



Le logement des jeunes en Auvergne-Rhône-Alpes

Solutions et expérimentations

18 mars 2019



Ouverture de l'après-midi

M. Dominique DESPRAS

Vice-Président de la Région AURA

**Délégué aux politiques sociales, à la santé
et à la famille**



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



Données de cadrage

Ça déménage : des jeunes en
mouvement en Auvergne-Rhône-Alpes



Ça déménage!



Des jeunes en mouvement

- Une population caractérisée par une instabilité
 - parcours familial,
 - formative,
 - professionnelle,
 - liée aux fragilités socio-économiques,
 - **et donc par sa mobilité résidentielle...**



Plus de 28 % des 18-30 ans ont emménagé dans leur logement depuis moins de deux ans

Cette présentation est issue d'une étude plus complète disponible sur le site internet de chaque ADIL d'Auvergne-Rhône-Alpes. Elle prend en compte l'étude de 2016 sur le logement des jeunes réalisée par l'URHAJ et l'URCLAJ, où sont analysés quantitativement et qualitativement les besoins en logement induits par les mobilités des jeunes sur les territoires de Rhône-Alpes. Elle est élargie à l'ensemble des territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes et permet d'actualiser les données en particulier celles du recensement de l'INSEE 2015.

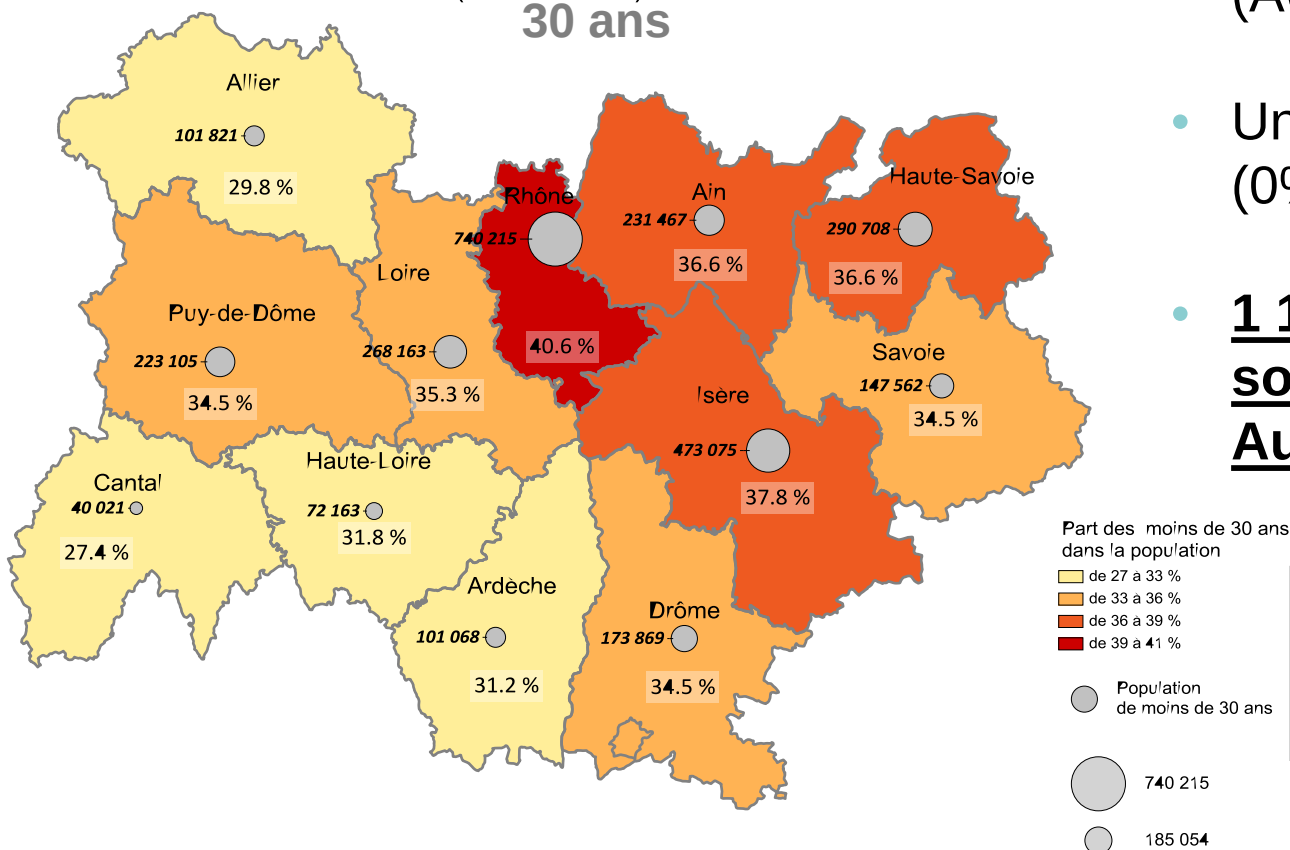
Les jeunes dans la région



Une région attractive pour les jeunes

Part et nombre des personnes de moins de 30 ans

- 36 % de la population de la région Auvergne Rhône-Alpes (AURA) a moins de 30 ans.
- Une croissance de + 0.4 %/an (0% au niveau Français).
- **1 120 000 jeunes de 18-29 ans, soit 14 % de la population en Auvergne-Rhône-Alpes.**



Carte réalisée par les observatoires de l'ADIL 03 et l'ADIL 26

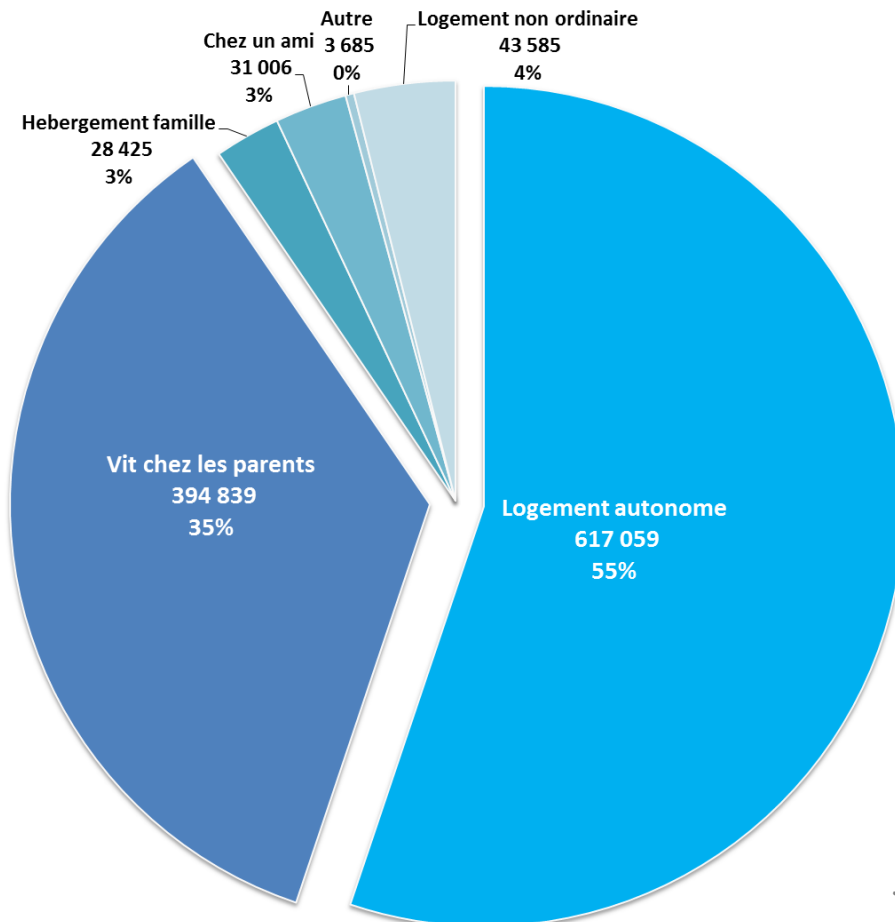
Une concentration des jeunes dans les pôles universitaires et les métropoles.

L'enjeu de l'autonomie



« Avoir son propre chez soi » est une envie omniprésente

Situation de logement des jeunes de 18-29 ans en Auvergne-Rhône-Alpes



- **Un jeune sur deux vit en logement autonome en Auvergne-Rhône-Alpes,**
- Soit 617 000 ménages, dont 52% sont locataires dans le parc privé, et 13 % dans le parc HLM.
- 22 ans, l'âge moyen où l'on quitte le domicile familial.



Depuis 2000, la part des jeunes habitant chez leurs parents augmente.

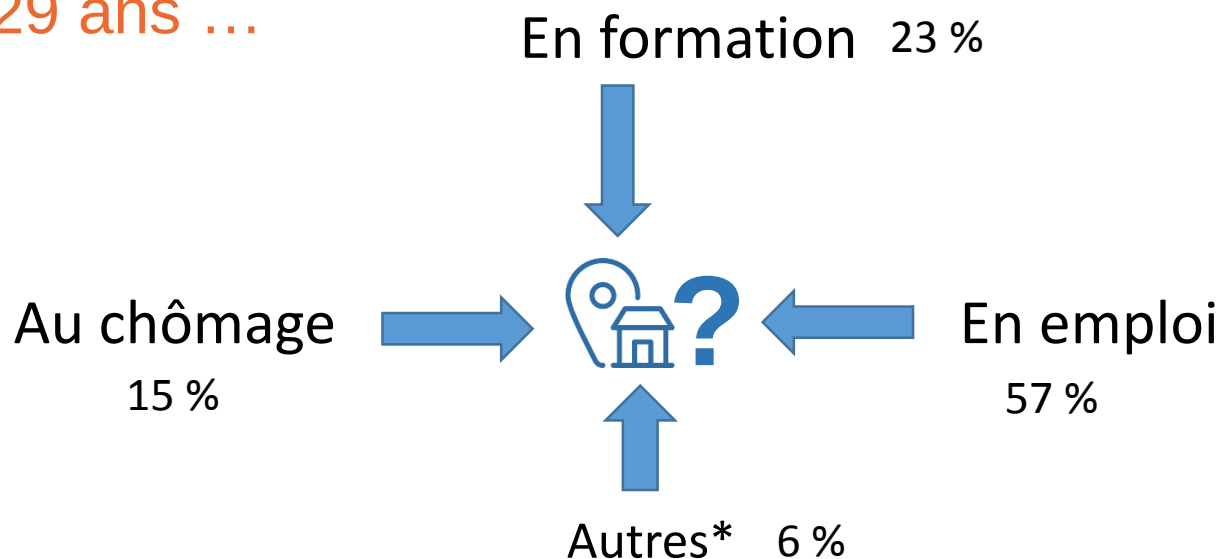
(INSEE première n°1686 janvier 2018).

Source INSEE fichier détail individus 2015

Les jeunes en mobilité, des catégories à distinguer



Les jeunes de 18-29 ans ...



- Des spécificités à prendre en compte :
 - des parcours souvent non linéaires,
 - des ressources faibles et une exposition au chômage plus importante,
 - des situations complexes (ex. jeune à la fois étudiant et actif en emploi ou chômeur)
 - un besoin de double ou de triple résidence,

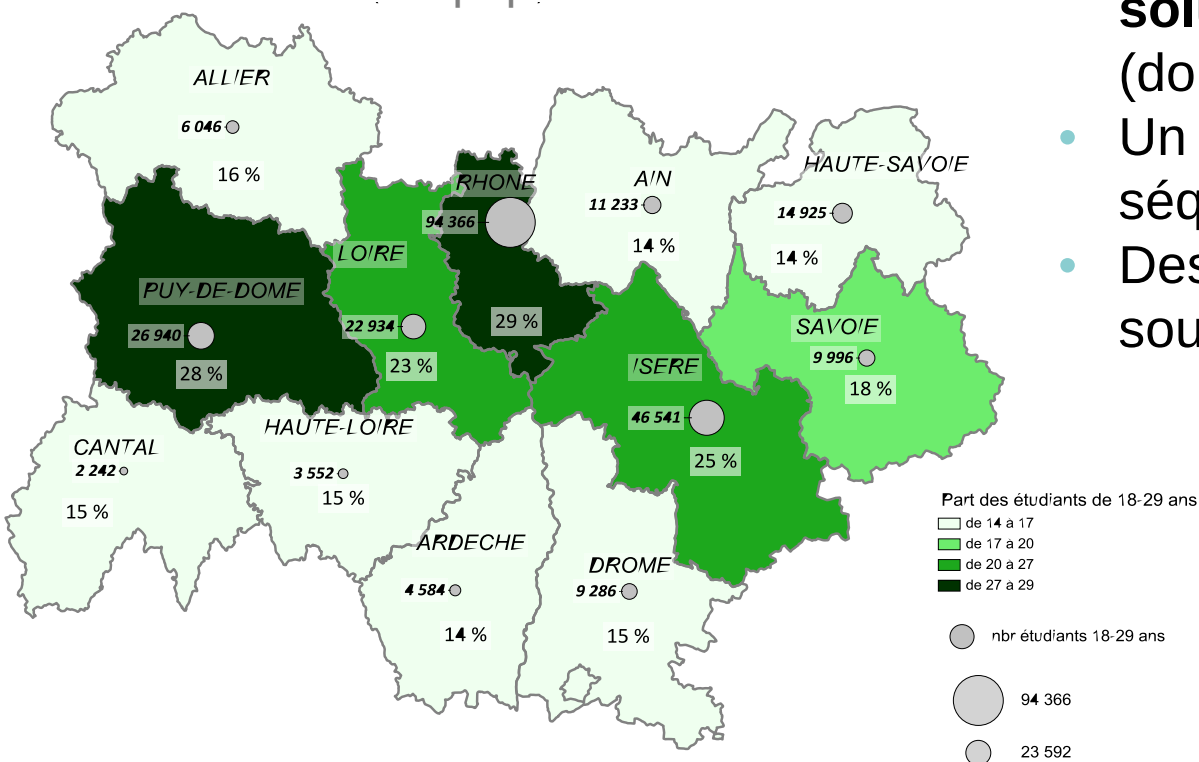
** Autres : personnes inactives, soit les personnes de plus de 15 ans étant ni en emploi, ni au chômage, ni étudiantes et hommes ou femmes au foyer.*

Se former et se loger



Un besoin en logements qui s'exprime là où l'offre en formations existe ...

Part et nombre des étudiants
dans la population des 18-29 ans



- **Un étudiant sur trois connaît une solution de logement autonome** (dont 51 % sont locataires du privé).
- Un besoin en logement souvent séquentiel.
- Des ressources qui dépendent souvent d'aides familiales.



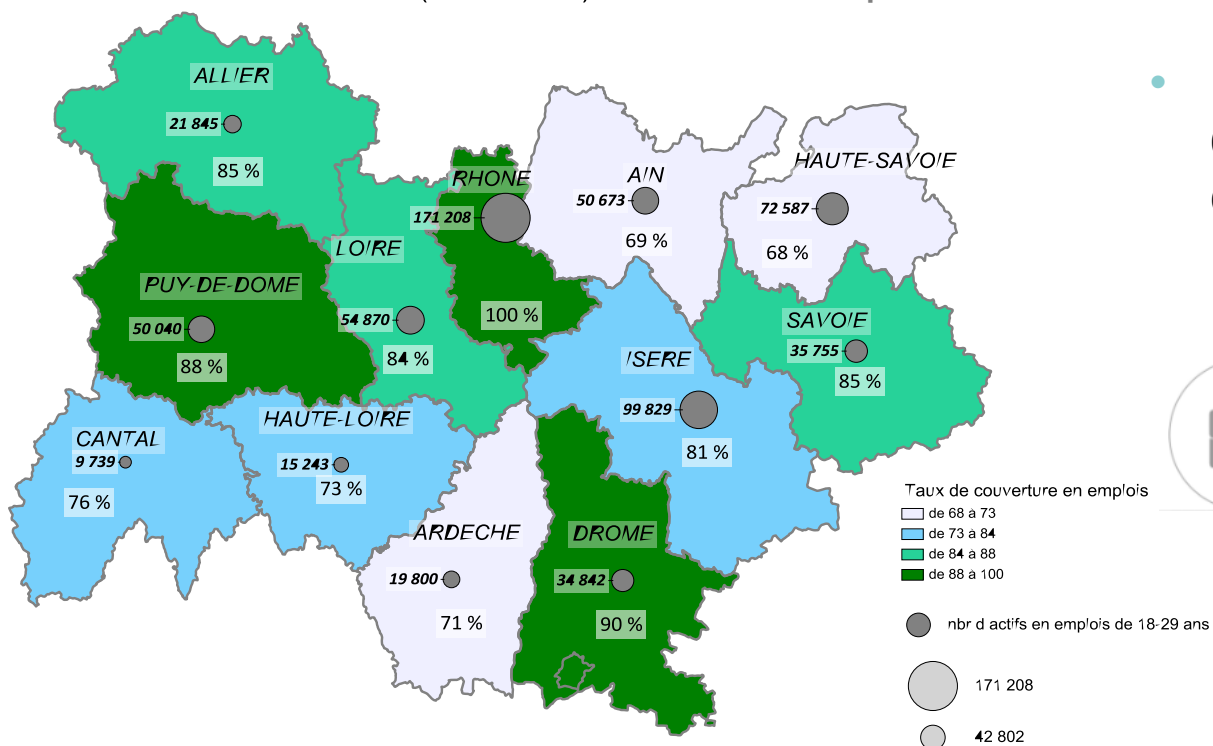
Une problématique de double voire de triple résidence notamment pour les apprentis et les stagiaires

Travailler et se loger



Une mobilité professionnelle des jeunes actifs synonyme de besoin en logement...

Taux de couverture en emplois *



- Deux tiers des jeunes en emploi sont en logement autonome, contre 47 % pour les chômeurs.
- Un tiers des jeunes en emploi et 53 % des chômeurs continuent de vivre chez leur parents.



Avoir un emploi ne signifie pas forcément être autonome face au logement...

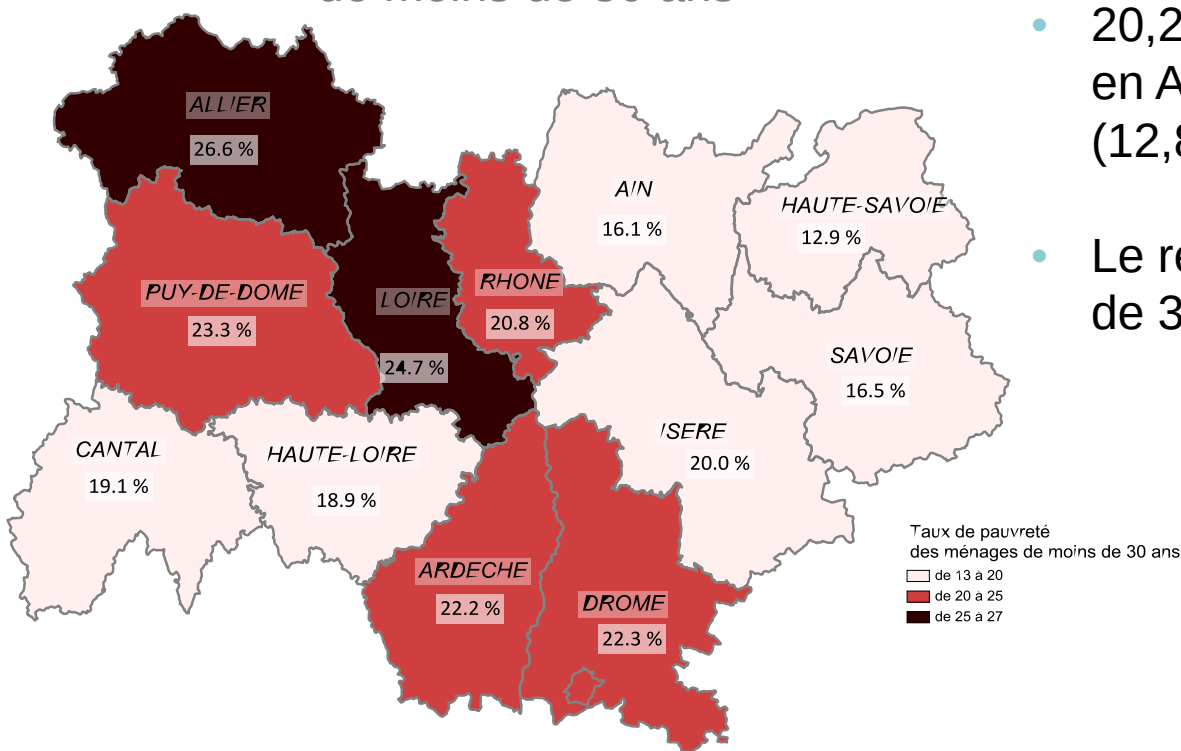
**L'indicateur de couverture en emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs résidant dans la zone.*

Se loger avec de faibles ressources



Des ressources financières qui font défaut pour trouver des solutions de logement durable

Taux de pauvreté des ménages
de moins de 30 ans



- 20,2 % des ménages de moins de 30 ans en AURA sont sous le seuil de pauvreté (12,8 % pour l'ensemble des ménages).
- Le revenu médian des ménages de moins de 30 ans est de 1 345 €/mois/UC.



Le premier frein à la décohabitation est lié au coût du logement et de la vie.

Source INSEE philosophie 2015

Entre besoins et « solutions »



La variété des situations nécessite une diversité de réponses

D'après les diverses enquêtes, les jeunes ont besoin :

- des logements abordables et de qualité,
- de logements vite pris et vite lâchés,
- d'une offre spécifique de logements,
- d'accompagnement et de pédagogie.

Quelles sont les solutions, leurs avantages et leur limites ?

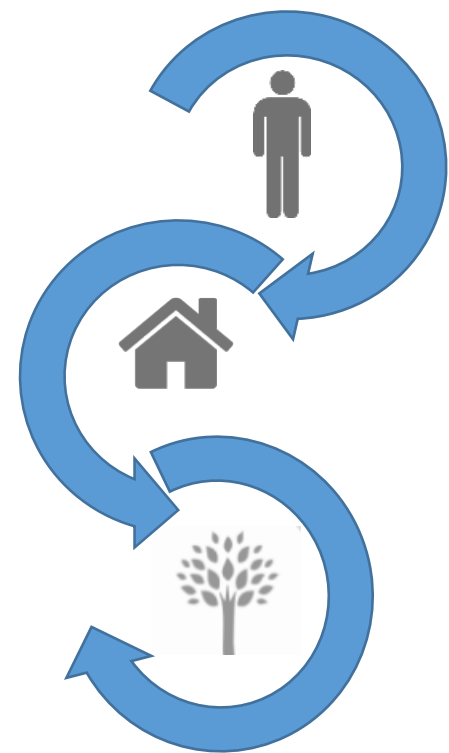
**Un enjeu qui concerne tous les territoires :
offrir une diversité de solutions pour le logement des jeunes.**

Entre besoins et « solutions »



Les solutions	+	-
Le parc locatif privé	• Une offre présente sur tout le territoire, • Souplesse et disponibilité .	• La qualité du parc inégale, • La tension entre l'offre et la demande sur certains territoires, • Un taux d'effort parfois important • Des loyers parfois élevés.
Le parc HLM	• Des niveaux de loyers accessibles aux ménages très modestes.	• Un système d'attribution inadapté • Un déficit d'offre dans les territoires tendus et ruraux
L'offre spécifique (RS, FJT, CROUS, internat, CLLAJ, ...)	• Des délais d'accueil adaptés, • Une proximité des aménités ou des services complémentaires, • Des niveaux de loyer maîtrisés.	• Une insuffisance de l'offre • Une couverture inégale sur le territoire, • Une offre parfois à réhabiliter, • Des taux d'effort plus ou moins élevés.
Le conseil et la pédagogie	• Une abondance d'informations sur internet, • Des organismes spécialisés dans le conseil et accompagnement : ADIL, CCAS, CLLAJ, CROUS...	• Une mauvaise couverture territoriale, • Des besoin spécifiques non couverts

Conclusion



- Le public jeune est par essence pluriel et mobile. La description des situations n'est pas simple car elle combine souvent plusieurs problématiques.
- Malgré des ressources souvent limitées, les jeunes en mobilité souhaitent accéder au logement autonome ou indépendant. Les jeunes alternants, les jeunes travailleurs, et les jeunes sans ressources (ou précaires) sont particulièrement exposés aux difficultés d'accès au logement.
- Proposer des solutions logements aux publics jeunes est un enjeu d'attractivité et de développement pour les territoires.

Glossaire



- ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement,
- CROUS : Centres Régionaux des Œuvres Universitaires et Scolaires,
- CCAS : Centre Communal d'Action Sociale,
- CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes,
- FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs,
- INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques,
- RS : Résidence sociale,
- URHAJ : Union régionale pour l'habitat des jeunes – Auvergne – Rhône-Alpes

Table ronde

**Parlons solutions :
Tour d'horizon d'actions et
d'expérimentations**



Table ronde



Mme Anne CHATANAY BROSSET – URCLLAJ AuRA

Vice Présidente

Pierre GATTEGNO – URCLLAJ AuRA

Coordinateur

Cécile MOREIRA – LE SIRA

Directrice

Jérémy GOURDON – FORM'TOIT

Chargé de Mission

Hélène VIARD GAUDIN – LIS France

Présidente

Alexandre SCHMIDT – FNAIM AuRA

Vice Président

Elodie AUCOURT PIGNEAU – Alliade Habitat

Directrice Générale

Catherine ARNAUD – Action Logement

Directrice Territoriale



Les dispositions en faveur du logement des jeunes au sein de la loi ELAN

**(Evolution du logement, de
l'Aménagement et du Numérique)**

Loi du 23 novembre 2018



Du projet au texte de loi définitif



- **Un texte présenté comme une pièce majeure de la mise en œuvre de la stratégie logement du gouvernement**
 - Le projet de loi initial : 65 articles
 - Le texte final : 234 articles
 - De nombreuses mesures d'application immédiate ou différée, mais aussi de nombreux décrets ou arrêtés à paraître
- **Un texte qui s'articule autour de quatre grandes priorités**
 - Donner aux professionnels des moyens d'être plus efficaces pour construire
 - Réformer le secteur du logement social
 - **Répondre aux besoins de chacun, favoriser la mixité sociale**
 - Améliorer le cadre de vie

Favoriser la mobilité avec de nouveaux dispositifs



- **Un nouveau bail : le bail mobilité (article 107 de la loi ELAN)**
 - Un contrat de location de **courte durée** :
 - de 1 à 10 mois maximum
 - Non renouvelable et non reconductible
 - Une seule modification possible de la durée initiale et sous réserve que la durée totale ne dépasse pas 10 mois
 - Portant sur une location **meublée**
 - Réservé à **un public défini**
 - Obligation pour le locataire de justifier à la date de prise d'effet du bail
 - Etre en situation de formation professionnelle/en études supérieures/en contrat d'apprentissage/en stage/en service civique/en mutation professionnelle/ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle

Favoriser la mobilité avec de nouveaux dispositifs



■ Un nouveau bail : le bail mobilité (suite)

- Un formalisme néanmoins à respecter :
 - Un contrat de location écrit
 - Des dispositions d'ordre public notamment:
 - Des règles applicables à l'état des lieux /au dossier de diagnostics techniques/aux clauses abusives/aux obligations des parties/aux obligations de décence et mobilier, etc.
 - **Un délai de préavis ouvert au seul locataire et réduit à un mois**
 - Des charges locatives sous forme de forfait de charges
 - Néanmoins deux règles essentielles dans ce contrat
 - Une **interdiction de percevoir un dépôt de garantie**
 - Une **interdiction d'insérer une clauses de solidarité et d'indivisibilité entre les éventuelles colocataires ou leurs cautions**
 - Compensée par une **éligibilité à la garantie VISALE**

Développer une offre de logement solidaire



■ **Le logement intergénérationnel solidaire** (article 117 de la loi ELAN)

- **Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale** au sens de la loi ELAN
- Autorisation pour des personnes de 60 ans et plus, locataires ou propriétaires
 - De louer ou sous-louer
 - À des personnes de moins de 30 ans
 - Une partie de leur logement
 - Moyennant une contrepartie financière modeste(Impossibilité du bailleur informé de s'opposer à la mise en sous-location dans le cadre d'un bail intergénérationnel solidaire)
- **Forme du bail intergénérationnel solidaire :**
 - Contrat librement défini mais soumis à une charte de cohabitation (arrêté à paraître)
 - Possibilité de prévoir de menus services

S'adapter aux besoins des publics



- **Instauration d'une possibilité de colocation au sein du logement social** (articles 128 et 141 de la loi ELAN)
 - Une location meublée ou non
 - Un contrat individuel pour chaque titulaire
 - Respectant une obligation de décence
 - Une surface habitable de 9 m²
 - Un volume de 20 m³
 - Où chaque locataire respectera les conditions d'attribution d'un logement social
 - Et s'acquittera
 - D'un loyer calculé proportionnellement (le montant total des loyers perçus ne pourra pas dépasser le montant du loyer maximal applicable)
 - D'une provision ou d'un forfait de charges



■ **Création de baux courts au sein du logement social** (article 109 de la loi ELAN)

- Possibilité pour les bailleurs sociaux de réserver des logements à **des jeunes de moins de trente ans**
 - **Meublés ou non**
 - Pendant une durée **d'un an** éventuellement renouvelable si l'occupant continue de remplir les conditions d'attribution
 - Sans droit au maintien dans les lieux
- Distinction selon que les logements font l'objet d'un droit de réservation préfectorale ou non
 - Logements hors réservation : Nécessité d'une autorisation spécifique du Préfet (décret à paraître /circulaire du 21 décembre => 1^{er} trimestre 2019)
 - Logements soumis au droit de réservation : Appréciation du Préfet des besoins locaux de logements adaptés aux jeunes de moins de trente ans

Clôture de l'après-midi

M. Christian COIGNÉ
Président de l'ADIL de l'Isère

