



**HAL**  
open science

# L'accès au logement des jeunes, entre évolutions du marché et offres alternatives d'habiter, les enjeux d'habiter en centre urbain

Paul Pignon

► **To cite this version:**

Paul Pignon. L'accès au logement des jeunes, entre évolutions du marché et offres alternatives d'habiter, les enjeux d'habiter en centre urbain. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01561731

**HAL Id: dumas-01561731**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01561731>**

Submitted on 13 Jul 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Directrice du Projet de Fin d'Étude

COGNAT Ségolène

Institut d'Urbanisme de Grenoble

Tuteur d'apprentissage

MEISSONNIER Luc

Direction de l'Aménagement Urbain

Service Habitat – Ville de Lyon



# L'accès au logement des jeunes, entre évolutions du marché et offres alternatives d'habiter, les enjeux d'habiter en centre urbain.

Paul Pignon

Master Urbanisme et Projet Urbain

Institut d'Urbanisme de Grenoble

Juin 2016



J'aimerais tout d'abord adresser mes remerciements à toute l'équipe du service habitat : Luc MEISSONNIER, Florence CHAMBON, Aude DEROOST et Vanessa ZAMOR, pour m'avoir accueilli et donné l'opportunité de travailler dans un cadre plaisant, ainsi que pour leur soutien et leurs précieux conseils tout au long de l'élaboration de ce PFE.

Je voudrais également remercier Cassandre BAZATOLE, amie de l'université et collègue temporaire à la Ville de Lyon pour sa gentillesse et ses nombreux conseils, sans qui ce mémoire ne serait pas ce qu'il est.

Je tiens à remercier également l'ensemble du personnel du service habitat, du service patrimoine et de l'observatoire urbain pour leur bonne humeur et leur disponibilité tout au long de mon année d'apprentissage.

Encore, je remercie ma tutrice de PFE, Ségolène COGNAT, pour son écoute, ses conseils et sa disponibilité.

Enfin je tiens à remercier ma famille et mes proches pour leurs conseils continus et leur travail de relecture.



# Notice analytique

**Auteur :** Paul PIGNON

**Titre du mémoire :** L'accès des jeunes au logement, entre évolutions du marché et offres alternatives d'habiter, les enjeux d'habiter en centre urbain

**Date de soutenance :** 04/07/2017

**Organisme d'affiliation :** Institut d'Urbanisme de Grenoble – Université Grenoble-Alpes

**Organisme dans lequel le stage a été effectué :** Service habitat, Direction de l'Aménagement Urbain, Ville de Lyon, 198 avenue Jean Jaurès 69007 LYON.

**Directeur du Projet de Fin d'Etudes :** COGNAT Ségolène

**Collation :** Nombre de pages: 153 / Nombre d'annexes: 50 / Nombre de références bibliographiques: 149

**Mots-Clés analytique :** Jeunesse, alternatives d'habiter, centre urbain, marché du logement, transitoire, temporaire, accompagnement social, précarité, accès et maintien au logement

**Mots-Clés géographiques :** Lyon, France

**Résumé :** L'enjeu d'habiter en centre-ville d'une grande métropole est aujourd'hui primordial et déterminant pour l'avenir des jeunes. Habiter en centre-ville, c'est avoir accès à la socialisation, l'accès à la culture, aux espaces publics, mais également à l'emploi et bien d'autres aspects de la ville. Toutefois, l'entrée dans le centre-ville d'une métropole se fait par la nécessité de se loger, un problème de taille pour énormément de jeunes. Le coût du logement, sa localisation, ses conditions, ..., tous ces éléments compliquent l'équation pour les jeunes, catégorie hétérogène qui n'ont pas les mêmes projets ni les mêmes objectifs dans la vie. Ainsi, il convient de se demander comment entrer dans la métropole en tant que jeune sans en disposer les clés ? Comment le marché et les pouvoirs publics s'adaptent-ils pour tenir compte des besoins en logement des jeunes et des évolutions socio-économiques qui les défavorisent au jour le jour et comment les jeunes s'adaptent-ils au marché et inversement ? Quelles solutions, dites alternatives existent pour le logement des jeunes, et comment le mettre en place d'un point de vue technique, social et juridique ?

**Abstract:**The issue of living in the centre of a large metropolis is today essential and determinant for the future of the young. Living in the centre of a town means having access to socialisation, access to culture, public places but also to employment and many other urban aspects. However, entering in the centre of a metropolis is done through the necessity of dwelling, a big problem for a lot of young people. The cost of housing, its localisation, its condition..., all of those elements complicating the equation for the young, heterogeneous category who don't have the same projects nor the same objectives in life. Hence, how can one enter a metropolis as a youngster without the means to do so? How does the market and the public authorities adapt to take into consideration the needs of the youth and socio-economic evolutions that disadvantage them on an everyday basis and how does youth adapt to the market vice versa? Which solutions, said alternatives exist for the housing of young people, and how can it be set up from a technical, social and juridical point of view?



# Sommaire

Notice analytique .....	5
1. Le rapport de la jeunesse au logement.....	15
1.1. Une population hétérogène.....	15
1.1.1. Ambiguïtés sur la définition de la jeunesse.....	15
1.1.2. Une jeunesse multiforme.....	17
1.1.3. De fortes inégalités et évolutions sociodémographiques.....	20
1.2. Hétérogénéité de la jeunesse lyonnaise.....	25
1.2.1. Une répartition spatiale orientée vers la centralité urbaine.....	25
1.2.2. Une jeunesse active mais très disparate.....	30
1.2.3. Diversité des situations résidentielles.....	33
1.3. La problématique logement autonome pour les jeunes ou quelles solutions pour se loger en ville 34	
1.3.1. Une équation à variables multiples.....	34
1.3.2. Obstacles à l'accès au logement autonome.....	35
1.3.3. Une mobilité résidentielle inadaptée à la législation en vigueur.....	41
2. Les solutions pour les jeunes : entre évolution de l'offre classique et émergence de nouvelles formes d'habiter.....	44
2.1. Panorama de l'offre classique.....	44
2.1.1. Le logement ordinaire.....	44
2.1.2. Pourquoi cette offre est aujourd'hui dépassée.....	46
2.1.3. L'offre en logement spécifique.....	48
2.2. Diversification de l'offre classique.....	53
2.2.1. Le renouvellement de l'offre transitoire-temporaire.....	53
2.2.2. Le vivre ensemble : désir de sociabilité ou nécessité économique ?.....	57

2.2.3.	Les dispositifs fiscaux et encadrement légal .....	61
2.3.	L’habitat non-ordinaire, quelles alternatives à l’offre classique ? .....	65
2.3.1.	L’habitat participatif et autres alternatives innovantes .....	65
2.3.2.	Réflexions sur la notion de mode d’habiter .....	68
2.3.3.	Conséquences sur l’évolution du marché .....	70
2.4.	Quelle politique publique du logement des jeunes ?.....	72
2.4.1.	Organisation des institutions vis-à-vis du logement des jeunes .....	72
2.4.2.	Du besoin d’une véritable politique de logement.....	75
3.	Modalités d’une réponse sociale au logement des jeunes .....	78
3.1.	Une offre complétée par les dispositifs d’aides sociales.....	78
3.1.1.	Une multiplicité d’aides et d’accompagnement social .....	78
3.1.2.	Autonomie et dépendance de la jeunesse .....	85
3.1.3.	Enjeux liées à l’information et à la communication .....	87
3.2.	Le rôle primordial de la vie associative .....	89
3.2.1.	Un acteur essentiel.....	89
3.2.2.	Entraide et coopération .....	91
	Conclusion.....	93
	Tables des figures.....	95
	Bibliographie .....	96
	Annexes.....	101
	A l’attention de : Murielle Hermann, conseillère technique de service social à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale .....	114
	Index .....	152
	.....	

L'état du logement en France s'est considérablement aggravé. La Fondation Abbé Pierre dresse un état du mal-logement en France chaque année, et estime à plus de 15 millions le nombre de personnes touchées par la crise du logement, dont 4 millions de mal-logés et 12 millions de fragilisés<sup>1</sup>. L'étude de la Fondation Abbé Pierre permet de dégager des affirmations significatives liées au mal-logement, notamment sur la dégradation des situations chez les plus précaires, le logement comme reflet des inégalités sociales mais également un accélérateur des inégalités. De plus, la situation du logement dans les grandes métropoles françaises, à laquelle nous nous intéresserons, met en exergue des disparités toujours plus importantes entre les populations. En effet, toujours selon le rapport de l'Abbé Pierre, la crise du logement touche principalement les zones denses, avec 25% de ménages touchés par la crise du logement dans les agglomérations de 200 000 à 1 million d'habitants (contre 12% pour une commune rurale). La hausse des prix a fortement marqué le secteur du logement, associée à une raréfaction des opportunités foncières liées à la volonté de limiter l'étalement urbain. L'attractivité des métropoles, avec la hausse des prix du foncier (et donc des loyers) a ainsi généré des zones de forte pression foncière, notamment en Ile de France, en Côte d'Azur, dans le Genevois français ainsi que d'autres métropoles françaises telle que Lyon qui sont désormais classées en zone A, « zone tendue ». Introduite par la loi Robien en 2003, une zone est tendue si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix).

Selon la même Fondation Abbé Pierre, les jeunes apparaissent ainsi comme les premières victimes du mal-logement<sup>2</sup>. En effet la jeunesse d'aujourd'hui est confrontée aux nombreuses évolutions économiques et sociales des dernières décennies et représente la catégorie de population la plus désavantagée économiquement (taux de chômage, accès à l'emploi stable...). A âge égal, les situations peuvent être très différentes tout autant qu'une classe d'âge « générale » pour la jeunesse ne prend pas en compte l'hétérogénéité de cette catégorie de population, frappée par de forts clivages sociaux.

La « jeunesse » est une catégorie bien large et sont rassemblés sous le même vocable les « jeunes » sans-abris ou vivant en squat, les « jeunes » familles monoparentales en rupture familiale, « jeunes » actifs en mobilité professionnelle ou encore « jeunes » en fin de prise en charge par les services d'aide sociale à l'enfance (ASE)...<sup>3</sup> Ainsi, ces jeunes ont aujourd'hui de moins en moins accès au logement classique qui constituait le socle de l'habitat depuis des décennies et l'accession à la propriété des Trente Glorieuses. Le parcours résidentiel « classique » correspondant à l'accession à la propriété, élément phare de la deuxième moitié du XXe siècle, synonyme de réussite, de stabilité et modèle de protection sociale, un capital à transmettre<sup>4</sup> est devenu une utopie pour les populations jeunes, une illusion dans une société toujours plus complexe.

---

<sup>1</sup> « Etat du mal-logement en France » Fondation Abbé Pierre

<sup>2</sup> Fondation Abbé Pierre, infographie 2013 et chiffres du mal-logement des rapports annuels

<sup>3</sup> « Améliorer l'accès au logement des jeunes », Etude Cerema

<sup>4</sup> Sylvette Denèfle ; « Repenser la propriété, des Alternatives pour habiter », Presses universitaire de Rennes, 2016

Malgré l'accès généralisé aux études, des aides sociales pour l'insertion sociale et professionnelle, bon nombre de jeunes éprouvent des difficultés à se loger durablement dans le parc locatif classique. Les phénomènes de non-recours des aides sociales non perçues obligent les populations jeunes à consacrer une part sans cesse croissante de leur budget au logement ; ce phénomène s'appelle le taux d'effort (rapport entre les dépenses réalisées par les ménages pour leur logement principal et leur revenu disponible (Pirus, 2011)). Selon une étude du Cerema du 21 septembre 2016 sur le logement des jeunes, les moins de 25 ans consacrent en moyenne 22% de leurs revenus dans le logement contre 8,6% pour les 45-59 ans (18,5% pour les 25-29 ans). De plus les phénomènes de « non-recours », soit les aides non perçues par les populations éligibles pénalisent fortement les populations jeunes, notamment dans les parcours résidentiels des jeunes les plus isolés.<sup>5</sup>

Les jeunes se retrouvent alors fréquemment logés dans les plus petits logements du parc social et privé aux loyers les plus élevés au m<sup>2</sup>, notamment dans les grandes villes aux marchés tendus, où se concentre la demande. Non seulement les loyers en centre-ville sont tendus et très prisés, ce sont les typologies dont les prix ont le plus progressé depuis 1978. En effet, la part du loyer (hors charges) dans le budget des locataires de moins de 30 ans a ainsi été multipliée par plus de deux entre 1978 et 2006.<sup>6</sup> De plus, il semblerait selon une étude de l'ANIL, l'Agence nationale pour l'information sur le logement, que le coût élevé du logement au regard des ressources du ménage se traduit dans le taux d'effort, mais aussi dans les conditions de logement. Nombreux ménages sont en effet contraints pour des raisons financières de vivre dans des logements surpeuplés, exigus et/ou de piètre qualité. 21% des jeunes ménages vivent dans des logements surpeuplés (contre 9% pour les autres catégories d'âge). Les jeunes ménages ont également tendance à habiter dans les centres anciens des centres urbains, soit dans des bâtiments à faible performance énergétique. En effet, 17% d'entre eux éprouvent des difficultés à faire face à leurs dépenses de logements (contre 11% pour l'ensemble de la population).<sup>7</sup>

Les parcours résidentiels des jeunes, fortement associés à leur mobilité (professionnelle notamment) sont de moins en moins linéaires<sup>8</sup>, ponctués par une multitude d'étapes entre la cohabitation familiale suivie de la décohabitation, la prise en charge en structures, la sous-location, déménagements à répétitions, locations de meublés à courte durée... En somme, il semblerait que certains jeunes prennent de plus en plus de temps à accéder au logement d'une manière stable. Selon Laferrère (2005) « l'indépendance résidentielle des étudiants suivrait une courbe en « U » en fonction du niveau de vie de leurs parents ». L'accès au logement, qui est la base d'une vie autonome et de construction d'une vie indépendante est une véritable course d'obstacles pour les jeunes : ressources insuffisantes, exigences d'un revenu de trois voire quatre ou cinq fois le montant du loyer, refus de prise en compte d'un CDD, cautions diverses, faible nombre de petits logements, peu

---

<sup>5</sup>Warin P. et allii, 2012, L'envers de la fraude fiscale : le scandale du non-recours aux droits sociaux, La Découverte : Paris, ainsi que plus généralement les travaux de l'Observatoire.

<sup>6</sup> « Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006 » Etude Cairn, 2013

<sup>7</sup> « Le logement des jeunes » ANIL Habitat actualité

<sup>8</sup> Etude Cerema

d'offres sur les petites durées... Mais il est important de préciser que la jeunesse en elle-même est transitoire et accompagner le jeune dans l'accès au logement c'est l'accompagner dans cette période de sa vie. Le processus de l'autonomie passe avant tout par l'emploi, l'apprentissage mais parfois par la précarité, ou par la décohabitation violente dans certains cas, avec des phénomènes de rupture familiale.

Les évolutions de notre système économique sont venues en effet déstabiliser ce modèle, notamment la difficulté d'accès à des crédits immobiliers pour les jeunes (malgré un marché immobilier à la hausse en 2016 dans le Rhône<sup>9</sup>) en parallèle avec une explosion des prix de l'immobilier du parc privé dans les centres villes, 3 178 €/m<sup>2</sup> à l'achat à Lyon (2911 €/m<sup>2</sup> dans la Métropole) en 2014<sup>10</sup>, en augmentation de 24,2% depuis 10 ans (chiffre variant en fonction des typologies et des arrondissements). Enfin, une situation de l'emploi de moins en moins stable avec un taux de chômage élevé (9,7% en janvier pour la France, et 9,6% dans la métropole lyonnaise<sup>11</sup>) et la croissance de populations défavorisées en situation économique précaire. Tous ces indicateurs se situent dans un contexte de métropolisation croissante des grandes agglomérations françaises, auquel Lyon n'échappe bien évidemment pas.

Le logement social n'apparaît plus comme une solution au logement des jeunes, l'accès au logement social étant devenu très long, les instances classiques d'attribution se retrouvent dépassées et parfois submergés par le nombre de demandeurs, l'indice de pression pour la Ville de Lyon s'élevant à 5 demandeurs pour un logement social<sup>12</sup>. Ce phénomène s'explique par la baisse récente des enveloppes dédiées au logement qui a toujours été insuffisante pour répondre à la demande globale et notamment sociale, ainsi qu'à la concurrence de la promotion immobilière privée dans un contexte immobilier tendu dans les grandes agglomérations. De plus, certaines populations ont difficilement accès à la location de logement social ou privé, étant donné les conditions de solvabilité, de disposer des papiers administratifs en règle ainsi que d'autres critères constituant un obstacle majeure à la location classique (caution, garant,...).

Ainsi, aux vues de la difficulté apparente pour le logement des jeunes, la diversité des situations et de variété des parcours résidentiels, l'apparition de nouveaux modes d'habiter, répondant au large besoin en habitat alternatif, spécifique voire d'urgence et d'hébergement est le résultat direct des profondes mutations qu'ont connues nos sociétés et dont les jeunes en sont les premiers impactés.

D'un point de vue urbain, habiter en centre de grande agglomération est désormais devenu un enjeu majeur pour les jeunes ménages, pour de multiples raisons, notamment la proximité des aménités urbaines (équipements publics, transports publics...), de la proximité de l'emploi... Cette volonté de vivre en centre urbain se heurte souvent aux prix des loyers en constante augmentation depuis de nombreuses années malgré les nombreuses aides et dispositifs tentant de contrecarrer cette

---

<sup>9</sup> « Rhône : un marché immobilier en pleine forme en 2016 », lyonmag.com – 10/01/2017

<sup>10</sup> Rapport de présentation du PLUH lyonnais septembre 2016

<sup>11</sup> Statistiques INSEE <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2501702>

<sup>12</sup> « Lettre de l'habitat 2015 », Service Habitat Ville de Lyon

tendance. En effet les jeunes recherchent en majorité des petites ou moyennes typologies, placées en centre-ville, représentant les logements dont les prix augmentent le plus.

Ainsi, la difficulté de trouver un logement avec peu de ressources ou en situation sociale précaire (chômeurs, réfugiés, migrants économiques, actifs en voie d'insertion, parents isolés) pousse certaines populations à recourir à des modes alternatifs d'habiter, pour la plupart pas tous encadrés par la loi. Les instances locales et autres associations s'approprient également cette question en offrant des alternatives pour des logements adaptés.

Ces dernières décennies ont donc vu proliférer des types d'habitat et d'habitation nouveaux, tels que les solutions de colocation et de sous-location, les logements meublés, les logements temporaires, les foyers d'hébergement d'accueil et de réinsertion ou d'urgence, l'habitat participatif, l'habitat léger (mobile-home, caravane), l'habitat dit « roots » (issu de matériaux renouvelables avec une empreinte écologique faible), l'habitat fluvial (exemple des péniches habitées à Lyon), les baux glissants mais aussi les habitats de fortune et autres squats. Certaines populations acceptent également de vivre dans des logements aux normes de sécurité, de surface ou de hauteur sous-plafond insuffisantes, dit d'habitat « indigne », voire « insalubre » pour les simples raisons de simplicité à la location et de prix à la location plus abordable. Cette approche de l'habitat non-ordinaire n'est pas récente et a déjà fait l'œuvre de nombreuses études notamment sur les logements de passage, hôtels de célibataire et les garnis (Condro et Ascaride 2001, Faure *et al.* 1999, Levy Vroelant et Blin 2000) mais également sur les squats ou autres habitats de fortunes, les parcs de *mobil-homes* (Agiar, 2009, Brunetaux 2006, 2007, Elliott et Pais 2006, Kroll 1996...)

Les réglementations tentent aujourd'hui de rattraper leur retard dans la prise en compte des alternatives aux modes d'habiter, notamment à travers la loi ALUR, encadrant l'habitat participatif, l'habitat léger et la colocation notamment.

On semble constater une frilosité législative vis-à-vis des autres formes alternatives d'habiter. Plusieurs exemples viennent illustrer cet état de fait, la sous-location, illégale pour les logements meublés et non meublés<sup>13</sup>, mais très utilisée dans le parc de logement, les squats ou autres habitats de fortunes, correspondant au logement le plus social existant sont interdits par la loi (modification par loi du 24 juin 2015). Sans oublier les foyers d'hébergement, dont la multiplicité des formes (handicapés, jeunes travailleurs, résidences sociales, résidence étapes...) rend la prise en compte par la loi, difficile. En effet 13 lois, décrets, arrêtés et circulaires tentent d'encadrer cet habitat depuis 1975<sup>14</sup>.

Ce phénomène de précarisation de l'habitat pour les plus précaires contribue fortement à un phénomène de fragilisation des métropoles, avec des phénomènes urbains de fracture sociale et spatiale à l'échelle de la ville à travers notamment la gentrification et l'embourgeoisement des

---

<sup>13</sup> Article 8 de la loi du 6 juillet 1989, modifiée et tolérée avec accord du propriétaire-bailleur par la loi Alur

<sup>14</sup> Foyers d'hébergement 1. Les références légales

quartiers centraux poussant certaines populations à des habitats de plus en plus précaires et instables contribuant toujours plus aux inégalités sociales.<sup>15</sup>

L'objectif de ce Projet de Fin d'Etudes (PFE), serait de se saisir de la question du logement des jeunes, constater les difficultés actuelles, les évolutions sociodémographiques et économiques impactant les jeunes et ainsi leur offre en logements adaptés, les parcours résidentiels des jeunes et ainsi d'en venir à étudier les modes d'habiter alternatifs de la jeunesse. Ce mémoire de fin d'études s'appuiera de recherches juridiques mais également d'entretiens avec des acteurs de cet habitat des jeunes, ponctuée par des recherches sur les solutions disponibles en matière d'habitat alternatif du point de vue des produits proposés mais également à travers l'accompagnement social.

L'enjeu d'habiter en centre-ville d'une grande métropole est aujourd'hui primordial et déterminant pour l'avenir des jeunes. Habiter en centre-ville, c'est aussi avoir accès à la socialisation, l'accès à la culture, aux espaces publics, mais également à l'emploi et bien d'autres aspects de la vie urbaine. Toutefois, l'entrée dans le centre-ville d'une métropole se fait par la nécessité de s'y loger, un problème de taille pour la plupart des jeunes. Le coût du logement, sa localisation, ses conditions, ..., tous ces éléments compliquent l'équation pour les jeunes, catégorie hétérogène qui n'ont pas les mêmes projets ni les mêmes objectifs dans la vie. Ainsi, il convient de se demander comment, en tant que jeune, entrer dans la métropole si on n'en dispose pas les clés ? Comment le marché et les pouvoirs publics s'adaptent-ils pour tenir compte des besoins en logement des jeunes et des évolutions économiques qui les défavorisent au jour le jour ? Quelles solutions, dites alternatives existent pour le logement des jeunes, et comment les mettre en place ?

Afin de répondre à ces questionnements, il convient en premier lieu de s'intéresser au rapport de la jeunesse, et notamment la jeunesse lyonnaise au logement. En second lieu, seront étudiées les solutions relevant du logement en tant que tel, anciennes ou nouvelles existantes pour les jeunes. Enfin, seront abordées les modalités de la réponse sociale au logement des jeunes au travers des différents dispositifs d'aides sociales portées par les différents acteurs du logement.

---

<sup>15</sup> Alain Bourdin, La métropole fragile, POPSU, Le Moniteur, 2015



# 1. Le rapport de la jeunesse au logement

## 1.1. Une population hétérogène

### 1.1.1. Ambiguïtés sur la définition de la jeunesse

La jeunesse est actuellement définie unilatéralement dans la terminologie ou la sociologie par un passage dans la vie entre l'enfance et l'âge adulte, d'une période de transition, voire de rapport entre générations<sup>16</sup>. Le centre national de ressources textuelles et lexicales (CNRTL) définit la jeunesse comme « une période de la vie entre l'enfance et l'âge mûr chez l'homme ». Toutefois les institutions politiques contournent la définition de la jeunesse en la caractérisant en fonction de ses problèmes et ses besoins avec un lien très fort au critère d'âge. Ainsi nous avons deux types de définitions de la jeunesse, l'une axée sur l'étape dans le cycle de vie et l'autre axée sur l'âge, faisant de la jeunesse une notion ambiguë et complexe, voire même polysémique, tant la notion de jeunesse peut recouvrir de nombreuses différences. Le consensus général admet que la jeunesse correspond donc à un processus qui amène les individus à sortir de l'enfance et de l'adolescence pour devenir progressivement des adultes. Il est également complexe de définir précisément l'âge adulte même si juridiquement l'on devient adulte à 18 ans, la réalité étant bien plus complexe que cela en termes de maturité d'où la différenciation terminologique majeure entre être adulte et être mature. Ainsi, le jeune s'oriente vers la maturité en passant par quelques étapes « clés » qui constituent le début de son parcours de vie. Les sociologues considèrent que le passage à l'âge adulte s'effectue à partir de trois critères de passage : un accès à l'emploi et à un logement autonome ainsi que la mise en couple.<sup>17</sup> Ce point de vue est partagé par Olivier Galland, qui dans son ouvrage *Sociologie de la jeunesse* (Armand Colin, 2011) complète ce passage à l'âge adulte en rajoutant également les étapes telles que la décohabitation, l'achèvement de la scolarité, avoir des enfants qui « constituent des points de repères qui, au sens d'une approche statuaire des âges de la vie, permettent de caractériser certaines formes de ce processus de transition qu'est la jeunesse ».<sup>18</sup> Il est vrai que ces facteurs peuvent s'avérer déterminants dans l'affirmation d'un jeune comme un adulte arrivé à maturité.

---

<sup>16</sup>Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). *Améliorer l'accès au logement des jeunes, des initiatives locales aux propositions*, Direction territoires en Ville, Nord Picardie et Sud-Ouest, Collection Connaissances, 244p.

<sup>17</sup>RICHEZ, Jean-Claude. *La question du logement*, l'Observatoire de la jeunesse et des politiques de jeunesse, fiches repères, Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire, janvier 2015, 4p.

<sup>18</sup>Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. *Portrait sociodémographique : les jeunes dans l'agglomération lyonnaise*, Direction du développement territorial, Mission observation/évaluation, Janvier 2017, 40p.

Or, tous ces critères correspondent selon mon opinion à une vision obsolète de la société. Les évolutions socio-économiques et démographiques des dernières décennies ne permettent pas de simplifier à ce point l'âge adulte. En effet il semblerait un peu caricatural d'admettre que l'on devienne adulte lorsque ces trois critères sont remplis. Les structures sociales et économiques de la fin du XXe siècle et du début du XXIe ont énormément évolué, avec notamment une augmentation sans équivoque du chômage, une hausse des divorces et des familles monoparentales mais également un accès au logement autonome et à l'emploi toujours plus tardif pour les jeunes (les chiffres précis seront détaillés dans les parties suivantes). Un jeune, célibataire, sans emploi ou toujours étudiant à 26 ans, vivant en foyer ou chez ses parents ne serait pas, selon ces critères, considéré comme un adulte ? Devenir adulte relèverait donc uniquement du matériel et non de l'état d'esprit, de l'intellect. La crise affecte tout particulièrement les jeunes et complexifie l'accès à l'emploi (chômage, ralentissement économique) ralentit la décohabitation (opportunités de logement, coût d'un logement).

En termes de maturité, un jeune ayant accès à un logement autonome et à un CDI grâce à son statut social et ses connexions, serait-il plus mature qu'un jeune issu de quartiers populaires se démenant à trouver des solutions pour s'en sortir ?

Si l'on se penche maintenant sur la définition politique, c'est-à-dire le critère d'âge, nous nous apercevons qu'il n'existe non pas une mais une multiplicité de définitions, tant les « conditions » pour être jeune varient selon les institutions et organismes. Ces organisations tentent de définir le critère d'âge le plus représentatif de la jeunesse mais se heurtent à sa diversité. En effet il est impossible de caser la jeunesse dans un critère d'âge comme le font de nombreux organismes. En effet, comme pour la vieillesse, la jeunesse ne forme pas un groupe homogène. A quel moment s'arrête-t-on d'être jeune ? Poser cette question paraît absurde, mais elle est légitime. Si l'on prend au hasard des études diverses et variées sur la jeunesse, l'on se rend compte que les critères pris pour ces études ne sont jamais les mêmes pour rendre compte de la jeunesse. 15-29 ans, 18-25 ans, 18-30 ans, 16-25 ans, 18-35 ans... Eurostat (direction générale de la Commission européenne chargée de l'information statistique à l'échelle communautaire), par exemple, dans une récente étude sur le logement des jeunes, a choisi de définir comme « jeunes adultes », les individus âgés de 18 à 35 ans. L'argumentaire relève des évolutions des modes de vie et comportements qui ont contribué à repousser toujours plus les critères d'âges qui correspondaient autrefois à l'âge moyen de l'accès aux « statuts adultes », un emploi, une vie en couple, naissance d'un premier enfant... Certains organismes (dont l'état) sont amenés à considérer la classe d'âge 15-29 ans comme étant la plus représentative de la jeunesse.<sup>19</sup> Les jeunes seraient alors définis comme « jeunes » plus longtemps.

Tout comme pour la vieillesse, les problématiques liées à la jeunesse ne peuvent être uniquement approchées sous le seul angle de l'âge. Il est vrai que fixer des critères d'âges permet de situer le problème, de le « dégrossir »<sup>20</sup> mais parfois le complique et rend la question toujours plus opaque

---

<sup>19</sup> BERNARDIN, Jean-François. *La mobilité des jeunes*, Conseil Economique Social et Environnemental (CESE), éditions des journaux officiels, novembre 2011, 82p

<sup>20</sup> Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), *Le logement des jeunes*, Novembre 2011, 16p

pour les populations concernées. De plus, tout comme les chiffres du chômage qui sont manipulables en fonction des différentes catégories de chômeurs pris en compte (10,3% de la population active en prenant uniquement les chômeurs de catégorie A, mais 18,25% si l'on tient compte des quatre autres catégories)<sup>21</sup>, les chiffres sur le logement des jeunes peuvent également différer en fonction des critères d'âges sélectionnés, pouvant ainsi fausser les données sur le sujet. En gardant l'exemple du chômage chez les jeunes, prendre un critère d'âge allant de 18 à 35 ans pour illustrer l'état de l'emploi des jeunes sera bien plus avantageux pour maquiller la vérité étant donné que les 30-35 ans sont souvent bien plus actifs que leurs cadets. Je n'accuse pas les pouvoirs publics ou autres institutions de tromper volontairement l'opinion sur les aspects de la jeunesse, mais il faut garder à l'esprit le caractère subjectif des critères d'âge sélectionnés lors d'analyses statistiques sur des aspects précis.

La définition politique, mis à part l'avantage de l'opérationnalité de cette définition, a le défaut de ne pas tenir compte de la diversité des situations qui peuvent être radicalement différentes à âge égal. C'est là que repose la première erreur dans la prise en compte de la jeunesse, celle de vouloir catégoriser la jeunesse, et la considérer comme un tout, uniforme, homogène. Il est évident qu'il n'existe pas une jeunesse, mais une multitude de jeunessees très difficile à définir. Ce type d'erreur n'est pas spécifique aux jeunes, car dans le domaine des politiques du logement, « une réponse fondée sur une approche standardisée des modes de vie et des besoins est vouée à l'échec. »<sup>22</sup>

### **1.1.2. Une jeunesse multiforme**

La jeunesse n'étant donc pas une catégorie homogène, nous pouvons alors nous questionner sur la diversité des profils jeunes, qui rend cette catégorie si complexe et si difficile à appréhender. Comme nous avons vu précédemment, il est difficile de généraliser la jeunesse d'un point de vue des situations mais surtout du point de vue territorial. Non seulement la jeunesse rurale est très différente de la jeunesse urbaine, mais il existe également énormément de diversités dans les grandes agglomérations. Citons, entre autres, quelques différences: parcours de vie, difficultés rencontrées, aspirations, projets, éducation, formation, qualifications, et rapports entretenus avec leurs environnements respectifs.

Les profils des jeunes sont très divers et ont beaucoup évolué depuis ces dernières décennies. Les jeunes peuvent être de jeunes étudiants logés en résidence étudiante, ou encore des jeunes en errances ou en rupture familiale. Un jeune peut également être un jeune parent, une famille monoparentale. Un jeune peut également être en formation professionnelle, mais aussi en réinsertion. Un jeune peut se retrouver en situation de mobilité professionnelle, arrivant sur une

---

<sup>21</sup> DE SAINT-DENIS, Alexandre. *Chiffres du chômage, controverses et manipulations*, Mediapart.fr, [en ligne] 12 octobre 2016. Disponible sur : <<https://blogs.mediapart.fr/alexandre-de-saint-denis/blog/121016/chiffres-du-chomage-controverses-et-manipulations>> [Consulté le 03 juin 2017]

<sup>22</sup> Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). *Améliorer l'accès au logement des jeunes, des initiatives locales aux propositions*, Direction territoires en Ville, Nord Picardie et Sud-Ouest, Collection Connaissances, 244p

agglomération pour la première fois dans le cadre d'un emploi intérimaire ou de courte durée. Un jeune peut aussi être un immigrant, venu sur le territoire dans le cadre d'un échange ou d'une poursuite d'étude, mais il peut être également réfugié. En termes de ressources, cela peut aller de tout ou rien : entre un jeune ne disposant d'aucune ressource, même pas éligible au revenu de solidarité active (RSA) au jeune soutenu financièrement par ses parents dans le cadre de ses études, les disparités peuvent être énormes. Tous ces éléments montrent à quel point la jeunesse française est une jeunesse extrêmement polarisée.<sup>23</sup>

Dans cette partie nous verrons les diverses situations de la jeunesse aujourd'hui et les problématiques de logement qui leurs sont liées. Premièrement, la catégorie de jeunes la plus répandue et celle qui revient le plus dans nos imaginaires lorsque l'on parle de jeunesse englobe évidemment les étudiants. Bien qu'ils constituent la catégorie la plus simple à « appréhender », puisqu'une majeure partie d'entre eux a accès aux logements CROUS de résidence étudiante, aux bourses et autres aides sociales et, pour la plupart d'entre eux, un soutien parental qui peut prendre plusieurs formes (hébergement, soutien financier, aides dans les démarches administratives...) il aurait été une erreur de les écarter de cette analyse, étant donné la perméabilité des statuts d'une part mais aussi de l'interaction des besoins au sein du marché local du logement. En effet, selon des travaux de recherche de François Ménard et Bertrand Vallet, la demande étudiante peut déstructurer certains marchés locaux du fait de la pression exercée sur les petits logements.<sup>24</sup>

La part des étudiants en France aujourd'hui n'a jamais été aussi élevée. Selon une étude annuelle du gouvernement sur l'état du système français d'enseignement supérieur et de recherche, s'appuyant sur des études de l'INSEE, du Centre d'études et de recherches sur les qualifications (Céreq) ou l'Observatoire de la vie étudiante (OVE), 2013 est une année record, avec 2 430 100 étudiants inscrits dans des filières de l'enseignement supérieur, chiffre en augmentation de 1,8 % par rapport à 2012.<sup>25</sup> Le rapport met en lumière également une croissance des écarts sociaux entre étudiants, les études supérieures « réputées » de longue durée étant un rempart plus efficace contre le chômage. Presque 2,5 millions d'étudiants en France, chiffre que nous pouvons rapporter avec le nombre total de « jeunes » en France. L'INSEE estime au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 9,3 millions de jeunes entre 18 et 29 ans et estime à 43,4% le pourcentage de jeunes scolarisés toutes formations confondues après le baccalauréat. Ces chiffres sont toutefois à prendre avec prudence, car il semblerait que les jeunes soient majoritairement étudiants mais la jeunesse étant une catégorie si compliquée à appréhender en termes de critères d'âges que les chiffres peuvent toujours varier. Selon la même étude de l'INSEE, 58,85% des jeunes de 18-20 ans sont en études, tandis que ce taux vient chuter drastiquement chez les 21-24 ans (23,5%) et chez les 25-29 ans (3,3%) ou la tendance s'inverse avec

---

<sup>23</sup>CICHELLI, Vincenzo ; GERMAIN, Valérie. *La jeunesse française : paradoxes et polarisations*, SOCIETÀ MUTAMENTO POLITICA, Firenze University Press, ISSN 2038-3150, vol. 5, n. 10, pp. 87-106, 2014

<sup>24</sup> MENARD, François ; Vallet, Bertrand. *Les jeunes et l'habitat : enjeux et perspectives de recherche*, Agora débats/jeunesses, 2012/2 n°61, pp 51-60, ISBN 9782724632897

<sup>25</sup> MAILLARD, Matteo. *Il n'y a jamais eu autant d'étudiants en France*, Lemonde.fr [en ligne], 6 juillet 2015. Disponible sur : <[http://www.lemonde.fr/etudes-superieures/article/2015/07/06/les-etudiants-n-ont-jamais-ete-aussi-nombreux-en-france\\_4672972\\_4468191.html](http://www.lemonde.fr/etudes-superieures/article/2015/07/06/les-etudiants-n-ont-jamais-ete-aussi-nombreux-en-france_4672972_4468191.html)> [Consulté le 03 juin 2017]

l'inactivité ou l'activité salariée. Il est donc difficile d'affirmer que les étudiants soient absolument majoritaires chez les jeunes. Mais nous pouvons toutefois affirmer que ce modèle est le plus répandu aujourd'hui.

La deuxième catégorie de jeunes, mise à part celle des étudiants, est bien évidemment celle des salariés. Sans évoquer (pour l'instant) le chômage, les inégalités de revenus,...une grande majorité des jeunes sont considérés comme « actifs ». Sachant qu'un étudiant est également considéré comme « actif » aux yeux de l'INSEE et qu'un nombre important de jeunes occupent le double statut étudiant-salarié, 10% chez les 18-24 ans et 3.2% chez les 25-29 ans. Ainsi, beaucoup de jeunes ont accès à l'emploi et y accèdent une fois leurs études achevées. 43,2% des jeunes de 21-24 ans sont en situation d'emploi, pour 70,3% pour les 25-29 ans.<sup>26</sup> Ainsi les jeunes ont un rapport fort avec l'activité mais cette activité, qu'elle soit académique ou professionnelle peut abriter des disparités. Certains jeunes font de très courtes formations deux ans maximum, tandis que d'autres se lancent dans des doctorats ou autres longues études. Certains jeunes décrochent un Contrat à Durée Indéterminée (CDI), d'autres enchaînent les emplois en intérim, ou Contrats à Durée Déterminée (CDD) en se reposant sur leurs mobilités professionnelles et des opportunités qui leur sont présentées. Certains jeunes peuvent même cumuler deux emplois, certains travaillent illégalement « au black », ou perçoivent leurs revenus d'activités illégales. Je n'entends pas ici dresser un portrait économique des jeunes en France, mais seulement tenter d'établir la diversité des situations que l'on peut rencontrer.

Toutefois la situation face à l'activité économique ou de recherche ne suffit pas pour dresser l'aspect multiforme de jeunesse. En effet, la situation sociale est également très importante pour évaluer l'état des jeunes aujourd'hui, et le panorama des situations des jeunes en France peut aller d'un extrême à l'autre. Nous avons aujourd'hui des jeunes en errance, des jeunes en rupture familiale qui se retrouvent soit à la rue soit en foyer dans des situations d'extrême vulnérabilité et de fragilité sociale. Des jeunes mis à la rue pour leurs orientations sexuelles, des jeunes ayant quitté leur foyer familial pour cause de violences. Des jeunes migrants fuyant la guerre et la misère pour se retrouver dans des situations de misère presque équivalentes. Toutes ces personnes sont les oubliées de la société et elles doivent faire face à des problèmes majeurs, que ce soit du point de vue économique, de la santé, de violences, de confort, de couverture sociale et surtout de logement. La vulnérabilité complique toujours plus les problématiques de logement, compte tenu du besoin de garants, de ressources suffisantes, parfois même de papiers..., créant de nombreuses inégalités face aux logements, sur lesquelles nous aurons l'opportunité de revenir.

Ce sont les associations qui prennent en charge ces populations vulnérables. A Lyon, le rapport annuel du Comité pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) est une association spécialisée dans l'accès au logement autonome des jeunes adultes. Le CLLAJ rencontre des publics variés avec des besoins diversifiés et des situations multiples qui nécessitent une adaptabilité permanente. Voici quelques exemples de profils rencontrés :

---

<sup>26</sup> Etude INSEE, Insee Références, édition 2016 - Fiches - Population

*« Madame et Monsieur K se présentent au CLLAJ Lyon afin d'obtenir des informations : ce couple est au RSA, ils ont moins de 25 ans et ont un enfant à charge.*

*Actuellement à la rue, Mme et M. K ont besoin d'une solution d'urgence. Un pré-diagnostic est alors établi permettant de les orienter sur une permanence de l'Orée AJD ainsi que sur l'accueil de la Maison de la Veille Sociale.*

*Ils sont également invités à se rendre dès le lendemain sur la permanence du CLLAJ Lyon, les ménages sans domicile pouvant accéder de manière indifférenciée et rapide à l'une des quatre permanences hebdomadaires. L'accueil les informe aussi des délais d'attente et du type d'aide que le CLLAJ Lyon et d'autres structures peuvent leur délivrer.*

*Dès lors la famille se présente régulièrement au CLLAJ Lyon à l'occasion de rendez-vous fixés par leur chargée d'accompagnement ou simplement pour y boire un café, parler un peu, imprimer des documents ou mettre à jour leurs demandes. »*

*Monsieur B. est un jeune homme de 21 ans, célibataire. Il travaille depuis mars 2013 en tant qu'agent de service dans une entreprise de nettoyage.*

*Actuellement dans une chambre en Résidence de Jeunes Travailleurs, le CLLAJ Lyon a soutenu la candidature de M. B. dans le cadre de la convention de flux auprès de différents bailleurs sociaux. Par la suite, un bailleur social lui propose un logement adapté à sa situation.*

*La signature du bail et l'état des lieux entrant ont été réalisés en présence du travailleur social du CLLAJ Lyon.*

*Avant l'entrée dans le logement, nous avons préparé M. B. à l'accès au logement autonome en lui apportant les informations nécessaires, telles que le financement du dépôt de garantie, la garantie des impayés de loyers, l'assurance habitation, l'aide au logement...*

### **1.1.3. De fortes inégalités et évolutions sociodémographiques**

Les jeunes, comme indiqué au préalable, constituent la catégorie la plus vulnérable et la plus impactée par les évolutions économiques et connaissent de nombreuses évolutions sociodémographiques.

L'Insee estime à 9,3 millions le nombre de jeunes en France au 1<sup>er</sup> janvier 2016, qui sont, toujours selon l'Insee toujours plus urbaines (la moitié des jeunes de 18-24 ans sont concentrés dans les aires urbaines de Paris, Lyon, Marseille-Aix, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Montpellier, Grenoble, Rouen et Nancy)<sup>27</sup>. La part des jeunes en 2016 selon la pyramide des âges laisse apparaître une part importante de la population jeune mais légèrement inférieure à la part des

---

<sup>27</sup> Insee, recensement de la population 2006

40-70 ans. La comparaison dans le temps est compliquée selon les critères de l'INSEE, qui regroupe les 20-59 ans dans le même groupe d'âges. Toutefois dans l'évolution des autres groupes d'âges, on remarque une augmentation de la part des plus de 60, qui a augmenté de 8 points depuis 1980 (17% en 1980 et 25% en 2016) et une diminution de la part des moins de 20 ans, passant de 30,6% en 1980 à 24,3% en 2016.<sup>28</sup> A titre indicatif, la part des « 20-59 ans » a légèrement baissé depuis 1980 (de 52,4% à 50,5%).

De plus, les structures des ménages évoluent, affectant particulièrement les jeunes, avec notamment une augmentation entre 1999 et 2013 de 31% (plus 2 millions) des ménages composés d'une seule personne. Augmentation également des familles monoparentales qui passe de 1 911 560 en 1999 à 2 485 484 en 2013, soit une augmentation de 30%. L'année 2013 enregistre également une forte augmentation des ménages complexes, c'est-à-dire les ménages dont le type de lien (liens de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes ; ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation<sup>29</sup> de 485 594 en 1999 à 728 587 soit une augmentation de 50%. Cette catégorie de ménages est la plus complexe et la plus difficile à mettre en évidence. A titre indicatif, les ménages « traditionnels » composés d'un couple restent le type de ménage majoritaire en légère évolution depuis 1999.<sup>30</sup> L'évolution des ménages selon la structure familiale n'est malheureusement pas détaillée par classe d'âges, mais nous pouvons affirmer sans se tromper que ces évolutions concernent principalement les jeunes.

Le modèle familial traditionnel est largement remis en cause depuis les années 70, en rupture avec les années 60, ou « l'âge d'or »<sup>31</sup> de la famille. Nous assistons à une hausse des divorces (1 divorce pour 2,5 mariages aujourd'hui), à un ralentissement du mariage (les Français se marient moins souvent, plus tard, et de façon de moins en moins définitive), à une progression de 63% de la monoparentalité entre 1968 et 1990 et concerne principalement les femmes. On assiste ainsi à une individualisation de la vie de famille, malgré des solidarités de vie familiale qui restent vives. Cette remise en cause du système traditionnel implique directement ou indirectement des jeunes notamment sur l'âge de leur décohabitation ; de plus en plus tardif. En effet les jeunes ont tendance en général à décohabiter toujours plus tardivement. Il existe évidemment des inégalités liées à la décohabitation (aides des parents, accès plus simple à des logements pour certains jeunes), la décohabitation diffère en fonction des classes et des genres. En 1978, 48,9% des jeunes de 22 ans résidaient chez leurs parents, contre 57% des jeunes du même âge en 2006. Sur un graphique de la co-résidence parentale par âge et par année d'enquête (annexe 2), nous observons que les jeunes de 20 ans résident encore majoritairement chez leurs parents, avec peu d'évolution entre 1978 et 2006. Toutefois, les données entre 1978 et 2006 concernant la décohabitation plus tardive diffèrent: alors

---

<sup>28</sup> Données Insee, estimations de population. Paru le 01/03/2016

<sup>29</sup> Définition Insee

<sup>30</sup> Insee, Recensements de la population, consulté sur : <<https://www.ined.fr/fr/tout-savoir-population/chiffres/france/couples-menages-familles/structure-menages/>>

<sup>31</sup> Futuribles / Etude rétrospective et prospective des évolutions de la société française (1950-2030)

qu'environ 25 % des jeunes de 24 ans résidaient avec leur(s) parent(s) en 1978, c'est le cas de presque 40 % de cette classe d'âge en 2006<sup>32</sup>, confirmant la théorie de la tendance récente des jeunes à décohabiter plus tardivement. Cet accès au logement autonome, soit l'autonomie du jeune passe notamment par plusieurs critères essentiels, relevant de solidarités familiales, d'accès aux ressources, à l'emploi, aux formations, à la mobilité et peut être entravée par de nombreuses inégalités.

Concernant l'accès à l'emploi, essentiel pour toucher des ressources financières, condition presque essentielle au logement autonome, les jeunes sont très désavantagés et sont les premières victimes de la situation économique actuelle. Le chômage en France se dresse à un peu moins de 10% de la population active, tandis que le taux de chômage des jeunes s'élève en 2014 à 23,4% de la population active. A titre de comparaison, ce même taux était de 11,6% en 1980<sup>33</sup>. En comparant le chômage des différentes catégories de population, ce sont de loin les jeunes les plus impactés (moins de 10% pour les autres catégories de population).

Ce chiffre si élevé du chômage des jeunes ; presque qu'un quart n'ayant pas d'accès à l'emploi ; peut s'associer à l'inégalité de l'accès aux ressources et ainsi, au logement, donc à l'autonomie. La diversité des situations des jeunes constitue déjà une source d'inégalités, certains jeunes étant plus soutenus par leurs parents que d'autres d'un point de vue financier ou grâce aux réseaux de contacts (« pistons » permettant l'accès à l'emploi plus facilement). Selon une étude de France Stratégie, le taux de chômage durant les quatre années suivant la sortie de formation initiale a été multiplié par 2 pour les diplômés du supérieur, par 2,5 pour les diplômés du secondaire et par 3 pour les non-diplômés entre 1978 et 2014. Faire des études ne permet donc pas de trouver un emploi systématiquement après l'obtention du diplôme, même si, étudier dans l'enseignement supérieur permet de trouver plus rapidement un emploi si l'on en croit ces chiffres. Parallèlement, cette même étude met en lumière une forte dégradation de l'emploi des jeunes depuis la crise de 2008 : « entre 2008 et 2014, la part des personnes en emploi (hors sous-emploi) a diminué d'environ 9 points parmi les personnes ayant terminé leurs études depuis moins de quatre ans, alors qu'elle est restée stable pour celles ayant terminé leurs études depuis dix ans ou plus ». Selon l'étude, les jeunes feraient office de « variable d'ajustement » du marché du travail en cas de retournement de la conjoncture.<sup>34</sup> Le taux de pauvreté des jeunes comparé aux autres catégories de populations permet de rendre compte de la difficulté auquel font face de nombreux jeunes.

---

<sup>32</sup> ALLEGRE, Guillaume ; DOLLE, Guillaume. *Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006. Plus grand... mais à quel prix !*, Revue de l'OFCE 2013/2(N° 128), p. 421-449.DOI 10.3917/reof.128.04driant

<sup>33</sup> Insee, enquêtes Emploi, paru le 1<sup>er</sup> mars 2016

<sup>34</sup> Galtier Bénédicte et Minni Claude, « Emploi et chômage des 15-29 ans en 2014 », *Dares Analyses*, n° 88, 2015.

	2002	2012
Ensemble de la population	12,9 %	13,9 %
Moins de 18 ans	16,7 %	19,6 %
18-24 ans	17,6 %	23,3 %
25-29 ans	11 %	15 %
Plus de 60 ans	9,9 %	8,3 %

Tableau 1 : Taux de pauvreté par groupe d'âge 2002 et 2012  
Source : France Stratégie, sur la base des données ERFS

Bien qu'accéder aux études supérieures ne permette pas de trouver un emploi si facilement que l'on puisse penser, encore faut-il y avoir accès, ce qui n'est pas le cas de tout le monde. Plusieurs facteurs viennent compliquer cet accès à la formation et donc au logement autonome.

Premièrement le poids des origines sociales, qui peuvent jouer un rôle déterminant. Sachant que l'on mesure l'origine sociale d'un individu en prenant en compte la catégorie socioprofessionnelle des ascendants, il est facile d'affirmer que les jeunes provenant de catégories aisées ont clairement un avantage sur les autres. Ils ont en effet plus de chance de quitter le domicile parental et généralement une fois les études terminées.<sup>35</sup> Une enquête *Génération* du Céreq démontre que trois ans après leur sortie du système éducatif, 71 % des jeunes dont le père est cadre n'habitent plus au domicile parental contre seulement 46 % de ceux dont le père est ouvrier. Le poids de l'origine sociale n'influence pas uniquement l'âge de décohabitation mais également la capacité à obtenir un diplôme, clause essentielle de l'insertion professionnelle. Selon des données de l'enquête Emploi de l'Insee, 66% des enfants de cadres et de professions intermédiaires de 2011 à 2013 ont eu accès à l'enseignement supérieur, contre 33% des enfants d'ouvriers et d'employés.<sup>36</sup> Malgré les efforts pour la démocratisation de l'enseignement supérieur, les inégalités restent bien réelles. De plus, il semblerait que l'accès aux études concerne principalement une part aisée de la jeunesse. En effet, seulement 11% des étudiants sont issus du milieu ouvrier, tandis qu'ils représentent 33% des jeunes de 18-23 ans. Inversement, les enfants de cadres supérieurs représentent 30% des étudiants et 17,5% des 18-23 ans.<sup>37</sup> Sans trop rentrer dans le détail, on s'aperçoit également qu'il existe de grosses différences selon le type de formation et d'études suivies et selon la durée des formations. Par exemple, dans les classes préparatoires et les écoles d'ingénieurs, les enfants de cadres sont huit fois plus représentés que leurs camarades issus de milieux ouvriers. Idem dans les filières d'écoles normales supérieures, les enfants de cadres sont vingt fois plus représentés que ceux d'ouvriers (avec une proportion de 2,7% d'enfants d'ouvriers et 6,7% d'employés). Pour la durée des études, la proportion des enfants de catégories modestes diminue au fur et à mesure de l'avancée dans le cursus, partant de 14,6% d'enfants d'employés et 12,7% d'ouvriers en licence, et tombant jusque respectivement 9,7% et 7,8% en master et 7% et 5,2% en doctorat. Tendances qui sont inverses pour les

<sup>35</sup> Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. *Portrait sociodémographique : les jeunes dans l'agglomération lyonnaise*, Direction du développement territorial, Mission observation/évaluation, Janvier 2017, 40p.

<sup>36</sup> MENESR-DEPP, *L'état de l'école*, MENESR-DEPP, 2015.

enfants de cadres (27,9% en licence, 33,5% en master et 34,3% en doctorat. « Pour les plus diplômés, l'enseignement supérieur universitaire est tout autant sélectif socialement que les grandes écoles, mais le tri s'effectue plus tard dans le cursus. »

Toutefois, même si le phénomène de démocratisation à l'enseignement supérieur a surtout bénéficié aux enfants de cadres, l'accès des catégories populaires à l'enseignement a beaucoup progressé depuis la dernière génération. Près de la moitié des enfants d'ouvriers et d'employés âgés de 20 à 24 ans sont diplômés ou étudient dans l'enseignement supérieur alors qu'un cinquième seulement de leurs aînés (45-49 ans) ont obtenu un diplôme de ce niveau.

En lien avec l'origine sociale, l'origine ethnique, source de discrimination toujours existante aujourd'hui, au détriment des descendant-e-s d'immigrés non européens, qui sont par ailleurs, selon une enquête de *Trajectoires et Origines* souvent d'origine sociale populaire et/ou ouvrière. (Selon l'enquête, 66 % des descendants d'immigrés avaient, à 15 ans, un père ouvrier contre 39 % pour la population majoritaire)<sup>38</sup>. S'agissant de la réussite scolaire, permettant comme nous l'avons vu à des emplois qualifiés bien rémunérés, des différenciations dites « ethno-générées » subsistent de manière nette au désavantage des fils d'immigrés non européens<sup>39</sup> en particulier ceux dont les parents sont originaires du Maghreb ou d'Afrique subsaharienne<sup>40</sup>, qui ont une probabilité d'être non diplômé à la sortie du système scolaire plus forte que les fils de population « majoritaire », phénomène inversé pour les descendantes des immigrations maghrébines et d'Afrique subsaharienne qui sortent moins souvent sans diplôme du système scolaire que les descendantes de la population majoritaire et obtiennent aussi plus fréquemment le baccalauréat. Le sujet des discriminations pour l'accès au logement et les inégalités de traitement seront traités ultérieurement.

Une avancée récente touchant la jeunesse est l'augmentation de la mobilité et des capacités de déplacement. Mobilité professionnelle, mobilité universitaire, mobilité résidentielle, les jeunes bougent et bougent souvent. Il existe aujourd'hui plusieurs dispositifs de mobilité, en lien avec l'enseignement, l'éducation et la formation professionnelle, principalement destinés aux jeunes (Erasmus, Leonardo, Comenius, Jeunesse en action, Volontariat international en entreprise, volontariat de solidarité internationale et le service civique), dont seulement 2% des jeunes en bénéficient.<sup>41</sup> Il n'est pas simple d'obtenir des chiffres concernant la mobilité des jeunes, seule la

---

<sup>37</sup> « Repères et références statistiques sur les enseignements, la formation et la recherche – édition 2016 », ministère de l'Éducation nationale, août 2016.

<sup>38</sup> Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. *Portrait sociodémographique : les jeunes dans l'agglomération lyonnaise*, Direction du développement territorial, Mission observation/évaluation, Janvier 2017, 40p.

<sup>39</sup> Lorcerie Françoise, « L'échec scolaire, ce qu'il dit et ce qu'on lui fait dire », *Après-demain*, n° 21, janvier 2012, pp. 14-17.

<sup>40</sup> Brinbaum Yaël et Primon Jean-Luc, « Parcours scolaires et sentiment d'injustice et de discrimination chez les descendants d'immigrés », *Économie et statistique*, 2013, n° 464-465-466, pp. 215-243.

<sup>41</sup> BERNARDIN, Jean-François. *La mobilité des jeunes*, Conseil Economique Social et Environnemental (CESE), éditions des journaux officiels, novembre 2011, 82p

mobilité étudiante étant bien documentée. Quoi qu'il en soit il existe de nombreux freins face à la mobilité en France. Freins matériels, liés aux situations financières des jeunes, mais également des freins territoriaux. En effet, un jeune issu du monde rural n'aura pas accès à autant de mobilité qu'un jeune vivant dans une grande métropole. Toutefois, un jeune modeste vivant en métropole qui ne peut se résoudre à vivre en centre-ville dû aux loyers trop élevés sera confronté à des problèmes de mobilité et de coût liés aux déplacements. Idem pour les jeunes situés dans des quartiers en difficultés, très souvent situés en périphérie de grande ville, les offres de mobilité y sont en général limitées ou inadaptées et ont la conséquence regrettable d'enclaver le quartier et le couper du centre-ville (manque d'équipements, commerces, aucune solution d'emploi...).<sup>42</sup>

Tous ces éléments et inégalités ont bien évidemment un impact fort sur l'autonomie des jeunes et leur processus de décohabitation. Mais comment expliquer ce phénomène ? Une part de l'explication a été évoquée ci-dessus, avec notamment la hausse du chômage chez les jeunes, l'allongement de la durée des études et la hausse des loyers en zone tendue.

Finalement, toutes ces inégalités et critères d'accès à l'autonomie varient en fonction des territoires. En effet, les problématiques ne sont pas les mêmes si l'on habite en zone rurale, en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) ou dans le centre-ville d'une grande métropole. Ce qui nous amène ainsi à l'exemple de Lyon et de son agglomération, dont sa jeunesse est confrontée à des problématiques spécifiques et propres à une grande agglomération au marché tendu.

## **1.2. Hétérogénéité de la jeunesse lyonnaise**

### **1.2.1. Une répartition spatiale orientée vers la centralité urbaine**

Les chiffres et informations qui vont être présentés dans cette partie proviennent d'une étude de la ville de Lyon et de la ville de Villeurbanne réalisée par la direction du développement territorial, mission observation/évolution en Janvier 2017. Dans cette étude de la jeunesse dans l'agglomération lyonnaise, il est important de noter que la classe d'âge utilisée ici, est celle des 15-24 ans car elle est la catégorie d'âges avec le plus grand nombre de données publiées par l'Insee, malgré la volonté exprimée par les rédacteurs du dit document de privilégier une approche 15-29 ans, lorsque les sources le permettent. Les données de l'Insee utilisées dans cette enquête sont celles du recensement de la population 2011, complétées par des données du recensement 2013. A titre indicatif, les données du recensement portent sur 5 ans, donc le recensement de 2011 porte sur des données collectées de 2009 à 2013 et le recensement de 2013 sur des données correspondant à la période 2011-2015.

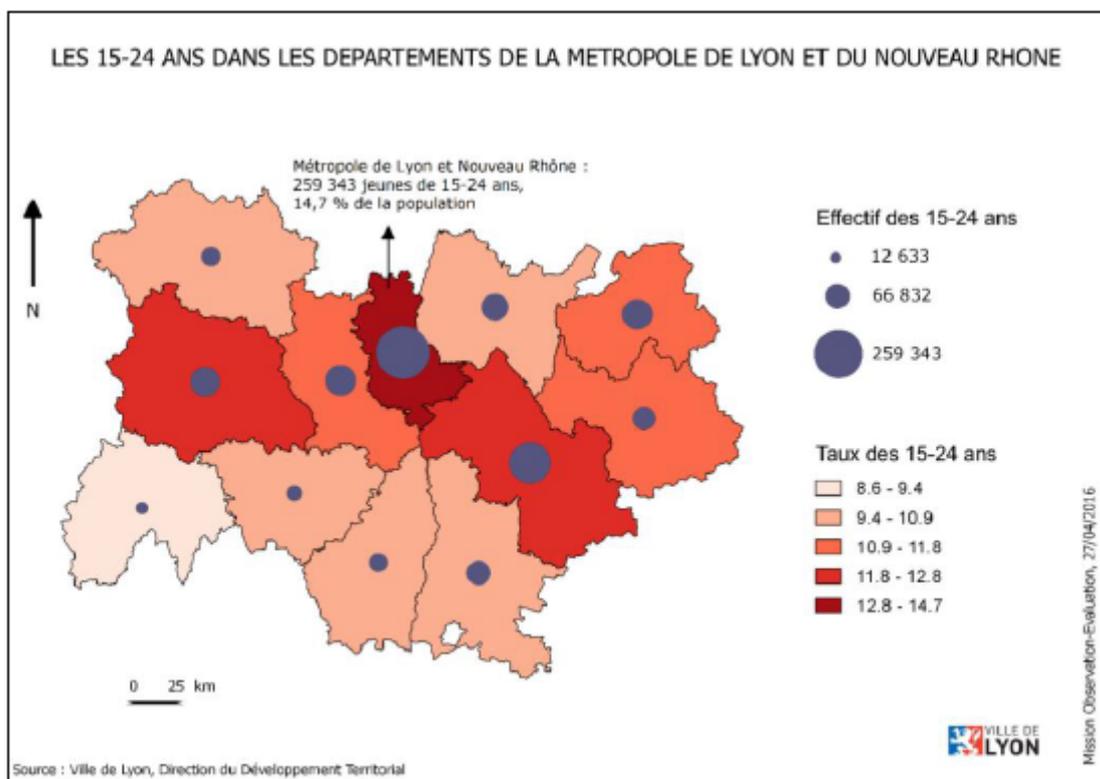
Avant toute chose, il est important de remettre en contexte la situation générale de la métropole lyonnaise. Celle-ci fut créée le 1<sup>er</sup> janvier 2015, grâce aux prédispositions de la loi de modernisation

---

<sup>42</sup>BERNARDIN, Jean-François. *La mobilité des jeunes*, Conseil Economique Social et Environnemental (CESE), éditions des journaux officiels, novembre 2011, 82p

de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite loi MAPTAM du 27 janvier 2014 dans le cadre de l'acte III de la décentralisation. Toutefois, en raison de sa spécificité, la métropole de Lyon est « une collectivité à statut particulier, au sens de l'article 72 de la constitution »<sup>43</sup> exerçant à la fois les compétences dévolues aux métropoles et celles dévolues au département. Par ce statut particulier, il est prévu par la loi que « la métropole et ses organes (conseil de métropole, président) soient assimilés au département (Conseil départemental, Président) pour l'application de la législation en vigueur relative au département<sup>44</sup> mais également qu'ils disposent des mêmes droits et soient soumis aux mêmes obligations que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre<sup>45</sup>. »

Ainsi, la métropole de Lyon associe 59 communes et concentre plus de 1,3 millions d'habitants. La jeunesse est très présente dans la métropole lyonnaise, 80% des jeunes (15-24 ans) de l'ex département du Rhône y sont localisés. Les jeunes dans la métropole sont présents à la fois en volume et en pourcentage. Si l'on regarde à l'échelle régionale (Auvergne-Rhône-Alpes), on peut observer sur la carte que les jeunes sont le plus présents dans le département du Rhône (Dont à 80% dans la métropole lyonnaise) que dans n'importe quel autre département de la région Auvergne-Rhône-Alpes.



Carte 1 : La répartition des 15-24 ans par département dans la région Auvergne-Rhône-Alpes en 2011  
Source : Insee RP 2011

<sup>43</sup> Art. L3611-1 du Code général des collectivités territoriales

<sup>44</sup> Art. L3611-3 du Code général des collectivités territoriales

<sup>45</sup> Art. L3611-4 du Code général des collectivités territoriales

En effet avec 259 343 de 15-24 ans dans le département du Rhône, les jeunes représentent 14,7% de la population rhodanienne. Sur le territoire de la métropole uniquement, on recense 207 186 jeunes de 15 à 24 ans soit 15,8% de la population métropolitaine.

La répartition des jeunes au sein de l'agglomération Lyonnaise est très disparate selon les communes de la métropole. En effet, la commune de Lyon concentre à elle seule 45% des jeunes (soit 92 779 jeunes), suivie par Villeurbanne avec 13,3% (soit 27 533 jeunes) et Vénissieux avec 3,8% (soit 7 838 jeunes) alors que les autres communes périphériques de Lyon sont très peu prisées par les jeunes. On remarque alors que ce sont bien les communes de Lyon et Villeurbanne qui concentrent à elles deux la majorité des jeunes de l'agglomération lyonnaise, avec 58,3% des 15-24 ans. Toutefois si l'on regarde en détail, commune par commune, le nombre de jeunes par rapport à la population, on peut remarquer que les communes de Marcy-L'étoile et Ecully viennent rejoindre le trio Lyon-Villeurbanne-Vénissieux avec de forts taux de 15-24 ans. Marcy-L'étoile devient alors la commune de la Métropole avec le plus fort taux de 15-24 ans avec 21,5% (mais seulement 762 jeunes), suivie par Villeurbanne et Lyon avec respectivement 19% et 18,9% et Ecully avec 17,6%.

	Nombre de 15-24 ans	% de 15-24 ans
<b>Moins</b>	1 644	13,8
<b>Rillieux-la-Pape</b>	4 201	14,0
<b>Limonest</b>	471	14,2
<b>Dardilly</b>	1 210	14,3
<b>Vaulx-en-Velin</b>	6 145	14,4
<b>Bron</b>	6 040	15,5
<b>Poleymieux-au-Mont-d'Or</b>	209	16,2
<b>Écully</b>	3 142	17,6
<b>Lyon</b>	92 779	<b>18,9</b>
<b>Villeurbanne</b>	27 533	<b>19,0</b>
<b>Marcy-l'Étoile</b>	761	<b>21,5</b>

Tableau 2 : Les villes avec les plus forts taux de 15-24 ans  
Source : Insee RP 2011

La part élevée en jeunes des communes de Marcy-L'étoile et Ecully, qui ne sont pas très centrales par rapport à Lyon ; la première étant la commune la plus à l'ouest de la Métropole et la deuxième étant à l'Ouest de Lyon au-delà de la barrière symbolique du périphérique ; s'explique notamment par la localisation de plusieurs grandes écoles : l'école nationale vétérinaire à Marcy-L'étoile et le Campus « Lyon Ouest Ecully » qui héberge de nombreuses écoles d'enseignement supérieur notamment l'École de Management de Lyon et l'École centrale de Lyon. Villeurbanne quant à elle, abrite le campus universitaire de la Doua, plus grand campus de l'agglomération lyonnaise.

Si l'on s'intéresse plus en détail à la commune de Lyon, on peut observer des disparités entre arrondissements. Lyon comporte 9 arrondissements, qui sont loin d'être égaux notamment dans la répartition spatiale des jeunes. Il est compliqué de comparer le volume de jeunes présents dans chaque arrondissement tant ces arrondissements diffèrent les uns des autres. En effet le 3<sup>e</sup> arrondissement est le plus peuplé, tandis que le 7<sup>e</sup> est le plus vaste. Les 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissements

sont en revanche de bien plus petite taille ce qui influe forcément sur le nombre de jeunes y vivant. Toutefois il est intéressant de comparer les pourcentages de 15-24 ans par rapport aux populations totales de chaque arrondissement. Même si les arrondissements sont difficiles à comparer les uns aux autres à cause des nombreuses différences qui les caractérisent, on peut affirmer sans trop de difficulté que certains arrondissements ne correspondent pas, ou très peu à une majeure partie des jeunes. En effet, le 1<sup>er</sup>, 4<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissement sont réputés pour être très chers, tandis que le 9<sup>e</sup> et le 5<sup>e</sup> (à l'exception du Vieux-Lyon et des quartiers Saint-Just et Fourvière) sont très excentrés. Le 1<sup>er</sup> arrondissement est particulier et revête une portée symbolique, ce quartier étant principalement occupé par la jeunesse.

Ainsi, il est préférable de comparer les taux, soit le nombre de jeunes par rapport à la population totale de chaque arrondissement. On se rend alors compte que c'est le 2<sup>e</sup> arrondissement, malgré un nombre assez faible de jeunes (7197) qui présente un taux de jeunes le plus élevé, avec 23,5%. Suivi de très près par le 7<sup>e</sup> arrondissement, avec 23,2% qui lui, abrite un nombre important de jeunes (17068) que l'on peut notamment expliquer par la présence des universités (Faculté de droit, Institut d'Etudes politiques et Université Lumière Lyon 2) mais aussi par les transformations récentes de l'arrondissement, notamment la reconquête de nombreuses friches industrielles qui a permis l'explosion de résidences étudiantes privées, mais nous y reviendrons. Ensuite, logiquement, c'est le 3<sup>e</sup> arrondissement, l'arrondissement le plus peuplé de Lyon qui concentre 19,5% de jeunes par rapport à sa population. Avec 19.090 jeunes, c'est l'arrondissement le plus peuplé en volume. Ceci s'explique notamment par la taille et la centralité de l'arrondissement mais également par des loyers issus du parc privé plus que compétitif très prisé par les jeunes, notamment dans l'axe Avenue Maréchal de Saxe et le boulevard Gambetta. Ensuite, vient le 8<sup>e</sup> arrondissement, qui abrite un nombre également important de jeunes, avec 14.677 pour un taux de 18,2%. Le campus de Bron est situé à proximité du 8<sup>e</sup> arrondissement, et abrite de nombreuses résidences étudiantes. Viennent ensuite le 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arrondissement, qui n'abritent pas une population importante de jeunes (respectivement 8.266 et 8.505) par rapport aux arrondissements évoqués précédemment, mais ils se distinguent par leur taux relativement important de jeunes (17,7% et 17,4%). Même situation pour le 1<sup>er</sup> arrondissement, qui abrite « seulement » 5.704 jeunes mais se distingue par son taux élevé de 19,5%. En effet l'arrondissement est petit mais extrêmement central. Enfin, le 4<sup>e</sup> et le 9<sup>e</sup> arrondissement sont parmi les moins peuplés par les jeunes, que ce soit en nombre (4512 et 7760) ou en volume (12,7% et 16%).

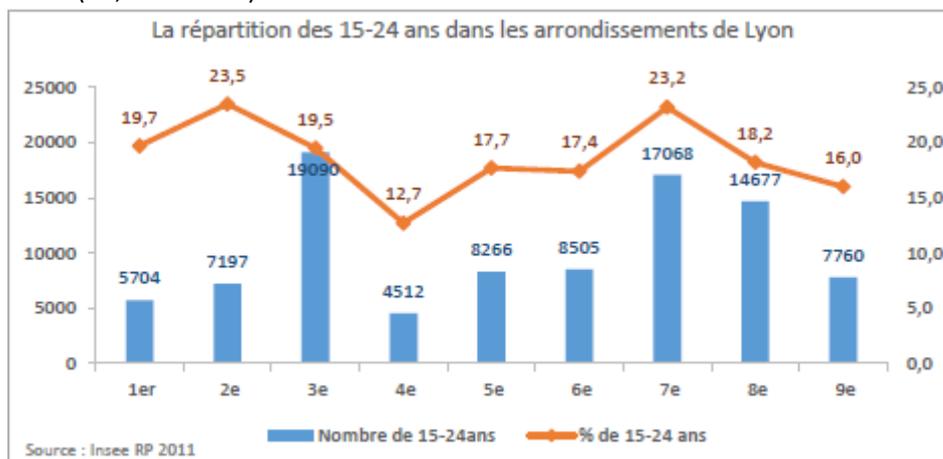
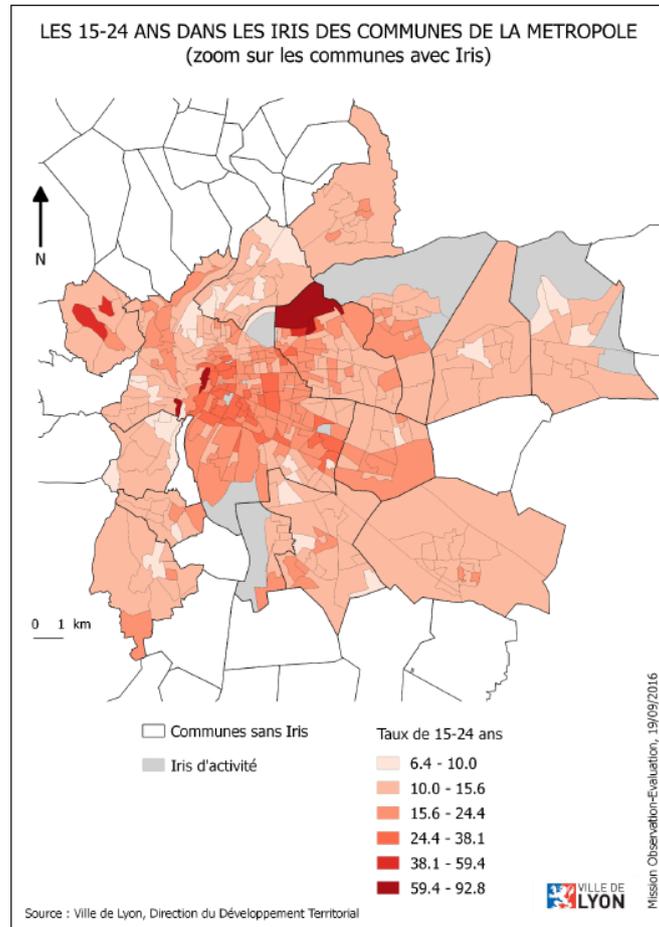


Tableau 3 : Répartition des 15-24 ans dans les arrondissements de Lyon

Si l'on regarde maintenant à plus grande échelle, la répartition spatiale des 15-24 ans est également disparate. A l'aide de la carte de la métropole issue de l'étude Ville de Lyon et Ville de Villeurbanne, sur la base de triris et d'iris<sup>46</sup>, on peut s'apercevoir que les jeunes de 15-24 ans ont tendance à privilégier le centre de l'agglomération, notamment en proximité des pôles d'enseignement supérieur et des lignes de transports en commun (surtout métropolitain et tramway).



Carte 2 : Les 15-24 ans dans les iris des communes de la Métropole de Lyon

Les jeunes sont inégalement représentés dans la métropole, mais qu'en est-il de leurs statuts professionnels et de leur activité ?

<sup>46</sup> Les triris sont des regroupements de 3 iris. Les iris sont des « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. »

## 1.2.2. Une jeunesse active mais très disparate

Tout comme la jeunesse française, la jeunesse lyonnaise est confrontée à de nombreuses disparités sociales, économiques et territoriales.

A la rentrée 2014, la métropole de Lyon comptait 145 000 étudiants, dont 32 800 boursiers, un chiffre en croissance de 2% par an<sup>47</sup>. En effet, avec 56,2% de la tranche d'âge qui est en études (élève ou étudiant), les étudiants sont majoritaires. Les jeunes de 15-24 ans sont à 29,7% en emploi. En revanche, selon les déclarations de situation principale du recensement 2011, d'où sont issues ces données, 22 000 soit 10,6% de jeunes sont au chômage tandis que 7 600 (soit 3,7%) sont comptabilisés comme inactifs.<sup>48</sup> On peut alors rassembler à 14,7% les chômeurs et inactifs de la métropole lyonnaise. A titre de comparaison à l'échelle nationale, le journal Le Monde, tire d'une enquête Eurostat le chiffre de 23,6% d'actifs de moins de 25 ans au chômage (hors étudiants) en 2016, contre 19,4% dans la zone euro (17,3% dans l'Union Européenne).<sup>49</sup>

Evidemment, il existe de nombreuses disparités entre les communes de la métropole. Si l'on s'intéresse à Lyon et Villeurbanne, les deux communes rassemblant le plus fort taux de jeunes de la métropole Lyonnaise, nous pouvons constater quelques similitudes. En effet ces deux communes (sans oublier Bron) se distinguent par une forte représentation d'étudiants au sein de leur population, avec respectivement 59% et 58%. Cette part importante d'étudiants se traduit notamment par l'attractivité de l'offre d'enseignement supérieur, Lyon étant l'un des plus gros pôles étudiants de France. En revanche, d'autres communes, notamment Vénissieux avec un taux d'inactivité de 53,2%<sup>50</sup> chez les 15-24 ans et Vaulx-en-Velin avec 58,4%<sup>51</sup>, se démarquent par leur fort taux de jeunes en inactivité ou en recherche d'emploi.

Toutefois, comme mentionné précédemment, de nombreux jeunes cumulent études et emploi, ce cumul étant fréquent dans la l'agglomération lyonnaise. Effectivement, 24% d'étudiants de 18-29 ans cumuleraient leur scolarité avec un emploi. La démocratisation récente de l'apprentissage explique en partie ce chiffre élevé, mais pas uniquement. De nombreux étudiants occupent de petits emplois, la plupart du temps à temps partiel tels que des activités périscolaire. De nombreux jeunes en études travaillent également dans la restauration, que ce soit en tant que serveurs, caissiers ou même livreurs avec le développement récent des plateformes de livraison à vélo de type Deliveroo, Foodora, Just Eat... La flexibilisation du marché de l'emploi permet ainsi à de nombreux étudiants d'effectuer un emploi à temps partiel avec pour les plateformes de livraison à vélo une particularité à

---

<sup>47</sup> Comité de pilotage logement étudiant de la métropole de Lyon, 2016

<sup>48</sup> On considère les inactifs les personnes au foyer et les personnes en incapacité de travailler.

<sup>49</sup> CHARREL, Marie. *Le fléau européen du chômage des jeunes*, Lemonde.fr [en ligne], 26 avril 2017. Disponible sur : [http://abonnes.lemonde.fr/economie/article/2017/04/26/le-fleau-europeen-du-chomage-des-jeunes\\_5117693\\_3234.html](http://abonnes.lemonde.fr/economie/article/2017/04/26/le-fleau-europeen-du-chomage-des-jeunes_5117693_3234.html)[Consulté le 3 juin 2017]

<sup>50</sup> Dossier complet, Commune de Vénissieux, Insee 2015

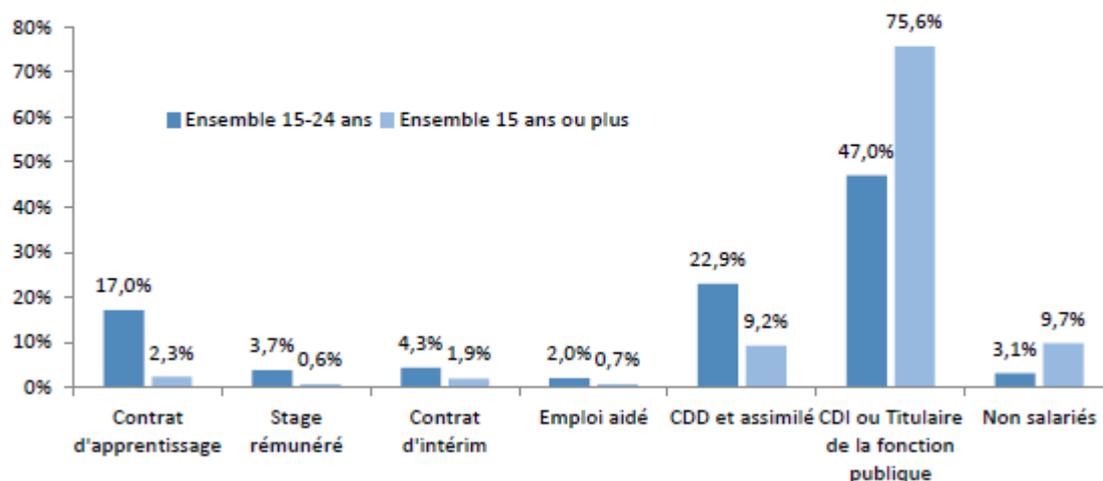
<sup>51</sup> Dossier complet, Commune Vaulx-en-Velin, Insee 2015

la flexibilité des horaires (les livreurs se connectent chaque semaine pour choisir leur plage-horaire de livraison) qui permet notamment d'adapter les charges de travail avec les périodes universitaires (partiels, rendus, vacances universitaires...). Il est toutefois complexe de mesurer avec fidélité l'ampleur du cumul études-emploi. En effet, selon des études publiées au niveau national, on estime la part d'étudiants en situation de cumul entre 20% et 45% (COUDIN, TAVAN, 2008).

Mais l'accès à l'emploi temporaire ne signifie pas nécessairement que les étudiants n'ont pas de souci de précarité, notamment dans l'accès aux soins. L'enquête de la Smerra (première mutuelle étudiante de France) démontre que « l'accès aux soins des étudiants s'est fortement dégradé sur une période récente »<sup>52</sup>. Cette affirmation est complétée par une étude de La Mutuelle des Etudiants (LMDE) qui souligne que « plus d'un étudiant sur trois renonce à des soins ». <sup>53</sup> Ceci ne s'explique pas uniquement par des difficultés financières mais également par des difficultés de lisibilité des mécanismes existants ainsi qu'aux phénomènes de non-recours aux aides sociales.

Ainsi, 29,7% des jeunes de 15-24 ans occupent un emploi dans la métropole lyonnaise, dont la majorité en Contrat à Durée Indéterminée (CDI), avec 47%. Comme évoqué auparavant, en comparant les chiffres de l'emploi des jeunes avec le reste de la population, le constat est celui d'une part importante de contrats temporaires, et qu'une part importante de l'emploi des jeunes est liée à une formation, qu'elle soit sous forme d'apprentissage ou de stage rémunéré, surtout depuis la loi de l'encadrement des stages du 26 juin 2014, prévoyant une rémunération obligatoire des stagiaires pour tout stage dont la durée excède deux mois. Forcément, au vu du manque d'expérience et de la concurrence, la majorité de l'emploi des jeunes ne concerne pas les postes les plus qualifiés (cadres et professions intellectuelles supérieures) mais plutôt des statuts d'employés ou de professions intermédiaires.

Détail des conditions d'emploi des actifs  
en emploi de 15-24 ans dans la Métropole de Lyon



<sup>52</sup> Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. *Portrait sociodémographique : les jeunes dans l'agglomération lyonnaise*, Direction du développement territorial, Mission observation/évaluation, Janvier 2017, 40p.

<sup>53</sup> Idem

Le chômage touche 10,6% des 15-24 ans, soit 22 300 jeunes. Mais la définition du chômage de catégorie A (sur lesquels ces chiffres se basent) ne permettent pas de saisir l'intégralité de la situation des jeunes. En effet, si l'on change de méthode de calcul en prenant en compte la notion de « non emploi »<sup>54</sup>, ils sont 26,3% à être dans cette situation.

Tandis que la grande majorité des jeunes en études ou en emploi vivent principalement dans le cœur de l'agglomération, les jeunes non scolarisés (28,2% des jeunes de 15-24 ans dans l'agglomération lyonnaise) sont fortement présents en périphérie proche. En effet, ce sont principalement les communes comportant des quartiers prioritaires de la ville (QPV) qui sont concernées : Vénissieux avec des taux de non-scolarisation oscillant entre 34% et 77% par Iris, Vaulx-en-Velin avec des taux s'élevant notamment à 77% notamment dans le nord de la commune (le sud était plus à 24,8-34,7%). Sachant que 12% de la population de l'agglomération lyonnaise réside en QPV où le chômage, le retard scolaire (19,5% des jeunes sont concernés contre 12,3% sur le reste du territoire), le taux de non-scolarisés ainsi que le taux de non diplômés est particulièrement élevé. En effet, à l'échelle de la métropole, 25% des jeunes sont sans diplômes alors que ce taux s'élève à 44% dans les QPV = source contrat de ville métropole Lyon 2015-202

Ces jeunes non-scolarisés sont majoritairement mal diplômés, 46% des jeunes de la métropole lyonnaise sont titulaires d'un niveau de qualification V et VI, soit sans diplômes et niveau CAP-BEP, dont 25,2% sans aucun diplôme. Inversement, les niveaux de qualification I et II, correspondant à un niveau égal ou supérieur à Bac +3 ne représentent que 12,2% des 15-24 ans. Ainsi les jeunes non scolarisés seront davantage défavorisés dans l'accès à l'emploi que les diplômés d'études supérieures de longue durée étant donné la nomenclature économique existante.

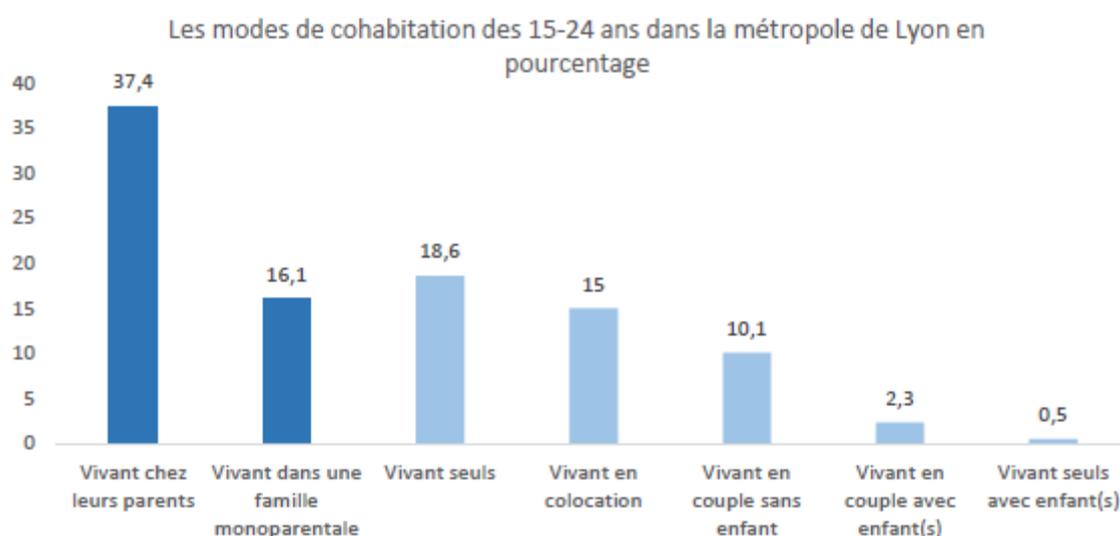
Ainsi, les jeunes sont inégaux face à l'accès aux ressources, à l'enseignement supérieur et à l'emploi et affichent d'inquiétants aspects de précarité. Sachant que les ressources et la situation professionnelle sont des conditions essentielles à l'obtention d'un logement autonome, qu'en est-il de la situation résidentielle des jeunes dans la Métropole lyonnaise ?

---

<sup>54</sup> La différence étant que les chiffres du chômage se mesurent par rapport à la population totale tandis que le taux de non emploi se calcule par rapport à la population active *insee*.

### 1.2.3. Diversité des situations résidentielles

Selon l'étude des villes de Lyon et de Villeurbanne, la majorité des jeunes de 15-24 ans vivent au domicile parental, soit 53%. Toutefois il est important de nuancer ce chiffre, compte tenu du critère d'âge pris en compte ; les mineurs pris en compte dans cette étude étant majoritairement logés au domicile parental. De plus, ce chiffre élevé s'explique par la tendance récente à la décohabitation tardive, qui s'établit à 23 ans en moyenne en France (RICHEZ, 2015), tendance qui s'accroît dans les centres urbains. Ainsi, 105 237 jeunes de 15-24 ans de la métropole de Lyon vivent au domicile familial, dont un tiers dans un ménage de famille monoparentale. En revanche, 91 665 jeunes, soit 46,6% de catégorie jeunes vivent dans un logement autonome. La majeure partie de ces jeunes vivent dans un logement autonome seul, soit 36 469, tandis qu'une grande part des jeunes vit en colocation (29 528). De plus 24 428 jeunes de 15-24 ans vivent en couple avec ou sans enfants pour seulement 1060 jeunes vivant seuls avec enfants.



Graphique 2 : Les modes de cohabitation des 15-24 ans dans la Métropole de Lyon en pourcentage  
Source : Ville de Lyon, direction du développement territorial (INSEE RP 2013)

Compte tenu des différences entre les principales communes abritant les nombres les plus élevés de jeunes (Lyon, Villeurbanne, Vénissieux, Vaulx-en-Velin...), il existe une forte disparité de situations résidentielles dans la Métropole. En effet Lyon et Villeurbanne présentent des profils relativement similaires, notamment par le fort taux de jeunes vivants en logement autonome. En effet, si l'on rassemble les catégories rassemblant le logement autonome, on estime à 64,9% la part de jeunes vivants en logement autonome pour Lyon, et Villeurbanne 61,6%. A l'inverse, les jeunes de 15-24 ans des communes de Saint-Fons, Vaulx-en-Velin et Vénissieux vivent majoritairement au domicile parental : 53,1% pour Vénissieux, 50,2% pour Vaulx-en-Velin et 51,1% pour Saint-Fons. De plus, lorsque les jeunes de ces communes occupent un logement autonome, on remarque qu'ils vivent moins fréquemment seuls ou en colocation, ce qui reste une configuration dominante à Lyon et Villeurbanne.

Ainsi, les grandes caractéristiques qui émergent dressent un état très disparate selon les territoires de la Métropole. En effet, dans les quartiers en politique de la ville à Lyon, la majorité des jeunes vivent au domicile parental (73%). Seulement 5,6% vivent seuls dans leur propre logement, contrairement à 30% sur le reste de la ville. Les situations sont donc fortement contrastées selon l'échelle observée.

## **1.3. La problématique logement autonome pour les jeunes ou quelles solutions pour se loger en ville**

### **1.3.1. Une équation à variables multiples**

Il peut s'avérer très compliqué pour certains jeunes de trouver un logement autonome, étant donné que trouver un logement nécessite de remplir de nombreuses conditions à la fois financières et administratives mais pas uniquement. Bien que le coût du logement soit un facteur essentiel dans le choix du logement, la localisation, ainsi que sa qualité restent des conditions majeures. Ainsi, trouver un logement lorsqu'on est jeune, et particulièrement dans une agglomération tendue comme la métropole lyonnaise, est parfois une équation à variables multiples. En effet, le marché du logement à Lyon est très tendu et les prix du foncier ne cessent d'augmenter. Il est effectivement souvent difficile pour un jeune d'accéder à un logement autonome que ce soit dans le parc privé ou dans le parc social. Ainsi à la problématique du logement des jeunes s'ajoute la nécessité de trouver un logement à prix abordable et répondant non seulement aux normes légales de la décence et la salubrité mais également la taille du logement. De plus, la localisation est un aspect primordial pour la jeunesse, qui s'explique à la fois par une volonté et une nécessité. En effet, les jeunes dépendent de plus en plus des transports publics pour leurs déplacements, et ont besoin d'être logés dans un quartier bien desservi par les transports en communs. De plus, les jeunes ont plus tendance à vivre en ville, à l'inverse des populations âgées qui ont tendance à quitter le centre-ville pour s'installer en périphérie, dans un cadre moins dense, plus approprié à la fondation d'une famille. Mais les jeunes ne se contentent pas uniquement de vouloir vivre proche des transports en communs mais désirent également être situés dans un quartier dynamique, proche des lieux de culture et de socialisation mais également de leur lieu d'études ou de travail. Toutefois, à cause de l'inflation des loyers et du niveau de vie des populations jeunes et à faibles revenus ont dû quitter les centres villes urbains pour des banlieues relativement éloignées.<sup>55</sup>

Associé à cela, les jeunes qui bénéficient de revenus limités, pouvant provenir à la fois de parents, mais également d'aides de l'état et/ou des collectivités territoriales et des ressources tirées de leurs activités professionnelles cherchent à diminuer au maximum leur taux d'effort afin de bénéficier d'un maximum de reste à vivre.

---

<sup>55</sup> Appartager, Action Logement – *De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation*, Mars 2016, 68p

Mais trouver un logement en capacité de répondre à toutes ces conditions est parfois complexe et les jeunes sont souvent les plus démunis financièrement et font face à un certain nombre d'obstacles majeurs dans l'obtention d'un logement.

### **1.3.2. Obstacles à l'accès au logement autonome**

Aujourd'hui, force est de constater que le mythe de la propriété, figure de proue des 30 glorieuses est en perte de vitesse et est remis en cause par la nouvelle génération. En effet, l'accès à la propriété est devenu de moins en moins fréquent pour les nouvelles générations et a connu un fort ralentissement qui a débuté dans les années 1960. 56% des personnes nées entre 1948 et 1952 étaient propriétaires à l'âge de 36 ans, tandis que 49% étaient propriétaires pour la génération née entre 1960 et 1964 au même âge.<sup>56</sup> Cette tendance s'est accentuée au fil des années liée notamment au ralentissement économique connu à partir des années 1970 jusqu'à aujourd'hui. L'accès à la propriété est particulièrement difficile pour les jeunes vivant près des grandes unités urbaines, ce qui correspond à la grande majorité des jeunes. En île de France notamment, 14% des ménages âgés de moins de 30 ans sont propriétaires, contre 48% des ménages franciliens.<sup>57</sup> L'accès à la propriété « apparaît comme un marqueur quasiment incontournable : un horizon au début de la trajectoire, une stabilisation et un équilibre lors du déroulement de la carrière résidentielle, puis une assurance, une garantie au bout du parcours et enfin un patrimoine, un capital à transmettre à sa descendance. »<sup>58</sup>. Le marché immobilier, malgré l'accès à la propriété devenant de plus en plus tardif se portait bien dans les années 70-90, lorsque les biens immobiliers s'achetaient et se vendaient de plus en plus comme n'importe quel bien concernant une part non négligeable de la population (57,6%). L'année 2016 est une année record pour l'immobilier de la métropole lyonnaise, avec une hausse de 17% des achats par rapport à 2015<sup>59</sup>. La baisse des taux d'intérêts et les aides à l'accession sociale du Grand Lyon et de la Ville de Lyon (avec le plan 3A) ont largement encouragé les investisseurs. Ainsi, le marché immobilier n'a pas perdu de vitesse, il a même considérablement progressé à Lyon. Ainsi, les prix ont augmenté de 2,5% pour les logements neufs, d'autant plus que l'offre disponible a diminué de 13% par rapport à 2015. Le mètre carré neuf s'est vendu en moyenne à 4116 euros dans la Métropole et 4727 euros à Lyon, avec des disparités en fonction des arrondissements, le 1<sup>er</sup> étant le plus cher avec 6434 euros du m<sup>2</sup> et le 9<sup>e</sup> étant le plus abordable pour

---

<sup>56</sup> KESTEMAN, Nadia. *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes*. CNAF – Direction des Statistiques, des Etudes et de la Recherche. Politiques sociales et familiales, n°99, mars 2010, 8p

<sup>57</sup> Idem

<sup>58</sup> ROUX, Nicole. Les dimensions plurielles des statuts résidentiels. Dans DENEFFLE, Sylvette, dir., *Repenser la propriété : des alternatives pour habiter*. Presses Universitaires de Rennes, 2016. 220 p.

<sup>59</sup> ENJALBAL, Bertrand. *Les prix de l'immobilier à Lyon ont pris un coup de chaud en 2016*, rue89lyon.fr [en ligne], 27 janvier 2017. Disponible sur <<http://www.rue89lyon.fr/2017/01/27/les-prix-de-immobilier-lyon-ont-pris-un-coup-de-chaud-en-2016/>> [Consulté le 3 juin 2017]

3873 euros du m<sup>2</sup>.<sup>60</sup> Ainsi les prix ont augmenté, les ventes se sont envolées et l'offre neuve a diminué.

Le logement des jeunes a déjà fait l'objet de nombreuses contributions et nous ne pourrions éviter de renouveler des constats qui ont déjà été dressés. L'augmentation du coût du logement pour les ménages jeunes est soulignée dans les études récentes sur le sujet (Driant, 2008 ; Fauvet, 2009 ; Kesteman, 2010). Ainsi le coût du logement est le principal obstacle pour les jeunes, qui même à la location, peinent à trouver des logements neufs ou de bonne qualité, bien situés et ont alors tendance à retarder leur décohabitation du domicile familial. Le taux d'effort est généralement l'outil utilisé pour mesurer le poids du logement dans le budget des ménages. Ce taux d'effort est le rapport entre les dépenses réalisées par les ménages pour leur logement principal et leur revenu disponible. Le taux d'effort net est un taux encore plus précis, car il tient compte des allocations logements, et est obtenu en divisant la charge financière nette<sup>61</sup> des ménages par leur revenu disponibles. On assiste aujourd'hui à une augmentation générale des taux d'efforts, tous ménages confondus que l'on peut imputer à la hausse des prix du foncier et à la tension de certains marchés immobiliers à la location ou à l'achat. Une étude du Cairn sur le logement des jeunes et des nouvelles générations traite les évolutions des coûts des logements en calculant un taux d'effort net des ménages par m<sup>2</sup> de logement et leur revenu disponible entre 1978 et 2006 pour les jeunes. Les résultats de cette étude sont sans équivoque, le taux d'effort net tout ménages confondus a fortement augmenté, notamment de 25% entre 1978 et 1988, puis est resté constant entre 1988 et 2006. Toutefois il est important de distinguer les locataires des propriétaires, qu'ils soient jeunes ou âgés, car le taux d'effort net des locataires et des propriétaires accédant (propriétaires remboursant leurs emprunts) n'a pas cessé de progresser, à l'inverse des propriétaires non-accédant dont le taux d'effort net n'a presque pas augmenté.<sup>62</sup>

En revanche, les jeunes locataires de moins de 30 ans fournissent un effort toujours plus important depuis 1978. En effet, leur taux d'effort a été multiplié par 2,3 entre 1978 et 2006, ainsi que leur taux d'effort moyen par m<sup>2</sup> est passé de 0,16% à 0,36%, alors même qu'ils ont largement bénéficié du développement des aides au logement.<sup>63</sup>

Ainsi, la part du loyer dans le budget des locataires de moins de 30 ans a été multipliée par plus de deux entre 1978 et 2006. Toutefois il semble important de noter que certes le poids des dépenses dans le logement augmente depuis plusieurs décennies mais que le revenu disponible des ménages augmente conjointement (Accardo, 2007). L'augmentation du coût du logement et la hausse des dépenses liées au logement ont pour conséquence directe le retardement de la décohabitation des

---

<sup>60</sup> Idem

<sup>61</sup> Loyers ou remboursements d'emprunts moins les allocations logements

<sup>62</sup> ALLEGRE, Guillaume ; DOLLE, Guillaume. *Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006. Plus grand... mais à quel prix !*, Revue de l'OFCE 2013/2 (N° 128), p. 421-449. DOI 10.3917/reof.128.04driant

<sup>63</sup> ALLEGRE, Guillaume ; DOLLE, Guillaume. *Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006. Plus grand... mais à quel prix !*, Revue de l'OFCE 2013/2 (N° 128), p. 421-449. DOI 10.3917/reof.128.04driant

jeunes, bien que ce phénomène ne concerne pas les étudiants, qui peuvent bénéficier de plus de soutiens de la part de la structure familiale, de l'Etat (APL étudiant notamment) mais surtout peuvent occuper des résidences étudiantes. En outre, le prix des logements est très corrélé à la localisation et aux typologies proposées, particulièrement à Lyon.

Le marché lyonnais propose essentiellement des T2 et T3 tandis que les grands logements se situent majoritairement à l'extérieur de Lyon. En effet, la taille des logements augmente dès lors qu'on s'éloigne du centre-ville. 19% du parc locatif privé lyonnais sont des petits logements de type T1, tandis que seulement 10% en moyenne hors Lyon. A l'inverse, les grands logements sont davantage représentés hors de Lyon, 31% des logements locatifs privés comportent quatre pièces ou plus, contre seulement 18 % sur Lyon<sup>64</sup>. En 2015, dans la métropole lyonnaise, le loyer médian est de 11,10 euros par m<sup>2</sup>, tandis que le parc social propose un loyer médian à 5,80 euros du m<sup>2</sup>, soit presque deux fois moins cher. Toutefois l'amplitude des loyers est importante dans le parc privé, avec 3,40 € d'écart entre les 25% des loyers les plus chers et 25% des loyers les moins chers (écart interquartile), contre 1,90 € pour le parc social.<sup>65</sup> Les arrondissements les plus chers de Lyon sont la presqu'île, le plateau de la croix rousse, et une grande partie du 6<sup>e</sup> arrondissement avec un loyer médian supérieur à 12 euros du m<sup>2</sup>.

Une étude menée par la Ville de Lyon, par les services habitat, de l'observatoire et de l'urbanisme appliqué dans le cadre d'un CRM dresse un diagnostic de l'évolution des surfaces et des typologies créées depuis 2002. 700 permis, déposés et autorisés à Lyon d'au moins cinq logements entre 2002 et 2016 ont été analysés, soit près de 30 000 logements collectifs neufs. L'analyse portait sur les surfaces et sur les typologies créées. Les enseignements tirés par cette étude montrent qu'alors que la SDP (Surface de Plancher) moyenne créée par logement est en diminution, le seul des 65 m<sup>2</sup> de SDP moyenne par logement peine à être dépassé depuis 2013. Ainsi, trois dynamiques temporelles ont été identifiées. Entre 2002 et 2006, une diminution de la SDP moyenne par logements, qui passe de 77-78 m<sup>2</sup> à 73 m<sup>2</sup>, suivie d'une stabilisation de la SDP moyenne par logements autour de 67-68 m<sup>2</sup> entre 2007 et 2011. Depuis, une nouvelle baisse depuis 2012, la SDP moyenne s'établissant à 63 m<sup>2</sup>.

La raréfaction du foncier à Lyon est une explication de ce phénomène, forçant les bailleurs et promoteurs de réduire les surfaces habitables pour créer plus de logements, la demande étant en constante augmentation. Concernant les typologies créées, on peut également identifier trois périodes, résumées par ce tableau.

---

<sup>64</sup> Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise. *Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise*, Observatoire local des loyers, résultats 2015, publié en novembre 2016.

<sup>65</sup> Idem

	T1/T2	T3	T4 et plus	SDP moyenne/logts sur la période
2002-2004	34%	37%	29%	77m <sup>2</sup>
2005-2011	47%	34%	19%	70m <sup>2</sup>
2012-2016	41%	37%	22%	65m <sup>2</sup>

Tableau n°4 : Evolutions des typologies (en%) et des SDP moyenne/logement (enm<sup>2</sup>) entre 2002 et 2016  
Source : CRM de la Ville de Lyon – Mars 2017

Ainsi on observe un déséquilibre des typologies construites depuis 2004. En effet, alors que la répartition était assez équilibrée entre les trois groupes entre 2002 et 2004, cette tendance s'est inversée entre 2005 et 2011 avec 47% de T1/T2 construits contre 19% de T4 et plus. Certainement alertés par ce déséquilibre, les acteurs du logement tentent de rattraper l'équilibre des typologies créés avec moins de petites typologies et plus de grosses typologies, mais ce rapport est toujours déséquilibré, avec en prime une baisse constante des SDP moyenne par logements, qui perd 12 m<sup>2</sup> en 14 ans.

Cette offre renouvelée est particulièrement prisé par les populations jeunes, qui privilégient majoritairement les petites typologies. Bien qu'elles soient les plus centrales, elles sont aussi les plus chères. La pression immobilière des centres villes des grandes agglomérations touchent principalement les jeunes, qui louent parfois les logements les plus chers, en disposant des ressources les moins élevées, faisant alors grimper les taux d'efforts. C'est ainsi pourquoi nombre de jeunes se rabattent sur des offres de logements moins chères, mais ne répondant pas toujours aux normes.

Etudions maintenant les conditions des logements. Il est fréquent qu'un jeune, cherchant à tout prix à se loger dans un quartier dynamique et central, choisisse de louer un logement à la limite de la décence, ou surpeuplé, ou trop petit. En effet, l'écart de densité d'occupation entre les ménages à bas revenus et les autres est très important. Le taux de surpeuplement est de 21% pour les ménages à bas revenus contre moins de 8% pour les autres.<sup>66</sup> De plus, il y aura en moyenne 4 m<sup>2</sup> d'écart entre ces deux catégories de jeunes en 2002, qui se traduit par un écart de 6m<sup>2</sup> par personne.<sup>67</sup> Les ménages jeunes à plus bas revenus sont logés majoritairement dans le parc privé, à hauteur de 54% contre 27% dans le parc social, situation inquiétante en cas d'accroissement de la taille du ménage.

<sup>66</sup> DRIANT, Jean-Claude. *Le logement des jeunes, une approche statistique*, Centre de recherche sur l'espace, les transports, l'environnement et les institutions locales, février 2008, 8p.

<sup>67</sup> Idem

Ainsi, 29% des jeunes adultes indépendants sont logés dans des logements jugés trop petits, contre 16% pour l'ensemble de la population.<sup>68</sup>

De nombreux jeunes peuvent vivre non seulement dans des logements trop petits et surpeuplés, mais également dans des conditions de logement dégradées. Selon une enquête nationale Insee logement 2006, 29% des jeunes vivent dans des logements difficiles à chauffer contre 24% dans l'ensemble de la population. Les ménages qui « surestiment » leurs conditions de logement au regard de leurs « qualités objectives » sont majoritairement jeunes, avec 22% de moins de 30 ans contre 11% pour l'ensemble de la population. Ces jeunes, dont les revenus sont moins élevés, estiment certainement selon Jauneau et Vanovermeir (2008) que leur logement est provisoire ou bien ils intègrent la faiblesse de leur revenu comme incapacité à prétendre à un meilleur logement.

Nous avons établi précédemment que les jeunes plébiscitent majoritairement les petits logements, 56% des résidences principales occupées par des jeunes ont une ou deux pièces. Ce taux atteint 72% chez les moins de 25 ans, et seulement 13% chez les autres ménages.<sup>69</sup> Toutefois il est primordial de noter que le confort sanitaire s'est considérablement amélioré depuis les années 1970, et ce qui concernait près de 31,5% de ménages jeunes en situation d'inconfort en 1973, ne concerne plus que 2% des ménages jeunes en 2002. Dans ces 2%, persiste un phénomène que les services publics bataillent depuis de nombreuses années, pour empêcher la pratique de location de logements indécents ou indignes, dans des immeubles insalubres. De nombreux dispositifs sont venus armer les services habitat des collectivités territoriales françaises leur permettant d'endiguer ce phénomène. Ce phénomène touche majoritairement les jeunes, dont les propriétaires peu scrupuleux profitent de la précarité et de la naïveté des jeunes. En effet, un logement loué à un jeune pourrait lui paraître correcte en apparence mais c'est lors de l'emménagement qu'apparaissent les nombreuses mauvaises surprises telles que infiltrations irrégulières, chauffage dysfonctionnant, ou même loyers inadéquats au vue de la surface proposée. Selon des témoignages récupérés par l'ALPIL, l'Action d'Insertion Par le Logement, ces marchands de sommeil demandent des loyers payés « main à main » sans reçu, ni quittance. Et les jeunes « acceptent » ces conditions dégradées, ils s'en contentent, en espérant trouver mieux l'année suivante.<sup>70</sup>

Ainsi, la chasse aux appartements est très souvent une période redoutée pour les jeunes. Nombreux sont ceux qui savent pertinemment qu'ils ont moins de garanties et moins de ressources que leurs aînés, conditions essentielles pour trouver un logement bien situé, en cette période de pénurie. Ils savent également qu'ils souffrent parfois d'une mauvaise réputation envers les propriétaires, que ce

---

<sup>68</sup> KESTEMAN, Nadia. *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes*. CNAF – Direction des Statistiques, des Etudes et de la Recherche. Politiques sociales et familiales, n°99, mars 2010, 8p

<sup>69</sup> DRIANT, Jean-Claude. *Le logement des jeunes, une approche statistique*, Centre de recherche sur l'espace, les transports, l'environnement et les institutions locales, février 2008, 8p.

<sup>70</sup> STEEN, Laura. *Le logement des jeunes ou le royaume des petites arnaques immobilières*, rue89lyon.fr [en ligne], 29 septembre 2014. Disponible sur <<http://www.rue89lyon.fr/2014/09/29/logement-jeunes-royaume-petites-arnaques-immobilières/>> [Consulté le 4 juin 2017]

soit un(e) jeune étudiant(e) cherchant une colocation avec un(e) ami(e), ou une famille monoparentale considérés comme « instables ». Les jeunes se dressent alors souvent aux murs dressés par les agences immobilières de location et les stéréotypes discriminants des particuliers, qui on ne peut leur reprocher, cherche la meilleure personne pour s'occuper de leur logement. En effet, certaines agences ne sont pas du tout adaptées pour les jeunes et nombreux jeunes fuient ces agences immobilières qui sont synonymes pour eux de rigidité, de frais, d'honoraires mais surtout de lenteur administrative. De nombreuses agences recourent parfois à de petites combines pour récupérer un bien immobilier en location ou pour décourager certains jeunes de le louer. Prenons une colocation de jeune qui se sépare au bout de quelques années sans souci. Deux des trois colocataires s'en vont, et la troisième effectue des démarches pour en trouver deux nouveaux. Une fois ces deux nouveaux colocataires trouvés, il faut signer le bail ou les baux (en cas de baux multiples) et garantir le logement. Et c'est à cette étape que la procédure se complique, l'agence demandant 500 euros pour inscrire son nom sur le bail, somme inconcevable pour un jeune qui n'a aucune idée où sa vie l'amènera au bout d'un an. Par-dessus cela, une agence est en droit de demander des garanties exorbitantes pour le logement, demandant par exemple que chaque garant puisse couvrir trois fois le montant du loyer total par colocataire. Prenons l'exemple d'un logement situé dans le 4<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, d'un loyer de 1000 euros pour trois colocataires. L'agence peut demander que chaque colocataire ait un garant qui puisse couvrir trois fois le montant du loyer soit 3000 euros que le garant ne dispose pas forcément. Ces situations peuvent être compliquées financièrement, sans oublier évidemment l'échéance de la taxe d'habitation à payer chaque année.



Image 1 : Affiche de communication de la semaine du logement des jeunes 2015 par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CCLAJ)

Source : Site internet du CCLAJ

Ces stratégies de précaution sont fréquentes. Sans parler des honoraires et frais d'agence qui font déboursier aux jeunes 3 loyers d'avance (1<sup>er</sup> loyer, caution et frais d'agence), il est probable que nombreuses agences ou particuliers cherchent à éviter les jeunes pour la location de leurs biens immobiliers, ce qui représente une forme de discrimination. Les discriminations au logement sont nombreuses et ne concernent pas uniquement les jeunes, mais également les chômeurs, les migrants, les familles nombreuses...

Mais comme nous avons pu le voir les jeunes peuvent être dans diverses situations qui, en accumulation sont extrêmement désavantageuses dans la recherche d'un logement. De plus les jeunes souffrent de stéréotypes, même si parfois véridiques, comme notamment l'incapacité de s'occuper d'un logement, de payer ses charges et d'entretenir le bien. Toutefois ce sont bien les discriminations et inégalités de traitement dans la diversification des origines ethniques et sociales que l'on retient. Une enquête menée par le magazine « 60 Millions de consommateurs » montre le vrai visage de la discrimination au logement, en organisant un « testing ». Six candidats à profil radicalement différents postulent à 150 annonces de logement en région parisienne. Les profils sont très divers, une jeune de 28 ans, célibataire en CDI, une dame de 71 ans à la retraite, un homme de 31 ans avec un fort accent étranger, un homme de 25 ans sous curatelle et une mère célibataire mais avec des situations financières et professionnelles identiques. Les résultats sont sans appel : la jeune femme célibataire en CDI, considérée comme le profil idéal a reçu 100% de réponses, ce qui n'est pas le cas de la jeune mère célibataire, qui a reçu 30% de refus de visites. Les autres candidats essuient également de nombreux refus de visites, mais c'est la demande élevée de pièces justificatives en fonction des profils qui font état d'une discrimination à l'accès au logement. En effet, l'homme de 31 ans à l'accent étranger s'est vu demandé 43 fois (sur 150) d'apporter ses bulletins de salaires lors des visites, contre 9 fois pour la candidate référence.<sup>71</sup>

Enfin, comme nous avons vu, les jeunes sont très divers, et nécessitent parfois des logements adaptés à leurs situations, ce qui n'est pas toujours évident. En effet, les jeunes sont de plus en plus mobiles (malgré les disparités), et cette mobilité se traduit par une demande en logements adaptés, pour permettre la transition ou le temporaire, phénomène émergent mais encore marginal.

### **1.3.3. Une mobilité résidentielle inadaptée à la législation en vigueur**

Les jeunes sont les plus mobiles d'une manière générale et que ce soit dans le cadre des études, de l'emploi, de la famille, de la vie sociale, ils sont amenés à changer régulièrement de logement. Cette mobilité résidentielle peut parfois poser problème, avec par exemple un double logement, des dédites fréquentes, des préavis parfois trop long. De plus, les jeunes seraient confrontés à une

---

<sup>71</sup>MAUGIN, Lionel. *Le vrai visage de la discrimination au logement*, 60millions-mag.com [en ligne], 19 février 2014. Disponible sur <<http://www.60millions-mag.com/2014/02/19/le-vrai-visage-de-la-discrimination-au-logement-7912>> [consulté le 4 juin 2017]

contradiction : d'un côté l'insertion professionnelle requiert souvent la mobilité, d'un autre côté le marché du logement se révèle rigide et exigeant.<sup>72</sup> En effet, près de la moitié des jeunes concernés retardent le départ du foyer familial et évoquent un motif financier comme raison principale. Ainsi la mobilité peut poser problème pour de nombreux jeunes, qui ne trouvent pas de logements adaptés à leurs situations de mobilité, avec une rigidité législative forte. Bien que la loi ALUR a permis l'abaissement du préavis de départ à un mois contre deux mois auparavant dans les zones tendues<sup>73</sup>, les jeunes fonctionnent parfois sur des temporalités bien plus courtes. En effet, la recherche d'emploi oblige parfois le jeune ayant trouvé un emploi à durée déterminée à l'autre bout de la France de s'organiser pour le logement à la dernière minute. Inversement, un jeune déjà en emploi, pas certain d'être prolongé, a besoin de souplesse pour quitter son logement et continuer sa mobilité professionnelle. Le logement classique peut parfois paraître comme un fardeau pour les jeunes, ne sachant jamais que faire de leur logement lorsque ceux-ci partent en échange universitaire, en CDD dans une ville lointaine, favorisant ainsi la sous-location. Cette sous-location est un outil très utilisé par les jeunes en mobilité, notamment les étudiants suivant un programme d'échange universitaire de type Erasmus, qui partent pour un semestre ou deux soit 6 mois ou un an et qui mettent leur logement en sous-location pour s'assurer de le retrouver à leur retour. La sous-location (vide et meublée) était interdite par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, mais la loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014, autorise la sous-location sauf avec l'accord exprès et écrit du propriétaire. Evidemment les locataires, par peur de se voir refuser l'autorisation de sous-location et de perdre ainsi de l'argent n'en déclare pas sa sous-location ce qui peut poser problème d'un point de vue légal. Certains jeunes se retrouvent ainsi avec un double logement, l'un en location directe et l'autre en sous location, un vrai casse-tête pour eux. De plus, la taxe d'habitation, à échéance chaque année est non seulement un poids financier supplémentaire pour les jeunes, qui cherchent souvent à l'éviter, soit en déménageant avant le 31 décembre d'une année ou justement de louer un logement après cette date.

Ainsi les jeunes ont largement besoin vis-à-vis de leur logement de plus de souplesse, de logements adaptés, d'un développement « d'habiter alternatif » (temporaire et transitoire). Parallèlement à ceci, trop d'inégalités, carences et discriminations subsistent pour le logement des jeunes, malgré des efforts toujours plus importants de la part de l'action publique. Nous avons vu dans cette partie un état des lieux de la jeunesse française et lyonnaise et des difficultés liées à l'accès au logement autonome à travers de nombreux critères socio-économiques. Ainsi, il convient de s'intéresser maintenant aux solutions existantes et l'émergence des nouvelles formes d'habiter.

---

<sup>72</sup> BERNARDIN, Jean-François. *La mobilité des jeunes*, Conseil Economique Social et Environnemental (CESE), éditions des journaux officiels, novembre 2011, 82p

<sup>73</sup> Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALLUR), numéro spécial, Mars 2014, 92p*



## 2. Les solutions pour les jeunes : entre évolution de l'offre classique et émergence de nouvelles formes d'habiter

### 2.1. Panorama de l'offre classique

#### 2.1.1. Le logement ordinaire

Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).<sup>74</sup> Le logement ordinaire constitue l'offre de logement la plus répandue dans le parc du logement français. Bien qu'il existe quelques différences, d'ordre privé ou social, notamment en termes de modalités d'attribution et des plafonnements de loyers, le logement ordinaire est extrêmement majoritaire. Nous avons établi précédemment que les jeunes plébiscitent principalement le parc privé, et il existe des différences en fonction de l'âge. En effet, les 18-21 ans sont logés à 80% dans le parc privé contre 69% pour les 22-25 ans<sup>75</sup>. La part du parc privé chez les jeunes décroît avec l'âge, et au-delà de 25 ans, un peu moins de 50% y sont logés, au profit du parc social et de l'accession à la propriété. Les jeunes accédant à un emploi stable peuvent prétendre éventuellement à un prêt bancaire pour l'accession à la propriété, ou concernant le parc social, peuvent bénéficier d'une attribution de logement après des années d'attente. Toutefois même si des jeunes accèdent à la propriété, nous avons vu précédemment que leur nombre est en nette diminution.

En revanche, bien que la part de jeunes dans le parc social soit faible, de récentes évolutions ont vu une augmentation dans le cadre des résidences sociales, résidences jeunes actifs ou résidences CROUS, considérées comme du logement social compte tenu des financements, à majorité du Prêt Locatif Social (PLS), soit le moins social de tous, malgré la présence de Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion (PLAI) ou de Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).

Ainsi, selon la loi, un logement doit comporter au moins une pièce principale présentant une *surface habitable* de 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres, ou un *volume habitable* de 20 m<sup>3</sup>. Outre ces conditions, un logement se doit également d'être décent, le propriétaire étant obligé par la loi de fournir à son locataire un logement décent, répondant à des critères de surface et de confort minimum, et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire. Le bailleur doit aussi assurer au locataire la jouissance paisible du logement loué. La décence d'un logement est une problématique majeure pour les personnes défavorisées, qui ne sont pour la plupart pas au

---

<sup>74</sup> Définition Insee

<sup>75</sup> Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), *Le logement des jeunes*, novembre 2011, 16p

courant de leurs droits et des obligations des propriétaires. Parmi celles-ci le propriétaire se doit d'assurer le clos et le couvert et le logement doit être protégé contre les eaux de ruissellement et les infiltrations. Il existe également d'autres conditions essentielles telles que les dispositifs de retenues (balcons, garde-corps), des réseaux de branchement d'électricité, de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude, des dispositifs d'ouvertures et de ventilation... Les abus de location de logement indécents ont lieu partout en France, mais notamment dans les parcs privés des centres anciens, là où la pression immobilière est forte et là où les loyers sont élevés. De nombreuses aides sont disponibles pour soutenir les locataires mais également les propriétaires de logements « ordinaires ». L'Aide Personnalisée au Logement, concerne principalement les locataires, qui en fonction du logement, de sa taille, de sa localisation et des revenus des locataires, se verront octroyer une aide publique pouvant varier de 50 à 500 euros. L'APL ne peut être versé que pour une résidence principale et seulement si le logement répond à certains critères de décence et de conditions minimales d'occupation. Ainsi le locataire peut prétendre à l'APL si son logement est déclaré au propriétaire *et que le logement est conventionné* (meublé ou non). Un propriétaire peut également toucher l'APL si en accédant à la propriété il a bénéficié d'un prêt conventionné (PC) ou d'un prêt d'accession sociale (PAS) pour l'achat ou la construction de son logement. Il existe d'autres dispositifs d'aides sociales au logement pour les personnes défavorisées, notamment le recours au droit au logement opposable (DALO) si une demande de logement social est effectuée mais qu'aucun bien adapté à la situation du demandeur n'a été proposé.

La France métropolitaine compte 34,5 millions de logements, chiffre qui s'accroît de 1% par an en moyenne. Sur 100 logements, 82 sont des résidences principales, 10 sont des résidences secondaires et 8 sont des logements vacants.<sup>76</sup> L'habitat individuel représente 56% des logements tandis que l'habitat collectif en représente 44%. En revanche, dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, l'habitat collectif est majoritaire avec 61,9% contre 38,1% des logements.

Dans la métropole lyonnaise, l'habitat collectif est évidemment majoritaire, avec près de 28% des résidences principales en location privée, alors que cette proportion est beaucoup plus élevée à Lyon, avec près de 50% de location privée. Ce parc est largement surreprésenté sur certaines zones du centre-ville où près d'un logement sur deux est occupé par un locataire du parc privé loué vide. Inversement, le parc locatif privé est minoritaire en périphérie de Lyon, avec moins de 15% des résidences principales. Les personnes vivant en périphérie sont alors majoritairement prioritaires et correspondent ainsi aux ménages avec de bons revenus financiers qui sont partis s'installer en périphérie pour un meilleur cadre de vie et pour certainement y fonder une famille. Le marché lyonnais propose essentiellement de petites ou moyennes typologies, deux ou trois pièces. Ces petites typologies sont les plus prisées par les jeunes, cherchant non seulement un logement bien situé, mais surtout un logement adapté à ses besoins, et le T1 ou T2 est idéal. Toutefois ce sont ces logements qui coûtent le plus cher, notamment à Lyon, avec des loyers au mètre carré 1,6 fois plus cher que pour les grands logements (T5 et plus), soit une différence de 5,30 €/m<sup>2</sup> de plus. De plus, en fonction de la localisation exacte du petit logement, l'amplitude sera très différente. Un quart des T1 est loué à moins de 12,60 €/m<sup>2</sup> alors qu'un quart est loué à plus de 17,30 €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>76</sup> Etude Insee : le parc de logement en France au 1<sup>er</sup> janvier 2016

## **2.1.2. Pourquoi cette offre est aujourd'hui dépassée**

Cette offre, bien qu'elle réponde largement à la demande de logements autonome, de tous les ménages français, semble inadaptée, parfois même dépassée pour certaines situations et notamment la jeunesse.

Comme nous avons établi précédemment, les jeunes sont de plus en plus mobiles dans leur vie professionnelle ce qui se répercute sur leurs besoins de mobilité résidentielle. Toutefois, le poids des procédures pour quitter un logement et pour en trouver un nouveau pose problème. La lourdeur administrative requise pour louer un logement voire seulement en constituer un dossier de demande, est une spécificité française de la location qui excède et/ou décourage de nombreux jeunes. Lorsque l'on veut déposer un dossier pour une location dans le parc privé, un certain nombre de critères et de documents administratifs sont à fournir. Les propriétaires (agences privées ou particulier) demandent pour la plupart des cas une photocopie de la carte d'identité, document dont, malheureusement, tous les jeunes de France en recherche de logement ne disposent pas. Ensuite, il faut fournir un contrat de travail, les trois dernières fiches de paie, l'avis d'imposition de l'année précédente, un relevé d'identité bancaire, les trois dernières quittances de loyer, un garant et une caution. A juste titre, le propriétaire veut s'assurer que son futur locataire est en règle, et qu'il soit solvable. Toutefois tous ces documents ne sont pas à la portée de tout le monde, je pense aux personnes qui arrivent pour la première fois sur le sol français, et il est à mon sens absurde d'avoir à prouver que l'on en a déjà eu un logement pour en trouver un ! Avoir un avis d'imposition nécessite de rester un certain temps sur le territoire, la preuve de ressources nécessite d'avoir un emploi rémunéré, qu'il est difficile à trouver lorsqu'on est sans logement. De plus, trouver un garant nécessite de connaître des proches susceptibles de gagner suffisamment et d'accorder sa confiance (s'agissant là de responsabilité légale). Les cas diffèrent en situations d'impayés en fonction du type du bail et du type du bailleur. Quoi qu'il en soit, le garant s'engage à remplir l'obligation du débiteur (le locataire) en cas de défaillance de ce dernier. Autrefois, la loi Boutin interdisait « le recours au cautionnement pour les bailleurs, quel que soit leur statut, qui ont souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ("assurance impayé"), sauf si le locataire est étudiant ou apprenti »<sup>77</sup>. La Loi Alur de mars 2014 a étendu cette interdiction à toutes les formes de cautionnement.

Trouver un garant peut s'avérer mission impossible pour certains jeunes, bien qu'elles permettent au propriétaire de s'assurer en cas de dommages dans le logement lors de la sortie du logement. Le propriétaire la garde ainsi à portée de main en cas de problèmes. Malgré le cadre légal, la question de la caution peut poser problèmes et de nombreux jeunes ne récupèrent pas leur caution pour des dommages minimes ou des raisons injustes, ou doivent attendre très longtemps avant de la récupérer. Ainsi, à cause de la caution le jeune doit déboursé beaucoup d'argent lors de l'emménagement dans un nouveau logement, car il faut aussipayerbien sûr le premier mois de loyer et dans le cas des agences immobilières, les frais de dossiers. Evidemment, cette rigidité ne convient

---

<sup>77</sup> Loi Boutin du 25 mars 2009

pas au jeune en mobilité qui va chercher un logement parfois dans l'urgence ou aura besoin de quitter son logement dans les plus brefs délais.

Le logement social porte principalement les mêmes problématiques administratives pour certains jeunes, notamment l'avis d'imposition et la carte d'identité pour le début des procédures. Une fois la candidature retenue, le demandeur se devra de fournir un certain nombre de justificatifs de ressources, quittances de loyers, notification des droits à prestations établie par la Caisse d'Allocation Familiale, attestation d'hébergement ainsi que d'autres justificatifs plus spéciaux, relevant notamment du handicap, de la grossesse, séparation et divorce, endettement, procédures d'expulsions. Les jeunes étant nouveau dans le monde du logement autonome ne disposent pas de tous ces justificatifs ou ne savent pas comment les obtenir. Bien que de nombreux efforts soient réalisés par les pouvoirs publics pour construire du logement social dans les grandes agglomérations, les temps d'attente sont parfois excessivement longs en raison de la hausse croissante du nombre de demandeurs. La plupart des grandes villes françaises tentent de répondre au plus vite aux flux de demandeurs en cherchant les meilleures solutions logements en fonction des situations des demandeurs, mais la réalité est qu'il faut en moyenne attendre 2 ans à Lyon pour trouver un logement social. En plus, de nombreux demandeurs refusent des offres car le parc social se renouvelle difficilement, et la plupart des demandeurs veulent accéder aux logements sociaux de nouvelle génération, et non pas les barres HLM du 20<sup>e</sup> siècle. Ainsi, deux ans d'attente pour un logement est évidemment un délai beaucoup trop important pour le jeune, qui pour la plupart du temps est incapable de se projeter à deux ans dans le futur. Ainsi, le problème du logement des jeunes nécessite des réponses plus rapides pour satisfaire leur besoin de mobilité. Toutefois le logement social répond en partie à certains besoins des jeunes, avec notamment les résidences sociales ou étudiantes financées en logement social. Il est toutefois important de nuancer que les jeunes à bas revenus sont majoritaires dans le parc social, qui reste le premier statut d'occupation des jeunes à bas revenus avec 26% en 2002.<sup>78</sup>

Ainsi, trop de jeunes ne trouvent pas leur compte dans le logement social ou privé pour des raisons diverses liées notamment aux prix, mais aussi à la lourdeur administrative et par les temps d'attentes. Sans parler de la discrimination à la location, ainsi que d'autres raisons détaillées précédemment. Ainsi de nombreux jeunes se tournent vers une offre de logement ou d'hébergement plus adaptée. Toutefois, un accompagnement juridique va dans le bon sens avec notamment un encadrement des loyers par plafonnement et un assouplissement des préavis et dédites instiguées par la loi ALUR.

---

<sup>78</sup> DRIANT, Jean-Claude. *Le logement des jeunes, une approche statistique*, Centre de recherche sur l'espace, les transports, l'environnement et les institutions locales, février 2008, 8p.

### 2.1.3. L'offre en logement spécifique

Ainsi, la jeunesse est extrêmement représentée dans les nombreuses structures dédiées non seulement aux étudiants, mais également aux jeunes travailleurs en mobilité, ou en réinsertion. Tout d'abord, distinguons l'accompagnement social comme dispositif et l'hébergement. En effet, les structures spécialisées pour les populations vulnérables ne sont pas les mêmes que les structures basées sur l'emploi ou les études. De plus, cette offre n'est pas nouvelle, elle existe depuis de nombreuses années.

Les résidences étudiantes existent depuis la fin de la première guerre mondiale, à l'initiative de l'association générale des étudiants (devenue l'UNEF), soutenu et entrepris par le ministre du front Populaire, Jean Zay<sup>79</sup>. Dans les années 1950-1960, avec la démocratisation de l'enseignement supérieur, des milliers de chambres universitaires sont construites. La plupart des résidences universitaires en France sont gérées par les Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires ou CROUS, qui sont des établissements publics à caractère administratif. Les résidences étudiantes CROUS sont considérées comme du logement social et l'attribution s'effectue comme une attribution de logement social classique, en fonction des critères sociaux et familiaux. Aujourd'hui le CROUS dispose de 29 établissements et de 170 864 logements Crous disponibles à la rentrée 2016. 3659 logements sont construits en 2015, pour 3153 en prévision, alors que 2406 chambres ont été réhabilitées pour 3056 réhabilitations prévues en 2016.<sup>80</sup> Pour le Crous, aujourd'hui les étudiants boursiers constituent la priorité absolue des attributions, au vu de la pénurie de logements étudiants sur le territoire lyonnais.

Toutefois les résidences sociales se sont beaucoup dégradées depuis leur construction et de nombreux plans de réhabilitation ont été entrepris, avec notamment une diversification des typologies proposées, avec un développement récent de nouvelles offres, du T1 bis au T2, ou à la cohabitation entre étudiants de lieux communs tandis que chacun conserve sa chambre de 9m<sup>2</sup> personnelle. Cette construction massive et cette diversification de l'offre est un outil pour essayer de contrer l'offre de logement privée ou de la colocation que nous aborderons prochainement. Ainsi le logement étudiant type CROUS est une offre ancienne, qui a mal vieilli et qui a été dépassé par les évolutions du marché, et de nombreuses grandes villes françaises, comme Lyon, se sont retrouvées déficitaires, c'est pourquoi l'Etat, a lancé le plan 40 000 pour construire 40 000 logements étudiants durant le quinquennat de François Hollande, dont la moitié en île de France. Le bilan de ce plan ambitieux était très positif, avec 50% des objectifs atteints fin 2015. Au niveau local dans la Région Rhône-Alpes, après avoir rencontré la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, ce plan bien qu'il n'ait pas rempli tous les objectifs établis a réussi à créer une dynamique de construction allant vers les objectifs de ce plan. L'académie de Lyon était très en

---

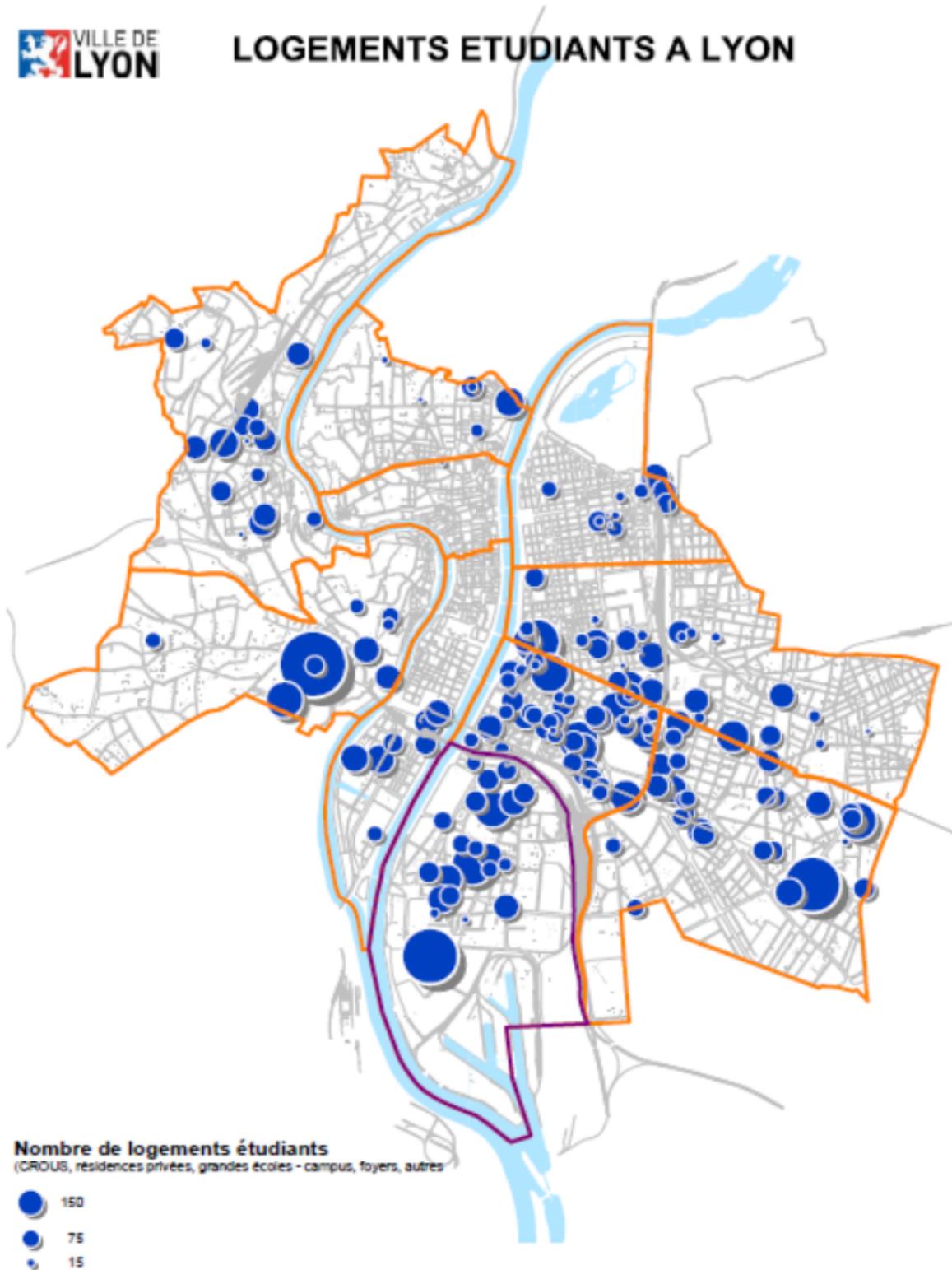
<sup>79</sup>*Le logement étudiant, histoire et enjeux actuels*, journée d'étude organisée par l'association des Anciens de l'UNEF en liaison avec l'UNEF et avec le concours du GERME et de la Cité des Mémoires Etudiantes, les anciens de l'unef, mai 2016, 155p

<sup>80</sup>*Les Crous, le Cnous : qui sommes-nous ?*, etudiant.gouv.fr [en ligne], 11 janvier 2016. Disponible sur : <<http://www.etudiant.gouv.fr/cid97582/crous-cnous-qui-sommes-nous.html>> [Consulté le 5 juin 2017]

retard en termes de résidence étudiante, la dynamique de construction a permis de créer une gouvernance et de rassembler les différents acteurs autour de la même table.



## LOGEMENTS ETUDIANTS A LYON



Copyright : Origine Ville de Lyon - droits réservés / Origine SUR Communauté Urbaine de Lyon - droits réservés / Origine cadastre - Etat - droits réservés

Source : Ville de Lyon - Direction Aménagement Urbain - Observatoire Urbain - mars 2015

Carte 2 : Localisation des résidences étudiantes à Lyon en 2015

Cette carte illustre les résidences étudiantes présentes sur le territoire de la commune de Lyon. Résidences privées, Crous, résidences de grandes écoles, campus et foyers universitaires. Nous pouvons constater comme nous l'avons évoqué précédemment que les résidences étudiantes sont principalement localisées dans le 3<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, avec notamment une part non négligeable de résidence étudiante dans le 5<sup>e</sup> arrondissement (ouest lyonnais) et dans le 8<sup>e</sup> arrondissement (est lyonnais) correspondant aux implantations des différentes universités lyonnaises.

Les résidences sociales existent depuis longtemps et sont de différents types. Premièrement, il faut distinguer les foyers de jeunes travailleurs (FJT), et les foyers de travailleurs migrants (FTM) ou foyers Sonacotra, qui sont certes aujourd'hui regroupée sous l'appellation « résidence sociale » mais n'ont pas la même origine.

Les de foyers de type Sonacotra et Adoma sont en effet différents des FJT. Premièrement, bien qu'ils rassemblent une majorité de jeune, ceci ne constitue pas un critère d'admission contrairement aux FJT et étaient destinés aux travailleurs migrants, tout récemment arrivés sur le territoire français. Tout commence en 1956 avec la création à Paris de la société nationale de construction de logements pour les travailleurs algériens, créée afin de régler problème de l'habitat insalubre des migrants originaires d'Algérie, dénombrant à peu près 150 000 individus Algérien (actifs ou non) sur tout le territoire Français. Sonacotral devient ensuite Sonacotra, élargissant à tous les travailleurs migrants. Le capital de cette société était détenu par des acteurs publics (État, SNI...) chargée de construire et gérer un grand nombre d'habitats à vocation sociale en construisant notamment des résidences sociales, foyers d'hébergements, et foyers de travailleurs migrants (FTM). En 2007, Sonacotra devient Adoma et gère aujourd'hui 450 établissements dans toute la France, ce qui représentait en 2004, 70 454 lits.<sup>81</sup>

La fondation Aralis est la transposition de l'initiative FTM et Sonacotra sur le territoire lyonnais ouvert en 1904 et compte aujourd'hui 140 places, et possède deux centres d'hébergement, le premier historique, à Debourg dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, un autre plus récent dans le 3<sup>e</sup> arrondissement et deux autres à Villeurbanne.

L'origine des FJT remonte aux « Maisons sociales » créées dès 1894, mais l'appellation « FJT » est créée aux lendemains de la seconde guerre mondiale, avec la création du tout premier Foyer de Jeunes Travailleurs à Tours en 1955. A l'époque, l'organisme gestionnaire des FJT était l'association Jeunesse Ouvrière Chrétienne Française, association fondée en 1925 et comme aujourd'hui, œuvraient au logement des jeunes travailleurs en mobilité de moins de 30 ans au démarrage de leur vie professionnelle. En 1955, les FJT sont regroupés en une association dénommée « Union nationale des foyers de jeunes travailleurs » devenue en 2006 l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (UNHAJ)<sup>82</sup>. A Lyon, le premier FJT né en 1928, de l'initiative de l'association « Maison d'Accueil du

---

<sup>81</sup> Site officiel Adoma

<sup>82</sup> Site officiel UNHAJ

Jeune Ouvrier » (MAJO) qui avait pour les mêmes objectifs d'hébergement de la jeunesse en insertion professionnelle que les autres établissements de type FJT en France. C'est en 1970 que la MAJO Moulin à Vent s'inscrit dans la définition des FJT, un foyer de jeune travailleur. L'UNHAJ, tête de réseau d'association nationale, se décline régionalement, avec l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (UHRAJ) qui gère aujourd'hui 70 foyers à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes et 13 dans la Métropole Lyonnaise. L'UHRAJ se définit comme une association tête de réseau, c'est-à-dire qui regroupe et fédère des organismes qui gèrent des foyers de Jeunes travailleurs<sup>83</sup>. Les FJT, ou leurs déclinaisons avant cette appellation, avaient pour vocation l'hébergement des jeunes uniquement, mais cette approche a depuis évoluée et s'est orientée vers un accompagnement socio-éducatif. Ainsi les FJT ne sont pas uniquement une structure d'hébergement, mais également un dispositif d'accompagnement social et d'aide à l'insertion.<sup>84</sup>

L'Union Nationale de l'Habitat Jeunes, regroupe tous les FJT de France mais également les services logements d'Information d'Accueil Orientation (SIAO), qui ont été créés par une circulaire en septembre 2000 mais « consacré juridiquement » par la loi ALUR et qui intègre donc la loi l'existence d'un SIAO dans chaque département. La plupart des FJT de Lyon et sa métropole sont anciennes et souffrent d'une mauvaise réputation, notamment dans la mixité des populations, la qualité des bâtiments et l'aspect du vivre ensemble. Romain Ferrez, chargé de développement territorial à FJT et en cherchant « un équilibre sur l'accueil des populations en difficultés et des autonomes ». L'objectif de mixité sociale est recherché pour pouvoir mettre en place des projets collectifs où les jeunes peuvent s'y impliquer, avec une visée pédagogique. « Il faut donc éviter que certaines structures n'accueillent que des jeunes prioritaires ou que des jeunes étudiants ou que des autonomes ».

L'importance de ces résidences réside dans le projet social, en offrant de manière temporaire des logements adaptés aux besoins des résidents dans leur accession à l'autonomie et à l'indépendance.

Enfin, l'hébergement est plus compliqué, car il relève souvent de l'urgence logement. De nombreux centres sont spécialisés pour l'accueil et l'hébergement d'urgence. Le 115 est le numéro d'appel d'urgence en cas de situation de vulnérabilité et en raison de fragilité de lien social lié au logement et à l'hébergement. En 2011, 17% des demandes au 115 concernaient des jeunes âgés de 18 à 24 ans, chiffre qui gonflerait certainement si une tranche d'âge plus large était prise pour les jeunes.<sup>85</sup> 71% des personnes contactant le 115 sont des personnes seules, mais le 115 n'ont pu répondre positivement qu'à la moitié des demandes, faute notamment de places disponibles. Une personne isolée, jeune ou non appelant le 115 sera majoritairement hébergé dans des structures d'hébergement d'urgence (73%) alors que l'hébergement à l'hôtel constitue une solution davantage mobilisée pour les personnes en famille (60% des familles sont hébergées à l'hôtel). Les solutions

---

<sup>83</sup> Cf entretien UHRAJ – Annexe

<sup>84</sup> Site officiel MAJO Moulin à Vent

<sup>85</sup> *Les jeunes et le 115, quelles réponses ?* Fédération des acteurs de la solidarité, federationsolidarite.org [en ligne] 27 octobre 2012. Disponible sur <<http://www.federationsolidarite.org/publications-fnars/f-le-magazine-de-la-fnars/les-dossiers-de-f-magazine/3942-les-jeunes-et-le-115-queelles-reponses>>

d'hébergements proposées sont notamment le SAMU Social, les nombreux Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) existant sur le territoire, les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU), les foyers éducatifs de type S.L.E.A. Sur le territoire lyonnais, nous avons la Maison de la Veille Sociale (MVS) qui centralise grâce à une convention avec le Préfet toutes les demandes d'hébergement sur le territoire lyonnais. En effet à Lyon tous les jeunes appelant le 115 sont automatiquement redirigés vers la Maison de la Veille Sociale<sup>86</sup> qui les réoriente ensuite vers les différentes solutions d'hébergement d'urgence.

A Lyon, l'Orée AJD est une association qui se spécialise dans l'accueil d'urgence des jeunes de 18 à 24 ans pour une durée maximum de 3 mois ou plus en fonction des situations. Toutes les structures d'hébergements d'urgence et particulièrement l'orée AJD ne se limitent pas uniquement à l'hébergement. La plupart des structures propose un accompagnement social personnalisé, mais aussi la possibilité de faire office de boîte aux lettres et de dépôt d'affaires personnelles. L'accueil se fait de jour et de nuit, avec des permanences d'accueil. Les dossiers sont établis puis examinés pour déterminer quel jeune sera gardé en hébergement d'urgence et quel jeune sera réorienté vers d'autres structures plus appropriées. La durée d'hébergement reste limitée, et les jeunes savent qu'ils sont là pour une courte durée, mais nombreux jeunes extrêmement vulnérables (femmes enceintes, jeunes délinquants en situation de danger pour leur vie) peuvent rester exceptionnellement plus longtemps. On accompagne également les jeunes dans le projet social et professionnel en les aidant à réaliser leurs démarches administratives pour pouvoir constituer des demandes auprès d'organismes publics (logement social, FJT...). L'orée AJD reçoit un agrément de l'Etat à travers la Direction Régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRJDCS) et dispose de trois structures spécialisées de type CHRS.

Ainsi ces structures d'hébergement d'urgence représentent des solutions de courte durée uniquement, qui peuvent répondre à un besoin de jeunes, qu'il soit d'urgence ou temporaire, mais cette offre a évolué et de nombreuses autres structures similaires sont apparues depuis ces dernières années.

---

<sup>86</sup>Cf entretien Orée AJD

## **2.2. Diversification de l'offre classique**

### **2.2.1. Le renouvellement de l'offre transitoire-temporaire**

L'offre en logements adapté aux besoins des jeunes en termes de mobilité et de souplesse s'est évidemment développée, car elle constitue un marché à exploiter. Le développement récent de résidences jeunes actifs, de résidences hôtelières, de locations de chambres meublées, des résidences étudiantes privées (non rattachée au CROUS), ou le logement temporaire basé sur un accompagnement social, les baux glissants, la sous location (...) constituent une nouvelle offre qui vient non seulement répondre à la demande mais vient également redéfinir le marché du logement, qui se diversifie en s'adaptant aux différentes situations plutôt que l'inverse.

Premièrement, on assiste depuis quelques temps à une prolifération récente de résidences étudiantes privées, notamment dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, qui sont issues, comme l'intermédiation locative, d'un dispositif fiscal assez récent, encourageant la construction de ces résidences privées. Bien qu'elles fleurissent à un rythme impressionnant, ces résidences ont pu poser problème dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, les élus et techniciens n'étant pas en mesure de contrôler le développement de cette offre. Cette offre est une offre de résidence étudiante classique, composée de petits studios meublés et aménagés à des prix parfois élevés mais qui correspondent à une demande en logement étudiant, étant donné le constat du manque de logement étudiant. Ces résidences privées ne rentrent pas dans le cadre de ce plan mais viennent renforcer l'offre en résidence étudiante sur la Métropole. Ainsi, on recense à Lyon 13 700 logements en résidences privées en 2015, dont 4139 rattachées au Crous. Dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, on en dénombre 1057.<sup>87</sup>

Les résidences jeunes actifs, ces résidences basées sur l'emploi qui sont en général ouvertes à tous mais qui sont principalement plébiscitées par les jeunes. Depuis peu, nous assistons à une réémergence de ces résidences, qui se développe soit en construction neuve soit en réhabilitation. En général, dans chaque Zone d'Aménagement Concertée d'envergure située dans une grande métropole ou la problématique logement jeune existe, apparaît une résidence pour jeunes actifs de ce genre, dans le cadre des obligations en matière de logements sociaux, qui permet aux maîtres d'ouvrages de remplir leurs obligations logement social. Car les financements des studios ou T1-T1bis proposées généralement par ces résidences sont surtout PLS mais avec une part non négligeable de PLUS ou de PLAI<sup>88</sup>.

Nous avons vu que les résidences jeunes actifs sont tout sauf être un phénomène récent, les foyers jeunes travailleurs ou autres résidences sociales basées sur l'emploi existent depuis longtemps mais

---

<sup>87</sup> Direction de l'Aménagement Urbain (DAU) - Ville de Lyon

<sup>88</sup> Comité de pilotage, Résidétapes de Lyon Confluence, 1<sup>er</sup> juin 2017, 22p

la plupart des foyers ou résidences sont tombés en désuétude et ont souffert de la mauvaise image de certaines résidences et du terme « foyer ». Ainsi, il semblerait que ces résidences jeunes actifs que l'on voit apparaître aujourd'hui sont des FJT « nouvelle génération », avec des bâtiments neufs, une individualisation des « basiques » (kitchenette, salles d'eaux personnelles) accrue, des bâtiments mieux finis, d'apparence moderne et bien intégrés dans leur environnement mais qui, lorsque l'on regarde dans le détail (couloirs, halls...) ressemblent très fortement à une résidence étudiante. Mais, *Résidétapes, Espacil, Arpej, Izidom, MFRS...*, tous ces nouveaux produits faisant leur apparition sur le marché du logement, ne sont pas spécifiquement dédiés aux étudiants car ceux-ci disposent bien au contraire d'une offre spécifique les concernant sur le marché. Ces résidences sociales (même si elles n'en ont pas l'apparence) sont exclusivement conçues pour des personnes ayant un rapport à l'emploi. Certes, ceci n'empêche pas un étudiant avec un travail à mi-temps d'occuper un studio, mais la plupart des profils sont bel et bien des alternants, jeunes en mobilité professionnelle, mais également des jeunes en recherche d'emploi.

Résidétapes Développement est un exemple de résidence spécialisée dans le logement des jeunes actifs. Résidétapes est une association loi 1901 créée en 2003 qui « conçoit, développe et gère des résidences de logements meublés conventionnés en réponse à des besoins temporaires en logement » et dispose de nombreuses résidences en région parisienne, depuis peu à Lyon (2014) dans la ZAC Confluence et d'ici peu à Marseille dans le 5<sup>e</sup> arrondissement. Avec 125 logements, majoritairement des studios (123) tout aménagés de 20 m<sup>2</sup> et deux T1bis de 32 m<sup>2</sup> la résidence n'est pratiquement jamais vide, avec un taux de rotation mensuelle moyenne de 7,25% soit 9,1 arrivées et autant de départs par mois et un taux de vacance en 2016 de 0,9%<sup>89</sup>. En effet les réservations s'effectuent « en flux », 100 logements libres par an, soit deux logements disponibles par semaine. Le bâtiment, certifié ISO 9001<sup>90</sup> et labellisé Bâtiment Basse Consommation est localisé dans le nouveau quartier de Confluence, et répond à la logique de l'association qui est de s'installer sur les bassins d'emplois dynamiques et des zones de logements tendues. La vocation de Résidétapes est de servir de tremplin pour les jeunes et de répondre aux besoins adaptés des salariés, en proposant des baux de 1 mois renouvelable pour une durée moyenne de séjour des résidents partis de 15,8 mois pour l'année 2016 et une durée moyenne de séjour des résidents présents de 8,4 mois en 2016.<sup>91</sup> Financé majoritairement par Action logement, (anciennement appelé le 1% patronal), la préfecture via le SIAL dispose du plus grand nombre de réservations. Ainsi, diverses associations présentes sur la métropole lyonnaise, disposant de conventions avec la préfecture, peuvent présenter des candidats qui passeront en commission d'attribution. En cas d'absences de candidatures issus des réservataires, libre à la structure de chercher ses propres candidats. Les candidatures sont donc fléchées en amont et quand il y a une disponibilité, un choix des candidatures est effectué avec les partenaires principaux.

---

<sup>89</sup> La vacance a été comptée en termes de quittancement par jour

<sup>90</sup> Certification du management de la qualité

<sup>91</sup> *Comité de pilotage, Résidétapes de Lyon Confluence, 1<sup>er</sup> juin 2017, 22p*

Toutefois, il est à noter que les logements, même si ils disposent de financements logement social, et que la plupart des résidents touchent l'APL, les logements restent chers même pour les employés et travailleurs avec une redevance de 488,44 euros en PLAI pour un studio, 513,76 euros en PLUS pour le T1' et 588,27 euros en PLUS pour le T1bis. Ces redevances comprennent les frais de fluides, d'assurance, d'autant plus que les résidents sont exonérés de la taxe d'habitation. Ainsi, Résidétapes, après avoir étudié le dossier, les ressources disponibles, l'aide sociale attribuée n'accorde pas de logement à un demandeur si son reste à vivre est inférieur à 400 euros (sauf à quelques exceptions près)<sup>92</sup>. Ceci permet à Résidétapes d'éviter des impayés et d'éviter au locataire de s'endetter, avec un fonctionnement économique basé sur le rendement. Les jeunes ne disposent pas uniquement des APL, mais d'une série d'aides sociales, sur lesquelles nous reviendrons plus loin.

Concernant les profils, sur la totalité des résidents en 2016, seulement cinq n'ont pas de rapport à l'emploi (un chômeur et quatre étudiants), alors que tous les autres résidents sont salariés, avec une part importante de CDI (84 résidents soit 36%), une grosse part de CDD et apprentis ou contrat pro. Les intérimaires, stagiaires sont en revanche assez minoritaires (13%). 88 des résidents en 2016 ont candidaté à un logement Résidétapes pour la proximité de l'emploi, et c'est là tout l'objet de la vocation de l'association. Résidétapes, comme résidence sociale effectue un accompagnement social qui se résume à de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), de gestion de logement et des tâches administratives et de l'aide à la recherche de logement et de l'accompagnement des situations difficiles et l'orientation vers d'autres structures spécialisées. Résidétapes travaille fortement avec les partenaires du logement des jeunes, et la conseillère sociale est parfois amenée à accompagner des résidents souffrant de difficultés diverses (insertion professionnelle, santé psychique ou physique, addiction, violences, surendettement) et réoriente vers les associations spécialisées.

Dans le même esprit de logement temporaire pour jeunes en transition, il existe de plus en plus de résidences hôtelières, ou de chambres meublées chez un bailleur privé ou chez l'habitant qui permettent aux jeunes de se loger avec beaucoup de souplesse. Les résidences hôtelières et autres chambres meublées rivalisent avec le logement et l'hôtellerie classique non seulement par leur souplesse mais également par leur prix. En effet, un jeune qui louera une chambre toute meublée chez l'habitant paiera uniquement la location de la chambre et pourra bénéficier non seulement des meubles qui vont avec la chambre mais également de tous les autres aspects du logement dont il n'aura pas à s'occuper : gaz, électricité, internet, eau... ce qui est un aspect non négligeable pour un jeune qui part pour étudier 6 mois en France avant de repartir, ou pour un jeune commençant un CDD et qui ne peut se projeter sur son avenir à long terme. On peut penser par exemple aux meublés d'airbnb ou Home Away, plus spécialisés dans la location saisonnière liée aux vacances mais utilisés parfois sur des courtes durées, notamment par les étudiants en alternance lorsqu'ils se rendent en session de formation. L'impact des airbnb sont moindres, ce sont plus particulièrement les baux meublés qui concurrencent le plus le logement classique. Il existe également une série de sites sur internet pour la location de chambres chez l'habitant, qui en tant qu'intermédiaire, met en relation les propriétaires et les éventuels locataires. La plupart de ces sites sont privés (locservice,

---

<sup>92</sup>Cf entretien Résidétapes Annexe

chambrealouer) mais le Crous s'est également lancé dans ce mode d'habitat, en lançant le dispositif « lokaviz » qui permet de louer au travers du Crous des chambres chez des bailleurs privés.

Ces exemples relèvent d'un modèle essentiellement économique assumé, de permettre la souplesse pour en tirer parti financièrement. Mais des associations travaillent sur ce phénomène par le biais de l'accompagnement social, notamment avec l'intermédiation locative dans le cadre de baux glissants, sous-location, résidence intergénérationnelle, qui font partie de cette nouvelle offre adaptée.

Mais cette offre est particulière et diffère des résidences jeunes actifs développées ci-dessus. Car ces résidences ne sont pas, à mon avis, vraiment différentes d'une résidence étudiante, où chacun n'a que son loyer à payer chaque mois. Bien qu'il existe un accompagnement social, celui-ci n'est pas très poussé et ces résidences n'ont pas pour vocation de loger des populations vulnérables souffrant de nombreuses difficultés. C'est pourquoi il est important de distinguer le logement transitoire comme produit adapté de l'accompagnement social par le logement adapté comme dispositif à part entière. Il existe une diversité de solutions pour les jeunes en termes d'accompagnement social, adaptée en fonction de la situation du jeune, et principalement portées par des associations. Leur rôle, est primordial dans la question du logement des jeunes. Pour en citer quelques-uns, le Refuge, est une association s'adressant aux jeunes victimes d'homophobie ou de transphobie. Le CHRS et la SLEA accueillent des jeunes isolés de 18 à 25 ans. Le train de nuit, lieu de vie d'urgence d'Habitat et Humanisme peut accueillir jusqu'à 30 hommes isolés. La mission locale œuvre dans l'insertion des jeunes de 16 à 26 ans. L'équipe psy mobile du centre hospitalier le Vinatier contribue à améliorer la santé psychique des jeunes victimes de violences. Sans oublier pour Lyon, la Maison de la Veille Sociale, le Centre Régional d'Information des Jeunes (le CRIJ) dont nous détaillerons leurs rôles et fonctionnements ultérieurement. Ainsi cette offre est la réponse d'urgence pour les jeunes en situation de détresse, d'extrême vulnérabilité.

Après l'hébergement d'urgence, les jeunes doivent être réinsérés dans la société à travers l'emploi ou l'éducation mais surtout par l'accès au logement autonome. Et c'est à ce niveau que s'est développé depuis peu une nouvelle offre transitoire permettant l'accompagnement social des jeunes vers et dans le logement. Cette offre, portée la plupart du temps par des associations est appelée l'intermédiation locative, qui est un « dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). »<sup>93</sup> Il existe deux formes d'intermédiation locative : le premier est la sous-location de type « Solibail », où le propriétaire loue son logement à une association disposant d'un agrément par la préfecture (3 ans renouvelables)<sup>94</sup>. L'association est locataire et assure le paiement des loyers, des charges et de l'entretien du logement. Le deuxième s'appelle le mandat de gestion, où le propriétaire fait appel à une agence immobilière sociale (AIS) qui le met en relation avec un locataire. Ainsi le locataire et le propriétaire sont directement en contact et peuvent établir un bail de 3 ans minimum. L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en

---

<sup>93</sup> Définition de l'Agence Nationale de l'Information sur le Logement

<sup>94</sup> Cf entretien AILLOJ- annexe

fonction des besoins. L' AIS, en plus d'être agréée par la préfecture dans le cadre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions « comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle »<sup>95</sup>. L'intermédiation locative en revanche n'est pas un produit mais un accompagnement social. Certes il est également temporaire mais répond à une logique de solution sociale dans de l'offre classique pour la réinsertion. C'est pourquoi nous verrons les solutions liées à l'accompagnement social, maintien au logement, aides à la jeunesse et au logement dans une partie ultérieure.

Voici donc un panorama des solutions de logements transitoires pour les jeunes, que ce soit d'un point de vue de l'insertion et de l'accompagnement social ou de l'offre en logement adaptée pour les jeunes en rapport avec l'emploi, des offres récentes issues de loi et dispositifs fiscaux que nous verrons prochainement. Mais avant cela, une autre solution pour les jeunes existe et se développe massivement aujourd'hui, il s'agit du « vivre ensemble ». De la colocation simple à la colocation solidaire en passant par l'intergénéralité, comment appréhender le vivre-ensemble ?

### **2.2.2. Le vivre ensemble : désir de sociabilité ou nécessité économique ?**

Pour faire face aux difficultés liées au logement que ce soit pour des raisons de coût ou simplement d'obtention d'un logement, de nombreux jeunes font le choix de la colocation. La colocation peut rentrer dans différents cadres, soit des amis étudiants ou salariés qui font le choix de louer un logement en commun, ce qui représente le cadre de la colocation la plus connue, ou soit la colocation est choisie pour le lien social, en résidence intergénérationnelle, en colocation solidaire... Ainsi se pose la question de la colocation subie ou de la colocation voulue. En effet, cette distinction est très importante car une colocation subie ne se passe jamais correctement à l'inverse d'une colocation voulue. La colocation subie par la nécessité économique se répand de plus en plus, et il existe de nombreux sites internet mettant en contact les colocataires. Une colocation voulue, en revanche, pour profiter des bienfaits de l'insertion sociale du lien avec les colocataires est justement une offre que cherche à développer nombreuses associations.

On considère souvent la colocation comme un phénomène de jeunes étudiants, qui profitent de leur vie universitaire pour partager un logement avec des amis dans un souci d'émancipation avant d'éventuellement obtenir leur logement individuel une fois l'obtention du diplôme. La colocation était alors principalement transitoire et concernait plutôt des jeunes étudiants. Bien que la majorité des colocataires français sont tout de même des jeunes de moins de 30 ans avec de faibles revenus, on assiste à une amplification du phénomène, avec l'apparition en colocation de jeunes actifs, divorcés, familles monoparentales, salariés en mobilité, voire même des seniors et des propriétaires occupants<sup>96</sup>. Cette diversification des profils faisant usage de la colocation peuvent s'expliquer par la

---

<sup>95</sup>Loi n° 70-9 du 2.1.70

<sup>96</sup> Appartager, Action Logement – *De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation*, Mars 2016, 68p

crise du logement mais également par les évolutions sociodémographiques détaillées en première partie. Il est évident que partager un loyer et un logement de grande surface est beaucoup plus économique que de louer des petites surfaces, surtout en centre urbain d'une grande ville. La colocation n'est pas un phénomène récent, et elle a émergé compte tenu du retard de la France en matière de construction de résidences étudiantes et de l'explosion récent du nombre d'étudiants. Devant les résidences étudiantes surchargées et vétustes, malgré les initiatives politiques de construction ou de réhabilitation, les jeunes se sont tournés vers la colocation. Ce parc de colocation est donc né d'une manière totalement « anarchique », en réaction aux carences du logement étudiant. Le parc immobilier locatif que l'on connaît ne fut jamais pensé comme solution alternative, mais est devenu une solution de « circonstance ». <sup>97</sup> La colocation s'étant démocratisée, il est tout de même difficile d'évaluer précisément l'ampleur du phénomène, car l'INSEE classe les colocataires parmi les « ménages complexes ». Mais il existe des chiffres basés sur des enquêtes à l'échelle nationale. En effet, un français sur six déclare avoir déjà vécu en colocation, 31% chez les 18-24 ans, 28% chez les 25-34 ans et 17% des 35-49 ans. De plus, 54% des colocataires sont des actifs, pour 45% d'étudiants. Enfin, 83% des sondés ont nommé le budget comme principale motivation pour ce mode d'hébergement. <sup>98</sup>

#### Loyer mensuel moyen des colocations et locations par ville

(Source : Baromètre Appartager 2015 - 2<sup>ème</sup> trimestre)

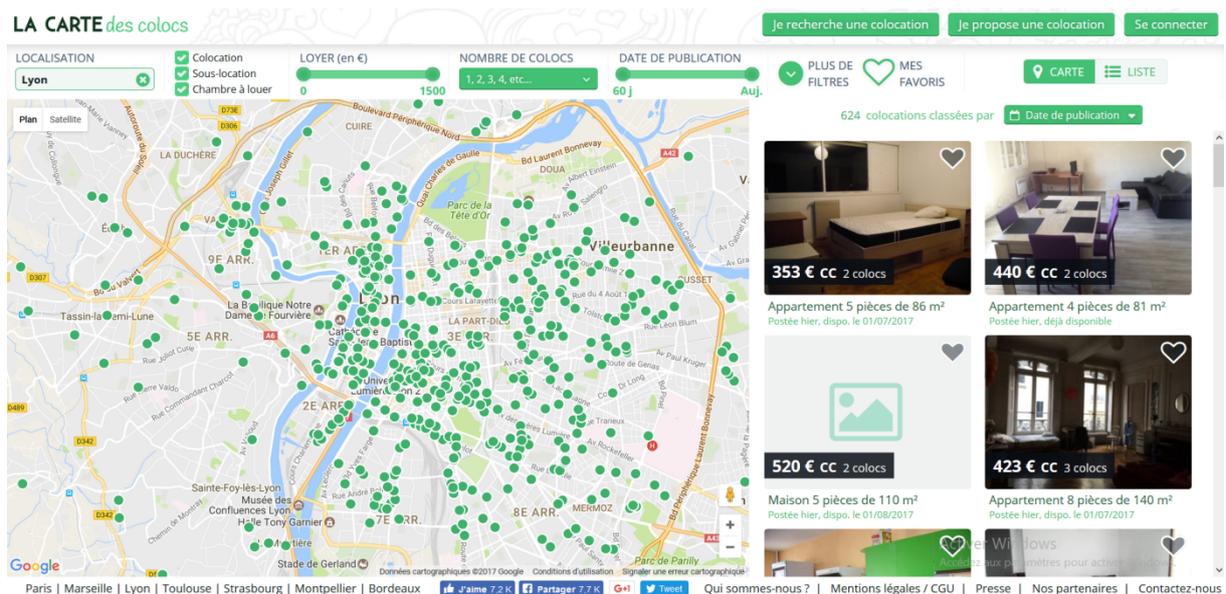
	COLOCATION 2015 *	LOCATION 2015 **	ÉCART DES PRIX	VARIATION
Paris	559 €	795 €	233 €	41 %
Marseille	435 €	471 €	37 €	9 %
Bordeaux	417 €	468 €	50 €	12 %
Lyon	416 €	500 €	85 €	20 %
Montpellier	407 €	467 €	61 €	15 %
Lille	391 €	467 €	66 €	16 %
Strasbourg	389 €	446 €	56 €	14 %
Nancy	385 €	394 €	5 €	1 %
Toulouse	377 €	448 €	76 €	20 %
Grenoble	373 €	410 €	52 €	15 %
Nantes	368 €	401 €	46 €	13 %
Orléans	345 €	389 €	53 €	16 %
Dijon	338 €	387 €	53 €	16 %

<sup>97</sup> Appartager, Action Logement – *De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation*, Mars 2016, 68p

<sup>98</sup> Sondage réalisé pour Guy Hoquet l'Immobilier par l'Institut CSA, en mars 2014, sur un échantillon national représentatif de 1002 personnes âgées de 18 ans et plus, constitué d'après la méthode des quotas (sexe, âge, statut professionnel et profession de l'interviewé), après stratification par région et taille d'agglomération.

Tableau 5 : Loyer mensuel moyen des colocations et locations par ville, 2015

Ainsi la colocation, qui est « la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur »<sup>99</sup> devient une possibilité alternative de se loger, une manière de contourner les prix excessifs des loyers du privé. En effet l'aspect financier est souvent la principale raison pour la mise en colocation, alors que seulement un tiers des français avance l'envie de partage et de sociabilité. Ainsi, la colocation devient parfois seulement une location partagée. En effet énormément de ménages se constituent en colocation sans se connaître, pour une durée brève, sans cooptation et la plupart du temps pour des raisons de mobilité professionnelle. La souplesse de la colocation permet aux colocataires d'entrer et de quitter un logement à n'importe quel moment. A titre d'exemple, voici une capture d'écran d'un des nombreux sites permettant des colocataires qui ne se connaissent pas de se rencontrer et d'éventuellement partager leur logement. Un colocataire déjà logé cherchant un colocataire va créer une annonce, localisée géographiquement avec des photos du logement, un brève descriptif du logement (financier, localisation, transport publics, proximité...) et va ensuite se décrire brièvement (intérêts, manière de vivre...). Le colocataire en recherche d'un logement va consulter les offres et contacter l'auteur de l'annonce pour se rencontrer. Ce site en question se nomme « La carte des colocs » et existe dans toutes les grandes villes de France.



Carte 3 : Localisation des offres en colocation proposées par "La Carte des Colocs" sur la Métropole lyonnaise, au 15 juin 2017

Source : [lcartedescolocs.com](http://lcartedescolocs.com)

<sup>99</sup> Art. 8-1.-I de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové(ALUR)

Les points verts sont les logements disponibles en colocation, et à droite de l'écran les offres les plus récentes. On remarque que la localisation de ces offres de colocation est massivement présente en centre-ville. En effet, l'ultra centralité des « colocs » sont ce qui fait sa popularité grandissante, Action Logement définissant une offre de colocation idéale principalement située en centre-ville ou à proximité et bien desservie par les transports.<sup>100</sup> La carte est très parlante, plus on s'éloigne du centre-ville, plus l'offre en colocation se raréfie.

En plus de la colocation privée, la colocation dans le parc social commence à se développer depuis quelques années, les bailleurs sociaux, qui ne savaient pas comment gérer ce mode de logement commence à l'explorer. Ainsi certains bailleurs de la région lyonnaise, comme par exemple l'Immobilière Rhône-Alpes, filiale de 3F et Batigère commencent à proposer des grands logements type PLS, trop cher pour les grandes familles, mais qui correspondent à la demande jeune.

Ainsi, la colocation se développe toujours plus, mais il convient maintenant de parler de la volonté de vivre ensemble. Car si les motivations pour vivre en colocation sont ici toujours prioritairement pragmatiques et financières, la dimension humaine et sociale (volonté de sociabilisation, d'intégration, de lutte contre l'isolement à tout âge...) entre désormais en ligne de compte. En effet de nombreuses associations se lancent dans des concepts de colocation de type « solidaire » pour promouvoir le lien social. A Lyon, il en existe plusieurs formes, comme notamment l'offre de colocation intergénérationnelle, basée sur la solidarité. En effet, des jeunes peuvent bénéficier de loyer très bas et permettent aux propriétaires âgés de bénéficier d'un complément de revenu, mais c'est surtout le lien social qui prime. Par exemple, le pari solidaire, association d'intérêt général loi 1901 est née à Paris en 2004 avec la volonté de créer un réseau de solidarité intergénérationnelle en France. Avec plus de 2 300 cohabitations en France, son action s'est considérablement élargie. Le pari solidaire a créé en 2005 le réseau national CoSI (réseau de cohabitation solidaire intergénérationnelle) constitué aujourd'hui de 21 associations spécialisées dans le rapprochement intergénérationnel en France.<sup>101</sup> La colocation solidaire diffère de la résidence intergénérationnelle, dans le sens où elle part de l'initiative privée. Un propriétaire âgé souhaitant accueillir un jeune peut contacter l'association et mettre à disposition son logement en colocation. Un jeune intéressé par l'offre peut alors postuler et les deux futurs colocataires sont amenés à se rencontrer. Il s'agit là du même principe que de celui de sites internet de type « la carte des colocs ».

D'autres associations tels que Alynéa, le CCLAJ, AILJOJ, (...) à Lyon ont lancé des initiatives allant dans la cohabitation entre populations promouvant le lien social. Toutes ces initiatives d'associations, seront détaillées ci-après.

Ainsi la colocation ou le désir de vivre ensemble est une bonne chose et permet de remplir un objectif social et financier au même moment, mais il est important de noter qu'une colocation ou

---

<sup>100</sup> Appartager, Action Logement – *De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation*, Mars 2016, 68p

<sup>101</sup> Site internet « Le pari solidaire » : <http://www.leparisolidaire.fr/wp/> [Consulté le 10 juin 2017]

une colocation doit être voulue, et non subie, ce qui est radicalement différent. Une colocation subie se passe en général beaucoup moins bien qu'une colocation voulue.<sup>102</sup>

### **2.2.3. Les dispositifs fiscaux et encadrement légal**

La loi ALUR ainsi que le décret n°2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 a changé les règles de la location privée dans les zones tendues. En effet, la loi ALUR plafonne les honoraires de location des agences immobilières à partir du 15 septembre 2014 par zones de tension immobilière, 12 euros du m<sup>2</sup> en région parisienne, 10 euros du m<sup>2</sup> en zones tendues (Lyon, Bordeaux, Toulouse) et 8 euros du m<sup>2</sup> dans les zones non-tendues.<sup>103</sup> De plus, le décret n°2013-392 du 10 mai 2013, lui établit le zonage des agglomérations à l'immobilier tendue, et concerne les logements occupés comme résidence principale et s'impose aux logements qui sont remis en location suite au départ du locataire précédent. Ainsi, le loyer (hors charges) du nouveau locataire "ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire". De plus, si le loyer n'a pas été révisé depuis douze mois, le bailleur peut cependant réviser le loyer à l'aide de l'IRL (l'indice de référence des loyers). Toutefois il est important de relativiser cette mesure, qui semble être de bon sens, mais cet encadrement ne concerne pas :<sup>104</sup>

- les logements faisant l'objet d'une première location ;
- les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois ;
- les logements dans lesquels le bailleur a effectué depuis moins de six mois des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Venons-en aux nouvelles formes d'habitat qui sont apparues relativement récemment et sont en partie encadrés par la loi. Comme nous avons vu dans la partie précédente, la colocation, bien qu'encadrée par la loi ALUR, est comptabilisée comme un ménage « complexe », c'est-à-dire mis dans la même catégorie que les personnes isolées par exemple, ce qui empêche les pouvoirs publics de se faire une véritable idée du poids de cette forme d'habiter. La classification comme ménage complexe est un héritage historique, d'une époque où la colocation était marginale, mais ce manque de prise en compte des colocataires fait état du fossé culturel qui sépare la France de ses voisins européens, notamment l'Angleterre, où la colocation est largement répandue.<sup>105</sup> La France a dû attendre 1989 pour légiférer le bail d'habitation référent de la colocation, par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire le bail usuel de la « location d'un bien immobilier à usage d'habitation, et ce

---

<sup>102</sup>Cf entretien AVDL - Annexe

<sup>103</sup> Art. 5.-I. **LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1)**

<sup>104</sup> Décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

<sup>105</sup> Appartager, Action Logement – *De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation*, Mars 2016, 68p

malgré les différences entre location et colocation ». Selon cette loi, à chaque départ d'un colocataire, un nouveau bail doit être signé par l'ensemble des parties prenantes, ce qui n'était souvent pas le cas, dû au manque de coercitif de la loi. En effet, jusqu'à présent, tous les colocataires doivent être signataires d'un bail unique pour le logement, chacun étant considéré comme locataire à part entière, avec son nom explicité sur le contrat. La loi ALUR, en revanche, propose une alternative : la signature d'un bail par colocataire. Cette nouvelle obligation du « contrat-type » est issue d'un décret publié le 31 mai 2015 avec une mise en application au 1<sup>er</sup> août 2015.<sup>106</sup> D'autres formes alternatives, tels que l'habitat participatif, qui ne sera que brièvement traité sont également légiférés par la loi ALUR. La colocation dans le parc social, a été permis par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite Loi Boutin, permettant aux bailleurs sociaux de mettre en colocation des appartements HLM à destination des étudiants, jeunes de moins de 30 ans ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. En revanche, ces colocataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux, c'est à dire le droit de rester dans le logement à l'expiration du contrat de location, qui est signé pour un an et renouvelable sous conditions. Ainsi le contrat de location est un contrat d'habitation issu de la loi sur le bail d'habitation de 1989, mais avec un loyer social.

Toutefois, d'autres formes d'habiter, détaillées précédemment comme la sous-location, ne sont que partiellement prises en compte par la législation. La sous location privée est autorisée uniquement en cas d'accord du propriétaire et si le logement constitue la résidence principale du locataire. En revanche, l'intermédiation locative, également vue précédemment est prise en charge par des dispositifs fiscaux.

En effet, l'intermédiation locative s'est beaucoup développée depuis peu, et il est presque étonnant de voir une bonne volonté de la part des propriétaires de louer leur logement en sous-location à des personnes en difficulté. Mais ceci est permis par une série de réductions fiscales, issue des diverses lois et dispositifs qui se sont succédés au fil des années.

Ces dispositifs ne sont pas récents, mais changent de nom en fonction des alternances politiques qu'a connu la France. En effet, les dispositifs fiscaux ont pour origine d'une distinction premièrement entre la construction neuve et la réhabilitation du parc ancien. Le premier dispositif de ce genre est le dispositif Besson de 1999, pour encourager l'investissement dans le secteur immobilier qui consistait dans la déduction d'un pourcentage du prix d'acquisition d'un bien immobilier progressif dans le temps, de 8 % pendant 5 ans, puis 2,5 % pendant 10 ans des revenus imposables nets des investisseurs sur une période maximum de 15 ans. La loi Robien pour l'investissement locatif, adoptée le 3 avril 2003 substitue le dispositif Besson et instaure un dispositif similaire d'avantages fiscaux en faveur des propriétaires, mais pas pour l'investissement locatif, pour la location d'un bien immobilier sous certaines conditions de ressources. Toutefois ce dispositif a été largement critiqué et remplacé par le dispositif Borloo. Ce dispositif, issu de 2006, permet lui aussi des déductions fiscales sur les loyers du parc ancien de 30% à 70% en mettant en location un logement ancien, loué vide en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires. Depuis le 1<sup>er</sup> février 2017, ce dispositif n'est plus disponible.

---

<sup>106</sup> Idem

Ce dispositif a été remplacé par le dispositif Scellier et de l'Article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008, qui avaient pour objectif de remplacer les lois Robien et Borloo. Comme évoqué précédemment, la loi instaure par arrêté les communes considérées comme « zones tendues et zones non-tendues » avec le zonage A, B1 et B2 délimitées dans l'annexe à l'arrêté du 10 août 2006 relatif au classement des communes par zones. Ce dispositif, de déduction fiscale, qui concernait à la fois les logements neufs et les logements anciens avec travaux de réhabilitation, mise aux normes, transformation d'usage. La réduction d'impôt était de 25% du prix du logement pour la première année, 22% à partir de la 2<sup>e</sup> année et 13% à partir de la 3<sup>e</sup> année avec un engagement de location pendant 9 ans.

Ensuite est venue la loi Cosse et le dispositif « Louer abordable » permettant aux propriétaires de bénéficier de déduction allant de 15 à 85% des revenus locatifs en louant un bien à un niveau de loyer abordable pour des ménages modeste. Enfin le dispositif Pinel vient remplacer le dispositif Scellier depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le dispositif Duflot est une réduction d'impôts pouvant aller jusqu'à 21% de son investissement immobilier à but locatif, qui concerne uniquement l'acquisition d'un logement neuf, avec un bonus d'exonération fiscale si les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques de l'immeuble neuf en question sont conformes à la Réglementation Thermique 2012. La loi Cosse est complémentaire à la loi Pinel, entrée en vigueur au 31 janvier 2017, qui permet ainsi une réduction d'impôts pour les propriétaires-bailleurs louant leur logement ancien à un prix modéré. Cette réduction fiscale oscille entre 15 et 85% en fonction de la zone géographique du logement, du niveau de loyer appliqué et des modalités de gestion. Il existe évidemment des conditions, comme louer son logement « nu comme résidence principale du locataire », signer une convention avec l'agence nationale de l'habitat (Anah) d'une durée de 6 ans pour un conventionnement sans travaux ou 9 ans en cas de travaux subventionnés. Le bailleur doit également louer dans le secteur social ou très social et le loyer et les ressources du locataire ne devant pas dépasser un certain plafond (fixé par un décret pas encore publié).<sup>107</sup> Ainsi, ce dispositif fiscal est un des moyens fiscaux utilisés pour lutter contre la pénurie de logements abordables.

Enfin, le dispositif fiscal Censi-bouvard est moins récent que la loi Cosse et est issue de l'amendement n° 11 présenté par M. Michel Bouvard pour le projet de loi de finances rectificative pour 2009. Cet amendement vient modifier le régime de la location meublée non professionnelle (LMNP) en instaurant un nouveau mécanisme de défiscalisation. La loi Pinel, autrefois nommée la loi Duflot ; de 2017 permet également une défiscalisation en fonction des investissements locatifs réalisés. En effet désormais comme pour le régime de la loi Pinel, chaque investisseur qui investit dans les résidences avec services pour étudiants, les résidences de tourisme classées, les résidences de santé publique ou encore les résidences pour personnes âgées ou handicapées type EHPAD bénéficie d'une réduction d'impôt équivalente à 11% du prix de revient du logement, avec un plafond de 300 000 €.

---

<sup>107</sup> RAFAILLAC, Christophe. *Loi "Cosse ancien" : une nouvelle réduction d'impôt pour la location*, l'immobilier des notaires, immonot.com [en ligne], 17 janvier 2017. Disponible sur <<http://www.immonot.com/actualites-2017/a-1046/Loi-Cosse-ancien-une-nouvelle-reduction-d-impot-pour-la-location.html>>[Consulté le 6 juin 2017]

Les dispositifs fiscaux sont différents, car ils encouragent l'investissement et la location aux personnes défavorisées et constituent une forme de prise en compte par le juridique. La loi ALUR a permis une clarification et une prise en charge des principales nouvelles formes d'habiter mais en a oublié d'autres, telles que l'émergence de la location air bnb/home away, ces plates formes de locations courte durée entre particuliers qui ne sont plus uniquement utilisées pour le tourisme ou l'aspect saisonnier mais bien parfois pour plusieurs mois. L'air bnb est depuis 2015 pris en compte par la loi (Loi finances 2015) mais soumis à la taxe de séjour depuis seulement le 1<sup>er</sup> août 2016, et un décret gouvernemental publié au journal officiel en France. Cet amendement de la loi finances était demandé à juste titre par les professionnels de l'hôtellerie qui dénonçaient une « concurrence déloyale ». Toutefois cette législation n'est que partielle, car elle concerne uniquement les loueurs de longue durée, et omet complètement les loueurs occasionnels, qui devront tout de même être enregistrés.

En revanche, la loi n'a pas pris en compte les problèmes de comptabilisation et du recensement de la population. Les jeunes sont difficiles à appréhender dans la statistique du logement, car ils sont très mobiles et il est difficile voire impossible d'évaluer le nombre exact de jeunes transitant par ces formes alternatives de logement, conçues pour permettre l'aspect transitoire et temporaire.

Pour finir et pour compléter la loi ALUR, la loi égalité citoyenneté, promulguée le 26 janvier 2017 au Journal Officiel vise à favoriser l'insertion des jeunes et s'articule autour de trois axes : généraliser l'engagement au service de l'intérêt général et accompagner l'émancipation des jeunes, favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement et renforcer l'égalité réelle. Cette loi a eu du mal à être votée, le Conseil Constitutionnel ayant censuré une disposition de la loi. Cette loi, vu le caractère très récent de son vote, n'est pas encore appliquée dans les collectivités qui s'adaptent toujours aux nouveautés et aux changements apportés par cette législation. Du côté des jeunes, cette loi vise à encourager et à dynamiser leur activité, notamment dans le cadre de services civiques, désormais généralisés tout au long de la vie dans le but de « s'engager au service de l'intérêt général », mais également dans bien d'autres domaines (bénévolat, expériences professionnelles à l'étranger).

Vis-à-vis du logement, cette loi impacte fortement la transparence et les mécanismes d'attribution du logement social, avec une clarification des critères de priorité (personnes handicapées, mal logés, victimes de violence conjugales...), mais la loi impose aux collectivités territoriales d'octroyer au moins 25% des logements sociaux aux ménages prioritaires, ce qui pourrait impacter directement les jeunes, ainsi que la possibilité pour le préfet de délivrer des autorisations d'urbanisme dans les communes qui ne respectent pas les critères de la loi SRU en matière de logements sociaux. Bien qu'elle ne concerne pas Lyon, cette dernière disposition pourrait avoir des conséquences importantes vis-à-vis des communes « mauvais élèves » de France et permettre le rééquilibrage.

## **2.3. L’habitat non-ordinaire, quelles alternatives à l’offre classique ?**

### **2.3.1. L’habitat participatif et autres alternatives innovantes**

Avant tout, ces formes, bien qu’intéressantes car elles constituent une alternative au logement classique sont extrêmement marginales sur la métropole lyonnaise, et les utilisations de ces formes relèvent soit d’expérimentation, soit de cas isolés.

Habitat groupé, habitat coopératif, habitat participatif, autopromotion, Il existe plusieurs formes d’habitat participatif mais qui partage une volonté identique, celle de vivre différemment que dans une propriété individuelle classique. Cela se traduit par une construction ou acquisition commune d’un ou plusieurs immeubles, d’en assurer la gestion d’une manière commune, de partager les lieux communs, une petite utopie sociale d’habitation commune tenue par le lien social, de partage et de solidarité. Ce mémoire n’a pas vocation à rentrer dans le détail de l’habitat participatif, énormément de points pourraient être développés sur le sujet, mais seulement de l’indiquer comme alternative au logement classique... L’habitat participatif est un phénomène récent, et depuis très peu pris en compte par la législation, la loi ALUR dans son article 22 légifère le statut des coopératives d’habitants et de société d’attribution et d’autopromotion des projets d’habitat participatif. La loi éclaircit également les détails techniques législatifs et de montage opérationnels et financiers, et de concurrence avec le secteur social et privé<sup>108</sup>. Bien qu’encadré par la loi, l’habitat participatif reste extrêmement marginal en France, comparé à d’autres pays. La Suisse et l’Allemagne n’ont aucun problème à financer ou garantir les emprunts d’une coopérative d’habitants pour un tel projet. Dans la métropole de Lyon, il existe peu d’habitat participatif, car le marché est très tendu et les pouvoirs publics sont souvent réticents pour en garantir les emprunts. Le seul projet d’habitat participatif d’envergure qui a pu émerger était le village vertical, situé à Villeurbanne. Mais le processus de construction et d’organisation pour créer un projet d’habitat participatif est très lent et compliqué en France. Le village vertical a mis près de 8 ans avant de voir le jour (Création de la coopérative en 2005) et la plupart des autres projets d’habitat participatifs, malgré les soutiens de certains bailleurs sociaux et des collectivités sont très lents à émerger. L’habitat participatif n’est en général pas une solution privilégiée par les jeunes, mais plutôt par les familles, ou éventuellement les jeunes actifs disposant de ressources nécessaires car les emprunts ne se contractent pas facilement pour ce type de projet. En revanche, l’habitat participatif bénéficie d’un avantage indéniable, celui de réaliser des économies substantielles sur les marges des promoteurs alors évitées, permettant ainsi une réduction des coûts de production de 5% à 15% par rapport à un logement neuf.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> Art. L. 200-1 de la loi du 24 mars 2014 pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

<sup>109</sup> BOCCARA, Laurence. *Habitat participatif, la « copro » de demain ?* lemonde.fr [en ligne], 19 novembre 2013. Disponible sur <[http://abonnes.lemonde.fr/economie/article/2013/11/16/habitat-participatif-la-copro-de-demain\\_3514984\\_3234.html](http://abonnes.lemonde.fr/economie/article/2013/11/16/habitat-participatif-la-copro-de-demain_3514984_3234.html)> [Consulté le 6 juin 2017]

L'habitat participatif constitue l'alternative au logement classique la plus connue, mais il en existe beaucoup d'autres, appelées « habitat non-ordinaire ». En effet l'habitat mobile, modulable, démontable, léger, réversible, multi-usage, réutilisable émerge aujourd'hui. Avec des coûts bien inférieurs par rapport au marché du logement classique, ces habitats hybrides permettent un confort « basique », et souvent mobile (démontable ou déplaçable). Ces formes d'habitation n'ont rien de nouveau et rappellent les habitations démontables des populations nomades, mais revisitées avec des matériaux spécifiques et avec un apport de technologie. Sans vouloir détailler ce type d'habitat encore très marginal, surtout en région lyonnaise, cet habitat non-traditionnel concerne par exemple les mobil-homes, les caravanes, les « tiny house », les tipis ou yourtes, « wigwams » des Indiens d'Amérique, ou autres tentes inspirées des populations nomades. Il existe une variété très importante de ces formes d'habitations, certaines étant extrêmement basiques, d'autres, ultra-modernes créées par des designers et architectes. Ce mode de vie est très particulier, les populations les utilisant étant souvent des militants anticapitalistes et écologiques. Toutefois, l'avenir de cette forme d'habitat est très prometteur, car les coûts sont très intéressants. Une yourte de 125 m<sup>2</sup> peut coûter jusqu'à 25 000 euros, tandis qu'une autre de 12 m<sup>2</sup> peut coûter moins de 3000 euros. Les prix des mobil-homes peuvent être assez élevés, variant de 25 000 à 30 000 euros, mais des artisans en fabriquent à partir de 11 000 euros. Enfin, une « tiny house » peut coûter en moyenne 25 000 euros pour une surface de 10m<sup>2</sup> avec fenêtres double-vitrage, gazinière, four, réfrigérateur, table, douche, toilette sèche, lit en mezzanine..., sachant que les modèles en auto construction sont moins coûteux.<sup>110</sup>



Image 1 : La Tiny House

Source : Pap immobilier, *Nouvelles façons d'habiter les habitats mobiles et légers en 10 questions*

L'habitat alternatif de ce genre constituera ainsi une nouvelle mode, un nouvel horizon à explorer pour les ingénieurs, architectes et designers pour proposer un modèle de logement ultra-compact, à prix ultra-compétitifs et souvent écologiques. Cet habitat se popularise, et ce mode d'habitat qui était autrefois synonyme de pauvreté, et utilisé par les gens du voyage, ou autres populations

---

<sup>110</sup>Pap immobilier, *Nouvelles façons d'habiter : les habitats mobiles et légers en 10 questions*. Pap.fr [en ligne], Disponible sur <http://www.pap.fr/conseils/voisinage/nouvelles-facons-d-habiter-les-habitats-mobiles-et-legers-en-10-questions/a18230>, [Consulté le 11 juin 2017]

nomades, est utilisé comme manière de lutter contre l'étalement urbain et évidemment contre les prix exorbitants de l'immobilier. Les matériaux utilisés sont de plus en plus innovants, notamment pour l'isolation et pour les structures. Mais ces formes d'habitat ne sont pas exclusivement utilisées par les populations aisées, de nombreuses associations ont pris le pas sur cette nouvelle mode, notamment habitat&humanisme, soutenue par la fondation EDF de maison éphémère, appelée « maison qui déménage ! », qui ont construit une maison temporaire en bois, écologique, montable et démontable répondant aux normes en usage. Fabriquée par des compagnons, elle est conçue pour accueillir une famille avec deux enfants. Elle possède un salon, une cuisine, deux chambres et une salle de bain. Sa taille modeste permet de diminuer le loyer à 7 euros le m<sup>2</sup>. Cette maison de 40m<sup>2</sup> est destinée à être installée sur des terrains appartenant aux collectivités et laissés vacants de manière temporaire pour différentes raisons.<sup>111</sup>

A ce niveau, la prise en compte juridique devient complexe, même si elle s'est clarifiée grâce à la loi ALUR. En effet le vide juridique concernant cet habitat était devenu sources de conflits entre les municipalités et particuliers. Non considérés comme des gens du voyage, les habitants de ces habitats alternatifs faisaient face à de nombreux problèmes pour la prise en compte de leur habitat. C'est pourquoi la loi Alur a modifié l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme afin de faire référence aux « résidences mobiles ou démontables » et non plus seulement aux caravanes. Un décret d'application du 27 avril 2015 affine les règles de nombre de points et les mesures listées dans ce décret de la loi Macron sont entrées en application le 1er juillet 2015. Selon la notice du décret, un des objectifs du texte est « de prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat ». <sup>112</sup>. Le plan local d'urbanisme (PLU) définit les terrains sur lesquels ces habitations mobiles ou démontables peuvent être installées, que ce soit en zone urbaine ou bien dans des zones en principe non constructibles comme des parcelles agricoles, naturelles ou forestières. Le propriétaire du logement devra remplir une déclaration préalable.

---

<sup>111</sup>Pap immobilier, *Nouvelles façons d'habiter : les habitats mobiles et légers en 10 questions*. Pap.fr [en ligne], Disponible sur <<http://www.pap.fr/conseils/voisinage/nouvelles-facons-d-habiter-les-habitats-mobiles-et-legers-en-10-questions/a18230>>, [Consulté le 11 juin 2017]

<sup>112</sup> Idem



Image 2 : L' « Ecocapsule », par l'agence « Nice Architects »

### **2.3.2. Réflexions sur la notion de mode d'habiter**

La réémergence récente de ces nouvelles formes d'habiter, qui ont toujours existé, ont toujours fait l'objet de multitudes d'études. Par exemple de nombreux auteurs ont « rappelé l'importance socio-économique » des logements de passage et auto-construits comme les hôtels de célibataires et les garnis (Condro et Ascaride 2001, Faure *et al* 1999, Levy-Vroelant et Blin 2000) alors que d'autres recherches ont porté sur le relogement des populations dans les logements d'urgence comme les cités de transit, parcs de mobil-homes (Agier 2009, Bruneteaux 2006, 2007, Elliott et Pais 2006, Kroll 1996, Kusenbach 2007, Lae et Murard 1985, Nigg, Barnshaw, Torrest 2006 et Revet 2007) pour ne citer qu'eux<sup>113</sup>. Bien que ces nouvelles formes d'habiter étaient annoncées en voie de disparition à la fin de la seconde guerre mondiale, elles s'inscrivent aujourd'hui dans une forme de rapport à l'espace radicalement différente des formes de logement classique.

La notion « mode d'habiter » est très ancienne et a déjà été utilisée par de nombreuses disciplines comme l'histoire, l'archéologie, l'urbanisme, l'architecture, l'ethnologie, la sociologie, la philosophie et la géographie. « Elle a permis d'opposer la sédentarité et le nomadisme, de rendre compte du statut de propriétaire, de locataire, d'hébergé » (Paquette, 2003). Dans un premier temps, l'expression de mode d'habiter signifiait le mode de logement (maison, pavillon,

---

<sup>113</sup> BERNADOT, Marc ; LE MARCHAND, Arnaud ; SANTANA BUCIO, Catalina. *Habitats non ordinaires et espace-temps de la mobilité*, Broissieux, Editions du croquant, Collection TERRA, novembre 2014, 364p.

appartement...), mais dans les années 1990 l'expression s'élargit et fait référence à une notion d'espace plus large que celui du domicile et du quartier.

En effet, Anne Marie Séguin (1997), en analysant les modes d'habiter des HLM de Québec décrit le mode d'habiter comme une « composante de mode de vie, celle liée à l'habitation, et un rapport à l'espace et à ses occupants qui différerait grandement entre les ethnies ». <sup>114</sup> Le mode d'habiter dépasse non seulement l'aspect de la cellule, du logement et prend une échelle plus importante, celui de son environnement, de son quartier par exemple. Les membres du LADYSS lors d'un colloque intitulé « Nouvelles urbanité, nouvelles ruralités » en 2000 ont articulé la notion autour de quatre dimensions : travailler, séjourner, circuler, vivre ensemble. Beaucoup de chercheurs ont traité de cette notion et sont arrivés à la conclusion que le mode d'habiter représentait pour l'habitant un ensemble, un tout, profondément ancré territorialement.

La notion de l'habiter, au fil des années et des recherches sur le sujet, en lien avec l'évolution de la société, s'écarte alors du rapport heideggérien de l'homme avec sa terre (Martin Heidegger, 1980) et s'élargit pour intégrer l'ensemble des lieux, mais aussi les rapports à la ville, à la campagne, à la nature. Et cette théorie semble se confirmer d'avantage et même se généraliser à d'autres aspects de la vie. La notion de « mode d'habiter » intégrerait un ensemble de pratiques spatiales qui comprendrait des pratiques spatiales non seulement liées à la résidence et au travail, mais également à la consommation, au loisir, au tourisme qui ferait une place plus ou moins importante aux représentations des lieux et des espaces<sup>115</sup>. En effet notre société contemporaine a fortiori notre société urbaine contemporaine fait de nous humains pas uniquement des machines à travailler certes mais également une société cherchant à s'épanouir par la mobilité et le divertissement. Les jeunes en sont le parfait exemple, leur taux de mobilité, comme illustré précédemment, est très fort et la jeunesse prend l'habitude de souvent déménager, d'explorer de nouveaux horizons ou encore de voyager. Ceci remet en cause la définition du mode d'habiter, qui se base sur un objet fixe, qui est le logement avec son environnement direct. Les populations s'approprient leur environnement, leur habitat au fil des années. Toutefois la jeunesse déménage, la jeunesse bouge et la jeunesse explore, ce qui nécessite tout le temps une adaptation. Cette adaptation est absolument nécessaire pour la vie d'un jeune, qui doit s'intégrer de plus en plus vite mais s'attacher moins à son environnement et à son quartier que ses aînés. Cet argument n'est pas généralisable à tous les jeunes, tant cette catégorie est diverse, certains jeunes ne pouvant justement se détacher de leurs quartiers. Mais pour ceux qui y arrivent, ces étudiants, jeunes actifs en mobilité, leur capacité d'attachement à un lieu se réduit, avec une propension toujours élevée à bouger en fonction des opportunités.

Ainsi, un ancrage territorial réduit et une propension forte à se mouvoir soulèvent la question de la manière dont l'habitant (temporaire) intègre l'espace local. Le développement de l'offre transitoire mène à un véritable tournement des populations, qui se succèdent sans cesse, sans que le quartier

---

<sup>114</sup> STOCK, Mathis. « Faire avec de l'espace » : pour une approche de l'habiter par les pratiques, dans FRELAT-KAHN, Brigitte ; LAZZAROTTI, Olivier (dir.), *Habiter, vers un nouveau concept ?*, Paris, Armand Colin Recherches, 2011, 328p, pp 57-77

<sup>115</sup> STOCK, Mathis. « Faire avec de l'espace » : pour une approche de l'habiter par les pratiques, dans FRELAT-KAHN, Brigitte ; LAZZAROTTI, Olivier (dir.), *Habiter, vers un nouveau concept ?*, Paris, Armand Colin Recherches, 2011, 328p, pp 57-77

ne se crée, ne se développe, ou ne conserve une véritable identité. Ce nouveau rapport à l'habiter amène à se questionner également sur l'implication dans son espace local concernant l'aménagement et le développement territorial ; un habitant temporaire ne s'investira pas autant qu'un habitant propriétaire de son logement depuis de nombreuses années.

Mathis Stocke est également un chercheur s'étant opposé à la vision heideggériennes de l'habitat, qu'il juge « trop sédentaire », trop axé sur l'ancrage local. Il admet par la suite que cette société mobile dont nous faisons partie devient plus autonome par rapport à l'espace et s'émancipe en choisissant pour lui les lieux les plus adaptés pour ses pratiques<sup>116</sup>. Dans le cas de nombreux jeunes, cela serait le centre-ville d'une grande agglomération. Ainsi, Mathis Stock définit le mode d'habiter comme « l'articulation des pratiques des lieux des individus ».

Ainsi le concept du mode d'habiter et la mobilité deviendrait indissociable à travers des processus de sociabilisation, notamment dans les sociétés métropolitaines. Enfin, l'expression « mode d'habiter » répond à de nouveaux besoins, non seulement celui du dépassement du logement et l'acte de se loger, mais également « d'interroger les interactions entre les lieux, les espaces et les modes de vie dans un contexte de sociétés métropolitaines, mobiles et connectés au (à un certain) monde via les technologies de l'information et de la communication ».<sup>117</sup>

### **2.3.3. Conséquences sur l'évolution du marché**

L'apparition de cette offre en logements adaptés, alternatifs permis par des initiatives locales et étatiques avec de nombreux dispositifs fiscaux et une législation plus accommodante vient remettre en cause l'état actuel du marché du logement. Ce marché évolue et de nombreux propriétaires profitent des mesures de défiscalisation proposés par l'Etat, ce qui a un impact sur l'offre et la demande du marché. Avec plus de logements spécifiques et adaptés, le logement classique recule, mais jusqu'à quel point ? Quel équilibre trouver entre le classique et le spécifique ?

De plus, les évolutions du marché laissent à se demander si c'est la nouvelle offre qui redéfinit la demande, ou bien la demande émergente qui contraint l'offre à s'adapter ? Il semblerait que cela soit un peu des deux. En effet, comme nous l'avons évoqué précédemment, le parc de logement en colocation est un parc de circonstance, il n'était pas prévu d'en faire cet usage, et pourtant la colocation privée ou encadrée par des associations dans un but social est de plus en plus développée. Ainsi, au vu de ces évolutions, le marché s'adapte et n'hésite pas à réaliser du remembrement de logement pour créer des grands logements propices à la colocation. Certaines agences, vont effectuer des travaux, abattre des cloisons de chambre de bonne par exemple, pour relier les logements entre eux, ou transformer un salon en chambre, pour accueillir un maximum de

---

<sup>116</sup> STOCK, Mathis. « Faire avec de l'espace » : pour une approche de l'habiter par les pratiques, dans FRELAT-KAHN, Brigitte ; LAZZAROTTI, Olivier (dir.), *Habiter, vers un nouveau concept ?*, Paris, Armand Colin Recherches, 2011, 328p, pp 57-77

<sup>117</sup> Idem

colocation.<sup>118</sup> L'exemple de la colocation est particulier car il part d'une initiative jeune étudiante, et a été repris comme marché à part entière par certains propriétaires ou certaines agences qui se sont spécialisées dans la colocation. En revanche, l'émergence de résidences étudiantes privées, d'intermédiation locative, permis par des dispositifs fiscaux relèvent de la volonté de l'Etat de stimuler le marché privé, dans un contexte où l'investissement de l'état dans le logement social diminue.

La question qui se pose alors réside dans l'équilibre entre les différents types de logements. Le logement classique faisant de la place au logement adapté et alternatif, quelle place lui accorder et où s'arrêter ? Il est évident que l'on ne peut faire du spécifique partout, mais le marché répond à la demande et l'on peut se demander jusqu'où cette demande peut aller ? Ce besoin relève aujourd'hui principalement des jeunes, mais qu'en sera-t-il plus tard ? Des personnes plus âgées se saisissent déjà de ce genre d'offre car il correspond à leurs besoins.

De plus, la réponse du marché se distingue en deux types de réponses. Les réponses « voulues », développées par les pouvoirs publics, qui vont encourager l'intermédiation locative et la construction de résidence privée pour combler des déficits en proposant des réductions fiscales, ou en finançant des résidences sociales spécialisées... Mais qu'en est-il des formes non voulues qui peuvent poser problème ? En effet, l'« uberisation » de la société, avec l'explosion du numérique dépasse parfois les autorités, qui ont toujours eu la main mise sur le marché du logement. Les sites internet de location à courte durée entre particuliers échappent au contrôle des services dédiés et peuvent poser des problèmes techniques et financiers. Premièrement, comment comptabiliser ces résidents et comment s'assurer de la bonne qualité des logements proposés. Deuxièmement, les plateformes de type airbnb sont des énormes gouffres financiers pour les mairies, qui non seulement n'ont pas de vue sur ces activités, mais perdent des recettes financières dans le cadre de taxes d'habitations ou de taxes de séjour. Le problème des taxes de séjour a certes été en partie résolu, mais le problème de la taxe d'habitation subsiste, si un propriétaire déclare son logement comme vacant mais le loue en toute discrétion à des jeunes de passage, la municipalité ne touchera aucune taxe d'habitation qui constitue une source de revenus considérables pour les communes. Enfin, les locations entre particuliers sous la forme ultra-simplifiée empêchent l'encadrement des loyers car les processus sont numériques et extrêmement simplifiés.

De plus, il existe les offres voulues par les autorités publiques pour rééquilibrer le marché mais qui ont eu des conséquences négatives. En effet, le dispositif fiscal de la loi Censi-Bouvard, détaillé dernièrement a eu le mérite de relancer la construction de résidence privée pour accompagner le plan « 40 000 logements étudiants de l'Etat ». Mais à Lyon, ces résidences se sont construites dans le seul arrondissement bénéficiant de foncier constructible, le 7<sup>e</sup> arrondissement. Ainsi ont proliféré des dizaines de résidences étudiantes, qui ont posé problème aux élus de la ville qui envisageaient de ne plus accorder ce genre de permis de construire tant l'offre avait été déséquilibrée dans le 7<sup>e</sup> arrondissement. En effet, l'implantation, si elle n'est pas contrôlée peut se réaliser de manière

---

<sup>118</sup> Appartager, Action Logement – *De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation*, Mars 2016, 68p

totalement aléatoire si celle-ci n'est pas maîtrisée. On construit ainsi plus des produits que des réponses adaptées à la demande.

Enfin, pour finir, et bien que cela soit encore très marginal, l'habitat « hybride » détaillé brièvement ci-dessus peut avoir une conséquence sur le marché, tant les prix de ces nouvelles formes d'habiter sont ultra-compétitifs face au marché du logement classique.

La maîtrise du marché, est un enjeu important pour les institutions publiques, on peut alors se demander quelles sont les projets de politique publique vis-à-vis du logement des jeunes ?

## **2.4. Quelle politique publique du logement des jeunes ?**

### **2.4.1. Organisation des institutions vis-à-vis du logement des jeunes**

La question de la jeunesse et du logement et les compétences qui y sont liées sont malheureusement divisées et sous divisées en une multitude d'institutions publiques qui rendent l'organisation assez opaque. Fait aggravant cette situation, l'organisation peut différer au niveau local en fonction d'un territoire donné. Cette organisation est la spécificité de l'administration française, constituée de manière très hiérarchique, des grandes lignes politiques à l'échelle nationale à l'application directe sur le terrain au niveau local.

En partant du haut de l'échelle, au niveau étatique, après avoir rencontré le Pôle parc public et politiques sociales du logement du service Habitat, construction, ville durable, l'on m'a indiqué que les services de l'état liés au logement étaient une « toile d'araignée » qui s'est compliquée davantage depuis la création du gouvernement Edouard Philippe. En effet depuis la création de ce gouvernement, deux ministères peuvent répondre à la problématique du logement, le Ministère de la cohésion des territoires et le Ministère de la transition écologique et solidaire. Toutefois considérant le caractère très récent de ce gouvernement, nous traiterons ici de l'organisation sous le dernier gouvernement. Le ministère du logement et de l'égalité des territoires correspond à l'échelon le plus élevé dans la hiérarchie, qui annonce les grandes lignes politiques à travers la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, qui elle-même s'organise autour de deux directions, dont la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages. En revanche, la partie hébergement relève d'un ministère totalement différent, celui des solidarités et de la santé, dirigé par la Direction générale de la cohésion sociale.

Toujours au niveau étatique, mais à l'échelle régionale, décentralisée la partie logement est une compétence de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL), elle-même rattachée à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP). Ensuite, la Direction Régionale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale (DRJDCS) gère la partie hébergement et est ainsi rattachée à la Direction générale de la cohésion sociale. Entre ces deux directions, la Direction Interministérielle à l'Hébergement et l'Accès au Logement est censée

jouer la transversalité entre la DHUP et la DRJDCS. Cette direction est chargée « d'assurer la coordination et le suivi de la mise en œuvre des priorités de l'Etat en matière d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées. ». Enfin, à l'échelon le plus local au niveau de l'Etat, la Direction Départementale des Territoires et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale constituent les deux derniers maillons de l'Etat sur la partie territoriale. On s'aperçoit ainsi que les rôles sont très répartis en fonction des directions avec une distinction entre le logement et l'hébergement. Vis-à-vis de la jeunesse, l'état a créé le comité interministériel de la jeunesse en 2012, publiant un rapport chaque année sur l'état de la jeunesse présentant des mesures pour une politique de la jeunesse.<sup>119</sup>

La région Rhône-Alpes, avant la fusion avec la région Auvergne a été investie dans le financement du logement, et précisément dans la problématique logement jeunes en travaillant sur le conventionnement de logements privés avec l'agence nationale de l'habitat (Anah), mais cette période est révolue, la région se focalisant aujourd'hui sur l'aide à la rénovation énergétique

Au niveau intercommunal, l'exemple de la métropole lyonnaise est particulier car elle a récupéré les compétences du département du Rhône, lui permettant d'agir plus directement sur la jeunesse et en évitant un échelon territorial supplémentaire tout en bénéficiant d'une vision plus globale. En effet la Métropole disposait autrefois comme compétence uniquement la partie production neuve/réhabilitation, la gestion du parc privé et l'instance de l'unité de gestion des réservations au sein de la direction de l'habitat et du logement. Depuis, la métropole a récupéré du département les compétences la prévention des expulsions, l'accompagnement social des logements et le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD), qui était porté par le Conseil Général en direct et l'Etat était seulement associé. Sur l'aspect « publics prioritaires », la Métropole a récupéré des compétences clés liées à la jeunesse, comme l'enfance, la direction de la santé, le développement social, et les handicapés.<sup>120</sup> Selon Karine Zimmerli-Boccacio chargée de mission « Accès au logement des publics prioritaires », ces compétences récupérées permettent « plus de transversalité en rapport avec l'habitat-logement ». Toutefois cette nouvelle répartition des compétences est très récente et n'a pas encore porté ses fruits.

Ainsi le cas lyonnais est particulier, avec une métropole disposant d'un panel de compétences extrêmement riche, la région pratiquement totalement désengagée de la question du logement, mais pas uniquement, la région ayant réorienté ses priorités et ne finance plus un certains nombres de domaines liés à l'urbain (culture, environnement) ainsi qu'à la jeunesse (soutien à l'autonomie, bourse aux étudiants, aides à la mobilité, santé, accès au restaurant universitaire...)<sup>121</sup>.

---

<sup>119</sup>Cf entretien DREAL - Annexes

<sup>120</sup>Cf entretien Métropole

<sup>121</sup> DEBAT, Jean-François. *Budget 2017 – Qui va payer la facture ?* socialistesetdemocrates-auvergnerrhonealpes.fr [en ligne], 15 décembre 2016. Communiqué de presse, disponible sur <<http://www.socialistesetdemocrates-auvergnerrhonealpes.fr/budget-2017-qui-va-payer-la-facture/>> [Consulté le 9 juin 2017]

En termes de compétences, à titre de rappel, c'est l'Etat qui énonce les grandes lignes, les politiques nationales de logement et dote les collectivités territoriales d'une enveloppe pour l'application de ces politiques. Le secteur communal et intercommunal, lui se charge du financement, de l'attribution des aides et de la mise en place des plans locaux de l'habitat et d'urbanisme. Ils se reposent sur les aides de l'Etat mais rassemblent également des financements.

Ainsi, comment s'organisent ces différentes institutions vis-à-vis de la question du logement des jeunes ? Il existe en effet un certain nombre d'instances dans lesquelles beaucoup d'acteurs sont réunis. La métropole organise et pilote la plupart de ces instances de discussions. Par exemple, la métropole traite de l'habitat spécifique réunissant tous les acteurs et où chacun vient proposer en fonction des opportunités qu'ils auraient trouvées ou que la métropole possède pour faire de l'habitat spécifique. Sur d'autres thématiques liées aux populations prioritaires, la métropole, dans le cadre du PLALHPD, met en place des rencontres entre acteurs sur des territoires afin qu'ils se connaissent et qu'ils connaissent les missions des uns ou des autres. C'est le cas notamment de la santé psychique, où la métropole a mis en place une instance de rencontres entre les bailleurs, les travailleurs sociaux et hôpitaux pour qu'ils s'échangent sur leurs missions.

Sur le logement des jeunes, des groupes de travail, des comités techniques sur le logement des jeunes à l'échelle de la métropole sont mis en place, travaillant sur les besoins et l'offre qui pourraient correspondre. La métropole réunit à la fois des collectivités territoriales, des bailleurs sociaux mais également un certain nombre d'associations dont le rôle primordial sera détaillé dans les prochaines pages. Ainsi, la métropole, à défaut d'agir directement sur le terrain avec les jeunes, apporte essentiellement son appui technique. Les MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) sont confiés aux différentes associations (CCLAJ UHRAJ et AILLOJ) qui accompagnent la Métropole dans cette démarche en signant des conventions fixant des objectifs à atteindre sur l'offre d'habitat mais aussi sur l'accueil, l'information et l'orientation à l'échelle de la métropole en s'assurant que tous les territoires sont couverts.<sup>122</sup>

Le PLALHPD, ou le Plan local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées a donné lieu à une redéfinition des publics « prioritaires » prenant en compte au total douze catégories de populations, comme par exemple les victimes de violences, personnes handicapées, les ménages menacés d'exclusion, les jeunes en rupture familiale... Le plan, qui s'est achevé récemment, articule la politique publique de la Métropole en matière de logement adapté pour les populations « prioritaires » à travers 19 fiches actions pilotées par la Métropole. Ce plan a été réalisé, sous le pilotage de la métropole et en partenariat avec la DDSC mais surtout avec les associations spécialisées présentes sur le territoire lyonnais. Elles ont été sollicitées sur la nature des besoins et de la demande dans leurs publics.<sup>123</sup>

L'Etat, lui a un rôle plus mesuré, plus politique, mais c'est bien l'Etat qui a lancé le plan priorité jeunesse qui avait pour mission de venir créer des synergies, au travers des segmentations des politiques, créer de la transversalité, créer des démarches collectives communes, une vision

---

<sup>122</sup>Cf entretien Métropole - Annexe

<sup>123</sup>Cf entretien Métropole - Annexe

d'ensemble. Ce plan avait une déclinaison au début à l'échelle nationale et s'est ensuite décliné à l'échelle locale en 2014, l'objectif étant de mettre en place des actions un peu pérennes à travers les spécificités locales. Le plan priorité jeunesse a un volet logement, mais aussi un volet emploi, éducation, culture, justice, santé... Il est interministériel et rattaché à Matignon et porté par la DRJDCS. Or, la DREAL a également déjà animé des ateliers, rassemblant un certain nombre d'acteurs locaux, tels que la CAF, la CDC, l'Uhrj, Action Logement, les bailleurs, des associations afin de faire émerger un certain nombre d'actions. Ce séminaire avait lieu chaque année depuis 2014 au niveau régional mais depuis la fusion Auvergne-Rhône-Alpes ce séminaire n'a pas été reconduit.

Ainsi, le partage des compétences est complexe, et il est difficile d'avoir une politique cohérente claire et forte pour le logement des jeunes quand le partage de cette thématique est divisée et sous divisée en plusieurs ministères, directions régionales et départementales.

### **2.4.2. Du besoin d'une véritable politique de logement**

Selon le rapport Abbé Pierre du mal logement, l'Etat est désengagé du logement social et des politiques de logement. De nombreuses mesures et de politiques sont venues de l'Etat pour tenter de stimuler la construction de logement. Nous avons vu les dispositifs fiscaux ci-dessus, mais également d'autres mesures telles que le fonds national des aides à la pierre, baisse du taux du livret A, baisse du taux de commissionnement des banques, politique de préemption de terrains<sup>124</sup>, la hausse de 1 milliard d'euros sur 10 ans à destination de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine<sup>125</sup> ou encore les plans départements d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI) qui laissent à supposer que l'Etat est fortement engagée dans les politiques de l'habitat. En effet, l'état n'est pas complètement désengagé et continue de soutenir le logement social et privé par des dispositifs fiscaux pour encourager la construction, soutenir le secteur du bâtiment (aides à l'accession à la propriété et l'investissement locatif) ou en établissant des objectifs très ambitieux (François Hollande avait promis la construction de 500 000 logements par an<sup>126</sup>). Mais la crise actuelle du logement que nous avons détaillée en introduction, qui ne concerne pas uniquement les jeunes nous démontre que l'Etat ne fait pas assez en matière de logement, que ce soit en matière de financement, de planification à long terme ou d'application des législations. Selon le rapport de la fondation Abbé Pierre, il est notamment du rôle de l'État de contrôler les loyers, de faire respecter les règles de décence du logement, notamment au regard de la performance thermique, d'éviter les expulsions en cas d'impayés.

Malheureusement, l'austérité et les restrictions budgétaires liées à l'endettement de l'Union Européenne, limité à 3% du PIB ont certes limité l'action de l'Etat qui a dû, dans une optique de

---

<sup>124</sup> *Logement social : une politique de l'État renforcée*, gouvernement.fr, [en ligne], 25 septembre 2015. Disponible sur <<http://www.gouvernement.fr/argumentaire/logement-social-une-politique-de-l-etat-renforcee-2912>>, [Consulté le 11 juin 2017]

<sup>125</sup> Fondation Abbé Pierre. *L'état du mal-logement en France 2017*, rapport annuel #22, 430p

<sup>126</sup> Idem

réduction des dépenses, baisser ses dotations aux collectivités, diminuer les aides à la personne ainsi que les aides à la pierre qui « ont provoqué un renchérissement des loyers des logements sociaux récents, participant à la coupure entre le monde de l'hébergement et celui du logement ». Ainsi non seulement nous constatons un manque d'investissement de la part de l'Etat dans les questions relatives au logement, son action peut parfois être très préjudiciable pour le secteur du logement social ainsi pour des millions de Français. La restriction des aides à la pierre de l'Etat au logement social, couplée avec l'absence de contrôle des prix du foncier et des coûts de construction ont rendu les logements sociaux toujours plus chers<sup>127</sup>, leur construction devenant de plus en plus compliquée et de plus en plus rare, augmentant l'indice de pression sur le parc social, et par conséquent augmentant le temps d'attente moyen pour obtenir un logement social, notamment dans les grandes agglomérations.

C'est donc aux collectivités territoriales et surtout aux grandes métropoles, qui sont confrontées à des problèmes très importants liés à l'habitat (périurbanisation, étalement urbain, pression immobilière...) de mener leurs politiques à travers notamment les Politiques Locales de l'Habitat (PLH ou PLUH) et depuis récemment les Plans Locaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD). Les métropoles ont également récupéré la compétence des délégations des aides à la pierre et sollicitent de moins en moins l'Etat (et également la région) mais de plus en plus les associations et les partenaires privés pour appliquer les politiques locales de l'habitat. Il n'empêche qu'il n'y a plus de véritable politique de logement venant de l'Etat, censée donner les grandes lignes et de mener des politiques ambitieuses comme ce fut le cas pendant la période des Trente Glorieuses. Car l'Etat en se désengageant des politiques de la ville pour la première fois dans les années 1970, espérait que le secteur privé prenne le relais, ce qui n'a pas complètement porté ses fruits, malgré les efforts d'action logement, ou le 1% patronal. Mais l'Etat s'est alors reposé sur la décentralisation et la délégation des compétences de l'habitat et du logement aux collectivités territoriales pour mener à sa politique à l'échelle territoriale. Ces collectivités, avec les divers PL(U)H, PLALHPD, ou autres compétences tels que la préemption, ou le droit de police municipal permettent de relayer l'Etat sur certains aspects. Toutefois la France est un Etat quoi que l'on puisse dire très centralisé ; l'Etat et le gouvernement étant la colonne vertébrale de la politique publique, et la décentralisation ne peut suffire en matière d'habitat. Il faut donc absolument une politique engagée de l'Etat, visant le long terme, avec des moyens financiers et juridiques forts pour résorber la crise du logement que nous connaissons aujourd'hui.

Venons-en maintenant aux politiques de l'Etat dédiées à la jeunesse. Selon une étude de France Stratégie qui constate qu'en additionnant les dépenses de protection sociale et d'éducation, les financements publics se concentrent principalement sur les plus de 60 ans, ces retraités qui ont bénéficié du plein emploi, de l'accession à la propriété et de la croissance économique des Trente Glorieuses. En effet, les plus de 60 ans recevaient l'équivalent de 17 % du PIB en 2011, tandis que les jeunes de moins de 25 ans n'en recevaient que 9 %.<sup>128</sup> Selon cette même étude, les dépenses pour

---

<sup>127</sup> Idem

<sup>128</sup> Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. *Portrait sociodémographique : les jeunes dans l'agglomération lyonnaise*, Direction du développement territorial, Mission observation/évaluation, Janvier 2017, 40p.

les plus de 60 ans ont augmenté de près de 50% entre 1979 et 2011 tandis que les dépenses pour la jeunesse est restée stable sur l'ensemble de la période. Certes, la part de la population de plus de 60 ans a beaucoup augmenté, celle des jeunes également, et ces chiffres résultent de choix politiques vis-à-vis des aides publiques. La position de l'Etat vis-à-vis des générations semble clair, d'autant plus quand on regarde les dépenses liées à l'éducation, qui ont progressé nettement moins rapidement en France qu'en moyenne dans les pays de l'OCDE entre 1995 et 2010.<sup>129</sup> Toutefois les plus de 60 ans s'en sortent beaucoup mieux dans la vie actuelle que la plupart des jeunes, 23,3% des jeunes de 18-24 ans étant considérés « pauvres » contre 8,3 % pour les plus de 60 ans en 2012, ce chiffre étant d'autant plus en diminution par rapport à 2002 (9,9%).<sup>130</sup>

Pour conclure, bien que la France dépense plus de deux points de son PIB en faveur de ses jeunes adultes, il ne semblerait pas que ces dépenses soient de la plus grande efficacité, lorsque l'on regarde les évolutions des chiffres liées à la jeunesse. Les politiques publiques en France pour la jeunesse restent inadaptées, que ce soit du point de vue du logement ou de l'accès à l'emploi.<sup>131</sup>

Concernant l'offre en logement pour les jeunes, les réponses apportées doivent pouvoir s'adapter à chaque situation. Cependant, à trop spécialiser les réponses en ignorant les fréquentes et nécessaires transitions d'une situation à l'autre, le risque est de créer des ruptures préjudiciables, contraires à la volonté de continuité dans la résolution de certaines situations. De plus, nous pouvons faire le constat, malgré des efforts notables d'une insuffisance de logements adaptés, d'un manque de soutien aux logements alternatifs mais surtout un besoin très fort de politique de logement de la part de l'Etat.

---

<sup>129</sup> Idem

<sup>130</sup> Cf tableau 1 en 1<sup>ère</sup> partie

<sup>131</sup> CICHELLI, Vincenzo ; GERMAIN, Valérie. *La jeunesse française : paradoxes et polarisations*, SOCIETÀ MUTAMENTO POLITICA, Firenze University Press, ISSN 2038-3150, vol. 5, n. 10, pp. 87-106, 2014

## **3. Modalités d'une réponse sociale au logement des jeunes**

### **3.1. Une offre complétée par les dispositifs d'aides sociales**

#### **3.1.1. Une multiplicité d'aides et d'accompagnement social**

Pour les jeunes, le chemin de l'autonomie ne relève pas uniquement du produit, mais également de l'accompagnement social, souvent personnalisé. En effet il existe une multitude d'aides, émanant de l'Etat, ou des collectivités territoriales, mais également et surtout des initiatives locales, d'associations comme nous avons pu notamment voir avec la sous-location en intermédiation locative par le biais de l'association AILLOJ. Les aides peuvent aller du plus général au plus ciblé, mais tous les jeunes n'y sont pas éligibles. Les aides sociales destinées à la jeunesse se sont multipliées depuis de nombreuses années, certaines ayant disparues ou mutées, d'autres ayant vu le jour récemment. Il s'agit en général de petites aides, appuis, soutiens sur certains aspects de la vie ou du logement, d'initiatives privées ou publiques qui font de certains jeunes des « bricoleurs » du logement. Outre l'aide personnalisée au logement, il existe de nombreuses aides liées au logement.

Premièrement, un accompagnement social à l'accès au logement autonome relève de trois, actions différentes : l'accès au logement, le maintien au logement et l'aide au logement transitoire. Il y a également une distinction entre le dispositif comme aide sociale et le produit « accompagné », comme par exemple l'intermédiation locative.

L'intermédiation locative est de plus en plus utilisée par les associations, qui insistent sur l'importance de l'accompagnement social, qui est une condition non-négociable pour les jeunes. AILLOJ, une association d'Aide au Logement des Jeunes, utilise l'intermédiation locative à travers de la sous-location pour permettre aux jeunes de se servir de cette expérience comme un tremplin vers un logement autonome. Nicolas Laurent-Francesco, chargé de mission habitat chez AILLOJ, est en charge de la recherche d'opportunités pour développer leur offre en sous location. En effet AILLOJ démarché des propriétaires pour louer leur logement et de les sous-louer à des jeunes en difficulté avec une garantie locative que le loyer sera payé et le logement sera entretenu. Afin de s'assurer du bon déroulement de ceci, un pôle social se charge du suivi des jeunes avec des visites dans le logement pour faire un état des lieux du bon déroulement de la situation (Entretien, paiement du loyer et des charges, ouverture des compteurs edf/gdf...), mais surtout pour des entretiens réguliers sur leur situation personnelle, professionnelle et leurs projets. En cas de souci, AILLOJ garantit aux propriétaires une intervention systématique en cas de problème avec les voisinages, de violence ou de nuisance. AILLOJ n'est qu'un exemple d'association pratiquant ce dispositif connu nationalement comme « solibail-louer abordable » qui bénéficie d'une communication nationale. Ainsi AILLOJ, association créée en 1994 démarché les propriétaires mais c'est parfois l'inverse qui se produit. AILLOJ

dispose aujourd'hui sur la métropole<sup>132</sup> lyonnaise de 243 logements, exclusivement en sous-location avec un peu de colocation. 200 de ces logements sont issus du parc privé, ce qui constitue un choix historique de l'association. Le reste des logements sont de type HLM et quelques logements collectivisés. La localisation des logements AILLOJ est très intéressante, 70% du parc est situé sur les communes de Lyon ou Villeurbanne et le reste sur la Métropole. Cette offre n'est pas pérenne, elle est justement prévue comme une offre transitoire, censée remplir le rôle de tremplin vers le logement autonome. Les jeunes restent en moyenne quelques mois et le taux de rotation est assez élevé (50%) même si l'attente peut parfois être très longue pour obtenir un logement (de 1 à 3 mois). AILLOJ n'accueille que des jeunes de 18 à 30 ans, auparavant des jeunes à qui tout était à apprendre vis-à-vis de l'entretien d'un logement autonome, mais ceci est en train d'évoluer. Toutefois, bien qu'AILLOJ fasse de l'accompagnement social, les critères sont liées aux ressources car les loyers des logements, bien qu'à prix réduits sont à payer par les (sous)-locataires.

Le Comité local pour le Logement Autonome des Jeunes de la région Rhône-Alpes (CLLAJ) s'est également lancé dans ce genre de dispositif, en lançant Mobi-clé, une forme d'intermédiation locative similaire à AILLOJ de réseau de chambre chez l'habitant à tarif plafonné. Les objectifs de ce dispositif sont identiques à ce qu'effectuent d'autres associations, en captant des chambres meublées chez l'habitant afin d'harmoniser l'accès aux droits et les outils de contractualisation permettant ce mode d'habiter : aides au logement, fiscalité, baux dédiés, garantie de loyer... De plus, le CLLAJ a établi un partenariat en expérimentation avec la Société Anonyme de Construction de la Ville de Lyon (SACVL), bailleur social en ouvrant la possibilité de sous-location de chambre auprès des 7 500 locataires de leur parc social et privé, pour un montant de redevance n'excédant pas 200€ TCC.<sup>133</sup>

---

<sup>132</sup> Cf entretien AILLOJ-annexe

<sup>133</sup> Rapport d'activité du CLLAJ. *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes*



Image 3 : Affiche de communication du dispositif « Mobiclé » par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CCLAJ)  
 Source : Site internet du CCLAJ

Comme on peut l'apercevoir sur l'image, le CCLAJ n'est pas seul sur ce projet et dispose du soutien notamment de la métropole, d'un promoteur privé (Vinci), d'une société d'assurance (Macif), de la SACVL et d'autres partenaires.

D'autres associations, telles que l'AVDL, l'Association Villeurbanaise du Droit au Logement, pratique de la sous-location en bail glissant avec des bailleurs privés mais aussi des bailleurs sociaux. Sylvain Camuzat, directeur de l'AVDL porte à travers son association le concept de bail glissant avec les bailleurs sociaux de la ville de Villeurbanne, en particulier avec le bailleur historique de Villeurbanne, la Société Villeurbanaise d'Urbanisme. Ainsi, la sous location en bail glissant est un **outil** d'insertion permettant à des personnes en difficulté d'accéder au statut de locataire et une convention tripartite entre un bailleur, une association-locataire et un sous-locataire. La sous-location est portée par l'association, qui attend que le ménage se viabilise et soit en mesure de porter le bail lui-même. Une fois ce stade atteint, l'association se retire. Cette forme d'intermédiation locative a extrêmement bien porté ses fruits selon M. Camuzat qui a reçu d'excellents retours sur ces expérimentations. La sous-location en bail glissant est encadrée par un contrat de location entre le bailleur et l'association, puis par un contrat de sous-location entre la personne et l'association.

La colocation est un vecteur de lien social et de solidarité, et cette forme est de plus en plus utilisée par des associations pour non seulement loger des personnes à ressources réduites mais également pour créer du lien social. A Lyon, l'Association de la Fondation Étudiante pour la Ville (AFEV), association loi 1901 créée en août 1991 mène des programmes d'actions solidaires pour les étudiants, pour favoriser l'insertion, lutter contre les inégalités et la relégation dans les quartiers populaires en France « en créant des espaces d'engagement citoyen pour les jeunes ».

Premièrement, l'AFEV propose des accompagnements individualisés, des jeunes volontaires interviennent auprès d'enfants ou de jeunes (de 5 à 18 ans), afin de créer un lien, aider, « redonner confiance et offrir une ouverture culturelle ». De plus, les volontaires de l'afev, accueillis dans les établissements scolaires en zone prioritaire, favorisent l'émergence de projets avec les enfants ou les jeunes. D'un point de vue logement, les « kolocations A Projets Solidaire », appelé KAPS coloc solidaire sont une façon de conjuguer l'engagement solidaire et le logement étudiant. Le principe est le suivant : à un logement en colocation correspond un projet solidaire dans le quartier où se trouve l'appartement. Un jeune étudiant payera ainsi son logement moins cher en s'investissant dans sa communauté et en menant un projet social solidaire. L'AFEV est soutenue dans ses démarches par les collectivités territoriales de la métropole lyonnaise (Grand Lyon, Ville de Lyon, Ville de Vaulx-en-Velin, Région Auvergne-Rhône-Alpes) mais également par des bailleurs sociaux (Est Métropole Habitat), les universités lyonnaises, mais aussi par la Caisse des dépôts et des consignations, la CAF, l'Académie de Lyon...

Le logement intergénérationnel permet de trouver un logement pas cher, voire gratuit, tout en tenant compagnie à quelqu'un qui en a besoin. Bien que ce dispositif soit encore marginal en France, de nombreuses initiatives se développent dans les grandes villes, où l'isolement des personnes âgées et le coût du logement sont des problèmes majeurs. La colocation intergénérationnelle permet de résoudre ces deux soucis en proposant des formules adaptées aux volontés des jeunes. En effet, selon les associations pratiquant ce dispositif, un jeune peut disposer d'une chambre gratuite s'il s'engage à être présent le soir et à aider la personne âgée dans certaines tâches (faire les courses, sortir les poubelles, cuisiner...). L'étudiant peut sinon bénéficier de chambres à loyer modéré, où le jeune est libre de son temps mais s'engage à régulièrement tenir compagnie à la personne âgée pour l'aider dans des tâches précises. Quelques associations, comme l' « *Ar'toit 2 générations* » vont plus loin, et étendent la possibilité d'accueil aux personnes handicapées ou aux familles qui ne peuvent pas s'occuper des enfants le soir<sup>134</sup>. A Lyon, ESDES Services Inter-génération propose des chambres gratuites avec seulement une cotisation annuelle à l'association de l'ordre de 400 euros. Ainsi, ces dispositifs de colocation intergénérationnelles sont totalement différents des résidences intergénérationnelles, car elles permettent à la personne âgée de conserver son domicile, et non pas de se retrouver en résidence spécialisée. Ensuite, étant donné que la cohabitation se fait dans un logement en diffus, il n'y a pas d'organisation interne comme on peut le retrouver dans les résidences spécialisées, avec des règles à suivre.

Le CLLAJ, Comité local pour le Logement Autonome des Jeunes de la région Rhône-Alpes (fusion toujours pas opérée) propose un dispositif de colocation monoparentale, permettant de rompre l'isolement des jeunes mères. Ce dispositif permet de concilier à la fois une première expérience de logement et un soutien à la parentalité et génère une relation d'entraide réciproque. Le CLLAJ

---

<sup>134</sup> FARCY, Lucas. *Le logement intergénérationnel*, mapiaule.com, [en ligne]. Disponible sur <<http://www.mapiaule.com/se-loger/les-differents-types-de-location/le-logement-intergenerationnel/a15198.html#.WUpphcZpxPZ>> [Consulté le 11 juin 2017]

lyonnais, dans ce dispositif assure l'accompagnement et le suivi social, alors que l'association Action Soutien Logement Insertion Meublé (ASLIM) est en charge de la gestion locative adaptée<sup>135</sup>.

Ainsi toutes ces mesures relèvent de l'accès au logement autonome, mais qu'en est-il du maintien ? Citons l'exemple de la métropole de Lyon, qui anime les instances recherchant des solutions d'habitat pour des cas individuels, en travaillant sur des nouvelles formes d'habiter avec expérimentation, notamment le programme « un chez soi d'abord », émanation de « un logement d'abord ». Le principe de ce dispositif relève de faire accéder certains jeunes au logement ou l'hébergement sans conditions d'accès, mais avec un véritable travail sur le maintien au logement, avec l'aide d'une équipe pluridisciplinaire (travailleurs sociaux, psychiatres) dont le travail consiste dans leur installation et leur maintien dans une nouvelle vie. Les expérimentations sur ces cas de vivre ont plutôt été porteuses. Sur l'ensemble des situations traitées, au nombre de 700, les trois quarts ont réussi leur objectif.<sup>136</sup>

Un dispositif récemment créé, appelé l'Aide vers et dans le logement (AVDL) est une aide, fournie par l'Etat sur une période déterminée, à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux. Dans le maintien au logement, tous les dispositifs expliqués ci-dessus vont de pair avec un accompagnement social, destiné à maintenir les ménages dans leur logement avec des soutiens sociaux, aides à l'accès aux droits, aides dans les démarches d'aides sociales... De plus, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, ou CCAPEX, créée par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement renforcée par la loi ALUR est chargée de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayés ou de menaces d'expulsion.

Les aides sociales, il en existe énormément, émanent parfois des collectivités, parfois de l'Etat, ou parfois d'associations qui se mobilisent pour aider l'accès et le maintien dans le logement des jeunes ménages. Les associations sont elles-mêmes aidées dans leurs démarches par l'Aide au Logement Temporaire (ALT), qui sont des aides à la gestion et constituent des sources de financement majeur venant de l'Etat. L'ALT a été créée par la loi du 31 décembre 1991 et est entrée en vigueur en mars 1993 (ALT1) tandis que l'ALT2 a été instituée avec la loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (ALT2).

Nous avons établi précédemment que les jeunes ont de nombreux problèmes à non seulement accéder au logement, mais surtout à le payer, tant les conditions financières sont nombreuses et constituent souvent des entraves. Ainsi, de nombreuses aides existent pour aider les jeunes à trouver des garants et financer les cautions qu'ils ne peuvent souvent pas supporter financièrement. Premièrement, l'avance loca-pass est une aide d'Action Logement, une aide au paiement de dépôt de garantie de logement qui se présente sous la forme d'un prêt à taux zéro destiné à couvrir en tout ou partie du dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux du locataire. Cette

---

<sup>135</sup> Rapport d'activité du CLLAJ. *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes*

<sup>136</sup> Cf entretien métropole - Annexe

aide s'adresse à tout jeune de moins de 30 ans, étudiant boursier, étudiant salarié sous contrat, jeune en recherche d'emploi ou en formation professionnelle. Le montant de l'aide peut s'élever jusqu'à 500 euros. De plus, cette avance peut se cumuler avec la garantie loca-pass, qui est également une aide d'action logement au paiement des dettes de loyers et charges. Elle permet de garantir au bailleur le paiement du loyer et des charges en cas de difficultés budgétaires temporaires du locataire et fait office de caution pour le bailleur. Les conditions pour y bénéficier sont les mêmes que pour l'avance loca-pass. Ce dispositif vient se caler en parallèle avec une aide ayant disparu depuis 2015, la garantie des risques locatifs (GRL), qui est un dispositif similaire d'aide au paiement des dettes de loyers et charges. De plus, la garantie Visale, aide également d'Action Logement est une garantie gratuite, s'adressant aux jeunes jusqu'à 30 ans ainsi qu'aux salariés de plus de 30 ans. Il s'agit d'une caution accordée au locataire visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. S'il y a défaut de paiement du loyer, les sommes sont alors avancées au bailleur par Action Logement, puis remboursées par le locataire. Ce dispositif ne s'applique qu'aux baux du parc privé signés à partir du 1<sup>er</sup> février 2016.

Une autre, destinée aux étudiants, appelée la Caution Locative Etudiante (CLE) est distribuée par l'Etat et a pour objectif d'offrir une garantie pour les étudiants sans garants accessibles pour tous les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur. Elle assure pour le propriétaire une assurance de couverture de 10 mois de loyers impayés portée par l'Etat. 2000 étudiants en 2013 ont bénéficié à titre expérimental de ce dispositif, et 14 000 à 20 000 étudiants pourraient en bénéficier dès 2014.<sup>137</sup> Comme nous l'avons évoqué précédemment, l'état n'est pas le seul à proposer des aides destinées au logement des jeunes, le secteur privé, notamment bancaire, et plus précisément du Crédit Agricole a développé un dispositif appelé « Good'loc », ou le Crédit Agricole se porte caution pour le jeune auprès du propriétaire du logement que vous souhaitez louer<sup>138</sup>. Cette initiative, bien qu'étant une stratégie pour attirer de nouveaux clients (tout comme les primes au baccalauréat offertes par certaines banques) a le mérite de proposer des solutions pour les jeunes.

En matière d'aide à la mobilité résidentielle, il existe également l'aide « mobili jeunes » qui est une subvention, d'Action logement une nouvelle fois, permettant d'alléger la quittance de loyer. Elle s'adresse aux jeunes de moins de trente ans, en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation), au sein d'une entreprise du secteur privé non agricole. Cette aide permet de réduire le montant de son loyer et ainsi, de pouvoir prendre un logement proche de son lieu de formation ou de son lieu de travail, pendant la durée de sa formation. Le montant de l'aide se situe entre 10 € et 100 € maximum chaque mois sur toute la durée de la formation professionnelle, de 3 ans maximum. Cette aide concerne à la fois les logements du parc privé, la colocation, un logement en foyer ou résidence sociale, en sous location (uniquement du parc social) ou encore d'une chambre en internat. Toujours pour accompagner la

---

<sup>137</sup>CROUS de Lyon. *La caution locative étudiante : Clé*, *crous-lyon.fr* [en ligne]. Disponible sur <<https://www.crous-lyon.fr/logements/caution-locative-etudiante-cle/>> [Consulté le 11 juin 2017]

<sup>138</sup>Parlons jeunes. *Recherche caution désespérément...*, *parlons-en-ensemble.com*, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.parlons-en-ensemble.com/recherche-caution-desesperement/>>, [Consulté le 11 juin 2017]

mobilité résidentielle, Action Logement, propose encore le dispositif « cil pass mobilité » dans lequel Action logement propose un service d'accompagnement à la recherche de logement d'un salarié en mobilité professionnelle. Ce service est payant, mais peut être pris en charge par des subventions de l'aide « mobili-pass », accordée par Action Logement qui permet la prise en charge de certains frais liés à l'accès au logement locatif.

Enfin, le fond d'aide aux jeunes est un dispositif du département de dernier recours destiné aux jeunes adultes en grande difficulté sociale, âgés pour la plupart entre 18 et 25 ans. Il vise à favoriser leur insertion sociale et professionnelle et, le cas échéant, à leur apporter des secours temporaires pour faire face à des besoins urgents. Parallèlement aux fonds d'aide aux jeunes, qui est une aide généralisée aux jeunes, il existe également des aides à l'activité professionnelle, à l'emploi, comme par exemple la prime d'activité, distribuée par la Caisse des Allocations Familiales (CAF), le RSA ou encore le RSA jeunes actifs. Ces aides ne sont pas à ignorer car elles sont étroitement liées à la question du logement.

Au niveau européen, la garanti-jeunes est un engagement pris par l'ensemble des pays de l'Union Européenne, et transposé au droit français depuis 2015 seulement. Cette aide permet aux personnes ayant entre 18 et 25 ans d'obtenir une allocation d'un montant équivalent au RSA tout en bénéficiant d'un accompagnement pour trouver du travail. En effet cette aide ne concerne pas le logement, mais est axée sur l'emploi et est destinée aux jeunes en situation de grande précarité qui ne sont ni étudiants, ni salariés et qui ne vivent pas chez leurs parents. Ainsi, le montant de l'aide peut s'élever jusqu'à 470,95 euros par mois en 2017 et est versée à terme échu, soit en début de chaque mois pour le mois d'avant.

Il existe ensuite des initiatives locales, notamment de collectivités, comme la métropole de Toulouse, qui avec un dispositif appelé « Pass-Log » est une aide à l'installation dans un logement, dans laquelle la métropole de Toulouse couvre le premier mois de loyer (maximum 500 euros) sous forme de prêt à taux zéro, s'étalant sur trois ans maximum. Cette aide ne concerne en revanche que les étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de l'agglomération toulousaine. A Lyon, il n'existe pas d'initiatives similaires à la simple exception de la distribution du fonds d'aide aux jeunes, décentralisé depuis 2005. A Lyon, les initiatives viennent particulièrement des associations, de plus en plus spécialisées, mais appuyées par les collectivités et notamment le Grand Lyon. Concernant les initiatives locales, il en existe énormément sur le territoire français, souvent portées par des associations, fonctionnant par le biais de subventions, conventions pour agir territorialement. Les exemples cités ici pour les associations ne concernent que Lyon et son agglomération, mais les situations et initiatives diffèrent en fonction des territoires.

Au vu de toutes ses initiatives, l'accès au logement des jeunes paraît être très encadré, avec une multitude d'acteurs privés et publics contribuant à se saisir de la problématique. Toutefois, la multitude de possibilités, d'aides au logement, d'emprunts, de garanties, avances rendent la problématique toujours plus compliquée, notamment par le cumul des aides et des interlocuteurs. D'autant plus que la plupart des jeunes ne sont souvent pas au courant de cette multitude d'aides et initiatives locales, ce qui pose le problème notamment de la dépendance des jeunes Français vis-à-vis des aides mais également de la communication.

### 3.1.2. Autonomie et dépendance de la jeunesse

Comme nous l'avons vu, les jeunes bénéficient en France d'une multitude d'aides sociales, mais également d'autres aides, plus spécifiques, d'autres plus isolées. Les aides proviennent à la fois de la sphère familiale, qui quand elle le peut soutient le parcours de ses jeunes dans le début de leur vie, mais également de la sphère publique et également de la sphère privée. Pour en nommer quelques-unes, les jeunes disposent d'avantages financiers qui font d'un âge précis la limite pour ne plus bénéficier d'aides. Par exemple, la carte jeune distribuée par la SNCF ne concerne que les jeunes de 12 à 27 ans (autrefois 25). TGV max, la nouvelle aide de la SNCF est également destinée aux jeunes de 16-27 ans. Les jeunes bénéficient également de tarifs réduits pour les équipements culturels, certains musées ne faisant pas payer l'entrée aux jeunes. Sans mentionner les étudiants qui bénéficient d'énormément d'aides liées au fait d'être étudiant, les jeunes disposent en général d'avantages quotidiens. Ces aides ne représentent en soit pas grand-chose et ne sont pas déterminantes pour la vie d'un jeune. En revanche, l'intervention publique est essentielle pour la vie des jeunes, vis-à-vis de l'emploi, du logement ou de la mobilité. Toutefois ces aides sont particulières, car elles reposent sur une logique de « familialisation » de l'intervention publique<sup>139</sup>, c'est-à-dire que le montant des aides perçues dépend des ressources des parents. En un sens logique, ce système peut tout de même être problématique, car ostracise ainsi les jeunes en rupture familiale, en errance, ou jeunes réfugiés isolés. Par exemple, un jeune en rupture familiale de moins de 25 ans ne sera pas éligible au revenu de solidarité active (RSA)<sup>140</sup>, tandis que les jeunes d'une manière générale qui n'ont jamais eu d'accès à l'emploi sont écartés des protections associées au chômage. Ainsi les jeunes n'ayant pas accès à ces aides se rabattent sur des dispositifs ciblés d'assistance de « nature résiduelle » au sens où ils n'ont vocation à intervenir qu'en complément ou en substitution des aides familiales.<sup>141</sup> Ainsi, ces dispositifs sont considérés comme « tutélaire » car elles relèvent de l'appréciation préalable des professionnels de l'insertion. Cette situation est plus que problématique, car elle constitue une nouvelle source d'inégalité et favorise ceux qui sont socialement les mieux dotés.<sup>142</sup> On se retrouve alors dans des situations d'extrême pauvreté de la jeunesse, qui remettent en cause les aides et leur véritable portée.

Le système d'aide social français est assez particulier et représente, comme pour beaucoup d'autre chose, une spécificité européenne. En effet la France est un hybride entre les aides sociales ou privées et les aides liées à la famille. Les jeunes Français sont très dépendants de leurs parents, et leur contribution est vitale pour la plupart des jeunes et notamment les étudiants. En effet les transferts familiaux selon une étude Eurostat représentent la moitié du budget mensuel moyen des étudiants français, alors qu'ils ne représentent respectivement qu'un dixième, un quart et moins

---

<sup>139</sup> Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. *Portrait sociodémographique : les jeunes dans l'agglomération lyonnaise*, Direction du développement territorial, Mission observation/évaluation, Janvier 2017, 40p.

<sup>140</sup> Le « RSA jeune », mis en place en 2010 à destination des 18-25 ans est fondé sur des critères d'éligibilité très restrictifs.

<sup>141</sup> Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. *Portrait sociodémographique : les jeunes dans l'agglomération lyonnaise*, Direction du développement territorial, Mission observation/évaluation, Janvier 2017, 40p.

<sup>142</sup> Mazouz Sarah, « Le profil de l'emploi. L'accompagnement des jeunes dans une mission locale », in Didier Fassin (dir.), *Juger, réprimer, accompagner. Essai sur la morale de l'Etat*, Paris, Seuil, 2013, pp. 309-348.

d'un tiers des budgets de leurs homologues finlandais, britanniques et hollandais<sup>143</sup>. De plus, toujours d'après Eurostat, « la France est l'un des Etats membres où le départ des jeunes du foyer parental est le plus aidé par la famille, les parents prenant en charge en moyenne 61% du coût du logement de leurs enfants étudiants ». Ainsi, les jeunes Français acquièrent ainsi leur autonomie résidentielle tout en étant dépendants financièrement de leurs parents. Mais cette autonomie résidentielle s'acquière difficilement, et la précarité de l'emploi force en général les jeunes à décohabiter toujours plus tardivement, dépendant ainsi toujours plus longtemps de la sphère familiale. Surtout qu'une décohabitation est parfois suivie d'une recohobitation, qui témoignent des difficultés de l'insertion professionnelle qui freinent l'accès au logement autonome et qui rendent les jeunes de plus en plus dépendants.

Mais les jeunes ne sont pas uniquement dépendants financièrement de la sphère familiale, ils le sont également à l'égard des collectivités. En 2001, la commission « Jeunes et politiques publiques » estimait à 75% le nombre de 16-25 ans sujets à une intervention publique, un chiffre multiplié par trois depuis 25 ans. Cette aide, nous l'avons vu précédemment, concerne l'emploi, l'aide sociale, la mobilité, le logement mais également les loisirs, la culture et le sport. Concernant l'emploi, Dominique Charvet estime à 40% les 16-25 ans bénéficiant d'emplois aidés ou de dispositifs généraux de la politique de l'emploi, alors que cette proportion était de 3% en 1974. Les jeunes dépendent également des multitudes de dispositifs cités précédemment, principalement portés par l'Etat ou par les acteurs privés.

Ainsi la France serait donc un système hybride dans lequel les aides privées et publiques s'entremêlent, un rapport s'équilibrant en fonction des diversités de situation des jeunes. Selon Labadie et Amrouni «Le développement des aides publiques en faveur de l'autonomie est allé de pair avec l'accroissement des aides de la famille »<sup>144</sup>. Ainsi la France demeure un pays où la solidarité privée et publique reste forte, malgré les évolutions récentes, la sphère familiale et l'Etat providence formant un tout pour soutenir la vie des ménages jeunes notamment. Mais la société française s'avère ambiguë dans la place qu'elle réserve à sa jeunesse, car l'on oscille entre des aspirations individualistes, ressemblant aux modèles scandinaves, tandis que la logique de familialisation des aides publiques ramène la France vers un modèle plus méditerranéen (Espagne, Italie, Grèce), où les jeunes sont soutenus quasi-exclusivement par la sphère publique et familiale. Le modèle de la protection de la jeunesse en France est un mélange de deux idéologies, entre le public et le privé, mais d'une manière générale, le modèle français ressemblerait plus au modèle « latin », par exemple Italien où les jeunes décohabitent à un âge très tardif et sont accompagnés tout au long de leur vie par la sphère familiale.<sup>145</sup> Dans ces pays, « la famille devient l'espace de protection de la jeunesse tout au long du processus de prise d'indépendance ».

---

<sup>143</sup> CICHELLI, Vincenzo ; GERMAIN, Valérie. *La jeunesse française : paradoxes et polarisations*, SOCIETÀ MUTAMENTO POLITICA, Firenze University Press, ISSN 2038-3150, vol. 5, n. 10, pp. 87-106, 2014

<sup>144</sup> CICHELLI, Vincenzo ; GERMAIN, Valérie. *La jeunesse française : paradoxes et polarisations*, SOCIETÀ MUTAMENTO POLITICA, Firenze University Press, ISSN 2038-3150, vol. 5, n. 10, pp. 87-106, 2014

<sup>145</sup> Idem

### **3.1.3. Enjeux liées à l'information et à la communication**

Toutes ces aides sont très nombreuses et très diverses, et sont pour la plupart basées sur des critères très spécifiques, non seulement d'âge mais également de statuts d'occupation et de ressources. Toutefois, après avoir rencontré divers acteurs de la question du logement des jeunes, notamment les associations travaillant directement avec la jeunesse, il semblerait que la plupart d'entre eux connaissent mal non seulement les aides dont ils pourraient bénéficier, mais également le fonctionnement du monde du logement. Il est normal qu'ils ne connaissent pour la plupart pas les législations en vigueur, mais sont parfois naïfs quant à la définition du logement social notamment, mais également des critères de décence des logements. Les jeunes sont donc mal informés ou sous-informés pour connaître l'ensemble des dispositifs qui leur sont dédiés.

En effet, de nombreux jeunes connaissent très mal le logement social, en estimant que le logement social n'est pas fait pour eux et le considèrent comme du logement pour de l'extrême pauvreté alors que celui-ci est ouvert à tout le monde. De plus, comme nous l'avons évoqué au début, certains jeunes louent des logements indécents sans le savoir, soit par leur taille, par la hauteur sous plafond ou par l'absence d'équipements basiques. En effet, certains jeunes ont déjà admis avoir loué des logements non conformes sans en avoir conscience et tout en considérant que c'est déjà mieux que de ne rien avoir du tout.

Ainsi, si la jeunesse est déjà mal informée sur le logement social et sur les conditions de décence des logements, il est improbable qu'elle connaisse tous ces dispositifs lui permettant de faire des économies ou d'accéder à un logement autonome, à travers des accompagnements sociaux. Le Salon du logement des jeunes à Lyon, est une manière de diffuser l'information, tous les acteurs du logement étant représentés (collectivités, bailleurs sociaux, associations, Action Logement...). Ouvert à tous, ce Salon permet d'orienter les jeunes vers des structures spécialisées. De par mon expérience personnelle, pour y avoir tenu le stand du service habitat de la Ville de Lyon en 2016, j'ai pu réorienter certains jeunes avec des situations sociales particulières vers des structures plus spécialisées et mieux adaptées à leurs problèmes. Parallèlement des jeunes intéressés par les offres de logement de la ville de Lyon ne connaissaient pas les démarches de demande de logement social, parfois même n'étant pas au courant de l'obligation de renouvellement de la demande chaque année, avec pour fâcheuse conséquence la perte de son ancienneté et de devoir repartir de zéro.

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), a été créé par la circulaire du 8 avril 2010 mais sa création provient d'une note de la Direction Générale de l'Action Sociale (DGAS). Le SIAO est présent dans tous les départements de France et a pour vocation de « simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement, de traiter avec équité les demandes, de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement, de contribuer à la mise en place d'observatoires locaux ». Le SIAO permet également l'accompagnement des parcours individuels et veille à instaurer un dialogue permanent entre tous les acteurs du logement et de l'hébergement.

Dans un souci de communication et de visibilité dans l'espace public, des événements sont organisés par les acteurs du logement, comme notamment la semaine du logement des jeunes organisée par l'Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (UNCLLAJ) qui permet

non seulement d'attirer l'attention du public et des élus sur les difficultés des jeunes face au logement, mais permet également de créer des liens avec les jeunes, de les informer sur leurs droits et possibilités. Au cours de cette semaine, sont organisés des « défis citoyens », des manifestes avec des propositions concrètes élaborées par l'UNCLLAJ, des quiz ludiques, des témoignages, avec entre autres, des jeunes racontant leurs « galères ». Dans la même optique, l'Union Nationale de l'Habitat Jeune (UNHAJ, Fédération nationale des foyers de jeunes travailleurs) organise depuis 2013 des assises nationales pour l'habitat des jeunes, ayant lieu chaque année dans une ville différente. Les objectifs sont les mêmes que ceux de la semaine de l'UNCLLAJ, même si la forme « congrès » diffère de l'aspect plus interactif, animé et ludique de l'UNCLLAJ.



Image 4 : Affiche de communication de la semaine du logement des jeunes 2017 par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CCLAJ)  
Source : Site internet du CCLAJ

Ainsi des efforts sont réalisés, mais pas assez de la part de l'Etat ou des collectivités territoriales, qui ne s'investissent pas assez à mon sens dans une campagne de communication et d'information, finalement reléguée aux associations. L'enjeu est de taille, car le non-recours des aides sociales en France subsiste comme un réel problème de communication et de simplification des démarches. En effet, cette expression qui renvoie « à toute personne éligible à une prestation sociale », qui en tout

état de cause ne la perçoit pas<sup>146</sup>. Pour les parcours résidentiels des jeunes, ce non-recours peut peser et notamment sur les plus isolés<sup>147</sup>. L'analyse des cas spécifiques de non-recours démontre que les raisons sont dans « l'absence de réponses », la plupart des associations ou services publics dédiés à l'accueil et la prise en charge des populations en besoin sont souvent surchargés et certains appels ne peuvent être traités.

Ainsi ce travail de communication ne peut continuer à se faire uniquement au travers d'affichage ou de spots publicitaires. L'action des associations est primordial dans cette communication et permet de démocratiser l'information, mais à mon sens, une stratégie de communication plus numérique, notamment sur les réseaux sociaux et d'une manière générale sur internet pourrait être une solution intéressante.

## **3.2. Le rôle primordial de la vie associative**

### **3.2.1. Un acteur essentiel**

Il existe de nombreuses associations dédiées aux jeunes et à leur logement sur Lyon et son agglomération, et elles sont toutes spécialisées ; urgence, transitoire, réinsertion sociale, maintien dans le logement, lutte contre les expulsions et se spécialisent parfois même en fonction des types de population jeunes. En effet l'association le Refuge œuvre pour l'accueil des jeunes victimes d'homophobie ou de transphobie, les Centres d'Accueils pour les sans-abris, Forum réfugiés ou la Maison du réfugié se spécialisent dans l'accueil de migrants réfugiés. Enfin, bien que certaines associations soient spécialisées, il existe des « cadres » des ténors présents sur Lyon qui traitent la question du logement des jeunes dans son intégralité et accueillent une diversité de population importante. L'Action pour l'Insertion par le Logement (ALPIL) ou l'Agence d'Information sur le Logement Département du Rhône (ADIL), mais encore AILJO, le CLLAJ, l'UNHAJ/UHRAJ l'AVDL que nous avons citées précédemment. Ces importantes associations sont les fers de lance des associations lyonnaises, elles disposent de nombreux liens avec les collectivités territoriales et en constituent les interlocutrices privilégiées.

Pour l'urgence, nous avons plusieurs associations à Lyon, comme notamment la Maison de la Veille Sociale, premières interlocutrices de l'Etat, qui centralisent les demandes d'hébergement en coordination avec l'Etat, et sont considérées comme le « 115 des jeunes ». L'orée AJD est également une association importante vis-à-vis de l'hébergement d'urgence et dispose de trois CHRS spécifiques sur le territoire lyonnais. Le CLLAJ est également un acteur incontournable de l'hébergement d'urgence. Leur localisation, 3<sup>e</sup> arrondissement pour la MVS, et 1<sup>er</sup> arrondissement pour l'orée AJD et

---

<sup>146</sup>Cf. le site de l'Observatoire des non-recours aux droits et services, [odenore.msh-alpes.fr](http://odenore.msh-alpes.fr) ;

<sup>147</sup> Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). *Améliorer l'accès au logement des jeunes, des initiatives locales aux propositions*, Direction territoires en Ville, Nord Picardie et Sud Ouest, Collection Connaissances, 244p

le CLLAJ en font des lieux centraux pour l'hébergement très sollicités. Mis à part les foyers Adoma qui constituent une offre d'accueil d'urgence d'envergure, d'autres sites d'accueils existent, certes moins bien placés, telle que l'association Moulin à Vent, située rue Challemel Lacour dans le 8<sup>e</sup> arrondissement. Ces structures sont les structures spécialisées pour la jeunesse, il en existe d'autres pour les sans-abris d'une manière générale notamment.

Ainsi les associations pour la jeunesse à Lyon et agglomération se structurent autour de quatre « poids lourds » : la Maison de la Veille Sociale (MVS), le CLLAJ, AILLOJ et l'UHRAJ. Ces associations rassemblent une grande partie de l'offre en habitat jeune et de l'accompagnement social dédié à la jeunesse. Ces associations sont des partenaires incontournables de la problématique logement des jeunes et accueillent chaque année des milliers de jeunes. En 2015, 1391 personnes soit 1127 ménages ont bénéficié d'actions du CLLAJ, qui en a informé plus de 4000 personnes.<sup>148</sup> Le CLLAJ organise quatre permanences hebdomadaires sectorisées dont une dédiée aux jeunes des secteurs hors Lyon. Toutes les autres associations organisent également des permanences, physiques ou téléphoniques et travaillent à la recherche de solutions logements et d'accompagnements sociaux adaptés en fonction des situations. Pour le CLLAJ, 1099 nouveaux jeunes ont été reçus pour un accueil individuel en 2015, et 60% sont accompagnés individuellement dans la recherche, l'accès et le maintien dans le logement. Au total, 954 jeunes ont été accompagnés en 2015 soit 764 ménages. Les profils sont très divers, mais majoritairement jeunes (64% ont moins de 26 ans) avec une part d'hommes et de femmes assez égale, avec 35% de couples et 10% de familles monoparentales. 36% étaient salariés à leur arrivée au CLLAJ, 22% bénéficiaient du RSA et 20% percevaient des allocations ou autres indemnités tandis que 17% étaient sans ressources. Les profils sont toujours très divers, que ce soit par rapport à la situation de logement au moment de la demande, l'origine géographique, l'activité et les situations familiales. Chaque association accueille des profils aussi divers avec des problématiques (de santé physique ou psychique, rupture familiale) très différentes. Ainsi le travail des associations dans l'accueil des jeunes, dans leur recherche de logement autonome et adapté en fonction des situations, puis le suivi individuel de ces personnes est absolument remarquable. Tout ce travail dont des associations des partenaires incontournables de la thématique. Ils sont les acteurs les plus opérationnels de la question du logement et traitent directement avec les populations concernées. Ils sont connaisseurs du terrain et de la réalité de la thématique et développent des rapports particuliers avec les jeunes. Leur rôle est absolument primordial. Leurs initiatives locales sont ancrées territorialement et constituent les actions les plus efficaces car elles s'adaptent au territoire. En effet, une politique décidée au niveau de l'Etat n'aura pas le même impact qu'un travail réalisé par un travailleur social dans l'accompagnement d'un jeune dans son autonomie ou sa réinsertion.

Il est difficile d'être exhaustif concernant les initiatives locales, tant il en existe sur le territoire français. L'exemple de Toulouse et du pass-log est loin d'être isolé, et de nombreuses associations en France se consacrent au logement des jeunes, à travers des expérimentations, de partenariats et de coordination entre acteurs du logement. L'association « Prim'toit » dans le nord, offre une gamme de réponses diversifiées pour les jeunes. A Lyon, l'association AILLOJ, avec son programme Démailoj,

---

<sup>148</sup> Rapport d'activité du CLLAJ. *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes*

propose un service de déménagement social sous forme d'Atelier Chantier d'Insertion (ACI). Ce service s'adresse aux personnes avec de faibles ressources. Il permet l'insertion professionnelle des jeunes et rend un service de proximité aux personnes en difficultés financières. Le dispositif Logi'jeunes dans le département du Haut-Rhin en Alsace est une initiative permettant aux jeunes de passer de la rue au logement à travers un accompagnement social adapté. La maison de Paléficat à Toulouse, est un lieu de vie expérimental et alternatif pour les jeunes en rupture sociale issue d'un partenariat entre la ville de Toulouse et l'Union Cépière Robert Monnier (UCRM).

Ce dernier exemple illustre la nécessité de partenariat et de coopération entre les différents acteurs du logement des jeunes, qui est primordial.

### **3.2.2. Entraide et coopération**

Evidemment, les associations ne pourraient agir seules. Il y a une relation d'interdépendance, une complémentarité entre les associations et pouvoirs publics. La question de la gouvernance est importante, car elle est souvent assurée par les collectivités territoriales et particulièrement les métropoles dans les grandes agglomérations. Les acteurs sont divers et nombreux et l'enjeu relève de les faire travailler ensemble dans des démarches d'entraides et de coopération. En effet, les comités de pilotage et autres suivis techniques peuvent rassembler des dizaines d'interlocuteurs, tous ayant leur mot à dire, tous voulant exprimer leurs objectifs, ou leur mécontentement. Car travailler ensemble n'est pas simple, surtout lorsqu'on est une association et que l'on dépend des subventions des pouvoirs publics.

La critique de nombreuses associations concernant les enveloppes qui leurs sont dédiées porte bien sûr souvent sur la baisse des montants alloués pour raisons de restrictions budgétaires. Dans une période aussi compliquée que celle d'aujourd'hui, surtout en matière de logement, les associations font souvent face à des situations de surcharge, des problèmes de fonctionnement dus aux baisses des subventions. Il ne faut pas oublier que les associations sont les premières sur le terrain, à accueillir les flux de demandes et baisser leurs subventions pourrait avoir des conséquences catastrophiques. Ces conséquences, ont ensuite un retentissement national, et les Politiques se saisissent de la question pour avancer au peuple qu'ils ont compris leurs problèmes et qu'ils vont agir en créant une nouvelle aide. Toutefois, bien que l'apparition de ces nouvelles aides soit une bonne chose, il faut qu'elles durent, ce qui n'est pas toujours le cas<sup>149</sup>, en témoigne le programme trace 2000 sur l'insertion professionnelle des jeunes, abandonné quelques années plus tard. L'autre problème des aides pour les associations est qu'on dédie une enveloppe correspondant à l'aide que l'on expérimente sur une population réduite, puis on la généralise sans augmenter l'enveloppe en question, ce qui fait que les associations d'une manière générale, ont toujours plus de cas à gérer, avec de moins en moins de subventions.

Ainsi, le rôle des associations ne peut suffire, la plupart des associations ont des délais parfois trop longs pour des situations trop urgentes, trop dangereuses. Les pouvoirs publics se satisfont du travail

---

<sup>149</sup>Cf entretien Orée AJD - Annexe

des associations et se reposent trop sur leurs actions alors que leurs actions sont parfois limitées. L'action des associations ne peut suffire dans une crise aussi compliquée qu'est la pénurie de logement dans les agglomérations tendues.

## Conclusion

Les jeunes, dans leurs diversités font face à des situations complexes, des trajectoires résidentielles semées d'embûches, d'allers-retours, de déménagements constants et tentent de s'adapter tant bien que mal à la société d'aujourd'hui en se reposant de plus en plus sur les aides de la famille, des pouvoirs publics ou plus occasionnellement du secteur privé. Vis-à-vis du logement, les jeunes sont très débrouillards et trouvent souvent des solutions de logement ou d'hébergement, toutefois cet élément constitue un pilier de la vie autonome dont nombre de jeunes ne peuvent avoir accès. L'enjeu d'habiter en centre-ville devient secondaire pour les plus démunis et les plus vulnérables, qui cherchent avant tout à se loger. Certains jeunes, mieux lotis, cherchent des combines de logement diverses pour accéder à ce centre-ville qui devient une condition essentielle au « mieux vivre ». Les étudiants et apprentis/contrats de professionnalisations, sont à mon sens les moins défavorisés, malgré la pénurie de chambres Crous pour les étudiants boursiers, car leur statut leur permet d'avoir accès à des logements spécifiques et des aides intéressantes. En revanche, les plus démunis, les chômeurs, les jeunes en rupture familiale, les parents isolés et sans ressources n'ont pas la vie simple et dépendent de l'action des associations et des aides de l'Etat qui ne suffisent hélas souvent pas à leur permettre de mener une vie autonome et digne. Nous l'avons vu précédemment, le système des aides sociales, par sa nature « résiduelle » et « tutélaire » a tendance à creuser les inégalités et à défavoriser les plus démunis. Le système du logement dans une agglomération tendue comme celle de la métropole lyonnaise est complexe et permettre l'accès à la ville aux populations les plus démunies devient de plus en plus compliqué. En effet, à Lyon, le conventionnement privé pour du logement social en centre-ville est de plus en plus rare, les propriétaires préférant se lancer dans la location privée, plus rentable. Ainsi Lyon est un marché tendu et rend parfois difficiles les modes d'habiter, malgré les dispositifs fiscaux mis en place.

Les nouvelles formes d'habiter représentent de bonnes évolutions, en matière de souplesse et de logements adaptés et ont le mérite d'exister, mais ces offres notamment transitoires, d'urgence et d'accompagnement social ou autres formes de colocation, ne sont pas ce que recherchent les jeunes en priorité et l'accent devrait être porté sur le développement d'une « palette » d'offres, une offre très diversifiée pouvant répondre aux besoins de tous. Le développement des offres transitoires redéfinit également le rapport à l'habiter, le jeune étant de moins en moins ancré à son territoire et de plus en plus « volatile » dans l'espace urbain, n'encourageant ainsi pas son engagement personnel dans la vie de son quartier. Ces nouvelles formes d'habiter, issues pour la plupart d'initiatives de la part du marché, public ou privé avec des dispositifs fiscaux intéressants ont eu pour conséquence de diversifier l'offre et de permettre la mobilité de la jeunesse mais également de venir bousculer l'ordre établi du marché, clairement scindé entre logement privé et le logement social, avec des offres d'hébergement. Ces solutions auront vocation à être encouragées et à se développer davantage, si l'on en croit les promesses de campagne de M. Macron, qui propose la création d'un bail mobilité pour faciliter l'accès des précaires à la location et la construction de 80 000 logements étudiants et jeunes actifs.

De plus, malgré les parcours compliqués et les difficultés des jeunes à s'installer durablement, la plupart des jeunes sont prêts à tout pour se loger en centre-ville, afin d'en profiter des bénéfices, et beaucoup parviennent à trouver des solutions de logements abordables dans les centres urbains, quitte à faire des sacrifices, comme vivre avec d'autres jeunes, parfois sans se connaître, afin de partager les coûts des logements. Certains jeunes, sont également prêts à accepter des logements ne respectant pas les principes de décence, ou des logements trop petits, trop chers, pour des raisons de proximité du lieu d'études ou de travail, ou des transports en communs... Les raisons pour vivre en ville sont très nombreuses, et quand la tranquillité et l'espace sont des raisons pour le déménagement de populations plus âgées en périphérie, c'est tout l'inverse pour les jeunes. Les jeunes dépendent de la ville, et ne pourraient envisager vivre en périphérie. Une nouvelle fois, il est difficile de généraliser, certains jeunes préférant la campagne à la ville, ou d'autres préférant la tranquillité de la maison familiale en périphérie pendant des années. Certains jeunes n'ont également aucun souci à se loger en centre-ville, quand les parents contribuent à la recherche et en se portant garant, toutefois, tous les jeunes ne disposent pas de ce luxe. Ainsi, ces jeunes sans garanties financières, sans parents pour les soutenir, en difficulté sociale n'auraient-ils pas le droit à la ville au même titre que leurs camarades mieux lotis ? Ce problème n'est pas récent et remonte à des siècles d'urbanisation où les populations les plus pauvres étaient obligées de se loger en dehors des murs, dans les faubourgs notamment, ou lorsqu'avec les travaux de transformation de Paris du baron Haussmann, on a poussé les catégories populaires en dehors de Paris. En effet, les situations liées au logement et à l'habitat dans toutes les époques de notre histoire ont ce même dénominateur commun : celui d'expulser les plus démunis hors des centres villes, par le biais des augmentations constantes des prix du m<sup>2</sup> et des conditions d'accès. La conséquence est celle que nous pouvons observer en région parisienne, mais également dans une moindre mesure en région lyonnaise, avec une périphérie souvent plus pauvre, moins bien desservie qui souffre de sentiments d'abandon et de délaissement, encourageant alors le communautarisme, malgré les efforts des pouvoirs publics.

Henri Lefebvre, philosophe, sociologue et théoricien de l'urbain affirme le droit à la ville comme un droit de l'homme et du citoyen, il stipule le droit à l'accès à la centralité urbaine, à la vie urbaine, aux lieux de rencontres, d'échanges, de rassemblement, au « ludique ». Selon lui, ce droit permettrait « l'avènement d'une société urbaine qui mérite le nom de civilisation ». En effet les jeunes luttent pour avoir accès aux centres villes et aux lieux de socialisation, de culture, loisirs et dépendent de ces aménités urbaines pour leur développement personnel. Ainsi, l'accès au centre-ville pour étudier, travailler, circuler mais également vivre, rencontrer, échanger, s'amuser, se divertir, se cultiver devient pour la jeunesse une nécessité primordiale, essentielle mais avant tout pour se loger. Disposer d'un logement est la première étape pour l'autonomie, la prise en main de sa vie et l'accès à l'âge adulte.

# Tables des figures

## Première partie :

Tableau 1 : Taux de pauvreté par groupe d'âge entre 2002 et 2012 - p 23

Carte 1 : la répartition des 15-24 ans par département dans la région AUvergne - Rhone Alpes en 2011 - p27

Tableau 2 : Les communes de la Métropole de Lyon avec les plus forts taux de 15-24 ans - p 281

Tableau 3 : Répartition des 15-24 ans dans les arrondissements de Lyon - p 28

Graphique 1 : Détail des conditions d'emploi des actifs en emploi de 15-24 ans dans la Métropole de Lyon - p 31

Graphique 2 : Les modes de cohabitation des 15-24 ans dans la Métropole de Lyon en pourcentage - p 32

Tableau 4 : Evolutions des typologies (en%) et des SDP moyenne/logement (enm<sup>2</sup>) entre 2002 et 2016 - p 37

Image 1 : Affiche de communication de la semaine du logement des jeunes 2015 par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CCLAJ) - p

## Deuxième partie :

Carte 2 : Localisation des résidences étudiantes à Lyon en 2015 - p 48

Tableau 5 : Loyer mensuel moyen des colocations et locations par ville, 2015 - p 57

Carte 3 : Localisation des offres en colocation proposées par "La Carte des Colocs" sur la Métropole lyonnaise, au 15 juin 2017 - p 58

Image 2 : La Tiny House, p 65

Image 3 : L' « Ecocapsule », par l'agence « Nice Architects » - p 66

## Troisième partie :

Image 4 : Affiche de communication du dispositif « Mobiclé » par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CCLAJ) - p78

Image 5 : Affiche de communication de la semaine du logement des jeunes 2017 par le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CCLAJ) - p 86

# Bibliographie

## Cadre réglementaire : les lois

Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite Loi Boutin

Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

## Ouvrages

ROUX, Nicole. Les dimensions plurielles des statuts résidentiels. Dans DENEFFLE, Sylvette, *dir, Repenser la propriété : des alternatives pour habiter*. Presses Universitaires de Rennes, 2016. 220 p.

KAUFMANN, Jean-Claude. La conduite d'entretien. Dans *L'enquête et ses méthodes, l'entretien compréhensif*, Armand Colin, 2011. pp. 46-56. ISBN 978-2-200-25990-7

BARASH, Jeffrey Andrew. *Le « mode d'habiter » : analyse de l'usage d'une notion émergente en géographie*, dans FRELAT-KAHN, Brigitte ; LAZZAROTTI, Olivier (dir.), *Habiter , vers un nouveau concept ?*, Paris, Armand Colin Recherches, 2011, 328p, pp 35-49

STOCK, Mathis. *« Faire avec de l'espace » : pour une approche de l'habiter par les pratiques*, dans FRELAT-KAHN, Brigitte ; LAZZAROTTI, Olivier (dir.), *Habiter , vers un nouveau concept ?*, Paris, Armand Colin Recherches, 2011, 328p, pp 57-77

HEROUARD, Florent. *Espace vécu et vécu de l'espace : dimensions conscientes et inconscientes de l'habiter*, dans FRELAT-KAHN, Brigitte ; LAZZAROTTI, Olivier (dir.), *Habiter , vers un nouveau concept ?*, Paris, Armand Colin Recherches, 2011, 328p, pp 107-125

BERNADOT, Marc ; LE MARCHAND, Arnaud ; SANTANA BUCIO, Catalina. *Habitats non ordinaires et espace-temps de la mobilité*, Broissieux, Editions du croquant, Collection TERRA, novembre 2014, 364p.

*Le logement étudiant, histoire et enjeux actuels*, journée d'étude organisée par l'association des Anciens de l'UNEF en liaison avec l'UNEF et avec le concours du GERME et de la Cité des Mémoires Etudiantes, les anciens de l'unef, mai 2016, 155p

MAZOUZ, Sarah. *Le profil de l'emploi. L'accompagnement des jeunes dans une mission locale*, in Didier Fassin (dir.), *Juger, réprimer, accompagner. Essai sur la morale de l'Etat*, Paris, Seuil, 2013, pp. 309-348.

## Documents électroniques

UNHAJ, PUCA – *Les étudiants en Foyer de Jeunes Travailleurs, d'un passage contraint à un interstice productif*, 2009, 154p

Fondation Abbé Pierre. *L'état du mal-logement en France 2017*, rapport annuel #22, 430p

Appartager, Action Logement – *De la colocation à la location partagée, panorama d'un mode de vie en pleine mutation*, Mars 2016, 68p

Locservice – *L'offre locative privée en Rhône-Alpes*, Observatoire loc service 2014, 26p

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), *Le logement des jeunes*, novembre 2011, 16p

BONY, Lucy. *L'habitat, le logement des jeunes*, Agora débats/Jeunesse, n°61, 2012, 4p

KESTEMAN, Nadia. *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes*. CNAF – Direction des Statistiques, des Etudes et de la Recherche. Politiques sociales et familiales, n°99, mars 2010, 8p

DRIANT, Jean-Claude. *Le logement des jeunes, une approche statistique*, Centre de recherche sur l'espace, les transports, l'environnement et les institutions locales, février 2008, 8p.

CICHELLI, Vincenzo ; GERMAIN, Valérie. *La jeunesse française : paradoxes et polarisations*, SOCIETÀMUTAMENTOPOLITICA, Firenze University Press, ISSN 2038-3150, vol. 5, n. 10, pp. 87-106, 2014

Mathis Stock. *Théorie de l'habiter. Questionnements*. Paquot T, Lussault M. &YounèsCh. Habiter, le propre de l'humain, La Découverte, pp.103-125, 2007. <hal-00716844>

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALLUR), numéro spécial, Mars 2014, 92p*

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), *Le logement des jeunes, Novembre 2011, 16p*

Laurence Costes, « Le Droit à la ville de Henri Lefebvre : quel héritage politique etscientifique ? », *Espaces et sociétés* 2010/1 (n° 140-141), p. 177-191.DOI 10.3917/esp.140.0177

Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques. *Ressources et accès à l'autonomie résidentielle des 18-24 ans*, novembre 2016 ; n°8, 53p

MENESR-DEPP, *L'état de l'école*, MENESR-DEPP, 2015.

BERNARDIN, Jean-François. *La mobilité des jeunes*, Conseil Economique Social et Environnemental (CESE), éditions des journaux officiels, novembre 2011, 82p

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema). *Améliorer l'accès au logement des jeunes, des initiatives locales aux propositions*, Direction territoires en Ville, Nord Picardie et Sud Ouest, Collection Connaissances, 244p

ALLEGRE, Guillaume ; DOLLE, Guillaume. *Le logement des jeunes et des nouvelles générations, 1978-2006. Plus grand... mais à quel prix !*, Revue de l'OFCE 2013/2(N° 128), p. 421-449. DOI 10.3917/reof.128.04driant

RICHEZ, Jean-Claude. *La question du logement*, l'Observatoire de la jeunesse et des politiques de jeunesse, fiches repères, Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire, janvier 2015, 4p.

BEGUIN, Hélène ; LEVY-VROELANT, Claire. *Habiter chez autrui : pourquoi et comment ? Trajectoires et expériences de jeunes hébergés en région parisienne*, Agoradébats/jeunesses 2012/2 (N° 61), p. 61-78. DOI 10.3917/agora.061.0061

MENARD, François ; Vallet, Bertrand. *Les jeunes et l'habitat : enjeux et perspectives de recherche*, Agora débats/jeunesses, 2012/2 n°61, pp 51-60, ISBN 9782724632897

Galtier Bénédicte et Minni Claude, « Emploi et chômage des 15-29 ans en 2014 », *Dares Analyses*, n° 88, 2015.

COUDIN Élise et TAVAN Chloé, « Deux étudiants du supérieur sur dix ont un emploi, le premier en lien avec ses études, l'autre pas », Insee Première, n° 1204, 2008 ; BELGHITH Feres, 2015, « L'activité rémunérée des étudiants. Une diversité de situations aux effets contrastés », OVE Infos, n° 30.

## **Internet : sites web**

Site internet « Le pari solidaire » : <http://www.leparisolidaire.fr/wp/> [Consulté le 10 juin 2017]

Pap immobilier, *Nouvelles façons d'habiter : les habitats mobiles et légers en 10 questions*. *Pap.fr [en ligne]*, Disponible sur <<http://www.pap.fr/conseils/voisinage/nouvelles-facons-d-habiter-les-habitats-mobiles-et-legers-en-10-questions/a18230>>, [Consulté le 11 juin 2017]

*Logement social : une politique de l'État renforcée*, gouvernement.fr, [en ligne], 25 septembre 2015. Disponible sur <<http://www.gouvernement.fr/argumentaire/logement-social-une-politique-de-l-etat-renforcee-2912>>, [Consulté le 11 juin 2017]

Direction de l'information légale et administrative. *Loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté*, viepublique.fr, [en ligne], disponible sur <<http://www.vie->

[publique.fr/actualite/panorama/texte-discussion/projet-loi-egalite-citoyennete.html](http://publique.fr/actualite/panorama/texte-discussion/projet-loi-egalite-citoyennete.html)>[Consulté le 11 juin 2017]

FARCY, Lucas. *Le logement intergénérationnel*, mapiaule.com, [en ligne]. Disponible sur <<http://www.mapiaule.com/se-loger/les-differents-types-de-location/le-logement-intergenerationnel/a15198.html#.WUpphcZpxPZ>> [Consulté le 11 juin 2017]

CROUS de Lyon. *La caution locative étudiante : Clé*, crous-lyon.fr [en ligne]. Disponible sur <<https://www.crous-lyon.fr/logements/caution-locative-etudiante-cle/>> [Consulté le 11 juin 2017]

Parlons jeunes. *Recherche caution désespérément...*, parlons-en-ensemble.com, [en ligne]. Disponible sur <<https://www.parlons-en-ensemble.com/recherche-caution-desesperement/>>, [Consulté le 11 juin 2017]

## Articles

DE SAINT-DENIS, Alexandre. *Chiffres du chômage, controverses et manipulations*, Mediapart.fr, [en ligne] 12 octobre 2016. Disponible sur : <<https://blogs.mediapart.fr/alexandre-de-saint-denis/blog/121016/chiffres-du-chomage-controverses-et-manipulations>> [Consulté le 03 juin 2017]

MAILLARD, Matteo. *Il n'y a jamais eu autant d'étudiants en France*, Lemonde.fr [en ligne], 6 juillet 2015. Disponible sur : <[http://www.lemonde.fr/etudes-superieures/article/2015/07/06/les-etudiants-n-ont-jamais-ete-aussi-nombreux-en-france\\_4672972\\_4468191.html](http://www.lemonde.fr/etudes-superieures/article/2015/07/06/les-etudiants-n-ont-jamais-ete-aussi-nombreux-en-france_4672972_4468191.html)> [Consulté le 03 juin 2017]

CHARREL, Marie. *Le fléau européen du chômage des jeunes*, Lemonde.fr [en ligne], 26 avril 2017. Disponible sur : <[http://abonnes.lemonde.fr/economie/article/2017/04/26/le-fleau-europeen-du-chomage-des-jeunes\\_5117693\\_3234.html](http://abonnes.lemonde.fr/economie/article/2017/04/26/le-fleau-europeen-du-chomage-des-jeunes_5117693_3234.html)>[Consulté le 3 juin 2017]

ENJALBAL, Bertrand. *Les prix de l'immobilier à Lyon ont pris un coup de chaud en 2016*, rue89lyon.fr [en ligne], 27 janvier 2017. Disponible sur <<http://www.rue89lyon.fr/2017/01/27/les-prix-de-immobilier-lyon-ont-pris-un-coup-de-chaud-en-2016/>>[Consulté le 3 juin 2017]

STEEN, Laura. *Le logement des jeunes ou le royaume des petites arnaques immobilières*, rue89lyon.fr [en ligne], 29 septembre 2014. Disponible sur <<http://www.rue89lyon.fr/2014/09/29/logement-jeunes-royaume-petites-arnaques-immobilieres/>>[Consulté le 4 juin 2017]

MAUGIN, Lionel. *Le vrai visage de la discrimination au logement*, 60millions-mag.com [en ligne], 19 février 2014. Disponible sur <<http://www.60millions-mag.com/2014/02/19/le-vrai-visage-de-la-discrimination-au-logement-7912>>[Consulté le 4 juin 2017]

*Les Crous, le Cnous : qui sommes-nous ?*, etudiant.gouv.fr [en ligne], 11 janvier 2016. Disponible sur : <<http://www.etudiant.gouv.fr/cid97582/crous-cnous-qui-sommes-nous.html>>[Consulté le 5 juin 2017]

*Les jeunes et le 115, quelles réponses ?* Fédération des acteurs de la solidarité, federationsolidarite.org [en ligne] 27 octobre 2012. Disponible sur <<http://www.federationsolidarite.org/publications-fnars/f-le-magazine-de-la-fnars/les-dossiers-de-f-magazine/3942-les-jeunes-et-le-115-quelles-reponses>> [Consulté le 6 juin 2017]

RAFAILLAC, Christophe. *Loi "Cosse ancien" : une nouvelle réduction d'impôt pour la location, l'immobilier des notaires*, immonot.com [en ligne], 17 janvier 2017. Disponible sur <<http://www.immonot.com/actualites-2017/a-1046/Loi-Cosse-ancien-une-nouvelle-reduction-d-impot-pour-la-location.html>> [Consulté le 6 juin 2017]

BOCCARA, Laurence. *Habitat participatif, la « copro » de demain ?* lemonde.fr [en ligne], 19 novembre 2013. Disponible sur <[http://abonnes.lemonde.fr/economie/article/2013/11/16/habitat-participatif-la-copro-de-demain\\_3514984\\_3234.html](http://abonnes.lemonde.fr/economie/article/2013/11/16/habitat-participatif-la-copro-de-demain_3514984_3234.html)> [Consulté le 6 juin 2017]

DEBAT, Jean-François. *Budget 2017 – Qui va payer la facture ?* socialistesetdemocrates-auvergnerhonealpes.fr [en ligne], 15 décembre 2016. Communiqué de presse, disponible sur <<http://www.socialistesetdemocrates-auvergnerhonealpes.fr/budget-2017-qui-va-payer-la-facture/>> [Consulté le 9 juin 2017]

## **Rapports techniques**

Rapport d'activité du CLLAJ. *Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes*

Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

*Comité de pilotage*, Résidétapes de Lyon Confluence, 1<sup>er</sup> juin 2017, 22p

Etude INSEE, Insee Références, édition 2016 - Fiches - Population

« Repères et références statistiques sur les enseignements, la formation et la recherche – édition 2016 », ministère de l'Éducation nationale, août 2016.

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise. *Les loyers dans le parc privé de l'agglomération lyonnaise*, Observatoire local des loyers, résultats 2015, publié en novembre 2016.

Ville de Lyon, Ville de Villeurbanne. *Portrait sociodémographique : les jeunes dans l'agglomération lyonnaise*, Direction du développement territorial, Mission observation/évaluation, Janvier 2017, 40p.

# Annexes

Annexe 1 – Questionnaire et compte-rendu de l’entretien avec Sylvain Camuzat, directeur l’Association Villeurbannaise du Droit au Logement (AVDL). Entretien réalisé le 3 avril 2017.

Annexe 2 – Questionnaire et compte-rendu de l’entretien avec Carole-Anne Clavier, Résidétapes. Entretien réalisé le 3 avril 2017.

Annexe 3 – Questionnaire et compte-rendu de l’entretien avec Murielle Hermann, conseillère technique à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS). Entretien réalisé le 5 avril 2017.

Annexe 4 – Questionnaire et compte-rendu de l’entretien avec Karine Zimmerli-Boccacio, chargée de mission « Accès au logement des publics prioritaires », Métropole de Lyon. Entretien réalisé le 7 avril 2017.

Annexe 5 – Questionnaire et compte-rendu de l’entretien avec Romain Ferrez, chargé de développement territorial chez l’Union Régionale pour l’Habitat des Jeunes (UHRAJ). Entretien réalisé le 7 avril 2017.

Annexe 6 – Questionnaire et compte-rendu de l’entretien avec Anne-Laure Chouvellon, responsable des politiques sociales du logement de la Direction Régionale de l’Environnement Aménagement et Logement. Entretien du 26 avril 2017.

Annexe 7 – Questionnaire et compte-rendu de l’entretien avec Laurent Nicolas-Francesco, chargé de mission habitat à l’association d’Aide au Logement des Jeunes (AIOJ). Entretien du 26 avril 2017.

Annexe 8 – Questionnaire et compte-rendu de l’entretien avec Valérie Leroux Milanetto, coordinatrice à l’Orée AJD. Entretien réalisé le 28 avril 2017.

# Annexe 1

Entretien du 3 avril 2017

## Questionnaire logement des jeunes

A l'attention de : Sylvain Camuzat, directeur de l'Association Villeurbannaise pour le Droit au Logement (AVDL)

### **1. Quelle est la vocation de l'AVDL ? Quels sont les actions menées par l'AVDL ?**

L'association a été créée en 1985, avec une vocation d'agir essentiellement sur Villeurbanne mais pas uniquement. L'objectif principal est d'accompagner, d'accueillir, d'informer et d'orienter les ménages ayant une problématique de mal logement :

- Celles qui recherchent un logement adapté soit parce qu'ils n'en ont pas pour des raisons de coût, de taille ou d'indécence
- Celles qui en ont un mais qui éprouvent des difficultés à s'y maintenir, c'est la prévention des impayés/expulsions

Il y a donc deux types d'actions, la première étant l'AIO (Accueil Information Orientation) par un système de permanence, de réunions collectives, de permanences sans rendez-vous qui permettent de mieux comprendre les problématiques des personnes et leurs souhaits. Ensuite des permanences DALO, ateliers DALO, permanences mutations qui en fonction des profils et des problématiques permettent d'accompagner ou de suivre (de manière assez légère) les ménages.

La deuxième action est l'accompagnement individuel pour les moins autonomes, c'est le problème le plus important. Il s'agit d'un accompagnement individuel sous toutes ses formes, un accompagnement social lié au logement qui dépend du Fonds de Solidarité Logement (FSL), désormais compétence métropolitaine, mais ça peut être aussi de l'AVDL, de l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (même acronyme que l'association). Ce dispositif d'accompagnement est une compétence de l'Etat qui peut être de l'AVDL DALO (ménages prioritaires) ou hors DALO pour des ménages. Dans le Rhône, il y a deux objectifs, premièrement un évitement à l'hébergement (en le fluidifiant ou en l'évitant au long terme) et deuxièmement la prévention des expulsions.

Pour arriver à ces objectifs, mise à disposition d'un travailleur social de la CCAPEX, qui est la Commission de Coordination de Prévention des Expulsions, instance renforcée au fil des lois. Actuellement il y a une CCAPEX dans le 7<sup>e</sup> – 8<sup>e</sup> à titre expérimental, une à Villeurbanne pour qu'elle soit plus opérationnelle et plus proche des territoires.

Par ailleurs l'AVDL a également une mission, un projet à côté qui rejoint les préoccupations et modes de fonctionnement qui est le projet « mobilisation des habitants » initiée par Juliette Grolee. Sont testées des méthodes de type *empowerment*, capacitation, repérer et renforcer des collectifs d'habitants, essentiellement des locataires dans le parc social mais c'est comme ça qu'on a travaillé avec des groupes d'habitants éloignés du logement, situés aux bidonvilles de Feysine.

De manière transversale, nous avons une entrée juridique assez importante malgré l'aspect d'accompagnement social, il se traduit par l'accès aux droits mais également dans la prévention des expulsions, entrée juridique importante, malgré l'entrée social plus imprégnant.

Nous avons également une spécificité également sur la question de l'égalité de traitement et prévention des discriminations dans l'accès au logement. Nous n'avons pas d'assistance juridique, pas de juriste, mais les équipes sont formées. Nous avons des équipes en veille qui participent à un ensemble de réseaux de mettre en visibilité les phénomènes discriminatoires et remettre en place l'égalité des traitements quand il n'a pas été respecté. Ou d'orienter vers d'autres juristes ou avocats.

L'AVDL dispose d'une équipe de 10-11 salariés, à temps plein. 1000 ménages par an sont accompagnés, et individuellement 400 ménages sont accompagnés. Il s'agit d'accompagnements personnalisés, AVDL. Il y a également un travail en collaboration avec un bailleur social la Société Villeurbannaise d'Urbanisme.

Nous avons également un partenariat avec le CLLAAJ de l'est lyonnais, car j'en suis un des administrateurs.

**2. Vous traitez majoritairement avec des populations en besoin de soutien au logement. Comment définit-on les « publics prioritaires » ? Critères, conditions de ressources, urgence... ?**

Les critères sont liés aux politiques sociales et aux politiques publiques de fonds solidarité logement. Il y a donc une entrée ressources (financières), pour ménages à ressource modestes. 60% sont aux minimas sociaux, 40% ont un emploi mais soit précaire, multiples mais pas que. Dans l'atelier recherche logement, on a des bons salaires mais souvent avec un seul salaire dans le couple et les problématiques de logements aujourd'hui ne touchent pas que les modestes dans les agglomérations comme Lyon. Il n'y a pas de critères d'âge, il y a des populations de tous âges, mais peu de jeunes car sur Villeurbanne on a AILJOJ. Les jeunes en recherche de logement seront orientés vers AILJOJ.

L'AVDL fait de l'accompagnement des jeunes par contre sur des problématiques de maintien car il n'y a pas de critères d'âges. Mais la majorité du public a plus de 30 ans. Proportion de plus de 60 ans qui augmente. La crise et pénurie de logement touche tout le monde.

Concernant les profils, il y a un public d'origine ou issue de l'immigration, qui représente une part non-négligeable mais non calculée. Au-delà des critères financiers, il y a des difficultés supplémentaires pour les minorités visibles. Concernant les réfugiés, si primo-réfugiés, on réoriente vers forum réfugiés. Mais régulièrement on accompagne des réfugiés qui le sont depuis longtemps mais qui restent réfugiés dans le cadre de leur parcours résidentiels. Pour le maintien nous avons des aides aux impayés.

**3. Majoritairement, quels types de publics avez-vous à faire ? Notamment pour les jeunes, quels types de profils ? (étudiants, CDD, réinsertion sociale...) Quel est la part de « jeunes » que vous avez aidés et accompagnés ? Exemples de profils ?**

Sur 125 ménages accompagnés au titre de l'ASL recherche, 8 personnes ont moins de 30 ans. Et sur le maintien, 7% (7/100). Partie faible du public car autres associations spécialisées. Il y a également un travail l'AVDL sur Vaulx-en-Velin, là aussi il y a AILJO ou le CLAAJ de l'est lyonnais.

Concernant le profil des jeunes, la majorité de personnes accompagnées à son avis sont majoritairement des familles et beaucoup de familles monoparentales. Il y a aussi beaucoup de personnes hébergées chez des tiers, soit primo-arrivants sur le territoire national ou sur l'agglomération. C'est un public important pour plein de raisons, et souvent économiques, qui atterrissent sur l'agglomération car attractivité forte du territoire. Le seul public jeune non-reçu est les étudiants.

Le public jeune ou pas jeune est en mobilité, car attractivité de la métropole, et ne sont (quasiment) jamais en emploi quand ils arrivent. On a un regard inversé sur leur fonctionnement, on est très critique des précaires mobiles. Dans la commission médiation, on est très critique envers les personnes (familles) qui se disent « je ne trouve pas de boulot au fond du nord, donc je me déplace avec ma famille pour trouver un emploi », on trouve que c'est assez inconscient, alors que la mobilité est très valorisée. Dynamisme de la mobilité mais prise de risque. Cela parfois se transforme en désavantage et donc mal perçu par la société.

Il y a un autre public que l'on voit arriver, des résidents citoyens de l'Union Européenne venant des pays méditerranéens qui fuient la crise, italiens, portugais espagnol car cela suit des réseaux communautaires et/ou familiaux mais aussi des personnes d'origine marocaine, tunisienne qui réussissent à trouver un boulot très rapidement car sont très dynamique.

**4. Selon vous, qu'est-ce qu'englobe la notion de « jeunesse » ?**

La notion de jeune ne veut pas dire grand-chose, c'est un passage dans la vie. Derrière le mot de jeunes, il y a plein de profils différents. Ce qui est source de confusion, y compris dans les institutions car les critères d'âges sont flous. Quand on parle de logement des jeunes entre association on parle du logement des jeunes précaires, modestes, mais quand on entend les collectivités parler du logement des jeunes, ils parlent principalement de résidence étudiante. On ne parle pas des mêmes choses donc il y a confusion.

Il y a effectivement un problème du logement étudiant à Lyon, un nombre de places inférieurs au total d'étudiants. Il y a un problème également au niveau des prix, dans le logement social, ce qui est décrié par la fondation Abbé Pierre qui disent ok vous faites du logement social que vous produisez n'est pas adapté en termes de loyer quand il sort, c'est le logement PLS.

Pour avoir un logement aujourd'hui, il faut tout avoir, un emploi, des quittances de loyer, des fiches de paie, un avis d'imposition... La société française entretient les inégalités, quelqu'un qui est dans une catégorie CSP + aura moins de difficultés à trouver un logement, avoir un réseau, de trouver un emploi. Sur ces métropoles en tension c'est la difficulté.

Sur l'entrée jeune il peut y avoir une réflexion sur la discrimination et notamment sur les minorités visibles, sur le handicap, tout ce qui est visible et ce qui peut faire une inégalité de traitement. C'est en général des discriminations multiples. De plus concernant les jeunes, on craint du manque de ressources

**5. Etes-vous associés aux divers groupes techniques ou autres instances de travail et de discussion de la ville ou de la Métropole (ou entres associations) ? Si oui, comment est traité la question de l'habitat jeune ?**

Nous sommes inscrits dans le partenariat associatif, le collectif logement Rhône qui regroupe presque l'ensemble des associations du logement et de l'hébergement et la FAPIL (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement) Rhône Alpes. Nous avons aussi d'autres partenariats privilégiés, notamment AILJO. Sinon nous avons des partenariats en fonction des projets, au niveau local nous sommes associés avec un projet de LAHSO Hôtel Social. Au niveau institutionnel, nous sommes inscrits dans les instances locales de type ILHA (Instances Locales de l'Habitat et des Attributions), CDPV (Commission des demandes prioritaires de Villeurbanne), Comité Local de Santé Mentale, tout ce qui est en lien avec les impayés, CIBIA (Commission Inter-Bailleurs Inter-Arrondissements), ITTL (Instances Techniques Territorialisées Logement) dans le cadre de la structuration des maisons de la métropole, il y a des instances rattachées au FSL (Fonds Solidarité Logement) qui vont valider ou désigner les demandes d'accompagnement sociales liées au logement (ASLL) soit accorder des secours dans le cadre de l'impayé. Nous sommes donc d'une manière générale bien inscrit.

**6. Quelles solutions en matière d'habitat sont proposées par l'AVDL ? Quelle diversité de formes et typologies d'habitat ?**

L'AVDL ne propose pas de location directe en termes e solutions en matière d'habitat. Mais l'AVDL organise de la sous-location en bail glissant. Ce dispositif est beaucoup utilisé dans les stratégies de maintien à domicile. Les relogements se font exclusivement avec le parc social. Le bailleur social va dire qu'il aura du mal à attribuer un logement à tel ménage car il a plein de dettes, pas assez de ressources... L'idée c'est que l'association prend en location ce logement. Objectifs tripartites entre le bailleur, l'association et le ménage qui sont fixés, et quand les objectifs sont atteints par le ménage, le bail glisse. Le bail glisse alors à son nom au bout de 24 mois à peu près. Le temps de faire ses preuves, le bailleur est rassuré, l'AVDL se retire. Mais aucun produit n'est proposé par l'AVDL.

**7. Que pensez-vous des solutions dites « alternatives » se développant pour l'accès au logement ? (Pass-log, Kaps coloc solidaire, résidences intergénérationnelles, sous location pris en charge par des associations...) En connaissez-vous d'autres ? Pensez-vous personnellement que la réponse actuelle est suffisante ?**

Dans les formes alternatives d'habiter, l'habitat modulaire, léger est en train de se développer dans le domaine de l'hébergement principalement, notamment hivernal. L'association Habitat & Humanisme propose des logements dans des conteneurs. C'est très peu utilisé, marginal mais très intéressant car cela correspond à une offre d'urgence, transitoire.

Concernant les autres formes d'habitat alternatif, la Métropole a fait faire par trajectoires (l'AVDL était présent à la restitution) d'une étude sur l'est lyonnais sur les besoins des jeunes. Cette étude était très difficile car la jeunesse est une notion vague. Aujourd'hui on a besoin de besoin de construire une palette de réponses, un accompagnement financier, mais surtout une réponse massive diverse de réponses qui permet de répondre à l'ensemble des besoins diversifiés, des logements en taille pour tous, adaptés. Ce n'est pas facile. Par rapport au modulaire, il y a une vraie réflexion à avoir. Pas par rapport au modulaire démontable, mais réflexion de division des appartements(1 T4 = 2T2 par exemple)

Pour les résidences intergénérationnelles, pourquoi pas car cela peut répondre à des besoins, mais je suis un peu sceptique car ce serait je pense subi plutôt que choisi. Par besoin financier. Des gens peuvent s'y retrouver et qui peuvent apprécier les liens. Ça peut marcher mais problème de l'aspect subie de la colocation. En plus, la colocation c'est compliqué, même pour un propriétaire. Ça a été assoupli avec la loi ALLUR (*loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*) sur possibilité de dédite mais risque supplémentaire pour le propriétaire qui pourrait proposer une colocation et qui aurait une dédite de l'un ou de l'autre. Sur la sous location, le dispositif de l'hébergement permet des garanties institutionnelles importantes. Sur « garanti jeunes » (Aide de l'UE d'accompagnement des jeunes de 16-25 ans en situation de grande précarité vers l'emploi ou la formation) il n'y a pas assez de recul pour le moment. Il faut différencier ce qui relève du besoin financier (logement adapté) d'un public qui peut avoir besoin d'être accompagné, y compris à l'accès. Et un public a peut-être besoin d'une garantie type GRL (Garantie des Risques Locatifs) ou GUD. Dispositifs assez anciens quand même.

Je suis un peu sceptique sur ces nouveaux outils que tout le monde trouve magique. Les jeunes sont comme le reste de la population ils ont besoin de liens mais aussi de se ressourcer et d'être isolés. L'habitat participatif peut nous amener à réfléchir parce que, avec ce que je connais avec l'espace vertical (habitat participatif à Villeurbanne), de penser des espaces privatifs plus petit et moins cher et penser des espaces de vie commune = buanderie, salle à manger... Ce sont des produits intéressants, certains aiment d'autres moins car elle est subie. La colocation n'est pas ce qu'on voit dans les films, la plupart du temps elle est subie(étages frigos séparés), qui s'apparente plus a des besoins économique plus que de la volonté sociale.

Mais je crois en la diversification des propositions. On n'arrivera pas comme ça à ce que la collectivité réponde à l'ensemble des besoins des modestes et précaires. Les collecteurs s'investissent pas mal sur la question des jeunes employés. On injecte pas mal d'argent et on est assez sensible à cette

question. Mais la mobilité n'est pas facile dans ces cas-là. En général le coût d'un déménagement et d'un accès au logement est de plus en plus cher.

**8. Avez-vous eu des retours d'expériences concernant ces types de modes alternatifs d'habiter ?**

Concernant le retour des baux glissants, ça marche très, bien, c'est un dispositif super intéressant. Il permet à la fois d'être comme dans un logement avec un ménage qui ne trouverait pas ou trouverait un logement très contraignant de réellement travailler avec lui sur une période longue et de remettre à plat leurs difficultés et de les mettre en place sur un processus résidentiel dynamique.

**9. Le taux d'effort pour le logement a fortement augmenté ces dernières années. Comment concilier les besoins en matière d'habitat des jeunes avec les autres formes d'habitat (RPA, logement familial classique...) ?**

Le taux d'effort est de 22% pour les jeunes et 8% pour les « adultes ». Mais le taux d'effort est un pourcentage. Il faut également regarder le reste à vivre. 2000 euros ce n'est pas pareil que 500.

**10. Le prix d'un logement en centre urbain a largement augmenté depuis ces dernières décennies, alors que les prix à la location d'un logement CROUS « ancienne génération » sont d'environ 200 euros tandis que les CROUS neufs avoisinent les 400-500 euros/mois. Comment expliquer ce phénomène ?**

Il y a une entrée construction et commande politique avec la réalité dans le profil des besoins. Il y a un enjeu fort concernant le parc privé, pas cher qui disparaît. Il y a une question également de l'offre privée en logement étudiant qui a fleuri à tous les coins de rues (résidences hôtelières étudiantes) qui sont super cher. Ces résidences offrent des prestations très chères. Ce que font les bailleurs sociaux, ils s'adaptent en diminuant les surfaces. Vu que le prix du m<sup>2</sup> augmente les surfaces diminuent.

**11. Les jeunes ont-ils besoins de grosses typologies pour débiter leur vie autonome ?**

Partager sa cuisine, ses toilettes ce n'est pas toujours idéal, après il faut de tout. Ce que disent les constructeurs, c'est que c'est une attente, on veut son studio personnel. D'une manière plus large, c'est difficile quand on rénove de rester à un coût bas. Créer des réglementations sur la qualité du logement, c'est bien. Le produit qui sort est de qualité. Mais le prix est déconnecté aujourd'hui. Il y a toute une frange de la population qui serait prête à privilégier un loyer pas cher même si ce n'est pas conforme, pas complètement aux normes, trop petit, indécent voire insalubre.

Il n'y a pas une solution. Il y a besoin d'une palette de solutions. On reproche aux producteurs et autres collectivités. On parle très peu de la demande en logement social, des besoins et du profil des demandeurs. Dans le fichier commun du Rhône, plus de 60% des demandeurs sont en dessous des

plafonds PLAI (Prêt Locatif d'Aide à l'Insertion). Pourtant on construit moins de 20% de PLAI sur l'agglomération. C'est un coût supplémentaire certes mais ce sont surtout des enjeux politique, pourquoi on crée autant de PLS, c'est au titre de la mixité sociale. Les profils relevant du PLS viennent pas tant que ça dans le parc social car ils en ont une image négative et finalement le PLS c'est reloué à des personnes qui relèvent du PLUS, et ceux du PLUS loués à des personnes qui relèvent du PLAI. Il y a une vraie déconnection entre le profil de la demande et la perception de ce qui doit être produit par la commande publique. Et qui pour des raisons politiques, ont une autre grille de lecture mais qui est en décalage. Certaines choses fonctionnent, Lyon n'est pas la pire. Mais on a une vision politique qui est une commande politique sur la production qui est à mon sens décalage avec la réalité des besoins.

**12. La théorie initiale de ce mémoire consiste en la volonté, voire la nécessité pour la jeunesse de se loger en hyper-centre et d'avoir ainsi accès aux différentes aménités urbaines nécessaires à l'insertion sociale de la jeunesse. Comment cette volonté se confronte-t-elle à la réalité ?**

Ceci pose la question de l'insertion sociale et professionnelle des jeunes de quartier, ont-ils la volonté de quitter les quartiers ? Quand on vient de l'extérieur oui, mais dans les quartiers populaires, beaucoup de jeunes sont plus attachés à leurs quartiers qu'on imagine, il y a un sentiment d'appartenance fort. Certes il y a le coût des transports mais il y a des secteurs + ou – accessible e transports en commun. Certains QPV (Quartiers Prioritaires de la politique Ville) sont très bien reliés, d'autre non (quartier Saint Jean Villeurbanne). Le quartier des Minguettes à Vénissieux est très bien reliés, mais pas de commerces ni de vie nocturne. Cela dépend donc des personnes, de leur vécu et de ce qu'ils projettent. Et besoin d'être dans une forme d'appareillement électif, d'être dans ce qu'ils connaissent.

Mais il y a effectivement une stratégie pour certains jeunes, pour trouver un emploi, une discrimination liée à l'adresse. Il y a une étude intéressante à Paris, il y a eu des relogements au titre de la mixité sociale et notamment des relogements dans un quartier bourgeois. Une partie des relogés était satisfaite, qui avait déjà des liens avec ce quartier auparavant. Mais l'autre partie des relogés qui l'ont très mal vécu, car senti coupés de leur environnement social, communautaires, leurs commerces. Vraie difficultés de se retrouver dans un quartier central.

# Annexe 2

Entretien du 4 avril 2017

## Questionnaire logement des jeunes

A l'attention de : Carole Anne Clavier, Résidétapes

### **1. Quelle est la vocation de Résidétapes? Quels en sont les objectifs ?**

La vocation de Résidétapes est de louer des studios à des personnes en lien avec le travail, ce qui constitue la ligne directrice. Il faut avoir un contrat. D'abord le travail.

Résidétapes est une résidence qui date de 2014, avec 125 studios. Résidétapes est financé par le 1% logement, donc le patronat. Les entreprises payent ce 1% au collecteur et les collecteurs ressortent des projets. Ce qui explique pourquoi on n'accepte que des salariés. Nous ne percevons aucun financement public, le financement est privé. Il existe 10 résidences en France mais surtout en région parisienne et plus précisément dans le Val de Marne avec 4 résidences, la première résidence datant de 2003.

Résidétapes est une structure assez jeune, l'idée est de créer un gros pôle à Lyon, et de s'implanter sur Marseille. Il n'y a pas de limites d'âge pour entrer chez Résidétapes, mais la moyenne d'âge est en dessous des 30 ans avec une amplitude très large. Le plus jeune a 18 ans et le plus vieux 59. L'objectif est de permettre la mobilité professionnelle et être une solution aux salariés en rupture familiale ou difficulté sociale. C'est un outil fait pour les salariés.

### **2. Quelles offres d'habitat pour Résidétapes ?**

L'offre d'habitat est composée de deux t1bis de 26m<sup>2</sup>, et tous les autres sont des t1 de 20m<sup>2</sup> tout équipé (sauf internet). Avec une salle de bain privative, une kitchenette, un lit convertible... Pas de télévision, mais possibilité d'emménager très vite. La durée maximale d'un contrat est de 2 ans. Résidétapes répond aux besoins et objectifs que représente l'habitat temporaire, pour permettre aux personnes de trouver une première marche avant d'aller vers du logement pérenne. On estime que deux ans suffisent. Au bout des deux ans, on donne une notification 3 mois avant le départ. En moyenne, la durée de séjour d'un client est d'un peu plus d'un an.

Au niveau des dossiers, il y a une sélection, car l'opération étant financée et aidée par des acteurs, il y a des réservataires, notamment le 1% logement, la préfecture,... Quand ces personnes nous envoient des dossiers on les étudie en priorité. Et une fois qu'on a plus de dossiers réservataires on passe sur des candidatures spontanées. Résidétapes est du logement social financé en PLAI-PLUS (Prêt Locatif Aidé à l'Insertion et Prêt Locatif à Usage Social). Il y a une majorité de logement en PLUS mais quelques-uns en PLAI. Les loyers sont de 513,76 euros pour les PLUS et 488 euros pour les PLAI, tout compris sauf internet. Pour internet, il a un prestataire avec une « box » à activer dans studios, mais beaucoup de résidents prennent des prestataires extérieurs car la wifi est très mauvaise).

### **3. Quels critères de solvabilité prenez-vous en compte ? Privilégiez-vous les situations d'urgence ?**

Les admissions sont basées sur des critères de solvabilité rentrant dans les cadres PLAI-PLUS. A partir de là nous faisons une sélection par les dossiers, suivi par une rencontre en préadmission. Le premier critère regardé est l'aspect financier. Le but c'est de ne pas créer des dettes pour les occupants.

Tout cela est mis en résonance avec l'urgence de la situation. Si une personne gagne moins que le montant du loyer et n'a pas d'aides c'est un non non-négociable. Quand on est vraiment sur des petits restes à vivre mais qu'on a une personne qui est dans l'urgence, dont sa référente employeurs appuie sa candidature, c'est arrivé de prendre la personne. Au-dessus de 400 euros de reste à vivre on ne se pose pas de questions. En dessous de 400 on commence à regarder. En dessous de 250-300 c'est non. La personne en question dans l'urgence avait un reste à vivre de 150 mais risque à prendre, on est là pour ça aussi. Les résidents ne payent pas de Taxe d'Habitation, Résidétapes en est exonérés au titre de son statut de Résidence sociale. Comme chaque résidence sociales, Résidétapes est conventionné par la caf qui ne nous versent pas d'aides à la gestion financière mais on a des APL déplafonnés.

### **Quelle évolution des loyers depuis les premières années de la résidence ?**

Très peu d'évolution, seulement quelques euros, liés uniquement à l'augmentation de l'assurance.

### **4. Majoritairement, quels types de publics avez-vous à faire ? Notamment pour les jeunes, quels types de profils ? (étudiants, CDD, réinsertion sociale...) Quel est la part de « jeunes » que vous avez aidés et accompagnés ? Exemples de profils ?**

Effectivement, il y a une part importante de jeunes. En 2015, nous avons 19 personnes de moins de 20 ans, ce qui faisait une moyenne d'âge de 26 ans et la moitié des résidents avaient entre 20-25 ans.

Les profils sont assez divers avec des apprentis, des personnes venant d'autres territoires, des personnes en rupture familiale qui sont déjà en apprentissage ou emploi et du fait de leur situation sociale délétère sont en besoin urgent de logement. C'est justement sur ces genres de profils qu'on est un peu plus souple. Sinon ce sont des jeunes actifs qui viennent sur Lyon pour trouver de l'emploi. En 2015, 52% des personnes venaient du Rhône, 17% venaient de Rhône-Alpes hors Rhône et 31% d'autres régions.

Les ressources moyennes chez Résidétapes étaient en 2015 de 1136 euros, pour 1200 euros pour l'année 2017. 40% des résidents sont en dessous de 1000 euros. Chez résidétapes on a souvent un taux d'effort au-dessus des 30% sachant que les charges sont comprises dans le loyer. Ici il n'y a pas de Taxe d'Habitation, pas de factures d'électricité et d'eau à payer par les résidents... Seul l'entretien du studio est à la charge du résident tandis que les espaces communs sont pris en charge par Résidétapes.

Les motifs des demandes en 2014, 86 personnes sur 125 venaient pour la proximité de l'emploi en région lyonnaise. 37 personnes sur 125 demandaient leur premier logement autonome chez Résidétapes et 32 personnes sur 125 étaient là pour les loyers abordables.

**5. Quel sont les taux d'occupation de vos résidences ? Quelle part de population « jeunes » ?**

Les taux d'occupation sont importants, il y a peu de vacance. Notre objectif concernant la vacance est de 1,5%, au maximum 3%. Il y a donc peu de vacance mais un fort taux de rotation. C'est ce qui créé la vacance. Il n'y a pas de logement qui reste vide pendant 6 mois.

**6. Quels délais d'attentes pour obtenir un logement Résidétapes ?**

Les délais d'attente varient en fonction des périodes, mais c'est en général assez rapide. Du jour ou le dossier est déposé, les demandeurs attendent en moyenne deux semaines jusqu'à l'emménagement. Si aucun logement n'est disponible, nous réorientons, idem si la personne ne rentre pas dans critères ou si la situation est urgente. Mais si la situation n'est pas urgente, le dossier est gardé sous le coude et on attend qu'un logement se libère.

**7. Quels types d'accompagnement sont proposés aux jeunes à l'autonomie résidentielle ? Aides, accompagnement personnalisé, orientations vers organismes spécialisés...**

Nous sommes censés accompagner uniquement sur le logement. Les personnes qui arrivent ici venant de chez leur parents sont encore dans un cadre protégé les loyers sont à terme échu : c'est à dire que la personne arrive et nous donne la caution, donc n'a pas à donner la caution en plus du loyer.

Il y a beaucoup de travail à expliquer, faire état avec la personne concernant le budget, les délais d'attentes, différence privée-sociale, aides éventuelles... Et puis quelques accompagnements sur des parcours (apprentissage qui s'arrêtent par ex) par rapport à l'emploi.

**8. Etes-vous associés aux divers groupes techniques ou autres instances de travail et de discussion de la ville ou de la Métropole (ou entres associations/entreprises) ? Si oui, comment est traité la question de l'habitat jeune ?**

Résidétapes est en lien avec la MVS (Maison Veille Sociale) ainsi que la Ville de Lyon et la Métropole du Grand Lyon mais surtout avec Action Logement. Les liens avec partenaires se font au gré des cas, à l'exception d'AILOJ ou le CLAAJ avec qui nous avons un suivi particulier.

**9. Selon vous, qu'est-ce qu'englobe la notion de « jeunesse » ?**

Ce sont des personnes qui n'ont jamais accédé au logement autonome. C'est quelqu'un qui a un travail à faire d'informations pour accéder à l'autonomie résidentielle

**10. Selon vous, comment adapter l'offre à la demande ? Il existe une multiplicité de demande émanant des jeunes : hébergement d'urgence (urgence sociale ou liée à l'emploi), transitoire, réinsertion sociale, accueil et accompagnement de personnes vulnérables...**

Il y a certes une demande de souplesse de la part des structures. Nous avons un projet en cours qui devrait permettre d'assouplir les choses, c'est la possibilité de faire son dossier en ligne (comme le font les FJT à Lyon et Adoma). Sur l'habitat en lui-même Résidétapes gère des colocations. Sur plus de souplesse sur les cautions ou le préavis etc., en fait-nous du fait de notre mode de fonctionnement sans subvention et je pense à l'autofinancement, je ne pense pas que ce soit possible d'être plus souple. Car le mois de préavis permet de chercher d'autres candidats, limiter la vacance et du coup de garder une structure non endettée. C'est difficile d'être plus souple sur ce genre de règles. La caution est difficile à enlever, mais existe-t-il des aides sociales sur les cautions ?

**11. Quelle sont les ambitions ou les objectifs de Résidétapes et des collectivités quant au logement des jeunes ? Rester dans la lignée actuelle de résidences et centres d'hébergement ? Quelle place donnée aux formes alternatives d'habiter pour les jeunes (colocation, baux glissants, médiation locative...) ?**

Pour le moment il n'y a pas de lien entre les jeunes et Résidétapes, il n'y a pas de lien de type intergénérationnel, aucun lien type « citoyen ». Mais Résidétapes projette de réaliser une résidence intergénérationnelle.

**12. Que pensez-vous des solutions dites « alternatives » se développant pour l'accès au logement ? (Pass-log, Kaps coloc solidaire, résidences intergénérationnelles, sous location pris en charge par des associations...) En connaissez-vous d'autres ? Pensez-vous personnellement que la réponse actuelle est suffisante ?**

Non ce n'est pas suffisant. On ne fait pas d'orientation sur ces types d'habitat la car offre pas très importante selon elle. Elle est peut être liée à une culture, on est sur des types d'échanges qui ne dépassent pas l'argent. Culture de la ville ou de la France ?

**13. Avez-vous eu des retours d'expériences concernant ces modes d'habiter ?**

Il n'y a pas de collectif Résidétapes, donc peu de lien entre les résidents. On en est à régler des problèmes de gestion qui prennent du temps, mais il y a une volonté de faire du collectif. Il y a actuellement une grande salle de réunion prêtée aux résidents, mais aucune salle d'activité, lecture...

Sinon, les résidents sont assez satisfaits, à l'exception d'une insatisfaction du bruit entre voisins, car les chambres manquent d'isolation. Pendant un moment, il y avait beaucoup d'étudiants. Nous avons limité le nb d'étudiants car il y avait beaucoup de soirées. Nous voulons faire de la mixité mais il y a un intérêt à faire s'entendre tout le monde. Il n'y a pas de politique d'interdiction de soirée, seulement l'hébergement. Tant qu'il n'y a pas de plaintes des voisins, si c'est fait dans le respect, pas de raison d'interdire.

**14. La théorie initiale de ce mémoire consiste en la volonté, voire la nécessité pour la jeunesse de se loger en hyper-centre et d'avoir ainsi accès aux différentes aménités urbaines nécessaires à l'insertion sociale de la jeunesse. Comment cette volonté se confronte-t-elle à la réalité ?**

La réalité c'est le prix du foncier, le prix du m<sup>2</sup>. Tout le monde veut vivre au centre-ville, pas que les jeunes, tous les précaires en fait pour ne pas se retrouver trop excentré. D'autres résidences sont

moins cher (malgré un fonctionnement différent) qui proposent des prix abordables mais sont bien plus en périphérie. Résidétapes est une résidence sociale mais elle n'est pas marquée socialement. Certains foyers, notamment à Dijon Cité du Soleil (quartier ANRU) est très marqué socialement. Les habitants en mobilité professionnelle sont donc moins attirés.

# Annexe 3

Entretien du 5 avril 2017

## Questionnaire logement des jeunes

A l'attention de : Murielle Hermann, conseillère technique de service social à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale

### **1. Comment fonctionne votre service ? Quels sont les objectifs de l'Etat au niveau régional en matière de logement des jeunes ?**

Je suis conseillère technique de vie sociale à la DDCS, sachant que depuis janvier 2016, nous avons fusionné avec la Direction régionale de la jeunesse et des sports et de la cohésion sociale (DRJDCS). Nous sommes une direction département déléguée, mais aussi une DDI (Délégation interministérielle).

J'appartiens au pôle hébergement, logement et accompagnement social qui est composé de plusieurs services, notamment le SIAL (Service Inter Administratif du Logement) qui travaillent sur les logements réservés préfecture, mais aussi un service droit au logement avec la commission DALO (Droit Au Logement Opposable), un service commission de lutte contre les expulsions et le service où je travaille qui est le service de la veille sociale, hébergement et habitat transitoire.

Notre service est composé de 3 bureaux, un bureau urgence, un bureau insertion et un bureau logement accompagné s'occupant des pensions de famille, des résidences sociales, FJT, logements ALT (Allocation Logement Temporaire qui sert à financer les logements réservés à des familles qui n'ont pas le droit aux prestations familiales).

Nous avons un panel assez large au niveau de l'hébergement, l'état finance les structures d'hébergement et gère le dispositif. Nous avons un regard sur l'activité et les comptes. Les deux conseillères techniques du service s'occupent de l'activité des établissements, pas du financier (inspecteurs). Au final nous sommes 13-14 dans le service avec des conseillères techniques et des inspecteurs.

Nous, au niveau départemental, on s'occupe de l'hébergement. Logements un petit peu mais pas tant que ça. Les logements réservés préfecture ne sont pas orientés pour les jeunes. Pas d'objectifs jeunes particuliers. Mais il y a des objectifs d'un point de vue régional sur le logement des jeunes. Nous ce n'est qu'une petite partie. Le logement c'est surtout la DREAL. Pareil pour l'habitat spécifique. L'idée est de travailler en transversalité, bien que ce ne soit pas toujours évident avec les autres directions liées à la jeunesse.

**2. Recensez-vous la demande ? Majoritairement, quels types de publics avez-vous à faire ?  
Notamment pour les jeunes, quels types de profils ? (étudiants, CDD, réinsertion sociale...)**

Les demandes d'hébergement ne sont pas instruites par la DDCS ; ils passent par la Maison de la Veille Sociale (MVS). C'est un SIAO, Service Intégrée d'Accueil et d'Orientation. Dans le Rhône, ça s'appelle MVS, bien que ça existe avant la loi sur le SIAO. Cela part d'une volonté de l'état de centraliser les demandes et de centraliser les admissions dans les structures. Avant, chaque établissement recevait des candidatures et décidait de l'attribution de la place ou pas. Maintenant c'est centralisé dans la MVS, et donc ça s'appuie sur des diagnostics sociaux. La Maison de la Veille Sociale était voulue par l'Etat mais ce n'est pas une entité étatique, c'est un groupement d'intérêt public (GIP). L'état s'occupe juste de piloter. Le président en est le représentant d'Etat. L'état verse une bonne partie du budget mais pas que. Ce n'est pas non plus complètement associatif.

Les jeunes reçus dans l'hébergement sont des jeunes en grande difficulté. Les CHRS accueillent seulement des jeunes qui ont des difficultés importantes et qui relèvent de l'accompagnement social (renforcé = assistantes sociales, éducateurs) avec un accompagnement social global et un accès aux droits (accès à la santé), une orientation insertion professionnelle (formation, travail), et un accompagnement sur les problématiques de santé psychique, addictions.

La volonté est d'arriver à bâtir avec eux un projet, on s'adresse à des jeunes en grande difficulté. Les étudiants ou scolaires ne sont pas pris en compte ni des jeunes suivis par la métropole, qui bénéficient déjà du fonds d'aides aux jeunes.

**3. Selon vous, qu'est-ce qu'englobe la notion de « jeunesse » ? Et du point de vue du politique ?**

Les jeunes sont définis par les critères d'âges, 18-25 est l'âge spécifique jusqu'à présent, car c'est un âge où les jeunes n'avaient pas accès aux droits comme le revenu minimum. C'est en train de changer car « Garanti' jeunes » mis en place dans la métropole en octobre-novembre 2016. Cette aide ne prend pas en compte le logement ou l'hébergement et se focalise uniquement sur l'accès à l'emploi. C'est ensuite notre mission de voir avec les missions locales comment travailler ensemble, réfléchir aux solutions pour ces jeunes qui ont un revenu mais qui ne suffit pas pour accéder à un logement.

**4. Quelles solutions de logements pour les jeunes proposés par la DDCS ? Comment gérer la demande par rapport à l'offre ?**

Au niveau des jeunes, nous avons des CHRS spécifiques pour les jeunes. Surtout un établissement, financé totalement par la dotation CHRS (L'Orée JD) qui est à la fois un accueil de jour et un hébergement d'urgence spécifique pour les 18-25 ans avec 63 places d'hébergement.

En tant que DDCS, on a soutenu ça. Car aujourd'hui il n'y a plus vraiment de véritable urgence, dans la mesure où avec les lois MOLLE, il y a les continuités de l'accueil. C'est-à-dire qu'une fois que les familles sont rentrées, normalement il n'y a pas de raisons particulières pour mettre fin à leur hébergement. Sauf pour les jeunes, position défendue par la DDCS, l'accueil est de 9 semaines

(renouvelables), qui permet une certaine fluidité. Les mineurs sont pris en charge par le département du Rhône.

Avec les jeunes, nous avons l'idée que les choses ne sont pas forcément figées (point défendue par le service), les jeunes ont besoin de se poser, de voir ce qu'ils ont comme projet. Pour certains, c'est le retour en famille. La plus grande difficulté pour les jeunes est que certains sont en ruptures familiales, avec la volonté d'être indépendant autonome, donc ils estiment que l'état va m'héberger et me nourrir. Ça ne marche pas si simplement. Les aides pour les jeunes sont basés sur les ressources des parents mais il y a eu des évolutions vis-à-vis de cela, les aides au logement ne sont plus indexés sur les ressources des parents. L'obligation alimentaire prévaut également mais il y a des évolutions. On reste tout de même sur une règle générale de la « familialisation » des aides mais aussi une question de moyens et de politiques.

Donc cet hébergement est limité dans le temps sauf pour certain cas particuliers il peut être prolongé, ce qui permet de voir quel est le projet que l'on peut développer avec le jeune, si cela relève d'un accompagnement spécifique ou non, est ce qu'il peut trouver une solution personnelle. Beaucoup sont déçus car ce qu'on leur offre c'est une chambre dans du collectif avec des lieux communs à partager (toilettes, cuisines). Certains se disent qu'ils n'étaient pas si mal que ça chez les parents en fait. Horaires, cadre à respecter. Certains ne savent pas ce qu'ils veulent.

**5. Quel est le rôle de l'Etat, en contexte de décentralisation en matière d'habitat dédié à la « jeunesse » ? Quelles aides, appuis financiers ou techniques l'état peut-il apporter ?**

Concernant l'offre spécifique pour les jeunes, il y a les CHRS, mais aussi des associations comme AILLOJ financé par l'Etat en ALT, qui passe également par la MVS. Cela permet d'accueillir des jeunes avec ressources. Il y a 4 CHRS dédiés jeunes, qui font 5 avec l'orée JD (urgence), dans Lyon/Villeurbanne. Mais il y a également des jeunes hébergés dans d'autres CHRS avec leurs familles.

**6. Comment recensez-vous la demande ? Traitez-vous directement avec les demandeurs ? Si, non quels sont vos interlocuteurs ? Existe-t-il une prise en compte spécifique (de la jeunesse) ? Quelles en sont les modalités ?**

La demande n'est pas recensée directement par la DDCS. Ce sont les associations sur le terrain qui font la majeure partie du recensement des demandeurs. L'hébergement représente un tout petit poids par rapport au logement classique. Par rapport à l'habitat spécifique, la demande est supérieure à l'offre, donc comment adapter cette demande à l'offre ?

Premièrement, il faut une volonté politique et économique vis-à-vis du foncier. Mais aussi il faut savoir quel offre développer, réaliser des diagnostics sociaux affinés pour déterminer quel offre mettre en place, logement accompagnés, spécifique, autonome ? Tout dépend des ressources (et du profil) des jeunes. La Maison de la Veille Sociale renvoie souvent à L'Orée JD

**7. Quelle est la volonté de l'Etat quant au logement des jeunes ? Rester dans la lignée actuelle de résidences et centres d'hébergement ? Quelle place donnée aux formes alternatives d'habiter pour les jeunes (colocation, baux glissants, médiation locative...) ? Quels choix politiques ?**

Il n'est pas possible de répondre. Car les DDCS ne sont pas dans les politiques de logement. La DDCS fait partie du PLALHPD (Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), avec une action spécifique sur les jeunes. L'Etat participe à ses instances, et réalise le pilotage avec la métropole.

**8. Quelles articulations entre les différents acteurs ? (Collectivités, bailleurs sociaux, Action logement...) Et quelles articulations avec les documents d'urbanisme ?**

La métropole organise le comité technique d'agglomération sur le logement des jeunes. La dernière réunion date de février 2017, la 1ère depuis assez longtemps (2014-2015) car création de la métropole et donc nécessité de remettre les choses à plat et s'organiser avec les nouvelles compétences obtenues par la métropole.

Il n'y a pas ou très peu de réflexion sur le logement des jeunes dans l'actuel PLU et le futur PLUH, à l'exception d'une partie sur le logement étudiant. Toutefois c'est dans le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD) qu'on retrouve cette thématique.

Dans la métropole, il y a 263 986 jeunes âgés de 18-30 ans dont 160 187 âgés de 18-24 ans de différents statuts. Les objectifs du PLALHPD sont premièrement de renforcer la connaissance des acteurs contribuant au logement des jeunes et deuxièmement d'étudier et organiser les besoins d'accueil, d'information d'orientation des jeunes sur les questions de logement sur l'ensemble des territoires du Rhône.

Présence d'une fiche spécifique concernant les différents acteurs : métropole de Lyon, DRJDCS, caf, ABC HLM et bailleurs sociaux, l'ADIL, UHRAJ, AILLOJ, CLAAJ, Mission Locales Vénissieux

**9. Comment expliquez-vous la faible représentation des jeunes dans le parc social ? (20% contre 56% dans le parc privé) Et comment lutter contre la location de logements non décents voire insalubre par des populations précaires ?**

Les jeunes n'y vont pas car il y a nécessité de remplir les conditions, d'avoir des ressources stables ; ou même simplement d'avoir un avis d'imposition.

**10. Que pensez-vous des solutions dites « alternatives » se développant pour l'accès au logement ? (Pass-log, Kaps coloc solidaire, résidences intergénérationnelles, sous location pris en charge par des associations...) En connaissez-vous d'autres ?**

Il y a des choses qui existent déjà mais qui sont des bonnes choses dans l'ensemble. L'Etat ne fait pas directement de la sous-location, mais s'aventure dans le bail glissant. Le problème c'est de trouver des associations capables de porter ça. Il y a également possibilité de développer les résidences intergénérationnelle avec services, ce serait très intéressant.

Depuis 2016, l'état finance des mesures d'accompagnements vers et dans le logement (AVDL), des jeunes bénéficient de ces mesures, qui consiste en un accompagnement renforcé pour accéder à un logement. Difficile d'en faire un bilan car c'est très récent.

# Annexe 4

07/04/17

## Questionnaire logement des jeunes

A l'attention de : Karine Zimmerli-Boccacio, Métropole de Lyon Chargée de mission « Accès au logement des publics prioritaires »

### **13. Comment définit-on les « publics prioritaires » ? Critères, conditions de ressources, urgence... ?**

Les publics prioritaires sont définis par le code de construction et de l'habitation. Et définis également par la loi DALO aussi CCH. Avec la signature du nouveau Plan local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD), nous avons réalisé une redéfinition de ces publics. Sachant que la loi égalité citoyenneté oblige de fait à intégrer les populations DALO dans les publics prioritaires. On y met donc :

- Les publics diagnostiqués par la maison de la veille sociale, sortant d'hébergement
- Les réfugiés statutaires (suivis par le programme « accélère » du forum réfugiés
- Les publics Instances Locales de l'*Habitat* et des Attributions (*ILHA*), ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales
- Les gens du voyage
- Les victimes de violence ; avec égalité citoyenneté, on intègre les victimes de mariages forcés
- Les jeunes suivis par la protection de l'enfance et/ou en rupture familiale avec risque de mise à la rue
- Les sortants de prison en réinsertion.
- Les ménages menacés d'expulsion
- Les ménages en sur-occupation (différence de 2 entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces à vivre)
- Les ménages avec taux d'efforts supérieurs à 30%
- Les personnes en souffrance psychique : d'hôpital psychiatrique ou accompagnement par des associations spécifiques type « or.lo.je » ou « grimm »
- Personnes en situation de handicap en besoin de logements adaptés

Pour les publics plus prioritaires, ils peuvent être orientés vers tous types de structures, Maisons du Rhône, Centre Communal d'Action Sociale, Maison de la Veille Sociale, Vifil, or.lo.je -grim, Artag (gens du voyage). On peut affirmer qu'il existe une multitude d'acteurs en fonction des populations dans le suivi des personnes défavorisées.

#### **14. Comment fonctionne votre service ? Quel sont vos missions ?**

Mon emploi est l'articulation des politiques publiques entre elles sur les questions d'hébergement et de logement. Il me doit également d'intégrer aussi toutes les questions d'accompagnement social, question sur l'ouverture parce qu'aujourd'hui sur le logement on est beaucoup sur l'accompagnement social lié au logement, donc on intègre les questions d'hébergement. Question donc sur l'articulation de l'accompagnement social et l'accompagnement médico-social.

La configuration actuelle de la métropole avec les services de l'ex-conseil général est nouvelle, on a des passerelles à tisser notamment sur ces sujets-là. J'ai un rôle donc dans l'articulation de toute ces politiques publiques, qui passe par le plan (PLALHPD). Dans ce plan, il y a 19 fiches actions que je pilote. Dans le détail, l'objectif est de garantir le logement et l'hébergement de tous mais ce n'est pas un poste opérationnel. Nous offrons un appui aux structures, une articulation des politiques, « combler les trous dans la raquette », mais aussi l'analyse aussi de l'offre et de la demande et voir si il y a adéquation et recherche de nouvelles formes un peu alternatives. On le voit sur l'accompagnement social, l'objectif sera de bifurquer en définissant de nouvelles politiques publiques ou de nouvelles interventions.

#### **15. Comment recensez-vous la demande ? Traitez-vous directement avec les demandeurs ? Si, non quelles sont vos interlocuteurs (AMO) ?**

Pour le recensement de la demande, il y a plusieurs sources d'informations. La Maison de la veille sociale va fournir des données sur les demandes en hébergement mais aussi sur l'accès au logement des sortants d'hébergement. Pour tout ce qui est personnes cumulant des difficultés, on peut avoir des informations à partir du fichier commun du Rhône (demande actives, demande satisfaites) et après pareil ça passe par des associations. Pour l'accord collectif du PLALHPD, des associations ont été sollicités pour leur demander la nature des besoins et de la demande dans leurs publics. C'est un peu imparfait. Car on peut avoir des profils sortant de prison ou de violence à la MVS.

#### **16. Selon vous, qu'est-ce qu'englobe la notion de « jeunesse » ? Et du point de vue du politique ?**

Mis à part le critère d'âge les jeunes ont une multitude de profils ; étudiants, jeunes actifs, en insertion professionnelle, notion délicate des « sans garanties » (parents éloignés ou rupture familiale qui ne touchent pas de RSA. Rupture, sans ressource, sans appui, isolé) avec risque de mise à la rue. Très en lien avec problèmes d'addictions et ça bascule parfois sur de la santé psychique. La jeunesse peut rimer avec une monoparentalité précoce, avec un isolement important qui peut repasser en santé psychique. La jeunesse dans mon travail relève de la précarité des ressources, financière.

**17. Quelle est la volonté de la métropole quant au logement des jeunes ? Comment la question de la jeunesse est traitée dans le PLALHPD ?**

Le PLALHPD est composé de 19 fiches actions, dont est consacré tout un axe sur l'observation de la demande (Un hébergement, l'autre logement avec l'aide de la MVS et fichier commun), puis un deuxième volet plus sur comment on arrive dans le cadre de nos fichiers de gestion partagés de la demande en logement social, comment on arrive à repérer tous ces publics dans les fichiers. Et comment on fait en sorte que quand il y a des offres de logements proposés, elles le soient aussi pour eux. On essaie de labelliser ces publics dans le fichier commun. Donc labelliser, pour les repérer, en fonction des différents besoins et des caractéristiques du public. Puis il y a un troisième axe relatif à la mobilisation des offres de logements existantes dans le privé et public, pour le privé favoriser dans la production de logement le conventionnement Anah (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) en loyer social et très social. Essayer de faire un package entre travaux, conventionnement Anah et relogement de notre public. Pour le public avec les accords collectifs qui permettent de fixer des objectifs aux bailleurs sociaux pour le relogement de publics prioritaires tels qu'ils sont définis.

Pour le volet logement accompagnés, le sujet est un peu vaste. On est plus sur travailler des modalités « entre deux ». On a des accès au logement qui passent par le mandat de gestion, bail glissant, sous location directe... Et c'est comment on développe ce mode de logement, car des ménages ont besoin d'un étayage particulier dans leur vie qui leur permet d'accéder et d'être sécurisé et ensuite de passer au logement autonome.

**18. Comment fonctionne votre service ? Recherche d'opportunités, analyse statistiques de la demande, négociations pour opération d'habitat spécifique ?**

**19. Quelles articulations entre les différents acteurs ? (Collectivités, bailleurs sociaux, Action logement...)**

Sur le volet production d'habitat spécifique, il est géré par le service production. Comment on fait du cousu main sur des besoins très particuliers car on n'a pas l'offre de logement en face du coup on a un projet de bâti qui va avec un projet social. On met en adéquation l'association qui va porter le projet social et qui va définir le fonctionnement des logements et une maîtrise d'œuvre d'insertion qui va aider à la construction du bâti qui va correspondre au projet social.

On a aussi une instance particulière où on réunit tous les acteurs et où chacun vient nous proposer en fonction des opportunités (tènements) qu'ils auraient trouvés ou que la métropole possède pour faire de l'habitat spécifique (en neuf ou réhabilitation) qui correspond à une demande particulière d'un public particulier soit parce que croisement entre l'association et la maîtrise d'ouvrage.

Ensuite on a un volet accès et accompagnement de ces publics au logement social. Sur la santé psychique et le logement, on travaille dans la dentelle pour mettre en place des instances sur les territoires où on a mis en place des formations entre acteurs pour qu'ils se connaissent, des bailleurs,

hôpitaux et travailleurs sociaux à qui on leur a appris à travailler ensemble, comprendre le boulot de l'autre et voir si les besoins se croisent ou non.

Les instances vivent sur le territoire, il y a une idée de traiter des cas individuels et voir ensemble quel solutions, quels accompagnement on peut apporter. Cet exemple est uniquement pour un profil, c'est la santé psychique (enjeu sur ce public là). Les instances ce sont développées, et maintenant qu'elles sont implantées et qu'elles commencent à trouver du cas individuel, l'idée est de les aider à trouver des solutions d'habitat car ils n'en ont pas forcément. On travaille sur de nouvelles formes d'habiter avec expérimentation développée à Paris, Marseille et Toulouse, c'est « Un chez soi d'abord ». Va être développé à l'échelle de 16 nouveaux sites que la métropole espère s'inscrire.

C'est une émanation de « un logement d'abord » ou la situation est renversée, plutôt que de dire on accède au logement ou hébergement sous conditions, là il n'y a plus de conditions d'accès, on donne un logement ou un hébergement. L'idée est de s'y maintenir définitivement à l'aide d'une équipe pluridisciplinaires (travailleurs sociaux, psychiatres) dont le travail consiste dans l'installation et le maintien dans sa nouvelle vie. Les expérimentations sur ces cas de vivre ont plutôt été porteuses. Sur l'ensemble des situations traitées, 700, les ¾ se sont maintenues.

Sur le logement des jeunes, des groupes de travail, des comités techniques sur le logement des jeunes à l'échelle de la métropole sont mis en place. Il y a un travail sur les besoins et l'offre qui pourrait correspondre. L'expérimentation du CLAAJ et certains bailleurs sociaux (sacvel particulièrement) sur la sous-location dans des logements sociaux avec le dispositif Mobil-Clé s'avère porteuse. Comment on réfléchit ensemble pour produire une offre d'habitat adapté car on voit bien que des jeunes n'ont pas de ressources sans garanties avec difficultés d'accès au logement

Donc la métropole apporte essentiellement son appui technique. Les MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) sont confiés aux CCLAJ UHRAJ et AILAJ. Ils nous accompagnent dans cette démarche en signant une convention dans laquelle on se fixe des objectifs à atteindre sur l'offre d'habitat mais aussi sur l'accueil/information/orientation à l'échelle de la métropole en s'assurant que tous les territoires sont couverts.

Et ensuite on se questionne sur la manière dont sont couverts les territoires, quelle information est distribuée par les acteurs, comment les acteurs se connaissent ils... On veut reproduire la même chose que « santé psychique et logement », c'est-à-dire faire connaître les acteurs entre eux. Car les acteurs se connaissent plus ou moins et connaissent leurs missions mais ne s'orientent pas entre eux. Il y a nécessité de mettre en place un plan partenarial de gestion de l'information et de la demande du logement social avec une volonté d'harmonisation de l'information qui est faite et donnée aux demandeurs. Sur le logement des jeunes il y a une volonté de s'organiser et de formaliser les choses à l'échelle de la métropole.

Parmi les compétences récupérés du département, nous avons auparavant au sein de la direction de l'habitat et du logement, seulement la partie production neuve/réhabilitation, la gestion du parc privé et l'instance de l'unité de gestion des réservations. Aujourd'hui on a récupéré la prévention des expulsions, l'accompagnement social des logements et le PLALHPD, qui était porté par le conseil général en direct et l'état était seulement associé. La métropole devient chef de file sur ces

questions. Nous avons aussi récupéré l'enfance, la direction de la santé, le développement social, et les handicapés. Et donc par rapport à l'habitat-logement cela permet plus de transversalité sur toutes ces questions. Car la question de la santé va de pair avec accompagnement médico-social. Pour la protection de l'enfance, elle assiste dans le comité technique du logement des jeunes de la métropole. Nous travaillons ensemble ce qui n'était pas le cas avant. Cela engendrait des interactions qui étaient moins prégnantes avant même si ce n'est pas totalement digéré aujourd'hui.

## **20. Comment se déroule les processus d'attribution de logement dans l'habitat spécifique dédié à la jeunesse ?**

Il y a un appui financier de la métropole pour l'habitat spécifique ou les logements dédiés dans l'Instance du Protocole de l'Habitat Spécifique (IPHS) qui se caractérise par une majoration de la subvention pour la construction (max 40 000 euros par logement) avec un projet social tenu et une convention entre différents partenaires. L'idée de la métropole-état est de remettre à disposition nos réservations pour ce type de projet, donc on accepte de pas être dans de l'attribution classique de logement social classique et on laisse la main à l'opérateur, d'où la convention car il est important de s'assurer que les choses sont faites correctement.

Concernant les attributions, deux instances s'en occupent : l'IPHS et les ILHA qui correspondent à l'accompagnement aux logements classiques tandis que l'IPHS s'occupe de l'hébergement. Mais les acteurs dans ILHA font le lien avec habitat spécifique, bien que ce ne soit pas toujours évident. Les travailleurs sociaux m'ont dit à une fois que « l'habitat spécifique finalement on en a pas tellement la vision donc on ne sait pas comment le mobiliser ».

## **21. Comment adapter l'offre à la demande ? Il existe une multitude de demande vis-à-vis des jeunes : hébergement d'urgence (urgence sociale ou liée à l'emploi), transitoire, réinsertion sociale, accueil et accompagnement de personnes vulnérables...**

Cela fait seulement un an que je suis sur ce poste. Donc pas le plus à l'aise. Je pense qu'il y a une adéquation offre-demande sur certaines choses (FJT, CHRS-Hébergement, logement social), qu'on peut mobiliser. Ce qui va manquer plutôt, je pense, c'est une offre de petits logements, rôle qu'est censé remplir le parc privé. Ce sont des logements petits pas toujours très attractifs (mais pas insalubres) qui pourraient être une offre un peu dédiée à des publics en précarité financière, qui ne pourraient avoir du social. T1-T1b, studios...

Avec L'Afev il y a quelque chose à creuser sur les colocations, des nouvelles formes à trouver. Il y a une adéquation offre-demande par rapport aux modes d'habiter à trouver (IML, sous location...) que l'état souhaite développer mais on voit les limites de ce que ça peut produire. Avec UHRAJ on a la volonté de partir de la demande. La demande doit être qualifiée pour savoir quelle offre créer.

## **22. Comment expliquez-vous la faible représentation des jeunes dans le parc social ? (20% contre 56% dans le parc privé) Et comment lutter contre la location de logements non décentes voire insalubres par des populations précaires ?**

Etonnant car sur la demande active des jeunes dans le fichier commun et on se rend compte qu'ils sont peu à le demander lorsqu'ils sont inscrits ils sont en général assez bien servis. Est-ce qu'il n'y a pas la une discrimination dans cet accès. Nous travaillons sur un état des lieux et réflexion sur une « offre un peu plus dédiée ».

Donc les jeunes ne vont pas dans le social car dans mon opinion nous avons système qui ne leur correspond pas, c'est un parcours du combattant, ou il faut remplir de nombreux critères. Le SIAL (Service Inter-Administratif du Logement) autrefois avait les déco-habitants jeunes (notamment) dans leurs publics prioritaires, ce qui n'est plus du tout le cas.

La question est difficile, car de quels jeunes on parlons-nous ? Les jeunes sont selon moi prioritaires, donc en difficulté à priori. Ce ne sont pas que des déco-habitants qui aimeraient s'installer. Le système du logement social qui paraît un peu opaque et long en termes d'attente. Le logement social n'est pas forcément compris, les opinions du logement social en général négatives. Il y a un travail actuellement sur un document pour améliorer la transparence dans l'attribution et l'accès et plus lisible qui est un objectif du plan partenarial gestion de la demande.

Les jeunes ont tendance à chercher des logements dans le parc privé car ils sont plus simple et moins cher (studios payés en liquide), parfois dans l'indigne/indécent/insalubre, comment lutter ? La réponse est politique à l'échelle de la métropole. Les compétences récupérées depuis peu donc quelque chose de nouveau pour le Grand Lyon. Nous pouvons réaliser des arrêtés de péril et d'insalubrité. C'est un service qui s'organise et qui se monte. Au départ il y avait des conventions avec les communes, à terme c'est la métropole qui pilote. Parfois on a à faire à des filières donc on essaye de casser ces systèmes.

### **23. Pensez-vous personnellement que la réponse actuelle est suffisante ?**

C'est délicat. Par rapport à la diversité du public, non, on ne répond pas forcément à tous les besoins. Mais la production de logement sur la métropole est assez dynamique, avec 4000 logements construits par an, avec un objectif de 8000 logement au total. La métropole ne va peut-être pas assez dans le qualitatif, dans le détail, c'est pour ça qu'ils demandent à l'UHRAJ, le CLAAJ d'être plus fin.

### **24. Que pensez-vous des solutions dites « alternatives » se développant pour l'accès au logement ? (Pass-log, Kaps coloc solidaire, résidences intergénérationnelles, sous location pris en charge par des associations...)**

L'avenir repose sur des choses un peu intermédiaires. Le parc social est sous conditions et des fois on a dit ce n'est pas si simple de les remplir, pour le parc privé, même si on tente de pousser les choses, ça ne tient pas qu'à nous. Il va falloir trouver des choses intermédiaires entre l'hébergement et le logement accompagné qui lèvent un peu ces problématiques de condition d'accès. C'est très compliqué car les notions ne sont pas bien connues. Le logement accompagné est un grand fourre-tout, on y met plein de choses. Les logements accompagnés s'appuient quand même sur du

logement classique. Donc il y a un équilibre à trouver en enlevant du classique pour rajouter du spécifique, de l'accompagné.

Il y a une nécessité de différentes tranches, différents produits, un enjeu important sur l'accompagné et le spécifique.

**25. La théorie initiale de ce mémoire consiste en la volonté, voire la nécessité pour la jeunesse de se loger en ville et d'avoir ainsi accès aux différentes aménités urbaines nécessaires à l'insertion sociale de la jeunesse. Comment cette volonté se confronte-t-elle à la réalité ?**

C'est toujours un peu pareil. Tant qu'on a les moyens et qu'on est accompagné cela fonctionne. Il y a des structures, mais pour des jeunes qui arrivent sur Lyon et qui veulent se loger en centre-ville, avec un tout nouveau boulot payé modestement, c'est très compliqué. Une fois qu'on est installé il y a tout le fonctionnement qui complique les choses. On a envie de se poser même quand on est jeune (notamment dans résidences universitaires avec gros problèmes de fonctionnement).

Si on est pas suivi ou accompagné, c'est mission quasi impossible. C'est celui qui a du réseau, un appui familial qui derrière peut s'assurer des garanties financières qui va s'en tirer le mieux. C'est de l'inégalité d'accès au logement. Pour le centre-ville, ça dépend ou dans le centre-ville ce n'est pas évident. Il y a même beaucoup de colocations même pour ceux qui travaillent et qui aimeraient être tranquilles chez soi.

# Annexe 5

Entretien du 7 avril 2017

## Questionnaire logement des jeunes

A l'attention de : Romain Ferrez, chargé de développement territorial chez l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes – Rhône-Alpes (URHAJ-RA)

### **1. Quelle est la vocation de l'URHAJ ? Quels sont les objectifs de la fédération ?**

L'URHAJ est l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, qui est une association « tête de réseau », qui regroupe et fédère des organismes qui gèrent des foyers de Jeunes travailleurs. En janvier 2017 nous avons opérés à la fusion Auvergne-Rhône-Alpes.

A l'échelle de la région, ce sont des structures qui accueillent des jeunes de 16 à 30 ans en mobilité professionnelle, sociale, formative et ces structures proposent du logement et aussi de l'accompagnement individuel ou collectif pour ces jeunes-là. Le réseau UHRAJ fait partie d'un mouvement national, l'UNHAJ qui regroupe essentiellement les FJT mais aussi les services logements (accueil information orientation des jeunes)

Les objectifs des FJT sont de faire de la mixité, de trouver un équilibre sur l'accueil des populations en difficultés et des autonomes. Il faut faire en sorte que dans les structures la mixité sociale soit vécue, pour pouvoir mettre en place des projets collectifs ou les jeunes peuvent s'y impliquer. Il faut donc éviter que certaines structures n'accueillent que des jeunes prioritaires ou que des jeunes étudiants ou que des autonomes, ce sont des visées pédagogiques. L'équilibre des populations avec l'objectif de mixité est très important dans nos résidences. On n'accueille pas que des publics prioritaires, bien au contraire. Notre convention avec Etat et CAF nous contraint d'accueillir, jusqu'à 20% d'étudiants boursiers. Il y a des jeunes travailleurs, on accueille un public extrêmement large.

### **2. Comment fonctionne la fédération ? Recherche d'opportunités, analyse statistiques de la demande, négociations pour opération d'habitat spécifique ?**

Au niveau de la région nous avons environ 40 structures adhérentes, c'est-à-dire une association qui adhère à l'UHRAJ et qui gère une (ou plusieurs) FJT. Sur la région, il y a un peu moins de 70 Foyers de Jeunes Travailleurs (Auvergne-Rhône-Alpes). Dans la métropole on en est à 12-13, car il y a des résidences sociales FJT qui peuvent adhérer ailleurs mais qui peuvent avoir ce statut FJT.

Concernant l'adhésion, il faut effectuer démarche auprès du réseau avec une charte à respecter, notamment la charte de respect des valeurs associatives, et les missions à remplir auprès des jeunes. L'UHRAJ est une structure qui fait tête de réseau, de la représentation de ses adhérents auprès des partenaires régionaux, politiques, état, localement (EPCI, département...). Notre structure fait de l'échange de pratiques, de l'animation de réseau. On accompagne les adhérents sur de l'information ou du conseil juridique.

Nous avons également un service ingénierie aussi sur le développement, accompagnement de projets en offre habitat jeunes (résidences sociales et accompagnement accueil information orientation). Au niveau de l'UHRAJ notre service ingénierie peut accompagner les adhérents dans le cadre du projet en termes de création de l'offre, recherches de financements, études de faisabilité économiques, diagnostic de territoire sur le logement des jeunes. Car l'UHRAJ à l'expertise sur le logement des jeunes, c'est de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'UHRAJ fait aussi de la formation des équipes des foyers, une formation des métiers liés aux FJT. On a des métiers de type gestion locative et accompagnement individuel et collectif. On a des réalités assez larges, ça peut aller d'aider à faire une demande caf jusqu'à un jeune confié par le département avec une prise en charge complète, donc un accompagnement poussé, individuel qui nécessite des travailleurs sociaux.

Nous prenons en charge des mineurs uniquement dans certains cas. Certaines structures sont spécialisées. Nous avons des conventions avec la métropole pour les jeunes mineurs et jeunes familles monoparentales... Nos structures adhérentes sont présentes sur tous types de territoires : urbains ruraux, périurbains, de montagne

Les FJT, résidences habitat jeunes sont présentes partout. L'objectif est de favoriser l'insertion et l'autonomie des jeunes. Les FJT sont des structures qui répondent aux besoins spécifiques d'un territoire. Il n'y a pas de modèle unique FJT. Nous répondons à des besoins assez spécifiques. On a des tailles de structures, des projets très différents.

- 3. Vous traitez majoritairement avec des populations en besoin de soutien au logement. Comment définit-on les « publics prioritaires » ? Critères, conditions de ressources, urgence... ?**
- 4. Majoritairement, quels types de publics avez-vous à faire ? Notamment pour les jeunes, quels types de profils ? (étudiants, CDD, réinsertion sociale...) Quel est la part de « jeunes » que vous avez aidés et accompagnés ? Exemples de profils ?**

Nous n'accueillons pas forcément des publics prioritaires. C'est le biais de la métropole de Lyon, ce qui n'est pas le cas sur l'intégralité de la région, qui envoie une partie de ces publics « prioritaires » au sens du département (aide sociale à l'enfance) dans les FJT. Sur toute la métropole de Lyon, toutes les structures sont quasiment conventionnées avec la Métropole pour l'accueil de publics en difficultés.

Dans les Foyers, on a des jeunes en mobilité professionnelle qui arrivent sur un territoire pour un emploi, un CDD, un CDI en période d'essai, alternance, une formation et qui ne disposent pas nécessairement des moyens ou des garanties suffisantes pour trouver un logement dans le parc privé ou le temps pour trouver un logement dans le parc social. On a de plus en plus besoin de logement sur des temps courts. Pour les apprentis, il y a le problème de la double résidence, problèmes également traité par FJT. Il existe des structures pour apprentis, que ce soit en résidences habitat jeunes (FJT) ou en colocation en centre-ville de logements captés par la location d'une chambre à la semaine. On a également des jeunes confiés par d'autres structures.

- 5. Quelles solutions de logement sont offertes par l'UHRAJ ?**

Chaque FJT a des besoins propres. Il y a des structures dans la Drôme qui font 20 places, avec 25 m<sup>2</sup>. A Lyon c'est différent, les logements sont plus petits, après il y a des gammes, des typologies de logement sur des programmes neufs assez variés. La plupart sont des logements individuels de 15m<sup>2</sup> équipés, après on peut avoir des « chambres » t1, t1bis, t2 pour couples avec enfants.

Le prix d'un logement FJT est solvabilisé par l'APL donc un jeune qui entre dans un FJT a le droit à l'APL de la CAF qui ne lui est pas versé directement, mais versé au FJT. Donc c'est calculé en fonction du revenu et de la typologie de logement mais l'aide est donc déduite directement du loyer du jeune. Il reste donc un reste à charge que le jeune doit payer qui se calcule en fonction du loyer qui comprend en FJT une « redevance » (charges, Taxe d'Habitation, prestations éventuelles). Donc la redevance globale à payer est déduite des APL. C'est très variable en fonction des cas mais ça va de 40-50 euros de reste à charge jusqu'à 250-300 pour les logements les plus modernes et les plus récents. Les logements les plus récents sont plus chers que les anciens mais les loyers sont encadrés par la loi car c'est du logement social et que c'est calculé en fonction des zones de pression.

**Comment comptez-vous votre capacité d'hébergement ? En lits ? (Dans l'inventaire SRU pour les foyers on compte le nombre de lits présents selon la déclaration du bailleur et on divise par 3 pour avoir un logement)**

C'est difficile car on a différentes typologies, pas que des chambres avec lits que l'on peut diviser par 3. En plus, les normes des résidences sociales ont changé depuis des années. Les surfaces minimum pour les typologies ont changé. 1 lit doit être dans une pièce de minimum 15m<sup>2</sup>, 2 lits minimum 18m<sup>2</sup> et 3 lits minimum 24m<sup>2</sup>. On peut avoir 3 lits dedans en fonction de la surface. Mais la capacité d'accueil se calcule en lits car chiffre de capacité réelle de la résidence. 3 lits sur un logement ça peut marcher mais on a problème de si on divise par 3 d'une manière générale le nombre de lits sans être au courant de la typologie du logement ça n'a pas de sens.

Il est vrai que les FJT souffrent d'une image un peu négative aux yeux du grand public, partenaires qui connaissent mal ou le mot « foyer » qui donne moins envie. Quelques structures avec un bâti dégradés, donc fait que certains jeunes ne veulent pas y aller, donc elle sera occupée que par des jeunes qui n'ont pas les moyens = structures deviennent des structures greffées par le bas au niveau de la population accueillie. Mais globalement dans les structures FJT on a de tout.

## **6. Selon vous, qu'est-ce qu'englobe la notion de « jeunesse » ?**

La jeunesse est plurielle. Cette notion je la définirai par rapport à une vision d'angle professionnel vis-à-vis du logement. Les jeunes ont des caractéristiques très différentes mais il y a trois points communs de départ : premièrement le manque de ressources (pas de minimas sociaux, pas de formation...), ensuite il y a un besoin de réponse très réactive par rapport au logement donc le temps de demande par rapport au temps de l'offre n'est pas du tout la même. La mobilité résidentielle est beaucoup plus importante que sur le reste de la population. Et enfin il y a un besoin d'accompagnement pour ce public-là. Accompagnement léger ou non car c'est la première fois qu'on sort du domicile familial. Besoin d'avoir un coup de pouce adulte là-dessus.

## **7. Quelles solutions pour les jeunes à la sortie des FJT ?**

L'UHRAJ ne travaille pas directement avec les jeunes mais ce sont les partenaires (associations adhérentes à l'UHRAJ). C'est un raccourci facile de penser l'inverse mais c'est à éviter. L'UHRAJ ne réalise pas de missions de maintien dans les logements, la mission Du FJT est de favoriser l'accès au logement de droit commun. Une chargée de mission du Rhône travaille au relogement avec des foyers pour faciliter le relogement des jeunes sortants de FJT, il y a beaucoup de pression, beaucoup de demandes. Lyon est un marché très tendu, c'est parfois difficile pour les jeunes sortant de FJT de trouver, donc certains restent parfois plus longtemps que prévu, créant de l'attente chez les jeunes qui veulent accéder à un logement FJT.

Il n'y a pas de durée légale pour rester en FJT, en général c'est deux ans. Il ne faut pas dépasser 2 ans dans l'idée car ça reste du transitoire. Mais on ne le jette pas dehors. La durée moyenne varie en fonction des établissements, tout dépend du contexte et du public. Le « turnover » des FJT sur les métropoles est compliqué car il existe trop peu de solution de sorties. Il y a un constat que l'accès au logement social est très long (2ans) pour les jeunes ça prend vachement de temps. Le jeune doit être à jour dans ses démarches. Et l'autre problématique c'est le prix du loyer.

Si ces deux options sont « bouchées », quel intérêt donner aux modes alternatifs ? Une structure d'AIOJ qui fait de la sous location ainsi que des baux glissants en sous-colocation. AIOJ sont adhérents UHRAJ, mais ne gèrent pas de FJT. Tous les adhérents UHRAJ ne sont pas forcément FJT (bien que ce soit 95% des cas). Mais les autres structures qui font surtout de l'AIO et qui peuvent gérer des logements en bail glissant, sous-location....

## **8. Quelles relations et contacts avec les autres instances liées à l'habitat jeunes (Etat, Collectivités, autres associations...) ?**

Premièrement d'un point de vue des subventions et financements, nous sommes financés pour la tête de réseau UHRAJ, c'est une convention d'accompagnement avec la métropole (MOUS) pour les accompagner sur l'expertise en faisant de la production d'analyse. Pour la partie associations locales, nous faisons des aides à l'investissement et des aides au fonctionnement. Sur le fonctionnement l'UHRAJ (de moins en moins d'argent donné pour le fonctionnement) n'a rien, à part la caf qui aide sur le fonctionnement, sur l'activité dans les foyers socio-éducatif. La caf prend 30%. Elle finance les postes d'animateur, directeurs d'animation. Les 70% restants doivent se débrouiller pour trouver, sachant que nous avons beaucoup moins d'AGLS, l'Aide à la Gestion Locative Sociale, qui est une aide pour le fonctionnement. Quelles solutions pour les FJT ? Un bon financement à l'investissement, avec les aides à la pierre (métropole délégataire) et les subventions PLAI logement social.

A 80% les résidences sont gestionnaires c'est-à-dire que c'est un bailleur social qui porte la maîtrise d'ouvrage. A l'échelle du réseau quelques structures sont propriétaires et ont l'agrément maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les bailleurs propriétaires sont principalement Grand Lyon Habitat, AlliadeHabitat (Vénissieux), Est Métropole Habitat (plus adhérents à l'uhraj). Les FJT propriétaires peuvent également être en bail emphytéotique.

Aujourd'hui c'est la région qui dispose de la compétence jeunesse. Sur l'aspect habitat c'est les EPCI. Ca varie beaucoup d'un territoire à l'autre. Pour créer un FJT sur un territoire il faut l'appui de la commune pour le foncier, l'appui de l'EPCI pour les subventions, aides à la pierre assentiment de la collectivité, si il s'agit d'un accueil des jeunes il faut des aides sociales à l'enfance à l'étude du département, besoin de la caf également, la région peut aider et finance à hauteur de 300 000 euros par plafond projet l'investissement de résidence sociale.

**9. Quelle sont les ambitions ou les objectifs de l'URHAJ et des collectivités quant au logement des jeunes ? Rester dans la lignée actuelle de résidences et centres d'hébergement ? Quelle place donnée aux formes alternatives d'habiter pour les jeunes (colocation, baux glissants, médiation locative...) ? Quels choix politiques ?**

Avec l'enjeu de transition énergétique, il y a beaucoup de bâtiments à réhabiliter. On essaye d'être attentif aux nouveaux modes d'habiter. On considère que le projet habitat jeune qui est l'insertion par le logement peut se faire dans différentes formes de logement. Ce n'est pas tant la forme du logement que le projet qu'il y a derrière. Il n'y a pas de limites, ce qui importe pour eux c'est le projet qui se fait en amont. Nous donnons la priorité pour l'instant à la réhabilitation mais nous sommes à l'affût des nouvelles manières de se loger. D'un point de vue de maîtrise d'ouvrage ce n'est pas simple car il faut trouver les bons partenaires au bon moment.

**10. Que pensez-vous des solutions dites « alternatives » se développant pour l'accès au logement ? (Pass-log, Kaps coloc solidaire, résidences intergénérationnelles, sous location pris en charge par des associations...) En connaissez-vous d'autres ? Pensez-vous personnellement que la réponse actuelle est suffisante ?**

Pour les résidences intergénérationnelles en FJT, Habitat et Humanisme font ça à Saint Michel et Mérieux tout en étant rattaché à l'UHRAJ. Ce sont des formes d'habitat intéressant car il répond à des besoins particuliers mais ne répond pas à l'aspect général des besoins en volume. Ce sont des formes intéressantes mais la problématique est que ces solutions sont souvent présentés comme LA solution sauf qu'on ne peut pas mettre tous les jeunes en coloc ou intergénérationnelle. Il y a un principe du subie et du voulu. Si c'est subi, c'est une catastrophe. Que ce soit en colocation ou en intergénérationnel, si c'est subi, le bailleur va se retrouver avec des dégradations, impayés ou d'autres problèmes de fonctionnement qui va nuire au projet. On a essayé d'alerter les pouvoirs publics car c'était présenté comme la solution miracle, notamment pour les bailleurs qui avaient de très grands logements à mettre en disposition, à agencer en colocation dans les QPV car il y avait beaucoup de logements disponibles. Mais c'est important d'accepter d'y aller en fait. C'est le biais de la chose. Pour les colocations solidaires de l'AFEV, (Association de la Fondation Etudiante pour la Ville) nous avons eu certains échanges. On part du principe que la colocation solidaire, constat que ce sont les bailleurs qui sont en gestion directe avec les jeunes au niveau notamment du bail et de la gestion locative. Car l'AFEV est seulement un porteur de projet. Mais sur la partie logement ce ne sont pas des professionnels du logement, donc ils se reposent sur les bailleurs. Sauf que les bailleurs ne savent pas gérer la colocation, donc les jeunes en bail solidaire, risque d'impayés...

Les chargés de missions de l'AFEV passent énormément de temps à gérer des problèmes de gestion locative avec les bailleurs au lieu de faire du projet social. Pourquoi ne pas faire appel à un

intermédiaire (CLAAJ, résidences sociales habitat jeune) pour faire la gestion locative pour que l'AFEV ne se charge que du projet social. Quitte peut être à avoir de la colocation solidaire dans des FJT pourquoi pas.

**11. Avez-vous eu des retours d'expériences concernant ces types de modes alternatifs d'habiter ?**

Nous avons eu des retours des jeunes qui ne sont pas originaires du territoire et qui n'ont aucun lien ni repère. Ils ont eu du contact humain, des liens avec des adultes leur permettant d'atterrir en douceur. Nous avons également des retours négatifs, parfois dans les résidences aux bâtiments dégradés, certains ne veulent pas y aller. Car les logements sont un peu limite.

**12. La théorie initiale de ce mémoire consiste en la volonté, voire la nécessité pour la jeunesse de se loger en hyper-centre et d'avoir ainsi accès aux différentes aménités urbaines nécessaires à l'insertion sociale de la jeunesse. Comment cette volonté se confronte-t-elle à la réalité ?**

La volonté des jeunes est d'être près des aménités urbaines. Après il y a le choix financier et la localisation par rapport à l'emploi ou le lieu de formation. La volonté des jeunes dépend des cas (âge, autonomie des jeunes), certains préfèrent être dans un lieu central mais si logement de moins bonne qualité, d'autres préfèrent être loin mais être au calme dans un grand logement. Mais dans tous les cas il y a une volonté de socialisation.

# Annexe 6

Entretien du 26 avril 2017

## Questionnaire logement des jeunes

A l'attention de : CHOUVELLON Anne-Laure et ALLARD Isabelle, Responsable des politiques sociales du logement, DREAL.

### **1. Comment fonctionne votre service ? Quels sont les objectifs de l'Etat au niveau régional en matière de logement des jeunes ?**

La DREAL est un service de l'état déconcentré, rattaché au ministère du logement au niveau régional, c'est la Direction Régionale de l'Environnement Aménagement et Logement, avec d'autres compétences (non intégrées dans le sigle).

Nous sommes au service habitat construction ville durable au sein de la DREAL. Dans ce service nous n'avons pas d'actions très opérationnelles, ni de terrain car en tant que service de l'état, on est tout en haut de l'échiquier. On est plus dans l'animation vis-à-vis des directions départementales (dont la DDCS par ex). Au sein du service il y a un pôle qui s'appelle « parc public politique sociale du logement » auquel nous appartenons.

Anne Laure est en charge des politiques sociales du logement, ce qui attrait à la demande de logement social, les publics prioritaires, notions de contingent de réservation. Mise en œuvre du DALO. Et on suit la question des gens du voyage.

Isabelle est au sein du pôle dans la partie parc public, en charge du suivi des bailleurs, et notamment des Convention d'Utilité sociale, documents contractuels mis en place en 2010 signé en 2011 sous la pression de l'Europe, car directive européenne qui considérait que les prestations qu'assuraient les bailleurs devraient être inscrites dans le champ concurrentiel comme ce qui se passe dans d'autres pays européens. Le législateur français a souhaité donc mettre en avant la spécificité française et notamment le fait que les bailleurs avaient exercés une mission d'intérêt général confié via l'Etat. L'Europe a certes accepté cette conclusion mais à condition que des engagements et un suivi des engagements soit réalisé par l'état français vis-à-vis des bailleurs qui assuraient la production de logement sociaux et le droit au logement et tout ce qui s'en suit.

Les convention d'utilité sociale signée entre l'état et les bailleurs sont des conventions signées pour 6 ans, sur lesquels le bailleur prend des engagements sur la production de l'offre nouvelle, sur tout ce qui concerne sa politique patrimoniale d'investissement pour réhabiliter, rénover son patrimoine, prend des engagements concernant le droit au logement, la lutte contre les expulsions. Et prend des engagements sur la qualité de service rendue au locataire. Donc ces engagements sont suivis par des indicateurs de résultats. On vient de lancer l'évaluation de ces conventions sur la période 2011-2016, sachant qu'avec la loi égalité citoyenneté, une deuxième génération de convention sera négociée et signée avec des indicateurs plus resserrés. En charge de ceci, je suis en charge également du Plan priorité jeunesse pour la partie logement, du logement étudiant et du logement des jeunes en

général. Arrivée dans le service que depuis deux ans seulement donc construction des connaissances sur le sujet.

La toile d'araignée des services de l'état est assez impressionnante ; pour ces questions-là, on va avoir le ministère du logement en tant que tel qui est en chapeau le dessus. Et dans les services de l'Etat au sens ministère du logement avec la direction urbanisme et paysage pour la partie du logement. Pour la partie hébergement c'est la direction générale de la cohésion sociale. La DREAL est rattachée à la DHUP. La DRJDCS est rattachée à la DGCS. Au milieu de ces deux directions de l'administration centrale vous avez la DIAL, censé jouer la transversalité, faire en sorte que tout se passe bien. Les DDT et DDCS sont les derniers maillons sur la partie territoriale.

## **2. Quelles actions sont menées par la DREAL en matière de logement des jeunes ?**

Nous n'avons pas d'outils spécifiques donc pour le logement des jeunes, mais nous agissons sur le logement des jeunes par le biais de tous nos autres dispositifs préexistants. C'est la difficulté pour nous. Plein de choses existes : MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale), études, financement du logement social dans sa globalité, et on sera amené à financer des choses qui sont spécifiques à un moment donné mais pour les jeunes pas d'outil.

A l'inverse de la région qui au contraire peut développer une politique qui lui est propre sur le sujet. Nous on va sur le plan 40 000 logements étudiants, plan mis en place en 2013, justement avec l'objectif de développer l'offre de logement pour la réussite des études et la démocratisation de l'accès à l'enseignement supérieur. Une dynamique a été lancée à travers ce plan, on le mesure au niveau des 3 académies, notamment à Clermont- Ferrand où le besoin en matière de logement étudiant, avec ce plan dont les objectifs avaient été assignés aux régions à l'époque 2013-2017. Sur cette académie ils auront largement dépassé cet objectif en 2017 (de 38%) sauf que sur ce territoire sur le logement étudiant, l'offre disponible suffit largement à satisfaire le public étudiant, car le plan 40 000 logements étudiants vise avant tout aux étudiants boursiers. Ce qui fait qu'à Clermont Ferrand le CROUS, pour ne citer que lui, arrive même à loger des étudiants non-boursiers sur son parc. Il y a une réalité qui est tout autre à l'académie de Lyon, qui en 2013 lorsque le plan a été lancé, le constat fait à l'époque c'était le retard de l'académie de Lyon puisqu'au niveau national on était à 12% alors qu'au niveau régional on n'était qu'à 6%. Le plan 40 000 aura permis de lancer une dynamique, de mettre l'ensemble des partenaires autour de la table. Donc cela été une véritable opportunité, cela eu un effet levier pour enclencher une dynamique, à tel point que sur l'académie de Lyon notamment sur la Métropole où la question du logement étudiant est une question prégnante vu le prix des loyers dans le parc privé. Donc il y a une réelle dynamique avec une gouvernance mise en place, des groupes de travail qui fait qu'à la fin, sur l'académie de Lyon et sur la Métropole les objectifs seront atteints même si un certain nombre d'opérations seront retardées en raison de disponibilité de foncier parfois même de contentieux. Mais globalement en 2020 il y aura en principe une disponibilité de logement : on aura plus de 6000 places supplémentaires en construction neuve surtout mais également en réhabilitation. L'objectif était que les universités aient aussi une réflexion conduite sur l'offre à développer, comment répondre aux attentes des étudiants...

Donc la actuellement sur la métropole de Lyon il y a énormément d'opérations en cours sur toute la métropole, qui a énormément investi la problématique du logement étudiant. C'est vrai que ce sont des opérations sous la gestion du Crous mais de plus en plus de bailleurs investissent dans cette problématique (notamment Alliade sur le dispositif colocation notamment).

### **3. Comment gérer la demande par rapport à l'offre dans une agglomération tendue ?**

La question du logement des jeunes n'est pas à percevoir uniquement par le prisme de territoire tendu ou non, ce n'est pas parce qu'on sera dans une zone détendue que la question du logement des jeunes sera mis de côté, notamment en Haute-Loire dans le cadre d'instance qui existe par ailleurs (PLALHPD) il y a une action spécifique dédiée au logement des jeunes. Ils vont mettre en place dans ce cas une maîtrise d'ouvrage urbaine sociale (MOUS) sur cette thématique alors qu'on est en territoire détendu.

Pareil pour le logement des apprentis, la région auvergne Rhône-Alpes a fait le choix de porter cette problématique. Il y a aujourd'hui 45 000 apprentis sur la région. L'objectif de la région est de développer le nombre des apprentis pour passer à 60 000 d'apprentis en 2020. Et donc la région fin 2016, début 2017 a lancé un appel à projet sur la question des apprentis. Objectif de venir interroger cette question-là au travers de l'offre de logement suite aux constats établis, c'est-à-dire de la difficulté au logement des jeunes ou de voir que certains jeunes confrontés au double logement, à la mobilité refusent parfois des formations. Les objectifs à travers cet appel à projet expérimenté sur 3 territoires (Allier-Nord Isère-Haute-Savoie) c'est d'établir un constat et une analyse sur les besoins, d'identifier l'offre de logement disponible sur ces territoires-là. Faire un porter à connaissance sur les différents dispositifs qui existent en matière de logement et d'hébergement des jeunes. C'est mettre en réseau également un certain nombre d'acteurs car on s'aperçoit notamment que par exemple les CAF et CFA ne travaillent pas toujours ensemble.

### **4. Quel est le rôle de l'Etat, en contexte de décentralisation en matière d'habitat dédié à la « jeunesse » ? Quelles aides, appuis financiers ou techniques l'état peut-il apporter ?**

Il y a une impression que les pouvoirs publics ont une vision segmentée des choses. Quand on prend le logement des jeunes, il va y avoir une direction du logement des apprentis, un autre chargée d'autre chose. Pour arriver à construire une vision d'ensemble ce n'est pas facile. Il est vrai que c'est un public qui est aussi un peu difficile à définir puisque multiforme, en fonction des situations. Il y a des réalités différentes, des besoins pas identiques, même si il y a un effet majeur commun aux deux ou l'on s'aperçoit que le logement peut être un frein à la formation ou à la réussite des études.

A côté de ça il y a le jeune salarié, puis le jeune en rupture (SDF...) qui s'inscrit dans un parcours résidentiel en passant de l'hébergement après une stabilisation. Les réalités sont assez compliquées, très différentes. Je ne pense pas qu'il existe une structure qui abrite l'ensemble de ces problématiques, les réponses sont très morcelées.

Une vision des jeunes vu de la directe (Direction Régionale des Entreprises de la Concurrence de la Consommation du Travail et de l'Emploi). Au sein des directes, au travers de la formation et de l'emploi, la question du logement des jeunes s'impose. Ce n'est pas une réalité prégnante dans leurs missions mais c'est une réalité qui vient parfois se confronter à leurs prérogatives. On est tous interdépendants. C'est vrai que le plan priorité jeunesse, qui est le plan lancé par François Hollande en 2013 (gouvernement Valls), c'est un plan qui avait pour mission de venir créer des synergies, au travers des segmentations des politiques, créer de la transversalité, créer des démarches collectives communes, une vision d'ensemble. En 2013 ce plan a essayé localement puisqu'en 2014 il fallait avoir une déclinaison à l'échelle locale de ce plan priorité jeunesse, l'objectif étant à travers les spécificités locales (régionale) de mettre en place des actions un peu pérennes. Le plan priorité jeunesse a un volet logement, mais aussi un volet emploi, éducation, culture, justice, santé... Il est interministériel et rattaché à Matignon. D'un point de vue régional c'est la DRDJCS qui porte ce plan.

Ce plan dans sa partie logement qui est porté par la DREAL (animation de l'atelier à l'époque), à l'issue du séminaire qui avait permis de mettre autour de la table un certain nombre d'acteurs locaux. On avait un certain nombre d'associations, les bailleurs, action logements, les CAF, la CDC... et à l'époque l'UHRAJ étant un train d'élaborer son schéma régional sur le logement des jeunes. Donc on s'est appuyé sur le travail de l'UHRAJ pour faire émerger un certain nombre d'actions. Ce séminaire avait eu lieu en 2014 et concernait uniquement la région Rhône-Alpes et depuis la fusion rien.

**5. Quelle est la volonté de l'Etat quant au logement des jeunes ? Rester dans la lignée actuelle de résidences et centres d'hébergement ? Quelle place donnée aux formes alternatives d'habiter pour les jeunes (colocation, baux glissants, médiation locative...) ? Quels choix politiques ?**

Il est certain que le président Hollande en avait fait sa priorité. Maintenant, en fin de mandature, des choses ont été lancées. Sur le plan 40 000 on peut lire dans la presse que l'on est bien en deçà des objectifs affichés de départ. Mais des choses ont été réalisées sur les territoires, des dynamiques ont été enclenchées, qui vont se poursuivre dans le temps et donc la vigilance doit porter la dessus, puisque ces différents plans qui ont pu être conduits. Ainsi le plan priorité jeunesse et le plan 40 000 ont eu l'intérêt quelque part de mettre autour de la table les différents acteurs concernés, donc quelque part de générer et de construire des partenariats. A partir de ces partenariats nous avons pu développer des gouvernances, à partir de ces gouvernances nous avons pu développer des actions.... Donc c'est vrai que cela été la priorité affichée par F. Hollande. Je sais que l'UHRAJ dans le cadre des présidentielles avaient à cœur que cette question s'invite dans les programmes et dans les débats des leaders politiques. Point de vue personnel : cette question ne s'est pratiquement pas invitée dans la campagne (de 2012, NDRL). Et puis surtout en tant qu'état nous sommes dépendant des résultats des élections.

**6. Quelles articulations entre les différents acteurs ? (Collectivités, bailleurs sociaux, Action logement...)**

La DREAL apporte son appui sur des réflexions mais pas de pilotage et pas de développement d'action à proprement parler. Nous sommes peut être amené à mener une étude, mais nous restons principalement plus dans la prospective et dans le diagnostic.

Financement de l'étude jeunes de UHRAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes Rhône-Alpes) avec la CAF, la DRJDCS, la DDCS... l'objectif étant d'arriver à faire en sorte que ces organismes en faisant des études, au-delà du diagnostic arrive aussi à mettre en place des actions qui puissent être essayées sur le territoire, des actions pérennes.

Les études sont donc réutilisées ?

Les études doivent aller au-delà du constat et des analyses et doit déjà porter des prémisses d'actions. Chose que l'on a le plus du mal à faire comprendre aux prestataires. Il est plus simple notamment pour la question des jeunes de rester dans le constat, dans l'analyse, chose qui se maîtrise plus. Hors quand on est sur le terrain, un élu qui est confronté à ce type de réalité, ce qu'il veut c'est qu'on lui apporte des solutions. Et les solutions, vu qu'elles sont multiples, ne sont pas toujours faciles à construire et puisqu'ils font appel à plusieurs partenaires, cela suppose mettre tous les partenaires autour de la table. Cela implique des postures divergentes également.

Sur le logement étudiant, sur l'académie et la Métropole de Lyon il y a une gouvernance mis en place avec un comité de pilotage, et des comités techniques qui permettent d'auditionner les bailleurs de la métropole pour connaître leur stratégie en matière de logement étudiant. Ça permet en même temps de voir un petit peu dans quoi ils s'inscrivent. Et en tant que service de l'état et collectivités de leur donner nos attentes et parfois de recadrer certaines positions qu'ils auraient tendance à prendre et qui ne correspondent pas à la stratégie imaginée dans le cadre du logement étudiant. Sur l'académie de Grenoble, dans le cadre du plan 40 000 ils auraient atteints leurs objectifs même si on peut observer une stabilisation dans l'offre du logement étudiant mais enjeu pour l'académie de Grenoble d'entreprendre des programmes de réhabilitation et de reconstruction des campus est et ouest, pareil à Clermont-Ferrand ; la priorité ne sera plus tellement de développer l'offre mais de venir réhabiliter l'offre existante, rénovation énergétique mise aux normes...

**7. Comment expliquez-vous la faible représentation des jeunes dans le parc social ? (20% contre 56% dans le parc privé) Et comment lutter contre la location de logements non décents voire insalubre par des populations précaires ?**

Il y a effectivement une réflexion de la part des bailleurs qui s'intéressent à la question du logement des jeunes et également le logement étudiant. Les jeunes n'investissent rarement le logement social. Bailleurs se sont également investis dans la simplification des candidatures et de simplifier leurs pratiques et d'adapter leur produit (pas que PLS). Sur la métropole de Lyon, il y a une convention cadre signée par les collectivités et la Métropole, les représentants des bailleurs, action logement afin d'arriver à des loyers très faibles pour des constructions neuves (par rapport au privé). Par rapport aux surfaces, on arrive à 450 euros charges comprises pour un studio de 17-20m<sup>2</sup>.

De la part de la métropole sur ce sujet, il y a une posture très forte vis-à-vis des bailleurs pour que les produits et opérations développées correspondent véritablement aux besoins des jeunes à loyer maîtrisé. Vigilance également sur les localisations. Investissement sur le besoin des jeunes qui fait que la métropole a une politique intéressante.

**8. Quels types d'accompagnement sont proposés aux jeunes à l'autonomie résidentielle ?  
Aides, accompagnement personnalisé, orientations vers organismes spécialisés...**

Concernant les trajectoires résidentielles le passage par l'hébergement n'est pas un préalable obligatoire pour accéder à un logement autonome. Si on est suffisamment bien accompagné et aidé, le passage par une structure d'hébergement n'est pas nécessaire.

A Rennes, une association a travaillé avec des jeunes SDF qui les ont inscrits dans un parcours résidentiel, une forme d'insertion par le logement (accompagnement social et financier). C'est une expérience qui a vraiment porté ses fruits. L'association était intervenue via la DIHAL (Direction Interministérielle Hébergement et Accès au Logement

**9. Que pensez-vous des solutions dites « alternatives » se développant pour l'accès au logement ? (Pass-log, Kaps colocation solidaire, résidences intergénérationnelles, sous location pris en charge par des associations...) En connaissez-vous d'autres ?**

Il y a effectivement un besoin, une demande qui excède l'offre. Il y a également une demande assez forte de souplesse du point de vue de l'habitat et de logement, car la jeunesse se complexifie et donc l'offre de logements doit s'assouplir. L'état est là pour donner de grandes orientations, après ce sont les acteurs du terrain qui doivent investir cette question-là pour apporter des réponses à des besoins qui sont spécifiques et multiples, notamment pour le logement des jeunes.

**Point de vue personnel** = l'état pourrait plus s'investir dans la question et ne pas rester uniquement dans les grandes lignes si elle avait les moyens de s'investir. Aujourd'hui on n'a pas les moyens de nos ambitions, cela explique pourquoi on n'a pas de politique du logement même en termes d'orientation. Même au niveau DREAL, on n'est pas sur des actions spécifiquement dédiés aux jeunes, c'est comment par nos dispositifs existants on peut répondre à la demande jeune. Aller sur une réflexion par rapport aux nouvelles formes de logement, être réactifs sur les questions soulevées en termes de mobilité notamment, aujourd'hui soyons honnêtes nous n'avons pas développé de solutions fermes avec des moyens durables.

En même temps est ce que c'est à l'état de porter ça ? L'Etat a délégué ce rôle à certains acteurs et notamment que ce soit aux CT ou à la Région et puis il y a action logement qui investit sur le sujet (carte visale). En fin de compte on s'aperçoit qu'au jour d'aujourd'hui il y a beaucoup de choses qui existent, des actions, des expérimentations mis en place sauf que très souvent elles ne sont pas portées à la compétence de...

Et sur la question du logement des jeunes, bien que les bailleurs s'intéressent à la question et tentent d'assouplir leurs démarches et de faciliter l'accès, mais globalement on a l'impression qu'il y a un panel de dispositif qui existe. Des actions et expérimentations ont portés leurs fruits mais n'ont pas été démultipliées. Tout ceci est très peu ou très mal mis ou porté à la connaissance des jeunes. Il y aurait un travail d'information, comment on communique via le public jeune qui est très hétérogène. Même au travers d'un site internet, cela suppose une réflexion sur un public, comment on met l'information à disposition. Les jeunes sont dans la réactivité, dans la circulation de l'information rapide. Si on n'arrive pas à leur faire passer l'information, ils passent à côté de quelque chose.

Je crois que sur la question du logement des jeunes, au-delà des différentes problématiques et constats soulevés, il y a ce noyau qui est l'information des jeunes, comment on communique vis-à-vis des jeunes : il existe pourtant de nombreux dispositifs ou des outils mis en place pour faciliter l'accès des jeunes au logement et on s'aperçoit si l'on faisait un sondage qu'il y aura que très peu de jeunes qui sont au courant des possibilités en matière de logement ou bien même de dire qu'est-ce qu'un logement social et à qui c'est destiné, car ils ont beaucoup d'a priori et de méconnaissance.

Sur l'information spécifiquement pour les jeunes, le rôle des missions locales rentre dans leur champ. Beaucoup de structures font de l'accueil information orientation. Certainement plus simple que si l'information se fait à l'échelle locale plutôt qu'au niveau de l'Etat. Mais dans le cadre de l'étude jeune il y avait eu une proposition qui était de s'appuyer sur la refonte du site internet du CRIJ pour venir repenser l'information et essayer de faire quelque chose d'interactif. On ne sait pas pour on en est. Comme d'habitude on a de grandes idées mais il manque toujours les financements. Mais je pense que la question du logement des jeunes et de l'information est interdépendante. Et dans le cadre de l'appel à projet sur le logement des apprentis lancés par la région Auvergne Rhône-Alpes cette année, l'information concernant l'offre disponible est une question qui est au cœur de l'appel à projet. Comment on traite cette question.

Les modes alternatifs d'habiter est un concept intéressant, il y a des résidences intergénérationnelles qui sont financées par l'Etat (via la DREAL) en PLAI adaptés. Habitat & Humanisme sont très forts la dessus (Rue Garibaldi). Nous finançons l'habitat alternatif via la résidence intergénérationnelle. Mais ce n'est rien d'innovant. Les résidences intergénérationnelles peuvent être très intéressantes si elles produisent du lien social.

# Annexe 7

Entretien du 26 avril 2017

## Questionnaire logement des jeunes

A l'attention de: Laurent Nicolas-Francesco, chargé de mission habitat à l'association d'Aide au Logement des Jeunes (AILOJ)

### **1. Quelle est la vocation d'AILOJ ? Comme fonctionne l'association ?**

Concernant le logement des jeunes AILOJ a deux missions, actions principales : une mission classique d'accueil, d'information et d'orientation (demande exprimée par les jeunes de moins de 30 ans). La deuxième grande mission c'est la gestion d'un parc de logement temporaire et donc l'accompagnement social lié au logement de ces jeunes dans ce logement temporaire. Spécificité d'AILOJ est qu'AILOJ offre pour les moins de 30 ans un logement et un accompagnement social. Un jeune qui refuserait un accompagnement social se verrait refuser l'offre de logement. La première chose dont le jeune est certain lorsqu'il accède au logement c'est qu'il devra forcément repartir. C'est du temporaire. AILOJ c'est le sas, la dernière marche, le tremplin avec l'accès au logement définitif.

En terme de budget AILOJ, c'est 40% subventions et 60% de la vente de biens et l'activité de sous location.

### **2. Quel est votre service ? Comment fonctionne-t-il ?**

Le service habitat travaille sur la gestion du parc de logement temporaire mais également son développement et donc la recherche de nouvelles possibilités de logement. On en rend et on en prend toutes les années. AILOJ est locataire principale de chaque logement et on sous-loue aux jeunes pour l'insertion. L'idée principale est d'aller le chercher dans le diffus. En termes de localisation, on va être principalement dans le centre ancien. C'est dans le centre ancien que l'on trouve le plus de logements vacants et vétustes, on va donc démarcher les propriétaires pour remettre en état les logements pour les relouer à plus faible prix. En clair l'important est que le logement soit bien desservi par les TC, alors on peut étudier l'affaire. Même si on est à Meyzieu (commune dans l'est lyonnais, à une vingtaine de kilomètres du centre lyonnais), pas loin d'une station du Tramway T3. Même si ça paraît à l'autre bout du monde, on y va. Car c'est central à Meyzieu même si ça ne l'est pas à Lyon.

Le démarchage envers les propriétaires se fait d'une manière assez simple. La plupart du temps ce sont les propriétaires qui viennent offrir leurs 2e ou 3e logements. Ils font les démarches eux-mêmes. Certes ils gagneront moins de sous que s'ils mettent leur logement sur le marché privé, mais avec AILOJ il y a la garantie locative. Propriétaires qui habitent parfois un peu loin, mais tout est pris en charge par AILOJ, notamment les avis d'échéance. En somme, le propriétaire est payé tous les mois, parfois il est sollicité pour réaliser des travaux. Mais d'une manière générale le bien se

conserve et le propriétaire n'a pas besoin d'en faire plus. La raison pour laquelle ce sont souvent les propriétaires qui nous démarchent est le bouche à oreille.

La deuxième façon de faire, est à partir du dispositif solibail -louer abordable, qui bénéficie d'une communication nationale. Les propriétaires nous appellent pour s'informer et voir si ça leur convient pour finaliser tout ça. Parmi les questions posées par les propriétaires : « vous allez nous mettre qui dans le logement ? » par quoi nous répondons : « des jeunes en insertion de moins de 26 ans, de toute couleur et de toute forme de situation ».

Mais il existe des garanties pour les propriétaires. En effet, s'il y a des difficultés de voisinage et/ou de comportements, l'assurance qu'AILOJ donne c'est l'intervention. On envoie un travailleur social pour vérifier les choses. C'est une garantie d'intervention.

Il est très compliqué de trouver des logements en zones tendues. Les jeunes ont la possibilité de choisir, on leur fait des propositions. Pour l'attribution, il y a une commission d'attribution toutes les semaines. C'est le pôle social qui a la haute main sur l'attribution des logements. Il y a tout ce cheminement et le pôle social qui recense les demandes et qui les valide et qui les attribue en somme. L'attribution est interne. Même si on a de plus en plus des candidatures envoyées par la Maison de la Veille Sociale (MVS).

**3. Vous traitez majoritairement avec des populations en besoin de soutien au logement. Comment définit-on les « publics prioritaires » ? Critères, conditions de ressources, urgence... ?**

**4. Majoritairement, quels types de publics avez-vous à faire ? Notamment pour les jeunes, quels types de profils ? (étudiants, CDD, réinsertion sociale...) Quel est la part de « jeunes » que vous avez aidés et accompagnés ? Exemples de profils ?**

AILOJ n'accepte pas d'étudiants « classiques ». On va prendre quelqu'un qui n'a aucune expérience de logement et qui accepte l'accompagnement social. Les jeunes signent un bail de sous location et un contrat d'accompagnement social. Mais tous les gens qui avaient une expérience logement (locataire au moins une fois dans leur vie) on ne leur proposait pas de logement, on ne proposait aucun logements aux personnes à qui on avait rien à apprendre en matière d'appropriation et de gestion de logement. C'est en train de changer car AILOJ date de 1994

Le changement est récent, on a ouvert des permanences dédiées aux locataires jeunes 18-30 ans locataires qui ont déjà des soucis de logements (prix, taille, qualité...). Mis à part l'âge, il y a un critère de ressource puisqu'on offre des logements sur lesquels il y a quelque chose à payer. En cas de non-ressources, on réoriente vers le 115, ou l'Oréa JD.

AILOJ dispose d'un seul centre d'accueil (Villeurbanne- Rue Gabriel Péri) ou des permanences téléphonique avec un standard ont lieu. Les critères d'AILOJ sont relativement spécifiques donc un accueil téléphonique permet de réaliser un filtre et des possibles réorientations. Chaque travailleur social fait une permanence d'accueil pour les jeunes qui ont pris rendez-vous.

Les jeunes qui viennent chez AILOJ en général n'ont pas d'expérience, ne savent pas faire les démarches, ils sont au commencement de leurs démarches de résidentialisation (trajectoire résidentielle). Les profils accueillis sont assez divers, nous avons beaucoup d'hébergés chez des tiers en décohabitation, également beaucoup en rupture familiale.

**5. AILOJ fournit une aide et un accompagnement aux jeunes en difficulté de logements vers l'accès au logement autonome. Comme se traduit cette aide/accompagnement ? Quelles solutions de logements propose AILOJ ?**

AILOJ fait exclusivement de la sous location. Nous avons 243 logements, dont 200 issus du parc privé et le reste étant du logement HLM et quelques logements collectivisés. C'est un choix historique d'AILOJ de développer son parc de logement dans le parc privé. Concernant sa localisation, 70% du parc est situé sur les communes de Lyon ou Villeurbanne et le reste sur la métropole.

Le choix de la part d'AILOJ de plébisciter le privé provient de la difficulté de la part des organismes HLM vis-à-vis de la rétrocession de cession. On facture au jeune ce que nous facture le bailleur HLM. Donc économiquement ça veut dire il faut être payé ailleurs pour la gestion. Tandis que dans le parc privé il a toujours moyen de négocier un différentiel de loyer, entre ce que l'on paye à un propriétaire et ce que l'on fait payer au jeune ce qui lui permet de vivre. Ce système de location-sous location est de l'IML (Intermédiation Locative). C'est de la mise en relation entre un propriétaire et un chercheur de logement, qui sans le 3<sup>e</sup> tiers (associatif) ne se serait jamais rencontré.

Pour le logement, les jeunes ont besoin de réponses rapides voire immédiates. Parfois chez AILOJ dans des cas compliqués, on a deux à trois semaines d'attentes pour un rendez-vous, donc il y a de la perte. Il y en a bien 1/3 qui ne viennent pas au rendez-vous parce-que on est dans des schémas de fonctionnement caractéristique de la jeunesse qu'il faut qu'il se passe quelque chose. Le temps d'attente peut être assez rapide chez AILOJ. Bien qu'il ne soit pas calculé, au vu de la population spécifique le taux de rotation du parc est important, 50%, donc il y a entre 1 et 3 mois d'attente ou de proposition.

L'accompagnement social d'AILOJ repose sur l'appropriation du logement, la vérification de la capacité à gérer un logement (bien payer le loyer plus les charges, ouvrir les compteurs edf/gdf, bonnes relations avec voisinage). Ça c'est le point de départ, l'essentiel du boulot fait par les collègues du pôle social, mais forcément vu la situation professionnelle des jeunes qui est très sinusoïdale il y a toujours une action sur l'insertion professionnelle ou sur d'autres points de l'insertion (santé...). Le logement n'étant que le réceptacle de tout le reste. Mais autrement dit chez

AILOJ tu peux poser tes valises donc tu as le temps et la capacité de poser les autres piliers de l'insertion globale (emploi, santé, sociabilisation...).

**6. Etes-vous associés aux divers groupes techniques ou autres instances de travail et de discussion des collectivités territoriales (ou entres associations) ? Si oui, comment est traité la question de l'habitat jeune ?**

Il y a des liens. Vu que c'est de l'humain, il y a des relations privilégiées entre autres associations mais cela relève de relations humaines, personnelles. Avec les collectivités, ce sont nos financeurs donc il y a des contacts, des comptes à rendre. Les financements sont de plus en plus saucissonnés et on est financé pour un dispositif donc il y a une convention signée, des choses à respecter des bilans à produire... C'est vrai que c'est une tendance à la réduction des financements. On n'est pas financé dans la globalité de nos actions. Ce qui est un peu dommage.

**7. Que pensez-vous des solutions dites « alternatives » se développant pour l'accès au logement ? (Pass-log, Kaps colocation solidaire, résidences intergénérationnelles, sous location pris en charge par des associations...)**

Nous avons fait de l'exploration de la colocation en sous-location, pour un public apprenti ou en service civique. Nos expériences de colocation, pas vraiment choisie n'a jamais bien marché. On a 3 logements en colocation sous-location, ça fonctionne car il connaît le terme de la durée (durée du contrat). Sur autres expériences de colocation, c'est rare que cela tienne sur la durée. Au bout d'un 1 an en général ça « fritte ».

**8. La théorie initiale de ce mémoire consiste en la volonté, voire la nécessité pour la jeunesse de se loger en hyper-centre et d'avoir ainsi accès aux différentes aménités urbaines nécessaires à l'insertion sociale de la jeunesse. Comment cette volonté se confronte-t-elle à la réalité ?**

La lumière de la ville attire, c'est clair. Dans l'ensemble du parc on a bien deux-trois logements « vilains canards » qui sont un peu loin de tout et où l'attribution est plus compliquée. Nous avons en effet cinq logements en plein centre de Neuville sur Saône (commune de la Métropole de Lyon située au nord). A Neuville il y a tout ce qu'il faut (commerces et équipements). Mais quand vous parlez à quelqu'un qui est lyonnais-villeurbain (1<sup>ère</sup> couronne) de Neuville pour lui c'est le bout du monde. Nous avons également cinq logements sur Francheville le haut (commune de la Métropole de Lyon située dans l'ouest). Ça ressemble à un village, même si on est en pleine ville. En termes d'attribution c'est plus compliqué que le même logement en plein cœur du quartier des Etats-Unis à Lyon 8<sup>e</sup> qui en terme de qualité sera moins bon que Francheville le haut.

Donc il n'y a pas que les prix qui entrent en jeu mais surtout la localisation géographique, l'attraction de la ville lumière et toute ses attractions, possibilités qui vont avec. Bien qu'ils n'aient pas les moyens de se payer tout ça, il y a une volonté quand même d'en profiter et de pouvoir en profiter, d'y avoir accès. Le simple fait d'être dans une grande métropole nationale, européenne voire mondiale ça change de perspective. Quand on habite dans un lieu central, bien qu'on ne va pas tous

les jours au musée, en concert, à l'opéra, au cinéma... c'est toujours gratifiant d'y avoir accès. C'est également l'intérêt de l'adresse.

Autrefois on avait besoin du permis pour se déplacer, aujourd'hui pour les jeunes une carte TCL plus une carte vélib et un smartphone avec l'application uber pour rentrer le soir et voilà.

# Annexe 8

Entretien du 28 avril 2017

## Questionnaire logement des jeunes

A l'attention de: Valérie Leroux Milanetto, coordinatrice à l'Orée A.J.D..

### **1. Quelle est la vocation d'AIOJ ? Comme fonctionne l'association ?**

L'Orée A.J.D. est une association d'accueil et hébergement d'urgence pour les jeunes de 18 à 24 ans révolu, avec des permanences d'accueil qui sont la porte d'entrée du dispositif insertion pour public jeune sur Lyon. La permanence fonctionne par 3 demi-journées par semaine de 13h30 à 16h30 pour que les personnes puissent s'inscrire. Puis ils sont reçus en entretien individuel par un travailleur social et là il y a un premier filtre, c'est le 1<sup>er</sup> accueil social qui permet de se poser avec la personne, échanger sur sa situation, qu'est ce qui fait difficulté et quels sont ses demandes. Et après on répond avec nos services. Sur la permanence d'accueil nous avons des services d'accueil de jour avec la domiciliation, on a un agrément de la préfecture et une autorisation pour le public jeune. Cette domiciliation permet d'avoir un accès aux droits, ouverture de compte en banque, numéro de sécurité sociale, demande de logement, informations fiches de salaire...

Ensuite on fait office de boîte aux lettres, ils viennent récupérer leur courrier pendant les permanences d'accueil. Il y a un service hygiène avec possibilité d'avoir accès à une douche et possibilité de laisser du linge pour le laver et on fournit les produits d'hygiène et parfois le lavage de corps quand nécessaire ainsi qu'un dépannage colis alimentaire. C'est-à-dire que les personnes qui n'ont pas mangé depuis longtemps ou qui sont en difficulté. On travaille avec la banque alimentaire sur le service alimentation et on a cette possibilité de faire une distribution de nourriture. La nourriture donnée dépend de la situation du jeune. Si le jeune est hébergé chez un tiers, ce sera un panier de courses qui permet de soutenir la situation. Si ce sont des jeunes qui vivent dehors, ce sera de quoi manger immédiatement, des sandwiches... Ensuite on a un service bagagerie pour déposer des affaires, actuellement suspendue pour deux raisons, le plan Vigipirate et le fait que le local soit trop petit.

### **2. Comment se déroule l'accueil et la prise en charge des jeunes appelant ou se rendant à L'Orée AJD ? Comme se traduit cette aide/accompagnement ?**

C'est la partie accueil de jour et l'entretien avec le travailleur social en accueil de jour qui peut amener à un hébergement d'urgence. Cet hébergement d'urgence s'adresse à des personnes qui sont en rupture sociale ou familiale, en difficulté économique et qui ont besoin d'un coup de pouce pour sécuriser des choses ou pour mener un accompagnement social ou tout va être à faire : ouverture des droits, renouvellement de la pièce d'identité, accès aux soins... On va orienter vers la mission locale pour s'inscrire sur un projet professionnel, ou alors sécuriser des personnes qui travaillent mais qui sont à la rue et qui dorment dans leur voiture et également de réfléchir avec eux sur l'après et en termes de logement, c'est un petit peu limité.

Notre hébergement d'urgence va de 1 jour à 9 semaines, ce sont des chambres ou petits studios sur 3 lieux : rue du Dauphiné (27 chambres), aux Cordeliers (27 chambres) et des places à cap AJD à Lyon 5<sup>e</sup>. Tout est intramuros et donc plutôt bien placé. Ces structures permettent d'avoir une plus grande mobilité car on accueille des jeunes lyonnais, Rhône-alpins, étrangers de l'UE, hors UE, c'est bien que ce soit central donc.

L'accueil de jour n'est pas un accueil de jour traditionnel au sens des autres accueils de jours où les personnes viennent se poser, peuvent jouer, prendre un café... Nous c'est vraiment une permanence d'accueil où les jeunes s'inscrivent pour être reçu en entretien la plupart du temps. Donc on essaye de tirer un fil sur un parcours d'insertion avec eux. On est depuis septembre 2014 un petit peu considéré comme le 115 des jeunes. S'ils font le 115 ils n'arriveront pas directement vers nous, mais on a le même fonctionnement que le 115. Les jeunes appelant le 115 seront directement réorientés vers une permanence d'accueil de la Maison de la Veille Sociale (MVS). La différence de l'Orée AJD avec d'autres CHRS c'est que nous faisons nos entrées sans orientations de la MVS, cela se fait en direct. Ensuite on regarde la situation et nous réalisons le diagnostic social, que l'on renvoie à la MVS pour enregistrement afin qu'on puisse suivre ses démarches.

Dans le projet d'insertion des personnes, la demande peut être de plusieurs ordres et tout dépend de la ou en est la personne au moment du diagnostic, c'est un peu une photographie de la situation. Après on peut faire évoluer les choses, c'est là qu'on intervient, dans la dimension insertion, la dimension globale et dans l'accompagnement social que l'on mène auprès des jeunes, de tirer ses fils pour l'accès aux droits et bien entendu ce qui est prégnant et ce qui importe pour les personnes c'est de trouver un travail, pour forcément avoir une vie comme tout le monde. Donc l'accompagnement ne se fait pas uniquement pour le logement ou pour l'hébergement, il se fait à tous les niveaux. On prend en compte l'environnement de la personne, son histoire, qu'est ce qui a fait fracture, dans quelle problématique il est : rupture familiale, récente ou ancienne, quels ont été les accidents, les dérives, phénomènes d'addictions ou de consommations, risques de prostitution qui peuvent se dérouler dans la vie des précaires. Mais également la maladie, la pathologie, problèmes psychiatriques, travail avec les assistantes scolaires de tous les secteurs (scolaires, hôpitaux, la métropole, les missions locales). On est vraiment en partenariat avec beaucoup de monde à condition de rentrer dans les conditions.

L'agrément provient de l'état, de la DRJDCS, avec une dotation spéciale pour ces missions-là. Les personnes qui sont sans récépissé ou en demande d'asile on peut les accueillir dans le cadre de l'accueil de jour sur les services mais pas sur l'admission en hébergement. L'Orée AJD fait partie du pôle insertion et hébergement qui dispose de 3 structures, ce sont 3 CHRS de la fondation AJD qui elle-même a des établissements de l'enfance et des établissements du secteur adulte. Il y a la fondation AJD, le directoire, le pôle enfance avec des établissements spécialisés et le pôle adulte avec le 3 CHRS, le FJT MAJO-Parigny, le service RSA localisé sur le Beaujolais.

On est 7 travailleurs sociaux, 7 sur l'accueil et il y a ce travail sur les permanences d'accueil et après il y a le travail d'accompagnement sur la vie quotidienne. Les travailleurs sociaux vont les matins et les soirs sur les lieux d'accueil et d'hébergement pour s'assurer, faire les visites des logements, s'assurer que les gens sont en capacité de tenir le logement, qu'ils savent se faire à manger, se tenir au niveau de l'hygiène, qu'ils fassent leur ménage et là c'est un peu chaotique. C'est en lien avec la règle, de la

transgression qu'ils essayent parce qu'ils ont besoins qu'ont les redéfinisse le cadre et que ce cadre soit portée par les travailleurs sociaux.

**3. Etes-vous associés aux divers groupes techniques ou autres instances de travail et de discussion des collectivités territoriales (ou entres associations) ? Si oui, comment est traité la question de l'habitat jeune ?**

Avec Nathalie Planas de la Ville de Lyon nous faisons partie du groupe ressources pour le dispositif Garanti'Jeunes. On est justement en pleine réflexion sur ces parcours fragiles avec rupture ou en risque de rupture et demande d'accès à des logements, sur des choses un peu intermédiaire. L'idée serait que l'orée JD soit la porte d'entrée de l'urgence mais il y a également les jeunes pour qui cela se passe bien qui cherche à devenir autonome. Et pour ces jeunes qui sont plus en difficulté, c'est de réfléchir à un sas, un parc de logement transitoire adapté à la situation des jeunes qui leur permet de se poser dans leur parcours. Ensuite soit partir sur un parcours hébergement car ils sont encore loin de l'autonomie et qu'ils ont encore besoin d'accompagnement social et de proximité et cela peut s'orienter vers la Maison de la Veille Sociale. Soit pour des jeunes qui sont déjà autonome économiquement et dans leur ancrage, qui savent gérer la vie quotidienne et qui pourront aller sur des demandes d'accès à des logements. Garanti jeunes est une aide de l'UE permettant un parcours d'accès à l'emploi et l'autonomie des jeunes. Et il y a une allocation qui sécurise le parcours de 470 euros pour des jeunes de 16 à -26 ans. 470 euros c'est bien mais ce n'est pas assez pour accéder à du logement ou de l'hébergement.

L'Orée AJD travaille avec Résidétapes soit dans le cadre de positionnement de candidats soit dans le cadre des réservations préfectorales avec la MVS qui facilite certaines personnes à être en tête de liste pour pouvoir intégrer du logement social. Mais il faut des ressources bien assises, assez élevées.

L'AVDL (Association Villeurbanne du Droit au Logement) ne fait pas d'urgence mais l'OréeAJD réalise les diagnostics sociaux. Je participe tous les jeudi matin à la commission d'insertion de la Maison de la Veille Sociale ou les diagnostics sont pris par ordre d'arrivée et sont triés pour mettre en correspondance les besoins des personnes et les logements qui leur correspondent. Dans ce cadre-là on a des jeunes qui ont des orientations vers l'AVDL et c'est plutôt une bonne chose car c'est une autre dimension de l'accès au logement avec un accompagnement spécialisé et un soutien au maintien au logement.

La Maison de la Veille Sociale tient une commission d'insertion pour aider les gens à sortir de l'urgence auquel s'ajoute la commission urgence pour aider les personnes qui sont bien en deçà du parcours d'insertion qui ont encore des choses à régler du côté de leur situation administrative et en fonction de la vulnérabilité dans l'urgence (mamans avec enfants, salariés qui n'ont pas eu le droit à l'hébergement, prise en charge de l'urgence hivernale).

**4. Selon vous, qu'est-ce qu'englobe la notion de « jeunesse » ?**

Je le relierai à la question de l'autonomie, d'une façon générale pour les jeunes qui sont chez leurs parents par exemple. Le jeune est majeur, il a 18 il va voter ok, maintenant est ce qu'il est autonome au sens des responsabilités, de pouvoir s'assumer et du coup certaines familles sont amenées de plus en plus à sécuriser les parcours de leurs enfants, de leurs jeunes, enfants, « adolescents ». Moi je le

relierai aux critères d'âge, jusqu'à quel âge est-on considéré public jeune, si on lit les textes (moins de 25 ans) et dans la réalité jusqu'à quel âge on peut accompagner nos jeunes ? A quel âge peuvent ils s'assumer, dans la vie quotidienne et économiquement, dans la question de l'accès à l'emploi, d'avoir son chez soi, de faire sa vie...

#### **5. Majoritairement, quels types de publics avez-vous à faire ?**

Nous avons donc des jeunes de 18-26 ans en réinsertion ou en demande d'aides. Ce sont des personnes qui ont déjà connu de la précarité dans leurs parcours. Si elles arrivent ici c'est bien parce qu'ils n'ont pas de soutiens autour d'elles pour trouver des solutions ailleurs que dans l'urgence et l'aide sociale. D'où les demandes envers l'Etat de les aider, de les porter un petit peu, de sécuriser les choses pour les aider à avancer.

Quand un jeune arrive, on ouvre un dossier nominatif. Le 1<sup>er</sup> accueil est inconditionnel dans le sens ou accueille tout le monde, ensuite on demande des justificatifs d'identité pour s'assurer que la personne ne ment pas et qu'il ait bien moins de 25 ans. Ensuite on déroule le parcours de vie, qu'est ce qui fait qu'ils en sont arrivés là en demande dans l'aide sociale et c'est souvent dans le parcours de vie d'histoire familiale, pour beaucoup des ruptures très anciennes. Certains jeunes ont déjà vécu des prises en charges éducatives dans leur vie soit avec des placements de protection de l'enfance et de l'aide sociale à l'enfance avec la métropole ou avec la Protection Judiciaire de la Jeunesse (PJJ). Parce que certains sont adolescents difficiles et la famille n'arrive pas à tenir et ont déjà eu des dérives qu'il faut accompagner avec des modules adaptés.

Après on a parfois des jeunes qui sont dans leur familles ou c'est un peu fragile et il y a un peu la crise d'adolescence ou le jeune rejette le modèle éducatif de ses parents ou il n'y adhère pas ou qu'il pense qu'il est autonome car il a 18 ans. Donc les jeunes viennent goûter à cette autonomie qu'ils clament haut et fort et du coup ils arrivent chez nous en disant qu'il est dehors, que ces parents sont pas gentils le laissent pas sortir le samedi soir... (Exemple) et la du coup on y va pas. L'aide sociale n'est pas faite pour ça, pour goûter à l'autonomie. L'autonomie ça se construit, il y a des étapes. Souvent certains jeunes (pareil également à l'uhraj) on a des jeunes qui se rendent compte finalement que ce n'est pas si mal à la maison.

#### **6. Justement, comment traitez-vous avec les jeunes « difficiles » ?**

Il y a des règles en foyer CHRS, ce n'est pas mieux ce n'est pas moins bien mais quoi qu'il arrive il y a des règles de fonctionnement et il faut faire avec. Nous au niveau de l'urgence, en fonction des règlements, il y a des horaires à respecter, l'accompagnement social est obligatoire, il faut rendre des comptes absolument à un travailleur social au moins une fois par semaine pour les plus autonomes. S'ils n'adhèrent pas à tout ça à un moment donné, eh ben ça s'arrête. Cette suspension de l'accompagnement c'est un peu un signal. Le prix de la liberté ce n'est pas de faire tout ce que voulez car plus tard dans une entreprise vous ne ferez pas comme vous voudrez, il y a le règlement intérieur de l'entreprise, il y a le droit du travail, tout ça qui est là pour nous aider à vivre tous ensemble dans un lieu commun, que ce soit les règles de la famille, du CHRS, de la bibliothèque municipale...

Certains jeunes en rupture viennent se confronter avec l'autorité, ils disent « oui oui » en entretien et après ils viennent se confronter et nous on est là pour rappeler la règle. Et en ce moment on trouve qu'on a beaucoup de jeunes très jeunes qui ont vraiment manqué de transmission dans le giron familial ou qui ont mis à mal à un moment donné dans leurs parcours social ou prise en charge dans l'enfance des choses et qui n'ont pas intégrés ces règles et qu'on essaye de retransmettre tardivement à 18-22 ans... Et quand les jeunes viennent s'y confronter on a un système de sanctions, d'avertissements, de rappels à la règle et puis si cela met à mal la sécurité des autres à ce moment-là ça s'arrête. C'est parfois difficile à tenir car ils sont aussi touchants dans leur parcours, dans leurs histoires, vous allez avoir un lien particulier dans la dualité car on les voit dans l'entretien ou ils se dévoilent un peu et dans le collectif ils agissent autrement. Et cela génère d'autres comportements, et malgré tout il faut tenir ça pour continuer à participer à ça pour réussir au fait qu'ils intègrent quelque chose pour pouvoir trouver leur place ailleurs à un autre moment. On fait beaucoup ce travail en ce moment. C'est un peu un signal pour nous, un indicateur d'un public effectivement jeune très loin de l'autonomie avec des projets mais un peu horsréalité parfois. On essaye de travailler et d'accompagner tout ça.

## **7. Quelles solutions de logements/hébergements propose AILIJ ?**

On a vraiment à la marge quelques sorties de notre hébergement d'urgence de personnes en logement autonome. A la marge c'est-à-dire moins de 10 personnes par an. Mais ce sont des personnes qui ont eu un accident de la vie pour qui on est intervenu, mais qui ont déjà habité quelque part, qui ont déjà éprouvé la question de l'autonomie, qu'on a sécurisé, qui avaient fait des démarches avant, et qui ont abouties. Là on a vraiment affaire à des personnes très autonomes et qui aboutissent à ça. Après on a quand même des jeunes qui sont encore très loin de l'autonomie, et nous on a un hébergement très court, 2 mois donc en fait avec un système de prolongation pour ceux qui sont proche de l'insertion, qui ont un emploi et qui peuvent accéder à du logement transitoire, type résidence sociale (Résidétapes dans le meilleur des cas, sinon Adoma, Aralis, Foyer de Jeunes Travailleurs...) mais d'ici c'est très difficile d'accéder à du logement social car il faut faire enregistrer sa demande aux services de la préfecture (service du SIAL), il y a deux ans d'attentes et après il faut réunir toutes les conditions avec 2 années d'imposition (n-1 et n-2) il faut un contrat de travail avec des garanties financières et nous on a des jeunes qui sont dans de telles mobilités économiques et dans de telles précarités aussi dans l'hébergement ou du logement que pour amorcer ça d'ici c'est très compliqué. Après la demande ils l'ont et on les encourage à le faire. On anticipe également la possibilité en amont de faire des démarches de déclaration d'impôt en vue de plus tard d'avoir ces documents-là dans les mains pour leur logement. Ce qui fait partie de l'apprentissage de la citoyenneté.

En termes de solutions, on a des jeunes qui sortent en sous location mais orientées par la Maison de la Veille Sociale qui étudie les dossiers et qui estime si telle ou telle personne a la capacité. Car la MVS a deux missions, faire face à la situation de la personne qui actualise sa situation régulièrement pour dire là où elle en est (si elle va en direction d'un travail et des ressources ou l'inverse si il y a régression de la situation). L'objectif de la MVS sera de mettre face à la situation de la personne, une réponse adaptée à la ou elle en est. Cela peut aller dans le sens de l'hébergement (CHRS) ou dans du logement transitoire, ou autonome avec soit tout ce qui est de l'ordre du logement IML, de l'accompagnement avec l'AVDL.

Beaucoup de choses arrivent en ce moment en termes d'offre en termes d'habitat. Le CLLAJ ont une action qui s'appelle Mobili-Clé. On a eu des entrées sur de la colocation avec eux.

#### **8. Est-ce que les jeunes sont au courant de leurs disponibilités ?**

Certains connaissent les offres disponibles mais le boulot de l'Orée AJD est de leur donner l'information pour qu'ils puissent faire leur propre choix et qui puissent obtenir des aides dans une diversité. Globalement ces jeunes ont accès à toutes ces formes d'habiter, aides sociales... mais avec un relais vers. On est urgence, mais on est surtout un point d'ancrage pour les maintenir à flot et pour les permettre d'aller de l'avant dans leur projet de vie et de projet professionnel. L'idée n'est pas de tout faire ici non plus, il faut que cela tourne, car nous sommes un tremplin. On accompagne tant qu'on peut d'ici mais après c'est avec des orientations, des partenariats extérieurs, et nous on passe le relais.

#### **Quelles possibilités pour les jeunes à l'issue du passage par l'Orée AJD ?**

Avant tout, nous avons accueillis en 2016, 1400 jeunes environ dans toute l'année. Sur ces 1400, 406 personnes ont bénéficiés d'une offre d'accueil et d'hébergement pour une durée moyenne de 0 à 3 mois. Sur ces 406 personnes, on en a 369 qui ont eu un séjour compris entre 0 et 3 mois sachant que nous sommes à maximum 9 semaines, mais les jeunes qui sont restés 3 mois c'était pour l'accompagnement final qui nécessitait de l'hébergement supplémentaire car leurs démarches pouvaient aboutir. Et 37 personnes ont eu des hébergements de 4 à 6 mois mais là ce sont sur des critères de vulnérabilité, car mise à la rue serait extrêmement dangereux pour la personne (personnes malades, mamans avec enfants).

Parmi les jeunes ayant trouvé une solution, 63 personnes sont sorties en logement autonome, 39 sont parties en Foyer Jeunes Travailleurs, 5 personnes sont parties en logement privé avec bail, 10 personnes parties en logement social type résidence sociale et 1 personne dans le cadre des accords collectifs chez des bailleurs sociaux avec la MVS. 4 personnes en sous location, 5 personnes ont pu quitter l'Orée avec un emploi intérimaire et ont eu des solutions avec le FAST (Fond aide social au logement temporaire).

On a des résultats mais pour tout dire les personnes accueillis sont très loin de l'autonomie donc sur 63 personnes sorties en autonomie sur 406 c'est peut. 64 parties en CHRS, 69 repartis dans leur réseau amical en attendant des offres de la MVS ou des FJT. 35 personnes ont réalisés un retour en famille, alors ou de leurs proches, hébergement chez des tiers dans l'environnement familial. A prendre avec précaution car les retours en famille cela ne tient pas longtemps car cela crée des tensions et la plupart du temps ils reviennent à l'Orée AJD en disant que ça n'a pas tenu. Surtout ceux qui ont bénéficié de l'aide sociale à l'enfance pour qui il y avait déjà des problèmes dans la famille quand ils étaient mineurs et qui font le vœu ou le projet pour pouvoir retourner dans leur familles mais c'est souvent temporaire.

Et 92 personnes ont amorcé leur projet d'insertion avec des allers retours chez nous, c'est les personnes le plus éloignées du principe de savoir habiter et notamment de la question de l'autonomie. Public en transgression des règles permanentes avec qui on fait plus un

accompagnement éducatif qu'un accompagnement social habituel vers l'autonomie on les retrouve là. Et 3 personnes sont sorties du programme accélère du forum des réfugiés et demandeurs d'asiles.

### **9. Pensez-vous que le rôle et les actions de l'Etat et des Collectivités Territoriales sont suffisants ?**

Il ne le sera jamais car on a toujours des besoins mais plus on répond plus aux besoins plus on crée de la demande aussi alors est ce qu'il faut créer des places CHRS supplémentaires ou imaginer d'autres places adaptées en CHRS urgence mais qui feront pas un parcours similaire. Ce qui manque c'est des sécurisations de parcours, des aides financières, forcément. Car les personnes isolées, on leur demande beaucoup quand même. On leur demande en peu de temps pour quitter l'urgence de trouver un travail d'accéder à un logement, d'avoir mis suffisamment d'argent de côté pour pouvoir payer sa caution, pour pouvoir se meubler... il faut des moyens pour tout ça. Il y a plein de choses qui existent mais c'est là que les moyens manquent pour l'avancée des parcours des gens.

Le programme TRACE avait été lancé au début des années 2000 avec un accompagnement social doté d'une petite aide financière, portée par les missions locales. Après on a eu le contrat civis avec une petite allocation. Ça a le mérite d'exister, mais avec le temps, les enveloppes financières dédiées à ces programmes se réduisent, il faut faire rentrer de plus en plus de jeunes dans les programmes. A la fin on se retrouve avec des programmes et des allocations qui ne sécurisent rien du tout voir plus de possibilités de distribuer l'allocation.

Donc oui forcément là, on fait un choix politique de mettre en place un programme dédié à un public, il faut que les moyens publics durent dans la durée, pas uniquement dans les 1eres années. Et après au fur et à mesure, cela nécessite du bricolage à l'interne pour mutualiser ces moyens qui sont en général à moyen constants ou en baisse et car il y d'autres d'associations ou autres qui sont en manques et donc l'enveloppe est partagée.

C'est aussi ça pour les jeunes, c'est du bricolage, par l'accumulation d'aides pour les jeunes pour bénéficier d'aide et essayer de réussir d'entrer dans les critères des aides. C'est pour ça que le droit à l'information est important pour ces publics-là. Volonté de faire un maximum pour avoir le plus d'information = le recours au droit. On parle aujourd'hui de la difficulté d'avoir un recours, on parle de non recours au droit donc défaut quelque part d'information et de communication des institutions. On a donc des personnes qui se retrouvent sans rien alors qu'ils pourraient bénéficier d'aides.

### **10. Que pensez-vous des solutions dites « alternatives » se développant pour l'accès au logement ? (Pass-log, Kaps coloco solidaire, résidences intergénérationnelles, sous location pris en charge par des associations...)**

Cela a le mérite d'exister. Quand on travaille dans l'urgence la première chose qu'on se dit c'est que la personne sort dans 9 semaines et qu'il lui faut un toit ailleurs pour que celui d'après puisse rentrer

et ainsi de suite. Après on expérimente car on devrait être dans la continuité de l'hébergement. On verra ce que dit l'état, la DRJDCS la dessus, mais ce n'est pas la solution que les personnes attendent en premier. On parle de logement d'abord, donc nécessité d'être stable.

Une solution envisageable est l'accès au logement avec des modalités d'accompagnement. Aujourd'hui les réponses sont majoritairement collectives car c'est beaucoup moins cher et cela permet d'encadrer plus de personnes. Pour les jeunes ça peut tenir quelque temps mais certain n'en peuvent plus car ils ont vécu cela toute leur vie, dans un milieu carcéral, un hôpital psychiatrique, ce n'est souvent pas adapté.

# Index

AGLS : Aide à la gestion locative sociale

AHI : Accueil hébergement et insertion

AIVS : Agence immobilière à vocation sociale

AILOJ : Association d'Aide au Logement des Jeunes

ALT : Allocation de logement temporaire

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

APL : Allocation personnalisée au logement

ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

ASLL : Accompagnement social lié au logement

AVDL : Accompagnement vers et dans le logement

AVDL : Association Villeurbanaise du Droit au Logement

CADA : Centre d'accueil des demandeurs d'asile

CAF : Caisse d'allocations familiales

CEREQ : Centre d'Etudes et de Recherches sur les Qualifications

CCAPEX : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions

CCLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

CLE : Caution Locative Etudiante

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CHU : Centre d'hébergement d'urgence

CNRTL : Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL)

CROUS : Centre régionale des Œuvres Universitaires et Scolaire

CPH : Centre provisoire d'hébergement

DALO : Droit au logement opposable

DDT : Direction départementale des territoires

DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale

DGCS : Direction générale de la cohésion sociale

DHUP : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

DIHAL : Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DRJSCS : Direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale

INSEE : Institut Nationale de la Statistique et des Etudes Economiques

FEDER : Fonds européen de développement régional

FNARS : Fédération nationale des associations

d'accueil et de réinsertion sociale

FJT : Foyer de jeunes travailleurs

FSL : Fonds de solidarité pour le logement

FTM : Foyer de travailleurs migrants

GLA : Gestion locative adaptée

GRL : Garantie des risques locatifs

HLM : Habitation à loyer modéré

IRL : Indice de référence des loyers

IML : Intermédiation Locative

MAJO : Maison d'Accueil du Jeune Ouvrier

MVS : Maison de la Veille Sociale

MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Économiques

PDAHI : Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLH : Programme local de l'habitat

PLUS : Prêt locatif à usage social

QPV : Quartier Politique de la Ville

RSA : Revenu de Solidarité Active

SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation

SRU : Loi solidarité et renouvellement urbain

SDP : Surface de Plancher

SNCF : Société Nationale des Chemins de fer Français

SONACOTRA : Société Nationale de Construction de Logements pour les Travailleurs

SONACOTRAL : Société Nationale de Construction de Logements pour les Travailleurs Algériens

USH : Union sociale pour l'habitat

URHAJ : Union Régionale Habitat Jeune

UNHAJ : Union Nationale Habitat Jeune

UCRM : Union Cépière Robert Monnier