

# Journée Régionale sur le Logement des Jeunes

**Quel diagnostic peut-on faire sur le logement des jeunes en Rhône-Alpes ? Quelles difficultés en matière de logement rencontrent-ils ? L'accessibilité au logement pour des jeunes à solvabilité réduite est-elle possible ? Quelles réponses leur sont apportées ? Comment concilier la demande de sécurisation des bailleurs avec le besoin des jeunes d'avoir un logement en leur nom propre ? Autant de questions auxquelles ont tenté de répondre experts et acteurs locaux lors de la journée du 8 mars sur le logement des jeunes, qui a réuni environ 200 personnes. Atelier par atelier, nous vous livrons les réponses des experts et des acteurs locaux.**

## LES BESOINS DES JEUNES EN RHÔNE-ALPES

Bernard Bastien, sociologue

La région Rhône-Alpes présente une importante **pluralité de territoires** : il y a des villes centres, un réseau de villes moyennes, des espaces ruraux en relative déshérence et des espaces ruraux colonisés. La question du logement des jeunes doit être appréhendée par rapport à ces singularités territoriales.

Deux départements en Rhône-Alpes concentrent la moitié de la population jeune : l'Isère et le Rhône. L'espace urbain devient donc un lieu majeur pour l'accueil de cette population, en particulier par l'organisation du système scolaire qui induit un effet de concentration sur les lieux de formation se situant, bien évidemment en milieu urbain. On observe ainsi une mobilité dont l'origine est soit géographique soit sociale.

La situation de cohabitation dominante est celle **rattachée au domicile parental**. Même si les conditions actuelles de confort ménagent fréquemment un espace privatif pour le jeune au sein de la cellule familiale, ce choix s'opère souvent par défaut, l'accès au marché locatif étant difficile. On observe également **une inhibition de la demande de logement** de la part des jeunes. La pénurie d'offres, le manque d'information, le regard que l'on porte sur eux, font que l'on est en train de créer une génération pour qui la prise d'autonomie semble être un vrai problème. Des produits logement standards ou mal perçus (comme peut l'être le logement social qui souvent est choisi par défaut), face à l'extraordinaire diversité des situations des jeunes semblent pour le moins inadaptés. Alors quelle politique de logement, compatible avec les exigences actuelles de mobilité, s'appuyant sur les jeunes en tant que ressources potentielles et favorisant ainsi le développement d'une présence citoyenne des jeunes faut-il entreprendre ? et sur quels territoires ?

Andrée Demon explicite les différents dispositifs de "solvabilisation" et leurs points faibles, puis apporte des réflexions sur la production de logement social.

Les aides au logement ont doublé en 20 ans. **31 % des bénéficiaires sont des jeunes de moins de 30 ans** dont 12 % sont des étudiants. Toutefois le mode de calcul de ces aides est linéaire et donc peu adapté aux changements de situations vécus par les jeunes (l'alternance, le chômage, le changement de situation professionnelle...). Le mois de carence, le décalage du premier versement, pénalisent les jeunes qui sont dans des situations financières difficiles.

En ce qui concerne le LOCAPASS, outre un accès au dispositif plus difficile qu'il n'y paraît, on constate un effet pervers : **la déresponsabilisation du jeune**. Le Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ) ne joue pas un rôle prépondérant dans la "solvabilisation" des jeunes sur l'accès ou le maintien dans un logement. Les aides sont ponctuelles et accordées surtout au niveau de l'alimentaire. De plus, une part du public en grande difficulté n'est pas atteinte par le FAJ, en particulier les jeunes en errance. Un engagement plus conséquent dans **l'accompagnement du jeune** (20 % du budget actuel) serait souhaitable.

En ce qui concerne la production de logements sociaux, la baisse enregistrée en Rhône-Alpes (- 9 % en 2000) contraste avec la progression constante **du nombre des demandes isolées, en majorité des jeunes**. Les délais d'attente ne sont pas compatibles avec le temps de la prise d'autonomie. Le parc privé qui a longtemps joué un rôle social pour des publics en transit, s'amenuise. La loi SRU a recentré sur l'ANAH les aides financières de l'Etat, mais le conventionnement de petits logements privés n'est pas porteur donc peu utilisé. La prime régionale est un encouragement qui n'atteint pas non plus ses objectifs en zone urbaine à marché tendu. L'intéressement des bailleurs aux dispositifs, passe par la garantie de paiement de loyer et une intervention sociale en cas de problème. **Consolider les lieux d'information et de conseil, favoriser les partenariats entre les différents acteurs, inventer et développer de nouveaux outils plus diversifiés et collectifs sont donc des priorités incontournables.**

Jean-Marc souligne que la mise en œuvre du dispositif LOCAPASS peut varier d'un département à l'autre en raison notamment de la qualité du partenariat que les acteurs locaux ont bien voulu nouer avec le 1% Logement. Les chiffres traduisent néanmoins une importante croissance : les aides délivrées sont passées de **4 300 en 1997 à 18 700 aujourd'hui en Rhône-Alpes**. On observe actuellement **un effet de lissage** et une prédominance du dépôt de garantie sur les garanties de loyers et charges. La plupart des organismes collecteurs sont pris en tenaille entre leurs objectifs, leurs comptes de résultats et les demandes déposées. Du coup, les différentes stratégies de régulation de la demande génèrent des inégalités. Il serait donc important d'**homogénéiser les pratiques**.

## L'ACCES AU LOGEMENT

Nathalie Monnier Brabant de la MRIE

(Mission régionale d'Information sur l'Exclusion)

Andrée Demon de Conseil Habitat Jeune (38)

Jean-Marc Tomi de l'URCIL

Nathalie Monier Brabant fait état des principaux éléments issus du rapport annuel de la MRIE concernant les jeunes en grandes difficultés notamment ceux qui sont exclus malgré l'existence des différents outils d'intégration qui pourtant leur sont destinés (le programme TRACE, le SEP régional...). L'insertion professionnelle des jeunes n'est pas satisfaisante. La pauvreté, la précarisation et le malaise des jeunes sont plus grands et plus perceptibles que pour les autres populations. Or, **une société qui ne parvient pas à intégrer ses jeunes, met son avenir en danger**. La demande de considération des jeunes se heurte souvent au mécanisme d'élaboration des politiques publiques créées pour répondre à des manques, c'est **une vision réparatrice** qui stigmatise les problèmes et amplifie le malaise. Il faudrait **changer de regard sur les jeunes** dans tous les domaines de leur accès à l'indépendance et à la citoyenneté, les considérer davantage comme une ressource et non seulement un problème.

## L'OFFRE DANS LES TERRITOIRES OU LE MARCHÉ DU LOGEMENT EST TENDU

Témoins : *Philippe Paquet d'AILOJ (Lyon)*  
*Françoise Dupont d'ACT HABITAT (74)*

La captation d'offre nouvelle de logement dans le parc privé se heurte à deux obstacles : **l'image négative** que les propriétaires bailleurs ont envers le public jeune, et **la complexité dans l'articulation des différents dispositifs** d'aide des pouvoirs publics. L'Etat, la Région, les départements, les communes mettent en place des aides à l'investissement, qui doivent être cumulées pour être efficaces, mais exigent pour ce faire, une forte technicité. **La prospection immobilière est le point de départ de toute offre nouvelle** : cela renvoie certes à une politique foncière qui concerne l'ensemble du logement social, au-delà du logement des jeunes.

Deux pistes sont proposées :

- **Valoriser et optimiser le savoir-faire** des acteurs sur la question des jeunes notamment en termes de captation de parc privé, mais aussi dans la pérennisation de la fonction sociale du parc privé par les dispositifs de gestion locative adaptée. C'est un travail de négociation avec les bailleurs au cas par cas.
- **Favoriser le rapprochement entre associations et avec les autres animateurs d'OPAH** dans la prospection et la captation de logements dans le parc privé. Un groupe de travail de l'Observatoire régional de l'habitat pourrait étudier les conditions de ce rapprochement.

## LE LOGEMENT DES JEUNES EN SECTEUR RURAL ET EN PETITE AGGLOMERATION

Témoins : *Hervé Mahl du CLLAJ de Romans, Hélène Rollin et René Enguent du FJT de Nyons*

Il s'agit là d'un secteur qui, contrairement aux apparences, est constitué de micro marchés dans des zones touristiques ou montagnardes qui sont parfois aussi «tendues» que le marché urbain. C'est un secteur marqué par la pénurie d'offre, notamment publique. Il existe donc **peu de solutions pour les jeunes**, et l'on trouve ainsi en secteur rural les mêmes situations de "mal logement" des jeunes qu'ailleurs, le même besoin de segmentation entre des jeunes en apprentissage et des jeunes "hors dispositif" et donc la même nécessité de solutions diversifiées et parfois d'accompagnement social.

L'emboîtement de solutions avec un côté "système D" en secteur rural est d'autant plus nécessaire que les acteurs associatifs sont rares, et les transports en commun également peu présents.

**L'implication des communes** est le ressort premier de toute action. D'où des attentes fortes sur la constitution des territoires en intercommunalité, contrats de pays, et des interrogations sur la manière dont l'habitat des jeunes sera intégré dans les objectifs prioritaires.

Deux écueils soulignés par les rapporteurs de l'atelier : les modes de financement tendent parfois à mettre en concurrence les différents acteurs, plus qu'à les rapprocher ; La qualité de l'offre proposée aux jeunes.

## LE LOGEMENT DES JEUNES EN MOBILITÉ PROFESSIONNELLE

Témoins : *Bernard Pelordet de l'association MAJO Villette*  
*Marcel Pin de l'OPAC de Savoie*

Une approche non territoriale sur le thème de la mobilité autour de deux priorités : le logement des saisonniers et des jeunes en alternance.

Dans les deux cas, le besoin de logement est provisoire, ce qui suppose l'existence d'un autre "chez-soi", donc **une double résidence** et les dispositifs d'aide au logement ne sont pas adaptés. Seuls 5 % des saisonniers perçoivent une APL, les séjours liés à la formation en alternance sont courts et fractionnés, donc non éligibles à l'APL.

Pour les établissements d'accueil, les **coûts de gestion sont élevés** du fait des charges liées à une rotation importante, et d'une inoccupation partielle des logements.

Néanmoins, la situation est très différente entre saisonniers et jeunes en alternance : le logement des saisonniers est lié au contrat

de travail, donc à la fonction et au rôle de l'employeur ; pour les jeunes en alternance, la charge du logement repose sur leur propre économie (généralement un pourcentage du SMIC) : si la famille ne peut apporter une aide, le jeune se trouve écarté de l'accès à la formation.

En ce qui concerne le logement des saisonniers, l'expérience du **contrat de réservation** apporte un espoir considérable. Il permettrait d'associer, sous forme mutualisée par le biais du 1 %, des employeurs très soucieux de garder la maîtrise des logements. L'intervention du 1 % permet également d'amortir une partie de la charge liée à l'inoccupation partielle. L'aide à l'investissement génère l'équilibre d'exploitation.

Les questions soulevées :

- quel accès à la formation pour les publics dont les parents n'ont pas les ressources suffisantes ?
- quelle aide au logement sur la double résidence et les séjours fractionnés ?
- quel environnement social propose-t-on à des jeunes lors de leur première entrée dans un logement à leur nom ?
- comment pallier le désengagement de nombreux centres de formation sur le logement de leur public ?

## LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

*Michel Mauillart*  
président du Groupe Logement des Jeunes  
au Conseil National de l'Habitat (GLJ)

Avoir accès à un logement librement choisi, décent et d'un niveau de confort acceptable, est une des conditions indispensables à l'affirmation de la personnalité et un gage de réussite familiale et professionnelle des jeunes.

Le précédent rapport du Groupe "Logement des jeunes" du Conseil National de l'Habitat traduit l'inexistence de politique spécifique "jeune" en matière d'offre de logements. En outre, il apparaît, en règle générale, que les dispositifs d'aide les pénalisent plus que les autres ménages.

Quelques chiffres : 8 % des jeunes qui ne vivent plus en colocation sont dans une situation de logement préoccupante, ce qui représente environ 400 000 logements. Sur les huit propositions formulées en janvier 2001 par le CNH, peu de chemin a été parcouru. Ces nouvelles propositions rejoignent largement les problèmes évoqués dans la présente journée : les aides au logement, la médiation associative, la coopération des acteurs, le logement des jeunes travailleurs saisonniers, la situation des jeunes en formation en alternance nécessitent une réflexion interministérielle.

### Construire une offre de logements diversifiés

La construction d'un projet de vie, le cheminement jusqu'à l'âge adulte sont jalonnés aujourd'hui d'une multitude d'obstacles, exacerbés par la disparition d'un modèle quasi linéaire de parcours résidentiel, professionnel voire affectif ou d'identification.

Aujourd'hui un jeune ne peut plus organiser sa vie selon le schéma antérieur de l'installation. On assiste plutôt au développement d'une culture de la mobilité, de l'expérimentation et du temporaire que les jeunes subissent plus qu'ils ne le choisissent.

Le développement d'une offre de logements adaptés à la mobilité des jeunes est donc très important. Il peut prendre des formes diverses : structure collective, logements diffus transitoires, logements autonomes réservés aux jeunes. Cette culture de mobilité doit trouver sa traduction dans le montage de projet d'habitat pour les jeunes.

La situation des jeunes face au problème de leur logement est une préoccupation largement partagée et suscite un intérêt manifeste de la part de l'ensemble des acteurs en Rhône-Alpes.

Cette manifestation a incontestablement mis en évidence la diversité des situations auxquelles sont confrontés les jeunes, mais également les limites des pratiques ou outils locaux dans la recherche de solutions les concernant. Ceci permet d'orienter la réflexion pour l'avenir à travers un diagnostic partagé et l'adhésion des acteurs autour de projets intégrant la dimension de l'habitat comme **un des éléments structurant l'entrée des jeunes dans leur vie d'adulte et de citoyen reconnu.**

*Jean Pierre FAYARD*  
UFJT Rhône Alpes