PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# Le logement des jeunes en Auvergne-Rhône-Alpes

## Rencontre du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

**15 octobre 2024**

## LES ACTES

SOMMAIRE

**Introduction** ... 3

**Animation participative : « Nuage de mots »** ... 4

**Panorama des publics jeunes et de l'offre de logements** ... 5

- Les jeunes en Auvergne-Rhône-Alpes ... 6
- La mobilisation de l'Etat pour le logement social des jeunes et des étudiants ... 9
- La production régionale de logements sociaux pour les jeunes sur la période 2018-2023 ... 12
- Les jeunes dans la demande et les attributions de logements sociaux ... 14

**Animation participative : « Priorisation des enjeux »** ... 15

**Quelles stratégies pour les territoires ?** ... 16

- Grenoble-Alpes Métropole et le logement des jeunes ... 19
- La résidence «Les Soleils» : un succès durable (Echirolles - Isère) ... 19
- La Haute-Loire agit pour le logement des jeunes ... 20

**« Paroles de jeunes »** ... 24

**Table ronde - La solvabilisation pour faciliter l'accès au logement des jeunes** ... 25

- Les aides personnelles au logement ... 26
- Les dispositifs de garanties et d'aides d'Action Logement ... 28
- La solvabilisation des jeunes grands lyonnais et l'accès au logement ... 30

**Table ronde - Colocation / Cohabitation : d'autres modes d'habiter** ... 37

- La colocation dans le parc social ... 38
- La colocation : des défis d'organisation, de gestion et de communication ... 40
- Les Kaps : des colocations à projets solidaires ... 41
- La colocation citoyenne ... 43
- La cohabitation intergénérationnelle ... 44

**Animation participative : « La baguette magique »** ... 47

**Conclusion** ... 48

## Mot d'accueil

**Élise REGNIER, directrice adjointe / Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes,** remercie les participants d'être venus nombreux à cette journée consacrée au logement des jeunes. Cette forte mobilisation témoigne de l'importance du sujet.

Ces Rencontres du CRHH visent à proposer un temps d'échange collectif et de partage d'initiatives, afin de construire ensemble des solutions. Il s'agit de resituer chacun dans la chaîne du logement social des jeunes pour travailler sur les complémentarités dans une logique pluridisciplinaire et identifier aussi des axes d'amélioration.

Le programme, particulièrement riche, de cette journée a été élaboré à partir d'entretiens menés par la DREAL auprès d'acteurs régionaux et nationaux, entre fin 2023 et début 2024, ce qui a permis d'identifier les sujets qui semblaient les plus prégnants aux acteurs des territoires.

Cette journée va démarrer par un panorama de la situation des jeunes et du logement, sous l'angle social. Elle se poursuivra par des retours d'expérience sur les stratégies territoriales portées par Grenoble-Alpes Métropole et les acteurs de la Haute-Loire pour répondre à la question du logement des jeunes. Deux tables rondes aborderont les enjeux de solvabilisation des jeunes face à la dépense en logement et les approches innovantes en matière d'habitat.

Élise REGNIER excuse Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui n'a pu se rendre disponible pour ces Rencontres du CRHH. Bien qu'absente, Fabienne BUCCIO a souhaité s'exprimer pour ouvrir officiellement ces Rencontres sur le logement des jeunes, un sujet qui constitue une de ses priorités territoriales.

**Introdution par Fabienne Buccio, Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes**

## « Nuage de mots »

Pour débuter la journée, une animation interactive est proposée aux participants afin qu'ils partagent leur vision du logement des jeunes, en répondant à la question suivante : *« Quels mots utiliseriez-vous spontanément pour qualifier l'accès au logement des jeunes ? »*

Le **« nuage de mots »** qui se forme progressivement, fait ressortir que le logement des jeunes est majoritairement perçu comme compliqué, difficile et complexe. Le processus d'accès est souvent comparé à un parcours du combattant. Le logement est également considéré comme cher, avec une offre sociale insuffisante ou inadaptée.

Un consensus s'exprime sur le fait que le logement n'est pas simple pour les jeunes, mais que le sujet est également complexe pour les acteurs en charge de cette question.

# Panorama des publics jeunes et de l'offre de logements

- Les jeunes en Auvergne-Rhône-Alpes
- La mobilisation de l'État pour le logement social des jeunes et des étudiants
- La production régionale de logements sociaux pour les jeunes sur la période 2018-2023
- Les jeunes dans la demande et les attributions de logements sociaux

1

# Les jeunes en Auvergne-Rhône-Alpes

***Guider l'action publique et élaborer des stratégies sur le logement des jeunes nécessite de développer l'observation et la connaissance sur ces publics jeunes, afin d'identifier et de qualifier leurs besoins pour construire des diagnostics partagés, permettant de formuler des propositions d'action.***

**Stephan CHALLIER,**

**directeur adjoint et chef du service études et diffusion / Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) Auvergne-Rhône-Alpes**

Stephan CHALLIER dresse un panorama des principales caractéristiques des jeunes de la région : leur nombre, leur statut ou activité professionnelle, leur niveau de vie et le type de logements qu'ils occupent.

En Auvergne-Rhône-Alpes, les 18-29 ans représentent environ 1 120 000 personnes, soit 13,8 % de la population totale de 8 millions d'habitants. Cette proportion est similaire à celle de la France métropolitaine. La part des jeunes diminue en raison de la baisse de la natalité.

L'analyse de l'INSEE se concentre sur 1 064 000 jeunes, excluant ceux qui poursuivent leur scolarité et qui n'ont pas encore le baccalauréat (majoritairement des lycéens). 64 % de ces jeunes vivent dans les départements abritant des métropoles, contre 57 % pour la population totale. Cette concentration s'explique par une offre d'enseignement supérieur plus développée. Néanmoins, 24 % résident dans des bourgs ruraux ou des communes à habitat dispersé.

## La situation des jeunes

Concernant leur activité, 69 % sont non-étudiants, majoritairement actifs (en emploi ou au chômage), tandis que 31 % poursuivent des études. La proportion d'étudiants varie selon l'âge. Tendanciellement, elle augmente, les études étant de plus en plus longues, particulièrement chez les femmes qui sont de plus en plus diplômées. Ces chiffres reflètent ceux disponibles pour la France métropolitaine.

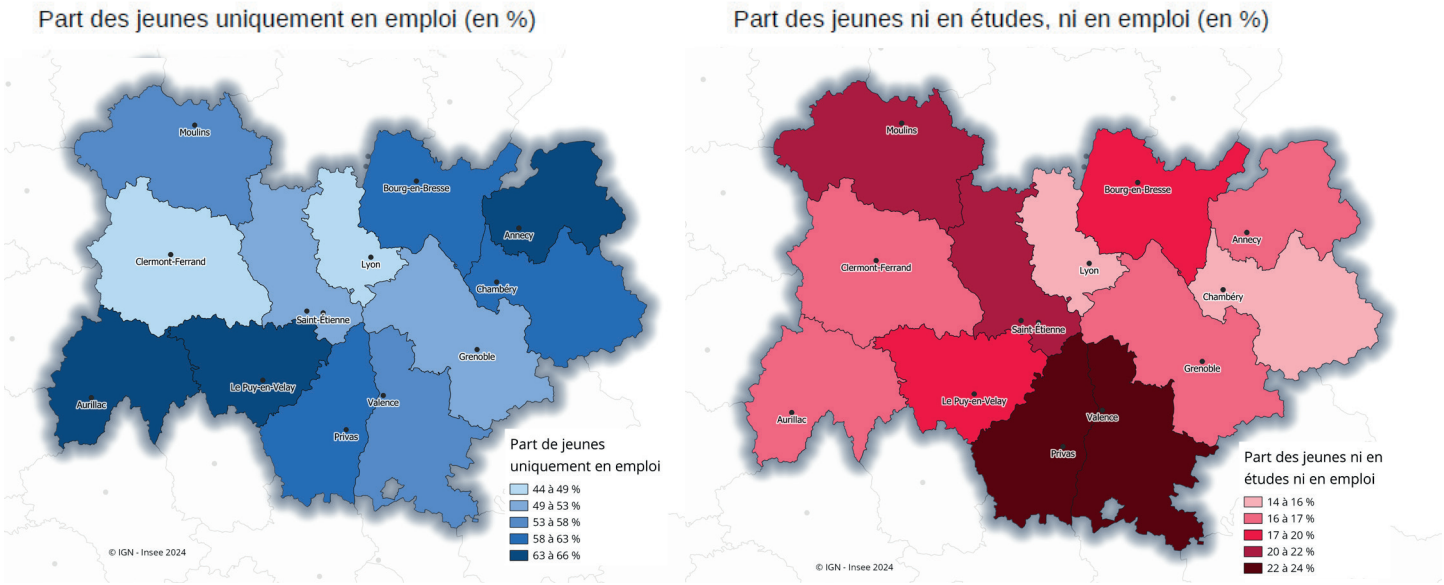
72 % des jeunes vivent dans l'un des sept pôles universitaires de la région (Métropole de Lyon, Grenoble-Alpes Métropole, Clermont Auvergne Métropole, Saint-Etienne Métropole, ainsi que les villes d'Annecy, Chambéry et Valence). Ces chiffres sont cohérents avec les tendances nationales.

Sur le total des 1 064 000 jeunes, 73 % sont actifs, dont 62 % en emploi et 11 % au chômage. Parmi les 62 % occupant un emploi, 10 % poursuivent également des études, tandis que 52 % travaillent exclusivement. Sur le 1 064 000 jeunes, 293 000 sont inactifs, avec 21 % suivant exclusivement des études et 65 000 jeunes qui ne sont ni en études ni en emploi, ni inscrits au chômage.

La population des « Ni-ni » (ni en emploi ni en études) représente 17 % des jeunes de la région. Une étude réalisée par l'INSEE et la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) détaille ces populations particulièrement fragiles.

**Deux cartes illustrent la répartition des jeunes dans la région**

- La première montre uniquement les jeunes occupant un emploi. Dans le Cantal et la Haute-Loire, cette part élevée s'explique par le départ des jeunes poursuivant leurs études ailleurs, laissant localement une majorité en emploi. La Haute-Savoie se distingue par son dynamisme économique, notamment grâce à l'influence de la Suisse.
- La seconde carte présente la part des « Ni-ni ». L'Ardèche et la Drôme se démarquent, avec des taux de chômage et des taux de migration importants. Dans la Drôme, une forte proportion des nouveaux arrivants sont chômeurs. L'Allier et la Loire affichent également des taux de chômage et de pauvreté élevés.

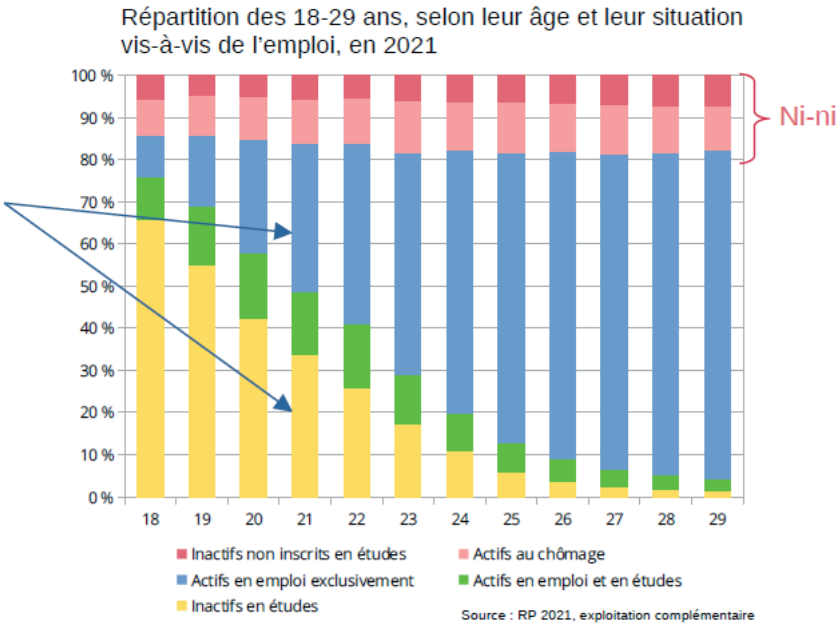



Source : RP 2021, exploitation complémentaire

**La situation des jeunes par tranche d'âge** montre que la part des étudiants diminue avec l'âge, tandis que celle des actifs en emploi augmente. L'âge pivot de la transition vers la vie active, se situe à 21 ans (répartition équilibrée entre étudiants et actifs en emploi). Mais cette transition n'est pas linéaire, avec des allers-retours entre emploi, chômage, inactivité et reprise de formation. La proportion de jeunes ni en emploi ni en formation (« Ni-ni ») se stabilise autour de 17 % à partir de 23 ans, révélant des difficultés persistantes d'insertion.

**À 21 ans, presque autant de jeunes en études qu'en emploi**

**Une part de jeunes ni en études ni en emploi stable à partir de 23 ans (18 %)**




Source : RP 2021, exploitation complémentaire

## La question du logement

A 21 ans, un jeune sur deux vit encore chez ses parents ou dans sa famille. Contrairement aux idées reçues, la colocation intergénérationnelle reste marginale. La part des jeunes vivant seuls demeure stable dans le temps (autour de 22%) quel que soit l'âge de la population.

Pour les jeunes ayant quitté le domicile familial (dits décohabitants), l'accès au logement social varie selon la situation. 17 % des jeunes seuls sans emploi ni études vivent en HLM, contre 32 % pour les couples dans la même situation et 21 % pour ceux en colocation.

Parmi les jeunes en couple et actifs en emploi, 37 % sont propriétaires occupants.

La taille des logements est généralement réduite pour les jeunes décohabitants. 60 % des étudiants vivant seuls occupent un logement d'une ou deux pièces, contre 28 % pour des jeunes seuls ni en études ni en emploi. Cette dernière catégorie, particulièrement précaire, vit souvent dans le parc HLM. Pour les jeunes en colocation, la répartition entre étudiants, actifs en emploi et « Ni-ni » est relativement équilibrée.

## Le niveau de vie des jeunes

Le niveau de vie des jeunes (référent fiscal de moins de 30 ans) est inférieur à la moyenne régionale, avec environ 21 000 euros par an contre 24 000 euros pour l'ensemble de la population d'Auvergne-Rhône-Alpes. Des disparités départementales existent, reflétant les tendances générales de la région. L'Allier et la Loire présentent les niveaux de vie les plus faibles, tandis que la Haute-Savoie et l'Ain bénéficient de la proximité avec la Suisse et du travail transfrontalier.

La pauvreté touche particulièrement les jeunes et les familles monoparentales. Le taux régional de pauvreté est d'environ 13 %, mais il est de 21 % pour les ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans. La Loire et l'Allier sont les départements les plus touchés. Le Puy-de-Dôme présente une situation particulière, avec un taux de pauvreté global de 14 %, proche de la moyenne régionale, mais un taux de 25 % pour les jeunes.

La Haute-Savoie, l'Ain et la Savoie, départements dynamiques aux revenus élevés, affichent les taux de pauvreté les plus bas de la région. Cependant, l'écart entre la population totale et les jeunes reste important, avec une différence de 3 points. Ce différentiel est encore plus marqué dans la Loire (9 points) et le Puy-de-Dôme (11 points).

Des analyses détaillées et des études sont disponibles sur le site de l'INSEE, notamment le panorama complet de la pauvreté publié en 2023, dont une large part est consacrée aux jeunes.

En complément, les études suivantes :

- Logement des jeunes actifs, illustration des disparités spatiales et sociales
- Jeunes inactifs ou au chômage : cinq profils, une forte influence des conditions familiales
- Panorama de la pauvreté en Auvergne-Rhône-Alpes : une diversité de situations individuelles et territoriales

# La mobilisation de l'État pour le logement social des jeunes et des étudiants

***Les jeunes sont davantage exposés au risque de précarisation. Leur accès à l'autonomie résidentielle reste complexe. Le coût du loyer, leurs revenus souvent faibles et peu stables, leur exposition plus forte au chômage, leur plus grande mobilité et leurs trajectoires moins linéaires, sont autant de facteurs qui génèrent un besoin de solutions adaptées et rapides, voire de double logement pour certains, notamment les apprentis. Les jeunes peuvent donc légitimement attendre des réponses spécifiques pour se loger.***

***Quel est l'éventail des offres sociales et très sociales de logements proposées par l'État pour répondre à la diversité des situations des jeunes ?***

**Yves RAUCH,**

**chef de projet pour le logement des étudiants et des jeunes actifs / Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) / Ministère du logement et de la rénovation urbaine**

Yves Rauch salue les initiatives importantes déjà mises en place en Auvergne-Rhône-Alpes, en particulier sur le logement étudiant. Des réunions régulières sont organisées à l'échelle régionale et de la métropole de Lyon, auxquelles sont associés les ministères de l'Enseignement supérieur et du Logement.

Cette journée sur le logement des jeunes est prometteuse. Il espère qu'elle débouchera sur d'autres rendez-vous et notamment sur un élargissement des instances de coordination et de pilotage allant du logement étudiant au logement des jeunes.

Il souligne l'excellence de l'équipe de la DREAL, et des autres acteurs engagés, notamment au sein du rectorat et des CROUS, dont les expériences méritent d'être partagées.

Pour rebondir sur la difficulté d'accès à une garantie locative dans le parc privé, évoquée par Mme la préfète, Yves Rauch tient à saluer la mobilisation d'Action Logement avec la garantie Visale ouverte à tous les jeunes salariés de moins de 30 ans et aux étudiants. Depuis le 4 juin 2024, la garantie Visale a été étendue aux travailleurs saisonniers. Cet outil mérite d'être plus largement connu et promu auprès des propriétaires privés qui louent des logements à des jeunes. La garantie Visale connaît une forte dynamique au niveau national et constitue une réponse aux besoins des jeunes et des étudiants.

Yves Rauch présente la place du logement social dans le parcours résidentiel du jeune, en précisant qu'il ne concerne pas la majorité des jeunes puisque le plus grand nombre d'entre-eux est logé dans le parc privé.

## Les besoins spécifiques des jeunes et des étudiants

Leurs besoins se concentrent principalement sur les petits logements, segment qui subit une forte pression en raison du desserrement des ménages et de l'existence historique d'un parc de logements plus grands. Les jeunes recherchent des solutions rapides, des durées de location souvent courtes qui répondent à leur besoin de grande mobilité. Les jeunes ne peuvent attendre 18 mois pour obtenir une réponse à une demande de logement social lorsqu'ils obtiennent une promesse d'embauche ou, parfois, un contrat à durée déterminée.

Leurs ressources souvent modestes et parfois irrégulières, nécessitent par ailleurs des réponses à caractère social, tel que des mesures d'accompagnement pour favoriser l'accès des jeunes à l'autonomie et à l'emploi.

L'attractivité d'Auvergne-Rhône-Alpes et de ses métropoles produit des tensions sur le logement. L'accès plus large à l'enseignement supérieur crée aussi une forte pression sur le logement étudiant. Les parcours professionnels sont plus fragmentés. L'accès à un contrat à durée indéterminée se fait désormais vers 28 ans, en moyenne (source UNCLLAJ). Ces spécificités démographiques justifient l'engagement de l'État sur le long terme.

En termes d'organisation, une approche globale du logement des jeunes est fortement encouragée, à l'image de la coordination régionale du logement étudiant co-pilotée par la DREAL et le rectorat, et des gouvernances locales mises en place en Auvergne-Rhône-Alpes, qui regroupe tous les acteurs concernés (services de l'État, collectivités, universités, CROUS, représentants du secteur HLM, la Banque des territoires et Action Logement). Cette approche s'observe aussi en Occitanie ou en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

**L'offre sociale dédiée aux étudiants** n'accueille à l'échelle nationale qu'environ 8 % des 3 millions d'étudiants, puisque de nombreux étudiants vivent chez leurs parents et d'autres trouvent une solution pour se loger autre que les réponses spécifiques déployées par les CROUS ou les bailleurs sociaux. La résidence universitaire (article L.631-12 du CCH) reste le produit phare. Inscrite dans le Code de la construction et de l'habitation depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, cette offre connaît un fort développement à l'échelle nationale. Le réseau des œuvres universitaires et scolaires, avec les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), réalise des opérations, mais les bailleurs sociaux portent aujourd'hui 80 à 90 % des nouvelles opérations de logements sociaux étudiants. Au niveau national, environ 7 000 logements sociaux étudiants sont financés chaque année, portés principalement par ces bailleurs sociaux.

**Le foyer de jeunes travailleurs** demeure le produit historique pour les jeunes en quête d'autonomie dans le logement nécessitant un accompagnement social et disposant de ressources modestes. Ce dispositif, le plus important, offre une capacité d'accueil de 60 000 jeunes environ. Plus récemment, se sont développées **les résidences sociales jeunes,** avec un accompagnement socio-éducatif moindre, qui par ailleurs n'ont pas le statut de foyers de jeunes travailleurs. Elles s'adressent à des jeunes plus autonomes et représentent environ 15 000 places.

**Les logements « jeunes de moins de trente ans / article 109 de la loi ELAN »**. En 2018, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), dans son article 109, a introduit la possibilité d'identifier dans le parc social des logements prioritairement attribués aux jeunes de moins de trente ans. Cette disposition prévoit des contrats de location (meublée ou non) d'un an maximum, renouvelables sous conditions d'âge et de ressources. Les bailleurs sociaux en Auvergne-Rhône-Alpes ont été parmi les premiers à s'être saisis de cet outil.

France entière, ces logements dits « article 109 » représentent depuis 2020 un volume d'environ 1 000 et 1 200 logements par an. Ce dispositif permet d'accueillir plus rapidement des jeunes de moins de 30 ans dans le logement social, et de leur offrir des perspectives de mobilité et de parcours résidentiels facilités.

Le développement de ces logements nécessite pour les bailleurs sociaux de mener une réflexion globale sur le parcours résidentiel des jeunes. En effet, ces contrats de location étant limités dans le temps, il est important d'anticiper la suite du parcours résidentiel.

**La cohabitation intergénérationnelle**, bien que les chiffres nationaux semblent modestes, il est important de considérer la dynamique et les initiatives. Des acteurs nationaux facilitent la mise en relation entre jeunes et seniors, mais de nombreux arrangements se font sans intermédiaire. Le législateur a d'ailleurs travaillé à simplifier et mieux encadrer ce dispositif, notamment en autorisant la sous-location et en clarifiant le statut des services rendus par le jeune au senior, pour éviter toute confusion avec un contrat de travail. Malgré des chiffres modestes rapportés par les réseaux nationaux (800 cohabitations), ce système connaît un certain développement.

**La colocation** gagne en importance dans le parc privé et commence à se développer dans le parc social. Il convient de rappeler que la garantie locative Visale d'Action Logement disponible pour les moins de 30 ans, peut être mobilisée. La colocation dans le parc social permet aussi de valoriser les grands logements (meublés ou non) moins demandés, en les proposant à plusieurs jeunes.

Outre les solutions de logements sociaux pour les étudiants et les jeunes interfacées avec des produits dédiés dans le parc social (comme les foyers de jeunes travailleurs, les résidences sociales jeunes, et les logements sociaux de droit commun (article 109) prioritairement attribués aux moins de 30 ans), d'autres interfaces intéressantes existent :

- les bailleurs sociaux ont la possibilité de louer en bloc des logements à une structure ou association qui les sous-loue à des jeunes.
- Dans certaines régions, la vacance de logements dans les résidences universitaires, à partir de janvier ou février, pénalise l'équilibre de gestion de ces résidences étudiantes. La législation permet désormais d'y loger d'autres personnes, comme les jeunes alternants ou les saisonniers, pour optimiser l'occupation.
- Dans le parc privé, le bail mobilité, instauré par la loi ELAN, offre une solution de courte durée. Son introduction dans le parc social était envisagée, mais le projet de loi a été suspendu à la suite du changement de gouvernement.

Grâce au soutien d'Action Logement et à l'engagement des bailleurs sociaux, les chiffres nationaux montrent une dynamique du logement des jeunes, malgré le léger recul de 2023. Le logement étudiant, quant à lui, connaît une légère baisse, mais les perspectives de production 2024 sont positives, notamment en Auvergne-Rhône-Alpes.

# La production régionale de logements sociaux pour les jeunes sur la période 2018-2023

***Après la présentation des différents produits de logement social pour les jeunes, la DREAL donne quelques chiffres sur cette production à l'échelle d'Auvergne-Rhône-Alpes.***

**DREAL Auvergne-Rhône-alpes / Service Habitat Construction / Pôle parc public et politiques sociales du logement**

## Les résidences universitaires

Sur la période 2018-2023, 4 608 logements sociaux étudiants ont été financés (soit une moyenne de 770 logements par an), représentant 13 % de la production nationale de logements étudiants et 6,5 % de la production régionale de logements sociaux.

Le résultat plutôt positif traduit une progression de 44 % des agréments régionaux par rapport à la période 2013-2017 durant laquelle 2 336 logements sociaux étudiants avaient été financés.

**Chiffres clés**

**En 2023, Auvergne-Rhône-Alpes comptait**

- **un peu plus de 374 000** étudiants inscrits
- **un parc social de 32 000** logements sociaux étudiants, soit **8,5%** taux de converture de logements sociaux étudiants

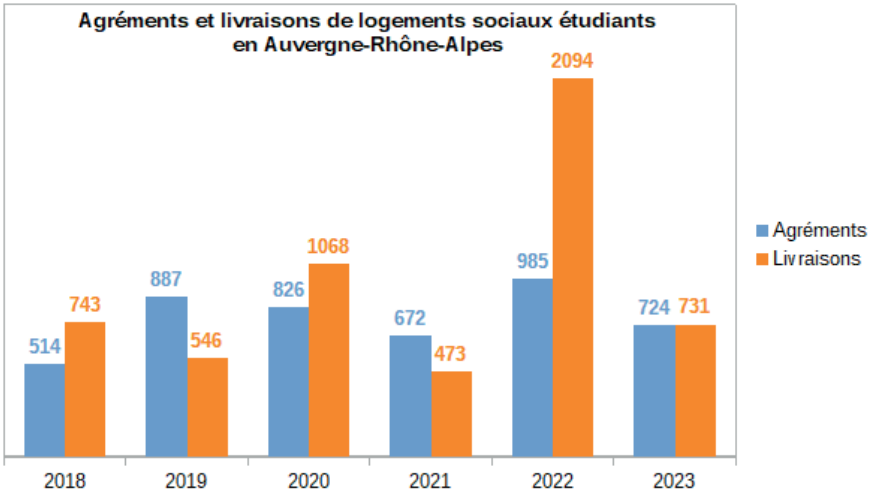
**22 000** logements CROUS

**10 000** logements de bailleurs sociaux environ

Cette dynamique est à mettre au crédit des gouvernances locales, avec une forte mobilisation des collectivités, des services de l'État, et une coopération accrue entre les CROUS et les bailleurs sociaux pour produire de manière soutenue et régulière une offre sociale abordable et de qualité pour les étudiants. Cette dynamique bénéficie également du soutien national, avec en particulier le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) et les financements du prêt locatif social (PLS) mis à disposition.

À l'échelle régionale, 74 % de cette production est réalisée sur la métropole de Lyon. Cette concentration s'explique par le volume et la diversité de l'offre de formation et d'enseignement supérieur, mais aussi par l'augmentation constante des effectifs étudiants (en 2023, la métropole compte 182 000 étudiants et devrait atteindre le chiffre de 198 000 étudiants en 2029).

Dans les académies de Grenoble et de Clermont-Ferrand, le développement de l'offre nouvelle est moins important. L'investissement porte davantage sur la rénovation du parc existant, soit par réhabilitation soit par démolition/reconstruction avec une logique de densification. Il n'en reste pas moins que sur l'académie de Grenoble, les acteurs locaux restent très mobilisés pour sanctuariser des fonciers afin de développer une offre abordable et de qualité sur les territoires tendus de Grenoble et du Grand Annecy.



Cette production régionale de résidences universitaires est portée aux 3/4 par les bailleurs sociaux (48% par les ESH (entreprises sociales pour l'habitat) et 14% par les OPH (offices publics de l'habitat)), le quart restant étant porté par les CROUS.

Le rythme soutenu des agréments de logement génère un volume conséquent de livraisons, avec 950 nouvelles places par an. À l'horizon 2027, plus de 9 500 nouvelles places devraient être livrées en résidence universitaire sur la période 2018-2027, dont plus de 6 900 dans la métropole de Lyon.

## Les logements « article 109 » de la loi ELAN

Ces logements introduits par la loi ELAN, constituent une offre sociale complémentaire visant à répondre aux besoins des jeunes en mobilité.

Cette production récente représente en Auvergne-Rhône-Alpes des volumes relativement faibles : 304 logements sociaux destinés prioritairement aux moins de 30 ans ont été financés depuis 2019. Cela représente 11% de la production nationale qui est de l'ordre de 2 700 logements sur la période 2019-2023.

Cette offre principalement portée par les filiales d'Action Logement, notamment Alliade Habitat (141 logements) et la Société dauphinoise pour l'habitat (56 logements), s'est majoritairement développée dans la métropole de Lyon.

Depuis 2019, on observe une évolution des types de financement. Au début, les opérations étaient principalement financées en PLS. Aujourd'hui, l'offre est plus sociale, même si le PLAI reste minoritaire (19%).

Ces petits volumes de production soulignent l'appropriation progressive du dispositif par les organismes HLM mais également par les gestionnaires des aides à la pierre.

## Les résidences sociales jeunes

Entre 2018-2023, 1 457 logements ont été financés, dont 1107 en résidences sociales jeunes actifs (RSJA) et 350 en foyers de jeunes travailleurs (FJT).

Cette production majoritaire de résidences sociales jeunes actifs des dernières années marque une évolution du parc des résidences sociales à destination des jeunes, composé jusqu'à présent, principalement de FJT. Selon le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), Auvergne-Rhône-Alpes disposerait de 7 514 places en FJT.

Il y aurait un enjeu à trouver un équilibre entre ces deux produits (RSJA et FJT) de manière à articuler leur complémentarité et à disposer ainsi d'une offre diversifiée pour accompagner efficacement tous les publics jeunes, y compris les plus fragiles, présents sur les territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes.

# Les jeunes dans la demande et les attributions de logements sociaux

**DREAL Auvergne-Rhône-Alpes / Service Habitat Construction / Pôle parc public et politiques sociales du logement**

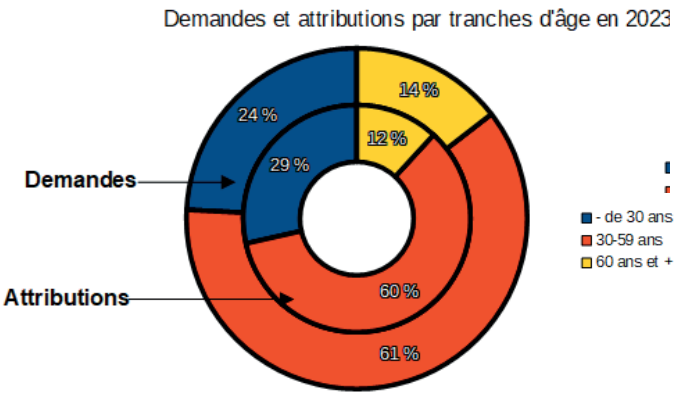
L'offre de logement social constitue l'une des réponses au logement des jeunes. Il est possible d'exploiter les données de la demande et des attributions de logements sociaux pour analyser comment les jeunes recourent au parc social et comment le parc social y répond.

En 2022, selon l'enquête d'occupation du parc social, les titulaires de baux âgés de moins de 30 ans représentent 7,1% du parc social existant, légèrement au-dessus de la moyenne nationale, avec des variations géographiques allant de 5% dans la Drôme à 12% dans le Cantal.

Fin 2023, la région Auvergne-Rhône-Alpes comptait environ 265 000 demandes de logement social en cours, dont 64 000 émanant de jeunes de moins de 30 ans. Sur 50 000 attributions en 2023, 14 000 concernaient des moins de 30 ans. Si la part des jeunes dans les attributions est relativement stable depuis 2017, il est cependant important de souligner leur surreprésention dans les attributions par rapport à leur poids dans la demande.

A l'échelle de la région, on observe des disparités territoriales importantes. La part des jeunes dans la demande varie de 17 % en Ardèche à 28 % dans le Cantal et le Puy-de-Dôme, le Rhône, proche de la moyenne régionale, se situant à 25 %. Pour les attributions, l'écart va de 18 % en Ardèche à 47 % dans le Cantal, avec une moyenne régionale de 29 %, proche de celle du Rhône.

Concernant la typologie des logements, la demande des jeunes porte majoritairement sur de petites surfaces. Deux-tiers des demandes des jeunes concernent des T1 et T2, contre la moitié pour la population générale. Cependant, seuls 40 % des logements attribués correspondent à ces typologies, l'offre peinant à satisfaire cette demande spécifique, du fait de la composition du parc de logement social.




*Données infocentre SNE / NUNIQUE, requêtes DREAL AURA*

L'analyse de la situation professionnelle des jeunes demandeurs et attributaires de logements sociaux révèle qu'ils sont plus souvent étudiants ou en emploi que la moyenne. Cela suggère que les jeunes attendent généralement d'avoir une situation plus stable avant d'entreprendre leur recherche d'un logement autonome.

C'est également visible au niveau des revenus, ce qui paraît paradoxal par rapport aux données de l'INSEE qui montrent une précarité des jeunes plus importante que la moyenne régionale. Dans le logement social, les jeunes apparaissent moins précaires que la population générale des demandeurs, si l'on considère les tranches de revenus les plus faibles (0 à 1 000 euros). Cependant, cela peut masquer un moindre recours au logement social des jeunes sans ressources ou à faibles revenus, ainsi qu'une non-décohabitation. A l'échelle régionale, on observe une forte disparité entre les territoires urbains et frontaliers, d'une part, et les zones rurales, d'autre part, ces dernières présentant une proportion plus élevée de jeunes aux revenus modestes.

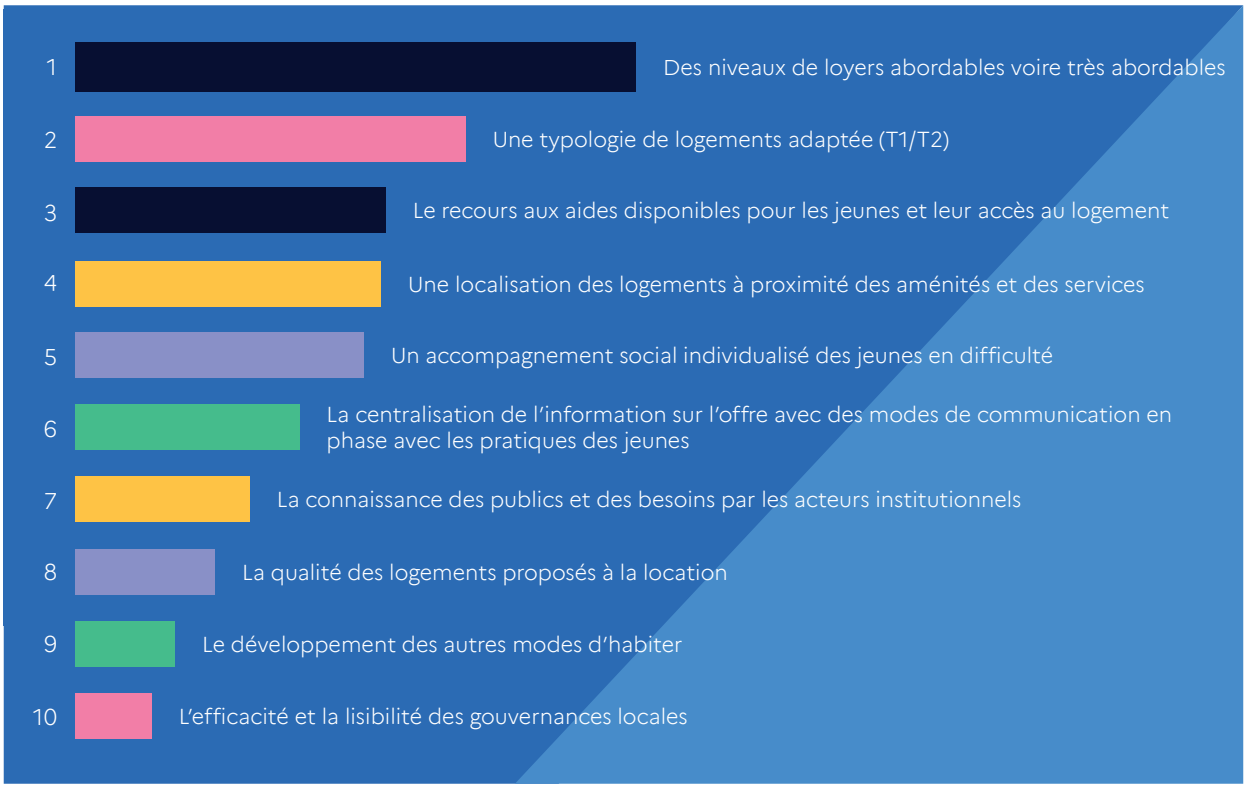
Concernant les motifs de demande, la mobilité professionnelle ressort davantage chez les jeunes, reflétant le premier emploi et la décohabitation, caractéristiques de la tranche d'âge des 18-30 ans.

Leur situation de logement diffère significativement de la moyenne. Près de 30 % des jeunes demandeurs et attributaires vivent chez leurs parents. La catégorie des hébergés ou en logement de transition est également importante, ce qui peut éventuellement s'expliquer par une mauvaise interprétation du formulaire de demande de logement social, la situation d'hébergement pouvant être comprise à tort comme un hébergement chez les parents dans le formulaire CERFA. Ces deux catégories cumulées sont deux fois plus présentes que dans la population générale.

## « Priorisation des enjeux »

À partir d'une liste proposant différentes thématiques, les participants ont été invités à sélectionner trois priorités sur lesquelles le collectif pourrait agir

La tendance qui se dégage montre clairement que la priorité principale concerne les niveaux de loyers abordables, voire très abordables, un enjeu majeur auquel les acteurs sont confrontés. La seconde priorité porte sur une typologie adaptée de logements. La troisième place est disputée entre plusieurs enjeux : le recours aux aides disponibles pour les jeunes et leur accès au logement ; la localisation des logements à proximité des amenités et des services ; la question de l'accompagnement social.



# Quelles stratégies pour les territoires ?

- Grenoble-Alpes Métropole et le logement des jeunes
- Résidence « Les Soleils » : un succès durable (Échirolles - Isère)
- La Haute-Loire agit pour le logement des jeunes

2

# Grenoble-Alpes Métropole et le logement des jeunes

***Les collectivités locales sont confrontées à la problématique du logement des jeunes. Garder et faire venir des jeunes sur leur territoire participe de son attractivité. Aussi, elles mettent à profit l'élaboration de leurs documents de planification pour intégrer et traiter la question du logement des jeunes.***

**Vincent DAON,**
**directeur Foncier et Habitat / Grenoble-Alpes Métropole**

Les jeunes de 18 à 30 ans représentent 23 % de la population (dont 14 % d'étudiants), soit environ 60 000 personnes. Parmi les 19 000 demandeurs de logements sociaux par an, 34 % ont moins de 30 ans. La moitié de ces jeunes sont en contrat de professionnalisation.

Grâce à un observatoire qui compile différentes bases de données et les actualisent mensuellement, Grenoble-Alpes Métropole et ses partenaires ont une estimation quantitative assez précise des jeunes les plus précaires à loger et nécessitant un accompagnement particulier.

Le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'approbation, prévoit notamment de maintenir et d'adapter une offre sociale de logement dédiée aux jeunes, en résidence ou en diffus.

**Chiffres clés**

**Grenoble-Alpes Métropole compte :**

- **49** communes
- **450 000** habitants
- **240 000** logements dont 25 % de logements sociaux
- **43 %** des personnes vivent seules dans leur logement

Récemment, deux projets représentant plus de 600 logements étudiants ont été inaugurés, dans le cadre du contrat de projet État-Région et avec différents cofinanceurs.

Dans ce contexte, Il est également nécessaire **de mieux coordonner les dispositifs existants** (logement, insertion, emploi, santé…), notamment pour les jeunes précaires qui font l'objet de nombreux appels à projets. Grenoble-Alpes Métropole développe des dispositifs d'accompagnement, en étroite collaboration avec l'État (local ou national) et les partenaires locaux, pour optimiser ses actions et ressources sur son territoire. A ce titre, un récent **réseau de partenaires sur le logement des jeunes a été mis en place, qui permet de favoriser l'interconnaissance et d'identifier des chantiers à mener collectivement.** En effet, il y a un enjeu pour la collectivité d'accompagner et soutenir tous les acteurs, et de trouver les meilleures solutions, voire d'optimiser les dispositifs existants.

Dans le cadre de la cotation de la demande, une attention particulière est portée aux jeunes sortant de l'aide sociale à l'enfance. Après les DALO, il s'agit du score le plus élevé dans la grille de cotation de la collectivité.

Grenoble-Alpes Métropole agit également pour **mieux informer les jeunes.** Un service d'accueil et d'information des demandeurs de logement a été mis en place, allant d'une simple information à la saisie de la demande de logement jusqu'à une instruction sociale. Dans le cadre de ce service, guichet d'accueil spécifique pour les jeunes de 18 à 30 ans, le comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ), en partie financé par la collectivité, est mobilisé pour les accompagner dans leurs démarches.

**La politique du Logement d'abord est aussi un levier majeur pour agir.** Elle représente, en termes de moyens d'ingénierie, environ 500 000 euros par an de l'État, auxquels Grenoble-Alpes Métropole ajoute 25 % supplémentaires. Sur les plus de 700 000 euros alloués, environ 180 000 euros sont dédiés aux jeunes.

Grenoble-Alpes Métropole a également signé un pacte local des solidarités avec l'État, comprenant une action dédiée à l'accompagnement des jeunes.

## Quels leviers d'action

**Pour les jeunes sans ressources,** la métropole et la DDETS mobilisent plusieurs leviers de manière simultanée :

- un accompagnement social global dont l'opérateur est la Mutualité française de l'Isère ;
- l'accès au logement social via une sous-location avec bail glissant en travaillant sur les contingents des différents réservataires ;
- le versement d'une aide financière modulable et plafonnée à 550 euros par mois et par jeune pour payer le loyer et les dépenses de premières nécessités.

**Sur l'insertion professionnelle**, Grenoble-Alpes Métropole a adapté et consolidé le contrat jeune en rupture, déjà bien établi au niveau national. Cependant, avec seulement une vingtaine de contrats signés par an, le volume nécessaire pour répondre aux besoins des jeunes en situation précaire n'est pas atteint. Il y a un enjeu à réfléchir à des leviers complémentaires pour renforcer ce dispositif.

Le fonds d'aide aux jeunes, notamment d'urgence, destinés à accompagner dans leurs parcours d'insertion les 18-25 ans en difficulté, est un outil important, sur lequel ont travaillé les services de l'insertion et de l'emploi. Il permet d'apporter environ 1 000 euros d'aides individuelles par an, principalement pour l'aide alimentaire. Avec une aide moyenne de 170 euros, ce dispositif peut permettre, par exemple, aux personnes de se maintenir dans leur logement. Bien que ces aides restent d'un niveau modeste, elles représentent un budget conséquent pour la métropole.

**Le dispositif « Un chez-soi d'abord »** vise à accompagner vers le logement les jeunes sans domicile fixe avec des troubles de la santé mentale, et à leur offrir une coordination thérapeutique. Ce projet sera normalement lancé mi-2025 sur le territoire de la métropole.

Aujourd'hui, **la priorité de Grenoble-Alpes Métropole est de mettre l'accent sur les plus précaires.** Sur les autres publics, de réels progrès sont observés grâce à différents financements et au travail étroit avec les bailleurs et l'ensemble des partenaires. Pour les jeunes les plus en difficulté, **la coordination des dispositifs est un réel enjeu.**

Enfin, **la coopération avec les bailleurs sociaux est essentielle.** Elle contribue à une vision et une appropriation partagée des besoins et des différents dispositifs. Elle participe à l'émergence de projets innovants, comme en témoigne la collaboration avec la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) sur le logement des jeunes.

# Résidence « Les Soleils » : un succès durable (Échirolles - Isère)

**Sylvain PERDRIX,**
**responsable du service Politique de peuplement et senior / Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH)**

Sylvain Perdrix souligne l'engagement de Grenoble-Alpes Métropole dans la mise en œuvre du Logement d'abord pour les jeunes sans ressources. Cette innovation, qui cible le public le plus difficile à loger, n'aurait pas vu le jour sans le soutien de la collectivité.

Le seuil des 25 ans et l'accès au RSA représentent un enjeu majeur pour le logement des jeunes. Avant cet âge, ils n'ont généralement pas de ressources propres pour payer le loyer d'un logement social, et leurs parents ne peuvent pas réglementairement se substituer à eux.

Réalisée en 2008 par la SDH, la résidence «Les Soleils» compte un bâtiment de 78 logements sociaux (60 PLUS et 18 PLAI) destinés aux moins de 30 ans, notamment aux jeunes entrant dans la vie active. Cette initiative a précédé l'article 109 de la loi ELAN. Réserver les attributions à des moins de 30 ans repose uniquement sur un engagement moral des partenaires locaux sur leur contingent de réservation, à l'exception de l'État.

En 2023, cette résidence rencontre toujours autant de succès. 100 % des baux signés en 2022-2023 concernent des moins de 30 ans. Au niveau de l'occupation globale, 50 % des logements sont occupés exclusivement par cette tranche d'âge, auxquels s'ajoutent au moins 22 % occupés par des locataires entrés avant l'âge 30 ans et étant restés sur place. Au total, 72 % minimum des logements respectent la cible initiale.

Ce succès durable repose sur l'unicité du projet : une action immobilière conduite une fois, à un endroit et avec l'implication des mêmes partenaires, y compris l'État. Bien que ce dernier n'ait pas signé d'engagement formel, afin de respecter le cadre réglementaire, il n'a toutefois pas remis en cause le projet qui répondait efficacement à un réel besoin du territoire. Grenoble-Alpes Métropole a bénéficié de subventions pour travailler sur ce type de public et les a reversées à la SDH pour équilibrer le projet.

Au long cours, ce programme génère toutefois des coûts de gestion considérablement élevés, dus à un taux de rotation important (générant un nombre important de baux et d'états des lieux), des dégradations des logements et des parties communes plus fréquentes et des retards de paiement plus nombreux, avec des opérations de recouvrement associées. Cette expérience, bien que réussie, restera probablement unique pour la SDH.

Plus globalement les statistiques réalisées sur l'offre globale de la SDH, montrent que 37 % des baux signés pour un T2 concernent des jeunes de moins de 30 ans. Mais flécher des logements uniquement vers les jeunes peut créer un effet de filière pouvant pénaliser d'autres publics. La SDH a donc augmenté sa production de T2 dans ses programmes, passant de 25 % à environ 35 %. Cette approche permet ainsi de favoriser naturellement l'accès des jeunes au logement sans les cibler spécifiquement.

En effet, la construction de T2 constitue une solution pertinente pour répondre aux besoins des jeunes en matière de logement, même si cette stratégie a ses limites, car une trop forte concentration de T2 peut aussi déséquilibrer la mixité des programmes, avec moins de logements pour les familles.

# La Haute-Loire agit pour le logement des jeunes

***Les métropoles, comme celle de Grenoble, sont attractives pour les jeunes en formation ou en recherche d'emploi. Mais les territoires ruraux, où la tension du logement est moindre, sont tout autant concernés par la problématique du logement des jeunes.***

***Les acteurs de la Haute-Loire ont inscrit la problématique du logement des jeunes dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) avec pour objectif de développer une offre spécifique pour les jeunes.***

## Romain BERTRAND,

**directeur adjoint / Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP) de la Haute-Loire**

L'organisation territoriale se structure autour de trois arrondissements. Le Puy-en-Velay, situé au centre, est relié à Saint-Étienne par la route nationale 88. Cet axe favorise la mobilité et le desserrement de Saint-Étienne vers l'est du département. Le Puy-en-Velay concentre une part importante de la population ainsi que des activités industrielles et commerciales. À l'ouest, se trouve le territoire de Brioude, zone plus rurale et éloignée du centre, avec des infrastructures routières moins développées. Au nord-ouest, on note l'influence de Clermont-Ferrand sur une partie du département.

**Chiffres clés**

**La Haute-Loire compte :**

- **257** communes et **11** intercommunalités
- **21, 6 %** de jeunes
- **15, 4 %** des demandeurs d'emploi ont moins de 25 ans

Cette configuration géographique et économique façonne les enjeux du logement des jeunes en Haute-Loire.

Romain Bertand souligne que les acteurs institutionnels du logement social et de l'accompagnement ont une tradition de travail collaboratif sur le territoire, mobilisant toutes les compétences de chacun pour mener à bien les initiatives locales pour répondre aux enjeux du territoire.

## Fabienne CAMUS,

**directrice déléguée de l'habitat / Direction des solidarités humaines et Maison départementale de l'habitat / Conseil départemental de Haute-Loire**

Fabienne Camus souligne la démarche partenariale qui a été conduite dans le cadre du PDALHPD avec les services de l'État et la CAF.

Initié en 2018, le PDALHPD actuel, qui est en cours de révision, a été élaboré en lien avec le plan départemental de l'habitat (PDH), qui lui-même avait été mis en place en vue d'obtenir la délégation des aides à la pierre, effective depuis janvier 2021. La question du logement des jeunes est apparue comme une préoccupation récurrente dans ces deux plans.

Les difficultés identifiées par les acteurs de terrain concernaient principalement l'offre de logement en lien avec un accompagnement social dédié. Aujourd'hui, s'y ajoutent les enjeux de l'insertion professionnelle et de l'emploi.

Pour objectiver la problématique et identifier précisément les besoins, l'État, le Département et la CAF ont mutualisé leurs ressources pour commander une étude à l'URHAJ (union régionale pour l'habitat des jeunes)

### Clotilde MONSEGU,
**responsable du secteur Habitat / Union régionale pour l'habitat des jeunes (URHAJ) Auvergne-Rhône-Alpes**

L'analyse a été conduite sur l'ensemble du territoire de la Haute-Loire, couvrant les zones du Puy-en-Velay, de Brioude et d'Yssingeaux. Elle visait à répondre aux besoins du territoire et à sa stratégie de développement en faveur des jeunes. L'étude a révélé un manque de solutions d'hébergement adaptées pour certains publics, notamment les apprentis, alternants et stagiaires. Ces jeunes, disposant généralement de faibles revenus, rencontrent des difficultés pour se loger dans le parc privé, souvent vétuste. La question d'un loyer adapté aux revenus très faibles des apprentis et stagiaires (environ 350 à 400 euros) a été centrale, le constat étant fait que les loyers proposés par les bailleurs sociaux, autour de 300 euros (hors APL) sont trop élevés pour ce public. Il était donc nécessaire de trouver des solutions pour réduire la charge financière supportée par ces jeunes pour leur logement.

L'étude montre également l'importance d'accompagner ces jeunes dans leur parcours résidentiel, particulièrement lors de leur première expérience de logement autonome qui joue un rôle crucial dans leur insertion sociale et professionnelle.

L'étude a aussi mis en évidence la nécessité d'un accès plus rapide et plus facile au logement.

À titre d'exemple, l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) locale, la Clef 43, présente des délais d'attente d'environ deux mois et des conditions d'accès restrictives, excluant certains jeunes (comme ceux n'ayant pas accès au RSA du fait de leur âge). De plus, les dispositifs de garantie jeunes ne sont pas toujours acceptés.

Le besoin d'un projet de logement associé à un volet socio-éducatif, tel que proposé par les FJT (foyers de jeunes travailleurs) a donc été identifié. Ces derniers offrent un niveau d'accompagnement différent des résidences sociales jeunes actifs (RSJA) en proposant un suivi plus personnalisé des résidents (accompagnement individuel) et des animations collectives, tandis que les RSJA offrent un accompagnement plus léger, avec des permanences ponctuelles. A noter que les FJT sont soumis à une double législation et relèvent à la fois du Code de la construction et de l'habitation et du Code de l'action sociale et des familles, en raison de leur vocation d'accompagnement social. De plus, les exigences de la CAF, concernant le projet socio-éducatif, s'ajoutent à ce double cadre réglementaire. L'ensemble des exigences a donc dû être pris en compte dans le calendrier de montage du projet.

### Patrice PETIT,
**responsable du pôle interventions sociales et aides financières aux familles / Caisse d'allocations familiales (CAF) de Haute-Loire**

Il était crucial pour la CAF de s'impliquer aux côtés des services de l'État et du Département, pour développer une offre en faveur du logement des jeunes dans la mesure où la Haute-Loire était l'un des rares départements sans foyer de jeunes travailleurs agréé. Malgré la disponibilité de logements, notamment sociaux, il manquait l'accompagnement socio-éducatif nécessaire à certains jeunes, ce qui posait des difficultés aux bailleurs.

Un aspect essentiel de la démarche a été l'élaboration conjointe du cahier des charges pour la commission de sélection des FJT. En complément du travail des services de l'État et du Département sur l'appel à projets, la CAF a fait valoir ses attentes relatives au projet de FJT, en particulier sur les aspects socio-éducatifs. L'objectif était d'inciter les opérateurs intéressés à travailler sur un projet socio-éducatif complet, dépassant les simples autorisations administratives.

La démarche débouche finalement sur un FJT de 75 places dont le projet socio-éducatif est agréé depuis le 1er janvier 2024, avec un déploiement progressif des places jusqu'en 2026.

## Fabienne CAMUS

Le projet s'est concrétisé parce que les acteurs ont su être patients et ont su saisir une opportunité qui s'est présentée sur le territoire du Puy-en-Velay. Ils ont tous été facilitateurs pour son montage et son financement. Les contraintes et équilibres financiers constituent en effet des points de vigilance, d'autant plus d'actualité aujourd'hui. Les projets étant économiquement fragiles, il est essentiel de favoriser la proximité entre les différentes institutions.

En raison de la taille réduite du département et de sa fragmentation géographique en trois sous-ensembles territoriaux, il y a peu d'opérateurs, souvent polyvalents, aux moyens limités, qui sont fortement sollicités. Trouver un opérateur a été une forme de défi.

Le porteur de projet, une association qui n'avait plus le label FJT mais possédait du patrimoine au Puy-en-Velay, a su saisir l'opportunité de cet appel à projets, en s'impliquant aussi dans le programme Action Coeur de Ville.

Il convient aussi de souligner que le cadre réglementaire n'était pas favorable au projet proposé sur le Puy-en-Velay. Dans la mesure où le bâtiment n'avait pas bénéficié de financement de l'État pour sa construction ou sa rénovation, son conventionnement à l'APL n'était réglementairement pas possible. Une dérogation exceptionnelle dans le cadre du pouvoir de dérogation du préfet a finalement été obtenue au motif de l'intérêt de la réalisation du FJT et des garanties sur la qualité du projet d'investissement (qui a bénéficié de fonds d'Action Logement et du conseil régional et de la garantie d'emprunt du conseil départemental et de l'EPCI pour son financement).

## Romain BERTRAND

L'étude URHAJ et le projet sur le Puy-en-Velay ont révélé des besoins plus importants qu'attendus sur le territoire. Le dispositif de logement pour les jeunes a donc vocation à être étendu au territoire de Lafayette, en commençant par la mise en place d'une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS). Elle aura pour but de fédérer les acteurs locaux autour d'un projet et de trouver quel acteur pourra le conduire à son terme. La réussite du projet dépend de la mobilisation des acteurs locaux, qui diffère selon le caractère rural ou urbain du territoire. Les EPCI, les acteurs et les opérateurs ne sont pas les mêmes, ce qui nécessite de remobiliser et de réinterroger les réseaux et les partenaires. La première étape consistera à fédérer les partenaires institutionnels autour d'un projet commun, afin de définir comment aborder la question du logement des jeunes sur ce territoire. Ensuite, il faut faire émerger un porteur de projet, ce qui est souvent difficile dans un territoire comme Lafayette, où les opérateurs sont peu nombreux et souvent polyvalents.

Pour l'avenir, il convient aussi pour l'ensemble des acteurs de rester en veille sur les projets du monde économique pour adapter l'offre aux besoins. Une entreprise peut par exemple s'installer et recruter 200 salariés, créant un besoin en logements, tandis qu'une autre peut licencier, libérant des logements.

### Dominique VIRLOGEUX, conseil régional des personnes accueillies (CRPA AURA)

Quelles ont été les démarches pour faire connaître aux jeunes l'offre de logement et d'accompagnement ? C'est essentiel pour les jeunes qui manquent souvent d'informations et ne peuvent pas toujours effectuer les démarches nécessaires.

### Romain BERTRAND

Les missions locales et les travailleurs sociaux sont particulièrement investis pour diffuser l'information aux jeunes.

### Fabienne CAMUS

Les Missions locales ont en effet été intégrées au projet. Il y a aussi un comité local pour le logement autonome des Jeunes (CLLAJ). La CAF, via ses points d'accueil, les travailleurs sociaux du Département, le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) et d'autres partenaires sont des acteurs clés dans la diffusion de l'information.

Lors de la commission de sélection des projets, les centres de formation ont aussi été associés avec pour objectif d'impliquer au maximum tous les acteurs susceptibles d'entrer en contact avec les jeunes.

### Bruno MATHIEU, directeur de l'association AATES en Haute-Savoie et administrateur de l'UNAFO

En Haute-Savoie, le logement des jeunes est une question centrale. Les nouveaux projets immobiliers ciblent principalement ce public, en collaboration avec les bailleurs et les promoteurs. Cependant, le modèle économique pose un problème. L'équilibre financier est difficile à atteindre. En Haute-Savoie, les coûts de construction sont très élevés. De plus, la gestion est déficitaire. Dans une résidence pour jeunes actifs, il faut prévoir un accompagnement spécifique pour les 30 % de bénéficiaires des SIAO, dont les besoins diffèrent des autres publics. En ajoutant les charges liées aux parties communes, l'équilibre économique n'est pas viable.

### Fabienne CAMUS

L'équilibre financier des opérations fait partie des préoccupations du conseil départemental de Haute-Loire. En tant que délégataire des aides à la pierre, des dispositifs de soutien ont été mis en place. Les EPCI ne sont pas tous en capacité d'apporter un soutien financier. Actuellement en Haute-Loire, seule la communauté d'agglomération du Puy-en-Velay, dotée d'un plan local de l'habitat, finance les opérations.

La question de l'habitat est une préoccupation générale, étant reconnue comme un enjeu d'attractivité territoriale pour stimuler l'activité économique et répondre aux besoins des résidents. Face à la petite taille des collectivités, le Département apporte un soutien supplémentaire pour la construction et le bâti, ainsi qu'une aide au fonctionnement. Cependant, les contraintes budgétaires actuelles obligent à rechercher des économies, ce qui constituera un défi majeur dans les années à venir.

### Anne CHATANAY-BROSSET, responsable du pôle gestion locative et sociale / SOLIHA Drôme

La situation économique du logement des jeunes et des personnes précaires est critique. La sous-location, qui peut être une solution intéressante dans certains territoires, notamment ruraux, n'est plus viable financièrement pour les gestionnaires. De même, la gestion des FJT et des résidences sociales est déficitaire, sauf à réduire drastiquement l'accompagnement.

Nous faisons face à une situation alarmante, avec le sentiment de ne pas être entendus. Pourtant, nous sommes profondément convaincus de l'importance de notre mission et de la nécessité de loger ces publics jeunes. Nous pensons qu'un accompagnement approprié peut générer des économies pour l'ensemble de la société à long terme.

Cependant, sans réponses concrètes et au vu des perspectives budgétaires actuelles, nous ne pouvons qu'être inquiets. Nous avons besoin de pistes, d'être rassurés. Nous avons besoin d'énergie et de moyens pour poursuivre notre action.

**Fabienne CAMUS**

Sur la question des jeunes, étroitement liée à l'emploi, il pourrait être pertinent de diversifier les partenariats vers les entreprises par exemple. Elles interviennent sur ce sujet au travers d'Action Logement mais uniquement sur l'investissement.

**Claire HUGON, responsables des relations aux territoires / Action Logement**

Il apparaît nécessaire de coordonner les différents acteurs et financeurs. Le projet de FJT en Haute-Loire est une belle réussite, méritant d'être soulignée. Une autre résidence mobilité, financée en Haute-Savoie, démontre également l'importance d'impliquer divers acteurs, tout en illustrant la complexité de ces projets. Nous avons constaté que ces derniers peuvent prendre du temps, mais pour rester optimistes, l'union fait la force

Il est essentiel d'impliquer les entreprises. L'une de nos missions principales est d'identifier leurs besoins pour mieux orienter nos actions. Nous observons cependant que, dans certains territoires, cette implication peut parfois faire défaut.

## Paroles de jeunes

L'URHAJ a mené des entretiens auprès de jeunes, pour connaître leur situation et leurs attentes en matière de logement.

A travers ces courts témoignages, les jeunes soulignent que l'offre de logement demeure insuffisante et inadaptée à leurs besoins. Le coût du logement reste un obstacle majeur, particulièrement pour les jeunes qui disposent de revenus plus modestes, instables ou précaires, comparativement au reste de la population

# Table ronde

# La solvabislisation pour faciliter l'accès au logement des jeunes

- Les aides personnelles au logement
- Les dispositifs de garanties et d'aides d'Action logement
- La solvabilisation des jeunes grands lyonnais et l'accès au logement

3

# Les aides personnelles au logement

***Les jeunes font face à des exigences de garanties financières de la part des bailleurs, en particulier dans le secteur privé. Les institutions mettent en place différents moyens et initiatives pour réduire la part du budget consacrée au logement ou assurer un revenu disponible après le paiement des dépenses de logement.***

***La solvabilisation des ménages pour leurs dépenses de logement constitue un axe prioritaire pour l'État, avec un budget APL de près de 16 milliards d'euros en 2023. Quelle part de ce montant est allouée aux jeunes, en particulier aux jeunes d'Auvergne-Rhône-Alpes ?***

**Lauriane TAVANO,**

**adjointe au chef du bureau des aides personnelles au logement / Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) / Ministère du logement et de la rénovation urbaine**

Les aides personnelles au logement (APL) jouent un rôle crucial dans la solvabilisation des ménages, particulièrement les jeunes de moins de 25 ans, qui n'ont pas accès à des prestations comme le revenu de solidarité active (RSA).

Spécifiquement dédiée au logement, l'APL est versée obligatoirement en tiers-payant dans le parc social et sur demande (environ 50 %) dans le parc privé.

Les APL visent à réduire les dépenses de logement, limiter le reste à charge et le taux d'effort des ménages, tout en facilitant l'accès et le maintien dans un logement décent. Point important de la politique du logement, un mécanisme de conservation des allocations de logement existe pour inciter les bailleurs privés à agir en faveur de logements décents. Les APL ne sont pas reversées au bailleur si le logement loué n'est pas décent et si le propriétaire ne réalise pas les travaux nécessaires.

L'enjeu budgétaire est considérable. En 2023, 15,6 milliards d'euros ont été versés, bénéficiant en moyenne à 5,7 millions de ménages en France, soit 1,255 milliard d'euros versés mensuellement (données de juin 2023).

## Pour Auvergne-Rhône-Alpes

Près de 134 millions d'euros sont versés mensuellement à environ 651 000 ménages, ce qui représente environ 10 % du niveau national. C'est la deuxième région en termes de versement des APL, après l'Île-de-France.

Le calcul des APL se base sur la composition familiale, le logement, la typologie de logement (foyer, locatif ordinaire, etc.), le loyer réellement acquitté (pris en compte dans la limite d'un plafond), la zone du logement (zonage dit « 1, 2 et 3 ») et les ressources des ménages.

La région Auvergne-Rhône-Alpes est assez représentative de la situation nationale, avec la répartition suivante des ménages bénéficiaires : environ 90 % dans le locatif ordinaire hors foyer, une petite part en foyer et une part résiduelle en accession à la propriété (dispositif en cours d'extinction pour les prêts signés à partir de 2018). La répartition entre l'aide personnalisée au logement (APL, versée dans le parc public conventionné) et les allocations de logement (AL, versées dans le parc privé) est d'environ 50-50, similaire aux proportions nationales.

## Pour les jeunes d'Auvergne-Rhône-Alpes

208 000 ménages de moins de 30 ans (prise en compte de l'âge du responsable de dossier, c'est-à-dire le demandeur principal dans le cas d'un couple) bénéficient d'une aide au logement en région Auvergne-Rhône-Alpes, pour plus de 40 millions d'euros d'aides versés mensuellement. La proportion de bénéficiaires de moins de 30 ans est d'environ un tiers, légèrement supérieure à la moyenne nationale. L'aide moyenne pour les moins de 30 ans est légèrement inférieure à la moyenne nationale, s'expliquant par la composition familiale des ménages. Parmi les bénéficiaires de plus de 30 ans, environ 50 % sont seuls sans personne à charge, contre 83 % chez les moins de 30 ans.

On observe une grande diversité des profils parmi les bénéficiaires de moins de 30 ans. Les étudiants, salariés ou non, représentent environ 50 % des ménages allocataires, suivis par les actifs (salariés et travailleurs indépendants, environ 22 %), les apprentis (11 %), les chômeurs et les inactifs.

La répartition territoriale montre une concentration importante dans le Rhône, notamment dans la métropole lyonnaise, avec une forte proportion d'étudiants. Cette spécificité étudiante se retrouve également en Isère, dans le Puy-de-Dôme et la Loire, correspondant aux bassins universitaires. Les autres départements présentent une proportion plus élevée d'actifs.

Le calcul des APL pour les étudiants, qu'ils soient salariés ou non, boursiers ou non, ne prend pas en compte leurs ressources réelles. Un revenu forfaitaire est appliqué, dépendant du type de logement (ordinaire ou foyer) et du statut de boursier ou non boursier. Le Rhône compte presque trois fois plus d'étudiants bénéficiaires que l'Isère, deuxième département qui en compte le plus. La majorité des étudiants réside dans un logement locatif ordinaire, une petite part en foyer.

## La réforme de 2021 sur la contemporanéisation des APL

Cette évolution de prise en compte des revenus contemporains (à la place des revenus perçus deux ans auparavant) pour le calcul des droits, a suscité de nombreux débats.

En locatif ordinaire (hors logements-foyers), le montant de l'aide varie en fonction des ressources R (correspondant globalement aux revenus imposables des ménages allocataires). En dessous d'un certain seuil (paramètre noté « R0 », dépendant de la composition familiale), l'aide versée reste constante et maximale. Elle commence à décroître, progressivement jusqu'à s'éteindre, pour des ressources supérieures au « R0 ».

**Pour les étudiants,** l'application d'un forfait de ressources leur assure une aide conséquente, bien que non maximale. Par exemple, avec le forfait le plus élevé de 8 400 euros, un étudiant non boursier en location ordinaire bénéficie d'une aide de 202 euros en zone 2, contre 301 euros maximum pour des bénéficiaires (seuls sans personne à charge) dont les ressources prises en compte pour le calcul de l'aide sont inférieures au R0 (5 186 € annuels pour une personne seule). La contemporanéisation n'a ainsi pas eu d'impact pour ces populations.

**Les apprentis constituent une autre catégorie particulière.** Leurs revenus, généralement inférieurs au SMIC mensuel, bénéficient d'un abattement fiscal (dans la limite d'un SMIC). Ainsi, leur base ressources prise en compte pour le calcul de l'APL est inférieure au « R0 » et ils bénéficient donc systématiquement d'une aide maximale. Les alternants en contrat de professionnalisation sont traités de la même manière, grâce à un abattement social (similaire à celui fiscal pour les apprentis) pour le calcul des APL, mis en place lors de la réforme de la contemporanéisation.

**Pour le reste de la population active et non-active**, les ressources des douze derniers mois sont prises en compte. Depuis la réforme, elles sont actualisées trimestriellement. Certains dispositifs comme l'évaluation forfaitaire (qui permettait de reconstituer une base contemporaine de ressources même avant la réforme pour les jeunes actifs notamment) ont par ailleurs été supprimés. L'impact de l'augmentation des revenus sur l'aide reste lissée au fil des recalculs trimestriels. Une hausse de 100 euros de la base ressources R n'entraîne qu'une baisse de 3 euros de l'APL. Ainsi, en cas de revenus plus importants, l'aide va diminuer, mais l'augmentation du revenu global disponible restera favorable au ménage concerné.

Le ministère publie annuellement deux brochures, la première détaillant les barèmes, et la seconde dressant un bilan national et territorial (https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/aide-personnelle-logement-apl). Des simulateurs sont disponibles sur les sites de la CAF et sur mesdroitssociaux.gouv.fr, ainsi que des outils plus spécifiques comme « Un jeune, une solution ».

# Les dispositifs de garanties et d'aides d'Action logement

***L'État n'est pas le seul acteur dans le domaine de la solvabilisation des locataires. Action Logement a également mis en place des aides et des garanties visant à faciliter l'accès et le maintien dans le logement pour les jeunes.***

**Claire HUGON,**
**responsable des relations aux territoires / Action Logement**

Le groupe Action Logement se compose de plusieurs entités. La structure faîtière, Action Logement Groupe, définit la stratégie et pilote l'emploi des ressources financières. La convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État, définit les orientations et lignes budgétaires du groupe.

Action Logement s'adosse à deux pôles principaux :

- **Action Logement services** collecte la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et finance diverses aides liées au logement, visant à faciliter l'accès à l'emploi, et donc à un logement, des salariés du secteur privé. Les entreprises de plus de 50 salariés doivent verser cette PEEC, mais les aides bénéficient aux salariés travaillant dans des entreprises de plus de 10 employés et aux jeunes sous conditions. L'organisation comprend 13 directions régionales, avec une représentation dans quasiment tous les départements français et les territoires ultra-marins.
- **Action Logement immobilier** regroupe une cinquantaine de filiales immobilières indépendantes, gérant leur financement et leur plan d'action sous son égide.

## Quelques données nationales

En 2023, Action Logement services est intervenu à hauteur d'un milliard d'euros, soit 750 000 aides et services. 115 000 ménages salariés ont été logés, dont 20 000 en résidence collective (41 % de moins de 30 ans). 319 000 garanties Visale ont été accordées, dont 91 % pour les moins de 30 ans. 24 300 prêts accession et travaux, 27 000 conseils en financement et 211 000 aides à la mobilité ont été fournis.

Action Logement services finance également l'ensemble des offices publics de l'habitat (OPH) et bailleurs sociaux sans distinction. En 2023, plus de 2 milliards d'euros ont été investis, générant 70 000 droits de réservation. Plus d'un milliard d'euros a été consacré au soutien des politiques publiques du logement, notamment le renouvellement urbain, et à des structures comme l'ANIL et les ADIL.

## Quelques données régionales

En Auvergne-Rhône-Alpes, 4 952 entreprises ont versé 186 millions d'euros de PEEC, permettant d'accorder plus de 106 000 aides pour un montant de 140 millions d'euros.

Sur le plan de l'activité immobilière, 5 filiales d'Action Logement Immobilier sont présentes dans la région : 4 ESH (Alliade Habitat, Auvergne Habitat, SDH, 3F Immobilière Rhône-Alpes) et une société de logement intermédiaire, In'li. En 2023, plus de 21 000 familles ont été logées, 41 000 garanties Visale ont été signées et 26 000 aides à la mobilité ont été accordées.

## Les dispositifs existants pour le logement des jeunes

**L'accès au logement**, la première option est le logement social via la plateforme locative Al'in, mise en place en 2020. Le logement intermédiaire est accessible via la filiale In'li et sa plateforme dédiée. A l'été 2024, Action Logement a lancé une plateforme de logement temporaire, qui a déjà permis de loger un millier de salariés. Cette plateforme référence les offres principalement destinées aux jeunes actifs, salariés en mobilité, intérimaires et saisonniers.

**La garantie Visale** est un outil essentiel pour faciliter l'accès au logement. Elle couvre les loyers impayés dans le parc privé pour tous les jeunes y compris pour les salariés lorsque l'embauche est précaire ou non confirmée, sans conditions particulières (jusqu'à neuf mois d'impayés pendant toute la durée du bail). Depuis juin 2024, Action Logement a étendu cette garantie aux travailleurs saisonniers. Les étudiants et alternants sont également éligibles, y compris dans les structures collectives (du CROUS, par exemple) et le parc social.

**L'avance Loca-Pass** permet de financer le dépôt de garantie, sous forme de prêt sans intérêt, échelonné sur 25 mois maximum.

**L'aide Mobili-Jeune,** destinée aux alternants, offre une subvention jusqu'à 100 euros par mois pour le paiement du loyer, cumulable avec les APL, pour une durée maximale de 11 mois, renouvelable sur deux années de formation.

## Le bilan 2023 des aides en région Auvergne-Rhône-Alpes

Ce bilan montre une part importante de jeunes parmi les bénéficiaires. Les aides à la mobilité, regroupant les avances Loca-pass et Mobili-jeune, représentent près de 85 % des aides accordées. Pour la garantie Visale, la part des jeunes atteint 91 %. Les chiffres de 2024 sont similaires, avec plus de 90 % des garanties Visale accordées à des jeunes de moins de 30 ans.

# La solvabilisation des jeunes grands lyonnais et l'accès au logement

***Pour répondre à la grande précarité des 18-25 ans, non éligibles au RSA, des collectivités comme la métropole de Lyon, ont mis en place une aide spécifique, le revenu solidaire jeunes. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre du plan Logement d'abord et cible les jeunes les plus vulnérables de la métropole.***

**Karine ZIMERLI-BOCACCIO,**
**responsable de l'unité de pilotage « Accès et maintien dans le logement » / Service inclusion par le logement / Direction de l'habitat et du logement / Délégation Solidarités, Habitat & Education / Métropole de Lyon**

La métropole de Lyon est marquée par **une tension accrue sur le logement social, avec 85 000 demandeurs en 2023**, soit une hausse de plus de 7 % des demandes par rapport à 2022. Les attributions s'élèvent à environ 9 000. La pression est telle que pour chaque logement libéré, 9 ménages sont en demande. Cette tendance, liée à la crise du logement, s'accentue depuis 2015, créant un effet ciseau.

**Les jeunes de moins de 30 ans représentaient 22 000 demandes en 2023**, avec 2 500 attributions, soit 9 % du total, correspondant à la moyenne nationale. La métropole de Lyon cible en particulier les jeunes les plus précaires. Sur 222 jeunes en grande difficulté identifiés, dont 187 sortant de l'aide sociale à l'enfance (ASE), 51 ont obtenu un logement. Ce taux plus faible s'explique par la tension du marché et les besoins d'accompagnement spécifiques de ce public.

Au 1er janvier 2024, conformément à la loi ELAN, la métropole a mis en place un système de cotation de la demande de logement social. L'objectif est de rendre les attributions plus transparentes, en assignant des points à chaque demande, selon des critères objectifs établis avec les acteurs métropolitains. Par exemple, un jeune sortant de l'ASE obtient 20 points ; un jeune de moins de 30 ans, 10 points ; un étudiant ou un apprenti, 2 points, et une personne sans logement, 30 points. Ces critères sont cumulables, permettant de prioriser les 85 000 demandes.

**Marie-Astrid GALLET,**
**chargée de mission jeunesse / Direction Education / Métropole de Lyon**

En France, les jeunes de moins de 25 ans n'ont pas accès au RSA. À la sortie de la crise sanitaire, il a été constaté une augmentation de la pauvreté chez les jeunes. Le taux de chômage des jeunes est supérieur de 10 points à celui de la population générale, et leur taux de pauvreté, de 2 points.

Face à ces constats, le nouvel exécutif de la métropole de Lyon a lancé en **mai 2021 l'expérimentation du revenu solidarité jeunes (RSJ)**. Ce dispositif a été coconstruit avec les acteurs concernés, en veillant à ne pas entrer en concurrence avec l'existant. Aussi, l'aide financière a été fixée à 420 euros.

**Le RSJ s'adresse aux jeunes actifs de 18 à 24 ans** de la métropole, français ou étrangers en situation régulière. Il exclut les étudiants. Les bénéficiaires doivent être détachés du foyer fiscal ou avoir des parents disposant de faibles ressources. Leurs ressources d'activité ne doivent pas dépasser 400 euros.

**L'aide financière est de 420 euros, pour un jeune sans ressources,** ou de **315 euros, pour une personne avec de faibles ressources**. Elle est accordée pour une **durée maximale de 24 mois**. Elle est attribuée par séquences de 3 mois et de manière interstitielle entre les dispositifs ou les situations.

**L'accompagnement est souple et adapté,** assuré par des missions locales, des structures de prévention spécialisées ou de logement comme le CLLAJ.

Le RSJ peut servir de sas de transition vers le droit commun, pour les personnes les plus éloignées, ou de soutien ponctuel.

**En octobre 2024, plus de 3 000 jeunes ont intégré le dispositif depuis son lancement,** soit environ 700 bénéficiaires différents par mois. La durée moyenne d'utilisation est de 6 à 7 mois avant un rebond vers une autre situation (emploi, formation…).

Le dispositif comprend également un catalogue d'actions pour jalonner le parcours des jeunes, notamment un accompagnement spécifique sur le logement « Un toit, un job ».

## Karine ZIMERLI-BOCACCIO

Face à la tension sur le logement et outre le RSJ pour l'insertion mis en place, la métropole de Lyon a lancé **en janvier 2022 un projet transversal intitulé « Un toit, un job »**, sur le territoire métropolitain.

**Financé à 80 % par des fonds européens,** cette initiative vise à répondre aux difficultés d'accès au logement et à l'engorgement des dispositifs existants comme les foyers de jeunes travailleurs et les résidences sociales. Elle cherche à **articuler les sujets de l'insertion professionnelle, du logement et de son accompagnement social.**

La coordination de ce projet s'est faite avec l'appui de plusieurs associations : le CLLAJ Lyon et Acoléa pour l'accompagnement vers le logement, et Alynea pour l'insertion professionnelle. L'objectif est de proposer un accompagnement global et intersectionnel aux jeunes de 18 à 25 ans en situation précaire, confrontés à des difficultés d'accès au logement et d'insertion professionnelle.

**Entre janvier 2022 et juin 2024, 139 jeunes ont été suivis dans ce dispositif**. Le profil type du bénéficiaire est un homme (60 %) âgé de 21 à 23 ans (63 %), avec des ressources inférieures à 520 euros (50 %). 45 % étaient hébergés chez des tiers, parents ou proches, dans une situation de logement instable.

Concernant l'accès au logement, les résultats restent modestes, avec seulement 23 % des jeunes ayant obtenu un logement.

Néanmoins, ce projet a démontré la **pertinence d'un double accompagnement insertion-logement,** ces deux aspects étant interdépendants. Nous avons constaté que les difficultés d'accompagnement s'accentuent lorsque les propositions de logement tardent, entraînant des ruptures de parcours. Il est également compliqué de maintenir ces jeunes dans une dynamique d'accompagnement sur le long terme, et de les projeter dans l'insertion professionnelle quand leur situation de logement est instable.

Ces enseignements permettent de réfléchir à l'orientation de nos politiques publiques pour les années à venir.

## Marie-Astrid GALLET

**Le bilan du RSJ 2023** montre que les jeunes bénéficiaires restent en moyenne six à sept mois dans le dispositif, avec quelques cas exceptionnels allant jusqu'à 24 mois pour des personnes confrontées à des problématiques importantes, notamment de santé mentale. La majorité des bénéficiaires n'ont pas de diplôme.

Concernant l'hébergement, 48 % des jeunes vivent chez leurs parents, souvent par contrainte économique, et 13 % sont sans domicile fixe, majoritairement à Lyon.

L'utilisation du RSJ a évolué depuis 2022. Il est mobilisé dans 17 % des cas pour des questions de santé, 6 % pour la mise à l'abri, et 22 % pour la recherche d'emploi. Cette dernière statistique masque souvent d'autres problématiques, comme l'inadéquation entre la formation et l'emploi ou le manque d'expérience.

Une évaluation menée in itinere, par le cabinet Pluricité et l'Observatoire des non-recours aux droits et aux services (ODENORE), a identifié **la typologie des publics :**

- les jeunes en attente, entre deux mesures de droit commun ;
- les jeunes en transition, entre des situations d'emploi ou de formation ;
- une première marche, pour les personnes faisant un premier pas vers l'accompagnement institutionnel ;
- le raccrochage, avec une aide d'urgence pour les jeunes les plus fragiles, nécessitant une couverture des besoins primaires.

Pour ce dernier groupe, le RSJ montre ses limites, notamment concernant l'accès au logement. Même en augmentant le montant du RSJ et en le passant de 420 euros à 500 ou 600 euros, cela ne permettrait pas de résoudre ce problème.

### Karine ZIMERLI-BOCACCIO

Le RSJ contribue aussi à faciliter l'accès au logement. Rapidement, les bailleurs sociaux, principaux partenaires du dispositif ont fait part de leurs difficultés à garantir cet accès, avec des ressources limitées à trois mois renouvelables. Malgré l'engagement de la collectivité, cette situation restait peu stable. Une réflexion approfondie a été menée sur l'accompagnement à mettre en place pour ces jeunes.

La métropole de Lyon a également instauré l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne.

### Marie-Astrid GALLET

La dynamique métropolitaine sur la question de la jeunesse s'est inscrite dans une **vision pluridisciplinaire**, croisant les enjeux de protection de l'enfance, d'habitat, de logement et d'insertion. Des sessions de formation et d'information collective sont organisées pour consolider cette coopération et améliorer l'interconnaissance entre les acteurs de la protection de l'enfance, de l'insertion, les missions locales, les instructeurs du RSJ et les référents de l'accompagnement social, des questions d'hébergement et de logement.

Par ailleurs, un **pilotage « jeunesse »** réunissant les trois directions et les vice-présidents concernés, a été mis en place. Il a contribué à l'émergence du projet « Accompagnement renforcé et Soutien aux jeunes majeurs » (ARSJM) qui devrait être opérationnel dès janvier 2025. Ce nouveau dispositif fusionne le contrat jeune majeur et le revenu de solidarité jeunes. Il vient d'être validé par les élus. Il vise à croiser les politiques d'insertion avec celles de l'aide sociale à l'enfance. Il s'adresse spécifiquement aux jeunes issus de la Protection de l'enfance, son objectif étant de prévenir les ruptures de parcours, d'améliorer l'efficacité de l'action préventive et de répondre aux exigences de la loi Taquet.

## Karine ZIMERLI-BOCACCIO

Le **fonds de solidarité logement (FSL)** dispose d'un budget total de 6 millions d'euros, dont 1 million d'euros pour l'accès au logement, 2,5 millions d'euros pour le maintien dans le logement, 1 million d'euros pour les questions énergétiques et 1,5 million d'euros pour l'accompagnement. Ce fonds se veut être en complément des aides proposées par la CAF et Action Logement, pour éviter les doublons.

Lors du dernier conseil métropolitain, a été proposée une aide à l'équipement de 200 euros pour les jeunes s'installant dans un logement, ainsi qu'une aide mensuelle à la quittance de 100 à 200 euros sur un an, selon leurs revenus. Ces mesures ciblent les jeunes relevant de l'ARSJM aux faibles revenus, en dessous de 520 euros, pour faciliter leur accès au logement social.

La métropole de Lyon soutient fortement le FSL accès, en finançant le premier loyer. Elle renforce également les mesures d'accompagnement social et au logement, en complément du volet jeune majeur et de l'accompagnement éducatif, dans le cadre de la protection de l'enfance.

Un important travail collaboratif a été mené avec l'URHAJ, l'UNAFO, la DDETS du Rhône ainsi que les gestionnaires de **FJT et de résidences sociales,** en particulier sur l'accès au logement temporaire, incluant la Maison de la veille sociale (MVS). L'objectif est de recenser les places réservées en FJT et en résidence sociale sur les contingents de l'État et de la métropole, afin de les remettre à disposition des publics les plus précaires.

La métropole de Lyon est engagée aux côtes des structures FJT et résidences sociales confrontées à des publics de plus en plus précaires, nécessitant un accompagnement renforcé. Elle a d'ailleurs renforcé ses dispositifs d'aides. .

Enfin, l'accent est mis sur la formation des différentes équipes, puisque chacune possède son domaine d'expertise et que les intervenants ne maîtrisent pas nécessairement l'ensemble des questions d'insertion, de protection de l'enfance ou de logement.

### Jean-Marc COLLACHE, associations HMTV et Robin et toi

Je représente deux associations de l'Isère qui travaillent sur deux types de publics : les jeunes et les travailleurs saisonniers. Concernant ces derniers, une collaboration avec Action Logement est à construire.

Nous travaillons en partenariat avec des structures d'accompagnement social, s'apparentant à l'intermédiation locative (IML) et n'avons pas de problème d'allocation logement, puisque ces structures louent les logements via des financements État (CHRS, etc.).

L'une des associations, HMTV, proposent des solutions de logement, notamment pour les jeunes, en habitat léger (tiny houses) et mobile. Ces projets sont conduits en concertation avec les communes.

Concernant les APL, il semble y avoir un manque d'homogénéité entre les départements. Certaines CAF les accordent, d'autres les refusent, ce qui complique les projets.

Je souhaiterais savoir s'il existe une coordination entre le national et le local à ce sujet. Cette situation entrave le développement de projets d'habitats innovants et adaptés aux jeunes, des projets qui, dans le contexte actuel de crise, seraient en adéquation avec les aspects financiers, écologiques et les enjeux de zéro artificialisation nette (ZAN).

### Lauriane TAVANO

De nombreux sujets concernant les nouveaux modes d'habitat, notamment les tiny houses, sont remontés au ministère par diverses associations et par les CAF. Bien que des réflexions soient en cours, si l'habitat est mobile, il n'ouvre actuellement pas droit aux APL.

### Jean-Marc COLLACHE (suite)

Des travailleurs ont eu des aides. Il existe deux types d'allocations logement, l'AL et l'APL. J'ai cru comprendre que l'APL a été refusée dans certains cas, tandis que l'AL a été acceptée, bien qu'elle soit moins avantageuse. Nous considérons notre offre comme du véritable logement. Certes, il s'agit d'habitat mobile, mais celui-ci n'est pas nécessairement destiné à être déplacé. Notre objectif est de proposer des solutions aux personnes qui travaillent. Celles-ci devraient légitimement bénéficier des mêmes droits que les autres.

### Lauriane TAVANO

Sans remettre en cause le travail réalisé par les associations et la nécessité de loger ces personnes, Lauriane Tavano souhaite clarifier la différence entre l'APL et l'AL. L'APL s'applique au parc public, tandis que l'AL concerne le parc privé.

Pour le locatif ordinaire, les barèmes sont strictement identiques, à l'exception de la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui s'applique en APL, sous condition de revenus, mais n'a pas d'impact sur le reste à charge final des ménages. La réglementation en vigueur ne permet pas aux logements mobiles d'ouvrir l'éligibilité aux aides au logement.

### Yves RAUCH

Dès qu'il s'agit d'habitat mobile, la réponse est automatiquement négative. En revanche, si le logement est « fixe » ou s'il s'agit d'un modulaire non mobile, comme une tiny house, il peut être assimilé au régime juridique actuel des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs prévus à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme. Bien entendu, les conditions de décence et d'usage doivent être respectées.

Le problème réside dans l'utilisation du terme mobile. Ceux qui ont entrevu une possibilité sont ceux qui ont précisé que leur tiny house ne se déplace pas régulièrement. Elle est fixée à un endroit, même si elle possédait des roues à l'origine. Ces roues ont été retirées et la structure repose désormais sur des parpaings. L'essentiel est que la structure ne bouge pas pendant la période d'allocation d'un an minimum.

Le mobile est effectivement refusé alors que le modulaire est accepté. La différence peut sembler minime, mais elle a son importance au regard de la réglementation. Si le logement bénéficie d'un moyen de mobilité permanent, il est assimilé soit à une caravane soit à une résidence mobile de loisirs. Dans ce cas, aucune aide au logement ne peut-être versée.

### Jean-Marc COLLACHE (suite)

Le raccordement au réseau n'a-t-il pas d'impact sur la situation ? Ces installations fixes, comme le tout-à-l'égout, rendent les structures moins mobiles.

### Yves RAUCH

C'est autre chose. Vous parlez des règles d'urbanisme. Toutes les obligations étant par ailleurs respectées, la question que vous soulevez se rapporte à la nature mobile ou non de l'installation.

### Dominique VIRLOGEUX, conseil régional des personnes accueillies (CRPA AURA)

Je suis d'accord sur l'importance de l'accès au logement, mais nous ne devons pas oublier que les logements sont vides et nécessitent d'être meublés. Les jeunes sans ressources ont besoin d'un minimum de meubles et de vaisselle, ce qui représente un coût important. L'aide de la CAF n'est que de 500 euros. Il est essentiel de considérer cet aspect.

### Karine ZIMERLI-BOCACCIO

La métropole de Lyon envisage une aide à l'équipement, initialement destinée aux jeunes. Cette réflexion s'étend à d'autres publics. Je pense également aux problématiques de punaises de lit ou de syndrome de Diogène. Les CAF participent déjà à ce type d'aide, et les fonds de solidarité pour le logement peuvent également y contribuer. Des alternatives existent via les services de proximité, comme Envie Rhône ou la Banque solidaire de l'équipement, qui proposent des solutions moins onéreuses qu'en magasin.

Dans la métropole de Lyon, cette aide se concentrerait uniquement sur les jeunes.

### Stéphane THEROND, Grenoble-Alpes Métropole

Sur le revenu solidarité jeunes, quelles sont les modalités d'accès à ce dispositif ?

Par ailleurs, lors de votre présentation des différentes catégories de bénéficiaires, vous avez mentionné les jeunes les plus précaires, qui n'ont pas accès au logement. Dans le cadre de cette refonte du dispositif, avez-vous envisagé de moduler le versement, pour permettre à cette catégorie de jeunes d'accéder au logement ?

### Marie-Astrid GALLET

Pour percevoir le RSJ, il faut répondre aux critères d'éligibilité. Le jeune doit s'adresser à une structure agréée, telle que la mission locale, le Mas ou le CLLAJ. Un diagnostic social et de précarité est alors effectué. En fonction de la situation et si aucun autre dispositif n'est plus adapté, le jeune intègre le dispositif du RSJ.

Le montant de l'allocation a été forfaitisé afin de simplifier l'instruction, plutôt que de calculer un reste à vivre. Deux forfaits ont été établis : 420 euros pour un jeune sans ressources et 315 euros pour un jeune ayant des ressources d'activité inférieures à 400 euros. Cette approche rend le dispositif plus lisible et facile à mobiliser pour l'instructeur.

Des aides complémentaires sont disponibles pour répondre à des besoins spécifiques, notamment via le fonds d'aide aux jeunes. De plus, dans le cadre de la réforme de l'ARSJM, un fonds d'aide complémentaire est créé.

### Intervention dans l'assistance

Si le jeune dépasse 400 euros de ressources, le versement s'arrête-t-il ?

### Marie-Astrid GALLET

Initialement, seuls les jeunes sans ressources étaient éligibles. Au cours de l'expérimentation, les partenaires instructeurs, notamment les missions locales, ont signalé qu'une partie de la jeunesse se trouve dans une situation de début d'activité. Ils ont exprimé le souhait de créer un forfait pour ces jeunes, afin de soutenir leur démarche, pour éviter que le début d'une activité professionnelle n'entraîne la perte d'un droit. Nous avons donc mis en place ce forfait intermédiaire, pour encourager la première étape vers l'emploi ou vers des dispositifs comme le travail alternatif payé à la journée (TAPAJ). L'objectif est que le jeune développe sa propre autonomie financière, qu'il s'agisse de petits contrats de travail ou de la création d'une activité.

### Fabienne CAMUS

J'ai deux questions concernant votre dispositif « Un toit, un job ». Nous avons essayé de mettre en place ce type de dispositif avant de travailler sur le FJT au Puy-en-Velay.

Comment avez-vous géré la problématique de la captation du logement ? Comment l'accompagnement est-il coordonné ? Nous avons été confrontés à la complexité de croiser les accompagnements professionnels, sociaux, parfois éducatifs (via les services de Protection de l'enfance ou la Protection judiciaire de la jeunesse), voire de santé, notamment les problématiques de santé mentale.

### Karine ZIMERLI-BOCACCIO

Le logement constitue un point d'achoppement. Il est compliqué de capter des logements. L'avantage de la métropole est qu'elle gère à la fois les volets accompagnement et gestion des attributions de logements sociaux. La métropole a pu s'appuyer sur sa convention intercommunale d'attribution, qui prévoyait déjà un objectif pour les jeunes en difficulté. Quand il existait des possibilités, l'attribution de logements sociaux a été ciblée sur ce public. Les résultats restent modestes, avec 23 % des bénéficiaires ayant accédé à un logement.

Les liens avec les résidences sociales et les FJT ont également été renforcés.

Cette démarche a révélé nos difficultés à mobiliser ces types de logements et celles des structures à gérer un public en difficulté. Notre objectif à moyen et long terme est de travailler sur nos réservations et l'accompagnement des jeunes, pour éviter de mettre en difficulté les structures d'accueil. On est sur ce double accompagnement. Je suis heureuse de l'accord cadre national intervenu entre l'UNAFO, l'UNHAJ, les services de l'État et les SIAO.

Concernant la seconde question sur l'accompagnement, nous avons mis en place un système impliquant trois structures : une pour l'accompagnement global (chargée de l'entretien d'accueil), une pour l'accompagnement éducatif, et une pour l'accompagnement social lié au logement. Des permanences et des temps de travail interassociatifs et interprofessionnels ont été réalisés. Cette approche a ainsi permis d'expérimenter un travail pluridisciplinaire auprès des jeunes, évitant de les perdre en cours de route. Bien que l'aspect santé n'ait pas été directement intégré, des partenariats préexistants ont permis de l'aborder.

Malgré ces efforts, nous avons constaté des ruptures de parcours, lorsque les processus s'étalent trop dans le temps. Certains jeunes sont revenus, d'autres ont été perdus de vue. Cette situation conduit à envisager un accompagnement plus global, intégrant les aspects sociaux, éducatifs, liés au logement et à l'insertion professionnelle, pour éviter la segmentation entre nos différents dispositifs.

Nous travaillons également à décloisonner les services au sein même des associations (souvent contraintes par les modalités de financement).

Dans le domaine de la santé, nous avons établi des partenariats privilégiés, tant pour les bénéficiaires du RSA que pour les acteurs du logement, facilitant ainsi l'orientation et le suivi psychologique ou somatique des jeunes.

### Anne CHATANAY-BROSSET, responsable du pôle gestion locative et sociale / SOLIHA Drôme

Je souhaite partager quelques réflexions, à la suite des témoignages présentés. Les initiatives présentées à Lyon, Grenoble et en Haute-Loire démontrent des actions fructueuses et mobilisatrices. Cependant, elles révèlent également une diversité de réponses et des disparités selon les territoires. Il est essentiel de réfléchir au socle commun que nous pouvons offrir aux jeunes en matière de logement et d'accompagnement.

Les chiffres de l'INSEE communiqués ce matin confirment la précarité et la fragilité du public jeune, indépendamment des territoires. Par ailleurs, nous constatons que les territoires dans lesquels les actions fonctionnent bénéficient d'une coordination efficace des acteurs. Cette question se pose pour l'ensemble des territoires. Comment assurer cette coordination, en l'absence d'outils, de volonté ou de moyens, afin d'améliorer notre efficacité et mieux répondre aux problématiques de notre jeunesse ?

# Table ronde

# Colocation / Cohabitation : d'autres modes d'habiter

- La colocation dans le parc social
- La colocation : des défis d'organisation, de gestion et de communication
- Les Kaps : des colocations à projets solidaires
- La colocation citoyenne
- La cohabitation intergénérationnelle

4

# La colocation dans le parc social

***Les acteurs locaux, en particulier les opérateurs sociaux, explorent de nouveaux modes d'habiter pour pallier l'insuffisance de logements abordables et adaptés aux jeunes. La colocation et la cohabitation intergénérationnelle font partie des solutions envisagées. Ces alternatives peuvent présenter des avantages. Pour les usagers, elles offrent des loyers réduits donc plus de pouvoir d'achat ; elles sont aussi un moyen de rompre l'isolement. Les opérateurs sociaux, quant à eux, peuvent ainsi augmenter le nombre de places disponibles dans le parc social et ces nouveaux modes d'habiter peuvent être une solution face à la sous-occupation ou à la vacance du parc.***

**Delphine BAUDET-COLLINET,**
**directrice adjointe en charge des politiques clientèles et sociales / Union sociale pour l'habitat**

L'Union sociale pour l'habitat (USH) engage un certain nombre d'actions sur les nouveaux modes d'habiter et le logement des jeunes, au-delà de la colocation dans le parc social. Elle conduit aussi de nombreuses études et publications dans le cadre d'un groupe de travail animé par Maryse Sylvestre

Un état des lieux national de la demande et des besoins en logement des jeunes sera prochainement publié, ainsi qu'un panorama des solutions développées par les bailleurs sociaux. L'USH travaille aussi sur le développement de l'offre, les enjeux d'accompagnement, notamment pour les jeunes en situation de précarité, et sur les modes de commercialisation et d'attribution dans le logement social.

*Un numéro Repères, consacré à la colocation dans le parc social, paru en janvier 2024,* dresse un premier panorama sur le développement de ce dispositif. Il rappelle le cadre juridique, présente des retours d'expérience des bailleurs, identifie les difficultés et les bonnes pratiques.

**La colocation dans le parc social** est possible depuis la loi Mobilisation pour le logement et la luttre contre l'exclusion (MOLLE) de 2009, avec une **évolution importante en 2018 par la loi ELAN**. Initialement ciblée sur les étudiants et les moins de 30 ans avec un bail unique pour une durée limitée dans le parc social à un an renouvelable, la colocation est désormais ouverte à toutes les personnes éligibles au logement social, sans condition d'âge. Le mode de gestion se fait maintenant par des baux séparés.

En termes de volume, **la colocation reste résiduelle dans le parc social. En 2021**, on recensait 3 300 logements en colocation sur plus de 5 millions de logements sociaux, soit **moins 1 % du parc.** On comptait environ 36 000 demandes de colocation sur 2,7 millions de demandes de logement social.

## De faibles volumes mais des opportunités de développement

On observe une proportion importante de grandes surfaces (T4, T5) sous-occupées par des ménages vieillissants, qui y ont emménagé en tant que familles. La demande de logement social est dominée par les personnes seules, représentant environ la moitié des demandes, principalement pour des T1 et T2. Sur le plan arithmétique, cette situation pourrait favoriser le développement de la colocation dans le parc social, mais ce mode d'habitat reste un choix personnel.

Dans le contexte actuel de crise du logement, avec 2,7 millions de demandes et une baisse des attributions (liée à la baisse de la production et de la rotation), la colocation constitue un levier supplémentaire pour apporter des solutions, même à petite échelle. Elle permet d'optimiser l'occupation des logements, d'accroître l'attractivité de certains secteurs, notamment pour les grandes typologies qui ont plus de difficultés à trouver preneur. Elle favorise la mixité sociale et générationnelle à l'échelle de certains quartiers. Elle participe au développement de projets solidaires.

Les logements actuellement en colocation dans le parc social présentent une diversité de situations, tant en termes de taille que de publics. Cela concerne des jeunes, mais il y a aussi d'autres publics. On observe une prédominance des T3 et T4, principalement en diffus. La localisation de ces offres à proximité des bassins d'emploi, des lieux universitaires et des axes de transport, est essentielle pour assurer leur attractivité.

La loi ELAN, dans son article 109, a introduit de nouvelles possibilités pour la colocation dans le parc social, permettant de proposer des logements en colocation dédiés aux moins de 30 ans sur des durées temporaires, avec des baux renouvelables d'un an.

Pour les bailleurs, la colocation soulève des questions de gestion opérationnelle et de stratégie patrimoniale. Il est essentiel pour eux de définir en amont les conditions de sa mise en œuvre, en particulier le nombre de logements nécessaires pour atteindre un équilibre. Leur stratégie patrimoniale leur permet ainsi d'identifier les colocations proposées dans le neuf ou l'existant, les typologies (T4, T5, voir plus) et la localisation. A cela, il convient d'ajouter la fixation des loyers, la captation de la demande, le développement de compétences dédiées ainsi que l'adaptation des modes de gestion et des outils informatiques. Des aménagements spécifiques peuvent être envisagés, comme des systèmes de fermeture adaptés pour les chambres. La question de l'ameublement se pose également, certains bailleurs privilégiant des logements meublés en colocation, ce qui nécessite une gestion particulière.

L'identification des besoins peut être travaillée au niveau local par les intercommunalités et les collectivités, dans le cadre des programmes locaux et départementaux de l'habitat. Cette analyse partagée des besoins en colocation permet ainsi de déterminer le public cible.

La gestion locative implique une communication sur l'offre en colocation et un processus d'attribution spécifique. Contrairement au parc privé, le parc social ne permet pas de choisir son colocataire, les attributions répondant aux règles habituelles du logement social. Il est important d'informer les demandeurs de ces modalités, pour éviter toute mauvaise surprise.

Certains bailleurs optent pour une gestion directe, avec une ingénierie dédiée, tandis que d'autres s'appuient sur des partenaires professionnels ou associatifs pour une gestion déléguée.

Le cahier Repères contient des recommandations, notamment sur des évolutions réglementaires. Actuellement, la colocation dans le parc social fonctionne avec des baux séparés sans clause de solidarité, ce qui complexifie la gestion des dégradations et des responsabilités, lors de l'état des lieux.

La colocation ne résoudra pas la crise du logement. Elle peut cependant constituer une solution complémentaire au sein du parc social. Des exemples concrets illustrent les différentes approches, comme le bailleur CDC Habitat qui opte pour une gestion déléguée à l'AFEV, ou le bailleur Logeo Seine, au Havre, très accompagné par la collectivité, qui vise 1 % de son parc en colocation, en gestion directe.

*Repères n°128 - Colocation dans le parc social : état des lieux et recommandations - USH / janvier2024.*

# La colocation : des défis d'organisation, de gestion et de communication

**Andy COLARDELLE,**
**adjoint à la directrice des territoires / Responsable du service étudiants / Est Métropole Habitat**

Depuis quinze ans, Est Métropole Habitat développe une offre de logements pour les jeunes, en particulier pour les étudiants avec la création de la marque Loc & coLoc.

Le bailleur gère directement son patrimoine étudiant, à l'exception des colocations confiées en intermédiation locative à l'AFEV, puis à Résid'UP, une émanation de l'AFEV.

**Chiffres clés**

**Est Métropole Habitat**
(office public de la métropole de Lyon) **compte** :

- **17 433** logements sociaux dont **1 274 logements étudiants** développés en particulier à Vaulx-en-Velin et Villeurbanne.
- **71** places de logements étudiants en colocation, dont **52 gérées par l'AFEV.**

Ce choix s'explique par plusieurs difficultés. La première est liée à l'outil informatique, qui n'est pas adapté à la gestion des colocations. Le fait de fonctionner avec des baux séparés, sans solidarité entre colocataires, complique la gestion des états des lieux et la facturation des dégradations. Or, il est nécessaire, lors du départ d'un colocataire, de faire un état des lieux de la partie privative (chambre) et des parties à usage collectif, avec la question de la refacturation des dégradations.

La gestion externalisée présente aussi des inconvénients : perte du lien direct avec les locataires, ce qui impacte la gestion de proximité et la réactivité du bailleur. C'est aussi un coût financier qui représente entre 20 à 25 % des loyers encaissés.

Ces difficultés de gestion, internalisée ou externalisée, freinent la massification des colocations. Actuellement, avec 71 places en colocation en intermédiation locative, la gestion reste possible. Mais la massification du dispositif entraîne des défis organisationnels mais aussi d'anticipation et d'adaptation des outils, de la gestion et de la communication à destination de ce public spécifique. Elle impose aussi d'atteindre une taille critique de logements.

Une étude sur le logement des jeunes dans la métropole de Lyon fait ressortir que l'accessibilité financière du logement est le principal critère de choix pour un étudiant. La colocation est souvent choisie par contrainte, en raison de son coût moindre et de la pénurie de petits logements individuels. De nombreux étudiants en colocation demandent ensuite un logement individuel, avec un impact sur la gestion du bailleur social.

Il faut bien distinguer les jeunes qui font ce choix par obligation de ceux pour qui c'est un véritable projet de vie. De plus, la colocation fonctionne généralement bien au démarrage, lorsque les colocataires se sont choisis mutuellement. Cependant, au fil du temps, le remplacement des locataires par des personnes qui n'ont pas nécessairement choisi cette option peut créer des difficultés. L'absence de possibilité de cooptation dans le logement social complique la situation. Pour favoriser une vie commune harmonieuse, il est important que les colocataires partagent un projet commun. C'est pourquoi, Est Métropole Habitat a développé, en partenariat avec l'AFEV, des projets de colocations solidaires. L'AFEV recrute des étudiants partageant cette ambition, ce qui constitue un point d'appui central pour la réussite de la colocation.

# Les Kaps : des colocations à projets solidaires

**Corentin GAUTHIER,**
**délégué régional / AFEV**

L'AFEV est une association nationale créée en 1991, dans le cadre de la politique de la ville. Son objectif est de créer des liens entre les campus et les quartiers populaires, afin de favoriser l'accès à l'enseignement supérieur des jeunes issus de milieux défavorisés.

En 2009, l'AFEV a lancé le programme Kaps (colocations à projets solidaires) inspiré d'une initiative belge sur le campus de Louvain-la-Neuve. Ce propose des logements abordables en colocation dans les quartiers populaires, principalement dans le parc social. L'AFEV cible activement les jeunes, pour leur faire connaître ce dispositif.

L'AFEV intervient aussi dans les zones rurales, pour faciliter l'intégration des jeunes qui s'installent dans les grandes villes pour leurs études.

Les KAPS visent à : favoriser la mixité sociale dans les quartiers populaires, dynamiser ces quartiers par la présence d'étudiants, encourager l'engagement solidaire des jeunes, et à lutter contre l'isolement des jeunes.

Chaque colocataire s'engage dans des actions solidaires locales, que ce soit avec des associations, avec l'AFEV, ou en proposant leurs propres projets.

Un salarié de l'AFEV anime un groupe d'une cinquantaine de colocataires. Il assure la médiation, crée du lien et facilite les relations avec les acteurs locaux.

Actuellement, le projet Kaps compte environ 1 100 places en France, représentant 27 % des colocations jeunes dans le parc social.

En Auvergne-Rhône-Alpes, l'AFEV intervient principalement à Lyon, Chambéry et Grenoble, avec des projets en développement sur d'autres territoires en collaboration avec des bailleurs et des collectivités locales.

## Les Kaps, un écosystème partenarial

Un projet Kaps nécessite la réunion de multiples acteurs pour assurer son équilibre financier et répondre aux besoins sociaux du territoire. L'AFEV coordonne le projet, recrute les Kapseurs et fait le lien entre les partenaires. Les collectivités locales participent à la définition du projet, le soutiennent financièrement et assurent la connexion avec les acteurs locaux. L'université propose des dispositifs de reconnaissance de l'engagement des étudiants dans leur cursus et peut contribuer au modèle économique. L'université Lyon 3, par exemple, finance une partie du projet pour réserver des places à ses étudiants.

Le rôle du bailleur est cruciale pour fournir et gérer les logements, participer au projet et contribuer au modèle économique.

Les acteurs économiques notamment les entreprises, peuvent s'impliquer via le recrutement de jeunes en alternance.

Les KAPS ne sont pas réservées uniqement aux étudiants. Tout public jeune de moins de 30 ans est accueillit, selon les partenariat

## Focus sur la métropole de Lyon

105 places de Kaps sont réparties dans différents quartiers et villes de la métropole de Lyon (Villeurbanne, Lyon, Vaulx-en-Velin et Vénissieux). L'AFEV travaille avec deux bailleurs sociaux, Est Métropole Habitat (EMH) et la Société anonyme de construction de la ville de Lyon (SACVL).

A la suite de la collaboration avec EMH, l'AFEV a développé un outil de gestion locative pour les bailleurs non spécialisés dans la colocation jeune. L'association Resid'UP, créée à l'initiative du projet Kaps, accompagne les bailleurs sur cette question.

Les loyers des Kaps dans la métropole de Lyon varient de 190 à 550 euros, selon la localisation et l'état des logements.

L'AFEV travaille étroitement avec la collectivité dans le cadre d'un plan de développement de colocations à projets solidaires, initié il y a deux ans. Ce plan doit aboutir à l'ouverture d'environ 50 nouvelles places d'ici 2025.

Le profil des Kapseurs est relativement équilibré, avec près de 45 % d'étudiants, 44 % d'hommes et 56 % de femmes. Cette répartition est intéressante, en termes d'engagement. En comparaison, le programme de mentorat de l'AFEV, où 20 000 étudiants s'engagent deux heures par semaine auprès d'enfants en difficulté scolaire, compte systématiquement 75 % de femmes. Le programme Kaps permet donc une meilleure équité dans l'engagement. La majorité des participants a entre 18 et 23 ans.

## Focus sur deux actions solidaires

Les Kapseurs ont initié dans la métropole de Lyon, des actions solidaires qui méritent d'être soulignées.

- La récupération et la distribution des invendus du marché. En 2023, près de 800 kilos de fruits et légumes ont été récupérés et distribués aux habitants du quartier et aux résidents des immeubles. Cette initiative aide à lutter contre la précarité étudiante, un problème mis en lumière depuis la crise sanitaire du Covid.
- Un village créatif a vu le jour en 2023 dans le quartier du Tonkin, à Villeurbanne. Les habitants peuvent y présenter leurs réalisations (couture, bricolage, etc.) et partager leurs compétences. De jeunes créateurs sont également invités. Cet événement a attiré près de 400 personnes. Les Kapseurs ont également organisé des dons de livres et de vêtements.

Ces actions solidaires, diverses et variées, dépendent de l'écosystème local, de la collaboration avec les bailleurs et de l'engagement des étudiants et des jeunes.

# La colocation citoyenne

***Si des bailleurs sociaux préfèrent déléguer à des associations la gestion de leurs colocations solidaires, d'autres font le choix d'internaliser la gestion, comme Alliade Habitat avec le développement de sa propre marque In'itial.***

**Samir HASSANI,**
**directeur d'agence / Alliade Habitat**

**Chiffres clés**

**Alliade Habitat compte :**

- **58000** logements sociaux
- **1300** logements étudiants ou dédiés aux jeunes de moins de 30 ans.

Alliade Habitat a développé une offre de logements pour les jeunes, comprenant 1 335 logements, soit environ 2 % de son offre sociale globale. La majorité de celle-ci se compose de logements individuels, mais Alliade Habitat propose aussi 441 chambres en colocation.

La gestion des colocations d'Alliade Habitat repose sur une désolidarisation complète des jeunes dans le bail, chaque colocataire étant indépendant. Le bailleur a opté pour une gestion interne de ses colocations, et notamment de ses colocations citoyennes, qui totalisent environ 96 lits, répartis sur deux résidences situées dans le 8e arrondissement de Lyon et à Oullins, avec l'emblématique résidence La Cité.

## Un engagement formalisé

Le principe de la colocation citoyenne repose sur un engagement du jeune d'environ deux heures par semaine auprès d'une association, en contrepartie d'un loyer modéré de 250 euros par mois. Une conseillère en développement social et urbain est spécialement dédiée à l'animation de ces colocations, au suivi des jeunes dans leurs partenariats associatifs et à leur accompagnement quotidien.

La Cité (Oullins - Rhône) - Alliade Habitati

Cette initiative vise à impliquer les jeunes dans leur quartier, à créer des dynamiques locales, à favoriser leur participation à la vie associative et à développer leurs compétences. L'engagement est formalisé par une charte tripartite, signée par le jeune, Alliade Habitat et l'association partenaire.

Les domaines d'intervention des associations partenaires sont variés : alimentation (Restos du cœur, Petites cantines), éducation, sport, culture (théâtre de la Renaissance, Arts et développement), solidarité (Les gilets roses luttant contre le harcèlement de rue) et environnement (Janus France enseignant la pratique du vélo).

La résidence La Cité à Oullins, réhabilitée en 2014 et embellie par l'entreprise CitéCréation et l'artiste Gilbert Coudène, est particulièrement prisée. Située au bord du périphérique lyonnais, elle se distingue par sa fresque rouge, visible de loin. Cette résidence, qui a récemment fêté ses dix ans, attire de nombreux jeunes, qui y restent longtemps, notamment grâce à sa proximité avec les établissements d'enseignement supérieur et les transports en commun.

Les colocations offrent de nombreux avantages : absence de frais d'agence, un dépôt de garantie limité à un mois de loyer, un paiement du loyer à terme échu et un conventionnement APL.

# La cohabitation intergénérationnelle

***Si la construction de partenariats entre bailleur et association permet l'émergence de solutions innovantes, les collectivités et associations s'inscrivent aussi dans des démarches partenariales comme en témoignent les programmes de cohabitation intergénérationnelle portés par le SIRA (Service interdépartemental pour la réussite des alternants) et encouragés par la métropole de Clermont-Ferrand qui en a fait un des axes de sa politique sur le logement des jeunes.***

### Bertrand BUTTET,

**directeur de l'habitat et de la politique de la ville / Clermont Auvergne Métropole**

La métropole clermontoise compte 40 000 étudiants, et 23 % de la population est âgée de 15 à 29 ans.

Le programme local de l'habitat (PLH) met l'accent sur la préservation de l'offre existante. Depuis 2005, la métropole accompagne les bailleurs sociaux dans la rénovation de leur patrimoine, notamment les plus énergivores, avec le soutien du Département. Elle soutient également le CROUS, qui dispose d'environ 4 000 places, en contribuant à hauteur de 200 000 euros par opération de rénovation thermique.

Le parc privé représente un défi important d'autant que 80 % des jeunes y sont logés. Il compte 47 000 logements locatifs, contre 34 000 dans le parc social. 9 000 logements du parc locatif privé, soit 20 % du total, devraient être rénovés thermiquement dans les prochaines années pour rester louables.

Avec les services de l'État et le Département, la métropole clermontoise travaille à la mise en place d'un Pacte territorial métropolitain, conformément au nouveau cadre fixé par l'ANAH. Ce Pacte doit être opérationnel en 2025. Mais la massification attendue est un réel défi en termes de capacité d'action de la puissance publique et des artisans.

La montée de la précarisation, avec une saturation des fonds d'aide du FSL et du fonds d'aide aux jeunes, et l'émergence d'un nouveau quartier prioritaire de la politique de la ville, à proximité du centre-ville de Clermont-Ferrand, mobilisent considérablement la métropole.

Ces défis imposent d'initier des projets innovants, engageant les partenaires institutionnels et associatifs ainsi que les organismes HLM, en vue de faciliter l'accès pour tous au logement, et en particulier pour les jeunes.

Par ailleurs, le vieillissement de la population est aussi une réalité. Dans le cadre de la stratégie de lutte contre la pauvreté, puis dans le cadre du Pacte des solidarités, la métropole clermontoise accompagne l'association SIRA qui développe des cohabitations intergénérationnelles. Bien que cela reste une solution de niche, ces programmes dont la qualité mérite d'être soulignée, constituent un panel d'outils de la stratégie plus globale de la métropole en matière de logement.

## Partage 1 toit, service de cohabitation intergénérationnelle

### Cécile MOREIRA,

**directrice du service interdépartemental pour la réussite des alternants (SIRA) et du service Partage 1 Toit / Co-présidente de Form'toit en Auvergne-Rhône-Alpes**

Le SIRA accompagne des personnes, jeunes et moins jeunes, dans leur recherche de logement, notamment dans le cadre de leur accès à la formation. Depuis trois ans, a été développé un service de cohabitation intergénérationnelle solidaire, appelé Partage 1 toit, sur le département du Puy-de-Dôme et principalement sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole.

Dès la création du SIRA en 2013, des liens ont été établis avec des structures de cohabitation intergénérationnelle solidaire, principalement présentes en Rhône-Alpes, car elles étaient inexistantes en Auvergne.

Le SIRA a rejoint le réseau national Cohabilis, qui regroupe aujourd'hui 49 associations adhérentes. En Auvergne-Rhône-Alpes, neuf associations déploient des dispositifs de cohabitation intergénérationnelle sur sept des douze départements. Partage 1 toit est actuellement le seul service de ce type en Auvergne.

**En 2023, 377 cohabitations intergénérationnelles solidaires** ont été mises en places dans la région, principalement dans la métropole lyonnaise, où les demandes et le nombre de seniors hébergeurs sont les plus nombreux. **Le principal frein au développement** de ce service est **le manque d'hébergeurs seniors,** alors que les candidats jeunes sérieux et engagés sur des valeurs humaines et sociales ne manquent pas.

Au sein du SIRA, la volonté d'accompagner dans leurs recherches de logement les personnes souhaitant partir en formation, notamment en alternance, a abouti à la création de Partage 1 toit. Les associations réalisant de la cohabitation intergénérationnelle solidaire espèrent aller au-delà de la simple mise en relation des plateformes numériques, en développant l'aspect humain des projets, et en optimisant l'interface entre un jeune, en recherche de logement et d'un cadre de vie sécurisant, et un senior désireux de mettre à disposition une chambre dans son logement principal. L'objectif n'est pas de fournir une aide à domicile ou un complément de revenu, mais de **créer un échange intergénérationnel enrichissant,** permettant à un jeune de s'installer sur un territoire, **dans un cadre de partage et d'utilité sociale mutuelle**.

**Le dispositif Partage 1 toit vise à mettre en relation des seniors et des jeunes pour une cohabitation intergénérationnelle**. Le processus de sélection et d'appariement des binômes est internalisé. Les personnes intéressées contactent le SIRA à la suite des campagnes de communication réalisées ou grâce au bouche-à-oreille. Un premier contact téléphonique permet d'expliquer le concept et les valeurs de la cohabitation. Si le senior adhère, une visite à domicile est effectuée pour évaluer le logement et discuter des modalités pratiques. Sont également abordés les aspects de partage des espaces communs et l'organisation quotidienne.

**Deux formules sont proposées :**

- **la formule solidaire** qui implique un engagement du jeune en termes de présence et de menus services, définis contractuellement, en échange d'une redevance mensuelle de 50 euros (à Clermont-Ferrand) ;
- **la formule conviviale** n'inclut pas d'engagement écrit mais un engagement moral de partage de moments conviviaux, avec une participation financière de 100 à 150 euros (Clermont-Ferrand). Les prix sont bien inférieurs à ceux du marché. Ils diffèrent selon la zone géographique.

Après la visite, des profils de jeunes correspondant aux critères du senior sont sélectionnés. Une rencontre est organisée au domicile du senior, suivie d'un temps de réflexion. Si les deux parties sont d'accord, s'en suit la signature du contrat de cohabitation, qui stipule les engagements mutuels, pour éviter les dérives.

Le logement mis à disposition comprend au minimum une chambre et l'accès aux espaces communs. Certains seniors proposent parfois un studio attenant. Dans la formule solidaire, les engagements du jeune sont clairement définis pour éviter toute requalification en contrat de travail. Le contrat peut être ajusté si nécessaire.

L'objectif est de créer des binômes harmonieux, en tenant compte des attentes et des besoins de chacun, tout en favorisant l'échange intergénérationnel.

**Depuis septembre 2021, 47 contrats de cohabitation intergénérationnelle ont été signés** (5 en 2021, 10 en 2022, 18 en 2023 et 15 en 2024). Bien que plus de 120 jeunes se soient positionnés sur le dispositif en 2024, 89 candidatures ont été jugées recevables. Cette sélection est d'autant plus limitée que le nombre de seniors volontaires est réduit.

Il est également important de veiller à ce que la motivation des jeunes ne soit pas uniquement financière. En effet, associer deux fragilités n'est pas toujours judicieux. La seule motivation financière ne suffit pas pour assurer le succès de ce mode d'habitat particulier.

**Les retours d'expérience sont positifs,** comme en témoigne l'un de nos premiers binômes, formé en 2021 dans le parc social et toujours en cohabitation trois ans après.

Le SIRA collabore avec trois bailleurs sociaux du Puy-de-Dôme, qui communiquent auprès de leurs locataires âgés de plus de 60 ans en sous-occupation de leur logement. Des projets sont en développement avec les bailleurs sociaux, les résidences autonomie et les EHPAD. Par exemple, sont envisagés des projets partenariaux où des jeunes occuperaient des logements de fonction inoccupés en EHPAD, en échange d'animations auprès des résidents.

Bien que ce dispositif reste une niche, il fonctionne et de nombreuses idées émergent pour le développer davantage.



## Intervention dans l'assistance

ces colocations intergénérationnelles connaissent-elles des échecs ?

## Cécile MOREIRA

On ne parle pas vraiment d'échec mais plutôt de cohabitation qui ne se passe pas très bien, auxquelles il a fallu mettre un terme de manière anticipée. Il y a eu deux cas en 2024.

Le quotidien peut en effet révéler des aspects imprévus, souvent liés au vivre-ensemble. Des problèmes comme le non-respect des horaires ou un volume sonore excessif de la télévision peuvent prendre de l'ampleur. Dans certains cas, une médiation et un échange permettent de résoudre ces difficultés. Le rôle de l'association est justement de faciliter le dialogue et remettre les choses à plat. Généralement, cela suffit pour que chacun fasse davantage attention à l'autre et que la situation s'améliore. Cependant, il arrive que la médiation ne suffise pas et que nous devions mettre fin à la cohabitation. Cette possibilité d'intervention fait partie de la sécurisation proposée dans le cadre des services intergénérationnels, permettant d'agir avant que la situation ne devienne ingérable.

## « La baguette magique »

Un temps de reflexion libre est proposé aux participants autour de la question suivante :

*« Si vous disposiez d'une baguette magique, quelle action mettriez-vous en oeuvre pour faciliter l'accès au logement des jeunes ? »*

CONCLUSION

**Élise REGNIER,**
**directrice adjointe / DREAL Auvergne-Rhône-Alpes**

La richesse des présentations et témoignages inspirants qui ont mis en lumière plusieurs points importants. Tout d'abord, l'hétérogénéité des situations des jeunes au sein de la région. Il n'existe pas une catégorie uniforme des jeunes, mais une diversité de parcours et de problématiques spécifiques.

Néanmoins, certains déterminants communs se dégagent : des besoins en logements plus petits et pour des durées plus courtes, une grande mobilité, des ressources généralement plus limitées, un taux de pauvreté plus élevé.

Il est essentiel de mieux connaître cette population pour répondre à l'ensemble de ses besoins.

Notre région se distingue par sa capacité à innover et à mettre en place de nouveaux outils, comme cela a été illustré aujourd'hui.

J'ai également été frappée par le nombre et la diversité des intervenants impliqués dans le logement des jeunes, ainsi que par leur motivation et leur engagement.

Face à cette multiplicité d'acteurs, il est crucial de développer une coordination efficace et des partenariats solides. L'interconnaissance entre les acteurs est la base de cette collaboration. Ce type de journée permet non seulement de partager du contenu, mais aussi de créer de nouvelles relations entre territoires. L'expérimentation et l'innovation font partie des orientations que nous, services de l'État, portons collectivement, avec le soutien actif de la préfète de région.

Enfin, j'ai noté l'importance de s'adapter systématiquement au contexte local de chaque territoire, comme l'ont souligné les différentes interventions.

Chaque initiative présentée a été conçue sur mesure, répondant à des besoins spécifiques dans des contextes particuliers, avec des partenaires dédiés. Cette approche est plus pertinente que l'application de solutions génériques.

Un aspect marquant des discussions a été l'engagement intense de tous les intervenants, chacun dans son domaine, ce qui a enrichi considérablement notre journée.

Concernant le financement, le projet de loi de finances est en cours d'examen. Les décisions nationales ne sont pas encore connues, mais il est important de noter que ce n'est pas le seul facteur déterminant pour agir, bien qu'il soit crucial.

Cette journée a abordé de nombreux aspects du sujet sans pour autant l'épuiser. Les différentes facettes explorées ont révélé d'autres pistes d'interventions complémentaires. Nous synthétiserons avec soin tous les travaux présentés et vous les transmettrons, accompagnés d'un questionnaire. Votre retour sur ce que vous avez apprécié, ce que vous auriez souhaité approfondir ou aborder différemment, et surtout vos besoins pour continuer à faire progresser la question du logement des jeunes dans tous les territoires de la région, nous est précieux.

Je tiens à remercier chaleureusement tous les intervenants pour le partage de leurs expériences inspirantes et leur engagement quotidien.

PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes
Directeur de la publication : Jean-Philippe Deneuvy - Mars 2025
Pilotage coordination : service Habitat Construction
Conception graphique : Direction / Mission communication
N° ISBN : 978-2-11-179545-7
69453 Lyon cedex 6
Tél. : 04 26 28 60 00
www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr