

D'autres pistes à creuser pour améliorer l'accès au logement des jeunes en mobilité

L'URHAJ et l'URCLLAJ ont recensé les dernières propositions pertinentes pour favoriser la mobilité des jeunes :

Au niveau local ou régional

✓ Réaliser des **diagnostics poussés** sur le logement des jeunes permettant d'envisager la production d'offre adaptée par la construction ou la réhabilitation du parc existant.

✓ **Identifier** de manière partagée les territoires souffrant d'un manque d'offre adaptée aux besoins des jeunes en mobilité et **caractériser la nature des besoins** sur ces territoires, notamment en milieu rural et semi-rural pour les apprentis et les jeunes salariés

✓ Mobiliser les acteurs économiques et associatifs sur la préparation au **volet logement des jeunes des PLU-H**.

✓ **Créer des sites d'informations, d'orientation et d'aide à la recherche de logement**.

✓ **Développer** sur les territoires concernés par la mobilité **des solutions de logements abordables et diversifiées** (logement autonome vide ou meublé, colocation, intergénérationnel, logements diffus de petite taille...) aux modalités d'accès et de départ souples.

Au niveau national

✓ Supprimer le **mois de carence** précédant le versement des aides au logement des Caisses d'Allocation Familiales ou mettre en place une **campagne de sensibilisation** auprès des propriétaires-bailleurs et des agences immobilières pour favoriser les **entrées** en logement **en fin de mois**.

✓ Prendre en compte la **non-pérennité des ressources des jeunes** dans le calcul des aides au logement.

✓ Mettre en place un système pour aider davantage les jeunes en situation de **double-résidence**

✓ Mettre en place un **cautionnement solidaire obligatoire** pour toutes les catégories de jeunes quels que soient leur revenu.

✓ Garantir des fonds suffisants pour la mise en œuvre des objectifs de l'**ANI du 29 avril 2011** en faveur du logement des jeunes.

L'Accord National Interprofessionnel (ANI) du 29 avril 2011 en faveur du logement des jeunes.

- ✓ Identifier au niveau territorial les besoins en logement des jeunes
- ✓ Sensibiliser les entreprises au logement des jeunes
- ✓ Financer la production de 15 000 logements supplémentaires par an à destination des jeunes
- ✓ Accroître le nombre d'attributions annuelles de logements dans le parc existant de 8 000 unités supplémentaires en trois ans
- ✓ Développer la Garantie des Risques Locatifs
- ✓ Réserver 50% des aides d'Action Logement aux jeunes de moins de 30 ans
- ✓ Créer un fonds de garantie pour sécuriser les bailleurs réticents à la colocation dans le parc social
- ✓ Mettre en place un portail sur le logement des jeunes

Bibliographie

- La précarité de l'emploi selon l'âge, Observatoire des inégalités, mai 2012
- Hébergement des jeunes en formation par alternances comment investir dans des solutions adéquates ? IGAS, octobre 2010
- La Mobilité des Jeunes, Avis du Conseil économique, social et environnemental, novembre 2011
- Les problèmes de logement des salariés affectent 40% des entreprises, Credoc, avril 2012
- Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi, Credoc, mars 2011
- Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes, CNAF, Politiques sociales ou familiales, synthèses et statistiques, n°99, mars 2010

Etre jeune et se loger

URHAJ / URCLLAJ Rhône-Alpes
245, rue Duguesclin - 69003 Lyon
Tél : 04 72 98 24 75 / Fax : 04 72 98 39 62

DIRECTEURS DE LA PUBLICATION

Pierre Anglaret et Hervé Mähl

COMITÉ DE RÉDACTION

ML. Lechenault-Soteras / Léa Retournaud /

Virginie Tardieu

CRÉDIT PHOTOS

à L'Héliogr@f

CONCEPTION

Laurence Costa

RÉALISATION

Laurence Costa

IMPRIMEUR

URHAJ / URCLLAJ

Vous souhaitez en savoir davantage sur ce que font l'URHAJ et l'URCLLAJ ?

Synergie Jeunes :
rhone_alpes@unhaj.org
rhonealpes@uncllaj.org

N° 2 - octobre 2012

Etre jeune et se loger

Le journal de l'URHAJ et l'URCLLAJ Rhône-Alpes



Faciliter la mobilité géographique des jeunes en améliorant leur accès au logement

En 2009, 47% des 20-29 avaient changé de commune de résidence au cours des cinq dernières années, contre 23% seulement des plus de 30 ans (Source INSEE, RP 2009).

Cette mobilité accrue s'explique aisément par la diversité et la multiplication des étapes de parcours que connaissent les jeunes : formation technique ou professionnelle, accès ou poursuite d'études supérieures de courte ou longue durée,

réalisation de stages, prise d'un premier emploi, enchaînement de missions d'intérim ou de contrat à durée déterminée, retour à l'emploi, service civique ...

Si la mobilité est une caractéristique de la jeunesse en général, il est essentiel de prendre en compte la pluralité des situations de mobilité pour apporter des réponses satisfaisantes et adaptées en termes de logement.



Les jeunes concernés par la mobilité résidentielle

Les moyens financiers que les jeunes en mobilité pourront mobiliser pour un accès au logement dans le périmètre géographique de leur lieu d'étude ou de travail vont varier, selon leur statut, leurs revenus et la situation financière de leur famille.

« Les aides familiales représentent 43% du budget des étudiants français alors qu'elles ne représentent que 11% en Finlande »
Credoc, mars 2011

Le niveau de ressources des jeunes selon leur statut

Si les ressources des jeunes générations se caractérisent par leur faible niveau, les moins de 30 ans sont, en outre, plus touchés par la précarité dans l'emploi. Ainsi, 32,3 % des actifs de 15 à 29 ans occupent un contrat à durée déterminée, contrats aidés, stages ou sont en apprentissage, contre 7,7 % des 30-49 ans.

Cette situation les rend plus sujet à la mobilité mais accentue les inquiétudes de bailleurs potentiels.

Dès lors sans intervention publique, seuls les soutiens familiaux, quand ils existent, vont simplifier les démarches d'accès au logement (aides financières, garant personne physique, propositions d'hébergement, prêt d'appartement gratuit ou à bas prix...). Quid alors des jeunes qui n'ont pas de soutiens familiaux ?

Situation	Ressources mensuelles
Etudiant bousier	383€ sur 12 mois
Indemnisation des formations Région	330€
Apprentis de 18 à 21 ans	467€ net la 1 ^{ère} année, 559€ la 2 ^{ème} , 741 € la 3 ^{ème} année
Apprentis de plus de 21 ans	604€ net la 1 ^{ère} année, 696€ la 2 ^{ème} , 889€ la 3 ^{ème}
Salariés en contrat de professionnalisation (<21 ans)	627€ ou 741€ à partir du niveau bac professionnel
Salariés en contrat de professionnalisation (21 ans - 25 ans)	798€ ou 912€ à partir du niveau bac professionnel
Revenu salarial moyen des moins de 25 ans salariés du secteur privé ou semi public	588 € brut

« L'âge moyen d'accès au premier CDI se situe désormais à 27 ans, après une succession d'emplois de courte durée et de stages souvent faiblement ou non rémunérés. »
CESE, juin 2012

Emploi et logement, deux problématiques interdépendantes dans une situation de mobilité

Choisir une formation, postuler ou accepter un emploi sur un territoire éloigné de son lieu d'habitation initial interroge donc la capacité à s'installer pour une période courte ou longue sur un autre territoire.

Or, la plupart des centres de formations, des offres d'emploi se trouvent dans les grands centres urbains caractérisés par la tension de leur marché de l'immobilier, où le niveau des prix de l'immobilier est le plus fort. L'absence de solutions en logements accessibles devient un obstacle à la prise d'emploi, à l'accès à la formation ou à la poursuite de cette dernière : le coût financier de la mobilité (déménagement, frais de logement) entrave le processus d'autonomisation des jeunes ne bénéficiant pas de soutien financier important de leurs parents ou famille.

La question du logement des jeunes est donc intimement liée à celle de leur insertion professionnelle. Le dynamisme démographique et économique des territoires lié à leur capacité de sédentariser des populations jeunes nécessite la mise en œuvre de politiques locales de la jeunesse où les enjeux de la formation, de l'emploi et du logement des jeunes doivent être pensés de manière coordonnée.

40% des entreprises affectés par les difficultés de logement de leurs salariés selon une étude du CREDOC de 2012

Ainsi, un établissement sur quatre signale que les problèmes de logement des salariés compliquent le recrutement.

Les jeunes salariés sont par ailleurs considérés par les dirigeants d'entreprises comme faisant partie des catégories de personnel les plus affectées par l'augmentation des prix de l'immobilier.

« De plus en plus d'organismes publics et privés sont confrontés à des difficultés de recrutement, qui ne sont pas uniquement liées aux qualifications exigées mais également aux difficultés d'accès au logement des jeunes. »
CNAF, mars 2010

« Le logement est le principal poste de dépenses en cas de mobilité, devant le transport »
CESE, nov. 2011

Un marché du logement inadapté face à l'enjeu de mobilité des jeunes

Les jeunes en mobilité ont souvent besoin de trouver une solution logement au mieux sous 3 mois (étudiants), au pire en moins de deux semaines (formation, prise d'emploi...). L'anticipation n'est souvent pas envisageable sans la réponse définitive de l'université, du centre de formation ou de l'employeur... Cette période de recherche est très anxiogène pour les jeunes qui se heurtent malheureusement aux réalités d'un marché du logement cher, rigide et exigeant.

Des logements trop chers et des bailleurs trop exigeants dans le parc privé

Outre le montant des loyers des petits logements notamment en zone tendue, les bailleurs ont des exigences telles que le parc privé ne peut répondre correctement aux besoins en logement des jeunes en mobilité.

En effet, les propriétaires privés recherchent des candidats locataires avec des niveaux de revenu excédant largement les capacités financières des jeunes et plébiscitent la caution solidaire qui dépend étroitement des ressources des parents. Les systèmes tentant de pallier les obstacles à l'accès des jeunes dans le parc privé (aides au logement de la CAF, la Garantie des Risques Locatifs) n'ont malheureusement pas les effets escomptés.

La problématique spécifique des jeunes en alternance

Les jeunes en alternance sont parfois amenés à fréquenter régulièrement deux lieux différents : celui de leur formation et celui de leur entreprise. Cela peut les contraindre à disposer de deux lieux de résidence, voire trois avec le domicile parental, particulièrement pour les mineurs. Or ces situations sont mal prises en compte par les aides au logement et peuvent être des causes d'abandon ou de ruptures de contrat en alternance.

Un parc public inadapté aux jeunes en mobilité

Outre un déficit en petits logements les délais d'attribution pour accéder à un logement dans le parc public sont totalement inadaptés aux besoins des jeunes en mobilité. Une réflexion autour d'un meilleur accueil de ces jeunes est en cours au sein de certains organismes HLM.

Un parc de logements transitoires insuffisants et peu dédié aux jeunes en formation de courte durée

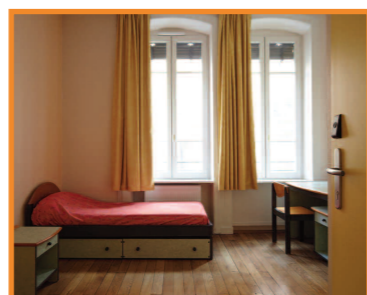
Si le patrimoine des résidences sociales-jeunes travailleurs s'est adapté en terme de bâti aux besoins des jeunes, il s'avère que le nombre de places proposées reste insuffisant au regard des besoins.

Face à ce constat, sans solution transitoire familiale, amicale, la recherche d'une solution logement peut paraître insurmontable pour

les jeunes ou pour les professionnels qui les accompagnent. Dès lors, le risque est que certains renoncent à se former, à prendre un emploi devant l'obstacle que peut représenter le fait de se loger.

L'insuffisance du parc de petits logements, doublée d'une insuffisance en logements locatifs, est encore plus criante en milieu rural

	Exemples en Rhône-Alpes	Part des logements d'une ou deux pièces dans le parc	Part des logements locatifs (privé et public) dans le parc
Grandes agglomérations (plus de 100000 habitants)	1. Grenoble (38)	26%	54%
	2. Lyon (69)	29%	54%
Agglomérations moyennes (30000 à 150000 habitants)	1. Chambéry (73)	23%	46%
	2. Annecy (74)	26%	42%
Petites agglomérations (5000 à 30000 habitants)	1. Annonay (07)	11%	37%
	2. Die (26)	11%	32%
Communautés de communes rurales	1. Pont-de-Veyle (01)	6%	25%
	2. CC Pilat Rhodanien (42)	8%	26%



Alors que les grandes agglomérations ont un parc de logements composé à plus d'un quart de logements d'une ou deux pièce(s), la proportion des petits logements dépasse à peine les 10% dans les petites agglomérations et y est inférieur dans les communautés de communes rurales, où le parc locatif est de plus proportionnellement faible. Si la demande émanant de jeunes est évidemment plus faible dans les petites villes et les territoires ruraux que dans les

grandes villes, elle existe néanmoins, renforcée par le développement de l'alternance. L'absence totale de petits logements peut être discriminante pour un jeune qui doit réaliser un stage dans une entreprise située sur une commune rurale. Il faudra alors chercher un logement sur une autre commune, à condition d'avoir le(s) moyen(s) de transports suffisants.

Zoom sur des actions soutenues par les pouvoirs publics facilitant la mobilité des jeunes

Plan d'Investissement d'Avenir

Au niveau national, l'Etat a consacré une part du Plan d'Investissement d'Avenir pour développer la formation en alternance, notamment en permettant le financement de solutions d'hébergement.

Le projet de réhabilitation et d'extension du Foyer de l'Erier (la Motte Servolex - 73)

Pour ce projet validé par le gouvernement en mars 2012, les travaux devraient débuter au mois de décembre, et permettre ainsi la création de 100 logements (type PLA-I) adaptés pour les alternants au sein d'une résidence sociale de type FJT.

Appel à projet logement des jeunes de la Région Rhône Alpes

RIVHAJ, le CLLAJ de Vienne expérimente une formule de logements en colocation pour des jeunes en mobilité, orientés par AMALLIA (1% Logement). Les logements sont meublés, avec préavis réduit, et le niveau de loyer avec charges est inférieur à 250 euros.

Soutien au chèque habitat pour les apprentis

Dans le cadre des expérimentations Hirsch, le chèque habitat porté en 2010/2011 par les URHAJ Rhône Alpes, Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon et fonctionnant sur le modèle des « tickets restaurant » a permis aux apprentis de payer une partie de leur logement à raison de 6€ par nuitée. Les jeunes bénéficiaires du chèque n'ont été que 7% à quitter leur formation alors que près de 18% de leurs camarades de classes non bénéficiaires ont abandonné leur formation en cours d'année.

Lancement par Action Logement de la nouvelle aide Mobili-Jeune

Cette aide, mise en place en mars par Action Logement, permet de financer 6 à 18 mois de résiduel de loyer (c'est-à-dire après déduction des aides au logement), dans la limite de 100 euros par mois pour les jeunes en alternance ou en contrat de professionnalisation.