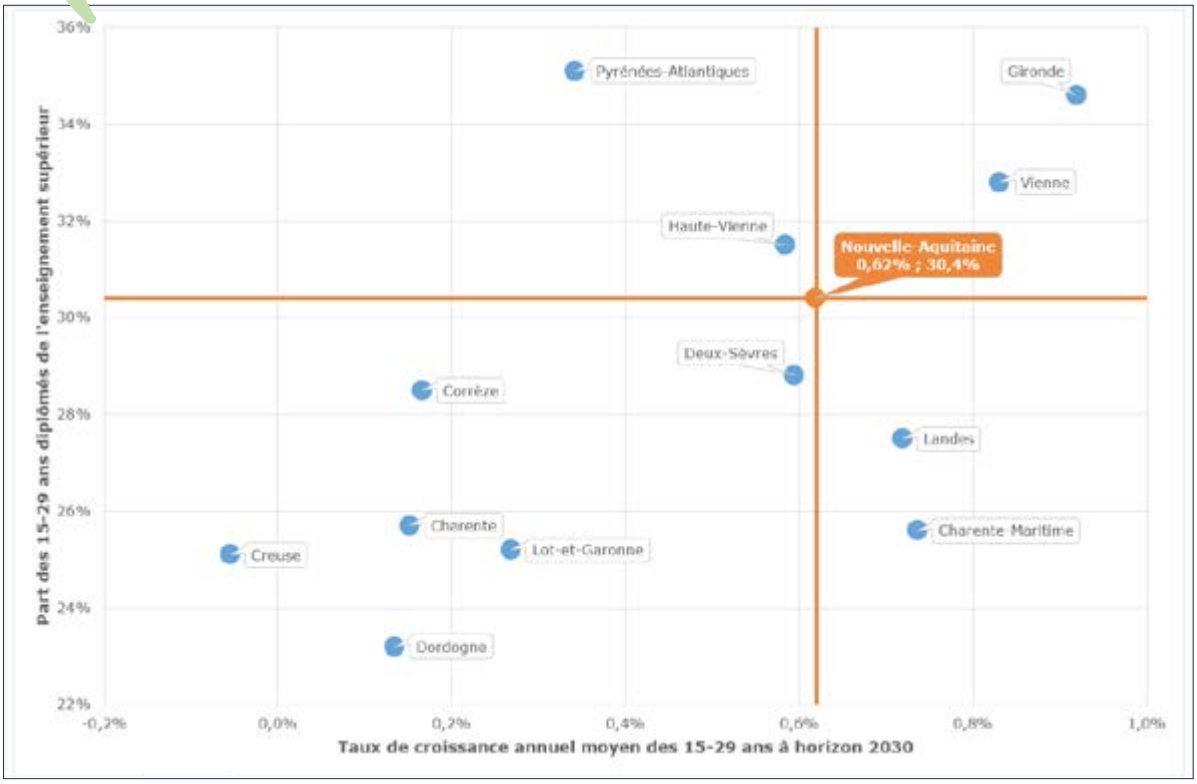
RAJEUNISSEMENT À GRANDE VITESSE

ENTRE 2013 ET 2050, L'INSEE ESTIME QUE LA POPULATION DES 15 À 29 ANS DEVRAIT CROÎTRE DE PRÈS DE 8 % EN NOUVELLE-AQUITAINE (CONTRE 1,4 % EN FRANCE MÉTROPOLITAINE).

PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE DES JEUNES / 2013-2050



DISPARITÉS PAR DÉPARTEMENT



LA RÉGION ENTEND RENFORCER L'ACCÈS À L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR DES BACHELIERS, EN LEVANT LES FREINS CULTURELS, ÉCONOMIQUES, GÉOGRAPHIQUES. L'ACCÈS AU LOGEMENT CONSTITUE UN DES LEVIERS DE LUTTE CONTRE CE DÉTERMINISME.

EN RETRAIT

Le taux de scolarisation des 15-29 ans de la région est quasi-identique à celui de la France (46.2 % contre 46.3 %). Toutefois, la Nouvelle-Aquitaine présente un profil atypique en termes de qualification de la population. Les bons taux de diplôme aux niveaux baccalauréat et en-deçà ne se confirment pas pour l'enseignement supérieur. La région présente une part de diplômés inférieure à la moyenne nationale et aux objectifs européens Ainsi, 30.4 % des 15-29 ans sont diplômés de l'enseignement supérieur (contre 33.9 % au niveau national).

EN AVANCE

En Nouvelle-Aquitaine, près de 38 % des personnes âgées de 18 ans et plus en formation vivent chez leurs parents, soit une proportion bien inférieure à la moyenne de la France métropolitaine qui se situe à 46.2 %. Ainsi, le territoire régional présente une part de décohabitants plus importante.

PAUVRETÉS

Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine est estimé à 13.6 % de la population, soit un taux inférieur d'un pour cent à celui de France métropolitaine. En revanche, le taux de pauvreté des moins de 30 ans est de 23.3 %, soit 0.5 point supérieur à la moyenne nationale. Les départements du littoral ainsi que les Deux-Sèvres et la Corrèze détiennent des taux de pauvreté des moins de 30 ans en dessous de la moyenne régionale.

UNE FORTE HAUSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS

La Nouvelle-Aquitaine ne représente que 6 % du parc locatif social de France métropolitaine. Moins de 22 % de ces logements sont des logements de petite taille, adaptés aux jeunes.

De 2007 à 2015, le nombre de logements (tous parcs confondus) de la région a augmenté de 10.8 %. Ce taux de croissance est supérieur à la moyenne nationale (9.1 %). Toutefois, de fortes disparités territoriales sont à relever entre les départements du littoral et les territoires à l'est de l'axe allant de Niort à Pau.

Cette hausse globale du nombre de logements ne profite pas aux logements d'une et deux pièces. En effet, ceux-ci n'ont crû que de 5.1 % en moyenne en Nouvelle-Aquitaine, contre 6.2 % au niveau national.

HABITAT JEUNES

Soixante-cinq résidences Habitat Jeunes sont présentes en Nouvelle-Aquitaine, proposant 3 537 places réparties dans 2 906 logements. En 2016, 5 541 jeunes y ont séjourné. L'implantation de ces résidences présente un maillage territorial plus ou moins dense selon les territoires.

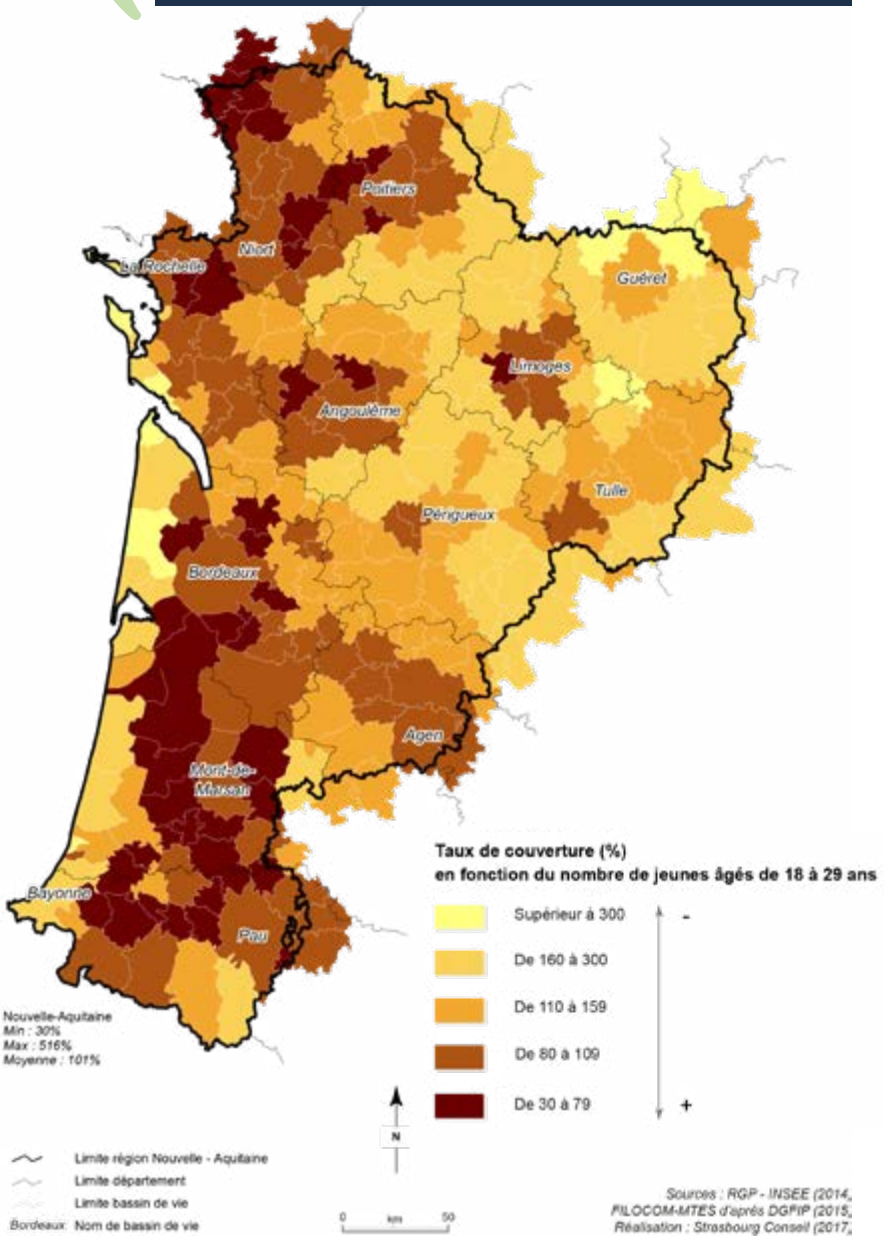
L'analyse documentaire fait ressortir plusieurs points saillants. Depuis 2010, l'ex-Aquitaine a vu son offre en logement Habitat Jeunes progresser de plus de moitié. Le rapport 2016 de l'Union régionale pour l'habitat des jeunes Poitou-Charentes faisait état d'un potentiel de création de plus de 300 logements à court terme.

CROUS EN ACTION

La Nouvelle-Aquitaine dispose d'un taux de couverture de la population étudiante en logement Crous de 8.9 %. Les académies de Limoges et de Poitiers ont pour principal défi d'améliorer la qualité du logement étudiant, notamment en termes de confort et d'isolation thermique.

L'académie de Bordeaux fait face à une hausse des effectifs étudiant. Plus de 6 000 logements ont été construits ou rénovés entre 2007 et 2014. Sur la période 2015-2020, l'État et la Région prévoient de construire ou de réhabiliter plus de 3 500 logements supplémentaires et de développer une offre de logements à caractère social sur la côte basque. Des tensions persistent cependant sur certains sites à Bordeaux, Talence, Pessac, Gradignan, Bayonne et Anglet.

TENSION SUR LES LOGEMENTS DE PETITE TAILLE



FREINS ET MOTEURS

NOUVEAUX LEVIERS & INERTIES

RELEVER LE DÉFI DU LOGEMENT DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS SE JOUE AUSSI BIEN DANS LES ESPRITS (DES ÉLUS, DES POUVOIRS PUBLICS, DES BAILLEURS, DES PARTIES PRENANTES) QUE SUR LE TERRAIN (SE CONNAÎTRE, COOPÉRER, CONSTRUIRE ET RÉNOVER). VOICI UN RÉSUMÉ DES DYNAMIQUES ET DES RÉSISTANCES EN JEU, IDENTIFIÉES LORS DES DIFFÉRENTS SÉMINAIRES ET ATELIERS ORGANISÉS PAR LA RÉGION.

POLITIQUES

- Convergence des vues entre parties-prenantes : État, Région, collectivités locales, associations, CAF, Crous…
- Soutien au logement via des dispositifs sur mesure (Appren'toit, Un, Deux, Toit), les programmes d'investissement d'avenir

TECHNOLOGIQUES

- Plates-formes numériques (publiques et privées) favorisant l'information, la personnalisation et le suivi des recherches de logement
- Accès à un choix élargi de formations et de logements
- Comparaison immédiate de leurs avantages et inconvénients

LES MOTEURS

EXPÉRIENTIELS

- Développement de nouvelles formes d'habitat : mobiles, partagés, intergénérationnels, saisonniers
- Nouvelles façons d'habiter : projets mêlant vies privée et collective, personnelle et associative
- Prédisposition des jeunes à tester de nouveaux modes (échange de résidence, colocation, hébergement mobile, vie collective)

STRUCTURELS

- Mutation des bailleurs vers une culture du logement en tant que service : conciergerie, salles de sport, salles d'étude, espaces communs, accès 24h/24, 7j/7
- Accompagnement des jeunes en difficulté par les missions locales, les CAF, les associations
- Évolution des internats et des Crous vers une logique de logement saisonnier multi-public

CULTURELS

››› Réticences d'élus à créer ou rénover des logements pour les jeunes

››› Transformation des métiers et des organisations des bailleurs

››› Jeunesse = âge de mutation et de changement fréquents (subis ou volontaires)

EXPÉRIENTIELS

››› Difficultés à composer avec les temps et besoins fragmentés des jeunes (différents lieux et modes de vie, de travail, de formation)

LES FREINS

STRUCTURELS

››› Superficie de la Nouvelle-Aquitaine, dynamique différente littoral / arrière-pays

››› Coût du foncier

››› Financements multi-parties (pour la construction et le fonctionnement)

››› Manque de cartographie et de coordination dans certains territoires

››› Réticences des bailleurs privés à louer à des jeunes

››› Concurrence de la location courte - saisonnière via les plates-formes numériques

UN PROCESSUS PARTICIPATIF
ENQUÊTE DE SENS

LA RÉGION A CONDUIT LA RÉFLEXION LA PLUS OUVERTE POSSIBLE, Y ASSOCIANT PARTENAIRES TERRITORIAUX ET INSTITUTIONNELS, JEUNES (APPRENTIS, LYCÉENS, ÉTUDIANTS, ACTIFS), BAILLEURS, PROFESSIONNELS DE LA FORMATION ET DE L'INSERTION, DU LOGEMENT, MISSIONS LOCALES, CAISSES D'ALLOCATIONS FAMILIALES, CROUS...

Il s'agissait d'effectuer les diagnostics en commun, de faire connaître les initiatives, d'identifier les freins et les moteurs, d'inventer de nouveaux possibles favorisant l'accès des jeunes et des étudiants au logement.

En un an et demi, cette démarche ouverte aura permis de croiser les regards de toutes les parties-prenantes au travers

12
GROUPES DE TRAVAIL
des partenaires du logement des jeunes, organisés dans les départements néo-aquitains, en co-animation avec les conseils départementaux

1
DIAGNOSTIC TERRITORIAL
complet, réalisé par un cabinet d'études spécialisé, Strasbourg Conseil

4
SÉMINAIRES
dans la Vienne, les Landes, la Haute-Vienne et la Gironde et 1 atelier logement étudiant en Charente

DES ENQUÊTES
en ligne, destinées aux jeunes, aux citoyens et aux professionnels du logement

QUESTIONNAIRES ET APPELS À CONTRIBUTION [1]

Accessible en ligne durant tout l'été 2017, ces enquêtes ont recueilli 1 796 réponses de jeunes et 381 réponses de citoyens, faisant ressortir les éléments clés suivants.

FACTEUR DE SUCCÈS

Pour 30 % des jeunes néo-aquitains sondés, le logement contribue à la réussite en matière de formation, de stage, d'emploi ou de recherche d'emploi.

LE LOGEMENT IDÉAL

Va de pair avec un loyer raisonnable.
Respecte l'intimité.
Est proche d'activités.
Favorise l'autonomie.

CRITÈRES DE CHOIX

Le coût du logement joue pour 39.4 % des répondants.
La proximité avec l'établissement de formation pour 15.7 %.

NÉCESSITÉ

Sur les 392 jeunes vivant encore chez leurs parents, près de 70 % d'entre eux le font pour des raisons financières, 42 % par proximité du lieu de stage ou de formation.

SATISFACTIONS

Dans 95 % des réponses les jeunes sont contents de la situation géographique de leur logement, et dans 87 % de leur habitat.

PETITES SURFACES

La moitié des répondants occupe un studio ou un appartement.

GRIEFS

Les sources d'insatisfactions proviennent de la vie sociale et du voisinage (13 % des répondants) et surtout du montant du loyer (75 %).

EN 1 MOT

Que représente le fait d'avoir son logement ?

1. **INDÉPENDANCE** 18 % des répondants
2. **AUTONOMIE** 15 % des répondants
3. **LIBERTÉ** 10 % des répondants

1 - Consulter également les contributions des professionnels en annexe 3 - p.86.

DIFFICULTÉS

En 1er lieu,
les jeunes sondés sont confrontés à des **problèmes BUDGÉTAIRES** (gérer les premiers mois de logement sans APL, payer le loyer et les charges, le dépôt de garantie, équiper le logement).[1]

Puis viennent
les **problèmes de PROXIMITÉ**
avec le(s) lieu(x) de formation ou de stage.

Ensuite
la **QUALITÉ du logement**
(en particulier pour les jeunes ayant besoin d'un logement à l'année).

Enfin,
la **pénurie d'OFFRES**
de logement.

IMPACTS

Ces difficultés ont conduit :

+ d'1/3 à accepter un **loyer plus élevé** que leur budget initial.

+ d'1/4 à accepter un **logement de moins bonne qualité**.

Près d'1/5 à accepter un **temps de trajet plus long**.

14 % à refuser une **opportunité de formation**, de stage, ou d'emploi.

- de 10 % à trouver une **alternative chez des amis ou de la famille**.

L'UNIVERSITÉ, UNE CHARNIÈRE

Parmi les citoyens ayant été confrontés au problème de l'hébergement :

54 % y ont fait face lors de l'**entrée à l'université de leur enfant**.

20 % à l'occasion d'un **stage ou d'une alternance**.

4 % lors de l'entrée dans une **formation supérieure** (école privée, BTS).

1- Le dispositif régional Caisse d'avance premier loyer par exemple offre une solution à cette problématique.

SOLUTIONS

pour faciliter l'accès au logement

- Aides à l'installation
- Caution
- Garantie
- Information

EN UNE HEURE
LES RESTITUTIONS DÉTAILLÉES

SÉMINAIRES ET ATELIERS
S'ÉTANT DÉROULÉS
EN NOUVELLE-AQUITAINE

DU PRINTEMPS 2017
AU PRINTEMPS 2018

13 JUIN 2017

SÉMINAIRE DE **POITIERS**

DESSERRER L'ÉTAU
ENTRE INJONCTIONS DE MOBILITÉ ET RIGIDITÉS DU MARCHÉ LOCATIF

En ouverture de ce premier séminaire, Anne Gérard, conseillère régionale à la vie étudiante et au logement des jeunes, rappelle le constat suivant : « La massification des études supérieures, le développement de l'apprentissage et de l'alternance, confrontent les jeunes à une 'sur-mobilité' résidentielle ».

La recherche d'un logement représente souvent une épreuve pour nombre de jeunes, peu aguerris face à la demande des propriétaires, à la saturation des places en résidences, cités ou internats. Ce d'autant plus que les offres de logement sont segmentées, pas toujours connues, et peu adaptées à leurs besoins de séjours courts, fractionnés, alternés.

Si la colocation, l'hébergement chez l'habitant et la cohabitation avec les parents sont des alternatives, la cherté des logements et l'inadaptation de l'offre à la demande demeurent très contraignantes. Le faible nombre de logements sociaux disponibles pour les 18-30 ans serre un peu plus l'étau. Dès lors, les jeunes développent une stratégie de système D, essentielle à la poursuite de leurs formations ou études. Mais à quel prix : suroccupation de chambres d'hôtels, déplacements longs et coûteux entre lieux d'enseignement et de pratique, nuitées dans des véhicules, etc.

« Le logement des jeunes est le parent pauvre du logement social. »
Anne GÉRARD,
conseillère régionale à la vie étudiante et au logement des jeunes

UN LIEU DE CONSTRUCTION DE SOI

Joël Zaffran, professeur de sociologie à l'université de Bordeaux, complète ce tableau de la situation, éclairé par ses recherches sur les vulnérabilités, les parcours et les inégalités. « L'accès des jeunes au logement répond à deux fonctions. La première, la plus évidente, fait du logement un lieu de satisfaction des besoins élémentaires, dans la continuité du domicile des parents. La seconde est expressive et symbolique. Elle considère le logement comme un révélateur des épreuves de la jeunesse ».

Le logement est ce lieu paradoxal qui doit sécuriser l'enfant, le préparer à grandir pour partir un jour. C'est aussi un lieu d'élaboration des repères sociaux, affectifs, culturels. Dans le logement, chaque membre de la famille a sa place. Mais la place des jeunes dans la société n'est plus donnée ou transmise en héritage, que l'on soit enfant d'ouvrier ou de bourgeois : elle est à conquérir, à l'école puis dans l'entreprise.

« Les seuils d'entrée à l'âge adulte sont désynchronisés, les étapes deviennent incertaines, les transitions entre école et travail sont brouillées et réversibles », pointe le sociologue. Le départ vers un chez soi n'est pas définitif, il s'effectue souvent en mode « yo-yo ». Les jeunes se construisent via des stratégies personnelles, dont le logement est un médium de ces expérimentations et découvertes. Il constitue un point d'attache et « un volume à remplir de sa subjectivité ».

Le logement incarne ainsi un lieu affectif et symbolique, « qui dit des choses sur son occupant et sur les étapes de sa vie ». C'est un nouveau périmètre de

EN MOYENNE EN FRANCE

- 29 % des jeunes sont contraints de rester **vivre chez leurs parents**
- 21 % sont **sans emploi ou en emploi précaire**
- 12 % sont victimes de **discrimination**
- 71 % des enfants de CSP+ ne vivent plus chez leurs parents trois ans après l'obtention de leurs diplômes, contre 45 % des enfants d'ouvriers.
- Les jeunes femmes disposent de leur logement avant leurs 23 ans, les jeunes hommes à 24 ans et demi.

connaissance de soi et de reconnaissance par les autres. C'est une « porte identitaire », un moyen de sécuriser formation et insertion. L'accès au logement est donc bien une condition nécessaire mais non suffisante d'une entrée réussie dans le début de vie d'adulte.

« L'installation dans l'âge adulte ne correspond plus à un travail stable, à la fondation d'une famille. Grandir est désormais une épreuve : les rôles ne sont plus acquis mais expérimentés. »
Joël ZAFFRAN,
sociologue

PREMIÈRE TABLE-RONDE

QUELLES RÉPONSES AUX BESOINS DE MOBILITÉ ?

Avec la participation de :

Mariannig Hall, directrice du Crous, académie de Poitiers
Xavier Duluc, directeur du CLLAJ du bassin d'Arcachon
Jean-Charles Marchand, directeur du CFA de la chambre des métiers de Dordogne
Vital Duclos, architecte, cabinet MCVD, Bordeaux

INSTANTANÉ RÉGIONAL

L'académie de Poitiers compte 50 000 étudiants, dont 17 000 boursiers. Fonctionnant avec deux tiers de ressources propres, le Crous œuvre à améliorer leurs conditions de vie et d'études, avec pour principales missions l'hébergement (4 600 lits mis à disposition dans l'académie), la restauration, la culture.

« Le Crous a réhabilité une large partie de son parc immobilier ces dernières années», souligne Mariannig Hall, directrice du Crous de l'académie de Poitiers. Faciliter la mobilité des étudiants passe également par la mise en place d'un site Web unique, couvrant l'ensemble des cités universitaires proposées, que ce soit au Futuroscope, à Poitiers, Châtellerault, Niort, Angoulême, La Rochelle.

« Les rénovations des cités universitaires sont contraintes par de trop nombreuses normes et règles, qui font perdre de vue la valeur d'usage. »
Mariannig HALL,
directrice du Crous, académie de Poitiers

PLUS QUE LOGER : ACCOMPAGNER

L'enjeu est d'élever le standard des chambres, de proposer des lieux de vie dans les cités étudiantes, mais également de prendre en compte l'accompagnement des étudiants, via des conseils de vie en résidence, des partenariats avec les associations, afin de faciliter l'acclimatation de jeunes qui, souvent, découvrent le campus et la ville.

Le Crous intègre désormais dans sa politique le public des jeunes en formation professionnelle. En 2016 a ainsi ouvert à la Rochelle une des deux premières résidences universitaires pour alternants en France. Sept mois de travaux ont donné jour à 92 logements préfabriqués au cœur du campus, dotés d'un accès 24 heures sur 24, 7 jours sur 7, avec badge personnalisé et Wi-Fi dans les communs. « C'est une innovation en matière de publics visés, tout en maîtrisant les coûts et les délais », glisse Mariannig Hall.

Face à la vacance des chambres, notamment l'été, le Crous voit dans les plates-formes numériques telles que Lokaviz et Bed & Crous une façon d'ouvrir son parc à des jeunes pour de courts séjours. « L'offre de colocation est sécurisante, notamment pour des jeunes arrivant d'un milieu rural, mais elle reste émergente dans nos cités. Par exemple, sur 400 logements réhabilités à la cité Rabelais, 10 seront proposés en colocation ».

NOUVEAUX LIEUX DE VIE ET DE FORMATION

Au centre-est de la Nouvelle-Aquitaine, la Dordogne représente un vaste département (le troisième de France par sa superficie), avec des apprentis souvent fragilisés sociologiquement et financièrement. « 17 % d'entre eux soutiennent leurs familles avec leur faible rémunération », confie Jean-Charles Marchand, directeur du centre de formation des apprentis de la Chambre des métiers de Dordogne.

Un tiers d'entre eux vit au moins dans deux logements. En lien avec la Chambre de commerce, l'enjeu de l'hébergement a conduit à repenser le développement de la formation dans deux CFA. « Il fallait pouvoir proposer un faible coût d'hébergement et une grande modularité pour ces centres qui gèrent treize rythmes d'alternance différents ! ».

En 2017, avec l'aide du Département, des Communes, de la Caisse d'allocations familiales, de l'État et de la Région, entre autres, ont été livrées trois résidences : un foyer des jeunes travailleurs à Périgueux (de 70 places), une résidence hôtelière à vocation sociale (110 places) et un foyer de jeunes travailleurs (40 places) à Boulazac (cf.photos ci-dessous). Ces résidences facilitent un accompagnement différencié, par étages, selon l'âge des jeunes et leur statut. Elles incluent un accueil, une maison des métiers, des équipements sportifs, des salles communes.

En-dehors des 39 semaines d'occupation par les apprentis, un groupement d'intérêt public commercialise les séjours auprès de travailleurs saisonniers, de sportifs, d'associations.

« Dès l'origine du projet, les alternants ont été interrogés sur leurs besoins de mobilité. Ils ont rencontré les architectes, participé à des ateliers. Ils ont fait ressortir, par exemple, qu'ils ne voulaient pas d'étagères dans leurs armoires, mais seulement y poser leur sac qu'ils ne défont pas puisqu'ils ne restent que quelques jours sur place ».

« Le logement des jeunes a souvent été le parent pauvre de la création architecturale. »
Vital DUCLOS, architecte

CONCURRENCE DÉLOYALE

Au sud-ouest de la région, le Bassin d'Arcachon représente « un territoire compliqué pour l'accès au parc social ou privé, du fait de la concurrence déloyale des locations estivales. La majorité des bailleurs fait son chiffre d'affaires l'été et ne loue pas le restant de l'année », déplore Xavier Duluc, directeur du Comité local pour le logement autonome des jeunes. Sur plus de mille demandes potentielles émanant de saisonniers, d'apprentis ou de jeunes en difficulté, l'association ne dispose que de 50 logements et 80 places…

Elle diversifie ses actions, en ayant par exemple réhabilité, avec la communauté d'agglomération, des chalets pour y accueillir une trentaine de jeunes, dont des mineurs ayant quitté le foyer familial. Ce territoire en tension bénéficie aussi d'initiatives telle que l'ouverture d'internats de lycée durant l'été.

Trois résidences pour jeunes travailleurs ou en difficulté sont en projet, auxquels devraient s'ajouter trente « logements diffus » pour de jeunes couples et de jeunes parents, soit 104

Résidences jeunes à Boulazac

logements modulables et 160 places proposées, avec le soutien de la Caisse d'allocations familiales, du Département, de la Région et de l'État.

ET L'IMAGINAIRE DANS TOUT CELA ?

« En tant qu'architectes, nous intervenons souvent à la fin du processus de logement, en étant garants du résultat bâti. Nos cahiers des charges sont pragmatiques, techniques, financiers, sans intégrer les dimensions symboliques ou imaginaires », regrette Vital Duclos, architecte au sein du cabinet MCVD à Bordeaux.

Or, les attentes des jeunes évoluent plus vite que les « produits » construits. Elles nécessitent de concilier intimité, autonomie et vie sociale, rythmes individuels et collectifs. Les logements pour jeunes manquent encore de modularité, « d'espaces malins » que les usagers aménageraient à la façon des cabines de bateau, pour des personnes de passage, pour travailler ou se détendre.

De plus, les règlements de prévention et d'accessibilité font peser un poids parfois aberrant. La loi Création, architecture et patrimoine de 2016 a instauré un permis d'expérimenter, permettant au maître d'ouvrage de faire preuve d'innovation et de contourner si besoin l'aspect ubuesque de la stricte application de normes régies par la lettre et non l'esprit.

SECONDE TABLE-RONDE

LES FINANCEURS ET LES OFFRES DE MOBILITÉ JEUNES

Avec la participation de :

Daniel Hoffnung, vice-président en charge de l'habitat et **Bernard Cornu**, vice-président en charge de l'urbanisme, Agglomération du Grand Poitiers

Emmanuel Lacroix, responsable des affaires régionales, Caisse des dépôts

Jean-François Leu, directeur d'Action Logement Nouvelle-Aquitaine

Christian Nicole et Sylvain Piat, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ)

Les étudiants composent un quart des habitants du Grand Poitiers. Étant délégataire des aides au logement de l'État, l'Agglomération maîtrise sa politique de logement et de peuplement, à destination de tous, en respectant la mixité sociale.

En 2016 a été inaugurée une résidence habitat jeunes de 125 logements et 171 places, cofinancée par la Chambre de commerce, les Compagnons du devoir, la Caisse des Dépôts, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Grand Poitiers, Action Logement et le CFA métallurgie. Ce projet mêlant formation et habitat est équilibré au plan financier par la mutualisation des besoins et des charges de locaux, de personnel. Chaque structure paye une redevance annuelle selon le contingent de places souhaité.

CAISSE DE RÉSONANCES

Responsable des affaires régionales, Emmanuel Lacroix a résumé les différentes formes d'intervention de la Caisse des Dépôts en matière de logement : le financement, via des prêts locatifs aidé d'intégration, plus ou moins bonifiés selon le niveau d'intérêt général défini par l'État. Ces prêts interviennent notamment pour la construction de foyers de jeunes travailleurs et de résidences hôtelières à vocation sociale. Le financement s'effectue aussi au travers des grands projets d'avenir, à l'image d'une résidence Appren'toit construite en Lot-et-Garonne, à proximité des entreprises d'accueil.

En ingénierie, la Caisse des dépôts soutient la rénovation thermique des logements. Elle intervient en partenariat avec la Nouvelle-Aquitaine sur les garanties financières des jeunes. Enfin, dans les zones d'habitat en tension, son « lab » réfléchit à des modes de sous-location de chambres du parc social à destination des étudiants et des apprentis.

« Le logement est le premier obstacle à l'égalité des chances et à l'ascenseur social des jeunes. »
Alain ROUSSET,
président de la Région Nouvelle-Aquitaine

VERS UN PASSEPORT LOGEMENT ?

« Action Logement (ex-1 % logement) finance 93 % du budget de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et dispose de 33 millions d'euros par an en Nouvelle-Aquitaine », précise Jean-François Leu, directeur régional. La structure mène une réflexion avec les collectivités locales, cofinance des logements et propose à travers Domofrance, Clairsienne ou encore le Foyer, une centaine de logements dédiés aux jeunes ainsi qu'une série de produits financiers « calibrés » selon leurs besoins. Une réflexion est en cours avec le Conseil régional afin de créer un site Web[1] qui clarifierait les informations et aides à destination des apprentis, via un « passeport logement », et assurerait un suivi personnalisé dans la recherche de logement.

1 - Il s'agit de la plateforme alternants issue du partenariat signé en novembre 2017 entre la Région Nouvelle-Aquitaine et Action logement (plus d'informations p.36).

VU DE LA RÉGION

« Le modèle économique de l'accompagnement au logement en France est délirant et paradoxal. 33 milliards d'euros y sont consacrés par an, avec un coût du foncier et un accès au logement social parmi les plus difficiles en Europe », pointe Alain Rousset, président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine.

Dans la définition de service public, c'est le public, les usagers, qui doivent être prioritaires. Les financements multiples de collectivités à différents échelons déresponsabilisent les acteurs, tandis que les programmes de défiscalisation représentent un système « pourri » et scandaleux, qui fabrique de la copropriété dégradée et de l'immobilier vétuste et fait « exploser » le coût du foncier.

Plusieurs défis sont à relever : faire en sorte que l'argent public investi dans le logement des jeunes ne soit pas sous-utilisé, notamment l'été ; développer l'offre de logements dans les campagnes et les villes moyennes, afin de faciliter le recrutement des entreprises ; développer une approche personnalisée de chaque territoire, avec son potentiel de développement.

« La question de l'aménagement du territoire se joue dans les détails… Le logement est une des conditions de base de la vie. Il doit faire sens, peut-être en panachant les générations, les natures de formation, afin de répondre en nombre et en qualité aux besoins des jeunes », insiste Alain Rousset.

En conclusion, Christian Nicole et Sylvain Piat, de l'Union régionale pour l'habitat des jeunes, évoquent la nécessité de diagnostics par territoire, par projet, et sur les « parcours de vie » des jeunes. Ils appellent à une implication réelle des élus politiques, sans quoi des projets s'arrêtent à la première difficulté, et au développement de partenariats publics-privés en milieu rural.

« Peut-être serait-il judicieux de créer un comité de pilotage régional du logement des jeunes ? En y intégrant les établissements publics de coopération intercommunale, les bailleurs sociaux, la région et les départements, les caisses d'allocations familiales, la Caisse des Dépôts, afin de mieux identifier les besoins, de programmer un schéma de développement et de réhabilitation, et de favoriser la coordination des financeurs ».

> **« Il faut déterminer une juste articulation entre budgets d'investissement et de fonctionnement : pour le gestionnaire, un modèle économique viable doit revenir à moins de cent euros de redevance par an et par logement. »**
>
> **Christian NICOLE & Sylvain PIAT**,
> Union régionale pour l'habitat des jeunes

RÉFLEXIONS COLLECTIVES

Recommandations issues de trois ateliers collectifs ayant rassemblé plus de quarante participants.

ASSOUPLIR

- Réduire le délai de préavis en cité universitaire.
- Accéder à d'autres formes d'hébergement que l'hôtel lors de stages ou de formations brèves.
- Étendre les horaires des transports publics, notamment en soirée.
- Maintenir ouverts les internats le week-end.
- Proposer des locations à la nuitée, à la semaine, au mois[1].

SIMPLIFIER

- Les procédures du permis de conduire dans le cadre d'un premier emploi, premier logement, première formation.
- Les démarches administratives, via un guichet unique en ligne.
- Disposer d'un chef de file unique « logement des jeunes » sur un territoire.
- Former les jeunes aux démarches et procédures locatives.
- Faire perdurer la garantie jeunes pour les décrocheurs.
- Simplifier le droit au logement via une carte dédiée, à l'identique de ce qui a été fait pour la culture.

CLARIFIER

- Le « qui fait quoi ? » pour les jeunes et leur logement.
- Les modalités d'intervention et natures des financeurs.
- Labelliser les logements pour lutter contre l'insalubrité.
- Créer une plate-forme publique où jeunes et bailleurs privés pourraient poser leurs questions, s'informer, être informés et rassurés.
- Prendre en compte les mobilités géographiques, professionnelles, culturelles, psychologiques.

INNOVER

- Profiter des programmes de revitalisation des centres-villes pour restaurer ou créer des logements pour les jeunes.
- Reconvertir des bâtiments d'État désaffectés pour augmenter l'offre de logement.
- Imaginer un ratio de places de logement jeunes par rapport au nombre d'habitants.
- Diminuer le coût de la construction par la mutualisation.
- Créer des coopératives de colocation permettant à des jeunes de louer de grands appartements du domaine public.
- Créer des logements partagés entre personnes âgées et jeunes.
- Réduire les taxes d'habitation pour les jeunes.
- Cartographier les résidences vides au plan régional.

1 - cf. le dispositif régional «Un, Deux.Toit»

« Le numérique est plus efficace lorsqu'il offre de nouvelles perspectives et change l'existant. »

Jean-Louis BLOUIN,
président de l'École nationale
supérieure de cognitique.

17 OCT 2017

SÉMINAIRE DE **TARNOS**

LE NUMÉRIQUE
COMME « LIANT » UNIVERSEL ?

L'ESSENTIEL

Dans un marché locatif sous contraintes, le numérique est un puissant fluidifiant, gage d'agilité et de réactivité. Il agit aussi, parfois, en « écran » plus ou moins transparent, certaines plates-formes faussant un peu plus la donne en prenant trop de poids dans l'intermédiation entre bailleurs et jeunes.
Quoi qu'il en soit, les modèles changent et s'assouplissent, dans le sillage de la transformation numérique de la société. Les cultures d'organisation évoluent elles aussi, qu'il s'agisse d'étudiants s'échangeant leur lieu de vie familial, d'agglomérations s'associant à une plate-forme jeunesse, de cités universitaires devenant hôtelleries saisonnières…

INNOV'ACTIONS[1]

- Mutualiser l'habitat et rationaliser les coûts par l'échange et l'économie collaborative.
- Associer labellisation des logements jeunes et diffusion numérique des offres.
- Développer une approche centrée sur la demande et le flux, en élargissant le métier initial des organismes, en réinventant leur culture.

Comment garantir un accès universel à tous les jeunes citoyens, urbains et ruraux ? Comment assurer un accès complet et transparent aux offres locatives des secteurs publics et privés, ville par ville ? Autant d'enjeux analysés lors de cette journée de séminaire dans les Landes qui a réuni 50 participants, sous le regard du grand témoin Jean-Louis Blouin et de l'expert François-Xavier Leuret.

LE CONTEXTE

Selon l'étude Millénaire 3, pour une meilleure intégration des étudiants dans la ville, les 18-30 ans d'aujourd'hui sont marqués par un usage intense et multiforme des technologies numériques. Celles-ci sont à la source de nouveaux modes de relations sociales entre pairs, de nouvelles formes d'apprentissage et de nouveaux moyens d'ouverture sur le monde qui imprègnent leurs représentations.
La sous-location entre étudiants, par l'intermédiaire de plateformes (Leaveasy.com, Switcharound.com, HousingAnywhere.com), semble une solution intéressante pour fluidifier leur parcours résidentiel. Ces services collaboratifs, qui opèrent à l'échelle internationale, contribuent à l'attractivité et à la qualité d'accueil des étudiants en facilitant leur choix de logement et leur installation.

« Tous les jeunes et tous les territoires ne sont pas égaux. Les politiques de l'habitat doivent travailler sur des catégories différentes. »
François-Xavier LEURET
directeur de Soliha Nouvelle-Aquitaine

1 - Lors des ateliers et séminaires de concertation, les échanges ont mis en lumière des actions innovantes fortement portées par les territoires : les « innov'actions ».
Leur point commun : elles ont su transformer une carence en logement en tremplin vers des solutions tangibles, et pensées sur mesure pour répondre aux besoins des jeunes des territoires.
Les parties prenantes ayant œuvré à ces projets portent la même conviction : il faut remettre le jeune au cœur de la fonction d'accueil du territoire.

THÈMES ET INTERVENANTS

1 COLLABORATIF ET CHANGEMENT DU RAPPORT AU LOGEMENT

Lionel Martinez & Richard Girardot, cofondateurs de Swapandstudy.com

2 ÉGALITÉ DES JEUNES ET SOUTIEN À LEUR MOBILITÉ

Fabrice Pezziardi, directeur du Clous de Pau

3 PLACE DES POLITIQUES PUBLIQUES

Natacha Borne, responsable habitat, Agglomération du Grand Périgueux

Julien Marochella, fondateur de jesuisunjeune.com

Bénédicte Corbière & Corinne Bedos-Toulogoat, Action Logement Services

LE POINT DE VUE DU GRAND TÉMOIN

De nouvelles formes d'habitat et d'habiter sont à inventer, en portant la réflexion sur les usages plutôt que sur les biens, sur les « flux » plutôt que sur le « stock », en mêlant les dimensions numériques et physiques (approche phygitale), selon Jean-Louis Blouin. Des cours en ligne et des tutoriels spécialisés sur le logement des jeunes sont à ce titre envisageables. Autre piste proposée : accueillir des jeunes dans les entreprises, afin de limiter les freins à la mobilité.

Sur la transformation de l'offre de logements, le président de l'École de cognitique estime que tout pousse à une augmentation de la production. Les jeunes ayant souvent différents lieux de vie et de formation, une offre numérique dédiée à l'habitat et une structuration avec les réseaux sociaux amélioreraient les flux, générant un impact supérieur à celui des « sites vitrines ». « Le numérique est plus efficace lorsqu'il offre de nouvelles perspectives et change l'existant ».

Ainsi de la plate-forme Swap&Study qui propose un « troc numérique » basé sur les notions de partage et d'usage. « Son coût nul représente une économie pour les familles et également pour l'État, qui affecte moins de dotations au logement, créant ainsi une valeur sociale ». Dans un autre registre, la labellisation mise en place par l'agglomération du Grand Périgueux réduit les obstacles au logement des jeunes. Cette marque doit être développée, notamment en vue de son référencement Internet. Jean-Louis Blouin invite à organiser un hackathon qui, par la diversité des intervenants, la méthode collaborative et le format, générerait de nouvelles pistes.

LE POINT DE VUE DE L'EXPERT

La sur-mobilité des jeunes entraîne une pluralité de statuts, estime François-Xavier Leuret. Ces citoyens sont confrontés à des ressources souvent faibles et fluctuantes. Dans ce cadre, le numérique exerce une forte désintermédiation de l'habitat, court-circuitant notamment les agences immobilières.

Concernant les notions de stock et de flux, le premier élément renvoie au développement de l'offre, le second au développement d'un temps d'usage par rapport à un temps de passage. « Le stock signifie un produit cher. Sur le flux, certains coûts peuvent être allégés en fonction de l'usage, à l'image d'internats de lycées mis à disposition pour accueillir des saisonniers lors des vacances d'été ». Si dans les territoires, la question du stock de logements pour les jeunes est surtout mise en avant, les pouvoirs publics et le secteur privé devront se montrer vigilants afin de s'adapter aux usages.

En théorie, le numérique facilite la mobilité. En pratique, il agit en facilitateur sur plusieurs plans : la dématérialisation des garanties Clé (41 000 signées en France) et Visale : une assurance digitale rattachée à un usage du logement : la signature numérique du bail : le regroupement de procédures administratives dans un passeport numérique du logement. Le directeur de Soliha Nouvelle-Aquitaine propose également que seuls 10 % du montant de la caution soient payés, « quand on sait que la sinistralité est minime ».

En revanche, le numérique ne contribue pas à diminuer les prix (voir l'effet Airbnb). Il rabote et redistribue les marges d'intermédiation. « Tous les jeunes et tous les territoires ne sont pas égaux. Les politiques de l'habitat doivent travailler sur des catégories différentes ».

Les sites d'intermédiation partent souvent de la demande et non de l'offre. C'est dans la complémentarité des réponses que les jeunes trouveront des solutions à leur besoin. « La posture publique se décale et fait évoluer le métier des acteurs, à l'exemple de la gestion hôtelière via Bed&Crous ». Attention cependant à bien définir les bornes, sous peine de créer un nouveau système concurrentiel et de provoquer des effets pervers. Idéalement, l'approche devrait être pensée sur des critères individuels uniquement.

1 CHANGEMENT PAR L'ÉCHANGE

Pour se loger, les étudiants ont comme possibilité de recourir à la location privée ou sociale, la colocation, les résidences universitaires publiques ou privées, les foyers de jeunes travailleurs, et plus rarement, la cohabitation intergénérationnelle.

Comme nombre de parents, les trois associés fondateurs de Swap&study ont connu les difficultés de loger leurs enfants décohabitant : recherche du logement, charges financières (caution, frais d'agence), dépenses fixes (eau, énergie, télécommunications) et d'ameublement, taxes d'ordures ménagères et d'habitation, frais de déménagement… Auxquels s'ajoutent les frais de scolarité, de transport, de vie quotidienne (alimentation, loisirs, habillement).

« Alors que l'économie collaborative est en plein essor, pourquoi n'existe-t-il aucune alternative efficace dans le logement étudiant ?, se demandent Lionel Martinez et Richard Girardot, cofondateurs du site. En effet, chaque étudiant décohabitant libère sa propre chambre dans le foyer familial pendant le temps de ses études (hors vacances et éventuellement week-end) et pourrait réaliser un échange gratuit avec un autre étudiant. Ce qui réduirait à néant tous les frais engendrés par une location classique. »

De cette réflexion est née, en 2016, leur plateforme, créant le lien entre étudiants et familles volontaires. Deux logements gratuits représentent 14 000 € cumulés d'économie par an pour les familles. « Outre ces économies drastiques, ce type d'échange constitue une nouvelle façon de vivre la vie étudiante. L'échange de famille à famille garantit un soutien logistique et psychologique en cas de besoin, notamment pour les plus jeunes ».

« L'échange de famille à famille constitue une nouvelle façon de vivre la vie étudiante et garantit un soutien logistique et psychologique en cas de besoin, notamment pour les plus jeunes. »
Lionel MARTINEZ & Richard GIRARDOT
cofondateurs de Swap&study.

WWW.SWAPANDSTUDY.COM

LES **CROUS** PROPOSENT DES
LOGEMENTS UNIVERSITAIRES

› pour **195 000 étudiants**
inscrits en Nouvelle-Aquitaine

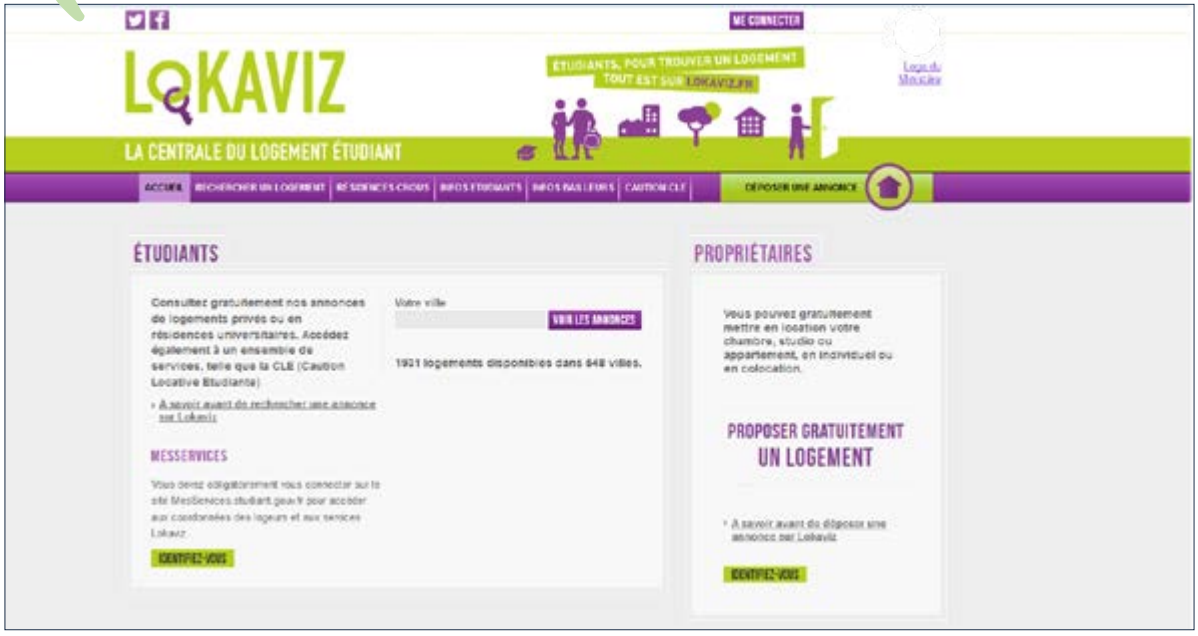
2 ÉGALITÉ NUMÉRIQUE & SOUTIEN À LA MOBILITÉ

« Trouver un logement décent et à bon prix est une des préoccupations majeures pour de nombreux étudiants en situation de mobilité », souligne Fabrice Pezziardi, directeur du Clous de Pau, en préambule de son intervention. En 2012, le Centre national des œuvres universitaires et sociales a pris l'initiative de créer le portail Lokaviz.com, permettant à des étudiants d'accéder à plus de 180 000 offres proposées chaque année par des propriétaires, des agences, des bailleurs. Cette centrale du logement étudiant labellise et valorise les logements, dans un cadre moralisé et sécurisé.

Ceci augmente l'offre, en particulier pour les publics non prioritaires des Crous, tout en garantissant aux étudiants d'être logés décemment … Lokaviz rassure les bailleurs - propriétaires tout en informant sur les garanties du risque locatif. Cependant le site souffre encore d'un manque de référencement face à des concurrents renommés tels que le LeBonCoin et Airbnb. Des campagnes de communication spécifiques sont prévues afin d'accroître la notoriété et l'impact de ce portail.

ANNÉE 2016	CROUS Aquitaine	CROUS Poitiers	CROUS Limoges	Total CROUS Nouvelle-Aquitaine	Niveau national
Nb d'annonces existantes	12 277	5 371	1 503	19 151	188 072
Logements atribués à LOKAVIZ	512	350	55	917	6 674
Pages vues	2 173 829	680 332	252 609	3 106 770	47 362 143
Visites	79 176	25 407	7 623	112 206	3 253 547
Pages vues / visites	27	27	33	29	15

WWW.LOKAVIZ.FR



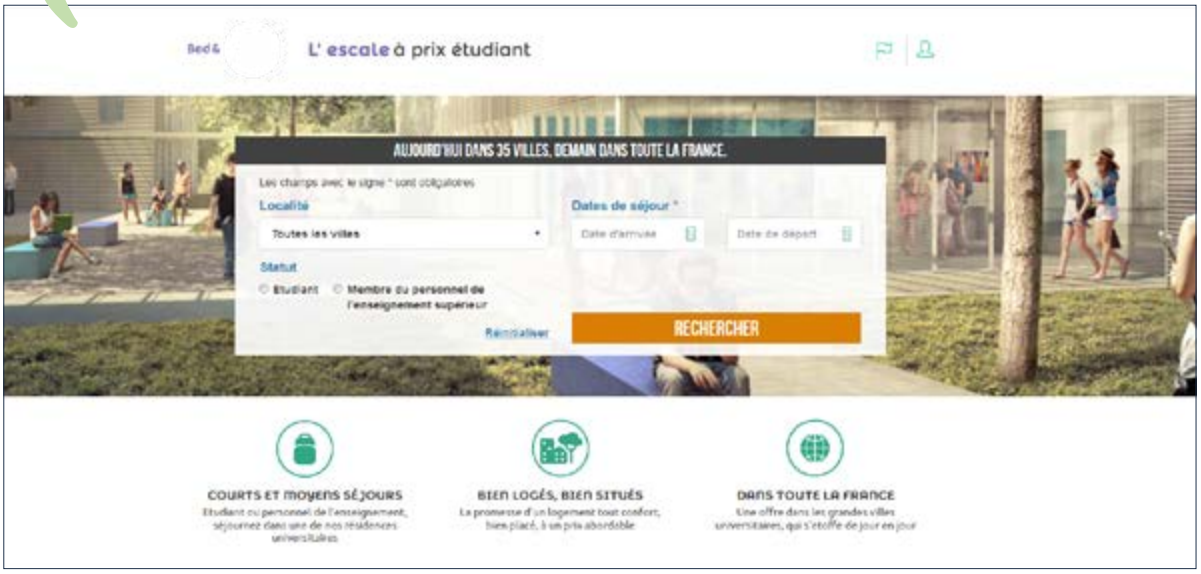
DIVERSIFICATION

En 2015, le Crous a diversifié son offre en proposant ses logements libres pour des durées courtes, inférieures à deux semaines, via le site bedandcrous.com. Il s'agit d'améliorer le taux d'occupation notamment en périodes creuses (vacances de Noël et d'été), en proposant ces logements bien équipés et bien placés à des étudiants mais aussi aux personnels de l'enseignement supérieur et de la recherche. Le site repose sur un outil de gestion hôtelière complet : consultation des offres, réservation et paiement en ligne, dégressivité en fonction de la durée du séjour, tarification différenciée. Cela transforme aussi la culture des personnels du Crous.

Actuellement, 21 des 28 CROUS proposent un peu moins de mille logements dans quarante-cinq villes.

	CROUS Aquitaine	National
Nb de visites	4 192	162 498
Nb de visteurs	3 826	133 709
Pages vues	30 888	447 529

WWW.BEDANDCROUS.COM



3 LA PLACE DES POLITIQUES PUBLIQUES

Les mentalités et les pratiques évoluent d'autant mieux par l'expérimentation. C'est ainsi que l'entreprise Jesuisunjeune.com et le Grand Périgueux, soutenus par une dizaine de partenaires[1], ont ouvert un portail rassemblant offres et demandes locatives pour les jeunes, à l'échelle de la préfecture de la Dordogne.

« Ce site va de pair avec une labellisation des logements proposés qui assure un niveau de qualité aux futurs locataires, et réduit le risque de carence locative pour les propriétaires », précise Natacha Borne, responsable habitat, Agglomération du Grand Périgueux.

Jesuisunjeune.com contribue à améliorer l'information auprès des jeunes, mais aussi des associations, des employeurs, des centres de formation sur les possibilités de logements et hébergements qui leur sont offertes sur le territoire, d'optimiser les taux de remplissage et donc la rentabilité des résidences publiques qui accueillent des jeunes de manière fractionnée.

1- Centre information jeunesse, Caisse d'allocations familiales, direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations, Agence nationale pour l'information sur logement, Solidarité Habitat, mission locale, maison de l'Emploi, Conseil départemental, centres sociaux, associations d'hébergement d'urgence, agences immobilières, organismes de formations, Région Nouvelle-Aquitaine, bailleurs sociaux, chambres consulaires…

« Nous avons demandé à l'entreprise de Julien Marochella d'apporter des adaptations, à savoir : un calendrier de disponibilités pour les logements mis en ligne ; une page spéciale sur l'agglomération et sur 'jesuisun(e)jeune périgourdin(e)' ; la mise en place d'un label garantissant la qualité des logements proposés ; la libre adhésion des bailleurs privés et publics », détaille Natacha Borne.

Début septembre 2017, s'étaient inscrits 330 jeunes, 265 hébergeurs, trois agences immobilières, quatre résidences, deux bailleurs sociaux. Chaque annonce de logement est consultée cinquante fois en moyenne, le site ayant rapidement dépassé les dix mille visites.

Au-delà du logement, la plate-forme téléphonique et numérique d'informations baptisée *Must* recense les services et initiatives locales en matière de déplacements et accompagne les jeunes dans la recherche de solutions adaptées à leur situation (absence de permis, stage ou emploi en horaires décalés, etc.).

WWW.JESUISUNJEUNE.COM

L'ENGAGEMENT DE L'EX-1 % LOGEMENT

Après les Hauts-de-France et la Normandie, la Nouvelle-Aquitaine est la troisième région à bénéficier, depuis novembre 2017, de la plate-forme créée par Action Logement Services. Celle-ci s'adresse aux 15-30 ans en contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. « En partenariat avec les régions, ce portail réunit l'ensemble de nos aides et de nos services à destination des jeunes », précisent Bénédicte Corbière et Corinne Bedos-Toulogoat.

Ces dispositifs incluent l'aide Mobili-jeune, l'avance ou la garantie Loca-Pass, l'accompagnement au logement, avec des réponses données en ligne ou par mail. En complément, Action Logement propose des informations sur les loisirs, les équipements, l'aide à la vie quotidienne, les transports, la restauration, les questions financières.

ALTERNANT.ACTIONLOGEMENT.FR

CONTRIBUTIONS DES PARTICIPANTS AU SÉMINAIRE

L'enjeu de l'accès équitable au numérique se pose entre les limitations dues aux zones blanches ou aux terminaux nécessaires. Une fois les jeunes connectés, vient la question du tri d'une masse d'informations diversifiée, fragmentée. Sur le front de la dématérialisation, un point positif est à noter pour le suivi des démarches en ligne, un point négatif pour des quotas d'accès journaliers, tel que Mobili-Jeunes.

La relation directe reste privilégiée pour le lien entre jeunes locataires et bailleurs ou les demandes de bourses aux logements. La connaissance des droits et de leur plein usage passe par l'information. Le numérique facilite la recherche d'informations, mais une réelle mise en relation reste indispensable pour accompagner les jeunes.

« Nous avons des craintes quant à la 'capacité à faire' des bailleurs sociaux compte tenu de la réforme en cours et de la loi organique de finances 2018. La question posée par les micro-résidences est comment équilibrer leur financement afin de rendre ces projets reproductibles. »

Muriel BOULMIER.
directrice générale de Ciliopée.

28 NOV 2017

SÉMINAIRE DE **LIMOGES**

LE CHAMP DES POSSIBLES
S'OUVRE EN CAMPAGNE

L'ESSENTIEL

Les jeunes vivant en territoire rural seraient mieux lotis que leurs homologues urbains, selon un rapport du Conseil économique, social et environnemental paru en 2017. Certes, ils accèdent plus facilement à des logements, dans un marché locatif peu tendu. Cependant, ces logements sont de faible qualité (peu ou pas entretenus), énergivores, et avec des surfaces trop grandes, ne correspondant pas à leurs besoins.

À cela s'ajoute une mobilité vers le lieu de vie, de travail ou de formation, rendue difficile ou contrainte, du fait de réseaux transports en commun peu maillés et aux horaires inadaptés. L'obtention du permis du conduire devient dès lors une nécessité. Le délicat triptyque « logement, emploi/formation, transports » résume la réalité des jeunes en zone rurale.

« Le rural c'est l'isolement : par le retrait des services publics, la difficulté d'accéder à l'éducation, à la santé. La mobilité des jeunes contribue à créer des citoyens et à attirer de nouveaux habitants. »
Geneviève BARAT
vice-présidente
du Conseil régional
en charge de la ruralité

INNOV'ACTIONS

- Créées dans des bourgs ruraux du Lot-et-Garonne, 31 micro résidences ont permis en cinq ans de loger 150 alternants au plus près de leurs structures d'apprentissage.
- À Morcenx dans les Landes, la commune porte en maîtrise d'ouvrage directe le développement d'une offre d'hébergement pour les jeunes sous forme d'un « hôtel social » (la résidence Lucie Aubrac).
- Dans l'Agenais, la Maison de Borie permet à des personnes isolées, jeunes ou non, de trouver un toit et de le partager, dans le cadre d'un patrimoine familial réhabilité.
- Des communes rurales achètent des logements vacants pour les mettre à disposition des jeunes.
- Des associations créent des logements « passerelles » pour les jeunes (locations de trois mois à deux ans pour travailler en saisonnier, se former en alternance, « tester » un territoire).
- La création d'habitats partagés mutualise la place et les ressources, avec des espaces à la fois privés et communs pour les jeunes.
- Innovation frugale, l'habitat léger et/ou mobile (maisonnettes, roulottes, caravanes, yourtes, cabanes) permet de se loger à un prix accessible, adaptée à la mobilité résidentielle. Il dépasse les logiques fonctionnelles (dormir, se laver, se nourrir), créant du lien social et intergénérationnel, dans des lieux isolés, en cohérence entre valeurs et mode de vie.
- L'insertion d'habitats dans les zones d'activité économiques mettraient les jeunes au contact des employeurs et des lieux d'apprentissage.

Au-delà de l'intérêt de l'innovation et de l'expérimentation, tous ces partenaires ont fait appel à un socle commun de préalables :

1/ Des solidarités territoriales fortes aussi bien de la part des professionnels que des jeunes.

2/ Une volonté politique affirmée.

3/ Faire un pari sur l'avenir en ayant la certitude que cela ne pouvait venir que d'eux-mêmes.

EN CHIFFRE

› Les **territoires ruraux** accueillent 18 % de la population française mais n'accueillent que 14 % des jeunes (soit 1 600 000 personnes de 15 à 29 ans).

› **Les jeunes ruraux entrent plus tôt dans le marché du travail** (59 % ont un emploi, 10 % de plus que les jeunes urbains).

› Les catégories d'**ouvriers et d'employés** y sont surreprésentées.

LA VISION DU GRAND TÉMOIN

En préambule de ce troisième séminaire, consacré à la ruralité, intervint Greta Tommasi, maîtresse de conférences en géographie, chercheuse au CNRS et à l'université de Limoges, dont la thèse de doctorat portait sur Vivre dans des campagnes plurielles. Mobilités et territoires dans les espaces ruraux.

« La Nouvelle-Aquitaine présente un territoire hétérogène configuré en trois espaces distincts : le littoral, la métropole bordelaise et l'arrière- pays rural qui correspond à la majeure partie des territoires de cette vaste région ». L'espace rural est ambivalent pour les jeunes : tantôt vécu comme une « cage verte » dont on ne peut s'échapper, tantôt comme un « refuge » de vie en alternance entre ville et campagne, signe distinctif valorisant.

Trajectoires

Attachés à leur territoire, les jeunes ruraux s'orientent davantage vers la voie professionnelle que les jeunes urbains après le collège et font des études supérieures plus courtes. Cela tient entre autres à l'offre de formation de proximité et aux freins, notamment financiers, à la mobilité.

Le parcours de ces jeunes ne constitue pas une errance. Il est fait d'étapes motivées par des raisons réfléchies (vie personnelle, familiale, sociale, professionnelle). « Un déplacement ne se fait pas forcément suite à une insatisfaction mais pour tester différentes formes de vie. Cela constitue parfois un frein aux politiques publiques de logement mais c'est malgré tout cela un apport pour les territoires ruraux ».

Nombre de jeunes s'installent à la campagne, en recherche de formes alternatives de logements, avec une envie de (re)trouver un environnement plus calme, « maîtrisable » et sécurisant. Ils sont cependant sous-représentés dans les campagnes, les villes représentant un lieu de passage « obligatoire » pour les jeunes, notamment les pôles universitaires.

« Comment développer l'offre locative dans les campagnes, face à la mobilité contrainte et de courte durée des jeunes ? »
Anne GÉRARD,
conseillère régionale à la jeunesse et à la vie étudiante

Pénuries

En campagne, les logements sociaux sont en faible proportion, et rarement réservés aux jeunes. « La facilité relative de l'accès au logement participe de l'attractivité des espaces ruraux. Cependant, l'offre de logements de petite taille y est limitée et la pression immobilière peut être élevée en zones touristiques littorales ou frontalières. L'offre de services de proximité est souvent insuffisante dans les territoires ruraux, où se posent des problèmes d'accès à la prévention et aux soins, en particulier pour les jeunes manquant de moyens financiers ».

Les territoires ruraux sont aussi moins bien dotés en services et équipements culturels, même si des associations y remédient en partie. Parfois la colocation y devient objet d'expérimentations : séances de cinéma, rénovation de toiture, potager écologique… C'est une nouvelle formule de partage du logement.

Des politiques dites de jeunesse se limitent souvent dans les faits à la petite enfance, alors qu'est en jeu l'insertion socio-professionnelle. Comment établir un cadre à la fois général tout en s'adaptant à la diversité ? Comment devenir « multi échelles » et participatif ?

Pourquoi ne pas changer d'imagerie d'Épinal sur les campagnes ? Au lieu d'entretenir une vision « déprimée » de ces territoires, réaliser que s'y inventent de nouveaux modes d'engagement et d'action. « Nous manquons d'indicateurs liés au bien être, à la qualité de vie, pour mesurer cela », conclut la géographe.

INTRODUCTION

« La Nouvelle-Aquitaine déploie une action forte tournée vers la jeunesse, afin de garantir l'équité territoriale, de faciliter l'accès aux logements des jeunes en formation ou en insertion professionnelle », rappellent en préambule Geneviève Barat, vice-présidente du Conseil régional en charge de la ruralité et Anne Gérard, conseillère régionale à la jeunesse et à la vie étudiante.

Si un cadre d'intervention global est nécessaire, la capacité d'expérimenter donne de la liberté et de la finesse, par territoire, en lien avec les élus, les associations. Le logement en milieu rural se relie d'emblée aux autres leviers que sont l'emploi et la mobilité. Malgré le manque de transports, de commerces et d'emploi, nombre de jeunes sont attachés à ces territoires. La mobilité et les commodités de services forment l'axe de leurs préoccupations, aux côtés du logement. « La qualité du logement est clé, l'habitat doit être différent, connecté, novateur dans la façon de se loger, dans les formes (de bâtiment et de vie) », soulignent les deux élues.

« Concernant le financement des logements jeunes, les collectivités territoriales, les entreprises et les associations montrent une volonté partagée de s'engager, en articulant leurs efforts pour construire du sur-mesure ». Ce mouvement qui reste à amplifier va de pair avec un accompagnement et une proximité avec les jeunes, ainsi qu'un changement de regard sur leurs attentes et leurs modes de vie. « Le logement intergénérationnel peut être une autre solution afin de faire évoluer ces regards. »

La Région entend soutenir la réhabilitation et la transition énergétique de logements, avec au préalable la nécessité de s'accorder sur les priorités. Anne Gérard propose qu'une fois par an une réunion permette d'observer et d'évaluer l'efficacité de la politique de la région concernant le logement des jeunes.

1 RAPPROCHER LES APPRENTIS DES LIEUX D'APPRENTISSAGE

Ciliopée est un opérateur du logement social important en Lot-et-Garonne, en prise directe avec l'accueil des salariés dans ce territoire. « Forte de son expérience, notre structure a opté pour la création de micro-résidences dans les centres ruraux au plus près des besoins des entreprises locales, des artisans et des jeunes en apprentissage », précise Muriel Boulmier, directrice générale de Ciliopée.

31 logements ont ainsi été développés, avec une gestion assurée par un animateur itinérant. Le dispositif s'applique uniquement dans les centres-bourgs et dans des bâtiments existants. Ces logements de petites tailles disposent d'une pièce commune. Appren'toit y propose de la colocation pour deux personnes par logement. Depuis septembre 2013, 150 jeunes ont été reçus : sans ce dispositif, nombre n'auraient pu effectuer leur contrat d'apprentissage. Les taux d'occupation des logements varient entre 85 % et 95 %. Les loyers résiduels pour les apprentis sont modiques, de l'ordre de 60 euros par mois.

La gestion de ces micro résidences est assurée par le foyer de jeunes travailleurs de la Chambre des métiers d'Agen. « Le projet est innovant car les bailleurs peuvent être réticents à construire dans des territoires ruraux où l'équilibre économique des opérations n'est pas assuré », pointe Dominique Bousquet, directeur du centre de formation des apprentis de la chambre des métiers d'Agen.

Le projet a été lauréat du programme investissement d'avenir et a obtenu un cofinancement pour un coût s'élevant à deux millions d'euros. Ciliopée a assuré la maîtrise d'ouvrage et investi 20 % de fonds propres. « Nous avons des craintes quant à la 'capacité à faire' des

THÈMES ET INTERVENANTS

1 RAPPROCHER LES APPRENTIS DES LIEUX D'APPRENTISSAGE
Muriel Boulmier, directrice générale de Ciliopée
Dominique Bousquet, directeur du centre de formation des apprentis, chambre des métiers d'Agen

2 CONCILIER EMPLOI ET FORMATION DES JEUNES DANS LES CAMPAGNES
Valérie Leloup, directrice de l'association Un toit en Gâtine

3 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTÉE
Elvina Marcouly-Joux, directrice du Comité local pour le logement autonome des jeunes de la Rochelle

bailleurs sociaux compte tenu de la réforme en cours et de la loi organique de finances 2018, déclare Muriel Boulmier. La question posée par ce type d'opération est comment équilibrer leur financement afin de rendre les projets reproductibles ».

En Val de Saintonge, de telles micros résidences existent également, malgré la réticence des bailleurs à soutenir ces projets. Les collectivités locales doivent se déterminer sur les besoins prioritaires de leur territoire, en lien avec les actions menées dans les centres-bourgs.

WWW.CILIOPEE.COM/APPREN'TOIT

2 CONCILIER EMPLOI ET FORMATION DES JEUNES DANS LES CAMPAGNES

En 2017, deux études de l'Union régionale pour l'habitat ont confirmé le besoin de logements pour des apprentis, des stagiaires et de jeunes salariés en mission dans le nord du département des Deux-Sèvres. Comment développer dès lors une offre adaptée aux jeunes en formation, en insertion professionnelle ou en mobilité, avec un loyer abordable ? De là est née l'idée d'un habitat mobile, confortable et écologique, sous forme de maisonnettes, soutenu par le programme des investissements d'avenir jeunesse.

« Notre association gère 73 places en résidence habitat jeunes. Ces logements datent des années 1970 et ne correspondent plus aux standards actuels, ni aux besoins des jeunes en matière de prestations individualisées », constate Valérie Leloup, directrice de l'association Un toit en Gâtine.

Nombre de petites communes de ce territoire comptant 140 000 habitants ne disposent pas d'habitats jeunes. Il s'agit donc de redéployer l'offre, en concertation avec les collectivités,

les missions locales, les associations. D'ici 2020, trois roulottes vont être fabriquées et déployées en Bressuire et Gâtine. Le projet sera évalué par un consultant externe.

Le projet de maisonnettes mobiles répond à la fois aux problèmes de logement des jeunes, notamment pour de courts séjours, aux besoins des entreprises pour l'accueil des salariés et alternants, mais aussi à la sensibilisation des jeunes à l'habitat écologique, au développement d'une forme d'habitat alternatif et à une possible nouvelle filière économique.

3 DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT ADAPTÉE

En Charente-Maritime, le projet de logement des jeunes résulte d'une coopération entre le Comité local pour le logement autonome des jeunes de la Rochelle et la ville de Jonzac (3 500 habitants). « Cette ville est attractive pour les curistes. De fait, les petits logements privés sont essentiellement loués à cette clientèle, engendrant un manque pour les jeunes en recherche de petites surfaces. Précarisés financièrement, ceux-ci ont du mal à s'installer, face à une offre de T4 coûteux en énergie », témoignent Patrick Demartial, président et Elvina Marcouly-Joux, directrice du Comité local pour le logement autonome des jeunes de la Rochelle.

Le projet d'une résidence jeunes, construite à cent mètres de la mission locale et à moins de deux kilomètres de tous les services, a émergé après avoir attiré l'attention des élus sur ce besoin spécifique. « Il a fallu changer leur regard : les jeunes en insertion ou formation professionnelle ne sont pas des marginaux ! Ils sont attachés à leur commune. Des formations post baccalauréat se développent localement. Il faut adapter le discours aux élus, parler de résidence jeunes plus que de résidences travailleurs ».

Actuellement à l'étude, le projet consiste à réhabiliter un bâtiment appartenant au bailleur Habitat 17 afin d'y créer 28 logements pour 43 jeunes travailleurs. Jonzac et la communauté de communes financeront les travaux avec l'aide de l'Ademe et le fonctionnement de la résidence avec l'aide du Conseil départemental et de la Caisse d'allocations familiales.

Par ailleurs, dans la ville, 18 appartements communaux inoccupés ont été rénovés. Dix studios sont en cours de réfection. Le but est de pouvoir accueillir des célibataires mais aussi de jeunes familles avec enfants. « Les campagnes ne sont hélas pas prioritaires et le financement des réhabilitations n'est plus à l'ordre du jour, hors zones en tension locative », regrette un intervenant depuis la salle. Or, les enjeux ne sont pas compartimentés : la revitalisation des centres bourgs est complémentaire des innovations en matière de logement et d'activité économique.

« Il faut investir à la fois dans la pierre et dans l'éducation des jeunes. L'isolement provoque parfois des addictions ou des détresses », affirme un autre intervenant.

Dans le cas de Jonzac, le triptyque gagnant « comité local pour le logement autonome des jeunes, commune et bailleur social » souligne l'importance du maillage territorial et de l'implication conjointe de partenaires de différente nature. « Les expériences sont locales mais se font écho, dans une logique de financement multi parties, secteurs publics et privés confondus, afin de faciliter l'accès à l'autonomie des jeunes », conclut Anne Gérard.

« Les 15-30 ans vivent plusieurs phases essentielles en quelques années : décohabiter, s'installer en couple, avoir des enfants… Malgré l'instabilité résidentielle, il y a un attachement au territoire rural, un engagement personnel. »
Greta TOMMASI,
maîtresse de conférences
à l'université de Limoges

« La ruralité est souvent perçue comme un espace à la marge, du pouvoir. C'est aussi un cadre d'expérimentations et de mutations. »

Greta TOMMASI,
maîtresse de conférences
à l'université de Limoges

ATELIER

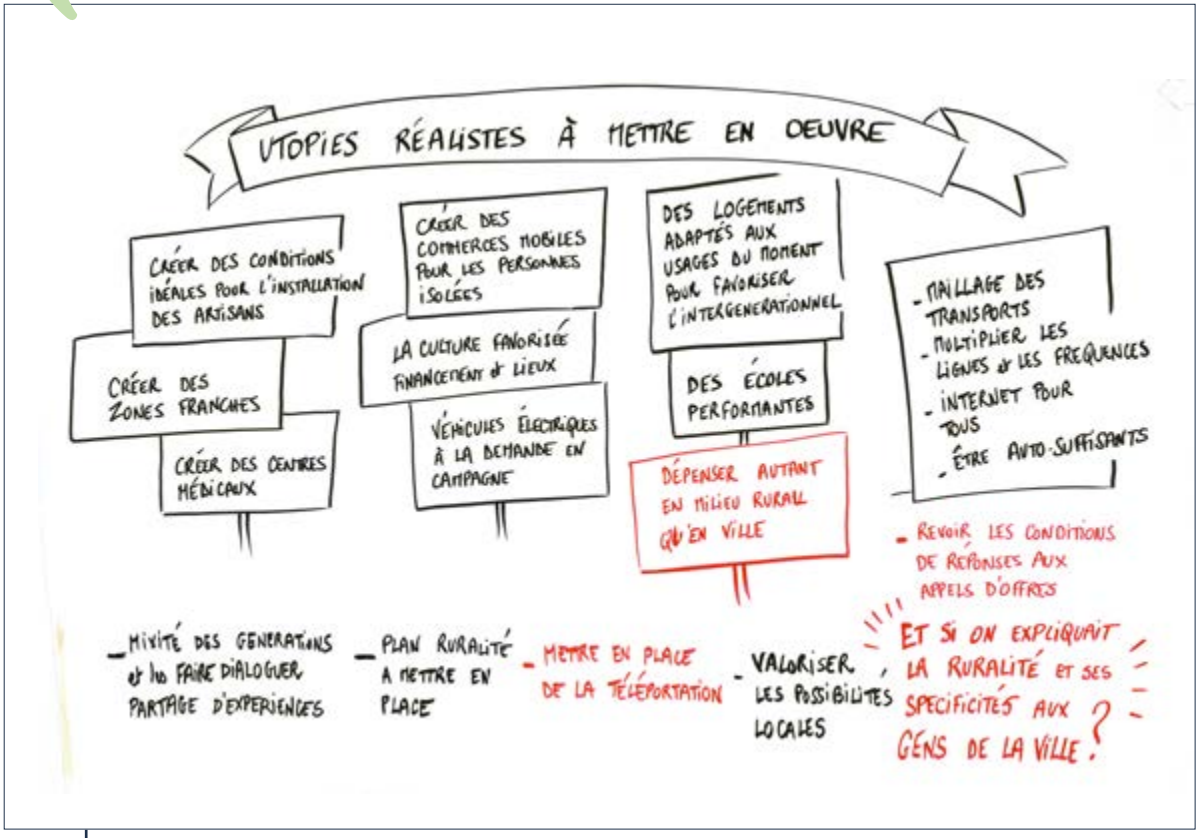
« CHEZ NOUS IL N'Y A RIEN POUR LES JEUNES ! »

Animé par :
| la facilitatrice graphique **Tiana Castelneau**

Cet atelier « anti-solutions » a réuni trente participants partant des constats les plus négatifs possibles sur la ruralité pour faire émerger idées, opportunités et solutions.

PROPOSITIONS NÉGATIVES INITIALES

PROPOSITIONS POSITIVES



- Création de zones franches pour les commerces de base.
- Déploiement tous azimuts de la fibre optique et du haut débit.
- Remise en service de toutes les voies ferroviaires.
- Développement du télétravail, des espaces de travail partagés et des tiers-lieux.
- Instauration d'une prime d'installation pour les nouveaux arrivants.
- Maillage plus conséquent et développement des transports en commun en campagne.
- Multiplier par dix des trains TER.
- Développement d'une autosuffisance énergétique et alimentaire.
- Densification des services publics.
- Instauration d'une dépense publique par habitant équitable.
- Suppression des critères discriminants par rapport aux territoires ruraux (notamment dans les critères d'éligibilité d'appels à projets).

« Les frontières entre étudiants et jeunes en insertion sont estompées : des étudiants ont des boulots d'appoint, de jeunes actifs étudient en parallèle de leur métier. »

Nicolas DELESQUE,
président de Logement solidaire conseil

15 MAI 2018

SÉMINAIRE DE **BORDEAUX**

JEUNES ET ÉTUDIANTS
LOGÉS À LA MÊME ENSEIGNE ?

INTERVENANTS

Nicolas Delesque, président de Logement solidaire conseil, délégué général des rendez-vous du logement étudiant
Patrice Bretout, directeur du Crous de Bordeaux Aquitaine
Christine Boissinot, chef de service habitat du département des Deux-Sèvres
Maryline de Meyer, déléguée URHAJ, territoire du Limousin
Bénédicte Corbière, relation aux territoires, Action Logement
Anne Gérard, conseillère régionale à la jeunesse et à la vie étudiante

« L'équilibre financier d'un programme de logements est important puisqu'il détermine le montant du loyer pour l'étudiant. »
Patrice BRETOUT,
directeur du Crous de Bordeaux Aquitaine

LE POINT DE VUE DU **GRAND TÉMOIN**

« Il existe une dichotomie entre logement des jeunes et logement des étudiants, avec des enjeux parfois différents », pointe en préambule Nicolas Delesque, président de Logement solidaire conseil. Le logement accompagné est une réponse sociale, « voire très sociale », avec comme public cible les jeunes suivis par les missions locales et les caisses d'allocations familiales, soit trois cents à quatre cents mille personnes en France, pour lesquels soixante mille places sont disponibles en foyers.

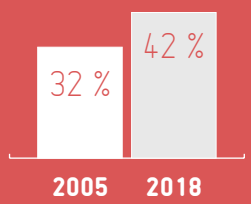
Le logement étudiant couvre quant à lui une réalité pour 2,6 millions de personnes (dont un tiers de boursiers), disposant de 340 000 places dans le parc public, entre logements sociaux et Crous, et pour lesquels il faudrait doubler la capacité d'accueil. Les étudiants contribuent à l'attractivité et au développement économique local et régional, national, mais aussi au plan mondial : la mobilité étudiante internationale augmente de plus de 150 % par an !

La Région seule ne peut définir le cadre estudiantin, en-dehors des politiques sociales, car cet enjeu touche à l'urbanisme, au développement local et au choix des villes d'attirer ou non des étudiants. « Les subventions ne font pas tout, il s'agit aussi d'une volonté politique, de projets territoriaux ».

Des 40 000 logements publics qui leur sont destinés en Nouvelle-Aquitaine, plus de 90 % sont gérés par les bailleurs sociaux et les Crous. « Si l'on ne construit pas de logements pour les étudiants, qu'ils soient boursiers ou non, cela dérègle le marché locatif des villes, à l'image de ce qui se passe à Grenoble ».

En fait, la majeure partie des jeunes ne sont pas concernés par le logement, mais par l'habitat : un mélange d'habitation et de services (numériques, sociaux). De nouvelles questions se posent : comment travailler en groupe, à distance ? Comment disposer de lieux adaptés dans les résidences universitaires ?

PART DES DIPLÔMÉS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR



ACTIONS ENTRELACÉES

« Les liens entre le Crous Aquitaine et la Région résultent d'une forte volonté commune depuis 2005. Dès cette période, un diagnostic sur les forces et faiblesses du logement étudiant puis un plan stratégique furent établis », rappelle Patrice Bretout, directeur du Crous de Bordeaux Aquitaine - qui participe à un observatoire du logement étudiant, en cours de constitution. « Le logement fait partie de l'égalité des chances. C'est même central pour débuter et poursuivre ses études ».

« On ne peut plus construire une résidence universitaire sans penser la vie qui va avec. »
Patrice BRETOUT,
directeur du Crous de Bordeaux Aquitaine

Depuis les années 2007, l'État s'implique, avec la volonté de construire ou de rénover 60 000 logements étudiants. Des dispositifs de soutien existent : taux de TVA réduits, subventions, aide à l'acquisition foncière. « Désormais, plus de 90 % du parc Crous en ex-Aquitaine est rénové, grâce au soutien de la Région et de l'État ». En moyenne sont proposés des logements de 18 mètres carrés pour un loyer de 370 euros TTC (Internet inclus). « Cela nous a permis de rejoindre les standards internationaux ».

Si cette politique volontariste a permis de mailler le territoire en résidences, à Bordeaux, Bayonne, Pau, l'attractivité de la Nouvelle-Aquitaine fait qu'il faut construire à nouveau. Deux mille logements supplémentaires sont programmés d'ici à 2020 dans le cadre du programme État / Région. « Cela reste néanmoins insuffisant puisque le parc du Crous correspond à moins de 10 % des effectifs étudiants ».

En 2018, le taux de couverture est de **10 PLACES** pour **100 JEUNES** en Nouvelle-Aquitaine

Construire des logements est à la portée de tout bailleur, mais faire vivre une résidence universitaire demande d'autres compétences. « Il faut proposer un cadre de vie différent du privé, via des colocations, des salles communes, des salles de sport, des activités culturelles proposées aux résidents en partenariat avec des institutions, un accompagnement psychologique via des consultations gratuites, des animations in situ offertes par le Crous et les associations étudiantes ».

À Bordeaux, trois jeunes en service civique ont assuré plus de trois cents animations en un semestre. À Pau vont être développées des maisonnettes mobiles. « Cela oblige les équipes à penser différemment. En jouant des ruptures, on fait avancer la réflexion et les pratiques ». Par ailleurs, les directeurs de résidence Crous sont appelés à évoluer de plus en plus vers les services » : comment faire gagner du temps d'études aux étudiants ? (avec une conciergerie pour faire des courses par exemple). Même si la bonne localisation du logement et son entretien restent essentiels. « Quand les logements sont propres, les jeunes respectent les lieux ».

« Dans le futur règlement d'intervention de la Nouvelle-Aquitaine, les subventions seront sans doute soumises au fait : de recourir à des architectes, d'intégrer des éléments qualitatifs, d'inventer de nouvelles formes de logement. »
Anne GÉRARD,
conseillère régionale à la jeunesse et à la vie étudiante

LA SITUATION AU NORD DE LA RÉGION

« Notre département dispose de logements, même s'ils ne sont pas toujours adaptés aux attentes des jeunes, déclare Christine Boissinot, chef de service habitat, département des Deux-Sèvres. Le travail n'est pas de construire, mais d'adapter le bâti. Il existe un besoin de logements temporaires, alternatifs, entre lieux de formation et d'apprentissage, en dehors du pôle universitaire niortais. Il existe peu de moyens de transport dans le département. Il faut développer des moyens au plus près. L'atelier qui s'est déroulé en 2017 a rassemblé des entités qui se connaissent bien et collaborent. La question est : comment travailler différemment, en réponse aux besoins des territoires ? »

LA SITUATION À L'EST DE LA RÉGION

Habitat Jeunes s'adresse à des personnes de seize à trente ans, en mobilité sociale ou professionnelle. Les structures locales de l'URHAJ collaborent avec les Crous, les associations, les pouvoirs publics. « Nous travaillons en maîtrise d'ouvrage collective avec les parties-prenantes des parcours jeunes. Les ateliers territoriaux ont permis de tenir compte des

différentes situations locales. La Région s'est déplacée dans tous les départements - cela a été particulièrement positif et constructif - en identifiant les besoins et en proposant des réponses ensemble », affirme Maryline de Meyer, déléguée URHAJ, territoire du Limousin.

LE RÔLE D'ACTION LOGEMENT

« Notre établissement s'occupe depuis des années du logements des jeunes, avec des accords nationaux signés avec les partenaires sociaux en 2011 et 2012, précise Bénédicte Corbière, responsable de la relation aux territoires chez Action Logement. Cet engagement a été réitéré fin 2017 avec la Nouvelle-Aquitaine. Notre appui aux logements s'établit en fonction des besoins des entreprises, des échanges avec les institutions et les partenaires, à l'échelle des territoires et des priorités. La connaissance des besoins et le partage des stratégies s'effectue de concert avec la Région. »

EN CONCLUSION

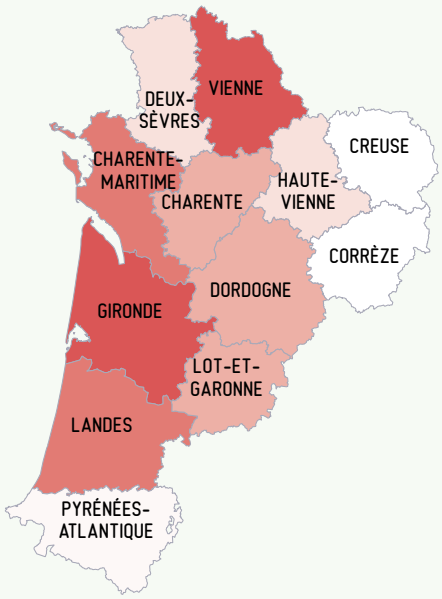
Anne Gérard, conseillère régionale à la jeunesse et à la vie étudiante, estime « qu'échanger est un bon premier point. Se connaître est décisif pour approfondir les politiques publiques. Nous sommes encore dans certains territoires dans une période de rattrapage, donc de massification. Dans le futur règlement d'intervention de la Nouvelle-Aquitaine, les subventions seront sans doute soumises au fait : de recourir à des architectes, d'intégrer des éléments qualitatifs, d'inventer de nouvelles formes de logement ».

Le processus de ce livre blanc témoigne d'un saut qualitatif dans la prise en compte des jeunes et de leurs attentes en deux décennies, et ce de la part de tous les acteurs institutionnels. « Nous devons concilier à la fois la politique globale de logement et d'aménagement et les situations particulières de chaque territoire ».

LES DÉPARTEMENTS À LA LOUPE[1]

APRÈS LA VUE D'ENSEMBLE DE L'ANALYSE RÉGIONALE PROPOSÉE EN PREMIÈRE PARTIE DE CE LIVRE BLANC, VOICI UNE RADIOGRAPHIE DÉTAILLÉE DES DYNAMIQUES LOCALES.

Selon le diagnostic territorial réalisé par le cabinet Strasbourg conseil[2] , les départements de Nouvelle-Aquitaine font émerger six profils distincts, avec des nuances au sein de ces catégories.



GIRONDE & VIENNE

Ces deux départements sont confrontés à un fort enjeu démographique. La population des 15 à 29 ans de ces territoires va connaître une croissance soutenue quel que soit l'horizon temporel. Cette tendance couplée à un taux de couverture de la population jeune en logements de petite taille inférieur à la moyenne régionale fait apparaître des besoins importants pour les années à venir. Ceux-ci se concentreront probablement sur les pôles attractifs de Bordeaux et Poitiers.

LANDES & CHARENTE-MARITIME

Ces départements vont également connaître une croissance démographique des jeunes supérieure à la moyenne régionale, mais de manière moins soutenue que pour les deux départements précédents. En revanche, l'enjeu en matière de qualification est important puisque ces deux territoires ont une part de diplômés de l'enseignement supérieur inférieure à la moyenne régionale.

La traduction en termes de développement d'une offre de logement des jeunes est différente. La Charente-Maritime compte une université de plein exercice, La Rochelle. Ce site pourrait connaître une croissance de ses effectifs étudiants, ce qui engendrerait des besoins en logement sur ce territoire.

Les Landes disposent de deux sites accueillant des antennes universitaires avec une offre de formation peu diversifiée (Dax et Mont-de-Marsan). Aussi, deux options doivent être prises en compte : le développement de ces sites s'accompagnant de besoins potentiels en logements de petite taille, ou un accroissement des mobilités des bacheliers landais vers d'autres sites de la Nouvelle-Aquitaine qui seront alors confrontés à une croissance des besoins en logements.

CHARENTE, DORDOGNE & LOT-ET-GARONNE

Ces départements ont en commun l'enjeu en matière de qualification, leur part de

1- Les SWOT (annexe 2 - p.68) donnent un éclairage différent, à rapprocher de la version analytique du diagnostic territorial.
2 - A retrouver dans sa version synthétique en annexe 1 - p.56

diplômés de l'enseignement supérieur parmi les 15-29 ans étant très faible par rapport à la moyenne nationale. Leur profil diffère légèrement sur le plan des dynamiques démographiques. La Charente et la Dordogne jouiront d'un taux de croissance positif de leur population jeune à horizon 2030, et légèrement négatif sur une plus longue période (horizon 2040 ou 2050). Le Lot-et-Garonne affiche un taux de croissance annuel légèrement positif.

Au-delà de ces différences à la marge, ces trois départements ont une part de jeunes en situation de précarité plus importante qu'au niveau régional. Ainsi, l'enjeu se situerait davantage dans la capacité de lever les freins à l'accès au logement, notamment dans le cadre d'une poursuite d'études dans l'enseignement supérieur, que ce soit sur les sites de ces départements ou d'autres en région.

HAUTE-VIENNE & DEUX-SÈVRES

Ces départements ont en commun l'enjeu démographique. Ces deux territoires font état de taux de croissance annuel de la population jeune relativement proche de la moyenne régionale, quel que soit l'horizon temporel. Ils se différencient sur le plan du niveau de qualification des 15-29 ans : à l'inverse des Deux-Sèvres, la Haute-Vienne bénéficie d'une part des jeunes diplômés de l'enseignement supérieur légèrement supérieure à la moyenne régionale.
En outre, la Haute-Vienne dispose d'un site universitaire de plein exercice (Limoges), ce qui n'est pas le cas du département des Deux-Sèvres, doté toutefois d'un site accueillant une antenne universitaire (Niort). Au regard de ces éléments, du niveau de précarité des jeunes (important en Haute- Vienne et faible dans les Deux-Sèvres par rapport à la moyenne régionale), les dynamiques et besoins en termes de logement des jeunes et des étudiants seront probablement très variés.

PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Ce département est plus en retrait sur le plan des dynamiques démographiques. Il bénéficie du taux de jeunes diplômés de l'enseignement supérieur le plus élevé de la Nouvelle-Aquitaine. Enfin, le niveau de précarité des jeunes est plus faible qu'au plan régional et le taux de couverture de la population jeune en logement de petite taille supérieur à la moyenne régionale.

CORRÈZE & CREUSE

Ces départements sont les moins dynamiques de la région sur le plan de la démographie et ont en commun l'enjeu en matière de qualification de la population (davantage marqué pour la Creuse). Comparativement à la moyenne régionale, le niveau de précarité des jeunes est plus important dans la Creuse. En outre, ces départements disposent d'un taux de couverture de la population jeune en logements de petite taille supérieur à la moyenne régionale.

LIGNES DE PARTAGE

Si la frange atlantique de la Nouvelle-Aquitaine est marquée par un dynamisme démographique et économique, le nord-est de la région enregistre une faible évolution démographique des jeunes, une perte du nombre d'emplois, une faible évolution du parc de logements et une part de logement vacants importante.

Ce constat est cependant à relativiser pour les aires urbaines de Limoges, Poitiers et Angoulême. Ces territoires sont marqués par une part importante de jeunes de 15 à 29 ans, voire une croissance de cette population entre 1999 et 2013. Il existe de fait une tension concernant les logements d'une à deux pièces. Cette tension est également présente à l'ouest de la région, hors bande littorale.

Certains bassins de vie attirent ou retiennent des étudiants, comme à Bordeaux, Poitiers et Pau, ou les retiennent seulement, comme à Limoges et Bayonne. Enfin, certains territoires sont confrontés à la précarité des jeunes, principalement dans les Landes, le Lot-et-Garonne, la Dordogne, la Charente et la Charente-Maritime.

CONCLUSION

PROJECTION

Le terme de conclusion n'est ici qu'en partie approprié.

Certes, ce livre blanc marque la fin d'une première et indispensable étape qui, pour la première fois à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, a sollicité et mobilisé les jeunes (concernés au premier plan), les familles, les structures publiques et associatives, les collectivités, dans une réflexion collective sur la question du logement. Il s'agissait de (re)penser ensemble les fonctions de l'habitat, de poser les constats par territoires, d'analyser les freins et les moteurs dans l'accès des jeunes au logement, de se projeter à travers les innov'actions développées un peu partout dans la région.

Surtout, ce livre blanc incarne le début d'un processus appelé à perdurer, sous forme de cercle vertueux. Il fallait se rapprocher, se reconnaître, parfois se confronter, pour pouvoir développer, ensemble, une stratégie, des modes opératoires, des groupes de travail, des partenariats, des financements, des initiatives.

Pour co-inventer tout ce qui contribuera à relever le défi de logements de qualité, adaptés aux besoins de mobilité des jeunes, conformes à leurs possibilités économiques, en phase avec leurs nouvelles façons de se vivre, en tant qu'individu, couple, groupe, travailleur, étudiant, apprenti.

Toutes les parties-prenantes reliées par ce livre blanc continueront ce travail de fond, passant par la réflexion, la concertation, la valorisation des actions menées, l'évaluation des projets réalisés, la médiatisation des innovations et des bonnes pratiques.

Ceci n'est donc pas une conclusion.

C'est une ouverture.

LE « BIEN » EST FAIT

LE « MIEUX » NOUS APPELLE

Depuis 2005, la Région a fait du logement des jeunes et des étudiants une priorité, au croisement de ses compétences en matière d'éducation et de formation. Elle s'est d'abord occupée du logement des lycéens, notamment issus de milieux populaires, au travers de cités lycéennes intégrant des services culturels, numériques et pédagogiques. Elle a ensuite soutenu le logement des apprentis, des étudiants et des jeunes travailleurs. En 2010, un tiers des logements étudiants neufs de France ont ainsi été construits en Aquitaine.

« Le sens de notre action publique consiste à tracer un parcours vers le logement et la propriété, quels que soient la nature, la durée et le lieu de formation et de vie des 230 000 jeunes concernés en Nouvelle-Aquitaine. »

Depuis des années, le sens de notre action publique consiste à tracer un parcours vers le logement et la propriété, quels que soient la nature, la durée et le lieu de formation et de vie des 230 000 jeunes concernés en Nouvelle-Aquitaine. Afin que ces nouvelles générations accèdent à des formes de logement en phase avec les formes de travail et de formation. Car un étudiant sur deux décroche lors de ses deux premières années d'étude. Nous devons réfléchir à de nouvelles solidarités face à ces nouvelles précarités. Plus le problème est pris à la source, moins de jeunes se trouveront en situation de déclassement

La Région fait le pari de la jeunesse, en soutenant le développement d'une offre de logements diversifiée, bénéfique avant tout pour ces jeunes, mais aussi premier atout de l'attractivité nationale et internationale de la Région. Cela participe d'une lutte contre le départ forcé des 15 -30 ans de la région, et d'une installation facilitée des jeunes Français et Européens faisant le choix de la Nouvelle-Aquitaine.

S'engager pour le logement recèle une autre vertu : c'est un des leviers qui sécurise les parcours de formation et évite les ruptures. De ce constat et de cette volonté sont nées des initiatives de la Région telles que Clé (garantie des cautions et des loyers des jeunes) -aujourd'hui Visale porté par Action Logement- en partenariat avec la Caisse des dépôts et la Caution locative régionale de Poitou-Charentes, ou encore l'opération Un, deux, toit, dispositif d'hébergement en chambres chez l'habitant, pour les jeunes en formation et en mobilité. Celles-ci ont contribué à « casser » les rigidités de l'accès au logement, au point d'être reprises et déployées au plan national notamment pour le dispositif de cautionnement locatif.

Un étudiant consacre 55 % de ses ressources au logement, entraînant un risque accru de précarité et de sortie du système sans diplôme.

Pour autant, ce mouvement est encore incomplet pour pouvoir passer dans de bonnes conditions de l'école à l'emploi, tout en favorisant l'égalité des chances. Chaque rentrée entraîne une pénurie de logements adaptés aux besoins des 15-30 ans.

Devant un tel enjeu de société, la Région fait face à des freins : le coût de la construction et du foncier selon les endroits, la « volatilité » des jeunes dans leurs parcours, les attentes parfois contradictoires des parties prenantes, la nécessité de concilier urgence actuelle et politique de long terme…

Elle possède aussi ses moteurs, par les initiatives déjà citées, par sa capacité à accompagner l'expérimentation de nouvelles tendances, à l'image d'une culture hôtelière émergente dans les internats, foyers et cités universitaires, ou encore des maisonnettes mobiles.

Un défi complexe demande une réponse collective et adaptable, dans un processus continu d'explorations - améliorations. La Nouvelle-Aquitaine pense et agit ainsi, en lien avec ses partenaires de tous les échelons et horizons, du local au national, du public au privé.

Ce livre blanc doit servir de rampe de lancement à de nouvelles approches et de caisse de résonance aux projets novateurs enclenchés. Notre détermination et notre mobilisation communes feront que nous endosserons pleinement notre rôle de service public : être au service, de ce public jeune exposé, fragilisé, porteur de notre futur.

Une jeunesse bien formée et bien logée, pour ouvrir de nouvelles voies de vie.

« Ce livre blanc doit servir de rampe de lancement à de nouvelles approches et de caisse de résonance aux projets novateurs enclenchés. »

Alain ROUSSET,
du Conseil régional
Nouvelle-Aquitaine

Anne GÉRARD,
conseillère régionale à la
jeunesse et à la vie étudiante

LE CONSEIL RÉGIONAL DE NOUVELLE-AQUITAINE
CONSACRE CHAQUE ANNÉE
5 MILLIONS D'EUROS D'AIDES À LA CONSTRUCTION.

AU MINIMUM **3 000 LOGEMENTS JEUNES ET ÉTUDIANTS**
SONT À FINANCER D'ICI 2023.

ANNEXE 1.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

STRASBOURG CONSEIL
www.strasbourg-conseil.com

Région Nouvelle-Aquitaine

Diagnostic territorial du logement des jeunes et des étudiants en Nouvelle-Aquitaine

Synthèse

Strasbourg, le 11/04/2018

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
RECHERCHE
INNOVATION

HIGHER EDUCATION
RESEARCH
INNOVATION

Principaux enseignements du diagnostic territorial

Dans le cadre de l'élaboration de son Livre Blanc du logement des jeunes (âgés de 15 à 29 ans) et des étudiants, la Région Nouvelle-Aquitaine a souhaité la réalisation d'un diagnostic territorial prospectif à partir de l'exploitation de ressources documentaires et bases de données existantes.
Ce travail a été mené sur trois échelles géographiques : la région, les douze départements et les deux-cent-quarante-cinq bassins de vie. Pour chacun de ces périmètres, il s'est agi de caractériser les dynamiques territoriales en matière de démographie, de scolarisation et de qualification, de mobilités, d'emploi et de logement.

Préalablement à l'exposé des enseignements du diagnostic territorial, il semble nécessaire de faire état de certaines précautions en termes de lecture des résultats. Comme cela a été évoqué précédemment, ce travail a été effectué en exploitant les ressources documentaires et bases de données accessibles. Il est par conséquent le reflet des dynamiques présentes à une échelle géographique et sur une période temporelle données.
A titre d'illustrations :

- les caractéristiques d'un bassin de vie ne reflètent pas celles de chaque EPCI ou commune composant ce bassin de vie ;
- les dynamiques en termes d'emploi étant considérées sur la période allant de 2006 à 2014, elles ne reflètent pas les dynamiques enregistrées depuis la fin de la crise de 2008 ;
- la typologie des bassins de vie ne constitue qu'une représentation possible parmi d'autres, et dépend fortement des variables prises en compte pour la réaliser. A ce titre, il est à rappeler le choix méthodologique de prendre en compte un maximum de variables pour dresser une typologie des plus fines.

Par conséquent, il est important de prendre en compte les résultats de ce travail en ayant conscience de ses limites. C'est la raison pour laquelle ce document ne vise pas à être un outil d'aide à la décision, mais davantage un outil permettant d'instaurer et de nourrir un dialogue structuré entre les différents acteurs du logement des jeunes et des étudiants sur les territoires de la Nouvelle-Aquitaine.

Un fois prises en comptes ces précautions, divers enseignements sont à retenir à l'échelle de la région et des départements.

Trois enjeux majeurs à relever pour la Nouvelle-Aquitaine en matière de logement des jeunes et des étudiants

Un enjeu démographique : faire face aux dynamiques de croissance de la population jeune

Si la Nouvelle-Aquitaine présente à ce jour un certain déficit de jeunes au regard de son poids démographique national (9% de la population française vs. 8,3% des 15-29 ans résidant en France), la dynamique enregistrée depuis 2014 et les projections démographiques de l'INSEE mettent en lumière la nécessité de préparer le territoire aux besoins d'une population jeune de plus en plus importante.

En effet, 2014 marque un tournant en termes de croissance de la population des 15-29 ans en Nouvelle-Aquitaine. Le taux de croissance remonte à la hausse et dépasse la courbe nationale qui tend à stagner.
De plus, les projections de l'INSEE à horizon 2030, 2040 et 2050 présentent un profil très dynamique pour la région Nouvelle-Aquitaine puisque la population des 15 à 29 ans devrait croître de près de 8% entre 2013 et 2050, contre 1,4% pour la France métropolitaine.

Ces tendances auront inévitablement un impact sur les besoins en logement.

Un enjeu en matière de qualification : accompagner l'accès à l'enseignement supérieur des jeunes générations

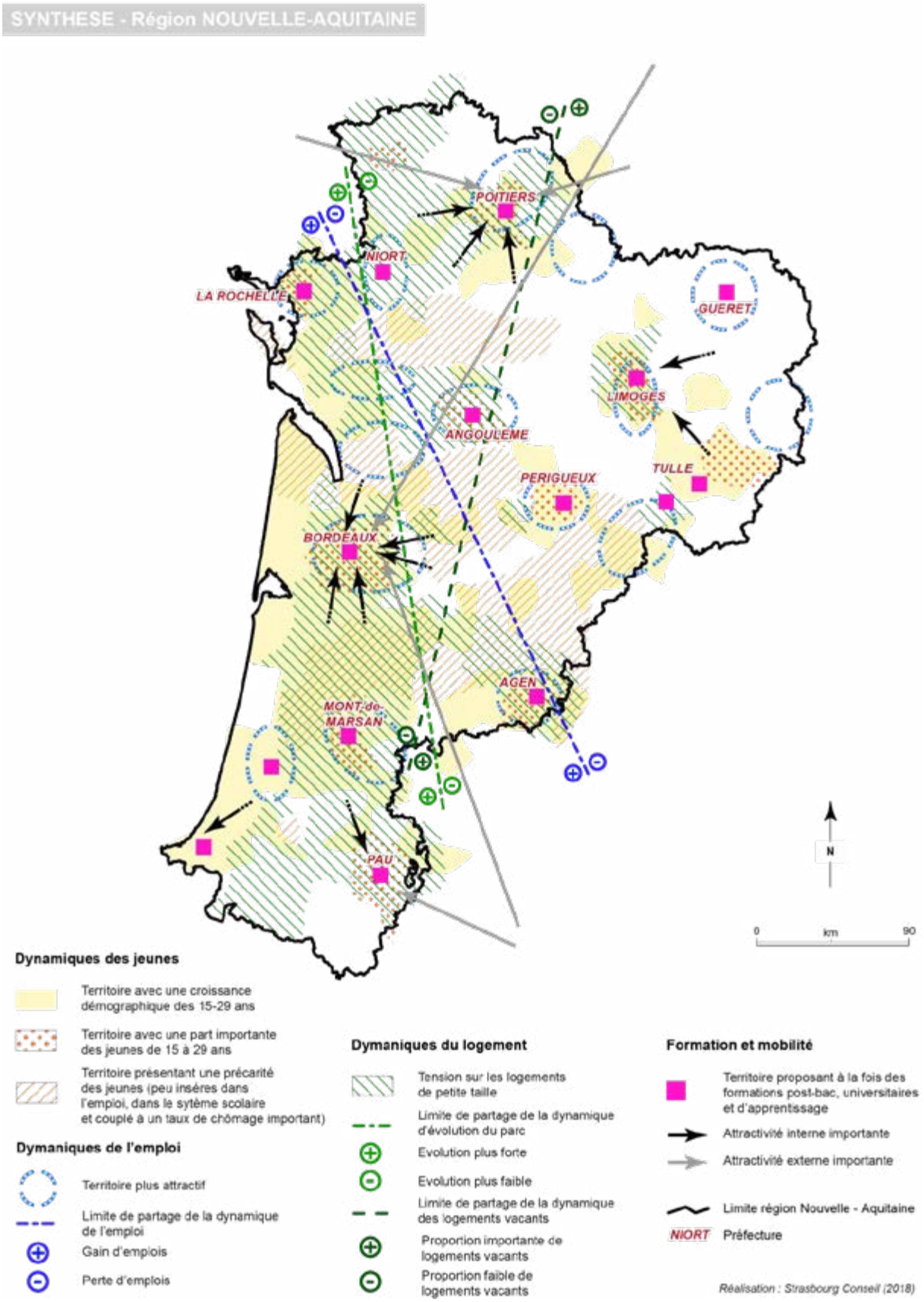
Le taux de scolarisation des 15-29 ans de la Nouvelle-Aquitaine est quasi-identique à celui de la France (46,2% vs. 46,3%). Toutefois, la région présente un profil atypique en termes de qualification de la population. Les bons taux de diplômation sur les niveaux bac et infra ne se confirment pas pour l'enseignement supérieur. Ainsi, 30,4% des 15-29 ans sont diplômés de l'enseignement supérieur contre 33,9% au niveau national. En se limitant à la tranche d'âge des 30-34 ans, l'écart demeure (40,8% vs. 43,8%).

Comme relevé par le Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation adopté le 26 mars 2018, un des principaux enjeux pour la région est de renforcer l'accès à l'enseignement supérieur des bacheliers. Cela suppose de lever les freins culturels, économiques, géographiques, etc. auxquels sont confrontés les jeunes et leur famille.
Dans ce cadre, l'accès au logement constitue une des briques contribuant à lever partiellement les phénomènes de déterminisme.

Un enjeu territorial : gérer les disparités territoriales

Enfin, la Nouvelle-Aquitaine, région la plus vaste des nouvelles régions françaises, n'est pas homogène. De nombreux indicateurs mettent en lumière une région scindée en deux, avec une partie nord et est peu dynamique et une frange ouest très dynamique.
La carte de synthèse reprise ci-dessous illustre parfaitement cette notion.
Aussi, il est nécessaire de prendre en compte ces disparités pour développer une politique régionale du logement des jeunes et des étudiants. En outre, cet aspect oblige de prendre en compte d'autres échelles territoriales en vue d'aborder au mieux cette problématique.

Illustration 1 : Synthèse région Nouvelle-Aquitaine



Six profils de départements

Chaque département peut être positionné au regard des deux premiers enjeux identifiés pour la région, à savoir :

- l'enjeu démographique apprécié à partir des projections de la population des 15-29 ans réalisées par l'INSEE à horizon 2030, 2040 et 2050 ;
- l'enjeu en matière de qualification appréhendé à l'aide de la part des diplômés de l'enseignement supérieur parmi les 15 à 29 ans.

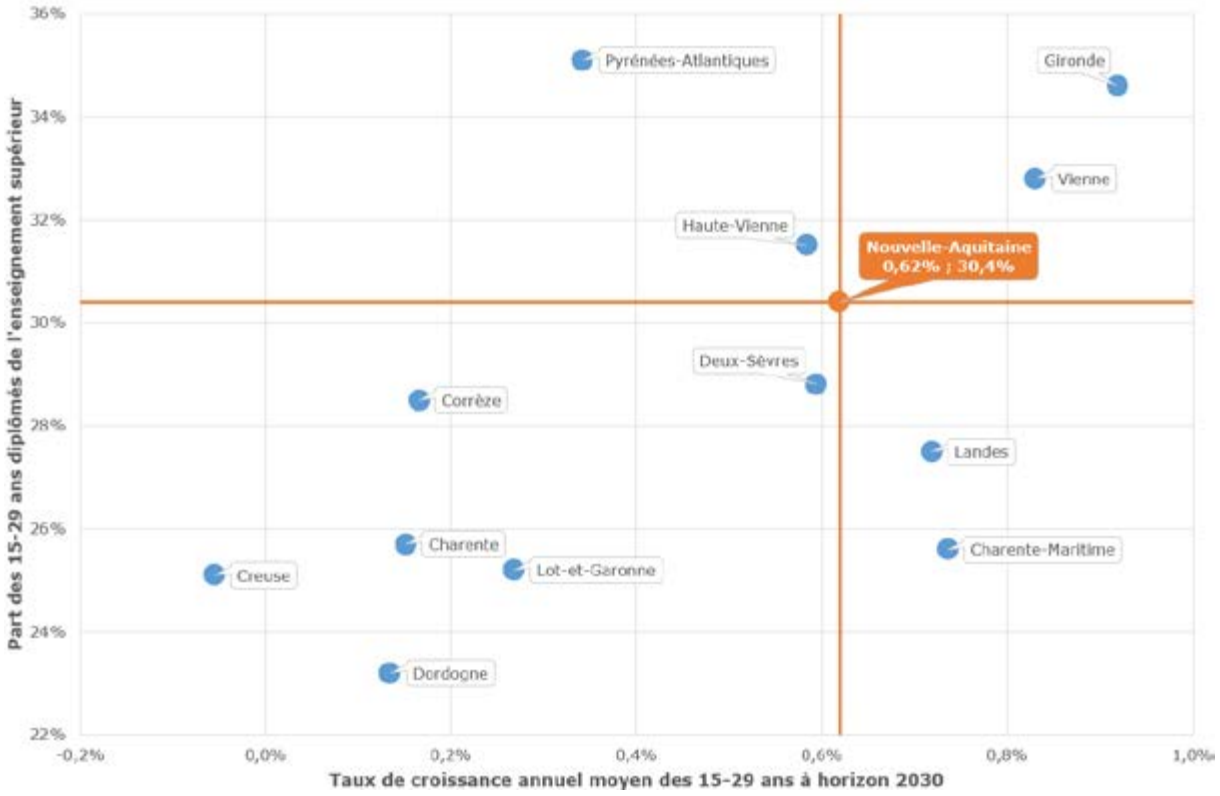
Sur cette base (Illustration 2) tout en prenant en compte le contexte départemental en termes de dynamique de logement de petite taille et de niveau de précarité des jeunes, les départements peuvent être regroupés en six profils, mais avec des nuances au sein de ces catégories :

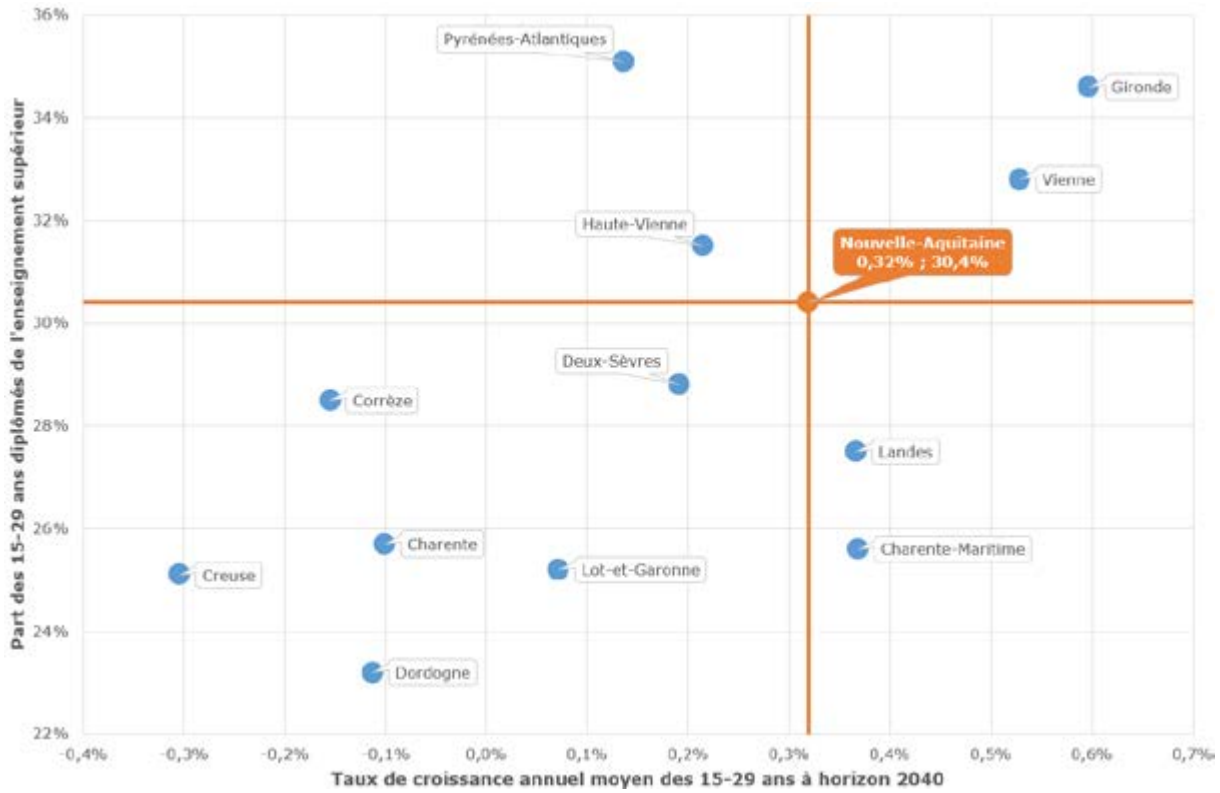
- **La Gironde et la Vienne** sont les deux départements confrontés à un très fort enjeu démographique. La population des 15 à 29 ans de ces territoires va connaître une croissance soutenue quel que soit l'horizon temporel. Cette tendance couplée à un taux de couverture de la population jeune en logements de petite taille inférieur à la moyenne régionale fait apparaître des besoins importants pour les années à venir. Ceux-ci se concentreront probablement sur les pôles attractifs de Bordeaux et Poitiers.
- **Les Landes et la Charente-Maritime** vont également connaître une croissance démographique des 15-29 ans supérieure à la moyenne régionale, mais de manière moins soutenue que pour les deux départements précédents. Par contre, l'enjeu en matière de qualification est important puisque ces deux territoires ont une part de diplômés de l'enseignement supérieur inférieure à la moyenne régionale.
  Si ces deux départements présentent un profil identique sur les enjeux, la traduction en termes de développement d'une offre de logement des jeunes et des étudiants peut se traduire différemment.
  La Charente-Maritime compte une université de plein exercice, La Rochelle. Ce site pourrait alors connaître une croissance de ses effectifs étudiants ce qui engendrerait des besoins en logement sur ce territoire.
  Les Landes disposent de deux sites accueillant des antennes universitaires avec une offre de formation peu diversifiée (Dax et Mont-de-Marsan). Aussi, deux options doivent être prises en compte : le développement de ces sites s'accompagnant de besoins potentiels en logements de petite taille, ou alors un accroissement des mobilités des bacheliers landais vers d'autres sites de la Nouvelle-Aquitaine qui seront alors confrontés à une croissance des besoins en logements.
- **La Charente, la Dordogne et le Lot-et-Garonne** ont en commun l'enjeu en matière de qualification ; leur part de diplômés de l'enseignement supérieur parmi les 15-29 ans étant très faible par rapport à la moyenne nationale.
  Leur profil diffère légèrement sur le plan des dynamiques démographiques : la Charente et la Dordogne jouiront d'un taux de croissance positif de leur population jeune à horizon 2030 et légèrement négatif sur une plus longue période (horizon 2040 ou 2050) ; alors que le Lot-et-Garonne affiche un taux de croissance annuel (légèrement) positif.
  Au-delà de ces différences à la marge, ces trois départements ont une part de jeunes en situation de précarité plus importante qu'au niveau régional. Ainsi, l'enjeu pourrait davantage se situer dans la capacité de lever les freins à l'accès au

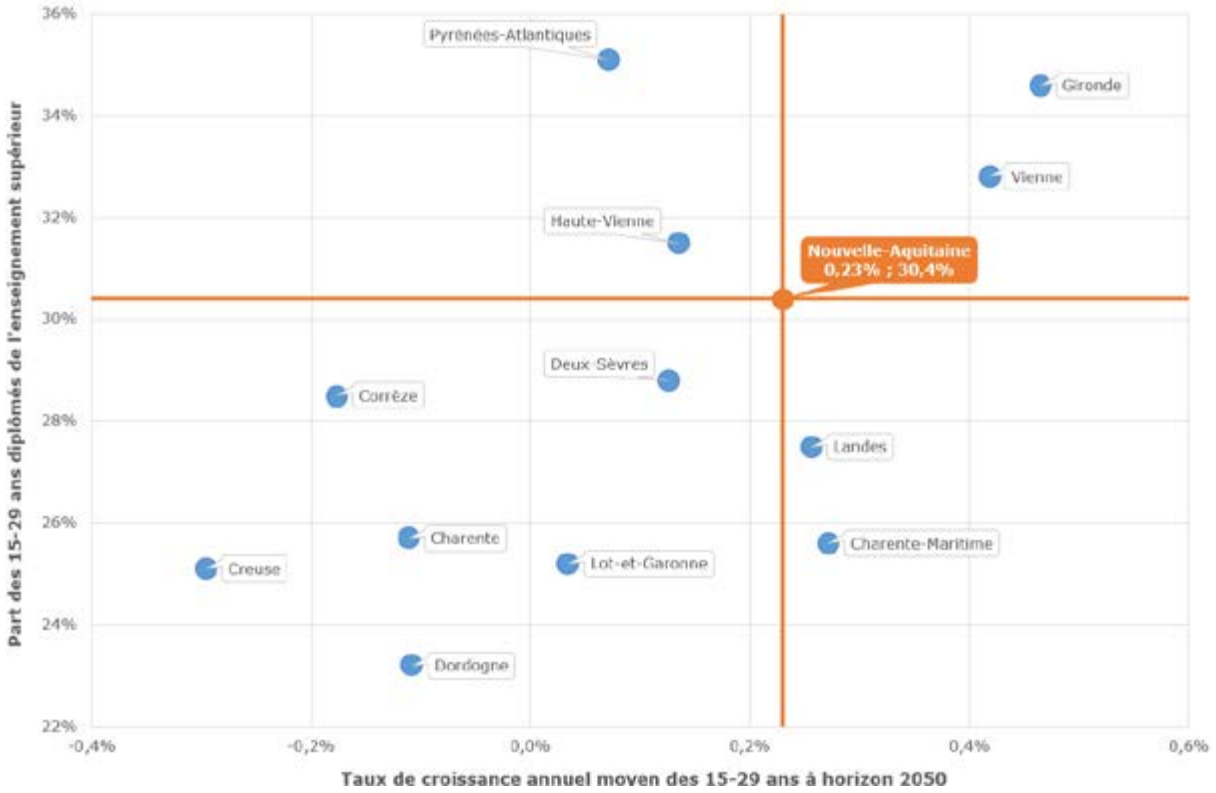
logement, notamment dans le cadre d'une poursuite d'études dans l'enseignement supérieur que ce soit sur les sites de ces départements ou d'autres en région.

- **La Haute-Vienne et les Deux-Sèvres** ont quant à eux en commun l'enjeu démographique. Ces deux territoires font état de taux de croissance annuel de la population jeune relativement proche de la moyenne régionale, quel que soit l'horizon temporel. Ils se différencient sur le plan du niveau de qualification des 15-29 ans : à l'inverse des Deux-Sèvres, la Haute-Vienne bénéficie d'une part de diplômés de l'enseignement supérieur des 15-29 ans légèrement supérieure à la moyenne régionale.
  En outre, la Haute-Vienne dispose d'un site universitaire de plein exercice (Limoges), ce qui n'est pas le cas du département des Deux-Sèvres doté toutefois d'un site accueillant une antenne universitaire (Niort).
  Au regard de ces éléments, du niveau de précarité des jeunes (important en Haute-Vienne et faible dans les Deux-Sèvres par rapport à la moyenne régionale), les dynamiques et besoins en termes de logement des jeunes et des étudiants seront probablement très variés.
- **Les Pyrénées-Atlantiques** ont un profil plus en retrait sur le plan des dynamiques démographiques que les deux départements précédents ; bien que celles-ci soient positives. En outre, il bénéficie du taux de diplômés de l'enseignement supérieur parmi les 15-29 ans le plus élevé de la Nouvelle-Aquitaine. Enfin, le niveau de précarité des jeunes est plus faible qu'au niveau régional et le taux de couverture de la population jeune en logement de petite taille supérieur à la moyenne régionale.
  Si aucun enjeu ne ressort clairement à l'échelle départementale, certains peuvent être identifiés à l'échelle des espaces infra-départementaux, comme c'est le cas pour chacun des départements de la Nouvelle-Aquitaine.
- **La Corrèze et la Creuse** sont les deux départements les moins dynamiques de la région sur le plan de la démographie et ont en commun l'enjeu en matière de qualification de la population (davantage marqué pour la Creuse).
  Comparativement à la moyenne régionale, le niveau de précarité des jeunes est plus important dans la Creuse.
  En outre, ces deux départements disposent d'un taux de couverture de la population jeune en logements de petite taille supérieurs à la moyenne régionale.

Illustration 2 : Positionnement des départements de la Nouvelle-Aquitaine par rapports aux enjeux démographiques et en matière de qualification des jeunes







Sources : INSEE ; traitements Strasbourg Conseil.

Recommandations

Adapter l'échelle d'analyse aux spécificités des territoires

Si à travers cette conclusion divers enjeux ont été identifiés pour la région et ses départements en matière de logement des jeunes et des étudiants, il est important de garder à l'esprit la complexité de la thématique étudiée.

Aussi, pour bien appréhender les problématiques auxquelles sont (et seront) confrontés les territoires, il est primordial de descendre à une échelle d'analyse en adéquation avec les spécificités des territoires. Dans ce cadre, les monographies départementales constituent un premier niveau d'analyse pertinent. Au-delà, notamment pour les bassins de vie accueillant des universités de plein exercice ou des antennes universitaires, l'échelle pertinente serait davantage celle de la commune ; voire à un niveau infra pour les sites tels Bordeaux, Poitiers ou Limoges.

Par conséquent, il pourrait être pertinent de mener des analyses spécifiques sur ces types de territoire pour apprécier finement les dynamiques et les besoins associés.

Développer une approche transversale de la thématique au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine

La question du logement des jeunes et des étudiants intéresse diverses directions au sein de la Région (logement ; aménagement du territoire ; enseignement supérieur ; apprentissage ; formations sanitaires et sociales ; formation professionnelle ; éducation ; jeunesse et citoyenneté), et impacte plusieurs schémas ou stratégies :

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires,
- Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation,
- Schéma Régional des Formations Sanitaires et Sociales,
- Contrat de Plan Régional de Développement de la Formation et de l'Orientation Professionnelles,
- Stratégie Territoriale de la Jeunesse,
- Etc.

Dans ce cadre, il est nécessaire de pérenniser les réunions interservices mises en place par la direction de l'urbanisme et du logement, afin de développer une vision transversale du sujet et de renforcer la mise en cohérence des politiques régionales.

Confronter les enseignements de ce rapport dans le cadre d'ateliers thématiques

Que ce soit pour la partie « diagnostic quantitatif » ou pour celle relative à l'exploitation des enquêtes et appels à contributions, la confrontation des résultats dans le cadre d'ateliers dédiés permettrait d'affiner et de contextualiser les enseignements.

A l'échelle des territoires, cela pourrait s'établir dans le cadre des analyses spécifiques évoquées précédemment.

S'agissant de l'enquête à destination des jeunes, une présentation pourrait être effectuée lors d'un atelier de la conférence territoriale de la jeunesse pour faire réagir les jeunes sur les résultats obtenus.

Déployer un système d'observation pérenne

Enfin, dans le but de piloter et d'adapter la stratégie régionale en matière de logement des jeunes et des étudiants, il s'avèrerait pertinent de pérenniser le système de collecte et d'analyse des données utilisées dans le cadre de ce diagnostic territorial.

Par conséquent, un premier travail consisterait à établir des fiches synthétiques pour les différents indicateurs identifiés comme pertinents pour mesurer et évaluer les problématiques en matière de logement des jeunes et des étudiants.

De telles fiches pourraient être structurées autour des thèmes suivants :

- famille de l'indicateur (jeunes, logements, formation, marché de l'emploi, etc.),
- objectif de l'indicateur,
- données mobilisées,
- méthodologie de construction de l'indicateur,
- comparabilité de l'indicateur,
- avantages et limites de l'indicateur.

STRASBOURG CONSEIL
www.strasbourg-conseil.com

Strasbourg Conseil

www.strasbourg-conseil.com | info@strasbourg-conseil.com

Strasbourg Conseil
9 rue Charles Gerhardt
67000 STRASBOURG - FRANCE

Tél. : +33 (0)9 81 26 51 52
Fax : +33 (0)9 81 28 31 52

ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
RECHERCHE
INNOVATION

HIGHER EDUCATION
RESEARCH
INNOVATION

ANNEXE 2.

SYNTHÈSE

ATELIERS TERRITORIAUX

Les ateliers territoriaux ont été des moments privilégiés de dialogue avec les acteurs des territoires de la Nouvelle-Aquitaine.

Les structures participantes représentaient les Départements, services de l'Etat, les associations Habitat Jeune, certains organismes de formation (IFSI/IFAS et CFA), bailleurs sociaux, et autres associations de logement, missions locales, etc.

L'ensemble des ateliers territoriaux ont rassemblé 200 personnes.

Nous remercions les collègues des Conseils départementaux pour leur accueil et chacun des participants pour leur enthousiasme et leur collaboration dans ce travail.

1 - PRINCIPE DES ATELIERS

Les ateliers ont été co-organisés avec le soutien des Conseils Départementaux. Acteurs investis dans les questions du logement, au travers du PDALHPD , les Départements, par leur connaissance des acteurs de l'habitat et du logement, constituent un socle sur lequel la Région a souhaité s'appuyer pour organiser ces ateliers.

Les ateliers territoriaux ont permis de créer un espace d'échanges et de discussions inter-partenarial, et de faire connaitre les actions portées par la Région et les territoires.

A l'issue, d'un temps d'animation basée sur des jeux et des échanges sur les pratiques professionnelles, un travail collectif a été engagé pour la définition des Forces/Faiblesses/Opportunités/Risques du département à travers le prisme du logement des jeunes et des étudiants.

2 - OBJECTIFS DES TABLEAUX FORCES/FAIBLESSES/OPPORTUNITÉS/RISQUES (FFOM/SWOT)

Le SWOT territorial donne l'occasion de définir collectivement une stratégie sur un sujet particulier.

Il permet, sur la base d'un diagnostic partagé, de prendre conscience qu'un territoire est un espace de projets et que ses acteurs peuvent, de manière conjointe et complémentaire, porter des actions d'envergure.

Dans le cadre du workshop présenté par la Région Nouvelle Aquitaine, et à l'aide des FFOM, il s'agit de porter une vision commune de la vie d'un territoire sur les questions du logement des jeunes et d'élaborer des pistes de réflexion que la Région Nouvelle Aquitaine pourrait être amenée à porter.

Communément, le travail de définition des FFOM vise à :

- Analyser les Forces et Faiblesses des pratiques des acteurs relatives logement des jeunes.
- Prendre conscience des Risques et Opportunités de notre territoire, toujours autour de la question du logement des jeunes.

3 - ENSEIGNEMENTS

De prime abord, l'analyse des différents FFOM met en exergue une liste des faiblesses plus longue que la liste des forces. Cela traduit les difficultés vécues au quotidien.

Les acteurs ont pointé pour l'essentiel les problématiques liées à la qualité de l'offre de logements dans le parc privé et dans les structures FJT qui doivent être réhabilitées ; le manque d'offres adaptées à la mobilité et à l'urgence ; la difficulté pour loger des mineurs (et des mineurs non accompagnés) ; le problème d'attractivité de certains territoires les plus ruraux ; les zones blanches en matière d'internet ; et les problématiques de transport.

Ces effets sont cumulés dans les territoires ruraux qui souffrent d'un déficit démographique, du manque de services, d'emplois et d'aménités qui pourraient, a minima, retenir les jeunes.

Les acteurs ont également fait part de leur crainte en matière de baisse des aides financières et par conséquent de la pérennité de leurs actions, notamment dans les services d'accompagnement.

La situation des bailleurs sociaux a été souvent évoquée comme une crainte, en particulier dans les territoires plus ruraux, où ces organismes assurent un relai pour proposer des logements aux jeunes. La fusion des structures interroge sur leur capacité d'intervention tant dans la production que dans la requalification.

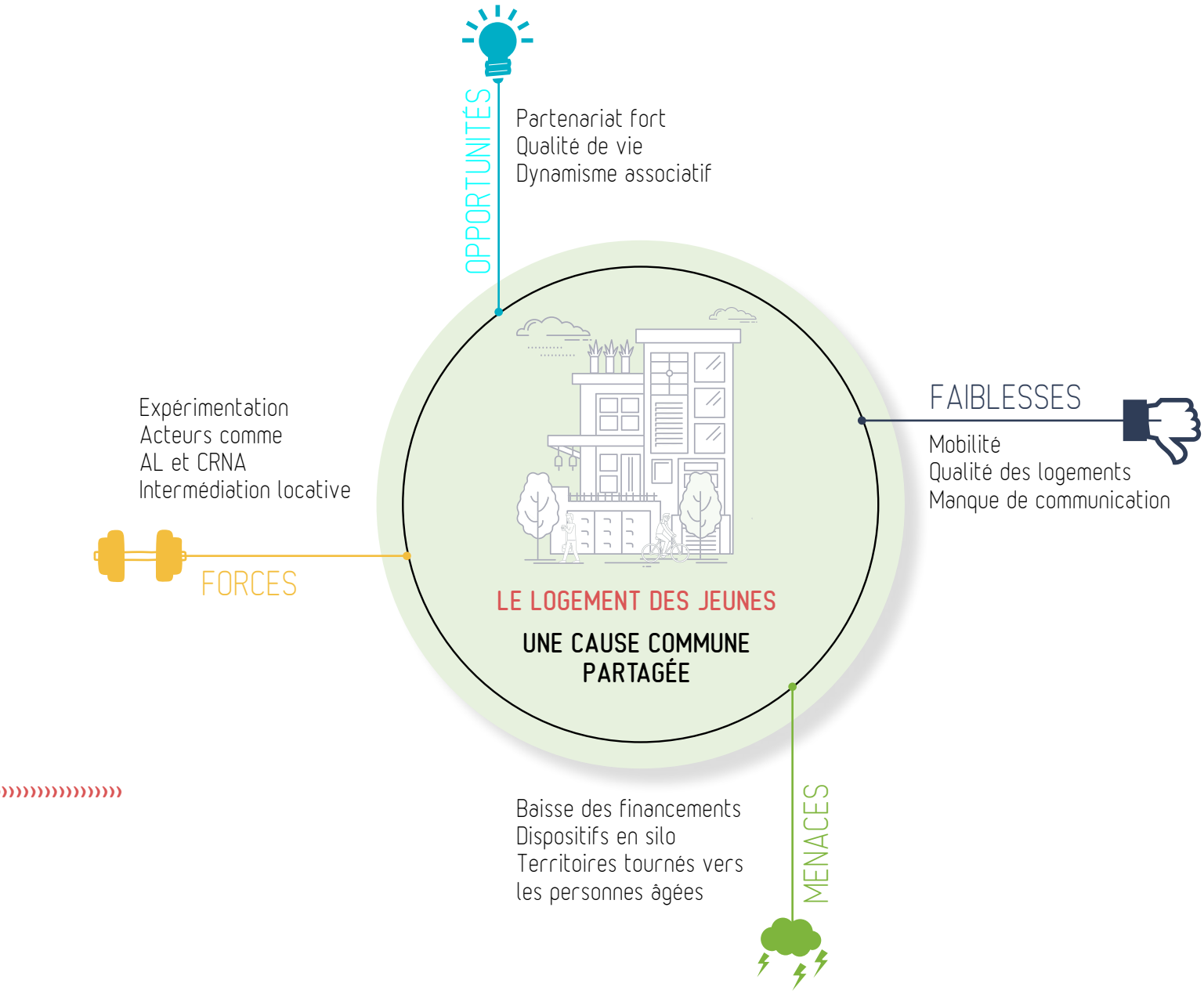
Malgré les faiblesses et les risques énoncés, les acteurs rencontrés ont noué des partenariats forts et bien structurés. Ce dynamisme s'est fait ressentir dans toutes les rencontres et permet ainsi de proposer des solutions.

Des zones blanches situées dans les territoires plus ruraux demandent à être investies (nord de la Haute-Vienne, par exemple) afin de faire levier dans l'émergence de solutions. Cela nécessite, toutefois, de construire une ingénierie adaptée pour accompagner les communes et les acteurs.

L'un des éléments qui transcende les ateliers territoriaux est la volonté commune et unanime d'agir pour les jeunes, de renforcer les partenariats, de mieux communiquer. Le jeune est clairement reconnu comme étant au centre des intérêts convergents, et une force pour les territoires quels qu'ils soient.

LES PRINCIPALES ATTENTES FORMULÉES À L'ÉGARD DE L'ACTION DE LA RÉGION SONT :

- Sa capacité d'investissement : elle doit constituer un levier dans la production.
- Le souhait qu'elle soit plus coordinatrice, voire qu'elle soit force de mobilisation dans la mise en cohérence des politiques publiques.


OPPORTUNITÉS
Partenariat fort
Qualité de vie
Dynamisme associatif
FAIBLESSES
Mobilité
Qualité des logements
Manque de communication
Expérimentation
Acteurs comme
AL et CRNA
Intermédiation locative
FORCES
LE LOGEMENT DES JEUNES
UNE CAUSE COMMUNE
PARTAGÉE
Baisse des financements
Dispositifs en silo
Territoires tournés vers
les personnes âgées
MENACES

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **CORRÈZE**

FORCES

- Qualité de vie (nature, relations humaines, rapport qualité/prix)
- Dynamisme avec des pôles attractifs
- Dynamique associative
- Offre de formations diversifiée
- Réseau partenarial restreint mais qui fonctionne bien
- Des professionnels accessibles
- Capacité à faire du sur-mesure
- Dynamique habitat relancée avec des études et des programmes
- Médiation/intermédiation locative existante
- Bonne implantation de Corrèze Habitat sur le département
- Dispositifs innovants notamment pour les troubles psychologiques

FAIBLESSES

- Logements pas chers attirant des populations peut-être plus impécunieuses
- Mauvais rapport qualité/prix à Ussel
- Fonctionnement en silo
- Zones blanches (pas de couverture internet, transport, logements, etc.)
- Patrimoine HLM disparate et de qualité médiocre
- Méconnaissance du parc privé
- Désengagement de l'ANAH sur le parc privé
- Problématique d'accès au permis de conduire
- Ensemble des réseaux de transports inadapté aux horaires décalés

OPPORTUNITÉS

- Silver économie et emplois liés au vieillissement
- Étude permettant une meilleure connaissance pour faire mieux et plus au niveau des politiques habitat
- Présence des bailleurs sociaux et du patrimoine HLM permettant de développer une offre alternative de logements
- Patrimoine privé = gisement social et économique
- Réseau de propriétaires bailleurs à continuer de développer
- Département mobilisé pour assurer la réhabilitation des logements de mauvaise qualité, notamment concernant l'économie d'énergie
- Développement du covoiturage

MENACES

- Problème des logements ne présentant pas les normes requises en matière d'économie d'énergie
- « Fuite des cerveaux » des jeunes après obtention de leur diplôme et accentuation du vieillissement de la population
- Manque de lien habitat/mobilité/emploi
- Migrants : sans titre de séjour ou aides, ils sont orientés vers un parc dégradé

« Construisons ensemble pour que chacun habite son projet »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **CHARENTE**

FORCES

- Partenariats
- Réseaux
- Trouver des solutions : La Chambre des Métiers a 5 partenariats pour trouver une solution à 80 apprentis
- Positionnement du FJT en tant qu'acteur, Pierre Sémard a développé des compétences
- Le jeune est une force/atout pour le territoire : c'est l'avenir
- Pass' Accession (Angoulême) + financement des travaux
- Immobilier abordable mais de qualité moyenne
- Bon partenariat avec l'UNPI

FAIBLESSES

- Saturation en termes de places d'hébergement pour apprentis et lycéens
- Manque ou disparition de structures adaptées
- Concentration des structures existantes à Angoulême : maillage faible
- Solutions ni pérennes, ni optimales car au détriment d'autres publics : concurrence
- Offre logement étudiant pas atteint : 120 actuellement contre un besoin de 500
- Absence d'observatoire
- Logements vacants et manque de confiance des propriétaires bailleurs
- Pas assez de médiation
- 1 300 logements vacants à Angoulême
- Absence de contractualisation locative

OPPORTUNITÉS

- Expérimenter (ex. les Maisons Familiales Rurales qui ouvrent des centres de loisirs) = dépasser la fonction première d'accueil
- Barbezieux OPAH-RU/AMI : opportunités immobilières
- Angoulême : OPAH-RU ; s'appuyer sur des dispositifs opérationnels
- Créer un observatoire
- Région qui se saisit de la question du logement = visée pragmatique qui peut être aidante pour les élus des territoires ruraux
- Possibilité pour l'association Pierre Sémart de devenir une tête de réseau voire chef de file : l'association prend sa place dans le partenariat

MENACES

- Hausse de la précarité du logement pour certains jeunes qui provoque des ruptures dans les parcours
- Solutions trouvées aléatoires
- Migration des jeunes vers d'autres territoires plus attractifs pas tout faire hors de mon cœur de compétences : l'association prend sa place
- Cloisonnement : on parle de typologies de jeunes alors qu'il y a une hétérogénéité des parcours
- Association qui ne peut cependant pas tout faire notamment hors de son cœur de compétences

« Au cœur de notre action pour des territoires pluriels, il s'agit de penser, anticiper, ancrer les parcours d'habitat des jeunes afin de construire demain »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **CREUSE**

FORCES

- Interconnaissance des acteurs
- Offre de logement mobilisable importante
- Lancement d'une OPAH-RU et Opération Cœur de Ville
- Pôle Sport Nature : premier Pôle nature labellisé en Nouvelle-Aquitaine
- Tourisme Vert, vie culturelle et associative développée
- Cité de la Tapisserie : afflux touristique important + développement autour de la tapisserie, mais le potentiel touristique de la Ville d'Aubusson ne suit pas. Dynamisme récent.

FAIBLESSES

- Il manque les services du CROUS : un étudiant à Guéret n'a pas accès à toutes les prestations du CROUS
- Mais elle n'est pas adaptée à la demande
- Désert médical
- Peu d'emplois
- Existence de 3 Creuses : Bassin de la Souterraine plus économique / Guéret plus administratif / Sud plus culturel et patrimonial
- Problème de la qualité du logement
- Besoin d'un hébergement temporaire
- Problème du réseau et de l'accueil des jeunes actifs
- Contingent réservataire dans le logement social à mieux gérer

OPPORTUNITÉS

- Maintenir la vie étudiante
- Expérimenter la mise à disposition des hébergements touristiques
- Mobiliser le parc privé
- Faire évoluer le métier des bailleurs
- Ingénierie de l'EPF aidante dans les collectivités locales rurales
- Politique d'accueil à développer : développer les «ambassadeurs »
- Plan ruralité
- Créer des complémentarités entre les dispositifs et assurer une meilleure coordination

MENACES

- Perdre les étudiants
- Baisse démographique : diminution de la part des jeunes dans la population totale
- Solde naturel négatif + solde migratoire négatif
- Difficulté à attirer des jeunes actifs et à les maintenir
- Les jeunes qui restent sont des captifs peu mobiles et peu formés

« Développer des réseaux de jeunes attractifs (par le biais du logement, de la vie sociale, culturelle, de l'emploi et de la mobilité) pour un accueil durable en Creuse »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **GIRONDE**

FORCES

- Bailleur assurant la maîtrise d'ouvrage = garantie (+ un gestionnaire)
- Politique volontariste des collectivités locales (exemple de Preignac et Targon)
- Maintien par le Département 33 des financements des habitats jeune sur la durée du mandat tant en fonctionnement, qu'en investissement et en innovation
- Rendre possible ce qui n'est pas possible comme avec les Fabricoeurs
- Métiers de l'artisanat attirent de plus en plus de jeunes (de plus en plus de post-bac)
- Règlement d'intervention du Département qui permet d'intervenir sur des projets dans la Métropole bordelaise y compris en fonctionnement
- Capacité du Département 33 à adapter son règlement aux besoins des territoires
- Concordance des Règlements d'intervention et financements complémentaires
- Dépasser ses chapelles
- Travail réalisé avec l'ensemble des délégataires et non-délégataires comme ce qui a été fait sur la frange littorale
- Partenariat : les solutions sont co-construites et copartagées
- Potentiel foncier détenu par les collectivités qui ne savent pas quoi en faire
- Importance du collectif, il y a un travail pédagogique à réaliser
- Peu de logements manquants : besoin estimé à 20/30 logements en territoire rural

FAIBLESSES

- Pas assez d'opérateurs assembliers = difficulté pour avoir une ligne directrice
- Fragilité des structures qui sont « sous perfusion » de subventions publiques
- Fonctionnement des habitats jeunes peu financé
- Difficulté à faire émerger de nouveaux projets même en investissement
- Difficulté à trouver des solutions dans les territoires ruraux qui doivent faire appel à l'innovation ou à des solutions qui n'existent pas encore
- Problématique de la mobilité dès que l'on sort des centres urbains
- Faible taux de réponse à la demande Habitat jeune : 92 entrées pour 1 900 demandes
- Demande en très forte hausse ce qui engendre une difficulté à la gérer, c'est paralysant : il y a urgence
- Constat de phénomène de violence de la part des demandeurs qui n'ont pas de réponse
- Polarisation des projets dans la Métropole (3/4 des projets)
- Précarité grandissante des jeunes qui engendre du très mal logement (en forêt, sous la tente, dans les granges, etc.)
- Sous-location dans le parc privé de mauvaise qualité qui entraine des surcoûts en termes de charges
- Problème qualitatif des logements dans les territoires ruraux et la zone du littoral
- Manque de logement d'urgence
- Pas de structure spécifique en milieu rural
- Problème des logements fléchés
- Manque de PLAI[3] adaptés (- 1500 € par logement)
- Méfiance des propriétaires bailleurs envers les jeunes
- Pas toujours les typologies pour répondre aux besoins
- Manque de moyens financiers des territoires ruraux

OPPORTUNITÉS

- Enjeu important du Fonds Social Européen (FSE) dans le financement du fonctionnement
- Création de nouveaux outilscomme la TeamFirst, le Logement d'abord, la Loi Elan qui permettent de développer des outils pour le logement des jeunes
- Inventer des nouveaux modèles en petites quantités
- Penser des modèles avec une plus forte mobilisation des jeunes : ils sont engagés dans une forme d'autogestion et développent une ingénierie : à accentuer collectivement
- Accord cadre national Action Logement/CDC[3]/Etat/UNHAJ[3] pour l'accompagnement du développement de l'offre nouvelle et des moyens en ingénierie
- Développement du partenariat sur la sensibilisation des parents et des maîtres d'apprentissage afin de proposer une offre à domicile
- Dévolution du patrimoine sur le campus afin de créer des résidences sociales conventionnées, sur les franges du campus et à proximité des points de mobilité structurants
- S'appuyer sur des réseaux existants comme les CLLAJ[3], en diffus (exemple en Haute-Gironde avec 30 appartements en sous-location)
- Places en internat disponibles dans les Maisons Rurales et Familiales
- Favoriser le logement des jeunes dans les OPAH-RU[3]
- Observatoire du logement étudiant de la COMUE[3] afin de regarder, entre autres, les potentialités du logement des étudiants

MENACES

- Résidences pour étudiants : PLS[3] avec le Crous pour les bailleurs
- Changement juridique des Autorisations d'occupation temporaire
- Foncier et dévolution du patrimoine aux Universités : crainte que le Crous ne soit pas en capacité d'acheter le foncier pour développer le logement des étudiants
- Urgence de répondre à la demande
- Abandonner les zones rurales et rapatrier les Jeunes dans les zones engorgées, tendues (situations maltraitantes)
- Croissance des squats, des marchands de sommeil, des jeunes soumis à des personnes peu fréquentables.
- Airbnb sur la métropole : un propriétaire qui loue son logement pour faire du Airbnb doit en contrepartie proposer un logement locatif privé (compensation par du 1 pour 1)
- Frein : le territoire, il faut une vraie force locale

« Bâtir des solidarités humaines et territoriales par un partenariat constructif pour offrir des réponses adaptées aux besoins des jeunes, acteurs de nos territoires »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **DORDOGNE**

FORCES

- Diversité des partenariats
- Ecoute attentive de la Région et du Département pour des besoins supplémentaires et leurs financements
- Développement de l'offre de logements
- Réseau d'acteurs efficient pour trouver des solutions
- Territoire dynamique
- Jesuisunjeune.com : visibilité des offres
- En Dordogne, le logement, on y travaille depuis longtemps

FAIBLESSES

- Jeunes qui partent à l'extérieur pour se former et pas de structures d'accueil pour les retenir
- Palette peu large de formations
- Pas de réponses en logement pour les divers profils de jeunes
- Transport et mobilité (à organiser le mieux possible pour aller du domicile vers le lieu de travail et/ou de formation)
- Parcours du combattant pour trouver une solution
- Gestion des logements par les jeunes
- Problématique pour les jeunes à quitter leur territoire

OPPORTUNITÉS

- Réfléchir à des produits adaptés au plus près des jeunes et répondre à ces hétérogénéités de profils (difficulté de trouver une tarification adaptée aux différents profils à Boulazac)
- Plateforme mobilité
- Attachement territorial
- Développement des MOOC et du travail à distance
- Tension faible du marché
- Loyer faible
- Périgueux est en capacité d'accueillir un public étudiant

MENACES

- Quid des financements futurs des Collectivités Locales ?
- Manque de prise en compte des besoins des jeunes
- Budget faible des jeunes et mauvaise capacité à le gérer
- Accueil touristique
- Charges élevées

« Pour les jeunes en Dordogne, un toit c'est accessible… on y travaille depuis longtemps »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **DEUX-SÈVRES**

FORCES

- Réseau partenarial habitat et associatif de grande qualité
- Forte volonté de travailler ensemble
- Militantisme pour défendre la place des jeunes reconnu
- Territoire départemental bien maillé (sauf le Haut Val de Sèvres)
- Petit département où l'on se connaît bien
- Études/diagnostics des besoins
- Travail sur les parcours résidentiels

FAIBLESSES

- Manque de formules habitat alternatives et plus mobiles
- Complexité de monter les projets
- Petit département : comment exister dans la grande région ?
- Réponses de proximité et en alternance
- Territoire rural avec problème de mobilité
- Accessibilité à l'information et à la connaissance des dispositifs par les jeunes (communication)
- FJT vieillissant : besoin de réhabilitation (notamment à Niort)
- Contraintes budgétaires pour le SILOJ : manque d'intermédiation locative pour sécuriser l'installation dans les logements
- Attachement des jeunes à leur territoire : ne voient pas les opportunités à quelques kilomètres
- Assez pauvre en termes d'aménités

OPPORTUNITÉS

- PIA (Programme d'investissements d'avenir)
- Recherche de solutions alternatives souples en production et sur l'existant
- Location/sous-location
- Intermédiation locative /FSL = sécurisation dans le parc privé
- Tissu de PME important/bassin d'emploi porteur dans le Nord du 79 : s'appuyer sur les réseaux des entreprises qui peuvent être des financeurs
- Développement de réponses atypiques permettant d'attirer des jeunes et de rendre attractif un site : développer un autre habiter
- Attachement des jeunes à leur territoire

MENACES

- Financements exceptionnels et donc non pérennes
- Fragilisation/précarisation de la jeunesse
- 23 % des expulsions locatives concernent des jeunes de moins de 30 ans
- Financement en fonctionnement et les politiques volontaristes de tous les partenaires jusqu'à quand ?
- Effet aspirateur de la métropole

« Une qualité des partenariats existants et futurs qui permettront innovation et émulation »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **CHARENTE-MARITIME**

FORCES

- Résidences neuves mais pas partout
- Réseau partenarial opérationnel
- Propriétaires adhérents et actifs
- Soutien des collectivités locales et notamment du Département
- Secteur associatif dynamique pour le logement des jeunes
- Bailleurs sociaux mobilisés pour les jeunes
- CROUS dispose d'un parc de logements important (1 000 logements)
- Parc social mobilisé
- Des associations départementales qui maillent assez bien le territoire pour l'accès au logement des jeunes
- CFA dotés d'internats
- Expérience de logements étudiants en alternance à la Rochelle (Crous)

FAIBLESSES

- Parcours des jeunes non linéaires
- Problématique du logement sur le littoral
- Manque de petits logements avec des loyers modérés tant dans le parc privé que le parc public
- Vétusté des logements – charges élevées- passoires énergétiques
- Aides de la CAF non-adaptées
- Disparition de la caution locative et VISALE pas assez adapté
- Politique locale restrictive et ne prend pas en compte les jeunes de moins de 16 ans
- Déficit de politique jeunesse affichée / problème de coordination
- Moins bonne couverture du territoire en résidences sociales et en dispositifs (exemple de Royan)
- Logement étudiant : tension à la Rochelle (loyers chers) et Royan, concurrence des parcs locatifs pendant l'été
- Emplois saisonniers mal payés
- Apprentis qui doivent trouver 2 logements

OPPORTUNITÉS

- Région Nouvelle-Aquitaine
- Renouvellement des équipes dirigeantes (association/collectivités locales)
- Défiscalisation des propriétaires bailleurs jusqu'à 60 % si médiation locative
- Permet d'inciter les propriétaires bailleurs à rénover leur logement
- Rochefort : financement de la première année de gestion locative
- Agence Immobilière à Vocation Sociale
- Action Logement en faveur du logement des jeunes salariés
- Conférence jeunesse permet de parler du parcours résidentiel dans sa globalité

MENACES

- Demande étudiante en progression à St Jean d'Angély et pas d'offres
- Profils de jeunes situés en zone blanche : jeunes en service civique, les garanties jeunes
- Dynamiques de réseaux reposent sur les financements
- Précarisation des budgets
- Élections présidentielle et législatives : quelles orientations ? Risque que le logement des jeunes ne soit pas une priorité
- Moins de propriétaires bailleurs = moins d'offres locatives, ils ne veulent plus louer car ils ne sont pas défendus
- Difficultés de mobilisation des propriétaires inscrits dans les dispositifs ANAH
- Concurrence entre les étudiants et les jeunes salariés qui ne bénéficient pas d'appuis
- Qualités des logements qui ne correspondent plus aux attentes des jeunes
- Cloisonnement des actions : le raisonnement par statut est une contrainte
- Obligation de résultats : ce qui évince une bonne partie des jeunes

« ENSEMBLE jeunes et professionnels pour un logement accessible »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **LANDES**

FORCES

- Prise de conscience de la problématique du logement des saisonniers
- Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- Bon niveau d'offres (240 logements) pour les étudiants
- Différents types de prestations et d'offres d'hébergement à Dax
- Communication professionnelle de proximité efficiente et efficace

FAIBLESSES

- Logement des saisonniers en zones tendues
- Recrutement local des établissements
- Manque de petites surfaces à un prix abordable engendrant une relégation dans les territoires éloignés de la côte et des difficultés liées à la mobilité
- Aucun établissement ne répond à un besoin urgent (le FJT de Mont-de-Marsan essaie d'y répondre mais a des difficultés)
- Publics fragiles de moins de 25 ans : demande de solutions adaptées
- Jeunes réfugiés statutaires
- Mineurs non accompagnés
- Problématique tarifaire des loyers CROUS qui ne sont pas concurrentiels face au marché locatif privé
- Mauvaise connaissance des besoins
- Inadéquation offre de formation/offre de logement
- Attachement des jeunes à leur territoire : ne voient pas les opportunités à quelques kilomètres
- Assez pauvre en termes d'aménités

OPPORTUNITÉS

- Ouverture du parc CROUS à d'autres publics comme les apprentis qui bénéficient de la prime Transport, Hébergement, Restauration -THR
- Ouverture de Bed&Crous pour l'été
- Développement de nouveaux centres de formation qui cherchent à réaliser des recrutements à l'extérieur du territoire
- Meublés loués aux curistes qui pourraient être loués à d'autres publics via le développement de l'intermédiation locative
- Les promoteurs des résidences seniors et étudiantes
- Souhait que la Région puisse mettre en cohérence les politiques publiques

MENACES

- Afflux des personnes âgées
- Force de frappe des bailleurs diminuée : pas de développement possible et problème pour l'entretien du bâti
- Précarité des jeunes et baisse des APL
- Baisse des investissements et impact sur les redevances de sortie = précarisation en hausse
- Quid de la qualité de construction, les effets sur la vacance dans le parc du CROUS ?

« Un partenariat de proximité qui fait la force du territoire et permet de coopérer pour un parcours de logement jeunes diversifié et réussi »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **LOT-ET-GARONNE**

FORCES

- Parc locatif privé
- Partenariats
- Dispositifs existants
- Vacance parc privé
- Qualité de vie

FAIBLESSES

- Mobilités
- Inadaptation des transports collectifs
- Etat du parc locatif (ancien, dégradé, coût des petits logements)
- Accueil des mineurs
- Frein à l'apprentissage
- Accès à l'information
- Recueil de la parole des jeunes

OPPORTUNITÉS

- Parc vacant mobilisable
- Bail précaire
- Modes d'habiter (colocation, logement intergénérationnel)
- Développer des formations
- Transversalité et complémentarité des acteurs selon leur champ de compétence
- Benchmarking à développer

MENACES

- Colocation subie
- Démotivation de certains acteurs
- Baisses financières (en fonctionnement)
- Baisse des aides au logement
- Précarisation des jeunes

« Ensemble, mobilisons-nous pour le logement de tous les jeunes »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **PYRÉNÉES-ATLANTIQUES**

FORCES

- Associations présentes depuis plus de 50 ans sur le territoire
- Notion de parcours qui prend sens avec les partenaires
- Question de la sortie des structures de plus en plus pérenne (notamment des conventions de partenariat) via des instances de partage
- Structuration des partenariats sur la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées
- Structuration des moyens mis en œuvre d'un service logement jeune comme IEBA via la mutualisation des acteurs >> instauration d'un guichet unique >> développement d'un panel des offres des parcs publics et privés

FAIBLESSES

- Problématique de communication auprès des jeunes
- Problème de sectorisation du logement des jeunes : il y a de l'offre mais pas de structuration du parcours selon les statuts
- Jeunes ne se tournent pas vers le parc public > problème de représentativité du parc social
- Difficultés liées à la mobilité en dehors des territoires urbains
- Discrimination dans l'accès au logement
- Chef de file : tout le monde fait tout > difficulté à proposer des réponses coordonnées
- Développement de produits adaptés (privé et public)

OPPORTUNITÉS

- Mise en place d'un site web par bassin de vie, par formation créée : enjeu du numérique
- Développement de produist adaptés (privé et public)
- Le parc privé développe également des petits logements
- 50 à 60 % de la production nouvelle est fléchée sur du logement social dont 38 % en PLAI (hausse de la production quantitativement et part du PLAI plus importante)
- Mise en réseau de la gouvernance
- Mise en synergie des acteurs
- Mieux sensibiliser les jeunes à la législation du logement
- Capacité de la grande Région à réaliser du porter à connaissance
- Réunions régionales réunissant la CDC/Action Logement/UNHAJ et l'Etat sur le logement des jeunes
- Loi NOTRe sur la politique égalité/citoyenneté
- Au regard des contraintes = obligation d'innover.

MENACES

- Décohabitation mal réfléchie qui peut être couteuse, dangereuse
- Pas de bonne prise en charge de l'accompagnement
- Concurrence entre les publics jeunes et les autres > mise en place des quotas
- Problèmes d'accès et de coûts des petits logements du parc privé
- Contraintes budgétaires

« Un territoire pluriel et attractif où un partenariat dynamique, porteur d'initiatives et d'innovation œuvre pour mieux donner sa place au jeune »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **HAUTE-VIENNE**

FORCES

- Agglomération de Limoges qui capillarise d'offre de logements du département
- Développement par le FJT de Limoges d'une plateforme mobilité avec le prêt de 80 scooters + une auto-école sociale
- Bonne connaissance des partenaires et des forces/faiblesses/opportunités et risques du territoire par chacun
- Recherche commune et collégiale de solutions
- Action avec les Maisons de Département auprès des jeunes sur le logement
- Diagnostics énergie payés par le Département 87 mais difficultés pour les faire accepter

FAIBLESSES

- Difficultés d'accès aux services, à la mobilité (exemple du Nord de la Haute-Vienne qui est autocentrée et mal desservie)
- Mobilité : les lignes départementales existent mais sont inadaptées en termes d'horaires pour les salariés, les jeunes en formation (notamment dans les périodes de vacances scolaires)
- Faiblesse de l'offre en formation en dehors de Limoges
- Problème de disponibilité de compétences pour la gestion locative dans les petits territoires ruraux
- Problème de lisibilité sur le qui fait quoi ?
- Coûts de fonctionnement représentent une limite puisque moins financés
- Les jeunes sollicitent des informations/conseils une fois que les problèmes surgissent
- Conséquences juridiques de la colocation qui ne sont pas bien définie
- Problème de l'information auprès des jeunes de manière générale (action avec les MFR et la MSA pour les informer)
- Accès à l'information sur l'ensemble des dispositifs
- Réponse à la demande des alternants

OPPORTUNITÉS

- Préoccupation des territoires sur la question de la mobilité
- Projet de Tiny Houses afin de répondre aux besoins des publics apprentis > mobilité du logement
- Transférer les compétences de gestion locative vers des structures et territoires qui en ont besoin
- Aller plus loin dans la gouvernance, en coordonnant les partenaires et en articulant les dispositifs entre eux
- DIRRECTE via l'aménagement du territoire fait remonter les besoins en logements des entreprises
- Projet de Varlin Pont Neuf où une extension de 10 places supplémentaires est envisagée (à la place de l'ancien espace de restauration)
- Offre en services logements et micro-résidences qui maillent le territoire
- PLH 3 de l'Agglomération où le logement des jeunes représente un enjeu : les jeunes contribuent au développement local
- Facilité d'accès à la propriété pour les jeunes (coûts bas et taux bas)
- Intérêt à travailler sur la question des flux (services logements travaillent avec les propriétaires bailleurs et traitent la question de la vacance et donc le parcours résidentiel)
- Logements passerelles pour ceux qui créent leur propre emploi
- Bail mobilité de la loi Elan
- Optimiser ce qui existe déjà et ne pas se figer sur la destination des logements

MENACES

- Problème de financement et de lisibilité des programmations notamment budgétaires
- Multiplicité des interlocuteurs et donc difficultés à s'adapter en termes d'ingénierie
- Apriori sur le fait qu'en territoire moins tendu, il y a moins de difficultés à se loger
- Exigences des bailleurs sur les garanties

« Ensemble, on s'engage à adapter et renforcer toutes les ressources de notre territoire et à créer et développer de nouvelles solutions afin de répondre au défi du logement des jeunes »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

LOGEMENT DES JEUNES & ETUDIANTS

SWOT territorial › **VIENNE**

FORCES

- Offre de logement satisfaisante sur Poitiers
- Parc locatif social accessible aux étudiants et beaucoup de petits logements
- Poitiers est l'une des deux villes les moins chères de France
- Synergie des acteurs
- Loyers du parc social
- L'AROSH est un interlocuteur des collectivités
- Bonne réputation de l'Enseignement Supérieur
- Bonne réputation du Futuroscope à l'étranger
- Expérience du logement des jeunes par les bailleurs

FAIBLESSES

- Peu de colocation possible
- Logement des saisonniers agricoles
- Logement pour les apprentis et les alternants
- Déqualification des logements/manque de qualité
- Beaucoup de logements à réhabiliter
- Manque de développement du logement locatif pour les jeunes et les familles mono-parentales
- Les organismes HLM ont du mal à aller vers l'innovation dans les territoires ruraux
- Faiblesse du réseau numérique

OPPORTUNITÉS

- ANRU dans le quartier des Couronneries à Poitiers
- Nouveaux financements apportés par le Département pour le développement de l'offre Habitat Jeunes
- Prix du foncier maîtrisé
- PLH du Grand Poitiers et du Grand Châtellerault
- Intégration des communes dans les grandes intercommunalités
- Expérience du logement des jeunes par les bailleurs
- Fusion des communes qui permet de regarder les projets logement des jeunes plus largement
- Action logement de la Région
- Développement de Châtellerault en lien avec la dynamique existante entre le triangle Niort-Poitiers-Angoulême

MENACES

- Augmentation du nombre d'étudiants étrangers et difficulté à les loger
- Territoires plus tournés vers les personnes âgées que les jeunes
- Division des grands logements à Poitiers
- Segmentation des aides par typologie et par statut
- Fusion des bailleurs sociaux
- Dynamique démographique en hausse : +100 000 habitants d'ici 2030 du aux soldes migratoire et naturel positifs = comment les accueillir et les loger ?
- Éloignement des centres de décision et leurs conséquences : moins de proximité, moins d'emplois, un secteur tertiaire en décroissance, etc.
- Transports

« Une coopération à renforcer !
Pour un développement plus solidaire, diversifié et imaginatif au service de tous les jeunes »

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

GLOSSAIRE SWOT

AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt

ANAH : Agence Nationale pour l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

AROSH : Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CFA : Centre de Formation des Apprentis

CLLAJ : Comité Locale pour le Logement Autonome des Jeunes

COMUE : Communauté d'universités et établissements

CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Sociales

EPF : Etablissement Public Foncier

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fonds de Solidarité Logement

HLM : Habitat à loyer modéré

IEBA : Insertion Emploi Béarn Adour

MFR : Maison Familiale et Rurale

MOOC ou FLOT : Massive Open Online Course ou Formation en Ligne Ouverte à Tous

MSA : Mutualité Sociale Agricole

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PME : Petite et Moyenne Entreprise

PIA : Programme d'Investissement d'Avenir

SILOJ : Service Information Logement Jeune

THR : Prime Transport, Hébergement, Restauration (aide aux apprentis de la Région)

UNHAJ : Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes UNPI : Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

NOTES

ANNEXE 3.

CONTRIBUTIONS
DES PROFESSIONNELS

QUELQUES CONTRIBUTIONS DE PROFESSIONNELS TIRÉES DE LA CONCERTATION EN LIGNE

Pervery Carine, CPE intervenante sociale, CFA des métiers de l'artisanat, Boulazac

Les demandes d'aides de la part des jeunes comme de leurs familles concernant les problématiques de logement sont avant tout des demandes d'aides financières, plus importantes pour les semaines d'internat au CFA. L'ouverture de la résidence du Campus de Boulazac va enfin offrir un logement de qualité digne aux apprentis et aux étudiants. Mais il augmente au final le coût de leur semaine de formation, malgré la participation déjà importante, et nous nous en félicitons, de tous les partenaires. Nous étudierons avec précision les profils des jeunes et des familles pour proposer une étude affinée des besoins, et voir avec l'offre Action Logement (non proposable aujourd'hui en internat) si cela apporte un soutien suffisant aux jeunes. Nous pourrons alors vous fournir une analyse de qualité et un retour d'expérience.

Hournau Sébastien, chef de service, CLLAJ - AL Prado, Bordeaux

Le CLLAJ est un service de l'Association Laïque du Prado. Il développe ses actions en faveur des jeunes de 18 à 30 ans. Il propose aux jeunes sans logement un hébergement temporaire (Allocation Logement Temporaire), en résidence sociale, ou un logement dans le cadre d'une sous location. Cette offre d'hébergement et de logement est assortie d'un accompagnement social assuré par les travailleurs sociaux du CLLAJ. Pour nous, une politique du logement doit intégrer deux dimensions : d'abord les contraintes pour accéder au logement, et les outils nécessaires pour que le logement soit un outil d'insertion sociale.

1/ Les contraintes constatées dans l'accès au logement :

- Manque d'offre, en particulier sur les zones urbaines saturées en termes de logements mais dynamique sur le plan de l'emploi : décalage entre le bassin de vie et le bassin d'emploi qui induit des frais de déplacement importants.

- Les exigences des bailleurs sont souvent plus fortes que le cadre fixé par la loi. Pour les bailleurs privés : refus de contrats de travail précaires, de certains profils de demandeurs (célibataires, colocataires…), demande de garants. Pour les bailleurs public, nécessité d'avoir un avis d'impôt.

- Coût de l'entrée dans un logement : dépôt de garantie, premier loyer, frais d'agence, ouverture des compteurs…

2/ Le logement comme outil d'insertion : travailler l'insertion sociale des jeunes par le logement nécessite certains prérequis :

- Une accessibilité géographique
- La proximité des services et des transports
- Des logements équipés (cuisine) et connectés
- De renforcer l'offre de logements spécifiques : jeunes en formation, apprentis
- La nécessité de doter certaines résidences jeunes de professionnels du champ social pour travailler l'accompagnement social
- Pour le public le plus fragile, il y a un besoin de créer des dispositifs intermédiaires pour assurer un parcours logement sans rupture (ex : entre le CHRS et une sous location)
- Créer une offre dédiée de logements d'urgence pour les jeunes

Bernard Régis, directeur de l'institut de formation en soins infirmiers (IFSI), Bayonne

En tant que directeur d'institut de formation, je suis souvent sollicité par les parents de nouveaux étudiants pour les aider à chercher un logement. Les prix étant très élevés sur la côte basque, il est en effet parfois difficile pour eux de trouver un logement décent à un prix raisonnable. J'avoue être souvent démuni et les

renvoyer uniquement vers le site «Le bon coin» faute d'informations concernant les organismes qui pourraient les aider dans leur démarche. Je pense que des affiches ou une plaquette d'information reprenant les sites ou adresses des différents organismes ressources serait une solution pour pallier ce manque.

Lechevallier Sylvie, directrice, Comité de Bassin d'Emploi, Marennes Oléron

Le Comité de Bassin d'Emploi Marennes Oléron (COBEMO) travaille de façon transversale avec de nombreux acteurs de l'emploi, la formation, l'insertion, la mobilité et le logement des jeunes sur le territoire du Pays Marennes Oléron. Plusieurs initiatives ont été lancées ou sont à l'étude sur le territoire pour répondre à cette problématique du logement des jeunes qui pose un véritable souci à l'année, mais aussi pendant la saison touristique pour l'accueil des saisonniers dans de bonnes conditions. Que les initiatives soient privées ou publiques, il n'y a pas de réponse idéale et pleinement satisfaisante sur notre territoire où la problématique de la mobilité vient s'ajouter à celle du logement. C'est donc par la mise en place d'un faisceau d'actions que la réponse peut être apportée.

Layrisse Sandrine, chargée de mission tourisme (Plan Régional des Saisonniers), Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine

Comme le confirme l'étude INSEE/Région de mars 2017, la majorité des saisonniers a moins de 30 ans. Ils sont considérés comme des «salariés modestes». Près d'un sur deux réside en dehors de la zone d'emploi où il exerce son activité. Sur 146 100 salariés saisonniers, on considère qu'environ 75 000 rencontrent des difficultés pour trouver un « hébergement de courte durée à loyer modéré », soit moins de 300 € par mois ou moins de 10 € par nuit.

Les contraintes pour ces publics :

- La durée des contrats : inférieur à un an (de quinze jours jusqu'à 6 mois, la moyenne étant deux mois) ne leur permet pas d'avoir accès à des aides de la CAF.
- Le montant des cautions et garanties peut être un frein à l'accès au logement.
- La mobilité : tous ne sont pas motorisés, ce qui augmente le besoin de logements sociaux, ou de moyens de transports collectifs à proximité de leur entreprise.
- La pénurie de logements décents à loyers modérés surtout sur les zones touristiques et agricoles.
- La lourdeur des démarches à effectuer sans accompagnement.

Les types de logements pour les jeunes (apprenants et saisonniers)

- Du logement collectif «encadré » diffus (moins de 50 personnes par résidence) pour à la fois éviter les nuisances sonores aux riverains, et ménager des temps de repos pour les jeunes :
  - › Chambres individuelles avec salle de bain/WC + pièces communes cuisine et salon.
  - › Différents parcs de mobil-home/chalets, type hôtellerie de plein air, dédiés aux apprenants et aux saisonniers, sur du foncier disponible à proximité des établissements de formation et des entreprises, avec une conciergerie partagée sur plusieurs sites.
- Du logement chez l'employeur, type chambres ou studios.
- Du logement diffus chez les particuliers volontaires, notamment chez les seniors.

Solutions envisagées :

Une structure relais sur le territoire, type URAJ, espace saisonniers, maison de services aux publics, missions locales, Maison de l'emploi, CDC etc. ayant un référent dédié aux logements des jeunes et des saisonniers pour

les accompagner dans leur recherche, leur réservation de logements mais aussi dans la constitution du dossier pour accéder à ce logement.

Les pouvoirs publics, type Région, Département et les entreprises, peuvent-ils compenser les aides de la CAF en intervenant directement dans la prise en charge d'une partie du loyer du jeune salarié ? Peut-on construire un partenariat avec la CAF Régionale pour proposer à ces jeunes un dispositif d'aide au logement au mois ? Notamment pour les saisonniers.

Les territoires impactés par la problématique du logement des jeunes (apprenants et salariés, dont les saisonniers) doivent faire un diagnostic de leur parc de logements, bâtiments inoccupés ou vétustes, foncier et internats disponibles. Il serait utile également qu'ils échangent avec les établissements de formation et les entreprises pour connaître leurs possibilités d'hébergements, et surtout identifient leur volonté à s'engager aux côtés des pouvoirs publics pour trouver des solutions d'hébergements pour les jeunes.

Réflexion à avoir sur la mise en disposition « gratuite » d'internats appartenant aux collectivités (Région, Département..), hors frais d'eau, Électricité, chauffage : existe-t-il une législation concernant les relations entre un propriétaire et un bailleur (Région/proviseur, par exemple) ?

En conclusion, face à cette problématique, la Région ne peut ni produire, ni accompagner seule les territoires sans un travail en concertation avec tous les acteurs concernés, publics et privés, mais aussi sans un travail préalable d'identification des droits et obligations de chaque partenaire pour faire évoluer, le cas échéant, le cadre législatif.

Larruy Céline, conseillère référente volet social (logement), Mission locale des Territoires de Mourenx, Oloron et Orthez

Problématique du logement pour les jeunes 16-25 ans primo accédant sur le territoire de la mission locale, notamment sur la zone d'Oloron. Un projet de foyer éclaté avait été porté par Habitat Jeunes et Estivade. Il a du mal à se concrétiser.

Publics en difficulté : sans emploi, sans soutien familial, arrivant sur le territoire ou jeunes issus du territoire en rupture familiale. Renvoi sur le 115 de Pau. Refus de ce public d'aller sur Pau.

Public en emploi : problématique des loyers à tarif modéré. Difficulté à payer le loyer et les charges.

Rougereau Alexandra, directrice, ADIL 16

Nombre de consultations de l'ADIL portent sur le logement des jeunes. Nous nous efforçons de répondre à toutes les sollicitations de nos partenaires en ce sens : salon des jeunes, infos dans les missions locales, participation réunion UHRAJ , dépliants sur la colocation ...

Frison-Lefèvre, Frédérique, directrice, ADIL 24

L'ADIL 24 intervient de plusieurs manières auprès des jeunes, à savoir dans le cadre de la garantie jeune (intervention collective sur le logement), avec le CIJ (organisation de stand pour les lycéens et étudiants), sur une plateforme internet.

Toutefois, il faut noter que le public des jeunes est difficile à appréhender par notre structure. Ils voient le bon côté des choses: être indépendant, avoir son logement, être en colocation, sans s'être renseignés sur les droits et devoirs de chacun en la matière. Puis, ce sont les parents qui nous contactent pour essayer de trouver une solution au problème déjà bien installé: départ d'un colocataire et responsabilité financière, réparations, état des lieux... Ce pourquoi, il nous semble important d'aller toujours vers ce public afin de leur faire connaître les interlocuteurs référents sur leur territoire. Ils y viendront plus tard.

Une page Facebook complète dorénavant notre site internet et nous sommes présents dans les CAF afin de les aider dans leurs démarches.

Blaisius, Sandrine, directrice, ADIL 40

L'ADIL 40, partenaire du CDAD 40 a contribué à la réalisation d'une web application en faveur des jeunes du département des Landes dans laquelle ils peuvent trouver de nombreuses informations mais surtout des orientations vers des professionnels en mesure de les accompagner pour l'effectivité de leurs droits.

L'ADIL des Landes est l'association partenaire de la Mission Locale. Deux conseillères-juristes ont assurée dix-sept ateliers en 2016 sur les trois sites de la mission locale, devant, à chaque fois, plus d'une douzaine de jeunes en difficulté. Plus de 250 jeunes ont donc bénéficié de nos informations et conseils.

Un dossier complet élaboré par l'ADIL contenant des informations pratiques et juridiques est remis, le cas échéant, avant le début de l'intervention. Tout au long de l'atelier les jeunes sont incités à s'interroger et n'hésitent pas la plupart du temps à se projeter et à poser des questions. Ils bénéficient ainsi pendant environ deux heures de conseils et informations qui favorisent notamment leur mobilité, leur recherche de logement, l'orientation vers les services compétents, le recours aux aides pour accéder au logement. L'atelier s'inscrit dans le cadre du thème « soutien social» de la garantie jeune.

Levignac, Virginie, directrice, ADIL 47

L'ADIL 47 délivre des conseils juridiques aux jeunes, notamment via nos partenariats avec les référents logement des 3 missions locales et le Point Jeunes d'Agen. Ces jeunes, et surtout d'autres non suivis par les ML, prennent souvent un logement en méconnaissance totale de leurs droits et devoirs ce qui engendre des situations complexes telles: logement indigne, coût des charges trop élevé (dont énergie), situation d'impayés... Aussi il semble indispensable d'informer les jeunes, dès le lycée, sur leurs droits et devoirs concernant le logement.

Une action de sensibilisation au sein des lycées, en terminale, ou dans les centres d'apprentissage (et autres lieux de formation des jeunes) me semblerait utile afin de les préparer à la prise d'un logement autonome. Par ailleurs, cette action pourrait être renforcée, après l'obtention de leur bac/diplômes, dans le cadre d'interventions des ADIL au sein des Établissements supérieurs/CROUS/FJT... Les ADIL disposant de l'ensemble des éléments d'informations juridiques et financières liés à l'habitat, et délivrant des conseils gratuits, me semblent un maillon utile pour mettre en œuvre cette action.

Susigan, Florence, directrice, ADIL 17

1. Un premier pas vers l'autonomie, l'âge adulte
2. Les étudiants étrangers peuvent être confrontés à des propriétaires indélicats. Ils ont besoin d'information À titre préventif.
3. Accessible facilement aux transports, situé près des commerces, services publics.
4. Pas cher.
5. Agréable à vivre et confortable.
6. En Charente-Maritime : information systématique sur les droits et obligations et précautions à prendre avant de louer, notamment pour les étudiants étrangers.
7. Manque d'un système de garantie des impayés de loyers pour ceux qui ne sont pas éligibles à VISALE.

Borne, Natacha, responsable habitat, Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

Dans le cadre du PIA Campus des Métiers de Boulazac, la Communauté d'agglomération du Grand Périgueux s'est engagée dans ce projet aux côtés de nombreux partenaires, plus particulièrement sur le volet hébergement/logement des jeunes. En effet, suite à une étude portée par l'Agglomération en 2012 sur les besoins en logements, la CA a décidé de :

- créer une nouvelle aide de 5.000 € par place pour la construction de logements destinés à des publics

dits «spécifiques», notamment les jeunes.

- soutenir financièrement la réalisation de 2 résidences adossées au campus des métiers (un FJT de 70 places sur Périgueux + une résidence mixte - FJT+RHVS- sur Boulazac de 150 places).
- participer au fonctionnement de ces résidences à hauteur de 21.000 € par résidence afin que le cout de l'accompagnement éducatif et social ne soit pas «répercuté» dans le coût à la nuitée pour les jeunes hébergés et ainsi, dans l'idéal, atteindre un prix à la nuitée aux alentours de 10 €.
- développer une solution de plateforme d'accueil, d'information, et d'orientation (AIO) en matière de logement des jeunes, dans le double objectif :
  - › d'améliorer et rendre plus lisible l'information auprès des jeunes, mais aussi des associations, des employeurs, des centres de formation sur les possibilités de logements et hébergements qui leur sont offertes sur le territoire (offre publique et privée).
  - › d'optimiser les taux de remplissage et donc la rentabilité souvent fragile des résidences publiques qui accueillent des jeunes de manière fractionnée, notamment celles liées au Campus de la Formation Professionnelle, sur la base d'une libre adhésion à la plateforme.

Sur ce dernier point, l'Agglomération a construit un partenariat public/privé avec la jeune startup «jesuisunjeune.com». Si le site internet existait déjà, nous lui avons demandé d'apporter des adaptations pour répondre à nos souhaits de plateforme AIO, à savoir :

- Un calendrier de disponibilité pour les logements mis en ligne (la réservation se fait directement auprès des propriétaires de logement/résidence)
- Une page spéciale «Périgueux et son agglomération » : « jesuisun(e)jeune périgourdin(e) »
- La mise en place d'un label garantissant la qualité des logements proposés, etc. La proposition de labellisation des logements mis en ligne sur le site je suisunjeune.com est issue de cette même étude menée en 2012 où il ressortait que les logements proposés aux jeunes étaient souvent de mauvaise qualité. La labellisation des logements permet désormais d'assurer :
  - › un certain niveau de qualité aux futurs locataires,
  - › pour les propriétaires, une mise en avant de leur offre sur le site internet.

La labélisation a lieu après visite du logement et référencement sur le site internet (charte + grille d'évaluation).

Au-delà des adaptations techniques du site internet, l'Agglomération, comme elle s'y était engagée dans l'appel à projets PIA Campus, a par ailleurs pris en charge l'abonnement / labellisation des «organismes d'intérêt public» proposant des logements fléchés jeunes :

- Les résidences liées au Campus (Boulazac et Périgueux).
- Les résidences du CROUS.
- Les logements proposés par le dispositif régional 1,2, Toit (Chambres chez l'habitant) : ici c'est un lien sur le site qui renvoie directement au dispositif régional.
- Les chambres de l'internat du lycée agricole.
- Les logements des 5 bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'Agglomération et correspondant aux besoins des jeunes. A ce jour, seul le bailleur Grand Périgueux Habitat a mis des logements en ligne pour les jeunes sur le site.

Enfin, nous avons travaillé en étroite collaboration avec le CIJ de Périgueux puisque toutes les offres de logements proposées par le CIJ ont été «basculées» sur le site jesuisunjeune.com et que nous avons assuré des sessions de formations des propriétaires pour mettre leur annonce en ligne et leur expliquer le fonctionnement du site. La page «Grand Périgueux» du site internet relaye par ailleurs toutes les informations utiles et renvoie vers les partenaires (avec des rubriques «se loger, manger, se déplacer, trouver un job, étudier, etc.»).

A l'issue d'un peu moins d'une année de fonctionnement de la plateforme (juillet 2016- juin 2017), les chiffres clés sont les suivants :

- 206 jeunes sont inscrits sur le site (inscription non obligatoire pour consulter les annonces)
- 196 hébergeurs ont proposé des logements
- 3 agences immobilières proposent des logements
- 3 Résidences : CROUS, Lycée Agricole, Foyer des Jeunes Travailleurs
- 1 bailleur social Grand Périgueux Habitat (5 logements)
- Le dispositif régional 1, 2, Toit est relayé sur le site
- 219 annonces longues durées déposées
- 35 annonces courtes durées déposées
- Les annonces ont été consultées 1 342 fois
- La page «grand périgueux» renvoyant sur les partenaires a été consultées 1 800 fois

Duc Olivier, conseiller en insertion professionnelle, Mission Locale Rochefort, Marennes-Oléron

Je suis CIP sur le territoire Marennes Oléron. Les jeunes en insertion de ce territoire rencontrent des difficultés lorsqu'ils souhaitent accéder à un logement autonome. Souvent les jeunes qui veulent «s'émanciper» de leur famille ont peu voire pas de moyens financiers pour accéder à un logement autonome. D'un côté, le bassin d'emploi, à connotation fortement saisonnière, propose très peu d'emplois durables et les salaires proposés sont généralement proches du SMIC. D'un autre côté, l'offre de logements est soit de qualité médiocre (logements peu entretenus, mal isolés...), soit trop chère, ou bien il s'agit d'un parc locatif saisonnier qui ne permet pas toujours de se maintenir toute l'année dans le logement (location de septembre à juin). En outre, nous rencontrons de nombreux jeunes qui n'ont comme seule solution de vivre chez leurs grands-parents. Nous disposons fort heureusement d'un CLLAJ sur l'Île d'Oléron qui répond à court et moyen terme à la problématique de logement des jeunes.

Puech Martine, conseillère logement, mission locale, Agen

Je suis souvent confrontée à des problèmes de logement temporaire. Par exemple, un jeune intègre la GJ et a trouvé un peu de travail en parallèle. Mais le temps qu'il perçoive ses rémunérations, il est impossible de trouver un logement ! Une solution d'hébergement temporaire durant 2 ou 3 mois serait une solution idéale de transition.

Le VISALE semble être un dispositif intéressant, mais beaucoup de bailleurs sont réticents à faire leur propre dossier sur internet ! L'ancienne solution proposée par le Locapass était beaucoup plus facile à mettre en place.

Sequier Patrick, directeur, mission locale, sud Gironde

Président- fondateur du FJT Toits etc. en Pays mellois, nous avons la preuve que cette structure, qui a fêté cette année ses 20 ans, est le type d'hébergement ad hoc pour nos jeunes ruraux. Les résidences foyer soleil sont de véritables outils de développement local. Elles permettent une adaptation aux besoins des jeunes et des entreprises du territoire. Le FJT apporte à la fois une ressource de logement répondants aux exigences de confort et de sécurité que tout jeunes est en droit d'attendre, avec en parallèle un suivi social, voir éducatif souvent nécessaire aux jeunes les plus démunis. Le FJT s'inscrit dans une démarche partenariale qui complète l'offre existante, celle en particulier des Missions Locales. Je pense pouvoir apporter mon expérience de l'articulation entre les deux.

CONTRIBUTION DE L'URHAJ NOUVELLE-AQUITAINE AU LIVRE BLANC SUR LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS DE LA RÉGION

Majoritairement locataires du parc privé, célibataires, précaires et résidant dans les petits logements des agglomérations les plus chères, les jeunes ont été touchés de plein fouet par la hausse des loyers de la décennie 2000.

Les moins de 25 ans consacrent ainsi une part deux fois plus importante de leurs revenus au logement que l'ensemble des ménages.

Leur situation économique et financière est particulièrement fragile. Deux chiffres l'illustrent particulièrement : un taux de chômage des moins de 25 ans de 21.7 % contre 9.3 % pour l'ensemble de la population active et un taux de pauvreté des 18-29 ans de 11.9 % contre 8 % pour l'ensemble de la population.[1]

Cette situation tend à rendre une part croissante de la jeunesse dépendante de l'aide que peut ou non leur apporter leur famille et donc à renforcer leur exposition aux inégalités sociales.

Devant cette situation d'urgence sociale, l'action publique devient indispensable. Le logement des jeunes constitue un moyen d'action efficace à la fois parce qu'il génère des effets immédiats sur les populations concernées mais aussi parce qu'il agit sur les territoires et leurs vitalités démographique et économique.

Les politiques de logement des jeunes doivent tenir compte des parcours professionnels et de formation

Autant que les études et parfois davantage, l'accès à emploi stable se construit par étapes. Les jeunes en insertion professionnelle alternent, dans une grande majorité, des périodes de formation, de stages, d'emplois précaires et/ou partiels et de chômage. Ils ont donc à la fois besoin d'une offre de logement qui prenne en compte cette exigence de mobilité et de réactivité mais aussi d'une offre qui sécurise les périodes de transitions, d'allers retour, de questionnement.

L'organisation de l'offre et de son accès doit prendre en compte les spécificités territoriales

En Nouvelle Aquitaine, comme sur l'ensemble du territoire national malgré l'existence de projets et d'expérimentation, l'offre de logement est insuffisante et peu adaptée.

En zone urbaine et sur les territoires attractifs où le besoin est massif, l'offre de petits logements est insuffisante et chère. Les tensions mettent en concurrence les populations et les usages : l'essor récent de la location touristique par les particuliers accentue ce phénomène.

Sur les territoires ruraux, l'offre est rare voire inexistante, certains biens vieillissant induisent des coûts d'énergie importants. Les besoins sont réels mais parfois difficilement repérables localement. Les réponses peinent à être construites du fait d'un manque d'ingénierie et d'animation territorialisée.

Ces situations militent pour la mise en œuvre de solutions plurielles :

- La production de logements adaptés aux besoins des jeunes et aux enjeux locaux en terme de typologie, d'équipement, de localisation et de prix ;
- Le développement de services d'information, d'accompagnement et d'intermédiation entre bailleurs et locataires pour faciliter l'accès à l'offre existante ;
- La mise en œuvre de conventions entre collectivités publiques et bailleurs sociaux pour favoriser une planification de la production adaptée aux besoins des territoires et des populations.

1- INSEE Enquête emploi T4 2017 - Rapport du CESE sur le Logement Autonome des Jeunes 2013 - Rapport de l'Institut des Politiques Publiques sur le revenu de base de juin 2018.

› Une observation permanente au plus près des territoires de vie et associant les jeunes eux-mêmes dans l'expression de leurs besoins et de leurs réalités.

L'habitat des jeunes doit être abordé comme un sujet transversal au croisement de plusieurs politiques publiques

Les enjeux sont multiples et concernent l'ensemble de la puissance publique. Ils sont sociaux, démographiques, économiques et démocratiques…

Pour les jeunes, il s'agit de favoriser l'égalité d'accès à la formation et à l'emploi, de lutter contre la pauvreté qui les touche, d'accompagner les processus d'insertion socio-professionnelle, à différents stades, favorisant le démarrage de projet de vie pour certains, permettant la mobilité pour d'autres.

Pour les territoires, les effets de cette action sur leur vitalité sont évidents. Les centres de formations, les entreprises, les collectivités, entre autres, ont besoin de cette présence de jeunes.

Enfin, plus largement, l'habitat incarne les enjeux du vivre ensemble et de la citoyenneté active dans les quartiers, les villes et villages. Il constitue l'opportunité d'innover tant sur les plans architecturaux et urbanistiques que sur l'accompagnement de nouveaux usages et de nouvelles formes d'habiter, plus participatives et coopératives.

Les Régions au cœur de la cohérence des politiques de jeunesse

La loi NOTRe confie aux Régions les leviers du développement économique et de l'aménagement du territoire. L'article 16 du projet de projet de loi Egalité Citoyenneté prévoit de leur confier le « chef de filât » des politiques de jeunesse.

Les Régions portent depuis plusieurs années la formation professionnelle et l'apprentissage. Elles formalisent dans ce cadre des Conventions d'Objectifs et de Moyens rassemblant les acteurs de l'apprentissage. L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes rassemble 34 adhérents répartis sur l'ensemble de la Nouvelle Aquitaine sur les principales zones urbaines mais aussi sur les territoires plus ruraux.

Considérant l'importance du logement dans les parcours d'insertion des jeunes, il serait pertinent qu'elles puissent initier dans le même esprit la formalisation de Conventions d'Objectifs et de Moyens pour le logement des jeunes. L'Etat, les Départements et les EPCI concernés pourraient y être utilement associés.

Cela permettrait en outre de constituer un espace de concertation régionale. Il s'agirait de définir la programmation et le suivi des projets Habitat Jeunes, les financements alloués à l'ingénierie, à l'investissement et au développement, les outils d'observation de l'évolution de l'offre et des besoins sur les territoires et de lutter contre le risque de renforcement des inégalités territoriales.

Acteurs de l'éducation populaire et de l'économie sociale et solidaire, les associations Habitat Jeunes gèrent des résidences au sein desquelles les jeunes trouvent à la fois une solution de logement de mobilité, adaptée à leurs besoins, une équipe dédiée de professionnels socioéducatifs développant, avec eux, des actions faveur du vivre ensemble, de la santé, de l'accès à la culture, de la réussite des parcours socioprofessionnels et un panel de services (restauration, pépinière de projets, épicerie solidaire, mobilité,…).

Les associations Habitat Jeunes contribuent à la mise en œuvre des politiques de logement, d'action sociale, de jeunesse et de développement économique. Elles accompagnent le besoin de mobilité des jeunes, participent à l'aménagement des territoires et inscrivent leurs projets de développement dans les politiques de transition énergétique.

CHIFFRES CLÉS 2017 :

33 adhérents

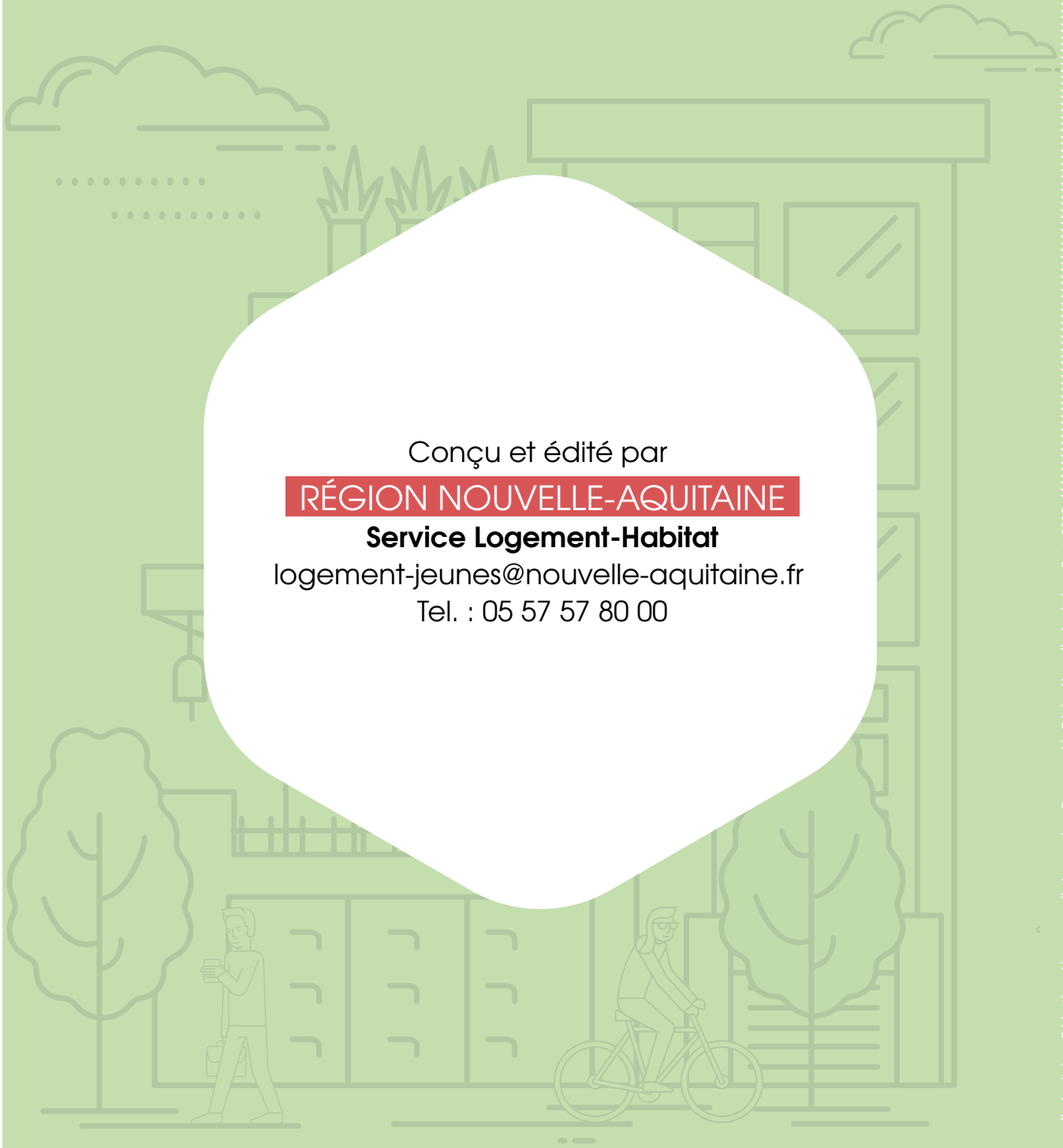
70 résidences Habitat Jeunes

3 000 logements

8 000 jeunes accueillis

400 ETP
400 bénévoles
au service du projet Habitat Jeunes

NOTES



Conçu et édité par

RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Service Logement-Habitat

logement-jeunes@nouvelle-aquitaine.fr

Tel. : 05 57 57 80 00

RÉGION Nouvelle-Aquitaine

***Investissons** aujourd'hui, **dessinons** demain*

Conception : Fluorescence / Région Nouvelle-Aquitaine - Rédaction : Ligam conseil - Impression : Reprographie Région Nouvelle-Aquitaine - Sept. 2018