

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	p. 3
TABLE DES SIGLES	p. 6
INTRODUCTION.....	p. 7
PARTIE 1. Loger les « jeunes », entre impératif et complexité.....	p. 12
1.1 Les « jeunes », une notion indéfinissable ?.....	p. 14
1.1.1 La jeunesse, une phase transitoire entre l'enfance et l'âge adulte ?.....	p. 14
1.1.2 La jeunesse, objet de représentations sociales ambivalentes.....	p. 16
1.1.3 Les « jeunes », un terme modelé et brouillé par l'action publique.....	p. 17
1.1.4 La contribution des statistiques dans la définition de la jeunesse.....	p. 18
1.2 Les jeunes, un public hétérogène.....	p. 21
1.2.1 Les jeunes, une population à l'identité complexe.....	p. 21
1.2.2 Une population caractérisée par une pluralité de situations socio-démographiques.....	p. 24
1.2.2.1 Une jeunesse aux attributs économiques hétérogènes.....	p. 24
1.2.2.2 Quand l'origine sociale s'en mêle, des jeunes inégaux dans l'accès aux études supérieures.....	p. 26
1.2.2.3 Une jeunesse impactée par les évolutions sociétales.....	p. 27
1.2.3 Une population mobile inégalement répartie.....	p. 28
1.2.3.1 Des jeunes massivement concentrés dans les grandes agglomérations...	p. 28
1.2.3.2 La mobilité comme particularité.....	p. 29
1.3 L'accès au logement des jeunes, un parcours semé d'embûches.....	p. 31
1.3.1 La décohabitation : un départ du domicile parental qui n'est pas toujours définitif.....	p. 31
1.3.2 Les jeunes ménages : tous locataires ?.....	p. 33
1.3.3 Un accès au logement qui ne se fait pas sans difficultés.....	p. 34
Conclusion.....	p. 37
PARTIE 2. Le logement social, une réponse aux besoins en logement des jeunes ?.....	p. 38
2.1 Les jeunes et le logement social, deux notions incompatibles ?.....	p. 40
2.1.1 Le logement social : de quoi s'agit-il ?.....	p. 40
2.1.2 Des jeunes sous-représentés dans le parc social.....	p. 41
2.2 Montpellier Méditerranée Métropole, paradoxes d'un territoire jeune et dynamique....	p. 42
2.2.1 Présentation du territoire montpelliérain.....	p. 42
2.2.2 Un territoire marqué par la présence d'une population jeune et mobile.....	p. 42
2.2.3 Un contexte immobilier tendu peu favorable au logement des jeunes.....	p. 44
2.2.4 Les jeunes demandeurs de logement social montpelliérains, une goutte d'eau parmi les demandeurs ?.....	p. 46
2.3 Nouveau Logis Méridional, un acteur du logement des jeunes sur le territoire montpelliérain.....	p. 47

2.3.1 De Toulouse à Montpellier, l'essor d'un bailleur social investi dans le logement des étudiants.....	p. 47
2.3.2 Un parc de logements à l'image du parc social français.....	p. 49
2.3.3 Une intervention focalisée sur un public de jeunes « spécifiques ».....	p. 50
Conclusion.....	p. 52

PARTIE 3. Le bailleur social face au défi du logement des jeunes : entre opportunités et difficultés..... p. 54

3.1 Loger les jeunes : les bailleurs sociaux face à de multiples contraintes..... p. 56

3.1.1 La gestion complexe du logement des jeunes..... p. 56

3.1.1.1 Rigidité versus flexibilité : le logement social inadapté aux exigences des jeunes ?..... p. 56

3.1.1.2 L'inadéquation de l'organisation interne des bailleurs à la problématique du logement des jeunes..... p. 58

3.1.2 Les bailleurs sociaux à l'épreuve du logement des jeunes..... p. 61

3.1.2.1 Des tentatives d'adaptation du parc social en proie à la frilosité..... p. 61

3.1.2.2 L'accès au foncier comme obstacle. Une problématique inhérente au logement social..... p. 62

3.1.3 Les complexités des logements « jeunes »..... p. 63

3.2 Une diversité de modes de logement et d'opportunités à apprivoiser..... p. 64

3.2.1 Vers une évolution des modes de gestion du logement des jeunes par les ESH ? p. 64

3.2.2 Des avancées législatives comme potentiel de développement d'une offre adaptée..... p. 65

3.2.3 Une production de logements dédiés aux jeunes appelant une diversité de procédures..... p. 69

Conclusion..... p. 70

CONCLUSION GÉNÉRALE..... p. 71

TABLE DES ENTRETIENS RÉALISÉS..... p. 74

BIBLIOGRAPHIE..... p. 75

TABLE DES ILLUSTRATIONS..... p. 79

ANNEXES..... p. 80

TABLE DES SIGLES

ALS : Allocation de Logement Social
ALUR : Loi pour l'Accès à un Logement et à un Urbanisme Rénové
ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
AOT : Autorisation d'Occupation Temporaire
APL : Aide Personnalisée au Logement
BEA : Bail Emphytéotique Administratif
CAL : Commission d'Attribution des Logements
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
CEREMA : Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
CESE : Conseil Economique, Social et Environnemental
CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Sociales
CUS : Convention d'Utilité Sociale
DALO : Droit au Logement Opposable
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
HLM : Habitation à Loyer Modéré
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
MOLLE : Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
NLM : Nouveau Logis Méridional
OVE : Observatoire de la Vie Etudiante
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social
SNI : (Groupe) Société Nationale Immobilière
UNHAJ : Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes
USH : Union Sociale pour l'Habitat
VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

INTRODUCTION

Dans une infographie réalisée en 2013, la Fondation Abbé Pierre dénonçait les obstacles rencontrés par les jeunes pour accéder au logement et, dès lors que ceux-ci disposent de leur propre logement, des difficultés auxquelles ils peuvent faire face. Davantage confrontés à la pauvreté, aux retards de paiement, aux découverts, vivant plus souvent que le reste de la population dans des logements plus petits, plus difficiles à chauffer ou de mauvaise qualité... les jeunes apparaissent comme : « *les premières victimes du mal-logement* »¹.

La première difficulté réside dans la définition même de la jeunesse. Si la sociologie la conçoit comme une « *étape dans le cycle de vie* », une « *transition vers l'âge adulte* », « *un rapport entre générations* », l'action publique la définit essentiellement « *à partir de ses problèmes et de ses besoins* » (Cerema, 2016). Quoi qu'il en soit, à l'image de la vieillesse, la jeunesse ne peut être appréhendée comme un ensemble parfaitement homogène, partageant les mêmes aspirations, rencontrant les mêmes obstacles ou étant dans les mêmes situations. Sous cette bannière, sont rassemblés des jeunes aux situations sociales, professionnelles, familiales, financières, personnelles extrêmement distinctes.

Si « *l'accès au logement autonome est pour les jeunes un enjeu majeur dans la transition vers l'âge adulte* » (Richez, 2015), celui-ci est d'autant plus compliqué pour cette population dont la situation se révèle précaire : instabilité et perméabilité des statuts, exposition plus grande au chômage, mobilité fréquente... Conjugués à de faibles ressources, l'insolvabilité des jeunes accentue les difficultés qu'ils rencontrent pour accéder à un logement. Ceci peut devenir, pour certains d'entre eux, un véritable défi. Alors que les jeunes décohabitants habitent, le plus souvent seuls, leurs attentes en termes de logement se portent surtout sur les plus petites typologies, notamment dans le parc privé. Or, celles-ci, très prisées, mais pas uniquement par les jeunes, sont celles dont les loyers au m² sont les plus importants. Cela est d'autant plus vrai dans les grandes agglomérations où la pression est la plus forte. Paradoxalement, tandis que les jeunes sont ceux dont les ressources sont les plus faibles, ils doivent assumer des niveaux de loyers particulièrement élevés. Avec l'accroissement des dépenses en matière de logement depuis les années 1970, le taux d'effort des ménages a quasiment doublé entre 1973 et 2006. Ce sont les jeunes qui ont été les plus impactés par cette hausse. Entre 2002 et 2006, le taux d'effort des ménages dont la personne de référence avait moins de 30 ans avait augmenté de plus de trois points².

Alors que le parc social compte moins de 5 % de petits logements, le parc privé en recense plus de 40 %. Qui plus est, plus de la moitié des logements occupés par les jeunes sont des logements d'une ou deux pièces³. Si à l'origine le parc social avait été conçu pour accueillir des jeunes ménages, notamment avec enfants, la baisse de la rotation et le vieillissement de la population occupante limitent l'accès des plus jeunes à ce parc et les conduit à se reporter vers le parc privé, plus cher. Aujourd'hui, le premier logement d'un jeune en décohabitation est, le plus souvent, un logement locatif dans le parc privé.

1 Fondation Abbé Pierre, 2013.

2 Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, « Le logement des jeunes », *Habitat actualité*, 2011, 16 p.

3 Union Sociale pour l'Habitat, « Rapport du conseil social. Eclairage sur le logement des jeunes », 2010, 20 p.

Alors comment les bailleurs sociaux peuvent-ils aujourd'hui se saisir de la problématique du logement des jeunes et, plus largement, comment conçoivent-ils ce public ? Quels éléments rendent possible, ou non, leur intervention ? L'organisation interne des organismes de logement social et le fonctionnement actuel du logement social leur permettent-ils de s'investir pleinement dans cette problématique ? Celle-ci est-elle suffisante au regard des besoins d'un public très hétérogène ? Quels blocages rencontrent-ils ? Quelle place est accordée aux jeunes dans le logement social ? Aussi, toutes ces interrogations peuvent être réunies autour d'une seule question à laquelle ce travail de recherche à vocation à apporter des réponses : Dans quelles mesures les bailleurs sociaux peuvent-ils apporter des réponses aux besoins en logement des jeunes ?

A ce stade, plusieurs hypothèses peuvent d'ores-et-déjà être avancées :

- Première hypothèse : L'organisation et le fonctionnement actuel des bailleurs sociaux ne correspond pas aux exigences des jeunes, et ce, notamment en termes de mobilité et de réactivité ;
- Seconde hypothèse : Les typologies de logements composant le parc des organismes HLM n'est pas en adéquation avec les besoins de ces publics.

Dans cette optique, le bailleur social retenu comme support de l'analyse est le bailleur Nouveau Logis Méridional, filiale de l'opérateur immobilier Groupe SNI, lui même filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts et Consignations. NLM intervient en région Occitanie, en particulier autour des métropoles de Toulouse et de Montpellier dans lesquelles sont implantées des antennes locales. Investi depuis longtemps dans la problématique du logement des jeunes, en particulier des étudiants, cet organisme s'est, par conséquent, imposé comme support à ce travail. Alors que l'action du bailleur tend à se recentrer autour des deux principales centralités, et face à la concentration du parc autour de ces deux villes, choix a été fait de se consacrer à l'étude de son intervention à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole. Composé de trente et une communes, ce territoire ne comptait pas moins de 440 000 habitants au dernier recensement, dont plus de 60 % se concentrent dans la ville centre, à savoir Montpellier (Cf. Figure 1, p. 10) . Mais pourquoi s'appuyer sur ce territoire ? Si ce dernier connaît une croissance démographique particulièrement importante, il la doit surtout à l'arrivée d'une population jeune, en particulier d'étudiants. Avec près d'un quart de la population âgée de 15 à 29 ans et plus de 74 000 étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur, la métropole de Montpellier peut être qualifiée de relativement jeune. Or, ceci pose inévitablement des questions quant au logement de cette population et ce, d'autant plus dans un territoire très attractif caractérisé par de fortes tensions sur le marché du logement et où les coûts pour accéder à un logement sont particulièrement élevés.

Figure 1 : Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole



Source : IGN GéoFla, 2016.

Réalisation : A. Mailland, 2017.

Pour répondre à cette problématique, de nombreux outils ont été mobilisés. En premier lieu, il est apparu essentiel de consulter une palette élargie d'ouvrages et d'articles relatifs à la problématique du logement des jeunes pour comprendre quels en sont les enjeux actuels. Pour cela, des ouvrages ainsi que des articles provenant de revues scientifiques ont été consultés, d'une part pour cerner ce que recoupe la notion de « jeunes » et d'autre part pour cerner les caractéristiques du logement de ce public. Ces premières lectures ont été complétées par la mobilisation de publications produites par des acteurs très hétéroclites, impliqués de près ou de loin dans cette problématique, tels l'USH, le Cerema, l'UNHAJ, l'OVE, l'ANIL ou bien encore l'Observatoire de la Jeunesse Solidaire pour ne citer qu'eux¹.

Bien que potentiellement réducteur à de simples classifications en terme d'âge ou de statut, un travail d'études statistiques a été mené pour disposer d'un aperçu de la situation actuelle propre aux « jeunes » et à leurs conditions de vie (composition de la population, imbrication de multiples statuts, situation au regard du logement, revenus etc.). Aussi, une pluralité de données a pu être mobilisée (Insee, RPLS, Sitadel, Clameur, données internes au Groupe SNI, etc.). Des documents de programmation urbaine ont par ailleurs été consultés, à l'instar du Programme Local de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole.

¹ Pour l'intitulé exact de ces acteurs, se référer à la table des sigles, page 6.

Ces premières approches se sont nourries des activités réalisées au cours des six mois de stage effectué au Groupe SNI, de la participation à plusieurs réunions de travail (notamment sur les produits proposés par les différentes entités composant le Groupe en matière de logement des jeunes) et de visites de résidences étudiantes gérées par le Crous mais propriété de Nouveau Logis Méridional.

Ce mémoire repose enfin sur six entretiens réalisés avec des acteurs hétéroclites, exerçant, d'une part au sein du bailleur social NLM et, plus largement, au Groupe SNI et, d'autre part, extérieurs à cette ESH². Faute de temps, et malgré l'indisponibilité de certains acteurs, ces six entretiens permettent tout de même d'apporter un premier éclairage sur les réponses que peuvent, ou non, fournir les bailleurs sociaux en termes de logement des jeunes et de comprendre quels sont les enjeux et les regards portés par chacun d'entre eux sur cette intervention (Cf. Table des entretiens réalisés, p. 74).

Néanmoins, il apparaît impossible de se départir des prénotions et de mener un travail parfaitement neutre puisque ce mémoire s'appuie très largement sur un bailleur social filiale du Groupe SNI, organisme au sein duquel s'est déroulé un stage de fin d'études. De plus, des biais liés à la mission de stage peuvent être soulignés et ne peuvent être négligés dans la mesure où celle-ci reposait sur une étude des besoins en logement des jeunes et sur la conception d'un outil d'aide à la décision à destination des entités composant le Groupe SNI. Par ailleurs, certaines des conclusions issues de ce travail reposent, pour partie, sur les éléments collectés lors de ce stage. Il s'agit ainsi de composer, et de garder en mémoire, un éventuel manque de recul et une bienveillance involontaire. Dans l'optique d'atténuer cet écueil, il est apparu fondamental de s'entretenir avec des professionnels n'étant pas directement liés au bailleur social en question. Ainsi, un directeur de cité universitaire du Crous de Montpellier et un chargé de mission Habitat-Logement à la région Occitanie ont été interrogés.

Afin de répondre à la problématique énoncée précédemment, la démonstration sera structurée en trois parties. Dans un premier temps l'enjeu est de comprendre quels sont les enjeux du logement des jeunes. Pour cela, il s'agira de saisir ce que recouvre la notion de « jeunesse » et quelles en sont ses caractéristiques. Cette première partie sera complétée par une étude de la situation des jeunes face au logement. Dans un deuxième temps, la place occupée par les jeunes dans le parc social sera interrogée. Cette partie sera l'occasion de dresser un panorama du logement des jeunes dans la métropole de Montpellier et de présenter le bailleur social NLM, support de cette étude, et son investissement actuel en matière de logement des jeunes. Enfin, la dernière partie a vocation à énoncer les difficultés auxquelles peuvent être exposés les organismes HLM et les solutions dont ceux-ci disposent actuellement pour apporter des réponses aux besoins en logement des jeunes.

2 Pour plus de précisions, se reporter aux annexes 7 et 8, pages 94 et 95.

PARTIE 1.

Loger les « jeunes »,
entre impératif et complexité

Appréhender la problématique du logement des jeunes ne saurait se faire sans, tout d'abord, définir ce qu'est la jeunesse et quelles en sont ses caractéristiques. Entre débats sociologiques et panorama statistique, la jeunesse apparaît comme difficilement identifiable. Si la question du logement des jeunes soulève aujourd'hui de nombreux enjeux et interroge les acteurs, il s'agit d'en comprendre les fondements.

1.1 LES « JEUNES », UNE NOTION INDÉFINISSABLE ?

Qu'est-ce qu'un « jeune » ? Qu'est-ce que la jeunesse ? A quoi cela renvoie-t-il ? Il apparaît, dans un premier temps, fondamental de s'attarder sur ces deux termes, qui, à priori semblent évidents à définir. Or, force est de constater que ceux-ci font l'objet de nombreux débats toujours d'actualité. Aussi, seront tout d'abord évoqués les débats sociologiques soulevés par la notion de « jeune ». De nombreuses représentations sont associées à ce public ; tel sera le sujet du second point. Par la suite, il s'agira de revenir sur une conception plus « politique » de la jeunesse et sur les effets produits par la, voire les définition(-s) qui en sont faites. Enfin, sera abordé le rôle des statistiques et des constructions leur étant associées sur la constitution d'une catégorie « jeune ».

1.1.1 La jeunesse, une phase transitoire entre l'enfance et l'âge adulte ?

« Jeunesse : période de la vie humaine comprise entre l'enfance et l'âge mûr ». Telle est la définition faite par Le Larousse à propos de ce terme. Au sens commun, celle-ci est conçue comme une étape entre deux périodes de la vie. Cette définition demeure néanmoins abstraite et ne permet pas de comprendre ce à quoi renvoie la notion de « jeunesse ». Elle soulève davantage de questions, en l'apparence, simples, que de réponses : Qu'est-ce que l'enfance ? A quoi l'âge mur renvoie-t-il ? A quel âge commence la jeunesse ? Et quand se termine-t-elle ? Poser ce type de questions semble absurde mais légitime. Un détour par la sociologie apparaît nécessaire.

La problématique de la jeunesse fait l'objet de nombreux débats en sociologie et les interrogations à ce sujet ne sont pas récentes. Ceux-ci révèlent bel et bien l'ambiguïté et la complexité de cette notion.

En 1980, s'il rappelait que *« les divisions entre les âges sont arbitraires »* et que la jeunesse, tout comme la vieillesse, *« ne sont pas des données mais sont construites socialement »*, Pierre Bourdieu envisageait la jeunesse comme une catégorie résultant de luttes, notamment de pouvoir, entre les « jeunes » et les « vieux ». Selon lui, les classifications, quelles qu'elles soient, ont vocation à instaurer un ordre auquel chacun doit se plier. Les coupures en générations ou en classes d'âges lui faisait concevoir la jeunesse comme une donnée manipulable et manipulée. Cette perception de la jeunesse comme résultante de luttes apparaît actuellement dépassée.

Les essais de définition fournis par les sociologues semblent aujourd'hui converger vers une conception de la jeunesse comme *« une phase ou étape du cycle de vie, un champ temporel où se produisent des événements importants dans la vie, tels que l'entrée dans la vie matrimoniale, professionnelle et résidentielle adulte. Le terme de jeunesse désigne globalement dans ce cas un processus de passage au statut d'adulte, c'est-à-dire une période de transition entre deux périodes différenciées de l'existence »* (Blöss, Feroni, 2005).

Cette approche est défendue par le sociologue Olivier Galland, précurseur d'une conception de la jeunesse comme *« âge de la vie »* perçu comme une transition entre l'enfance et l'âge adulte. Il conçoit ainsi la jeunesse *« comme un passage, symbolisé par le franchissement de seuils sociaux marquant des étapes de la vie (la fin des études, le début de l'activité professionnelle, le départ de chez les parents, la mise en couple, la naissance du premier enfant) et articulé au processus de socialisation, c'est-à-dire l'apprentissage des rôles sociaux correspondant à l'entrée dans ces nouveaux statuts »*

(Galland, 2009). La jeunesse serait en ce sens caractérisée et ponctuée par une succession d'étapes déterminantes, qui peuvent être fondatrices dans la construction d'un individu comme « adulte ». Au travers de ses recherches, O. Galland explique que cet « âge de la vie » tend à se prolonger, sous l'effet de la scolarisation notamment, ceci ayant un « *impact sur l'âge de franchissement des autres seuils* » (Galland, 2011). Ces observations l'ont conduit à parler d'« *allongement de la jeunesse* ». Le modèle de la synchronie de ces différentes étapes clés, caractérisé par leur succession relativement rapide dans le temps, a été profondément bousculé par les transformations intervenant dans les rythmes menant vers « l'âge adulte ». Le cycle « traditionnel », se distinguant par l'achèvement des études, l'accès à l'emploi, le départ du domicile parental, la constitution d'un couple et la naissance du premier enfant a été ébranlé tant par l'allongement de la durée des études que par le retard accumulé dans l'accès à l'emploi. Finalement, cela traduit, pour l'auteur une désynchronisation des principales étapes caractérisant la jeunesse.

Cependant, la conception de la jeunesse comme transition ne fait pas consensus auprès de tous et n'est pas exempte de critiques. François de Singly dénonce l'absence d'interrogations en sociologie de la jeunesse sur ce qu'est être « adulte », pourtant vu comme la suite de la « jeunesse ». Selon lui, le schéma proposé par O. Galland reposerait sur le postulat que chacun souhaite accéder à l'âge adulte. « *Un modèle qui repose sur l'accès à l'âge adulte défini comme objectif prioritaire ne correspond pas [...] aux sociétés modernes avancées, qui fonctionneraient sur un autre mythe, celui de la quête de soi, qui peut conduire à reprendre des études, à quitter son partenaire, à avoir une période de vie "solo", à refaire une vie commune, à démissionner de son entreprise pour recommencer une nouvelle activité* », écrit F. de Singly. Ce statut est défini comme « *peu enviable* » par certains individus. Le groupe des jeunes se caractérise, d'après lui, « *par la dissociation entre les deux dimensions principales de l'individualisation* », à savoir l'autonomie et l'indépendance, deux notions souvent dissociées chez les jeunes aujourd'hui. Aussi, ces derniers peuvent être autonomes, sans pour autant être parfaitement indépendants par rapport à leurs parents, ou disposer de leurs propres ressources le leur permettant. L'intérêt pour la jeunesse est relancé avec les recherches s'effectuant autour du processus d'individualisation. S'inscrivant dans cette lignée, Cécile Van de Velde estime que la jeunesse ne peut être abordée seulement « *comme une catégorie d'observation dont la durée varie au gré des mouvements et des indicateurs frontières* », nuanciant ainsi la conception de la jeunesse comme transition, « *mais également et surtout comme un processus fondamentalement évolutif d'individuation* » (Van de Velde, 2008).

D'autres chercheurs jugent la perception de la jeunesse comme âge de la vie comme trop évolutionniste pour décrire cette catégorie de la population. L'insuffisance de cette approche fondée sur le constat d'une évolution de la jeunesse calquée sur celles concernant « *les calendriers scolaires, professionnels, résidentiels et familiaux* » est soulignée. L'apparition de nouveaux statuts professionnels, l'émergence de modes d'unions conjugales particuliers, les nouveaux modes de décohabitation ainsi que l'ensemble des évolutions socio-démographiques impactant la jeunesse, ne leur sont pas propres mais sont le reflet des « *changements intervenus dans le "monde des adultes" lui-même* » (Blöss, Feroni, 2005).

En somme, la jeunesse demeure une notion floue, qui malgré l'apparent consensus autour de son appréhension comme un processus s'intercalant entre l'enfance et l'âge adulte, soulève de nombreuses controverses parmi les chercheurs. Aujourd'hui, à l'image des débats régnant autour

de la « vieillesse », il n'y a pas de définition claire sur ce que recouvre ce terme.

1.1.2 La jeunesse, objet de représentations sociales ambivalentes

La jeunesse est depuis très longtemps porteuse de représentations sociales très disparates. En effet, la population identifiée comme telle est, tour à tour, conçue selon des aspects positifs et des aspects négatifs.

En 1985, le sociologue Laurent Thévenot met en évidence une représentation binaire de la jeunesse. Il identifie ainsi deux modes de qualification des jeunes. Ceux-ci sont catégorisés comme « *grands* » dès lors qu'ils disposent d'une qualification et qu'ils participent à une activité productive. A l'inverse, sont conçus comme « *petits* » les jeunes ne présentant aucune qualification, ceux étant en situation de chômage ou ne prenant pas part à la production. Ainsi, le « *jeune est identifié à partir de ses faiblesses [et] de son inexpérience* » (Blöss, Feroni, 2005).

Francine Labadie estime que les politiques publiques menées en direction de la jeunesse ont fortement contribué à la « *fragmentation sociale* » des jeunes. Ces politiques ne sont pas sans incidences et ont favorisé la diffusion d'images et de représentations, tant positives que négatives, de la jeunesse. Dans son article, elle distingue quatre grandes représentations :

- « *Le jeune comme individu en formation* » : cette figure concerne notamment les politiques éducatives, sportives, culturelles, voire les politiques de transports offrant un accès privilégié aux moyens de locomotion à une catégorie spécifique comme les étudiants.
- « *Le jeune comme grand enfant* » : pour F. Labadie cela renvoie principalement aux politiques familiales et, plus largement sociales.
- « *Le jeune comme victime* » : dans ce cas-ci, les jeunes sont appréhendés selon les obstacles qu'ils peuvent rencontrer, à l'image des difficultés d'accès à l'emploi, de la faiblesse ou de l'absence de diplôme. La conception du jeune comme victime se retrouve par ailleurs, selon elle, dans diverses politiques comme la politique de la ville.
- « *Le jeune comme risque et handicap* » : certaines politiques participent à la diffusion d'une représentation des jeunes comme pouvant être une menace à la sécurité et à l'ordre public mais également comme un témoin des risques d'exclusion pouvant frapper certains quartiers. Elle prend ainsi pour exemple le dispositif DSQ¹ qui considérerait la concentration des jeunes de moins de 25 ans comme l'un des critères permettant la définition des quartiers jugés prioritaires. Cette conception se retrouve également au travers des politiques visant à prévenir la délinquance et dans les politiques comportant des volets sécuritaires.

Néanmoins, les jeunes ne sont pas uniquement perçus sous l'angle de leurs « faiblesses » ou des « dérives » étant associées à cette population. F. Labadie ne l'omet pas. A ces représentations plutôt « négatives » de la jeunesse s'ajoutent celles véhiculées par les acteurs territoriaux qui valorisent la présence de jeunes sur leurs territoires, et qui selon eux, témoignent du dynamisme et de l'attractivité de leur territoire.

¹ DSQ : Développement social des quartiers.

Les jeunes sont parfois présentés, au travers de ces discours « politiques », sous l'angle de leur volonté d'entreprendre, de leur capacité d'innovation et de créativité. Aussi comme le résume F. Labadie, le jeune peut aussi être « *considéré comme porteur d'innovation et de potentialités* ».

Mais les représentations que portent les acteurs publics sur la jeunesse ne sont pas sans effets et contribuent à leur diffusion. Ceci est d'autant plus vrai qu'il s'agit « *d'instances investies d'un pouvoir de légitimation* » (Blöss, Feroni, 2005).

1.1.3 Les « jeunes », un terme modelé et brouillé par l'action publique

Si la problématique des « jeunes » fait l'objet de nombreuses discussions parmi les chercheurs, notamment les sociologues, elle n'en est pas moins absente dans la sphère publique. L'action publique véhicule tout un ensemble de définitions particulières sur ce que recouvre la jeunesse et sur « ce qu'est un jeune ». Les politiques publiques engagées dans le sens des jeunes contribuent largement à la définition d'une catégorie « jeune » en proposant des réponses singulières pour résoudre des problèmes identifiés.

Au sein de cette approche politique de la jeunesse, le critère d'âge, bien qu'aujourd'hui moins prégnant, et considéré comme élément discriminatoire, joue un rôle non négligeable. Celui-ci a, tour à tour, fonctionné comme critère d'identification, d'organisation, de contrôle social, de protection, de catégorisation ou bien encore pour l'octroi de certains droits tels l'opportunité d'apprendre la conduite à partir de 15 ans, la possibilité de mettre fin à ses études après 16 ans, l'acquisition de la majorité civile et l'obtention du droit de vote à 18 ans (Blöss, Feroni, 2005 ; Labadie, 2000). L'emploi du critère d'âge pour définir la jeunesse présente des atouts indéniables, comme le fait remarquer Francine Labadie :

« Si l'âge a acquis une telle importance comme instrument d'action publique, cela tient avant tout à ses propriétés fonctionnelles : l'âge chronologique (ou âge numéro) est une variable universelle (tout individu a un âge) et objective (on ne peut par principe le modifier). C'est un critère simple de classement, de mise en ordre, de gestion d'une population. Il permet d'organiser la société en conférant à chaque âge de la vie une fonction (la jeunesse comme temps de formation), d'homogénéiser les parcours de vie, de gérer les relations entre générations. »

Pour T. Blöss et I. Feroni, la mobilisation de l'âge présente un autre avantage : « *le repérage des personnes à partir de leur âge biologique permet d'ailleurs de faire l'économie d'une définition des classes d'âge par des critères relatifs aux modes de vie* ». Ainsi, si l'indicateur d'âge est employé, cela tient essentiellement à sa praticité : l'âge biologique d'un individu demeure incontestable et son utilisation permet, en quelques sortes d'acquiescer une certaine égalité, de mettre sur un pied d'égalité des individus très différents, mais partageant un point commun, celui de l'appartenance à une même classe d'âge.

L'usage du seul critère d'âge dans l'action publique comme moyen d'identification de la jeunesse a progressivement été remis en cause, notamment dans les années 1970, face au contexte économique et social et à l'émergence d'un chômage de masse (Labadie, 2000). L'âge n'est désormais plus le seul

indice pris en considération et a progressivement été associé à d'autres indicateurs afin d'améliorer la pertinence et l'efficacité des interventions publiques. Depuis une vingtaine d'années, on assiste à la multiplication des dispositifs s'adressant aux jeunes. Ceux-ci sont aujourd'hui essentiellement appréhendés sous l'angle de leurs besoins et des difficultés qu'ils peuvent éprouver. Selon la finalité du dispositif, des critères de ressources, de certification scolaire, d'activité, de situation familiale et résidentielle peuvent être combinés. Même si l'usage du critère d'âge n'est pas systématique, il demeure très présent dans les politiques publiques mises en œuvre à destination des jeunes. A titre d'exemple, la Garantie Jeune s'adresse aux jeunes de 16 à 26 ans justifiant d'une absence ou d'un faible diplôme, n'étant ni en situation d'études ni en situation de formation et dont les ressources n'atteignent pas les plafonds du RSA. Les emplois d'avenir visent, quant à eux, les jeunes de 16 à 25 ans n'ayant aucun emploi, ayant un certain niveau de formation, cumulant six mois de recherche d'emploi au cours de la dernière année et connaissant de grandes difficultés d'insertion dans la vie professionnelle. Certaines politiques sont, quant à elles, davantage ciblées, comme c'est le cas des politiques d'attribution de bourses s'adressant aux étudiants dont les ressources financières sont limitées.

Toutefois, les politiques publiques menées s'adressent à des publics de « jeunes » très spécifiques. Isabelle Amrouni montrait en 1996, que chaque politique est à l'origine d'une définition de la jeunesse qui lui est propre, aboutissant chacune à des dispositifs particulièrement ciblés et sans réelle coordination les uns avec les autres. Finalement, ceci ne fait qu'accentuer l'illisibilité des politiques publiques conduites en direction des jeunes et complexifie la définition même de ce public. Il n'existe, non pas une, mais une pluralité de définitions de la jeunesse, tant les « exigences » pour être considéré comme « jeune » oscillent d'une institution à une autre.

De plus, ces approches des politiques publiques, notamment celles mobilisant le critère d'âge, font l'objet de critiques de la part des chercheurs. Ceux-ci considèrent que ces politiques menées en faveur des jeunes concourent à l'exclusion des « vieux-jeunes » à certains droits dès lors que ceux-ci ne font plus partie des catégories déterminées pour jouir des mesures adaptées. T. Blöss et I. Feroni écrivent ainsi :

« Fonctionnant comme un critère d'ouverture de droits, l'âge ou plutôt l'appartenance à une classe d'âge permet de bénéficier d'un traitement social spécifique qui s'achève lors du franchissement de cette classe. Les politiques [...] en direction de "la " jeunesse agissent ainsi de façon catégorielle, limitant leur rayon d'action à des catégories d'âge étroitement définies, en excluant irrémédiablement les "vieux-jeunes" censés avoir vu leurs problèmes ou difficultés [...] disparaître sous l'effet du vieillissement. »

1.1.4 La contribution des statistiques dans la définition de la jeunesse

Si l'on se penche sur les façons dont la jeunesse est abordée dans les études réalisées par divers organismes, on peut constater que les jeunes sont fréquemment identifiés selon leur appartenance à diverses classes d'âge. Les découpages en différentes tranches d'âges opérés par l'Insee sont mobilisés par un grand nombre d'acteurs cherchant à percevoir la jeunesse et ses caractéristiques. Aussi, même si cet institut conçoit la jeunesse comme une classe d'âge, celle des 15-29 ans, des plages plus restreintes sont couramment mobilisées. Mais, si on observe les études variées réalisées au sujet des jeunes, on se rend compte que les catégorisations employées pour étudier ce public

ne sont jamais les mêmes : 18-29 ans, 15-29 ans, 20-24 ans, 25-29 ans, 16-30 ans, 18-35 ans... Si en France, la catégorie la plus souvent retenue pour désigner les jeunes est celle des 18-30 ans, d'autres pays européens ont fait le choix de concevoir la jeunesse de manière plus élargie. En 2008, dans une étude consacrée au logement des jeunes, Eurostat a opté pour une définition des « jeunes adultes » comme étant les individus âgés de 18 à 35 ans. Dans une enquête récente menée conjointement par l'Insee et la DREES² pour étudier les ressources dont disposent les jeunes, c'est la plage des 18-24 ans qui a été retenue.

Néanmoins, la généralisation des sondages et la multiplication des études ont contribué à une diffusion large de ces représentations catégorielles. Les divers acteurs et les chercheurs se sont saisis de ces constructions pour appréhender la jeunesse, ses modes de vie, ses caractéristiques, les difficultés qu'elle rencontre etc. et chacun d'entre eux apporte sa propre justification à la mobilisation de telle ou telle catégorie. Ainsi, comme le démontre le Cerema³, des acteurs s'appuient sur la tranche des 18-25 ans « *au motif que les mineurs relèvent d'autres politiques (protection de l'enfance) et que la spécificité des moins de 25 ans tient surtout à leur exclusion du RSA* ». Pour d'autres, cette tranche est étendue aux jeunes de 16 ans (afin d'intégrer les jeunes en situation d'apprentissage), voire jusqu'à 30 ans afin de prendre « *en compte l'allongement de la période d'autonomisation familiale et professionnelle (l'âge du premier CDI étant estimé par l'Insee à 27 ans en moyenne)* ». Les chercheurs s'appuient souvent sur les catégorisations de l'Insee dans les analyses qu'ils effectuent sur la jeunesse. Aussi, dans chaque étude sur des publics spécifiques, les auteurs s'évertuent à déterminer les « meilleurs » découpages possibles pour définir la jeunesse. La multiplicité des catégories d'âges employées témoigne bien de la difficulté des acteurs à saisir les « contours » de la jeunesse.

Même si l'étude des jeunes par l'angle des tranches d'âge permet de rendre compte des caractéristiques de ce public et « *peut aider à dégrossir le problème* » (ANIL, 2011), cette méthodologie fait l'objet de nombreuses critiques.

Certains auteurs incitent à la vigilance quant à l'utilisation de ces catégorisations. Les études et sondages récurrents « *nous ont habitués à raisonner en termes de classes d'âge, à accepter un certain découpage des âges* ». La mobilisation répétée de ces tranches d'âge a « *produit des effets "d'évidence"* » et conduit à leur « *naturalisation* » par la diffusion dont ils font l'objet (presse, recherche scientifique, acteurs publics, institutions etc.). L'emploi de ces catégories semble aller de soi. Aussi, « *des catégories, définies par de simples intervalles d'âge et regroupant des individus en fonction d'une répartition donnée, sont devenues des "en-soi", et se sont vues dotées à posteriori des attributs sociaux de ces groupes* » (Percheron, 1988).

De plus, il convient de garder en mémoire que ces classes d'âge résultent de constructions à des fins statistiques, « *s'inscrivant parfois en contradiction avec la réalité des faits observés* » (Colvez, Villebrun, 2003). Il est, par exemple, fréquent que la classe d'âge des 18-24 ans soit associée à celle des étudiants. Cela ne signifie pourtant pas qu'au-delà de cet âge charnière, les jeunes ne sont plus étudiants. Dans les faits certains prolongent leurs études bien au-delà. La pertinence des catégorisations établies demeure trop peu interrogée et celles-ci ne peuvent être considérées comme un reflet exact de la situation des jeunes. T. Blöss et I. Feroni notent à ce propos :

2 Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques.

3 Centre d'études sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, « Améliorer l'accès au logement des jeunes. Des initiatives locales aux propositions », 2016, 240 p.

« Réduire la jeunesse à une question d'âge, c'est oublier un peu rapidement que les mêmes âges renvoient à des situations fortes différentes. L'utilisation aussi globale que celle de classe d'âge conduit de fait à agréger des situations fort dissemblables voire opposées. Les classes d'âge fonctionnent ainsi comme des agrégats d'individus ne possédant aucune autre caractéristique commune qu'un rapport égal au vieillissement biologique. »

Là repose l'un des principaux écueils. Considérer la jeunesse au prisme de la catégorie d'âge tend à la concevoir comme un groupe unifié, comme un ensemble homogène aux valeurs et pratiques communes. Or, *« le fait de parler des jeunes comme d'une unité sociale, d'un groupe constitué, doté d'intérêts communs, et de rapporter ces intérêts à un âge défini biologiquement, constitue [...] une manipulation évidente »* (Bourdieu, 1980). Hormis l'appartenance à une même classe d'âge, les individus la composant peuvent présenter des caractéristiques très différentes.

Par ailleurs, les chiffres mobilisés pour évoquer les jeunes peuvent différer selon la catégorie d'âge retenue. Pour exemple, en 2006, les 18-29 ans représentaient 9,6 millions de personnes. Mais, des différences émergent dès lors qu'un découpage plus fin est opéré : aussi les personnes âgées de 18 à 24 ans représentaient 5,7 millions de personnes tandis que celles âgées de 25 à 29 ans ne regroupaient que 3,9 millions d'individus. Il faut donc garder en mémoire que les classes d'âge demeurent des critères relativement subjectifs et qu'elles ont fait l'objet de constructions.

Francine Labadie en conclut ainsi que :

« Les transformations profondes des âges de la vie, la différenciation des sors sociaux, la diversification des modes de vie, les évolutions du système productif constituent autant de paramètres qui rendent improbable la définition de la notion de « jeune » ou de « jeunesse » en termes de bornes d'âge, de statut ou de catégorie ».

A RETENIR

En conclusion, la démonstration effectuée a permis de mettre en évidence qu'il n'est aujourd'hui pas aisé de définir ce qu'est être « jeune ». La pluralité des approches, qu'elles soient sociologiques, issues du sens courant, provenant des politiques publiques, des constructions statistiques ne font qu'accentuer la confusion qu'il règne autour de cette notion. Ces essais de définitions, ou de perceptions, de ce qu'est la jeunesse révèlent qu'il n'existe non pas une, mais une multiplicité, de potentielles définitions répondant chacune à des conditions très particulières. L'ensemble de ces approches, bien qu'essayant de définir les critères les plus représentatifs de la jeunesse, font face à la complexité et la diversité des situations que recouvre ce terme de « jeune ». La jeunesse soulève, encore aujourd'hui, de nombreux débats qui ne font, par ailleurs, nullement consensus.

1.2 LES JEUNES, UN PUBLIC HÉTÉROGÈNE

La jeunesse n'est pas une catégorie uniforme. On ne peut aujourd'hui comprendre ce qu'elle recèle au seul motif de l'appartenance à une même tranche d'âge. Aussi, ce public se caractérise par de grandes différences qui ne permettent pas de concevoir la jeunesse comme un ensemble guidé par les mêmes aspirations, les mêmes valeurs, la même culture, les mêmes difficultés ou bien encore les mêmes caractéristiques socio-économiques. Dans un premier temps sera mis en évidence sa complexité. Puis, on s'attardera sur la diversité des situations sociales, familiales, économiques ou bien encore scolaires caractérisant cette population. Enfin, si la jeunesse peut être décrite comme mobile, celle-ci n'est pas répartie de manière égale sur le territoire. Tel sera l'enjeu de ce dernier paragraphe.

1.2.1 Les jeunes, une population à l'identité complexe

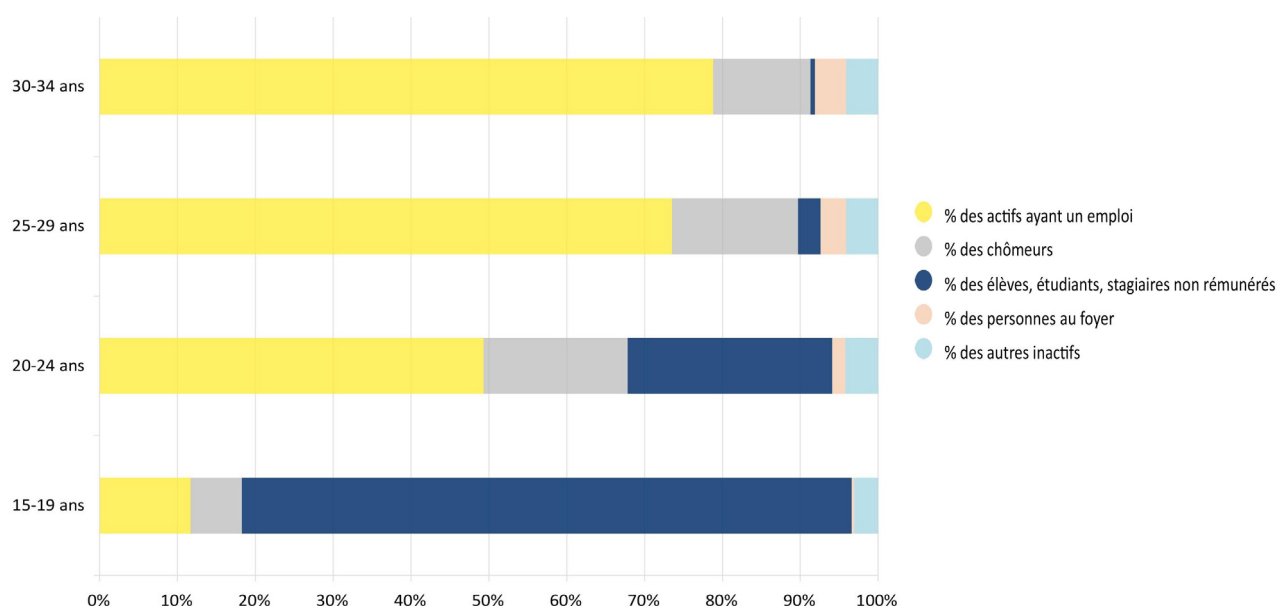
Au dernier recensement effectué par l'Insee en 2013, les jeunes âgés de 18 à 29 ans représentaient 14,4 % de la population française, regroupant ainsi plus de 9,4 millions de personnes. Si l'on conçoit cette population de manière élargie et que les individus âgés de 15 à 18 ans sont intégrés, les moins de 30 ans représentent alors plus de 11 millions d'habitants, soit 18 % de la population totale. Au-delà des statistiques, la jeunesse a connu d'importants bouleversements au cours de ces dernières décennies : massification de l'enseignement supérieur, déstabilisation des conditions d'emploi et hausse des situations de précarité face aux crises économiques répétées, remise en cause du modèle familial traditionnel et évolutions de la structure des ménages, accroissement des inégalités entre les classes sociales etc. Toutes ces évolutions ont participé à la complexification de la jeunesse. Cette dernière ne peut être vue comme parfaitement homogène. Elle regroupe des profils très disparates, présentant eux-mêmes leurs propres singularités. Se côtoient sous cette bannière « les jeunes », des individus aux profils très variés tels des jeunes parents, des familles monoparentales, des étudiants vivant chez leurs parents ou en colocation, des jeunes salariés en contrat précaire ou en contrat indéterminé, des jeunes en réinsertion, des jeunes en formation professionnelle ou bien encore, des jeunes en rupture familiale ou sans domicile, des jeunes migrants etc. Autant de situations singulières qui ne permettent pas de parler d'une classe « jeune » au singulier mais bien de « jeunes » au pluriel tant les conditions de vie propres à chaque individu peuvent différer. Les disparités en termes de ressources, selon les situations, peuvent en ce sens être extrêmement variables, entre un jeune bénéficiant de l'aide financière de ses parents, un jeune disposant de son propre salaire ou n'ayant aucune ressource. La jeunesse française est belle et bien extrêmement composite.

Parmi les jeunes, deux catégories sont régulièrement évoquées par les différents acteurs : les jeunes actifs et les étudiants.

Lors du dernier recensement effectué par l'Insee en 2013, 44,9 % des personnes âgées de 15 à 29 ans étaient des actifs en emploi. La part des jeunes en situation d'étude ou stagiaires est non négligeable. Plus de 36 % de cette population était dans cette situation. Néanmoins si l'on se penche sur des tranches d'âge plus précises on peut constater que ces jeunes selon leur âge ne sont pas dans les mêmes situations. Alors que 73,5 % des jeunes âgés de 25 à 29 ans étaient des actifs en emploi en 2013, cela ne concernait que 48 % des 20-24 ans et moins de 12 % des jeunes de 15 à 19 ans.

D'autre part, les plus jeunes sont le plus souvent en étude et cette part se réduit au fil de l'avancée en âge (78,6 % des 15-19 ans contre 3,2 % des 25-29 ans). Au-delà des données statistiques, les jeunes actifs ont des rapports à l'activité très distincts : alors que certains sont en Contrat à Durée Indéterminée, d'autres peuvent être en intérim ou bien encore en Contrat à Durée Déterminée. Toutefois, on ne peut occulter la perméabilité des statuts, certains cumulant études et emploi, à l'image des étudiants. Ceux-ci peuvent exercer un emploi intégré au parcours d'études comme les stages ou l'alternance. D'autres exercent un emploi plus ou moins régulier comme des jobs d'été ou des emplois menés de front avec les études et pouvant impacter ces dernières. Dans une étude publiée en 2008, l'Insee estimait qu'entre 2004 et 2006, 19,2 % des étudiants cumulaient emploi et études¹.

Figure 2 : L'accès progressif des jeunes au statut d'actif



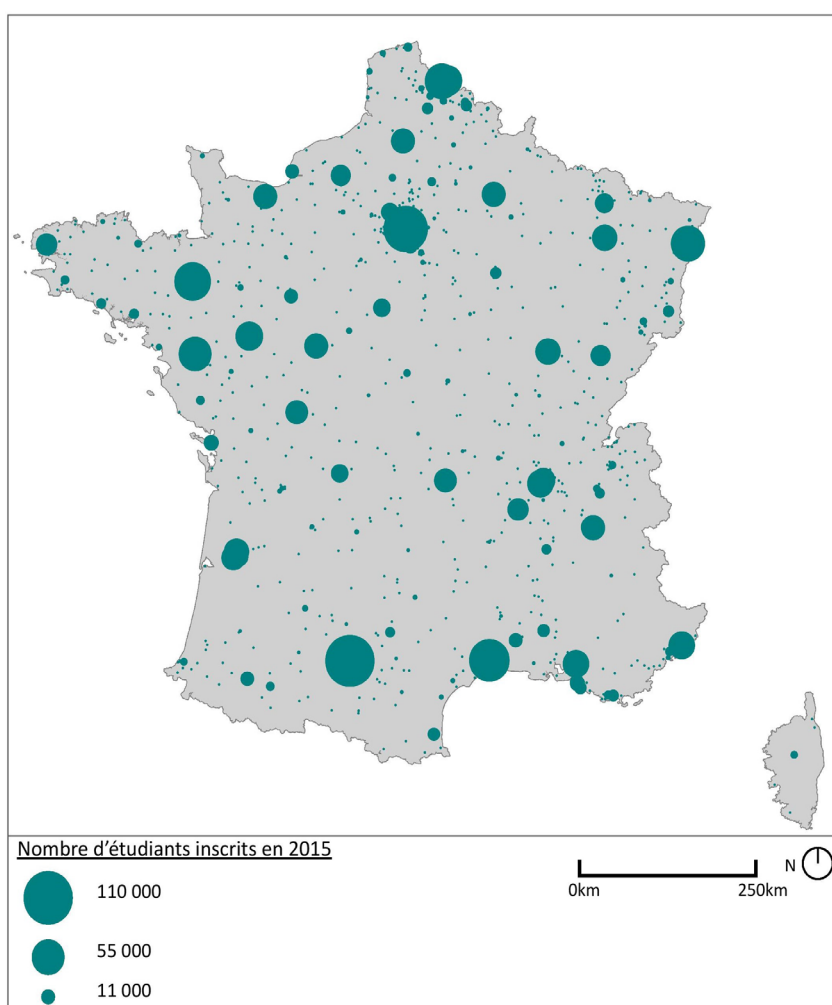
Source : Insee, RP 2013.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

La seconde « catégorie » la plus couramment citée, dès lors que l'on évoque les jeunes, est celle des étudiants. En 2015, 2 560 699 étudiants étaient inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur. Ce chiffre, en constante hausse depuis plusieurs années, a augmenté de près de 10 % entre 2010 et 2015. Ceci représente un accroissement de plus de 230 000 étudiants en cinq ans. A l'horizon 2025, selon les estimations du Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, la population étudiante devrait s'accroître de 35 000 personnes, portant à 2,9 millions le nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur. Ceux-ci, comme en témoigne la carte ci-contre, se concentrent dans les grandes agglomérations dans lesquelles sont implantées les lieux de formation. La part des jeunes scolarisés s'abaisse au fil de l'âge. Ainsi, au 1er janvier 2016, l'Insee estime que 77 % des jeunes de 18 ans sont scolarisés ; à 25 ans, 11,3 % d'entre eux sont encore en études. C'est également le cas de 2,9 % des individus âgés de 29 ans.

¹ Coudin E., Tavan C., « Deux étudiants du supérieur sur dix ont un emploi, le premier en lien avec son étude et l'autre pas », *Insee Première*, n° 1204, 2008, 4 p.

Néanmoins, il convient de nuancer ces propos. Des inégalités dans l'accès des jeunes à l'enseignement supérieur sont perceptibles. Selon une étude conduite par l'Insee, les jeunes en études sont essentiellement issus des couches de la population les plus favorisées². 33,9 % des étudiants inscrits à l'université sont considérés comme provenant des milieux favorisés tandis que 18,9 % des étudiants ont des parents ouvriers ou inactifs. Ceci est d'autant plus flagrant si l'on prend l'exemple des jeunes inscrits en écoles de commerce, de gestion, de vente ou de comptabilité puisque seuls 6,2 % des étudiants émanent des classes les plus défavorisées, quand 51,5 % des étudiants proviennent des classes favorisées³. On ne peut donc conclure à l'unité de cette population, dont les caractéristiques sont fort dissemblables, l'origine sociale ne constituant que l'un des nombreux critères ayant une incidence sur la composition de la population étudiante.

Figure 3: Des étudiants présents dans les grandes villes universitaires



Sources : Geofla 2016 ; Ministère de l'Enseignement Supérieur, 2017.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

2 L'Insee définit comme provenant des classes favorisées, les individus dont l'origine sociale correspond au groupe des « cadres et professions intellectuelles supérieures ».

3 Insee, Insee références, édition 2016 - Fiches - Population

1.2.2 Une population caractérisée par une pluralité de situations socio-démographiques

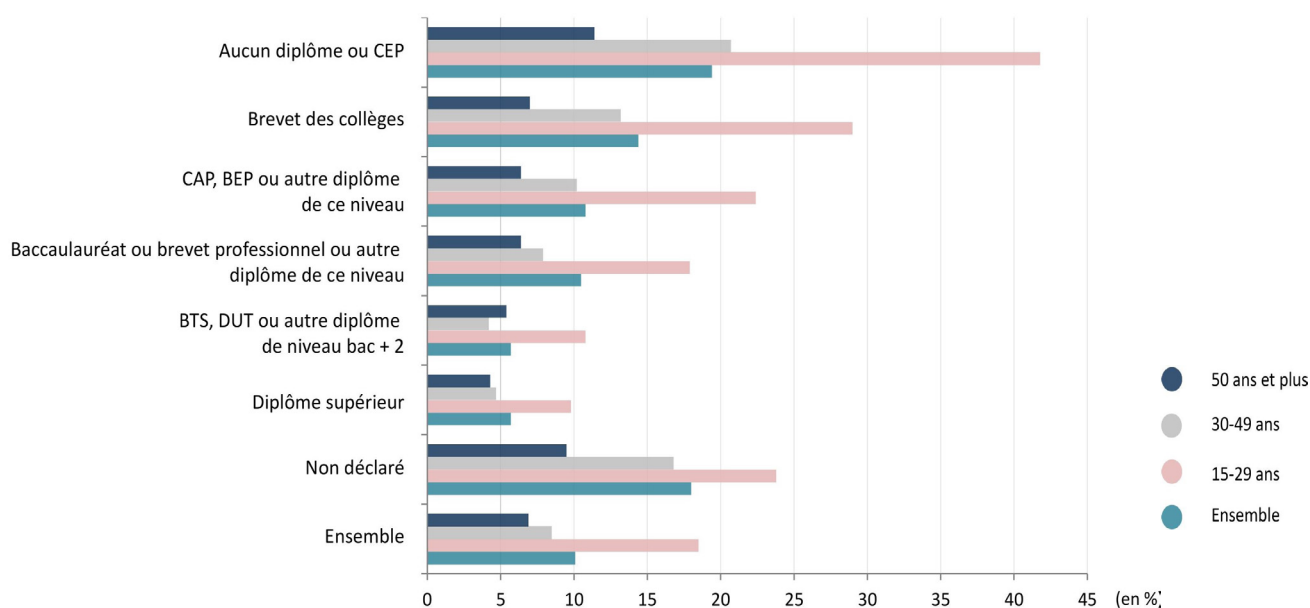
1.2.2.1 Une jeunesse aux attributs économiques hétérogènes

La jeunesse française est confrontée à de nombreuses disparités, dont les premières sont observables en termes d'emploi et de ressources.

L'enquête emploi réalisée en 2016 par l'Insee met en évidence des distinctions nettes entre les moins de 30 ans et leurs aînés. Ainsi, moins de 63 % des jeunes salariés âgés de 15 à 29 ans ont un CDI. C'est le cas de 89,8 % des 30-49 ans et de 92,8 % des personnes de plus de 50 ans. Les jeunes de moins de 30 ans sont davantage touchés par les statuts précaires tels les CDD ou l'intérim, auxquels s'ajoute le statut d'apprenti, concernant essentiellement les plus jeunes. Tandis que 10,5 % des salariés français sont en CDD, cette part atteint 24 % chez les 15-29 ans mais seulement 6 % chez les plus de 50 ans.

Les jeunes sont également particulièrement affectés par la situation économique actuelle. En effet, alors que le chômage touchait, en 2016, 10,1 % de la population active, celui-ci concernait 18,5% de la population âgée de 15 à 29 ans. Cette population est la plus impactée par ce phénomène : pour les individus âgés de 30 à 49 ans et de plus de 50 ans, ce taux ne franchit pas la barre des 10 %. Parmi les jeunes de moins de 30 ans des disparités peuvent être constatées : ce sont les individus de 15 à 19 ans qui sont les plus exposés au chômage (32,2 %). Par ailleurs, l'exposition au chômage est corrélée au niveau de diplôme atteint. Aussi, même si ce taux demeure supérieur à celui des tranches d'âge supérieures, les jeunes titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur sont davantage épargnés par le chômage (9,8 %). Les jeunes les moins diplômés ou ne disposant d'aucun diplôme sont, à l'inverse, les plus touchés. Plus de 40 % des non-diplômés sont frappés par le chômage. S'ils ne protègent pas de cette situation, les diplômes, en particulier ceux obtenus dans l'enseignement supérieur, semblent tout de même prémunir du chômage les personnes qui en sont titulaires. Les écarts constatés sont à l'origine d'inégalités entre les jeunes et témoignent bel et bien de la diversité de la jeunesse.

Figure 4 : Les jeunes, davantage impactés par le chômage



Source : Insee, Enquête emploi 2016.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

Mais ces inégalités liées à l'accès à l'emploi ne se limitent pas au seul diplôme et se répercutent territorialement. En 2013, l'Observatoire National de la Politique de la Ville mettait en lumière les disparités territoriales qu'il existe dans l'accès au marché de l'emploi pour les jeunes résidents des Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Le taux de chômage était particulièrement élevé et concernait 36 % des jeunes. Seuls 29 % d'entre eux déclaraient être en situation d'emploi.

Figure 5 : Des écarts de salaires conséquents selon le niveau de diplôme atteint

	Ensemble				De 15 à 29 ans			
	Population salariée (en milliers)	Salaire-troisième quartile (en euros)	Salaire médian (en euros)	Salaire-premier quartile (en euros)	Population salariée (en milliers)	Salaire-troisième quartile (en euros)	Salaire médian (en euros)	Salaire-premier quartile (en euros)
Ensemble	23 442,2	2 200	1 636	1 250	4 697,9	1 685	1 323	1 000
Non déclaré	72,3	1 755	1 404	1 096	28,1	1 500	1 300	879
Diplôme supérieur	5 374,6	3 153	2 230	1 680	1 215,8	2 133	1 700	1 300
BTS, DUT ou autre diplôme	3 786,6	2 456	1 895	1 450	699,4	1 713	1 400	1 174
Baccalauréat ou brevet professionnel ou autre	4 757,7	1 990	1 500	1 180	1 365,1	1 462	1 200	831
CAP, BEP ou autre diplôme de	5 745,4	1 875	1 500	1 200	893,8	1 559	1 300	1 086
Brevet des collèges	1 131,6	1 816	1 400	975	236,1	1 350	1 003	575
Aucun diplôme ou CEP	2 574,1	1 633	1 300	880	259,6	1 300	1 096	640

Source : Insee, Enquête emploi 2016.

A ces inégalités face à l'emploi s'ajoutent celles liées aux ressources financières. L'accès à l'emploi peut avoir d'importantes répercussions sur l'autonomie des jeunes, mais également dans l'accès au logement. Or, les écarts entre les salaires dont les jeunes salariés peuvent disposer varient très nettement selon le niveau de diplôme atteint par les individus. Ainsi, alors que le salaire médian des jeunes de 15 à 29 ans est estimé à 1 323€ en 2016, des écarts peuvent être mesurés. Le salaire médian des diplômés du supérieur est équivalent à 1 700€ alors que celui des personnes détenant uniquement le brevet des collèges dépasse à peine 1 000€. Les écarts sont d'autant plus importants dès lors que l'on se penche sur la distribution en quartiles. Ceux-ci peuvent varier du simple au double selon le niveau de diplôme. Aussi, 25 % des jeunes diplômés du supérieur touchent moins de 1 300€ par mois tandis que 75 % des jeunes n'ayant aucun diplôme gagnent moins de 1 300€ mensuels. A l'image des inégalités liées à l'âge en matière de chômage, celles-ci se retrouvent également en matière de salaires puisque ceux touchés par les plus jeunes sont inférieurs à ceux de leurs aînés (Cf. Figure 5).

Les jeunes apparaissent par ailleurs comme l'une des principales victimes de la pauvreté monétaire¹. Si celle-ci est particulièrement importante chez les jeunes, les inégalités se retrouvent selon le sexe des individus. En 2014, 19,1 % des hommes et 20,6 % des femmes de moins de 18 ans étaient considérés comme pauvres ; cette proportion demeure importante chez les jeunes âgés de 18 à 29 ans puisque 18,3 % des hommes et 21,2 % des femmes sont définis comme tels. Néanmoins, force est de constater que la pauvreté concerne essentiellement les plus jeunes, bien que le reste de la population ne soit pas épargné par ce phénomène. Cette part s'abaisse très nettement chez les personnes âgées de plus de 30 ans. Cependant, la proportion de jeunes considérés comme étant en situation de pauvreté monétaire s'est accentuée entre 2009 et 2014, gagnant près de trois

1 Un individu est considéré comme pauvre, selon l'Insee, dès lors « vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté ». Ce-dernier est défini selon la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Le seuil de 60 % de la médiane des niveaux de vie est retenu.

points chez les moins de 18 ans. Ceci rend bien compte des difficultés que peuvent rencontrer les jeunes au regard des autres catégories de la population mais également de la diversité des situations caractérisant la jeunesse.

1.2.2.2 Quand l'origine sociale s'en mêle, des jeunes inégaux dans l'accès aux études supérieures

La pluralité de la jeunesse se perçoit également au travers des diplômes dont disposent cette population. A ce point, les situations sont très disparates : en 2014, 45 % des jeunes ayant quitté l'enseignement ont obtenu un diplôme de l'enseignement supérieur et un peu moins d'un tiers ont mis fin à leurs études après l'obtention de leur baccalauréat.

Mais malgré la démocratisation de l'enseignement supérieur, on ne peut que constater les disparités transparaissant selon le parcours suivi et l'origine sociale des diplômés qui joue un rôle décisif dans l'obtention d'un diplôme. L'accès à l'enseignement supérieur semble fortement polarisé. En 2014, 44 % de individus ayant achevés leurs études étaient issus des classes sociales les plus favorisées, à savoir les cadres et les professions intermédiaires, alors que cela concerne moins de 20 % des jeunes dont les parents sont employés ou ouvriers. Les jeunes issus des classes sociales les moins favorisées sont surreprésentés parmi ceux obtenant les diplômes les plus faibles (baccalauréat, CAP, BEP) ou n'ayant aucune qualification. Par ailleurs, d'après une étude de l'Insee effectuée en 2016, l'origine sociale a des incidences sur le choix des formations. En effet, les étudiants provenant de classes sociales privilégiées sont très largement représentés dans les écoles artistiques, journalistiques ou dans les écoles d'architecture mais également dans les écoles d'ingénieurs (respectivement 40,3 % et 54,2 %). A l'inverse, les formations les plus courtes comptent davantage d'élèves dont les ascendants sont ouvriers ou employés : ils représentent 33,4 % des effectifs, contre 16 % pour ceux provenant des couches favorisées.

Figure 6 : Une origine sociale qui n'est pas sans incidences sur le niveau de diplôme des jeunes sortant d'études, en 2014 (en %)

Type de diplôme	Sexe			Origine sociale	
	Hommes	Femmes	Ensemble	Cadres et professions intermédiaires	Employés et ouvriers
Sans diplôme, CEP, brevet des collèges	15	11	13	8	18
CAP, BEP	14	11	12	6	18
Baccalauréat	30	30	30	26	33
Bac + 2	15	15	15	16	13
Diplôme supérieur à Bac + 2	26	34	30	44	18
Total	100	100	100	100	100

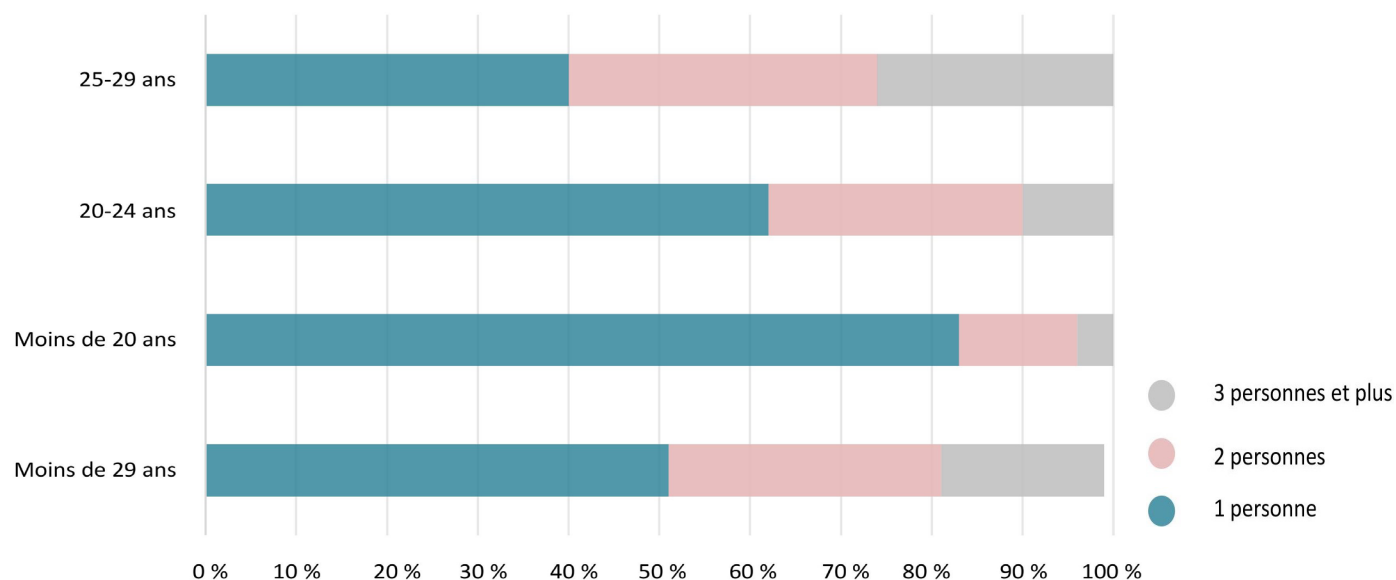
Source : Insee, Enquête emploi 2014.

1.2.2.3 Une jeunesse impactée par les évolutions sociétales

Au cours des dernières décennies, la structure des ménages ainsi que le modèle familial ont fortement évolué. La taille des ménages s'est, quant à elle, considérablement réduite. En 2014, 35% des résidences principales étaient occupées par un seul individu, un tiers par deux occupants, 15 % par trois personnes et 17 % par plus de quatre individus. Par ailleurs le nombre de résidences principales occupées par une ou deux personnes ont vu cette proportion grimper tandis que la proportion des logements occupés par davantage de personnes a diminué. Les ménages composés d'une seule personne et les familles monoparentales ont enregistré une hausse respective de 31 et 30 % entre 1999 et 2013. De plus, face au report de l'âge au mariage et à la hausse des divorces, la vie de famille tend à s'individualiser quand bien même les solidarités familiales demeurent présentes. Ces bouleversements ont des impacts plus ou moins directs sur la situation des jeunes.

En 2013, les jeunes ménages se distinguaient par une prédominance des ménages de petite taille. Plus de la moitié des ménages dont la personne de référence avait moins de 29 ans étaient formés d'une seule personne. Cependant, des différences apparaissent selon la classe d'âge. Si les ménages de moins de 20 ans comptent, le plus fréquemment, une seule personne (pour 83 % d'entre eux), les classes d'âge supérieures se caractérisent par une forme de rééquilibrage au profit de ménages de deux personnes voire plus. Aussi, entre 25 et 29 ans, la part des ménages d'une seule personne a été divisée par deux et celles des ménages supérieurs à trois individus a été multipliée par six. Ces évolutions traversant les âges peuvent coïncider avec la constitution des couples, voire la naissance d'un premier enfant, faisant ainsi évoluer la structure familiale (Cf. Figure 7 et Annexe 1 p. 82).

Figure 7 : Des jeunes ménages s'agrandissant avec l'avancée en âge, en 2013 (en %)



Source : Insee, RP 2013.

Réalisation : A. Mailland, 2017.

1.2.3 Une population mobile inégalement répartie

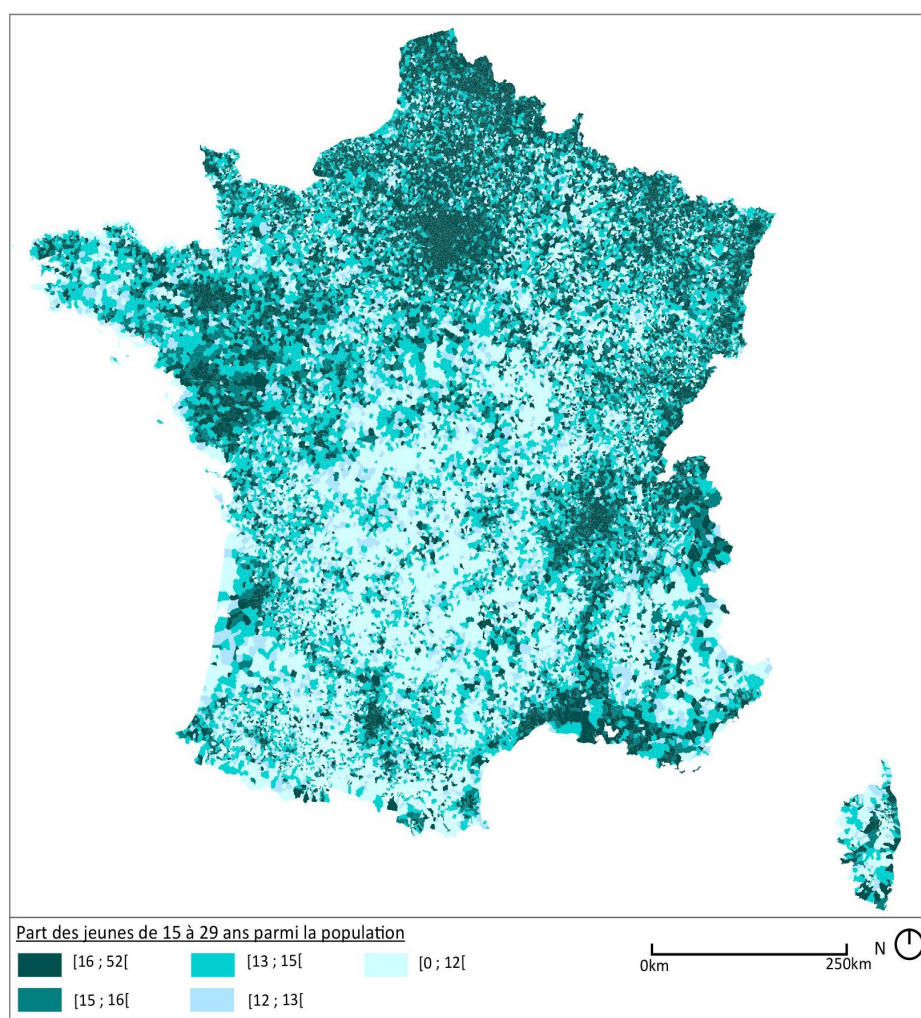
1.2.3.1 Des jeunes massivement concentrés dans les grandes agglomérations

En 2013, les jeunes âgés de 15 à 29 ans représentaient 18 % de la population française. Mais, cette donnée masque de profondes disparités puisque sa répartition sur le territoire est loin d'être homogène. Elle varie également selon les cycles de vie.

En effet, ces jeunes se concentrent dans les territoires les plus densément urbanisés tels l'Île-de-France, le long du littoral méditerranéen (essentiellement de Nice à Montpellier) et dans les régions nantaise, bordelaise, lyonnaise, rennaise et toulousaine. Les territoires transfrontaliers attirent également de nombreux jeunes, à l'image du nord de la France, de l'Alsace, en passant par le Jura et les deux Savoie. On peut toutefois constater que les communes du sud-ouest et du centre de la France comptent moins de jeunes parmi leur population (Cf. Figure 8). Cette répartition s'explique notamment par la présence des pôles d'activités économiques et des établissements d'enseignement supérieur dans les grandes agglomérations. Mais, ce sont dans ces dernières que les tensions sur le marché du logement sont les plus importantes et où la concurrence est la plus vive.

Cependant, des différences sont à noter selon les tranches d'âge. Si avec l'avancée en âge le taux de

Figure 8 : Des jeunes concentrés dans les principales agglomérations



Sources : Geofla, 2016 ; Insee, RP 2013.
Réalisation : A. Mailland, 2017

scolarisation tend à s'abaisser, près de la moitié des jeunes âgés de 18 à 24 ans sont inscrits dans l'enseignement supérieur. La seconde moitié fait quant à elle son entrée dans le monde professionnel. La moitié des jeunes de 18 à 24 ans habitent dans quatorze aires urbaines regroupant le plus de jeunes, à savoir Nancy, Grenoble, Rouen, Montpellier, Strasbourg, Rennes, Nice, Bordeaux, Nantes, Aix-Marseille, Lille, Lyon, Toulouse et Paris. En 2006, deux millions de jeunes de 18 à 24 ans étaient encore étudiants et ceux-ci se concentraient dans trente grandes aires urbaines accueillant une offre de formation conséquente et diversifiée. Néanmoins, le potentiel d'attractivité de ces aires urbaines demeure déséquilibré, certaines, à l'image d'Angers ont un rayonnement plus local que Paris, attirant des étudiants venant de grandes villes comme Toulouse ou Marseille. Le démographe Hervé Le Bras explique l'attrait des jeunes pour la centralité par les opportunités qu'offrent les centres urbains ainsi que par la recherche de sociabilité.

L'achèvement des études n'est pas sans lien avec les fortes mobilités résidentielles s'opérant. Certaines aires urbaines, qui concentraient de nombreux jeunes âgés de 18 à 24 ans, perdent de leur importance, telles Brest, Angers ou bien encore Dijon, et attirent moins de jeunes de 25 à 29 ans au profit de territoires comme les zones transfrontalières (Montbéliard, Annecy, Genève-Annemasse etc.) (Brutel, 2010).

1.2.3.2 La mobilité comme particularité

Les jeunes se distinguent de leurs aînés par une plus grande mobilité. Celle-ci peut être de différence nature : mobilité scolaire, professionnelle, résidentielle ou bien encore familiale. De très nombreux dispositifs vont actuellement dans ce sens et encouragent la mobilité des jeunes, tels le Service Volontaire Européen, le programme de mobilité étudiante Erasmus ou bien encore le Programme Leonardo.

L'un des premiers indicateurs pouvant être mobilisé pour percevoir cette tendance repose sur la prise en considération du lieu dans lequel habitaient les individus l'année précédant le recensement. Même si cette donnée est à relativiser et n'apporte pas de précision quant au lieu d'habitation antérieur, près de 40 % des jeunes âgés de moins de 30 ans changent de logement chaque année. Ceci concerne 25 % des personnes de 25 à 34 ans. Si l'on se penche sur des données plus précises on peut constater des différences selon les tranches d'âge. En effet, parmi les personnes de 15 à 24 ans qui avaient changé de logement en 2013, 44 % étaient dans le même département, 19 % dans la même région et 38 % venaient d'une autre région, d'un département d'outre-mer ou de l'étranger. En ce qui concerne les 25-39 ans, 55% des nouveaux arrivants étaient déjà installés dans le département, 17% étaient dans la même région et 29 % étaient avant dans une autre région ou à l'étranger. Aussi, avec l'avancée en âge on peut voir que les individus tendent à se stabiliser : les mobilités résidentielles se font à des échelles plus locales, au sein d'un même département tandis que les jeunes âgés de 15 à 24 ans ont davantage tendance à changer de région.

Figure 9 : Taux de mobilité annuelle des ménages en 2011

Age de la personne de référence	1984	1992	2002	2006
Moins de 30 ans	26%	26%	29%	28%
30 à 39 ans	13%	12%	16%	16%
40 à 49 ans	6%	6%	7%	7%
50 à 64 ans	4%	4%	4%	4%
65 ans et plus	2%	2%	2%	2%

Source : ANIL 2011, à partir de l'Enquête Logement

Comme le montre le tableau ci-dessus, on peut remarquer que les jeunes de moins de 30 ans sont bels et bien plus mobiles que leurs ascendants, en particulier des plus de 50 ans.

Mais cette mobilité résidentielle n'est pas sans liens avec les mobilités liées à l'entrée dans la vie active ou à la formation. La situation des étudiants peut être affectée lors de la recherche d'un stage qui peut conduire à un déménagement, mais également lors des poursuites d'études ne s'effectuant pas toujours dans l'établissement dans lequel le parcours a été initié. L'insertion professionnelle peut, quant à elle, plus ou moins longue et être caractérisée par une succession de « *périodes d'emploi de courte durée entrecoupées ou non de phases de chômage* » (ANIL, 2011). Ceci peut entraîner, pour certains, une multiplicité de déménagements et l'absence d'emploi peut conduire les jeunes, disposant jusqu'alors d'un logement indépendant, à regagner le domicile parental.

A RETENIR

La jeunesse ne peut aujourd'hui être conçue comme parfaitement homogène. Cette dénomination agrège une multitude de situations très disparates, tant en termes d'emploi, de formation, de ressources, d'origine sociale, de composition familiale ou bien encore de répartition territoriale. Cette population, dont les contours sont flous, se caractérise ainsi par de profondes inégalités. On ne peut donc conclure de l'existence d'une jeunesse mais d'un agrégat sous un même terme, d'un ensemble d'individus aux caractéristiques singulières. Cette diversité n'est pas sans impact sur les problématiques que peuvent rencontrer les jeunes dans l'accès au logement.

1.3 L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES, UN PARCOURS SEMÉ D'EMBÛCHES

Après avoir évoqué ce que recèle la jeunesse et mis en évidence son aspect composite, il est désormais nécessaire de dresser un panorama, bien que non exhaustif, de la situation des jeunes face au logement. L'objectif de cette partie est de mettre en lumière les enjeux actuels à ce propos. Pour cela, les études réalisées par des chercheurs et des instituts de recherches ont été mobilisées afin de saisir les points saillants sous tendant la problématique du logement des jeunes, les principales caractéristiques et les difficultés rencontrées par ce public pour accéder à un logement.

1.3.1 La décohabitation : un départ du domicile parental qui n'est pas toujours définitif

Depuis une trentaine d'années, l'âge médian à la décohabitation¹ est relativement stable et se situe aujourd'hui autour de 23 ans, même si ce phénomène est plus précoce pour les jeunes femmes que pour les jeunes hommes, celles-ci se mettant en couple plus jeunes. Mais cette constance dissimule deux évolutions majeures, à savoir la hausse du chômage et l'allongement de la durée des études impactant essentiellement les plus jeunes (Driant, Casteran, O'Prey, 2008). Selon la dernière Enquête logement réalisée par l'Insee en 2013, si à 18 ans 82 % des jeunes vivaient chez leurs parents, cette part décline avec l'âge. A 25 ans, 30 % des jeunes résidaient au domicile familial mais cela concernait encore 10 % des personnes âgées de 30 ans.

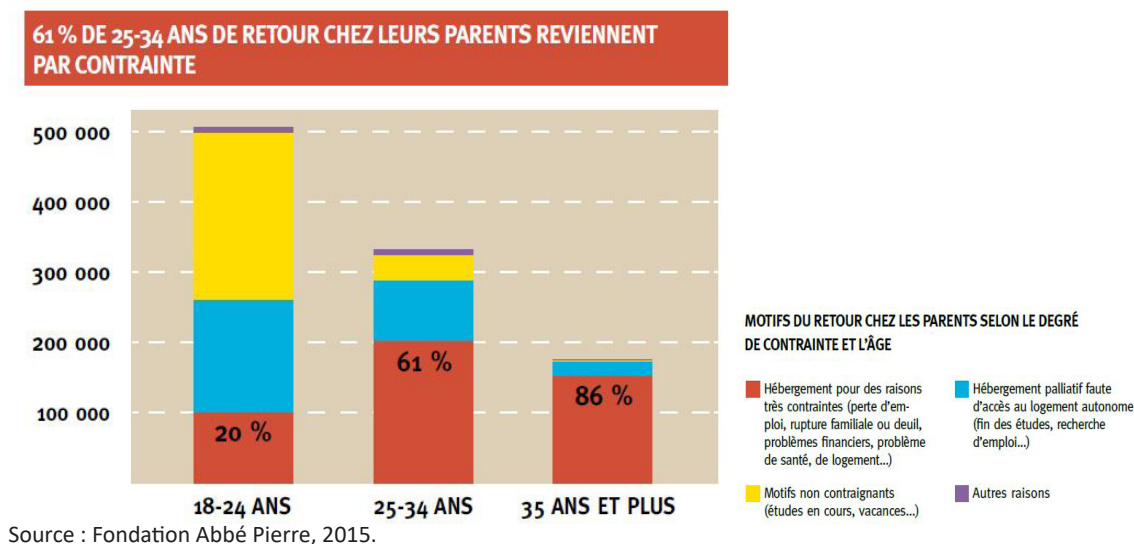
« *Le processus d'insertion sociale et professionnelle oblige bien souvent à une mobilité géographique et résidentielle des jeunes* » (Maunaye, 2013). Cette mobilité peut être imputée à plusieurs facteurs et, en premier lieu, à la poursuite d'études. En effet, dès lors que le domicile parental ne se situe pas à proximité des établissements d'enseignement, les étudiants cherchent à se rapprocher de leur lieu d'étude impliquant ainsi un déménagement. Aussi, d'après les données de l'enquête conditions de vie des étudiants menée par l'Observatoire de la Vie Etudiante en 2013, 32,3 % des étudiants déclaraient vivre chez leurs parents durant l'année universitaire. Mais la poursuite d'étude ne constitue pas le seul facteur agissant sur la décohabitation. Celle-ci peut aussi être due à l'entrée dans la vie active et à la succession d'emplois précaires et de courtes durées ne se trouvant pas toujours dans les mêmes zones géographiques, nécessitant ainsi de nombreux déménagements. La décohabitation est parfois rendue nécessaire lors de la formation d'un couple qui peut jouer un rôle déterminant dans l'accès à un logement.

La décohabitation des jeunes est directement impactée par les ressources personnelles dont ils disposent ou de l'aide financière apportée par des tiers, et notamment par les parents. Leur situation face à l'emploi est problématique puisque la moitié des jeunes actifs en emploi âgés de 15 à 25 ans étaient en 2008, soit en intérim, soit en CDD soit en apprentissage. Ceci, « *les rend particulièrement dépendants des aides matérielles et financières extérieures* » que ce soit d'aides familiales, fiscales ou bien encore sociales (Kesteman, 2010). Ainsi, s'agissant des étudiants, selon l'OVE, 30 % de leur budget mensuel était dû aux aides fournies par la famille.

1 La décohabitation désigne le moment où un individu cesse de partager le logement qu'il occupait avec d'autres personnes. La décohabitation parentale est la plus couramment employée et se définit comme étant le moment où les jeunes quittent le foyer parental.

Cependant, la décohabitation et l'accès à l'autonomie résidentielle ne sont pas un processus linéaire. Comme le précise l'Union Sociale pour l'Habitat, les parcours résidentiels des jeunes « *sont souvent faits d'aller-retour (processus de "recohabitation" au domicile parental) et de changements de modes d'habiter (statuts et types de logement)* » ¹. D'ailleurs, « *être majeur et hébergé par ses parents est une réalité fréquente en France, où 4,5 millions de personnes étaient dans ce cas en 2013* » . Ce phénomène massif concerne essentiellement les plus jeunes, ceux âgés de 18 à 24 ans représentant 71 % de ces majeurs hébergés au domicile parental². Les jeunes ont souvent recours à cette solution d'hébergement dès lors qu'ils rencontrent des difficultés en termes d'insertion sociale ou professionnelle. La Fondation Abbé Pierre précise que cette situation ne concerne pas uniquement les jeunes éprouvant des difficultés. Malgré l'occupation d'un emploi, nombre de jeunes n'ont pas les ressources leur permettant de prétendre à un logement : cela concerne 55 % des personnes âgées de 25 à 34 ans hébergées par leurs parents. De même, les jeunes actifs disposant d'un CDI ainsi que les jeunes cadres ne sont pas épargnés, puisque 62 % des hébergés de 25 à 34 ans détiennent un CDI. Les situations de « retours en arrière » après avoir vécu en autonomie en dehors du domicile familial sont fréquentes. Elles trouvent leur explication dans la perte d'un emploi, la fin d'un contrat, la fin des études ou des périodes de vacances, la recherche d'un emploi, des ruptures familiales ou bien encore des difficultés financières... Mais ces situations sont d'autant plus compliquées pour les jeunes qui les vivent qu'elles s'éternisent dans le temps et que les motifs ayant entraînés ce retour supposent des circonstances douloureuses (Cf. Figure 10). L'hébergement contraint chez les parents regroupait en 2013 près de 338 000 personnes, mais pas uniquement des jeunes³.

Figure 10 : Un retour contraint des jeunes au domicile parental



1 Union Sociale pour l'Habitat, « Les démarches menées par les bailleurs sociaux sur les territoires », *Guide Logement des jeunes*, 2015, 56 p.

2 Fondation Abbé Pierre, « La face cachée des "Tanguy". Les jeunes en hébergement contraint chez leurs parents », 2015, 7 p.

3 L'Insee conçoit l'hébergement contraint comme incluant les personnes âgées de plus de 25 ans étant retournées vivre chez les parents ou grands-parents après avoir habité en logement indépendant et ne parvenant pas à accéder à l'autonomie résidentielle.

1.3.2 Les jeunes ménages, tous locataires ?

Aujourd'hui, les jeunes sont très nombreux à être locataires de leur logement et, notamment dans le parc de logements libres, se distinguant très nettement de leurs aînés sur ce point. En effet, les personnes âgées de moins de 30 ans locataires d'un logement représentaient près de 68 % des jeunes occupants. Mais, ceux-ci le sont surtout dans le parc privé, constituant plus de 80 % des locataires de moins de 30 ans¹. Avec 54,2 % de jeunes louant un logement à un bailleur privé, cette proportion est très largement supérieure à la moyenne nationale (Cf. Figure 11). Cette prédominance est également valable pour les étudiants puisque seuls 7,4 % d'entre eux résidaient dans le parc de logements du Crous en 2013 et plus d'un tiers étaient locataires dans le parc privé². Cependant, ce phénomène s'atténue avec l'avancée en âge et l'évolution de la constitution des ménages : entre 30 et 39 ans, à peine un tiers d'entre eux étaient locataires du parc privé. Ainsi, « *le secteur locatif privé s'associe [...] à un âge de la vie particulier : celui de la jeunesse* » entraînant une évolution dans le « profil-type » du locataire. Ceux-ci sont aujourd'hui plus jeunes mais aussi plus précaires en raison d'une insertion retardée sur le marché du travail et face aux exigences bancaires ne favorisant pas l'accès à l'emprunt (Bugeja-Bloch, 2013).

Mais alors comment expliquer le recours des plus jeunes à la location privée ? Plusieurs raisons motivent ce choix. Tout d'abord, les jeunes sont ceux dont la situation familiale et matrimoniale est la plus instable : célibat, constitution d'un couple, naissance d'un premier enfant... autant de facteurs incitant les jeunes à se tourner vers le locatif, permettant de changer plus rapidement de logement. De même, il offre davantage de liberté aux jeunes en mobilité, ou dont la situation en termes d'emploi peut être très fluctuante, de trouver ou de quitter un logement rapidement. Les premiers logements auxquels accèdent les jeunes ménages sont en conséquence, le plus souvent des logements en location.

Figure 11 : Des jeunes ménages essentiellement locataires du parc privé

	Ensemble	Part	Part des moins de 30 ans	Moins de 30 ans	Part des 30-39 ans	30-39 ans
Ensemble	28 059 795	100	100	2 761 194	100	4 212 903
Propriétaires	16 249 765	57,9	13,6	375 679	46,1	1 944 244
Propriétaire non accédant	10 605 671	37,8	1,7	45 798	5	212 134
Propriétaire accédant	5 644 094	20,1	11,9	329 881	41,1	1 732 110
Locataires	10 419 031	37,1	67,4	1 859 725	48,6	2 049 108
Locataires d'un logement loué vide en secteur social (HLM ou non)	4 456 885	15,9	13,2	364 379	18,5	777 681
Locataires d'un logement loué vide à loyer libre	5 962 146	21,2	54,2	1 495 346	30,2	1 271 427
Autres statuts	1 391 000	5,0	19	524 790	5,2	219 550

Source : Insee, RP 2013, exploitation complémentaire

1 Ce taux a été obtenu en rapportant le nombre de locataires d'un logement libre de moins de 30 ans à l'ensemble des locataires de moins de 30 ans, puis multiplié par cent.

2 Observatoire de la Vie Etudiante, *Enquête nationale conditions de vie des étudiants 2013*, 2014.

A l'heure actuelle, l'accès à la propriété des jeunes ménages est devenu moins courante et intervient, le plus souvent, après la formation d'un couple et la naissance d'un premier enfant. Rendu plus difficile avec les crises économiques et en raison des difficultés que rencontrent les jeunes, ce choix résidentiel est aujourd'hui plus tardif. Alors que 56 % des personnes nées entre 1948 et 1952 étaient propriétaires à 36 ans, cela ne concernait, au même âge, plus que 49 % de la génération 1960-1964 (Kesteman, 2010). Ce phénomène s'est par la suite prolongé au fil des années. A peine 13 % des jeunes âgés de moins de 30 ans sont aujourd'hui propriétaires de leur logement, dont la majorité est propriétaire accédant (Cf. Figure 11, p. 33). Au-delà de trente ans, cette proportion est plus importante et quasiment équivalente à celles des personnes locataires. Si l'accès à la propriété se fait à un âge plus avancé, ceci est notamment dû à l'instabilité que peuvent rencontrer les jeunes en termes professionnels et résidentiels. De même, l'insolvabilité pouvant coïncider avec la précarité des jeunes face à l'emploi et l'insuffisance des revenus, constitue une entrave à l'accès à ce statut résidentiel. Il n'est pas rare que les jeunes primo-accédants sollicitent leur famille pour acquérir un logement. C'était ainsi le cas de 36 % des jeunes acquéreurs en 2005 (Ménard, Vallet, 2012). Et quand ceux-ci accèdent à la propriété, beaucoup font le choix de s'installer en périphérie des villes, là où le coût du foncier demeure moins important que dans les centres urbains. Aussi, pour Fanny Bugeja-Bloch, « *en France, l'accession est une pratique qui, pour ainsi dire, ne concerne pas les moins de 25 ans* ».

1.3.3 Un accès au logement qui ne se fait pas sans difficultés

Accéder à un logement pour un jeune peut s'avérer très compliqué et s'apparenter à un véritable parcours du combattant. S'il s'agit pour eux de trouver un logement abordable, de nombreux autres critères peuvent entrer en ligne de compte. Ainsi, l'emplacement du logement est un élément essentiel pour les jeunes souhaitant profiter du dynamisme et des services offerts par les centres villes : commerces, activités culturelles, sportives et/ou récréatives, lieux de socialisation. Ils recherchent également une proximité avec les transports en commun pouvant les conduire sur leur lieu de travail ou d'étude. Toutefois, trouver un logement répondant à ces exigences est loin d'être aisé. Qui plus est, les jeunes peuvent faire face à de multiples difficultés liées tant à leur propre situation qu'aux particularités et aux complexités du marché du logement.

Mais certains jeunes, dont les revenus ne permettent pas de s'installer dans les centres urbains ou ne trouvant pas de logements adaptés à leur situation, par exemple familiale, sont parfois contraints de s'éloigner et à s'installer en périphérie des villes.

Ayant davantage tendance à vivre dans le centre des grandes agglomérations, les jeunes sont particulièrement exposés au coût des loyers, d'autant plus que leurs ressources peuvent être très limitées. Alors que les petits logements, tels les T1 ou les T2, sont les plus prisés par les jeunes, ces typologies sont celles dont les coûts au mètre carré sont les plus importants. Or, de grandes disparités territoriales peuvent être constatées : les prix à la location varient d'une agglomération à une autre mais également au sein même d'une agglomération, voire d'une ville. Ainsi, à Nice, un studio ou un logement d'une pièce se loue en février 2017 en moyenne à 18,8€ par mètre carré tandis qu'un logement constitué de deux pièces est estimé autour de 15€ le mètre carré et qu'un logement de plus de cinq pièces l'est à 10,5€. Dans une ville de plus faible rayonnement telle que Brest, même si les loyers sont inférieurs à ceux que l'on retrouve dans les grandes agglomérations, le prix au mètre

carré des plus petites surfaces demeure plus élevé que celui des plus grands logements (11,1€/m² pour un logement d'une pièce, 9,1€/m² pour un deux pièces et 7€/m² pour un cinq pièces)¹. Par ailleurs, la concurrence des ménages composés de personne seule vient renforcer la pression existante sur ces petites typologies.

Ceci n'est pas sans incidences sur le budget que les jeunes consacrent à leur logement. Alors que près d'un quart d'entre eux sont en situation de pauvreté monétaire, bien que des inégalités liées notamment au niveau de diplôme se manifestent, le taux d'effort s'est très nettement accentué, et ce, en particulier pour les jeunes. Correspondant au rapport de l'ensemble des dépenses liées au logement et les revenus d'un ménage, celui-ci permet de mesurer le poids des dépenses affectées au logement dans le budget d'un ménage. Le taux d'effort net, prenant en considération les allocations logement, était équivalent à 18 % pour les personnes âgées de 25 à 29 ans et de 22 % pour les moins de 25 ans en 2006. Mais le taux d'effort des jeunes est supérieur à celui des plus âgés (8,6 % pour les 45-49 ans). Quand bien même il a augmenté pour l'ensemble de la population, c'est pour les plus jeunes que cette hausse a été la plus prononcée : 9,7 % pour les 25-29 ans et 5,9 % pour ceux âgés de moins de 25 ans entre 2002 et 2005 (Richez, 2015). L'accès au logement des jeunes se définit ainsi de manière paradoxale : ce sont à la fois ceux dont les ressources financières sont les plus limitées et les plus exposés aux coûts élevés des logements.

Comme il l'a été démontré antérieurement, les jeunes se caractérisent par leur grande mobilité. Mais ceux-ci peuvent être confrontés à la rigidité du marché immobilier et aux nombreuses démarches à mener pour quitter et prétendre à un nouveau logement tandis que le marché du travail exige une certaine rapidité. Aussi, dès lors qu'ils souhaitent quitter leur logement, les délais liés au préavis dépendent de nombreuses conditions. La première réside dans la situation du logement, ou non, dans l'une des vingt-huit zones tendues caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La loi Alur du 24 mars 2014 a dans ce cas-ci réduit le préavis à un mois, mesure élargie à l'ensemble des baux signés avant le 27 mars 2014 avec la loi Macron du 6 août 2015. En dehors des zones tendues, le délai est quant à lui de trois mois. Néanmoins, un locataire peut donner congé de son logement dans un délai d'un mois si son départ est motivé par l'une des raisons établies dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Un jeune locataire doit également veiller au délai déterminé selon que son logement est, ou non, meublé.

Par ailleurs, bien que les frais des agences immobilières aient été plafonnés avec la loi Alur, ceux-ci s'ajoutant à la caution exigée ainsi qu'au loyer peuvent rapidement faire grimper le coût d'un logement. Ainsi, dès lors qu'il fait appel à une agence un jeune peut se retrouver à verser deux mois de loyers et des frais élevés lors de son emménagement dans un nouveau logement. De plus, les dispositifs de solvabilisation, telles que les aides au logement, ne semblent pas adaptés à un public amené à bouger fréquemment, ces aides n'étant pas versées lors du premier mois.

D'autre part, l'insolvabilité des jeunes, conjuguée à la précarité des contrats auxquels ceux-ci sont exposés, conduisent les bailleurs à exiger un certain nombre de documents et de garanties afin de se prémunir des risques d'impayés ou des retards de paiements qui, en 2005, touchaient 17 % des jeunes décohabitants âgés de 18 à 29 ans (Jauneau, 2007). Sont ainsi demandées une pièce justifiant de l'identité du locataire et du domicile (comme les trois dernières quittances de loyer),

1 Base de données Clameur sur les loyers pratiqués sur le marché du parc locatif privé, février 2017.

un ou plusieurs documents confirmant la situation professionnelle du locataire (tel un contrat de travail ou de stage), ses ressources (bulletins de salaires, justificatifs de versements de prestations, d'indemnités etc.). Un propriétaire bailleur peut également formuler une demande de justificatifs quant à la personne se portant caution en cas d'impayés². Trouver un garant dont les revenus sont suffisants n'est pas à la portée de tous les jeunes ; qui plus est, ceci renforce leur dépendance, le plus souvent à l'égard de leurs parents.

A RETENIR

En somme, la situation des jeunes face au logement demeure un processus complexe rencontrant de nombreux obstacles. Aujourd'hui, la décohabitation ne rime pas avec un départ définitif du logement familial mais peut être marquée par des aller-retour successifs aux origines variables. Si les jeunes sont davantage locataires de leur logement, ce phénomène s'estompe avec l'avancée en âge, en particulier au profit de l'accession à la propriété, bien qu'étant actuellement plus tardive. Entre précarité de l'emploi, insolvabilité, rigidité du marché du logement, inflation des coûts liés au logement..., les raisons ne manquent pas pour faire de l'accès au logement une véritable épreuve, quand bien même, tous ces difficultés ne touchent pas les jeunes selon la même intensité.

² Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution.

CONCLUSION

Dans cette première partie nous avons pu constater que la jeunesse réunit, sous une même terminologie, un ensemble très vaste d'individus aux caractéristiques, tant sociales qu'économiques, très distinctes. La définition même de la jeunesse pose question tant celle-ci est malléable et varie selon l'acteur qui la mobilise. Mais si cette jeunesse partage un point commun, c'est bien celui de l'appartenance à une même classe d'âge, quand celle-ci est évoquée selon ce critère.

Force est de constater que, face au logement, les jeunes ne sont pas tous égaux, les situations étant relativement éclatées. Accéder un logement demeure un parcours sinueux pour nombre d'entre eux : faiblesse des revenus, mobilité, marché du logement complexe et rigide... les critères ne manquent pas pour qualifier les difficultés rencontrées par les jeunes dans ce processus d'accès au logement.

PARTIE 2.

**Le logement social, une réponse
aux besoins en logement des
jeunes ?**

Cette seconde partie débutera par une définition du logement social, nécessaire pour comprendre la place occupée par les jeunes dans celui-ci. Puis, dans un second temps, et pour permettre au lecteur de s'approprier le terrain d'application de ce sujet, les caractéristiques de la métropole montpelliéraine seront exposées. Le bailleur social sur lequel repose ce travail sera enfin présenté.

2.1 LES JEUNES ET LE LOGEMENT SOCIAL, DEUX NOTIONS INCOMPATIBLES ?

Dans cette première partie il s'agira dans un premier temps, d'exposer brièvement ce qu'est le logement social afin, par la suite, de comprendre la place qu'occupent les jeunes dans le parc public .

2.1.1 Le logement social : de quoi s'agit-il ?

Le logement social est voué à l'amélioration des conditions d'habitation des personnes les plus modestes. Il vise également à la « *mise en œuvre du droit au logement* » et à contribuer « *à la nécessaire mixité sociale des villes et quartiers* »¹, enjeu soulevé par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Mais, suite à cela, la première question que l'on peut se poser est la suivante : qu'appelle-t-on « logement social » aujourd'hui ?

Plusieurs acteurs contribuent au financement du logement social. La Caisse des Dépôts et Consignations accorde aux organismes d'habitations à loyer modéré des prêts de longue durée et ce à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché. L'État prend également part au financement par le biais d'aides à la pierre, d'exonération de la taxe foncière ou bien encore en définissant une TVA à taux réduit. A ces deux acteurs s'ajoutent les collectivités locales, octroyant notamment des subventions, et Action Logement, qui participe via des prêts ou des subventions. A ce titre, ces acteurs disposent d'un droit de réservation sur les logements dont ils ont participé à la construction. Aussi, en contrepartie de cette participation au financement de l'opération, l'organisme de logement social s'engage à attribuer les logements sous conditions de ressources (Dassonville, 2013). De plus, dès lors qu'il s'agit d'un logement locatif, les loyers pratiqués doivent nécessairement être inférieurs aux prix du marché locatif libre. Les aides fournies varient selon la nature du prêt accordé : celles-ci sont d'autant plus importantes que les loyers projetés sont faibles et que les conditions d'accès à ce type de produit sont restrictives. Il existe trois types de prêts : le PLAI, se destine aux personnes dont les ressources sont très limitées et dont les loyers sont les plus bas ; le PLUS, est le prêt le plus répandu puisque plus de 80% des logements sociaux font l'objet de ce prêt² ; le PLS, s'adresse quant à lui aux personnes dont les ressources sont supérieures à celles requises pour prétendre à un logement financé en PLUS mais ne leur permettant pas de trouver un logement correspondant à leurs ressources dans le parc privé.

Toutefois, l'attribution d'un logement locatif social n'est possible que dans le cas où une convention a été élaborée entre un organisme d'habitations à loyer modéré et l'État. Ce conventionnement permet au locataire de formuler une demande d'aides au logement, telle l'APL.

Parmi le logement social on peut distinguer :

- Le logement locatif ;
- L'accession sociale à la propriété.

1 Article L 411 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 Ministère de la Cohésion des territoires, « Qu'est ce qu'un logement social ? », 13 avril 2016.

2.1.2 Des jeunes sous-représentés dans le parc social

La part des jeunes locataires âgés de moins de 30 ans dans le parc social est relativement modeste. Si à peine 13 % d'entre eux sont locataires du parc social, cette proportion s'accroît avec l'âge. Mais, le logement social n'apparaît pas, pour les jeunes, comme une solution spontanée pour se loger. Celui-ci pêche par la faiblesse quantitative de son offre en petits logements, typologie plébiscitée par les plus jeunes. En 2015, les T1 et T2 représentaient seul un quart de l'offre de logement social existante. A l'origine, le parc HLM avait été configuré essentiellement pour répondre à un besoin relativement standardisé et pour accueillir des jeunes familles en constitution dans de grands logements (Bugeja-Bloch, 2013).

L'univers du logement social est confronté à un vieillissement de sa population qui, à l'image des évolutions que connaissent la population française, est amené à s'accroître (Stébé, 2016). Les locataires sont aujourd'hui plus âgés : la proportion de jeunes de moins de 30 ans s'est considérablement réduite entre 1984 et 2013, passant ainsi de 24,6% des occupants à moins de 10% (Cf. Figure 12). Les jeunes se sont donc reportés vers le parc locatif privé. Par ailleurs, la baisse des taux de rotation, les files d'attente et les délais d'obtention d'un logement social peuvent ne pas coïncider avec les exigences des jeunes disposant parfois de délais très courts pour accéder à un logement et pouvant changer régulièrement de logement. Pour exemple, en 2015, il fallait en moyenne douze mois pour qu'un demandeur obtienne un logement. Cependant, ce délai est, dans certains départements, très nettement supérieur : ainsi, à Paris, le délai moyen est estimé à quarante mois ; dans l'Hérault et les Bouches-du-Rhône, celui-ci est de seize mois. A l'inverse, dans d'autres départements, la demande est satisfaite plus rapidement, oscillant autour de trois mois en moyenne dans le Jura ou dans les Hautes-Pyrénées (Cf. Annexe 2, p. 83). Si au 1er janvier 2015, il y avait 607 235 demandeurs âgés de moins de 30 ans (soit 25 % de l'ensemble des demandeurs), un tiers d'entre eux ont pu obtenir un logement à la fin de l'année 2015. Toutefois, la demande est surtout à l'actif des 25-29 ans et, comme l'explique B. Casteran, « *parmi les ménages à bas revenus, le parc social loge le plus souvent des jeunes (41 % des ménages de 25 à 29 ans à bas revenus) que des personnes âgées (17 % de ceux qui ont 65 ans et plus)* » (B. Casteran, citée par E. Maunaye, 2013).

Figure 12 : Des locataires du parc social plus âgés

Age de la personne de référence	1984				2013			
	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non locataires	Ensemble des locataires	Locataires du secteur social	Locataires du secteur libre	Non locataires
Moins de 30 ans	26,9	24,6	28,1	5,7	20,4	9,5	28	2,9
De 30 à 39 ans	25,1	26,3	24,4	19,8	19,3	17,3	20,8	12,2
De 40 à 49 ans	13,7	14,1	13,5	17,5	19,1	22,2	16,9	17,9
De 50 à 64 ans	17,5	19,7	16,2	31,5	24	29,2	20,4	31,2
65 ans ou plus	16,9	15,3	17,8	25,5	17,2	21,9	13,9	35,8
Total	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : Insee, enquêtes logement 1984 et 2013

Le logement social ne semble ainsi pas correspondre aux particularités des jeunes. Ceci soulève plusieurs questions : pourquoi les jeunes sont minoritaires dans le parc social ? La mobilité fréquente

des jeunes est-elle un frein à leur accès au logement social ? Souffre t'il d'un manque d'attractivité ? Les délais d'attribution mettent-ils à mal les potentielles demandes effectuées par les jeunes ?

A RETENIR

Cette première partie a permis de définir ce qu'est un logement social, à savoir un logement conventionné, accessible sous conditions de ressources et dont le loyer est plafonné. Aujourd'hui le parc social se caractérise par le vieillissement de sa population et les jeunes ménages, très présents à l'origine, sont désormais peu représentés parmi les occupants.

2.2 MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE, PARADOXES D'UN TERRITOIRE JEUNE ET DYNAMIQUE

Il apparaît désormais nécessaire de se pencher sur la situation du logement des jeunes dans la métropole montpelliéraine. Très dynamique, celle-ci se distingue par la présence d'une population jeune, qui à l'image de la population jeune française, reste très mobile. Néanmoins, celle-ci fait face aux caractéristiques du marché du logement métropolitain, particulièrement tendu. Il est également essentiel de se pencher sur la place occupée par les jeunes dans le logement social sur ce territoire.

2.2.1 Présentation du territoire métropolitain

Située dans la nouvelle région Occitanie et dans le département de l'Hérault, Montpellier Méditerranée Métropole s'est dotée de ce statut suite à la loi Maptam du 27 janvier 2014. Au dernier recensement, celle-ci comptait 440 921 habitants répartis dans trente et une communes autour de la ville centre, Montpellier. Cette dernière concentre près de 62 % de la population métropolitaine. Entre 2008 et 2013, le territoire a été marqué par une croissance généralisée de sa population (plus 7, 7 % en cinq ans), hormis pour trois communes qui, quant à elles, perdent des habitants (Cf. Annexe 6, p. 87-93). En revanche, cette évolution n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire et certaines communes, comme Castelnau-le-Lez ou Juvignac, ont vu leur population bondir de plus de 20 % en l'espace de cinq années. Ceci peut notamment être mis à l'actif de projets d'aménagement comprenant une part importante de logements tel que c'est le cas à Juvignac avec la ZAC Les Constellations qui, à termes, doit accueillir près de 4 500 habitants.

2.2.2 Un territoire marqué par la présence d'une population jeune et mobile

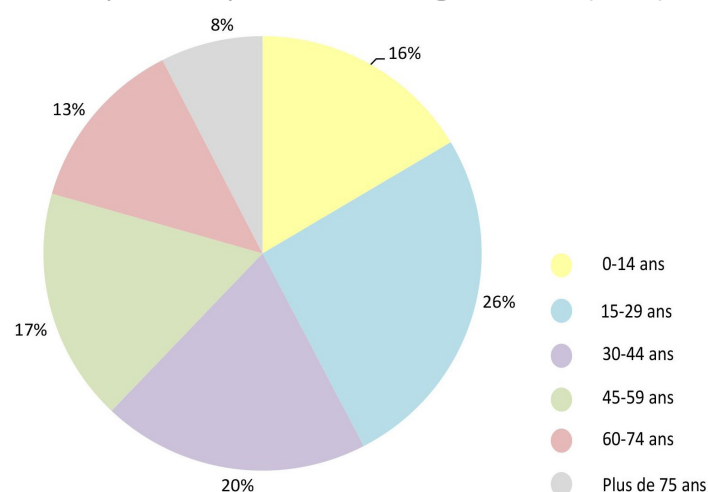
Comme nous l'avons montré précédemment, Montpellier Méditerranée Métropole se caractérise par une croissance démographique particulièrement soutenue qui ne s'explique pas uniquement par un solde naturel positif. Elle doit notamment cette croissance à l'arrivée de nouveaux habitants, en particulier des jeunes, dont de nombreux étudiants.

En 2013, les personnes de 15 à 29 ans représentaient un peu plus du quart de la population

métropolitaine. Parmi eux, les jeunes âgés de 20 à 24 ans représentent plus de 40 % des personnes ayant entre 15 et 29 ans. Cependant, cette répartition de la population est très disparate sur le territoire métropolitain. En effet, dans la ville centre, près d'un tiers de la population avait entre 15 et 29 ans en 2013 et, 14,2 % des personnes étaient, quant à elles, âgées de 20 à 24 ans (Annexe 4, p. 85). On peut également constater que les communes de Castelnau-le-Lez et de Juvignac, toutes deux desservies par le tramway, comptent, respectivement 21 et 18,3 % d'habitants âgés de 15 à 29 ans.

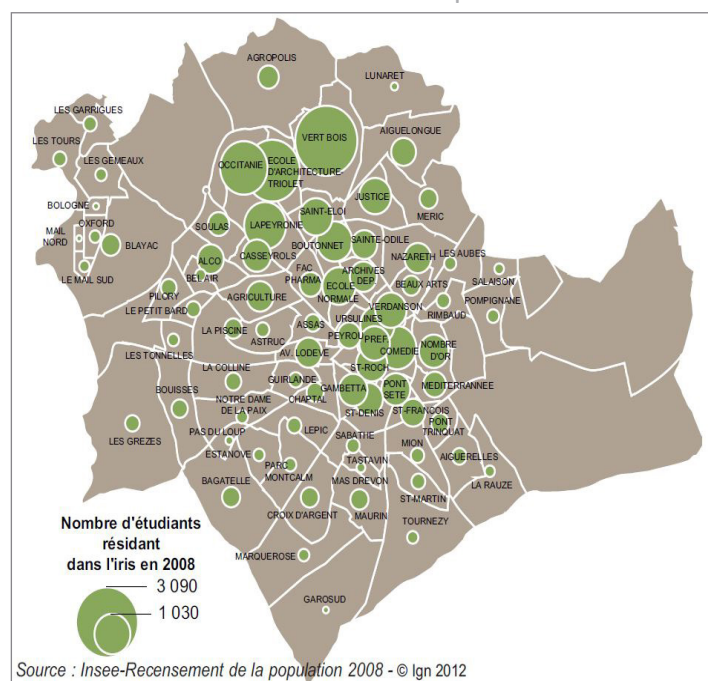
La surreprésentation de cette tranche d'âge dans la commune de Montpellier peut notamment s'expliquer par la concentration quasi exclusive de la population estudiantine dans cette ville. Ainsi, avec 74 329 étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur à la rentrée 2015, Montpellier capte plus de 98 % des étudiants effectuant leurs études dans la métropole. Qui plus est, en l'espace de cinq années, cette population a augmenté de plus de 17 %, soit environ 9 500

Figure 13 : Répartition de la population métropolitaine par tranches d'âge en 2013 (en %)



Source : Insee, RP 2013.
Réalisation : A. Mailland, 2017

Figure 14 : Des étudiants concentrés dans le nord et le centre-ville de Montpellier



Source : Insee-Recensement de la population 2008 - © Ign 2012

Source : Insee Repères Synthèses n°7, 2012.

étudiants supplémentaires entre 2010 et 2015. Cette polarisation des étudiants dans la ville centre s'explique par la concentration des pôles d'enseignement (Université de Montpellier, Université Paul Valéry, École d'Agronomie, Écoles de commerce, École d'Architecture etc.) dans cette ville, en particulier dans le nord de Montpellier ainsi que dans l'Écusson³. Ceci n'est d'ailleurs pas sans incidences sur le lieu de résidence de cette population, comme en témoigne la carte ci-contre, puisque les étudiants vivent essentiellement à proximité des facultés et des différentes écoles mais également dans le centre historique. Les jeunes, habitant dans la métropole montpelliéraine se caractérisent par leur mobilité. C'est notamment le cas des étudiants, puisqu'en 2008, 60 % d'entre eux ne résidaient pas sur ce territoire cinq ans auparavant (Audric, Tasqué, 2012). La métropole de Montpellier est marquée par l'arrivée d'une population de jeunes actifs âgés de moins de 25 ans. Le solde migratoire pour cette population était positif en 2006 puisque pour un départ, il y avait 1,3 arrivée, notamment de jeunes employés ouvriers en couple (Audric, Tasqué, 2011). Néanmoins, ce dynamisme ne concerne pas l'ensemble des jeunes. Les jeunes familles, âgées de 25 à 35 ans, ont tendance à quitter le territoire

3 L'Écusson correspond au centre historique de Montpellier.

métropolitain pour s'installer en périphérie, faute de ressources financières suffisantes. Par ailleurs, les jeunes diplômés en début de vie active quittent la métropole pour décrocher un emploi, en particulier en région parisienne⁴.

2.2.3 Un contexte immobilier tendu peu favorable au logement des jeunes

A l'image de la jeunesse française, les jeunes ménages de l'agglomération montpelliéraine se caractérisent par leur petite taille. En effet, tandis que les ménages d'une seule personne représentent 43,7 % des ménages métropolitains, c'est le cas de neuf ménages sur dix parmi ceux dont la personne de référence a moins de 20 ans. Même si ce phénomène concerne avant tout les plus jeunes, au fil de l'avancée en âge, ces ménages « solo » tendent à être moins nombreux et s'agrandissent. A partir de 25 ans, seuls 50,5 % des ménages ne comptent qu'une seule personne tandis que plus d'un tiers d'entre eux sont désormais composés de deux personnes (Cf. Annexe 5, p. 86).

Or, une telle composition des ménages n'est pas sans effets sur les typologies de logement recherchées. Ainsi, sur le territoire métropolitain, les petites superficies sont peu nombreuses au regard des grandes typologies (plus de 65 % des logements sont composés de plus de trois pièces). Ce critère est également valable dans le parc social où moins de 5 % des logements n'ont qu'une seule pièce et 19 % deux pièces (Cf. Annexe 6, p. 87-93).

Figure 15 : Répartition des logements de la Métropole selon leur nombre de pièces en 2014

	Ensemble	Part parmi l'ensemble des logements (%)
1 pièce	36574	15,3
2 pièces	46775	19,5
3 pièces	55603	23,2
4 pièces	50512	21,1
5 pièces	29638	12,4
6 pièces ou plus	20387	8,5
Ensemble	239490	100

Source : Insee, RP 2014, exploitation principale.

Dans l'agglomération montpelliéraine, les prix pratiqués sur le marché du logement varient très nettement selon la typologie et la commune dans lequel un logement est implanté. Qui plus est, la métropole montpelliéraine est considérée comme une zone tendue où la demande de logement est supérieure à l'offre existante.

En effet, d'après la base Clameur, tandis qu'un logement se louait en moyenne à 12,4€ par mètre carré à Castelnau-le-Lez, un logement d'une pièce l'était à 14,8€ et un trois pièces à 10,8€. Ce phénomène est encore plus manifeste à Montpellier dans la mesure où un T1 était estimé à 17,5€ par mètre carré alors qu'un logement constitué de deux pièces se louait à « seulement » 12,9 € par mètre carré.

⁴ Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Ces disparités se retrouvent également dans le parc social, où les prix pratiqués sont d'autant plus importants que la superficie du logement est petite (Cf. Annexe 6, p. 87-93). Ces coûts élevés se répercutent sur les petits ménages plébiscitant ce type de bien et, par conséquent, sur les plus jeunes qui sont d'autant plus vulnérables que leurs revenus sont inférieurs à ceux du reste de la population. Un quart des ménages de moins de 25 ans ont des revenus annuels inférieurs à 5 000€ par an alors que cela ne concerne que 10 % de l'ensemble des ménages et 12 % de ceux ayant entre 25 et 39 ans (Cf. Figure 16). De même, environ 30 % des étudiants bénéficient des bourses sur critères sociaux⁵. Sans compter que 30 % des jeunes de moins de 30 ans étaient considérés comme pauvres en 2014, tandis que moins de 20 % de la population métropolitaine l'était. Par ailleurs, face à la hausse des prix, les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété sont pour certains contraints de s'éloigner géographiquement du territoire pour acquérir un logement. Ainsi, en 2012, le prix moyen d'un logement dans un collectif était estimé à 3 640 €/m², soit une hausse de plus de 22 % par rapport à l'année 2005⁶.

Figure 16 : Niveaux de revenus des jeunes ménages métropolitains en 2011



Source : PLH 2013-2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

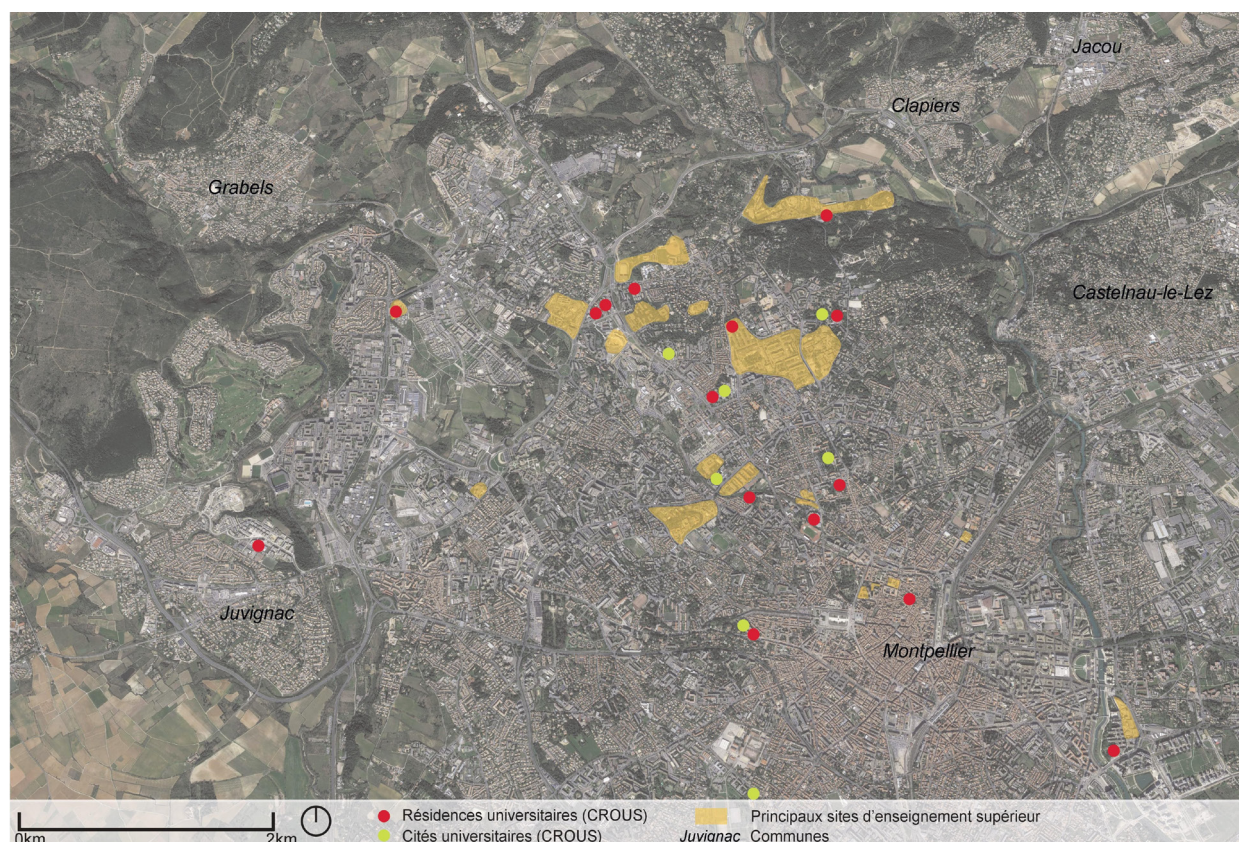
Toutefois, au-delà de l'offre « classique », une offre adaptée aux besoins de publics plus spécifiques, tels les étudiants, est présente sur le territoire. Ainsi, dix-neuf résidences et cités universitaires, représentant près de 8 000 logements sur le territoire métropolitain et permettant de loger un peu plus de 10 % des étudiants de l'agglomération, sont actuellement gérées par le Crous de Montpellier. Ce dernier dispose, par ailleurs, en terme quantitatif, du parc de logements étudiants des Crous le plus important de France. Ces résidences et cités sont implantées à proximité des pôles d'enseignement supérieur (Cf. Figure 17, p. 46). A cela s'ajoutent les résidences étudiantes privées, au nombre de cinquante-cinq dans l'agglomération, soit près de 6 000 logements, surtout implantées à Montpellier (Cf. Annexe 6, p., 87-93). A la différence des résidences du Crous, les résidences privées, non conventionnées, n'ouvrent pas de droit à l'APL. Les locataires peuvent tout de même prétendre à l'ALS.

⁵ Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

⁶ *Ibid.*

Enfin, l'association Habitat Jeunes de Montpellier dispose de 226 logements dans six résidences. Ceux-ci sont avant tout dédiés aux jeunes actifs, aux stagiaires, aux jeunes parents avec enfants ou bien encore aux apprentis.

Figure 17 : Localisation des résidences du CROUS par rapport aux établissements d'enseignement supérieur



Sources : Google Earth, 2017 ; Crous de Montpellier, 2017.

Réalisation : A. Mailland, 2017

2.2.4 Les jeunes montpelliérains demandeurs de logements sociaux, une goutte d'eau parmi les demandeurs ?

Si l'on se penche sur l'état de la demande en logement social au sein de l'agglomération montpelliéraine, on peut constater qu'au premier janvier 2015, les demandeurs âgés de moins de 30 représentaient près du quart de l'ensemble des demandeurs de la métropole, même si l'essentiel de la demande est à mettre à l'actif des personnes de 30 à 45 ans. Chez les plus jeunes, cette demande concerne avant tout les 25-29 ans : 18 % des demandeurs ayant obtenu un logement au cours de l'année 2015 avaient entre 25 et 29 ans. Malgré leur très faible représentation, les jeunes de moins de 20 ans ayant déposé un dossier de demande de logement social ont plus de « chance » d'obtenir un logement que leurs aînés. Près de 20 % des demandeurs les plus jeunes avaient obtenu un logement dans le parc social (Cf. Figure 18).

Figure 18 : Etat de la demande de logement social dans la métropole de Montpellier, par tranches d'âge (fin 2015)

	Total	- de 20 ans	20 - 24 ans	25 - 29 ans	30 - 34 ans	35 - 39 ans	40 - 44 ans	45 - 49 ans	50 - 54 ans	55 - 59 ans	60 - 64 ans	65 - 69 ans	70 - 74 ans	75 ans et +	Incohérent
Demandeurs initiaux	22 595	133	1 544	3 237	3 237	2 958	2 795	2 381	1 911	1 471	1 182	838	424	481	3
Demandeurs satisfaits (12.2015)	2 830	32	272	509	433	400	334	259	209	130	79	72	46	55	
Demande initiale (01.2015)	25 425	165	1 816	3 746	3 670	3 358	3 129	2 640	2 120	1 601	1 261	910	470	536	3
Part parmi les demandeurs (%)	100	0,6	7,1	14,7	14,4	13,2	12,3	10,4	8,3	6,3	5,0	3,6	1,8	2,1	0,0
Part des demandeurs satisfaits parmi ceux ayant obtenu un logement (%)	100	1,1	9,6	18,0	15,3	14,1	11,8	9,2	7,4	4,6	2,8	2,5	1,6	1,9	0,0
Part de la demande satisfaite (%)	11,1	19,4	15,0	13,6	11,8	11,9	10,7	9,8	9,9	8,1	6,3	7,9	9,8	10,3	0,0

Source : Portail national de la demande de logement social, Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2016.

Réalisation : A. Mailland, 2017

A RETENIR

Les jeunes sont inégalement répartis sur le territoire et se concentrent surtout dans la ville centre. Cette jeunesse est très mobile. Beaucoup d'entre eux ne s'installent pas durablement dans la métropole. Cette population, dont les ressources sont parfois limitées, fait face à un marché du logement très tendu où les prix pratiqués sont élevés et l'offre en logements abordables, restreinte. Les jeunes sont peu représentés parmi les demandeurs de logement social.

2.3 NOUVEAU LOGIS MÉRIDIONAL, UN ACTEUR DU LOGEMENT DES JEUNES SUR LE TERRITOIRE MONTPELLIÉRAIN

Après avoir dressé un panorama de la situation du logement des jeunes dans l'agglomération montpelliéraine, il s'agit désormais de présenter l'organisme de logement social sur lequel repose les analyses exposées dans ce mémoire ainsi que ses caractéristiques.

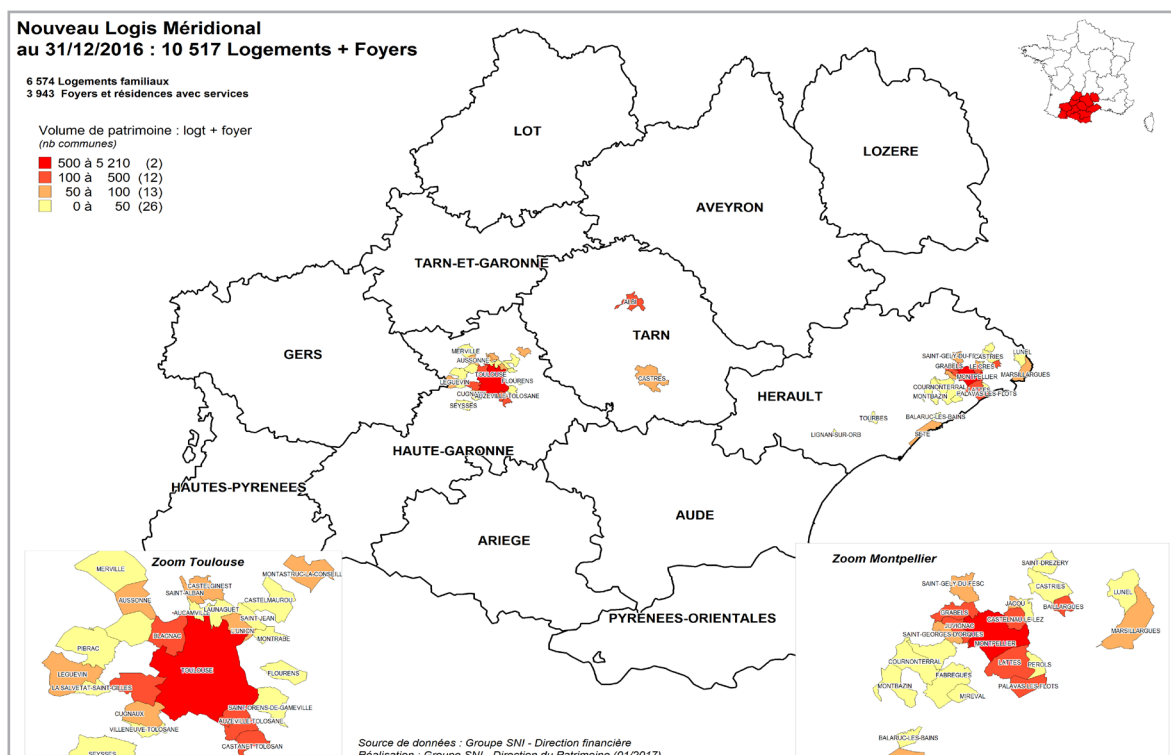
2.3.1 De Toulouse à Montpellier, l'essor d'un bailleur social investi dans le logement des étudiants

Fondé en 1984 à Toulouse par la CDC avec l'appui d'acteurs tels que l'Union Régionale Pact-Arim ou bien encore la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, Nouveau Logis Méridional connaît un essor progressif. En 2005, le Groupe SNI (Société Nationale Immobilière), opérateur immobilier d'intérêt général, filiale de la CDC, reprend les treize entreprises sociales pour l'habitat du Groupe SCIC (Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts), dont NLM. Ce dernier fait désormais partie du pôle logement social du Groupe SNI (Annexes 7 et 8, p. 94-95).

Le périmètre d'intervention de Nouveau Logis Méridional s'étend sur l'ensemble de la région Occitanie. Au-delà du découpage territorial, ce bailleur social intervient uniquement dans trois départements (sur les treize que compte la nouvelle région) : le Tarn, la Haute Garonne et l'Hérault.

Toutefois, c'est autour des métropoles de Toulouse et de Montpellier que se concentre l'essentiel du parc de logements du bailleur (Cf. Figure 19). En 2016, Nouveau Logis Méridional était propriétaire de 10 517 logements. Son offre se compose de logements locatifs, de logements en accession, de logements foyers ainsi que de logements familiaux. NLM se fixe des objectifs annuels de production de 300 à 400 logements sociaux familiaux ainsi que de 20 à 30 logements en accession sociale. Il souhaite également développer une offre de petits logements d'une à deux pièces dans les centres villes, logements prisés par les jeunes.

Figure 19 : Un parc de logements concentré autour des deux métropoles



Source : Données internes, Groupe SNI, 2017.

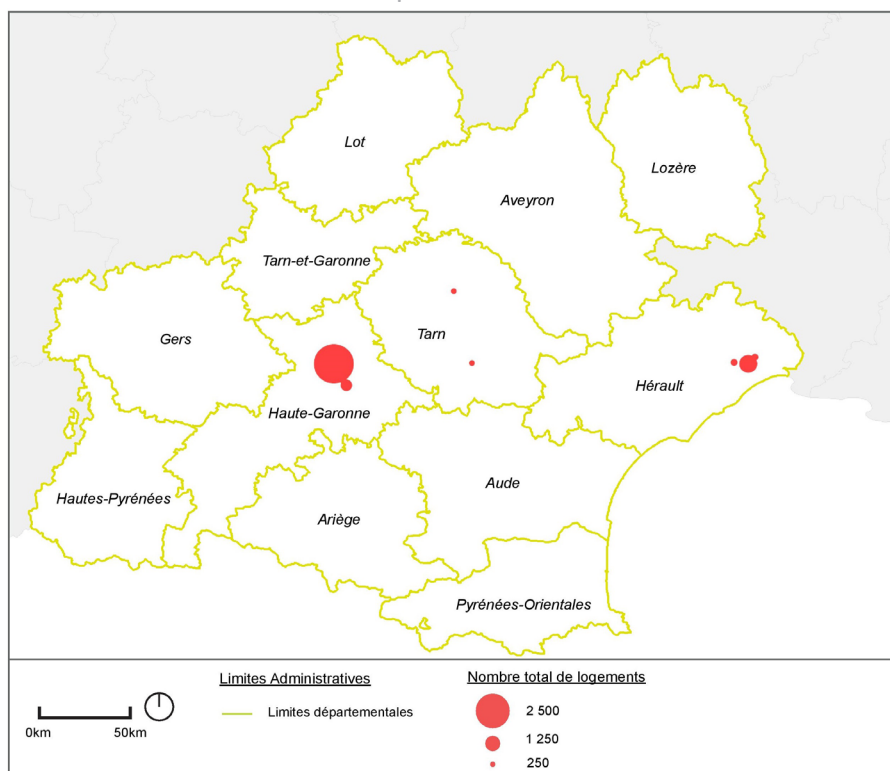
L'histoire de Nouveau Logis Méridional est marquée par son investissement dans le logement des plus jeunes, en particulier des étudiants. En effet, en 2005, une fusion s'opère entre la Société Anonyme Habitat à Loyer Modéré Université (SA HLM) et NLM à Toulouse. Aussi avec un parc composé de plus de 5 000 logements étudiants, principalement gérés par le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Sociales (Crous), Nouveau Logis Méridional est alors considéré comme l'un des principaux acteurs du logement social étudiant en région Midi-Pyrénées. En 2008, suite au plan de relance de l'immobilier, NLM accroît considérablement son offre de logements dédiés aux étudiants. Dans le cadre d'un partenariat avec le Crous, près de 600 nouveaux logements sont construits entre 2010 et 2012. Chaque année, le bailleur se fixe des objectifs de production d'au moins une résidence pour étudiants ou pour jeunes actifs.

A l'heure actuelle, Nouveau Logis Méridional dispose de 3 850 logements dans vingt-deux résidences universitaires. Quand bien même l'offre existante tend à se concentrer autour des principales villes étudiantes de la région, Toulouse, avec douze résidences universitaires et 2 415 logements, regroupe plus de 60% du parc consacré à ce public.

Bien que très actif dans ce domaine, Nouveau Logis Méridional n'est pas pour autant gestionnaire des résidences dont il est propriétaire. En effet, excepté deux résidences à Toulouse gérées directement

par le personnel du bailleur, la gestion de la totalité du parc est réalisée par le Crous.

Figure 20 : Un parc de logements étudiants regroupé autour de deux polarités



Sources : Géofla 2017; Données internes, Groupe SNI, 2017.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

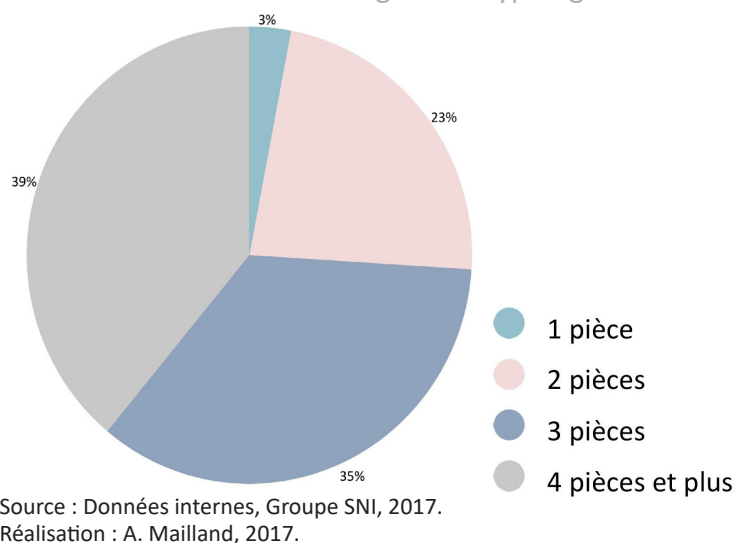
2.3.2 Un parc de logement à l'image du parc social français

Au sein de la métropole montpelliéraine, le parc social de cet organisme HLM est composé de plus de 1 500 logements. Si l'on se penche sur la répartition géographique de ce patrimoine, on peut constater que celle-ci n'est pas homogène et que le bailleur est davantage présent dans la ville centre ainsi que dans les communes de première couronne, à l'image de Lattes, Juvignac, Castelnau-le-Lez où bien encore Grabels (Cf. Figure 1 p. 10). Par ailleurs, le bailleur n'est pas implanté dans l'ensemble du périmètre institutionnel : à l'heure actuelle, il ne dispose de logements que dans quatorze des trente et un communes de la métropole.

L'étude des données internes au Groupe SNI révèle que le parc de NLM, de façon analogue au parc public français, est marqué par la prédominance des grandes typologies. En effet, les plus petites superficies, tels les logements d'une ou deux pièces constituent à peine plus d'un logement sur quatre ; ceci est d'autant plus flagrant pour les logements d'une seule pièce qui représentent une part infime du parc du bailleur. A l'inverse, près de 40 % des logements sont composés de plus de quatre pièces (Cf. Figure 21, p. 50). Ce constat est valable dans les quatorze communes dans lesquelles intervient le bailleur, y compris à Montpellier, où la part des plus petites typologies n'excède pas 4 % (Cf. Annexe 6, p. 87-93). Le parc social classique de l'organisme, au regard de sa configuration, permet avant tout d'accueillir des grands ménages telles des familles monoparentales ou bien des couples, avec ou sans enfants. Selon l'enquête d'occupation réalisée par le bailleur, ceux-ci représentent 53 % des occupants. Cette enquête permet également de rendre compte de l'occupation du parc : moins d'un occupant sur dix était âgé de 20 à 24 ans. Ce sont les personnes de moins de 18 ans ainsi que celles

âgées de 25 à 49 ans qui sont les plus représentées (respectivement 31,5 et 36,2 % de l'ensemble des occupants).

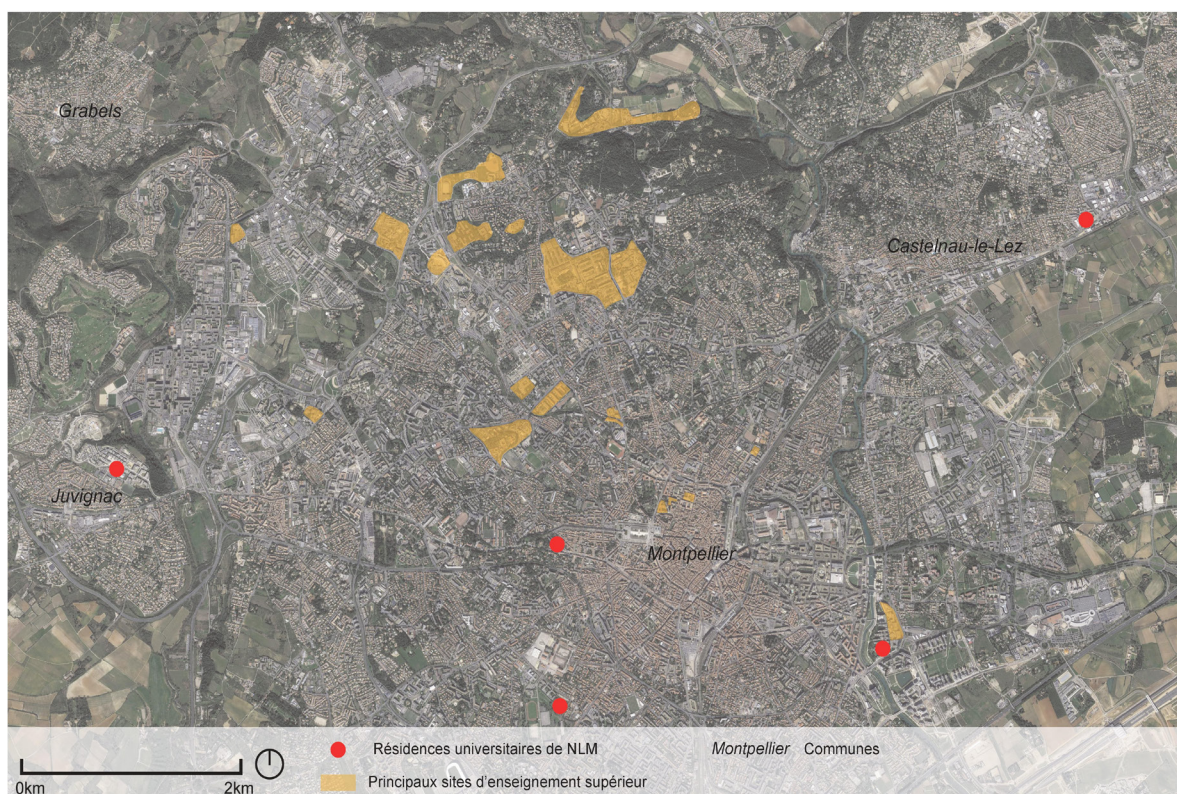
Figure 21 : Un parc de logements composé essentiellement de grandes typologies



2.3.3 Une intervention focalisée sur un public de jeunes « spécifiques »

Hormis l'offre classique en logement social, le bailleur, marqué par son investissement dans le logement des étudiants suite à la fusion avec la SA HLM Université à Toulouse, a poursuivi le développement d'une offre adaptée à ce public sur le territoire montpelliérain par la construction de résidences étudiantes. Cette offre, comme on peut le remarquer sur la carte ci-dessous, se concentre avant tout

Figure 22 : Localisation des résidences étudiantes propriété de NLM et gérées par le Crous de Montpellier



Sources : Google Earth, 2017 ; Crous de Montpellier, 2017.
Réalisation : A. Mailland, 2017

ENCADRÉ 1 : QU'EST CE QU'UNE RÉSIDENCE

UNIVERSITAIRE ?

Les Crous gèrent aujourd'hui plus de 170 000 logements répartis sur 695 résidences. Parmi ce parc, deux modes de logement se distinguent : la résidence universitaire traditionnelle, couramment dénommée « cité u », et les résidences conventionnées. Construites dans les années 1960, les cités universitaires se caractérisent par des logements de petites surfaces, oscillant le plus souvent entre 9 et 14 m². Non conventionnés, ces logements ouvrent, aux locataires, le droit de prétendre à l'ALS. A la différence de la cité universitaire traditionnelle, les résidences conventionnées sont des logements HLM, c'est-à-dire le plus souvent propriété de bailleurs sociaux. A ce titre, les locataires ont la possibilité de bénéficier de l'APL. De constructions plus récentes, les résidences conventionnées se distinguent des anciennes cités universitaires par des logements individuels plus grands. Pour accéder à ces logements, le demandeur doit justifier d'un statut d'étudiant. Sont également pris en considération les revenus de l'étudiant et ceux des parents, l'éloignement géographique et la composition familiale. Ce type de logement s'adresse donc prioritairement aux étudiants ayant des plus faibles revenus ainsi qu'aux étudiants étrangers inscrits dans le cadre de conventions et d'accords internationaux.

Figure 23 : Résidence sociale L' Alternance à Baillargues



Source : Adoma, 2017.

dans la commune de Montpellier. Dans cette dernière, NLM dispose d'un parc de 615 logements répartis dans trois résidences: la résidence des Arceaux, la résidence Alexandrie à Port Marianne et à proximité immédiate du campus de Richter ainsi que la résidence du Parc au sud de Montpellier. A celles-ci s'ajoutent deux résidences de construction récente (Primavera et Persée) situées dans les communes limitrophes de Castelnau-le-Lez et de Juvignac, communes toutes deux desservies par le tramway. Cette offre va s'accroître avec la livraison en septembre 2017 de la résidence Le Triolet 2 comptant 315 logements, implantée sur le campus universitaire du Triolet, au nord de Montpellier. Cependant, l'ensemble de ces résidences ne sont pas gérées directement par le bailleur mais confiée en gestion à un acteur du logement social étudiant, à savoir le Crous de Montpellier.

Alors que l'offre du bailleur social en matière de logement des jeunes se focalise avant tout sur les étudiants, celui-ci a élargi son public par la construction d'une résidence sociale de 111 logements dédiés à des jeunes actifs âgés de 18 à 30 ans. Elle s'adresse notamment aux jeunes effectuant leur formation au Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie de Baillargues, une commune située à l'est de Montpellier (Cf. Figure 1 p. 10). Implantée au cœur de la zone d'activités du Parc Aftalion, la gestion de cette résidence L' Alternance a été confiée à Adoma, une filiale du Groupe SNI se consacrant au logement des personnes en grandes difficultés ainsi qu'au logement accompagné.

A RETENIR

Le parc du bailleur social NLM est à l'image du parc social français : prédominance de grands logements et des familles, des jeunes très peu représentés, hormis les mineurs. Mais, la fusion avec la SA HLM de l'Université a été l'occasion pour le bailleur de développer une offre en direction des jeunes, quand bien même celle-ci demeure relativement typée et se concentre avant tout sur un public restreint, celui des étudiants. Malgré cela, le bailleur n'est aucunement gestionnaire et en confie la gestion à un acteur investit dans le logement de ce public, le Crous.

CONCLUSION

En conclusion, cette seconde partie a permis dans un premier temps de comprendre la place occupée par les jeunes dans le parc social. Il apparaît, à ce stade, que cette population n'est pas la plus représentée parmi les occupants. Dans l'agglomération montpelliéraine, bien que le marché du logement soit relativement tendu, les jeunes ne se tournent pas spontanément vers le logement social, souffrant chez eux d'une image plutôt négative.

Historiquement investi dans le logement des jeunes, NLM l'est surtout auprès de publics dits spécifiques, même si progressivement celui-ci étend son champs d'intervention à d'« autres » jeunes que les étudiants.

PARTIE 3.

Le bailleur social face au défi du logement des jeunes : entre opportunités et difficultés

Au travers de cette dernière partie, il s'agit de mettre en évidence quelles sont les contraintes rencontrées par les bailleurs sociaux pour s'impliquer dans le logement des jeunes et comment ceux-ci y font face. Puis, dans un second temps, seront exposées les possibilités dont ceux-ci disposent actuellement.

3.1 LOGER LES JEUNES : LES BAILLEURS SOCIAUX FACE À DE MULTIPLES CONTRAINTES

Si loger les jeunes apparaît comme un impératif pour les bailleurs sociaux au regard de la mission sociale leur étant confiée, ceci n'est pas pour autant chose aisée pour les acteurs du logement social. Ceux-ci sont, en effet, confrontés à des obstacles de taille et ce, de trois ordres : en termes de gestion, de montage d'opération mais également en termes de produits proposés.

3.1.1 La gestion complexe du logement des jeunes

3.1.1.1 Rigidité versus flexibilité : le logement social inadapté aux exigences des jeunes ?

L'intervention des bailleurs sociaux en matière de logement des jeunes s'inscrit dans le cadre général du logement social. Ces acteurs se doivent de remplir une mission d'intérêt général ayant pour finalité le logement des ménages les plus modestes et dont les ressources sont insuffisantes pour leur permettre de se loger aux prix pratiqués sur le marché. Face aux difficultés qu'ils peuvent rencontrer et à la faiblesse de leurs ressources financières, les jeunes constituent, à priori, un public phare pour les bailleurs sociaux.

S'il n'est pas interdit de proposer un logement dans le parc social à un « jeune », ceci doit se faire dans le respect des conditions fixées par la loi. Pour accéder à un logement social, il faut effectivement remplir plusieurs critères. Peuvent ainsi prétendre à un logement social les personnes de nationalité française, ou étrangère, mais autorisées à séjourner sur le territoire, ne dépassant pas les plafonds de ressources établis¹. Les personnes âgées de moins de 30 ans, celles titulaires soit d'un contrat de professionnalisation soit d'un contrat d'apprentissage tout comme les étudiants font partie des publics ciblés par le logement social².

Toutefois comme le précise l'USH, même si « *les bailleurs sociaux logent de nombreux jeunes* », ceux-ci, « *non prioritaires dans les attributions [...] subissent les conséquences de la crise du logement abordable et se retrouvent en concurrence avec les autres demandeurs* »³. Les acteurs interrogés soulignent la difficulté pour les bailleurs sociaux à appréhender la problématique des jeunes, notamment en matière d'attribution des logements. Ceci est justifié par l'importance du nombre de demandeurs sur liste d'attente qui ne parviennent pas à obtenir un logement dans le parc social, faute de logements. A propos de l'agglomération montpelliéraine, la directrice adjointe de l'agence NLM note :

« Avec 35 000 demandeurs de logement social en stock, il s'agit surtout de demandes pour les logements familiaux. On est sur un territoire très tendu avec en moyenne sept candidats pour un logement. Le territoire montpelliérain est excessivement tendu en termes de logements sociaux. Les jeunes sont quelque chose sur lequel on doit travailler,

1 Les ressources prises en considération dans l'attribution d'un logement social correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année n-2.

2 Code de la Construction et de l'Habitation, article R441-1.

3 Union Sociale pour l'Habitat, « Jeunes cherchent logement », *Habitat et société*, n° 65, décembre 2012, p. 19.

mais pas que. On a une quantité de personnes demandant un logement social alors qu'il n'y a pas assez de logements sociaux construits ».

En effet, lors des procédures d'attribution, les jeunes se trouvent concurrencés par les ménages considérés comme prioritaires au regard de la loi. Sont définis comme tels les personnes présentant un handicap, les individus mal logés ou rencontrant des difficultés en matière de logement, les personnes victimes de violences conjugales et les personnes en situation de logement ou d'hébergement temporaire. A celles-ci s'ajoutent les personnes prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO), à savoir les personnes sans domicile ou menacées d'expulsion sans proposition de relogement, les demandeurs de logement social depuis un délai jugé « anormalement long », les individus vivant dans des locaux insalubres ou dangereux ainsi que dans un logement suroccupé ou indécent quand l'un des membres du ménage est en situation de handicap. On ne peut nier que les jeunes ayant formulé une demande sont dans des situations leur permettant de prétendre à un logement dans le parc social, même si ceux-ci sont noyés parmi l'ensemble des demandeurs, comme en atteste le directeur adjoint de l'agence NLM : *« Il y a un besoin des jeunes, mais nous, on le gère plus difficilement. Ils sont traités dans le pot commun ».*

Les demandes de logement sont étudiées en commission d'attribution des logements (CAL), laquelle est organisée à l'initiative de chaque organisme de logement social. Les attributions de logement tiennent compte de critères précis, à savoir :

- La composition du ménage,
- Le patrimoine et les ressources dont disposent le ménage,
- Les conditions actuelles de logement,
- L'éloignement par rapport au lieu de travail,
- La proximité avec les équipements répondant aux attentes des demandeurs.

A ce stade, rien n'empêche un bailleur social d'attribuer un logement à un jeune dans son parc si celui-ci répond aux critères du logement social et que le logement demandé est en adéquation avec son profil, comme en témoigne un chargé d'études gestion locative du Groupe SNI :

« On ne peut pas refuser un candidat dès lors qu'il a constitué normalement le dossier, qu'il est dans les plafonds de ressources quand on est sur du logement conventionné, que le logement, que la taille du logement soit adaptée à la taille de sa famille, à sa composition familiale et qu'il a les ressources permettant d'honorer le loyer après les dettes éventuelles perçues, voilà les règles qui s'imposent à nous » (juillet 2017).

Néanmoins, les marges de manœuvre des bailleurs sociaux en matière de logement des jeunes sont relativement restreintes. Ainsi, la commission d'attribution n'a pas son mot à dire sur l'affectation des logements réservés et ne fait *« qu'entériner les propositions qui leur sont présentées par les organismes "réservataires" »* ayant participé à la construction (Dassonville, 2013). Comme l'explique un chargé d'études du Groupe SNI, les bailleurs sociaux n'ont parfois la main que sur une petite partie du patrimoine dans la mesure où la majorité des logements ont pu être réservés en amont lors du montage de l'opération. Aussi, les logements restants sont affectés en priorité aux personnes entrant dans les critères exposés plus haut. Ceci ne signifie toutefois pas que parmi ces demandeurs, les jeunes sont absents. Si leur situation est considérée comme prioritaire, alors ceux-ci peuvent

potentiellement obtenir un logement mais, le facteur de la jeunesse n'entre pas en ligne de compte dans cette attribution.

Ceci est d'autant plus compliqué pour les bailleurs sociaux que le critère d'âge seul ne peut être mobilisé pour justifier une attribution de logement. En effet, ceux-ci ne peuvent « *refuser la fourniture d'un bien* » ou « *subordonner la fourniture d'un bien* », dans ce cas-ci un logement, à une personne en raison de son âge⁴. L'action des bailleurs est encadrée par l'article 225-1 du Code Pénal, considérant l'âge comme un élément discriminatoire au même titre que le sexe, l'origine, l'apparence physique ou bien encore l'état de santé.

Au regard de la mobilité des jeunes (parfois amenés à changer très rapidement de lieu de résidence) et de la non linéarité des parcours individuels, ponctués de phases de formation, de stages, d'accès à l'emploi ou de chômage, les délais d'attente pour obtenir un logement social, estimé en avril 2017 à 17,5 mois dans l'Hérault, ne sont pas en phase avec les exigences de ces publics. Ceci n'incite pas les jeunes à engager des démarches pour prétendre à un logement dans le parc social. Aussi, ceux-ci se reportent tout naturellement vers des solutions plus rapides de logement, en l'occurrence vers le parc privé.

3.1.1.2 L'inadéquation de l'organisation interne des bailleurs à la problématique du logement des jeunes

Comme il l'a été exposé précédemment, en matière de logement des jeunes, Nouveau Logis Méridional propose deux types de produits destinés à ce public : les résidences étudiantes et les résidences sociales-foyers de jeunes travailleurs. Or, bien qu'étant propriétaire du bâti, le bailleur n'en est pas pour autant le gestionnaire. En effet, Nouveau Logis Méridional n'assure pas lui-même la gestion courante des résidences. Plusieurs raisons sont exposées par les acteurs interrogés. La première trouve son fondement dans l'organisation interne du bailleur, notamment en termes de personnel. Les professionnels questionnés expliquent qu'ils ne sont, à l'heure actuelle, pas en capacité de se confronter à la gestion quotidienne de résidences accueillant un public de jeunes particulièrement mouvant, occupant un logement parfois temporairement, pour une durée plus ou moins longue. Ceci implique la mobilisation constante d'un personnel chargé d'assurer le suivi et la gestion de résidences dans lesquelles les baux signés sont de courtes durées. En effet, ils peuvent par exemple, aller d'un mois (reconductible tacitement) à deux ans maximum en foyer de jeunes travailleurs. La gérante adjointe de l'agence NLM de Montpellier en témoigne :

« Nous ne gérons rien en direct. Nous n'avons pas le personnel pour. On ne dispose pas d'une équipe qui doit être sollicitée énormément pour la relocation. En termes de personnel, on est pas configuré pour cela. Cela nécessite d'assurer l'ensemble des états des lieux, les entrées, les sorties, le comptage et recomptage des petites cuillères etc. »
(juillet 2017).

Si les différents acteurs sollicités sont unanimes à ce propos, la responsable développement va plus loin invoquant également l'aspect financier que représente la mobilisation d'une équipe dédiée à cette gestion :

⁴ Code Pénal, article 225-1.

« C'est des modalités de gestion particulières qui nécessitent des ressources en personnel beaucoup plus importantes, une présence sur le site. Et puis une démarche commerciale beaucoup plus intense aussi pour laquelle on est pas forcément structuré [...]. Parce que ça demande une spécificité, une présence... C'est un choix de gestion... je pense coûteux en termes de frais de gestion que d'investir, de mobiliser du personnel plus spécifiquement. Parce que les frais de gestion comptent dans les montages financiers des opérations » (juillet 2017).

Afin d'apporter des réponses aux besoins en logement des jeunes, les bailleurs ont noué des partenariats avec des opérateurs spécialisés dans la problématique du logement des jeunes, qu'il s'agisse d'établissements publics, comme le Crous, ou bien encore d'associations. A la différence des bailleurs cités plus haut, Nouveau Logis Méridional ne gère pas les résidences qu'il construit. Dans le cadre des résidences étudiantes, NLM n'est pas à l'origine de la démarche. Celui-ci construit les résidences pour le compte du Crous, les financent et les mettent à sa disposition. En contrepartie, le Crous reverse au bailleur social une redevance jusqu'à échéance du bail à l'issu duquel celui-ci devient, ou non, propriétaire du site, selon les conditions déterminées en amont. Comme le note le directeur d'une cité universitaire du Crous interrogé :

« Eux leur métier c'est de construire. Nous c'est de gérer, d'entretenir et d'encaisser les loyers et de reverser cette redevance auprès des bailleurs sociaux. Chacun y trouve son intérêt. Mais l'avantage pour eux, c'est qu'ils n'ont pas à faire toute la gestion, les problématiques d'entretien, s'il y a une panne. Ça, en l'occurrence, c'est le gestionnaire » (juillet 2017).

Si NLM est historiquement lié au Crous, cet organisme de logement social a par ailleurs tissé des partenariats avec des acteurs tels que Adoma, la filiale du Groupe SNI se consacrant au logement très social, mais aussi l'association Habitat Jeunes de Montpellier, membre du réseau de l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (UNHAJ). Ces partenariats présentent des atouts indéniables pour le bailleur social.

Ils permettent tout d'abord au bailleur social de se prémunir des risques d'impayés de loyer, position confirmée par la responsable du développement indiquant que l'une des contraintes des bailleurs en matière de logement des jeunes se trouve dans l'insolvabilité de certains jeunes : *« je pense aux aspects financiers du jeune qui n'a pas les ressources pour assurer, pour garantir le paiement du loyer. D'où l'intérêt de travailler avec les associations qui peuvent aider à garantir le paiement du loyer »* (juillet 2017). Mais, l'opérateur sollicité assurant le fonctionnement de la résidence se doit avant toute chose être solide financièrement, comme l'atteste cette responsable :

« Il faut trouver un gestionnaire qui, entre guillemets, tienne la route et ait la solidité financière pour pouvoir nous payer la redevance qui correspond aux remboursements de nos investissements à nous » (juillet 2017).

Dans le cas des liens entretenus avec le Crous, l'organisme HLM assure la construction et le financement de l'opération et, cet établissement public reverse au bailleur une redevance jusqu'à la fin du bail contracté : le Crous est alors locataire du Nouveau Logis Méridional et les étudiants signent, quant à eux, un contrat de sous-location lors de leur entrée dans la résidence. Le locataire se

doit donc d'assurer le reversement d'une partie des loyers au bailleur et ce en toutes circonstances, « *la somme est fixe que l'on soit plein ou pas plein* » signale le directeur de cités universitaires du Crous (juillet 2017).

Le principe est similaire dans le cadre des baux glissants contractés entre l'association Habitat Jeune et l'organisme HLM (*ceci sera évoqué plus en détails par la suite*) pour assurer la gestion de logements dédiés à des jeunes de moins de 30 ans dans la résidence intergénérationnelle en cours de livraison au Crès, à l'est de Montpellier. L'association assure ici le rôle du locataire et sous-loue les logements à des jeunes en difficultés. La gérante adjointe de l'agence NLM l'explique ainsi :

« Les baux s'inscrivent ainsi dans le cadre d'un partenariat entre nous bailleur social et l'association en question. Ce partenariat n'est pas forcément matérialisé par une convention signée. Dans ce cas là, avec Habitat Jeune il est essentiellement basé sur la confiance portée et c'est un « gagnant /gagnant » parce que l'association réussit à loger ses jeunes, peut continuer à les suivre par le biais de rendez-vous hebdomadaires ou mensuels et nous, nous sommes couverts pour le paiement des loyers et par le suivi des jeunes » (juillet 2017).

Pour pallier ce type de difficultés engendrées par le *turn-over* des jeunes locataires, d'autres bailleurs sociaux ont pris le parti d'assurer tant la construction que la gestion de leurs résidences dédiées aux jeunes. C'est le cas d'Efidis, l'une des deux filiales du Groupe SNI implantée en Île-de-France et pesant plus de 54 137 logements en 2016. Cette entité a lancé en 2012 sa propre marque, Studefi, consacrée exclusivement au logement des étudiants. Pour cela, une équipe autonome a été constituée et se consacre aux missions de commercialisation et de gestion des résidences. De plus, un régisseur est présent au quotidien sur chacun des sites, constituant le principal interlocuteur des locataires et assurant notamment les états des lieux. Studefi possède ainsi plus de 3 600 logements en Île-de-France, répartis dans dix-sept résidences. Face à la tension et à l'importance de la demande, ce parc est amené à s'accroître.

D'autres bailleurs, tel l'Office Public d'Habitat (OPH) Troyes Habitat, ont procédé similairement. Avec plus de 650 logements dédiés aux étudiants, que ce soit en résidences ou dans des immeubles collectifs de son parc, l'OPH a mis en place une équipe pour gérer cette offre spécifique.

Figure 24 : Résidence étudiante Océane à Massy (Studefi)



Source : Studefi 2017.

ENCADRÉ 2 : QU'EST CE QU'UNE RÉSIDENCE SOCIALE ?

Les résidences sociales sont des solutions de logement temporaire, allant de six mois à deux ans. Le contrat est signé pour une durée d'un mois et reconduit tacitement. Ces résidences sont avant tout dédiées aux jeunes mères avec enfant(-s), aux ménages en situation d'exclusion, aux immigrés vieillissants ou bien encore aux jeunes actifs. Le logement doit nécessairement être la résidence principale de l'occupant. Le projet d'accompagnement social n'est pas automatique. Les résidences comportent tant de locaux privés que des locaux partagés dédiés à la vie de la résidence.

La gérante adjointe soulève un élément intéressant dans l'intervention des bailleurs en matière de logement des jeunes. Ce point de vue est également partagé par plusieurs des professionnels questionnés justifiant l'appui sur des partenaires pour assurer la gestion de résidences accueillant des jeunes par le défaut de compétences du bailleur en matière sociale. En effet, celui-ci n'est pas en mesure d'assurer la mise en œuvre d'un projet social propre à la résidence à destination des occupants. Dans le cas des résidences sociales, quand bien même le projet d'accompagnement n'est pas forcément systématique, les équipes du bailleur ne sont pas armées pour conduire

ce type de mission. L'élaboration de partenariats avec des opérateurs ayant une expertise dans ce type d'intervention est à ce titre nécessaire pour le bailleur. Ainsi, comme le note la responsable du développement à propos du mode de gestion pour lequel a opté le bailleur social pour gérer ces résidences spécifiques aux jeunes : « *ce n'est pas forcément le métier du bailleur, c'est un métier de spécialiste de l'accompagnement social* » (juillet 2017). Pour exemple, la résidence sociale de Baillargues, gérée par Adoma, dont 50 logements ont été réservés par le CFAI adjacent, se destine prioritairement à un public de jeunes âgés de 18 à 30 ans comprenant des jeunes suivant une formation, exposés à une situation d'emploi précaire ou bien de jeunes en rupture. Ceux-ci sont logés de manière transitoire et accompagnés dans un parcours d'insertion (accès à un logement, à l'emploi et à la formation, accès aux droits etc.) par une équipe compétente dans le champ social et dont ne dispose pas le bailleur social.

Mais comme l'expose l'USH, cet appel à divers partenaires pour assurer la gestion de la relation locative avec les jeunes, par la mobilisation d'associations soit comme gestionnaires de la résidence soit comme locataires des logements « *apporte plus de souplesse que la réglementation HLM pour les attributions et pour la facturation éventuelle de services* » (USH, 2012).

3.1.2 Les bailleurs sociaux à l'épreuve du logement des jeunes

3.1.2.1 Des tentatives d'adaptation du parc social en proie à la frilosité

Même si les demandes de logement social émanant de jeunes sont minoritaires dans la métropole montpelliéraine, celles-ci ne peuvent pas être occultées par les bailleurs sociaux. Conscient des freins à l'accès des jeunes au logement social causés par la configuration actuelle de leur parc de logements, Nouveau Logis Méridional s'efforce aujourd'hui à diversifier son offre en intégrant davantage de petits logements dans ses programmes comme en témoigne la responsable du développement : « *On le voit aujourd'hui dans notre demande, on a tendance à adapter nos produits aux jeunes aujourd'hui en faisant plus de petites typologies* ». Ceci est d'ailleurs encouragé dans le Programme Local de l'Habitat de la Métropole. Néanmoins, cette diversification présente des limites. Si l'intérêt

« est de proposer une gamme de typologie qui permettra de répondre à la demande des jeunes qui décohabitent », comme l'énonce la responsable développement, elle n'a pas pour seule vocation de satisfaire la demande de jeunes, mais à profiter à un public plus large, qu'il s'agisse de jeunes, de seniors où tout simplement, de personnes vivant seules. Le second frein soulevé par le bailleur réside dans une trop grande spécialisation. Les acteurs interrogés sont plus réservés quand à la production de petites typologies, en particulier de logements composés d'une seule pièce, qui peuvent ne pas correspondre aux attentes des demandeurs. Aussi, le bailleur opte pour des logements plus spacieux pouvant correspondre à un panel plus large de locataires :

« Le T1 on est un petit peu plus frileux parce que, c'est vrai que ça donne un produit très compétitif en termes de loyers au final, mais bon, ça ne correspond pas à la demande. Toute le monde demande une chambre à part, ne veut pas vivre dans la pièce à vivre. Donc du T1 on en fait très peu, à l'exception du logement étudiant. On a tendance à mettre une proportion de T2 qui est de 35 à 45 % dans nos programmes » (juillet 2017).

Le chargé d'études interrogé va plus loin et s'interroge sur la pérennité d'une telle offre :

« Plus on va avoir un produit qui est typé, plus il va bien sur cibler une clientèle particulière mais plus vous aurez du mal à l'ouvrir à d'autres clientèles » (juillet 2017).

Le développement de petites typologies pouvant correspondre à un public plus jeune est freiné par un aspect financier. Comme le rappelle l'Union Sociale pour l'Habitat, « les petits logements [...] ont des coûts de construction plus élevés que la moyenne (charges fixes réseaux, sanitaires etc.) » (USH, 2012). Cet aspect n'échappe pas au bailleur comme le relève la responsable du développement :

« Le frein c'est que construire un petit logement ça coûte plus cher que construire un grand logement parce qu'il faut amortir plus de pièces humides sur un petit logement. Voilà, le mètre carré de carrelage coûte moins cher qu'un mètre carré de salle de bain » (juillet 2017).

3.1.2.2 L'accès au foncier comme obstacle. Une problématique inhérente au logement social

Comme il l'a été montré dans les parties précédentes, les jeunes tendent à se concentrer dans les grandes agglomérations, là où le marché du logement est extrêmement tendu. Ceux-ci tiennent, le plus couramment, à résider à proximité ou dans le centre des villes afin de bénéficier des activités présentes dans les centres urbains, mais où les loyers peuvent être très élevés. Un autre facteur est loin d'être négligeable : celui de la desserte par les transports en commun.

Or, dans l'agglomération montpelliéraine, la raréfaction du foncier et son corollaire, la hausse des prix du foncier, ainsi que la hausse généralisée des prix sur le marché du logement, constituent des obstacles de taille pour les bailleurs sociaux. Conjugués aux attentes des jeunes en matière de proximité, il devient difficile pour les organismes de logement social d'apporter des réponses à leurs attentes. Si l'accès au foncier ne concerne pas la seule problématique du logement des jeunes, mais bien le logement social en général, ceci ne facilite pas la production de logements destinés à ces publics. Par ailleurs, comme l'exprime la responsable développement, les bailleurs ne

peuvent rivaliser avec les promoteurs immobiliers en capacité d'acheter des terrains à des coûts plus importants :

« Le montage pour la construction c'est encore une autre difficulté parce que les bailleurs sociaux n'ont pas forcément accès aux terrains. A Montpellier, on est dans un marché particulièrement tendu où l'offre foncière est rare et chère et où il y a une forte concurrence avec la promotion immobilière qui peut acheter évidemment à des prix plus élevés que les bailleurs sociaux » (juillet 2017).

En effet, à la différence des promoteurs privés, non contraints par des prix de sortie réglementés, les bailleurs sociaux *« doivent équilibrer des opérations destinées à produire des logements à loyers plafonnés ou en accession sociale »* (USH, 2014).

3.1.2.3 Le logement des jeunes, une intervention caractérisée par sa ponctualité

La difficulté d'accès au foncier constitue un réel obstacle pour développer l'offre en logement social, y compris un parc de logements adaptés aux jeunes. A l'heure actuelle, proposer des logements aux jeunes repose surtout sur des opportunités. Ainsi, dans le cas de Nouveau Logis Méridional, si celui-ci s'efforce de réaliser une résidence dédiée aux jeunes ou aux étudiants chaque année (sur l'ensemble de son périmètre d'intervention), cette stratégie semble davantage guidée par les circonstances. Selon le directeur de l'agence Nouveau Logis Méridional de Montpellier, *« le développement se fait aujourd'hui à partir d'opportunités »* (juillet 2017). Ceci est également relevé par la responsable du développement interrogée et ce, en particulier au sujet des résidences étudiantes puisque le bailleur se positionne sur l'ensemble des appels d'offre du Crous dès lors que celui-ci envisage la construction d'une nouvelle résidence :

« Est-ce que vous répondez à chaque fois aux appels d'offre du Crous où est ce qu'il y a un choix qui se justifie ? Non en général, c'est plutôt du systématique » (juillet 2017).

3.1.3 Les complexités des logements « jeunes » pour les bailleurs sociaux

Figure 25 : Résidence étudiante Persée, Juvignac (34)



Source : Crous de Montpellier, 2017.

Comme il l'a été démontré antérieurement, si les jeunes recherchent des logements abordables, ils font également de la proximité des centres villes, des lieux d'études ou d'emplois ainsi que des transports en commun, les principaux critères de choix d'un logement. Or, face à la tension régnant sur le marché du logement, à un foncier cher et se raréfiant, comme c'est le cas dans l'agglomération montpelliéraine, les organismes HLM sont amenés à proposer des résidences moins centrales en termes d'emplacement, la condition *sine qua non*

du Crous étant la proximité avec les réseaux de transports collectifs. Mais, lors d'une visite de la résidence étudiante Persée à Juvignac, propriété du Nouveau Logis Méridional, la directrice de la résidence exposait les difficultés liées à l'emplacement géographique de cette résidence, qui malgré la desserte immédiate par le tramway, souffre de son éloignement à l'égard du centre-ville et des établissements d'enseignement supérieur. La directrice mettait en évidence les réticences des étudiants face à cet éloignement. Le choix de la localisation constitue, pour le bailleur social, un véritable enjeu afin de garantir le remplissage de ses résidences, quand bien même celui-ci n'est pas directement impacté dès lors qu'un partenaire remplit le rôle de sous-locataire ou verse une redevance fixe au bailleur social. Ceci est d'ailleurs relevé par un chargé d'études du Groupe SNI :

« Et puis après c'est des questions de proximité, et on le voit bien, non seulement vis-à-vis d'un lieu d'études ou d'une agglomération ou d'un centre-ville. Et puis c'est la proximité des services, du style transports, lignes de bus, de train, et ça c'est vraiment des facteurs qui vont faire qu'un produit va être attractif ou ne vas pas l'être » (juillet 2017).

Face à un public de jeunes particulièrement mobiles, les bailleurs sociaux pensent leur offre de logements au regard de situations provisoires en équipant, voire en meublant, les logements qu'ils sont amenés à proposer afin de rendre ces logements directement habitables pour les jeunes et leur permettre de réduire les coûts engendrés imputés à la mobilité (USH, 2012).

A RETENIR

Face à l'impératif du logement des jeunes, les bailleurs sociaux rencontrent de nombreuses difficultés, notamment liées à la réglementation s'appliquant au logement social, où les jeunes sont en concurrence directe avec les ménages prioritaires, à la structuration interne des bailleurs mais aussi aux particularités de l'offre dédiée aux jeunes. Néanmoins, les organismes de logement social ont tissé des partenariats étroits avec de multiples acteurs spécialisés et chargés de remplir les missions que les organismes HLM ne peuvent apporter.

3.2 UNE DIVERSITÉ DE MODES DE LOGEMENT ET D'OPPORTUNITÉS À APPRIVOISER

Après avoir exposé les obstacles à l'intervention des bailleurs en matière de logement des jeunes, il s'agit désormais de mettre en lumière les opportunités qui s'offrent à eux.

3.2.1 Vers une évolution des modes de gestion du logement des jeunes par les ESH ?

Si les bailleurs sociaux peinent à assurer la gestion de l'offre en logements dédiés aux jeunes dont ils disposent, ils peuvent s'appuyer sur leurs partenaires à qui ils confient cette tâche. Pour cela, les organismes HLM peuvent mobiliser des dispositifs particuliers leur permettant de proposer des

logements sans toutefois avoir à en faire la gestion. Ainsi, le bail glissant est mobilisé depuis de très nombreuses années par les organismes de logement social et les associations dans l'optique de « *favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménages en voie d'autonomie, grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social* »⁵. Ainsi, ce bail est signé par l'association spécialisée qui devient le locataire principal du bailleur social et les occupants, les sous-locataires. Nouveau Logis Méridional s'est saisi de cette opportunité dans le cadre de son intervention au sujet des jeunes. Pour exemple, alors qu'une résidence intergénérationnelle est en cours de livraison au Crès (Cf. Figure 1 p. 10), plusieurs logements ont été réservés à un public de jeunes et confiés à l'association Habitat Jeunes de Montpellier. Aussi, à ce titre les jeunes occupants bénéficient d'un accompagnement social par une association œuvrant dans le champs de l'insertion par le logement. L'association se retire dès lors que l'occupant est suffisamment viable pour assumer le bail seul. *In fine*, ceci offre, aux bailleurs sociaux, la possibilité d'effectuer une sous-location pour loger des jeunes rencontrant des difficultés d'accès au logement.

Promulguée le 28 décembre 2015, la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, complétée par un décret du 3 mai 2017, rend possible, pour les bailleurs sociaux, l'attribution de tout ou partie des logements aménagés à cet effet, à des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée à l'âge. Ceci ne s'applique pas aux logements relevant des contingents de l'État. De plus, cela ne s'inscrit que dans « *le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département* » et celle-ci est subordonnée à l'obtention d'une décision favorable du Ministre en charge de cette compétence, puis étudiée par les services déconcentrés de l'État⁶. Cette avancée législative invite à se poser deux questions. Ne va-t-elle pas renforcer la concurrence à laquelle sont exposés les jeunes ménages dans l'attribution d'un logement social ? A l'inverse, au travers de cette avancée en faveur des publics, le plus souvent considérés comme « spécifiques », peut-on percevoir une ouverture pour les bailleurs sociaux dans la prise en considération du critère d'âge pour attribuer un logement à un jeune puisque ce droit leur est désormais accordé dans les cas des « personnes en perte d'autonomie liée à l'âge » ? Cependant, cet aspect semble plus délicat à aborder à propos des jeunes. S'il est possible de qualifier et d'adapter un logement en raison du vieillissement, il est plus ardu d'adapter un logement à la jeunesse.

3.2.2 Des avancées législatives comme potentiel de développement d'une offre adaptée

Au-delà des résidences étudiantes et des résidences sociales largement évoquées au cours de ce développement et, malgré les difficultés d'attribution de logement à des jeunes dans le parc social classique, les bailleurs sociaux peuvent proposer des solutions de logements très diverses à ce public. Certaines sont toutefois plus marginales et plus complexes à mettre en œuvre.

Dans l'optique d'assouplir les conditions de location dans le parc social et d'engager le développement d'une offre pouvant se destiner aux jeunes, la loi Boutin du 25 mars 2009 relative à la Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, dite loi Molle, a introduit une possibilité pour les organismes de logement social de louer des logements meublés (ou non meublés) à une ou plusieurs

5 ANIL, « Sous-location avec glissement du bail », *Habitat actualité*, n° 117, septembre 2010, 24 p.

6 Localtis, « Un décret précise les modalités de l'autorisation pour les logements sociaux destinés aux personnes âgées », 12 mai 2017.

personnes âgées de moins de 30 ans, à des personnes justifiant d'un statut d'étudiant ou titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage⁷. Non soumis au respect des plafonds de ressources, les jeunes locataires ne disposent pas du droit au maintien dans les lieux, en vigueur dans le parc classique (excepté pour des cas spécifiques remis en question dans cette même loi). Aussi, à l'issu d'un contrat de location unique, conclu pour une durée d'un an, les occupants ne peuvent rester dans le logement. Néanmoins, celui-ci peut être reconduit si le statut des occupants répond aux critères énoncés précédemment. Par ailleurs, le nombre de logements réservés à des jeunes doit être inscrit dans la Convention d'Utilité Sociale du bailleur, ou bien, à défaut être soumis à l'accord du préfet de département et après consultation de la structure intercommunale concernée. Mobilisée à titre expérimental dans l'optique d'apporter de la mixité sociale au sein de la résidence intergénérationnelle au Crès, Nouveau Logis Méridional ne s'est saisi que très récemment de cette possibilité offerte par la loi, en confiant, comme il l'a été exposé à plusieurs reprises, neuf logements ciblés « jeunes » en gestion à Habitat Jeunes.

D'autres bailleurs sociaux ont perçu cette autorisation de la loi Molle comme une solution aux problèmes de vacances pouvant concerner les plus grandes typologies, notamment celles financées en PLS, et dont les familles ne peuvent en assumer les coûts en raison de loyers trop élevés. Ceci peut également permettre de rajeunir le peuplement du parc social. C'est notamment le cas d'Osica, l'une des deux ESH filiales du Groupe SNI implantées en Île-de-France. Depuis 2013, cette ESH expérimente la colocation dans plusieurs logements d'une même résidence à Rosny-sous-Bois. Chaque colocataire signe un contrat de bail directement avec le bailleur, aucune clause de solidarité n'ayant été mise en œuvre dans ce cas-ci. L'Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs (ALJT), avec qui le bailleur a tissé un partenariat, soumet, quant à elle, une liste de candidats à Osica. Conformément à la loi, les affectations sont réalisées en commission d'attribution⁸. Certains organismes HLM ont quant à eux noué des partenariats avec l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV) dans l'optique de « *développer des formules innovantes de colocation dans lesquelles des étudiants s'engagent à mener un projet collectif et solidaire sur leur quartier d'habitation* » (USH, 2012), les KAPS (Koloc à projets solidaires), à l'image de Villeurbanne Est Habitat ou de Le Mans Habitat. Il s'agit pour les bailleurs, de louer des logements meublés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Si les jeunes occupants n'ont pas à verser de dépôt de garantie ou de caution, ceux-ci doivent en contrepartie prendre part à des actions se consacrant au lien social dans le quartier⁹.

Avec la loi Alur, un nouveau statut a été défini : celui de la résidence universitaire. Celle-ci peut accueillir des étudiants mais également des personnes âgées de moins de trente ans en stage ou en formation ainsi que des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'alternance. Elle doit comporter tant des locaux privés que des locaux communs dédiés à la vie de la résidence. Ces résidences peuvent être conçues tant dans le parc privé que dans le parc social où celles-ci sont donc conventionnées. Dans ce dernier cas, les contrats sont signés pour une durée d'un an maximum, mais sont renouvelables. Les logements peuvent être loués meublés et sont affectés aux jeunes justifiant d'un statut d'étudiant. Les locataires ne bénéficient toutefois pas du droit au maintien dans les lieux. La loi promulguée le 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté, a étendu son champ d'application. Les bailleurs sociaux ont donc la possibilité de construire, d'acquérir et de gérer ces résidences universitaires.

7 Code de la Construction et de l'Habitation, article L. 422-8-4.

8 Centre d'études sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, « Améliorer l'accès au logement des jeunes. Des initiatives locales aux propositions », 2016, 240 p.

9 Union Sociale pour l'Habitat, « Jeunes cherchent logement », *Habitat et Société*, n° 65, décembre 2012, 46 p.

Mais, la location ou la colocation dans le parc social via les baux issus de la loi Molle, ne constituent pas les seules solutions dont disposent les bailleurs sociaux pour proposer des logements aux jeunes. Aussi, certains d'entre eux tentent d'innover en mixant dans les résidences, les publics de jeunes accueillis : étudiants, jeunes salariés, jeunes en formation, saisonniers etc. Ainsi, l'organisme HLM Espacil, filiale du Groupe Action Logement, conçoit une grande partie de ses résidences meublées et équipées dédiées aux jeunes comme des résidences mixtes, à l'image de la Courneuve où étudiants et jeunes salariés cohabitent dans le même bâtiment, ou bien encore dans le treizième arrondissement de Paris où la priorité d'accès est donnée aux étudiants boursiers et aux chercheurs âgés de moins de 30 ans. Ce type de résidence exige une adaptation des bailleurs sociaux. Dans le cas de la résidence Oméga à la Courneuve, des modes de financements distincts sont mobilisés (PLS pour les logements étudiants, PLAI pour la partie résidence sociale), deux contrats différents sont établis (baux de un an renouvelables avec préavis d'un mois pour les étudiants, contrat d'un mois reconductible tacitement sur une durée maximale de deux ans pour les jeunes salariés, auquel s'ajoute un accompagnement social). De plus, les modes d'attributions ne sont pas les mêmes pour les étudiants et les jeunes salariés. Pour mettre en œuvre de telles résidences, ceci a impliqué, pour l'ESH, la constitution d'une équipe adaptée, chargée de gérer ces logements directement (USH, 2015). A Bayonne, le bailleur Habitat Sud Atlantic a, quant à, lui conçu une résidence accueillant des jeunes apprentis et des travailleurs saisonniers durant la période estivale. Ici, la location peut se faire soit à la semaine, soit au mois, selon le public concerné. Ces formes de logement permettent de sortir de la logique « un public = un produit » et d'envisager le parcours résidentiel des jeunes. Dès lors que ceux-ci ne répondent plus aux « critères » exigés (justification d'un statut d'étudiant, par exemple), qu'advient-il d'eux ? Or, les difficultés que les jeunes peuvent rencontrer dans l'accès au logement, ne disparaissent pas systématiquement dès lors que ceux-ci changent de statut, parfois très perméables, un étudiant pouvant exercer un emploi en parallèle de sa formation.

A côté de ces solutions de logement, des alternatives existent, même si, pour l'heure, celles-ci demeurent marginales, et sont développées par quelques bailleurs sociaux, à l'instar du logement intergénérationnel. Instinctivement, ce mode d'habiter renvoie à l'accueil d'un jeune, le plus fréquemment un étudiant, chez une personne âgée à son domicile et relève davantage de l'initiative privée. Toutefois, il convient de préciser que ce type d'initiative est peu répandu, « *les candidatures des personnes âgées sont bien moins nombreuses et traduisent leurs hésitations à partager leur*

Figure 26 : Résidence mixte Oméga, Espacil, La Courneuve



Source : Espacil, 2017.

Figure 27 : Résidence mixte Robert Linxe, Habitat Sud Atlantic, Bayonne



Source : FJT Bayonne, 2017.

espace privé » (Labit, 2013). Conçu comme une solution alternative, l'habitat intergénérationnel est encouragé par les pouvoirs publics et érigé, pour les seniors, comme une formule permettant le maintien à domicile. Elles se fondent quelques peu sur le modèle de l'habitat participatif, en pensant tant des espaces privatifs que des espaces collectifs. Depuis quelques années, des projets portés par des organismes HLM émergent et se fondent sur le modèle de la résidence intergénérationnelle, à l'image d'Espacil. Cette résidence doit ouvrir ses portes courant 2017 et s'adresse à des seniors, des jeunes actifs (sous le statut de résidence sociale) et des étudiants. Mais, comme l'écrit Anne Labit, les « réalisations concrètes sont encore très réduites » et relativement ponctuelles. Ceci s'explique notamment en raison de la complexité des montages financiers dans la mesure où ces résidences appellent des « outils très divers (aides à la pierre, opérations cœur de village, crédits d'impôts, aides sociales etc.), voire obligent à la création de nouveaux outils . Par ailleurs, « le coût du foncier et le manque de terrains disponibles constituent d'autres obstacles à la réalisation des projets d'habitat solidaires, qu'ils soient intergénérationnels ou pas » (Labit, 2012).

Figure 28 : Une diversité de statuts juridiques pour loger les jeunes dans le parc social

	Publics ciblés	Caractéristiques	Particularités	Références
Location directe HLM	Tous publics	Attribution CAL Plafonds de ressources Plafonds de loyer Congé de droit commun	Droit au maintien	CCH L. 441-1 et s. L. 442-1 et s;
Colocation HLM	Moins de 30 ans Etudiants Contrat d'apprentissage Contrat de professionnalisation	Attribution CAL Pas de plafonds de ressources Plafonds de loyers Contrat unique pour tous d'un an renouvelable Congé à tout moment avec préavis d'un mois	Pas de droit au maintien Clause de solidarité Meublé ou non Autorisation du bailleur pour changement de locataire Congé à tout moment avec préavis d'un mois	CCH Art. L. 442-8-4
Sous-location	Organisme agréé L. 365-4 CCH Organisme déclaré sous location de logement pour les - 30 ans CROUS Locataire HLM personne physique louant son logement	Attribution CAL au locataire personne morale / physique Plafonds de loyers (et loyer au prorata de la surface pour les locataires personnes physiques) Plafonds de ressources Sous location par le locataire	Droit au maintien limité Meublé ou non	CCH L. 442-8-1 L. 442-8-2
Résidence sociale	Jeunes travailleurs 16-30 ans Etudiants en difficulté	Titre d'occupation d'un mois renouvelable par tacite reconduction Prestations et prix affichés Plafond de redevance	Gestion directe ou par un tiers Meublé ou non	CCH L. 633-1 R. 353-159 et s.
Résidence universitaire sociale	Etudiants Moins de 30 ans en formation, stage Contrat d'apprentissage Contrat de professionnalisation A titre exceptionnel : enseignants et chercheurs	Pas d'attribution en CAL Contrat d'un an maximum, renouvelable Congé de droit commun	Pas de droit au maintien Forfait de charges possible Conventionné APL ou non Colocation possible (régime loi Alur) Meublé ou non	CCH L. 631-12 Art. 40, VII - loi du 6 juillet 1989

3.2.3 Une production de logements dédiés aux jeunes appelant une diversité de procédures

Si l'on se penche sur le programme du nouveau président élu, E. Macron, les difficultés que rencontrent les jeunes pour accéder à un logement sont admises. Pour cela, plusieurs objectifs sont affichés : créer un bail «mobilité professionnelle» pour les jeunes en mobilité d'une durée de trois mois à un an dans certaines zones tendues, s'appuyer sur les organismes HLM pour développer 30 000 « logements jeunes » supplémentaires accessibles sans dépôt de garantie, sans caution et dont le bail ne serait pas renouvelable et enfin produire 80 000 logements pour les jeunes dont 60 000 pour répondre aux besoins des seuls étudiants et 20 000 dédiés aux jeunes actifs. Ceci pose toutefois question : tandis que le « Plan 40 000 », ayant pour objectif de mettre en chantier 40 000 logements, soit par construction soit par réhabilitation, n'a pas été atteint, et que l'accès au foncier disponible et accessible est de plus en plus difficile, quels moyens permettront aux bailleurs sociaux de produire 30 000 « logements jeunes » ?

Même si la pénurie de foncier à laquelle sont confrontés les bailleurs sociaux ne concerne pas le seul logement des jeunes, mais touche le logement social dans sa généralité, ceci n'est pas sans effets sur les choix retenus et sur l'implication des bailleurs en ce sens. Avec la loi Molle de 2009, les bailleurs sociaux disposent de solutions juridiques devant les inciter au développement de leur offre en direction des jeunes, en particulier des étudiants. Il s'agit de :

- L' Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) : celle-ci « *permet de mobiliser des terrains du domaine public de l'État pour la construction de logements sociaux étudiants*» (USH, 2010). Le Crous, en tant qu'établissement public, peut y avoir recours quand il envisage la construction d'une nouvelle résidence étudiante. Cette procédure n'est active qu'à l'issue de la délivrance d'un titre d'occupation. Un opérateur est désigné à l'issue d'une mise en concurrence. Une fois les constructions achevées, le Crous verse à l'opérateur désigné un loyer équivalent à l'amortissement du capital, aux prévisions de grosses réparations, aux dépenses d'entretien et de maintenance ainsi qu'aux coûts de gestion. A la fin du contrat de location et à l'expiration de la durée de l'AOT, l'État devient propriétaire du bâti¹⁰.
- Le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) : ce type de bail ne peut être conclu que pour les biens du domaine public afin de rendre une mission de service public ou bien encore une opération d'intérêt général.

Les acteurs du bailleur social étudié, Nouveau Logis Méridional, affirment faire appel à l'une ou l'autre de ces procédures. Pour exemple, la résidence étudiante du Triolet, dont l'ouverture est programmée en septembre 2017, s'est faite à partir d'une mise à disposition d'un terrain appartenant à l'Etat par le biais d'une procédure d'AOT.

10 Circulaire d'application relative à la procédure à suivre pour la construction de nouvelles résidences universitaires en date du 20 octobre 2010.

Dans d'autres cas, les organismes de logement social peuvent choisir d'acquérir le terrain, comme ce fut le cas pour Nouveau Logis Méridional pour la construction de la résidence sociale de Baillargues, ou bien encore se porter acquéreur dans le cadre de VEFA. Ce fut le cas pour ce bailleur au Crès dans le cas de la résidence intergénérationnelle, vendue en bloc par le promoteur immobilier Amétis au Nouveau Logis Méridional. Les bailleurs sociaux ne sont pas en mesure de concurrencer les promoteurs dans l'acquisition de foncier en raison du plafonnement des loyers à l'issue de l'opération.

ENCADRÉ 3 : QU'EST CE QU'UNE VEFA ?

Dans le Code de la Construction et de l'Habitation, la Vente en l'État Futur d'Achèvement est définie comme « le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux » (article 1601-3 du CCH). La loi permet aux bailleurs sociaux d'acheter, notamment, des logements en construction financés par des prêts de la CDC à des promoteurs, des immeubles caractérisés comme logement-foyer ou résidence hôtelière à vocation sociale.

A RETENIR

Pour conclure, malgré les nombreux obstacles freinant l'intervention des bailleurs sociaux en matière de logement des jeunes, ceux-ci peuvent compter sur des partenariats solides avec des acteurs spécialisés mais également sur les avancées législatives progressives, étendant peu à peu les possibilités d'actions des organismes HLM à ce sujet. Alors que pour certains bailleurs sociaux l'heure est à l'expérimentation, d'autres se sont saisis de ces nouvelles opportunités offertes par la loi et se sont adaptés en conséquence.

CONCLUSION

Au travers de cette partie, il s'agissait de mettre en lumière les capacités, ou non, d'intervention des bailleurs sociaux en matière de logement des jeunes. Mais, pour l'heure, leur action fait face à des obstacles non négligeables et en inadéquation avec le profil des jeunes : baisse de la rotation dans le parc social classique, délais d'attribution excessivement longs, typologies des logements du parc social inadaptées. L'organisation interne des bailleurs apparaît, par ailleurs, comme un frein supplémentaire à cet investissement et les tentatives d'adaptation du parc classique se font à petits pas. Cependant, face aux avancées législatives, les organismes HLM se saisissent de ces opportunités pour diversifier leur offre et apporter davantage de réponses aux attentes des jeunes. Les partenariats noués constituent de réelles chances pour les bailleurs, leur permettant ainsi d'intervenir, quand bien même ils ne prennent pas systématiquement part à la gestion de l'offre qu'ils développent.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Ce mémoire a été l'occasion de se pencher sur la problématique du logement des jeunes, et plus particulièrement au prisme des bailleurs sociaux. Pour cela un bailleur social investi dans le logement des étudiants a été retenu afin d'illustrer les difficultés rencontrées par ces organismes de logement social, ainsi que les moyens dont ils disposent et qu'ils peuvent mettre en œuvre pour tenter d'apporter des réponses à ces besoins. Au terme de ce travail, quelles conclusions peuvent désormais être énoncées ?

La première partie de ce développement a permis de rendre compte de la difficulté qu'il réside autour de la définition de la jeunesse, fréquemment conçue comme une étape s'intercalant entre l'enfance et l'âge adulte. Pour autant, cette notion qui continue à faire débat soulève les interrogations des chercheurs. L'étude des données quantitatives, bien que s'appuyant sur des découpages en tranches d'âge construites à des fins statistiques, permet de dresser un constat : celui d'une jeunesse qui n'est absolument pas homogène. Celle-ci recèle une très grande diversité relevant tant de l'origine sociale, de la formation des individus, de leurs ressources, de leur situation professionnelle ou familiale. Autant de facteurs contribuant à forger des parcours très distincts, faisant ainsi de cette « jeunesse », une population plurielle. Egalement marqués par une extrême complexité, les jeunes, au regard de leur hétérogénéité, ne rencontrent pas les mêmes difficultés pour accéder à un logement. Le départ du domicile parental n'est pas toujours définitif et peut être marqué par des allers-retours s'éternisant plus ou moins dans le temps. De faibles ressources, un accès difficile à l'emploi, une grande mobilité... rendent ce processus d'accès au logement parfois compliqué. Pour certains jeunes, l'accès au logement peut constituer une véritable épreuve.

Dans une seconde partie, la question du rapport des jeunes au logement social a été posée. Pour cela, une étude du logement des jeunes dans la métropole de Montpellier ainsi que du bailleur social Nouveau Logis Méridional a été effectuée. Ceci a permis de faire un état des lieux des solutions que ce bailleur est aujourd'hui en capacité d'apporter pour les loger. Par ailleurs, il a été démontré qu'ils sont très peu représentés dans le parc social, confronté à une baisse de la rotation et à un vieillissement de sa population. Qui plus est, les files d'attente et les délais d'obtention d'un logement, dépassant parfois les trois ans, ne coïncident pas forcément avec les attentes des plus jeunes. Surreprésentées, les grandes typologies de logements caractérisent le parc social classique, mais, ne sont pas en adéquation avec la composition des jeunes ménages d'aujourd'hui, formés surtout de personnes seules. Néanmoins, ceux-ci sont moins enclins à formuler une demande de logement dans le parc social, qui n'apparaît pas comme une solution spontanée de logement chez les plus jeunes.

Enfin, dans un dernier point, la question des difficultés que peuvent rencontrer les bailleurs sociaux pour apporter des solutions de logement aux jeunes ainsi que des opportunités dont ils disposent ont été abordées. Il en ressort donc que les organismes HLM font face à des obstacles pouvant freiner leurs interventions en matière de logement des jeunes : organisation interne inadaptée à la gestion d'un public constamment en mouvement, rigidité du parc social, jeunes ménages concurrencés dans l'accès à un logement social par les ménages prioritaires, frilosité des organismes de logement

social à développer une offre composée de petites typologies, mais également freinés par des obstacles récurrents dans l'intervention des bailleurs sociaux, à savoir l'accès à un foncier abordable. Néanmoins, les organismes de logement social se saisissent progressivement des opportunités créées par les avancées législatives pour apporter des réponses progressives, mêmes si certaines demeurent, pour l'heure, marginales.

Aussi, les deux hypothèses, formulées à l'origine de la démarche de recherche, s'en trouvent ainsi confirmées. L'organisation des bailleurs sociaux et le fonctionnement du logement social sont, pour l'heure inadaptés aux exigences des plus jeunes. De même, les typologies proposées ne permettent pas de répondre aux besoins d'une population essentiellement constituée de ménages d'une seule personne.

Il est vrai que la problématique du logement des jeunes au prisme des bailleurs sociaux est encore peu développée dans la recherche scientifique et qu'il est très difficile d'énoncer des conclusions générales sur leur implication dans le logement des jeunes. Toutefois, ceci suscite l'interrogation de divers acteurs, tels l'Union Sociale pour l'Habitat qui met en œuvre des groupes de travail à ce sujet ou bien encore le CEREMA qui a publié une étude dans laquelle l'apport des bailleurs est évoqué. Les conclusions énoncées ici ont vocation à s'inscrire dans une démarche de recherche plus large et à être enrichies par les apports d'autres travaux. Aussi, il pourrait être intéressant de croiser la méthodologie adoptée par deux bailleurs sociaux sur un même territoire. De même cette étude pourrait être menée tant sur des territoires où la problématique du logement des jeunes est opportune : concentration de jeunes sur le territoire, présence conséquente d'étudiants, agglomération faisant face à de vives tensions sur le marché du logement etc. Des villes comme Lyon, Aix-en-Provence ou bien encore Paris pourraient se prêter à ce type de recherches. A l'inverse, il ne serait pas dénué d'intérêt de se pencher sur l'intervention des bailleurs sociaux dans des territoires plus modestes, moins « propices » à l'accueil de jeunes, où cette population est moins représentée. Enfin, l'étude à partir d'organismes HLM de plus ou moins grande envergure peut être envisagée.

S'il s'agissait au cours de ce mémoire de s'interroger sur l'apport des bailleurs sociaux aux besoins en logement des jeunes, à l'issue de ce travail une question reste en suspend. Comment mesurer les besoins en logement des jeunes ? Lors de ce travail, les arguments défendus étaient avant tout ceux des « concepteurs », mais quant est-il des principaux concernés, à savoir les jeunes ? Quelles sont leurs attentes ? Comment définir aujourd'hui leurs besoins sans mobiliser les connaissances pratiques de cette population ?

TABLE DES ENTRETIENS RÉALISÉS

Date de l'entretien	Nom	Fonction	Structure	Nombre d'entretien	Nature de l'entretien
07.07.2017	Jean-Marc Kremer	Directeur de l'agence NLM, antenne de Montpellier	NLM	1	Entretien en vis-à-vis
10.07.2017	Elodie Dussoulier	Gérante Adjointe, agence NLM, antenne de Montpellier	NLM	1	Entretien téléphonique
11.07.2017	Olivier Buffet	Chargé d'études Gestion Locative	Groupe SNI	1	Entretien en visio-conférence
20.07.2017	Fouad Boukalkoul	Directeur de Cité Universitaire	Crous de Montpellier	1	Entretien en vis-à-vis
21.07.2017	Sandrine Ferrero	Responsable Développement	Groupe SNI - GIE Midi-Pyrénées - NLM	1	Entretien en vis-à-vis
26.07.2017	Cédric Lambert	Chargé de mission Habitat - Logement	Région Occitanie	1	Entretien en vis-à-vis

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

- Bugeja-Bloch F., *Logement, la spirale des inégalités. Une nouvelle dimension de la fracture sociale et générationnelle*, Paris, Presses Universitaires de France, 2013, 271 p.
- Dassonville N., *Le logement social*, Issy-les-Moulineaux, ESF Éditeur, 2013, 157 p.
- Galland O., *Les jeunes*, Paris, La Découverte, 2009, 128 p.
- Galland O., *Sociologie de la jeunesse*, Paris, Armand Colin, 2011 (5e ed.), 250 p.
- Stébé J. -M., *Idées reçues sur le logement social*, Paris, Le Cavalier Bleu, 2016, 124 p.

ARTICLES

- Blavier P., Solignac M., Weymuller L., « L'offre de logement étudiant », *Regards croisés sur l'économie*, n°9, 2011, p. 198-202.
- Blöss T., Feroni I., « Jeunesse : objet politique, objet biographique », *Enquête*, n°6, 1991, [En ligne], mis en ligne le 27 juin 2013. URL : <http://enquete.revues.org/147>. Consulté le 11 mai 2017.
- Bourdieu P., « La jeunesse n'est qu'un mot », in Bourdieu P., *Questions de sociologie*, Paris, Éditions de Minuit, 1984.
- Caradec V., Poli A., Lefrançois C., « Les deux visages de la lutte contre la discrimination par l'âge », *Mouvements*, n°59, 2009, p. 11-23.
- Colvez A., Villebrun D., « La question des catégories d'âge et des "charnières" entre les différents types de population », *Revue française des affaires sociales*, n°1, 2003, p. 255-266.
- De Singly F., « Penser autrement la jeunesse », *Lien social et politique*, n°43, 2000, p. 9-21.
- Kesteman N., « Le logement des jeunes : synthèse des études statistiques récentes », *Politiques sociales et familiales*, n°99, 2010, p. 113-120.
- Labadie F., « L'évolution de la catégorie jeune dans l'action publique depuis vingt-cinq ans », *Recherches et prévisions*, 2001, n°65, p. 19-29.
- Labit A., « L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France et en Allemagne », *Habiter et vieillir*, 2013, p. 245-260

- Maunaye E., « S'installer dans un logement. Les manières juvéniles de se loger aujourd'hui », *Agora débats/jeunesses*, n°64, 2013, p. 77-89.
- Ménard F., Vallet B., « Introduction. Les jeunes et l'habitat : enjeux et perspectives de recherche », *Agora débats/jeunesses*, n°61, 2012, p. 51-60.
- Percheron A., « Classes d'âge en question », *Revue française de science politique*, n°1, 1988, p. 107-124.
- Rennes J., « Dossier. La tyrannie de l'âge », *Mouvements*, n°59, 2009, p. 7-10.

RAPPORTS DE RECHERCHES

- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, « Le logement des jeunes », *Habitat actualité*, 2011, 16 p.
- Audric S., Tasqué O., « Montpellier agglomération : un territoire attractif pour les étudiants et les jeunes dans un contexte immobilier tendu », *Repères synthèses*, n°7, 2012, 8 p.
- Audric S. Tasqué O., « Les migrations résidentielles de Montpellier Agglomération », *Repères synthèses*, n°1, 2011, 6 p.
- Brutel C., « Jeunes et territoires. L'attractivité des villes étudiantes et des pôles d'activités », *Insee Première*, n° 1275, 2010, 4 p.
- Castell L., Rivalin R., Thouilleux C., « L'accès à l'autonomie résidentielle pour les 18-24 ans : un processus socialement différencié » in Insee, France, portrait social, *Insee Références*, 2016, p. 11-25.
- Commissariat Général à l'Égalité des Territoires, *Qualité de vie, habitants, territoires. Rapport de l'Observatoire des territoires 2014*, Saint-Denis, CGET, 2015, 235 p.
- Centre d'études sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, « Améliorer l'accès au logement des jeunes. Des initiatives locales aux propositions », 2016, 240 p.
- Coudin, E., Tavan C., « Deux étudiants du supérieur sur dix ont un emploi, le premier en lien avec leur études et l'autre pas », *Insee Première*, n° 1204, 2008, 4 p.
- Driant J. -C., Casteran B., O'Prey S., « Les conditions de logement des ménages jeunes », *Les travaux de l'observatoire national de pauvreté et de l'exclusion sociale 2007-2008*, 2008, p. 253-289.
- Jauneau Y., « L'indépendance des jeunes adultes : chômeurs et inactifs cumulent les difficultés », *Insee Première*, n° 1156, 2007, 4 p.

- Némot Sophie, Bousquet L. , *Enquête du logement étudiant. Synthèse contributive à la consultation de recherche sur le logement et la condition étudiante en France et dans l'Union Européenne*, La Défense, PUCA, 2007, 36 p.
- Richez J. -C., « La question du logement », *Les fiches repères*, Observatoire de la jeunesse et des politiques de jeunesse, 2015, 4 p.

DOCUMENTS STRATÉGIQUES ET DE PROGRAMMATION

- Fondation Abbé Pierre, « *La face cachée des «Tanguy». Les jeunes en hébergement contraint chez leurs parents* », 2015, 6 p.
- Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.
- Union Sociale pour l'Habitat, « Loger les jeunes dans le parc social : diversifier l'offre, proposer des services », *Actes*, n°12, mars 2017, 35 p.
- Union Sociale pour l'Habitat, « Jeunes cherchent logement », *Habitat et Société*, n° 65, décembre 2012, 46 p.
- Union Sociale pour l'Habitat, « Les démarches menées par les bailleurs sociaux sur les territoires », *Guide Logement des jeunes*, 2015, 56 p.
- Union Sociale pour l'Habitat, « Rapport du Conseil Social : Eclairage sur le logement des jeunes », 2010, 20 p.
- Union Sociale pour l'Habitat, « La gestion et le développement d'une offre de logements pour les étudiants », 2010, 24 p.
- Union Sociale pour l'Habitat : « Les outils de production du foncier en faveur du logement social. Regards croisés des agglomérations et des bailleurs sociaux », *Actualités Habitat*, mai 2014, 72 p.

MÉMOIRE DE MASTER

- Pignon P., *L'accès au logement des jeunes, entre évolutions du marché et offres alternatives d'habiter, les enjeux d'habiter en centre urbain*. Mémoire de Master professionnel, Urbanisme et Projet Urbain. Grenoble : Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2017, 153 p.

SITES INTERNET

- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement : www.anil.org
- Demande de logement social en ligne : www.demande-logement-social.gouv.fr
- Insee : www.insee.fr
- Observatoire de la vie étudiante : www.ove-national.education.fr
- Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes : www.unhaj.org
- Union Sociale pour l'Habitat : www.union-habitat.org

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, « Sous-location avec glissement du bail », *Habitat actualité*, n° 117, septembre 2010, 24 p.
- Circulaire d'application relative à la procédure à suivre pour la construction de nouvelles résidences universitaires en date du 20 octobre 2010.
- Code de la Construction et de l'Habitation .
- Code Pénal.
- Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole	p. 10
Figure 2 : L'accès progressif des jeunes au statut d'actif	p. 22
Figure 3 : Des étudiants présents dans les grandes villes universitaires	p. 23
Figure 4 : Les jeunes, davantage impactés par le chômage	p. 24
Figure 5 : Des écarts de salaires conséquents selon le niveau de diplôme atteint	p.25
Figure 6 : Une origine sociale qui n'est pas sans incidences sur le niveau de diplôme des jeunes sortant d'études, en 2014 (en %)	p. 26
Figure 7 : Des jeunes ménages s'agrandissant avec l'avancée en âge, en 2013 (en %)	p. 27
Figure 8 : Des jeunes concentrés dans les principales agglomérations	p. 28
Figure 9 : Taux de mobilité annuelle des ménages en 2011	p. 30
Figure 10 : Un retour contraint des jeunes au domicile parental	p. 32
Figure 11 : Des jeunes ménages essentiellement locataires du parc privé	p. 33
Figure 12 : Des locataires du parc social plus âgés	p. 41
Figure 13 : Répartition de la population métropolitaine par tranches d'âge en 2013 (en %)	p. 43
Figure 14 : Des étudiants concentrés dans le nord et le centre-ville de Montpellier	p. 43
Figure 15 : Répartition des logements de la Métropole selon leur nombre de pièces en 2014	p. 44
Figure 16: Niveaux de revenus des jeunes ménages métropolitains en 2011	p. 45
Figure 17 : Localisation des résidences du Crous par rapport aux établissements d'enseignement supérieur	p. 46
Figure 18 : Etat de la demande de logement social dans la métropole de Montpellier, par tranches d'âge (fin 2015)	p. 47
Figure 19 : Un parc de logements concentré autour des deux métropoles	p. 48
Figure 20 : Un parc de logements étudiants regroupé autour de deux polarités	p. 49
Figure 21 : Un parc de logements composé essentiellement de grandes typologies	p. 50
Figure 22 : Localisation des résidences étudiantes propriété de NLM et gérées par le Crous de Montpellier	p. 50
Figure 23 : Résidence sociale l'Alternance à Baillargues	p. 51
Figure 24 : Résidence étudiante Océane à Massy (Studefi)	p. 60
Figure 25 : Résidence étudiante Persée, Juvignac (34)	p. 63
Figure 26 : Résidence mixte Oméga, Espacil, La Courneuve	p. 67
Figure 27 : Résidence mixte Robert Linxe, Habitat Sud Atlantic, Bayonne	p. 67
Figure 28 : Une diversité de statuts juridiques pour loger les jeunes dans le parc social	p. 68

ANNEXES

<u>Annexe 1</u> : Répartition des ménages selon la taille du ménage et l'âge de la personne de référence en France, en 2014.....	p. 82
<u>Annexe 2</u> : Délai d'attente pour l'obtention d'un logement social en 2015.....	p. 83
<u>Annexe 3</u> : Tableaux de la demande initiale et de la demande satisfaite en logement social en 2015.....	p. 84
<u>Annexe 4</u> : Répartition de la population par tranches d'âge dans la Métropole de Montpellier.....	p. 85
<u>Annexe 5</u> : Composition des ménages métropolitains par tranches d'âge en 2014.....	p. 86
<u>Annexe 6</u> : Indicateurs statistiques propres à la Métropole de Montpellier	p. 87
<u>Annexe 7</u> : Organisation interne du Groupe SNI.....	p. 94
<u>Annexe 8</u> : Organisation territoriale du Groupe SNI.....	p. 95
<u>Annexe 9</u> : Entretien réalisé avec une responsable du développement du Groupe SNI.....	p. 96

.

ANNEXE 1 : Répartition des ménages selon la taille du ménage et l'âge de la personne de référence en France, en 2014

	1 personne	Part Men 1 p.	2 personnes	Part Men 2 p.	3 personnes	Part Men 3 p.	4 personnes	Part Men 4 p.	5 personnes	Part Men 5 p.	6 personnes ou plus	Part Men 6 p.	Ensemble
Moins de 20 ans	208 137	83,2	32 435	13,0	6 352	2,5	1 841	0,7	767	0,3	685	0,3	250 216
20 à 24 ans	719 075	61,7	331 081	28,4	82 073	7,0	23 587	2,0	6 104	0,5	3 292	0,3	1 165 212
25 à 29 ans	702 933	38,7	620 624	34,2	308 015	17,0	136 966	7,5	34 735	1,9	12 905	0,7	1 816 179
30 à 34 ans	586 084	26,9	488 939	22,5	501 987	23,1	432 187	19,9	125 621	5,8	40 876	1,9	2 175 694
35 à 39 ans	503 302	21,7	346 081	14,9	455 723	19,7	669 218	28,9	256 391	11,1	86 754	3,7	2 317 468
40 à 44 ans	545 501	20,6	378 139	14,3	496 237	18,8	773 529	29,2	332 562	12,6	118 860	4,5	2 644 827
45 à 49 ans	609 733	22,5	513 064	19,0	581 976	21,5	645 570	23,8	257 523	9,5	99 234	3,7	2 707 099
50 à 54 ans	719 134	26,8	785 901	29,3	585 802	21,8	392 877	14,6	138 890	5,2	60 290	2,2	2 682 893
55 à 59 ans	809 302	31,4	1 064 658	41,3	426 209	16,5	182 555	7,1	60 586	2,4	32 019	1,2	2 575 329
60 à 64 ans	879 486	34,9	1 243 546	49,4	263 814	10,5	85 476	3,4	28 440	1,1	17 260	0,7	2 518 021
65 à 69 ans	811 303	37,1	1 159 557	53,0	152 386	7,0	40 491	1,9	13 895	0,6	8 620	0,4	2 186 252
70 à 74 ans	638 467	40,6	820 292	52,1	84 641	5,4	20 007	1,3	6 673	0,4	4 326	0,3	1 574 405
75 à 79 ans	708 997	46,9	720 567	47,7	63 601	4,2	12 441	0,8	3 730	0,2	2 014	0,1	1 511 350
80 ans ou plus	1 618 615	61,3	930 899	35,2	73 615	2,8	12 619	0,5	3 436	0,1	1 759	0,1	2 640 943
Ensemble	10 060 068	35,0	9 435 782	32,8	4 082 431	14,2	3 429 363	11,9	1 269 352	4,4	488 893	1,7	28 765 888

Source : Insee, RP 2014, exploitation complémentaire
Réalisation : A. Mailland, 2017.

ANNEXE 2 : Délai d'attente pour l'obtention d'un logement social en 2015

**ANCIENNETÉ MOYENNE DES DEMANDES
DE LOGEMENT SOCIAL SATISFAITES EN 2015.**

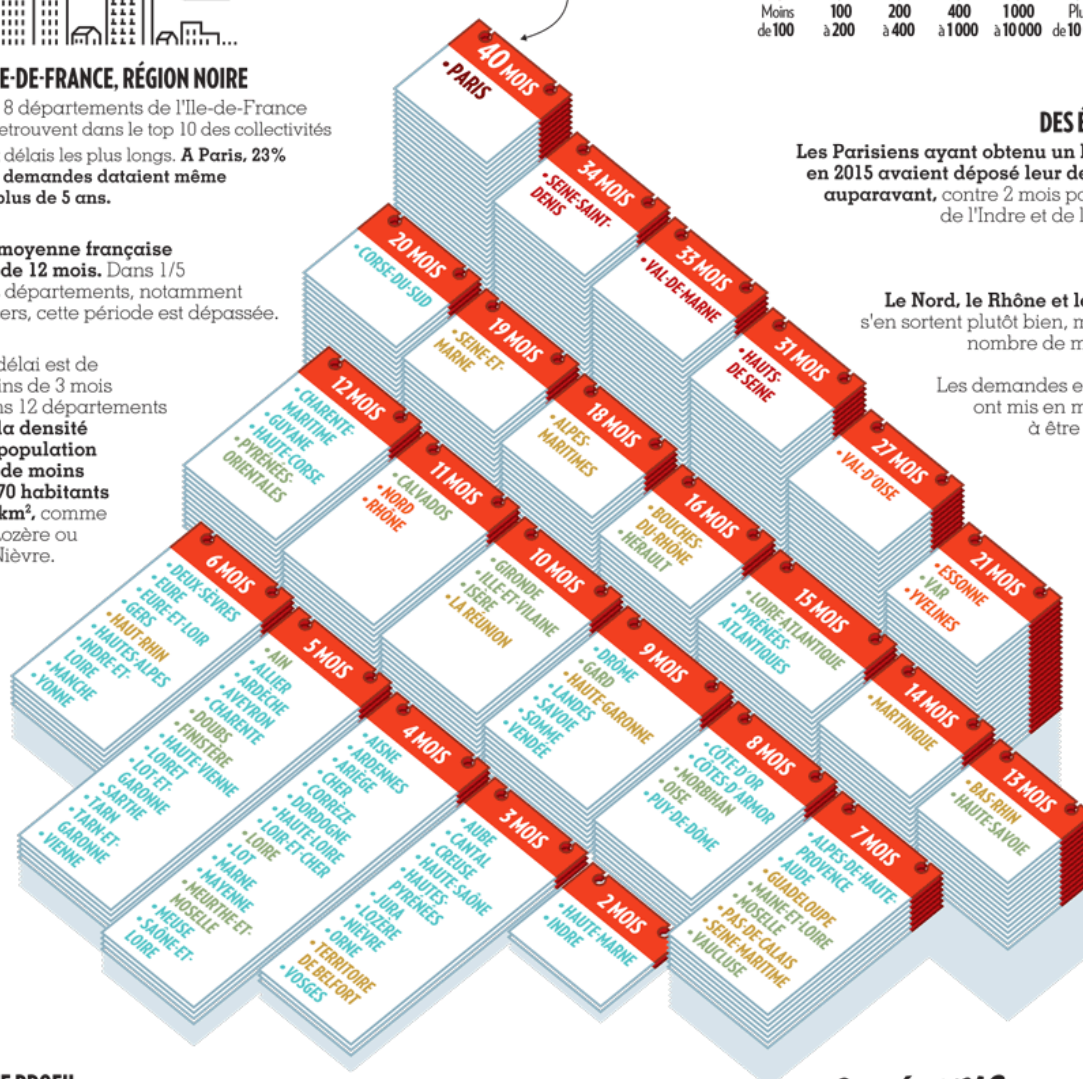


Les 8 départements de l'Île-de-France se retrouvent dans le top 10 des collectivités aux délais les plus longs. **A Paris, 23% des demandes dataient même de plus de 5 ans.**

Le délai est de moins de 3 mois dans 12 départements où la densité de population est de moins de 70 habitants au km², comme la Lozère ou la Nièvre.

LES EXCEPTIONS

Les demandes en **Corse-du-Sud** ont mis en moyenne 20 mois à être satisfaites, alors que la densité de population est faible.



Méthodologie :
Demandes
de logement
social satisfaites
entre début
janvier 2015 et
fin décembre
2015, hors
demandes
de mutation
d'un logement
à un autre.



Une personne
seule dans
48 % des cas.

En CDI ou fonctionnaire dans 35 % des cas.



➤ Rémunéré entre 1 000 et 1 500 euros dans 27% des cas.

Motif de la demande :
sans logement personnel
dans 31 % des cas.

 Demandant un T2 dans 35 % des cas.

NON

NON Il existe de fortes disparités entre départements.

Ainsi, en Ile-de-France, les demandes satisfaites en 2015 avaient été déposées depuis plus de 2 ans alors que ce délai est de 6 mois ou moins dans la moitié des départements. Une situation qui s'explique en partie par la densité de population.

Sources : ministère du Logement, Insee. Infographie : ASKmedia

83

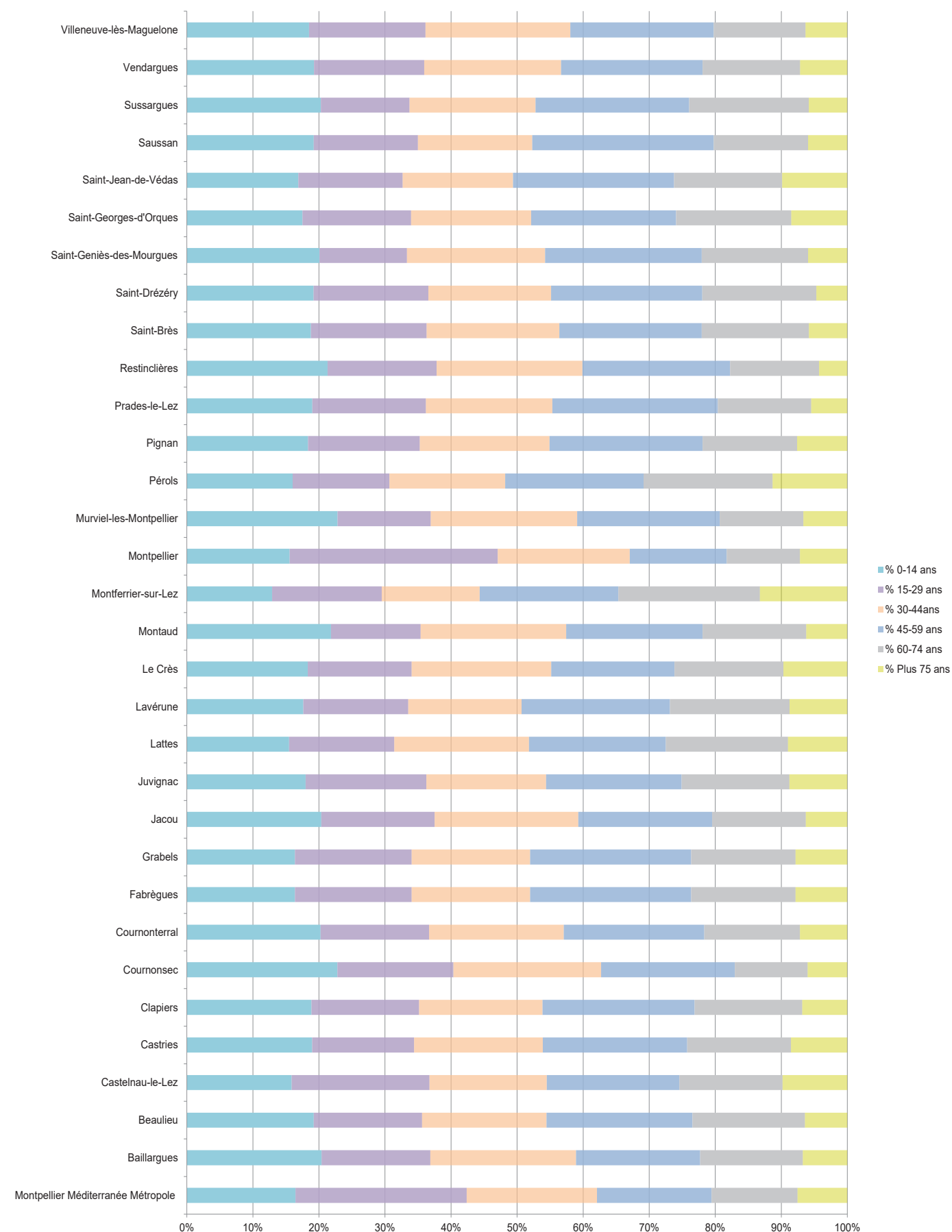
ANNEXE 3 : Tableaux de la demande initiale et de la demande satisfaite en logement social en 2015

	Total	Moins de 20 ans	20 - 24 ans	25 - 29 ans	30 - 34 ans	35 - 39 ans	40 - 44 ans	45 - 49 ans	50 - 54 ans	55 - 59 ans	60 - 64 ans	65 - 69 ans	70 - 74 ans	75 ans et +	Incohérent
Nbe de demandes	1884897	20 557	161 919	265 740	260 776	233 514	220 007	191 365	157 174	121 874	96 312	69 448	36 294	49 887	30
Nbe de demandeurs satisfaits	481596	12 633	62 158	84 228	72 402	58 293	52 089	41 799	31 367	22 124	16 445	11 610	6 100	10 347	1
Demande initiale (01.01.2015)	2 366 493	33 190	224 077	349 968	333 178	291 807	272 086	233 164	188 541	143 998	112 757	81 058	42 394	60 234	31
Part parmi les demandeurs initiaux	100	1,4	9,5	14,8	14,1	12,3	11,5	9,9	8,0	6,1	4,8	3,4	1,8	2,5	0,0
Part de la demande satisfaite (déc. 2015, en %)	20,4	38,1	27,7	24,1	21,7	20,0	19,1	17,9	16,6	15,4	14,6	14,3	14,4	17,2	3,2

	Total	Moins de 30 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-75 ans	75 ans et +	Incohérent
Demande initiale (01.01.2015)	2 366 493	607 235	897 081	565 703	236 209	60 234	31
Part parmi les demandeurs initiaux (%)	1	25,7	37,9	23,9	10,0	2,5	0,0
Demande satisfaite	481 596	159 019	182 784	95 290	34 155	10 347	1
Part des demandeurs satisfaits (%)	481596	33,0	38,0	19,8	7,1	2,1	0,0

Source : Demande de logement social, Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2015.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

ANNEXE 4 : Répartition de la population par tranches d'âge dans la Métropole de Montpellier



Source : Insee, RP 2013.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

ANNEXE 5 : Composition des ménages métropolitains par tranches d'âge en 2014

	1 personne	Part des ménages de 1 personne	2 personnes	Part des ménages de 2 personnes	3 personnes	Part des ménages de 3 personnes	4 personnes et +	Part des ménages de 4 personnes et plus	Ensemble
Moins de 20 ans	5667	89,0	598	9,4	75	1,2	28	0,4	6368
20 à 24 ans	17782	73,1	5324	21,9	918	3,8	290	1,2	24314
25 à 29 ans	9857	50,5	6742	34,5	1981	10,1	938	4,8	19519
30 à 34 ans	6776	36,6	4973	26,8	3730	20,1	3051	16,5	18530
35 à 39 ans	5112	29,7	3267	19,0	3443	20,0	5412	31,4	17235
40 à 44 ans	4842	26,8	3118	17,2	3382	18,7	6735	37,3	18076
45 à 49 ans	4753	26,5	3545	19,8	3602	20,1	6036	33,7	17937
50 à 54 ans	5172	31,4	4333	26,3	3359	20,4	3623	22,0	16487
55 à 59 ans	5639	35,9	5424	34,5	2929	18,7	1711	10,9	15701
60 à 64 ans	6157	40,6	6340	41,8	1587	10,5	1093	7,2	15177
65 à 69 ans	5553	41,7	6296	47,3	1005	7,6	450	3,4	13304
70 à 74 ans	4205	43,1	4781	49,0	508	5,2	257	2,6	9750
75 à 79 ans	4009	46,5	4017	46,6	419	4,9	181	2,1	8626
80 ans ou plus	8709	59,4	5445	37,1	385	2,6	134	0,9	14672
Ensemble	94232	43,7	64203	29,8	27322	12,7	29938	13,9	215696

Source : Insee, RP 2014, exploitation principale

ANNEXE 6 : Indicateurs statistiques propres à la Métropole de Montpellier

INSEE	Commune	POPULATION													
		Nbe d'hab. (2008)	Nbe d'hab. (2013)	Evol. 08-13	Nbe 15-29 ans (2008)	Nbe 15-29 ans (2013)	Evol.15-29 ans (2008-2013)	% 15-29 ans parmi la pop. (2013)	% 15-29 ans parmi la pop. (2008)	Nbe 15-19 ans (2013)	% 15-19 ans parmi pop totale (2013)	Nbe de 20- 24 ans (2013)	% 20-24 ans parmi pop totale (2013)	Nbe de 25-29 ans (2013)	% 25-29 ans parmi pop totale (2013)
TOTAL	Métropole	409214	440921	7,7%	106 248	114 234	7,5%	25,9%	26,0%	31 780	7,2%	47 266	10,7%	34 587	7,8%
34022	Baillargues	6054	6712	10,9%	1 042	1 105	6,1%	16,5%	17,2%	526	7,8%	359	5,4%	321	4,8%
34027	Beaulieu	1616	1651	2,2%	247	271	9,7%	16,4%	15,3%	120	7,3%	84	5,1%	76	4,6%
34057	Castelnau-le-Lez	14999	17837	18,9%	2 518	3 723	47,9%	20,9%	16,8%	1 285	7,2%	1 227	6,9%	1 206	6,8%
34058	Castries	5519	5935	7,5%	761	916	20,4%	15,4%	13,8%	484	8,2%	216	3,6%	300	5,1%
34077	Clapiers	5073	5331	5,1%	892	869	-2,6%	16,3%	17,6%	386	7,2%	319	6,0%	172	3,2%
34087	Cournonsec	2149	2962	37,8%	320	520	62,6%	17,6%	14,9%	199	6,7%	134	4,5%	181	6,1%
34088	Cournonterral	5664	5826	2,9%	980	957	-2,3%	16,4%	17,3%	320	5,5%	288	4,9%	264	4,5%
34095	Fabrigues	6193	6288	1,5%	989	1 112	12,4%	17,7%	16,0%	501	8,0%	396	6,3%	287	4,6%
34095	Grabels	6193	6288	1,5%	989	1 112	12,4%	17,7%	16,0%	501	8,0%	396	6,3%	287	4,6%
34120	Jacou	4882	6121	25,4%	849	1 050	23,7%	17,2%	17,4%	342	5,6%	298	4,9%	358	5,9%
34123	Juvignac	6451	8062	25,0%	999	1 475	47,6%	18,3%	15,5%	456	5,7%	472	5,9%	504	6,3%
34129	Lattes	16319	15748	-3,5%	3 083	2 507	-18,7%	15,9%	18,9%	916	5,8%	720	4,6%	869	5,5%
34134	Lavérune	2715	2795	2,9%	402	444	10,4%	15,9%	14,8%	168	6,0%	153	5,5%	83	3,0%
34090	Le Crès	7259	8693	19,8%	1 103	1 367	24,0%	15,7%	15,2%	537	6,2%	443	5,1%	354	4,1%
34164	Montaud	857	966	12,7%	99	131	32,6%	13,6%	11,6%	41	4,2%	37	3,8%	37	3,8%
34169	Montferrier-sur-Lez	3408	3489	2,4%	594	579	-2,6%	16,6%	17,4%	231	6,6%	138	4,0%	187	5,4%
34172	Montpellier	252998	272084	7,5%	80 111	85 710	7,0%	31,5%	31,7%	20 740	7,6%	38 654	14,2%	26 341	9,7%
34179	Murviel-les-Montpellier	1749	1888	7,9%	244	267	9,4%	14,1%	13,9%	109	5,8%	48	2,6%	68	3,6%
34198	Pérols	8484	8939	5,4%	1 241	1 311	5,7%	14,7%	14,6%	525	5,9%	357	4,0%	353	4,0%
34202	Pignan	6124	6512	6,3%	1 097	1 102	0,5%	16,9%	17,9%	415	6,4%	406	6,2%	241	3,7%
34217	Prades-le-Lez	4525	4700	3,9%	862	808	-6,3%	17,2%	19,0%	349	7,4%	215	4,6%	208	4,4%
34227	Restinclières	1521	1642	8,0%	222	271	21,8%	16,5%	14,6%	136	8,3%	54	3,3%	78	4,7%
34244	Saint-Brès	2638	2675	1,4%	408	469	14,9%	17,5%	15,5%	149	5,6%	158	5,9%	178	6,7%
34249	Saint-Drézéry	2117	2270	7,2%	319	394	23,6%	17,4%	15,1%	152	6,7%	98	4,3%	54	2,4%
34256	Saint-Geniès-des-Mourgues	1608	1839	14,4%	216	244	12,9%	13,3%	13,4%	128	7,0%	52	2,8%	68	3,7%
34259	Saint-Georges-d'Orques	5169	5335	3,2%	877	877	0,0%	16,4%	17,0%	271	5,1%	207	3,9%	286	5,4%
34270	Saint-Jean-de-Védas	8761	8567	-2,2%	1 538	1 352	-12,1%	15,8%	17,6%	600	7,0%	383	4,5%	299	3,5%
34295	Sausan	1491	1452	-2,6%	234	229	-2,2%	15,8%	15,7%	135	9,3%	71	4,9%	36	2,5%
34307	Sussargues	2424	2627	8,4%	373	353	-5,5%	13,4%	15,4%	158	6,0%	84	3,2%	74	2,8%
34327	Vendargues	5491	6181	12,6%	1 007	1 031	2,4%	16,7%	18,3%	392	6,3%	276	4,5%	284	4,6%
34337	Villeneuve-lès-Maguelone	8763	9506	8,5%	1 630	1 676	2,8%	17,6%	18,6%	509	5,3%	521	5,5%	533	5,6%

Source : Insee, RP 2013.

Réalisation : A. Mailland, 2017.

INSEE	Commune	ETUDIANTS ET ENSEIGNEMENT SUPERIEUR						Flux		LOGEMENT ETUDIANT			
		Nbe d'étudiants (2010)	Nbe d'étudiants (2015)	% d'étudiants par rapport à 3M	Evolution du nbe d'étudiants (2010-2015)	Eqd enseignement et formation	15-24 ans arrivés il y a un an (2013)	15-24 ans (2013)	% des 15-24 ans arrivés il y a un an parmi les 15-24 ans	Nbe de résidences universitaires (CROUS 2017)	Nbe de logements en résidences universitaires (CROUS 2017)	Nbe de résidences étudiantes privées (2017)	Nbe de logements en résidences étudiantes privées
TOTAL	Métropole	63906	75343	100%	17,9%	119	15 506	79 046	19,6%	19	7947	55	5880
34022	Baillargues	0	0	0,0%	-	0	135	885	15,3%	0	0	0	0
34027	Beaulieu	0	0	0,0%	-	0	25	204	12,3%	0	0	0	0
34057	Castelnau-le-Lez	398	417	0,6%	4,8%	4	497	2 513	19,8%	0	0	1	0
34058	Castries	0	0	0,0%	-	0	67	700	9,6%	0	0	2	83
34077	Clapiers	0	0	0,0%	-	0	86	705	12,2%	0	0	0	0
34087	Cournonsec	0	0	0,0%	-	0	32	333	9,7%	0	0	0	0
34088	Cournonterral	0	0	0,0%	-	0	77	608	12,7%	0	0	0	0
34095	Fabrigues	0	0	0,0%	-	0	82	897	9,2%	0	0	1	218
34095	Grabels	0	0	0,0%	-	0	82	897	9,2%	0	0	1	218
34120	Jacou	70	132	0,2%	88,6%	2	84	640	13,1%	0	0	0	0
34123	Juvignac	0	0	0,0%	-	0	172	928	18,5%	0	0	1	0
34129	Lattes	58	101	0,1%	74,1%	1	200	1 636	12,2%	1	36	1	126
34134	Lavérune	0	0	0,0%	-	0	45	321	14,0%	0	0	0	0
34090	Le Crès	0	0	0,0%	-	0	158	981	16,2%	0	0	0	0
34164	Montaud	0	0	0,0%	-	0	6	77	7,9%	0	0	0	0
	Montferrier-sur-Lez	41	249	0,3%	507,3%	0	96	369	25,9%	0	0	0	0
34169	Montpellier	63294	74329	98,7%	17,4%	107	12 892	59 393	21,7%	18	7911	46	4828
34172	Murviel-les-Montpellier	0	0	0,0%	-	0	11	157	7,1%	0	0	0	0
34179	Pérols	45	115	0,2%	155,6%	4	102	881	11,6%	0	0	0	0
34202	Pignan	0	0	0,0%	-	1	73	821	9,0%	0	0	0	0
34217	Prades-le-Lez	0	0	0,0%	-	0	76	563	13,4%	0	0	0	0
34227	Restinclières	0	0	0,0%	-	0	16	190	8,2%	0	0	0	0
34244	Saint-Brès	0	0	0,0%	-	0	30	307	9,8%	0	0	0	0
34249	Saint-Drézéry	0	0	0,0%	-	0	32	250	12,9%	0	0	0	0
	Saint-Geniès-des-Mourgues	0	0	0,0%	-	0	15	181	8,3%	0	0	0	0
34256	Saint-Geniès-des-Mourgues	0	0	0,0%	-	0	94	477	19,6%	0	0	1	380
34259	Saint-Jean-de-Védas	0	0	0,0%	-	0	107	984	10,9%	0	0	1	27
34270	Saussan	0	0	0,0%	-	0	15	206	7,2%	0	0	0	0
34295	Sussargues	0	0	0,0%	-	0	19	243	7,8%	0	0	0	0
34307	Vendargues	0	0	0,0%	-	0	111	668	16,6%	0	0	0	0
34327	Villeneuve-lès-Maguelone	0	0	0,0%	-	0	67	1 029	6,5%	0	0	0	0

Source : Insee, RP 2013 ; Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, 2016.

Réalisation : A. Mailland, 2017.

INSEE	Commune	Patrimoine Groupe ESH											
		Nbe de lgt ESH Groupe	Nbe de ST/T1/T1b	% des T1 parmi les logements de NLM	Nbe T2 ESH Groupe	% des T2 parmi les logements de NLM	Nbe T3 ESH Groupe SNI	% des T3 parmi les logements de NLM	Nbe 4 pce > Groupe SNI	% des T4+ parmi les logements de NLM	Nbe de résidences étudiantes du Groupe SNI	Nbe de logements en résidences étudiantes du Groupe SNI	Nbe de FJT Groupe SNI
TOTAL	Métropole	1480	40	3%	339	23%	522	35%	579	39%	5	837	1
34022	Bailargues	131	0	0%	32	24%	53	40%	46	35%	0	0	1
34027	Beaulieu	0	0		0		0		0		0	0	0
34057	Castelnau-le-Lez	164	7	4%	66	40%	59	36%	32	20%	1	119	0
34058	Castries	23	0	0%	0	0%	0	0%	23	100%	0	0	0
34077	Clapiers	0	0		0		0		0		0	0	0
34087	Courmonsec	0	0		0		0		0		0	0	0
34088	Courmonterral	20	0	0%	0	0%	0	0%	20	100%	0	0	0
34095	Fabrigues	10	0	0%	2	20%	4	40%	4	40%	0	0	0
34095	Grabels	10	0	0%	2	20%	4	40%	4	40%	0	0	0
34120	Jacou	52	5	10%	20	38%	15	29%	12	23%	0	0	0
34123	Juvignac	84	0	0%	22	26%	32	38%	30	36%	1	103	0
34129	Lattes	223	1	0%	33	15%	69	31%	120	54%	0	0	0
34134	Lavérune	0	0		0		0		0		0	0	0
34090	Le Crès	24	0	0%	9	38%	10	42%	5	21%	0	0	0
34164	Montaud	0	0		0		0		0		0	0	0
34169	Montferrier-sur-Lez	0	0		0		0		0		0	0	0
34172	Montpellier	655	26	4%	142	22%	248	38%	239	36%	3	615	0
34179	Murviel-les-Montpellier	0	0		0		0		0		0	0	0
34198	Pérols	14	0	0%	9	64%	5	36%	0	0%	0	0	0
34202	Pignan	0	0		0		0		0		0	0	0
34217	Prades-le-Lez	0	0		0		0		0		0	0	0
34227	Restinclières	0	0		0		0		0		0	0	0
34244	Saint-Brès	0	0		0		0		0		0	0	0
34249	Saint-Drézéry	9	0	0%	1	11%	2	22%	6	67%	0	0	0
34256	Saint-Geniès-des-Mourgues	0	0		0		0		0		0	0	0
34259	Saint-Georges-d'Orques	61	1	2%	1	2%	21	34%	38	62%	0	0	0
34270	Saint-Jean-de-Védas	0	0		0		0		0		0	0	0
34295	Sausan	0	0		0		0		0		0	0	0
34307	Sussargues	0	0		0		0		0		0	0	0
34327	Vendargues	0	0		0		0		0		0	0	0
34337	Villeneuve-lès-Maguelone	0	0		0		0		0		0	0	0

Source : Données internes, Groupe SNI, 2017.

Réalisation : A. Mailland, 2017.

INSEE	Commune	RPLS								
		Nbe de logements sociaux	Nbe de 1 pce	Part 1pce parmi les LLS	Nbe de 2 pces	Part 2pces parmi les LLS	Nbe de 3 pces	Part 3pces parmi les LLS	Nbe de 4 pces >	Part 4pces > parmi les LLS
TOTAL	Métropole	30641	1340	4,4%	5830	19,0%	12314	40,2%	11157	36,4%
34022	Baillargues	241	1	0,4%	63	26,1%	104	43,2%	73	30,3%
34027	Beaulieu	30	0	0,0%	17	56,7%	12	40,0%	1	3,3%
34057	Castelnau-le-Lez	859	13	1,5%	240	27,9%	370	43,1%	236	27,5%
34058	Castries	188	14	7,4%	37	19,7%	55	29,3%	82	43,6%
34077	Clapiers	247	0	0,0%	66	26,7%	70	28,3%	111	44,9%
34087	Counonsec	127	1	0,8%	17	13,4%	60	47,2%	49	38,6%
34088	Cournonterral	76	1	1,3%	12	15,8%	32	42,1%	31	40,8%
34095	Fabrigues	127	0	0,0%	58	45,7%	46	36,2%	23	18,1%
34095	Grabels	127	0	0,0%	58	45,7%	46	36,2%	23	18,1%
34120	Jacou	400	12	3,0%	99	24,8%	182	45,5%	107	26,8%
34123	Juvignac	541	13	2,4%	129	23,8%	258	47,7%	141	26,1%
34129	Lattes	470	39	8,3%	100	21,3%	148	31,5%	183	38,9%
34134	Lavérune	146	0	0,0%	27	18,5%	70	47,9%	49	33,6%
34090	Le Crès	385	4	1,0%	104	27,0%	189	49,1%	88	22,9%
34164	Montaud	12	0	0,0%	4	33,3%	5	41,7%	3	25,0%
34169	Montferrier-sur-Lez	69	0	0,0%	14	20,3%	40	58,0%	15	21,7%
34172	Montpellier	24911	1231	4,9%	4526	18,2%	9891	39,7%	9263	37,2%
34179	Murviel-les-Montpellier	49	2	4,1%	6	12,2%	21	42,9%	20	40,8%
34198	Pérols	65	0	0,0%	14	21,5%	20	30,8%	31	47,7%
34202	Pignan	226	0	0,0%	34	15,0%	90	39,8%	102	45,1%
34217	Prades-le-Lez	183	1	0,5%	29	15,8%	60	32,8%	93	50,8%
34227	Restinclières	45	0	0,0%	2	4,4%	18	40,0%	25	55,6%
34244	Saint-Brès	162	0	0,0%	24	14,8%	78	48,1%	60	37,0%
34249	Saint-Drézéry	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!
34256	Saint-Geniès-des-Mourgues	66	0	0,0%	2	3,0%	45	68,2%	19	28,8%
34259	Saint-Georges-d'Orques	119	1	0,8%	9	7,6%	36	30,3%	73	61,3%
34270	Saint-Jean-de-Védas	151	0	0,0%	42	27,8%	64	42,4%	45	29,8%
34295	Saissan	20	0	0,0%	0	0,0%	12	60,0%	8	40,0%
34307	Sussargues	26	0	0,0%	0	0,0%	12	46,2%	14	53,8%
34327	Vendargues	209	3	1,4%	38	18,2%	117	56,0%	51	24,4%
34337	Villeneuve-lès-Maguelone	364	4	1,1%	59	16,2%	163	44,8%	138	37,9%

Source : RPLS, 2016.

Réalisation : A. Mailland, 2017.

INSEE	Commune	ATTRACTIVITE				
		Nbe d'établissements actifs	Nbe de postes des établissements	Taux de concentration d'emploi en % (2013)	Emplois au LT en 2013 (princ)	Actifs occupés en 2013 (princ)
TOTAL	Métropole	55 907	190 134	121,3	208 397	171 853
34022	Baillargues	916	2 807	108,5	3 156	2 908
34027	Beaulieu	157	85	25,6	182	713
34057	Castelnau-le-Lez	2 786	8 033	111,7	8 337	7 463
34058	Castries	818	1 611	74,4	1 893	2 544
34077	Clapiers	540	1 203	65,5	1 473	2 250
34087	Cournonsec	277	705	51,5	679	1 318
34088	Courmonterral	588	560	37,2	910	2 444
34095	Fabrigues	716	1 084	59,5	1 649	2 769
34095	Grabels	716	1 084	59,5	1 649	2 769
34120	Jacou	657	1 487	58,2	1 654	2 844
34123	Juvignac	963	1 877	58,6	1 972	3 367
34129	Lattes	2 593	8 089	117,2	8 021	6 843
34134	Lavérune	384	731	83,7	975	1 166
34090	Le Crès	978	2 155	72,0	2 637	3 661
34164	Montaud	96	39	23,8	99	415
34169	Montferrier-sur-Lez	517	948	86,0	1 207	1 405
34172	Montpellier	34 368	134 750	148,5	148 459	99 977
34179	Murviel-les-Montpellier	144	124	25,0	206	823
34198	Pérols	1 526	5 476	133,4	4 692	3 517
34202	Pignan	566	961	47,1	1 339	2 843
34217	Prades-le-Lez	433	532	49,6	1 071	2 158
34227	Restinclières	163	72	21,1	157	745
34244	Saint-Brès	244	201	32,5	365	1 123
34249	Saint-Drézéry	217	157	31,6	311	985
34256	Saint-Geniès-des-Mourgues	178	100	28,2	235	832
34259	Saint-Georges-d'Orques	552	1 548	58,3	1 292	2 217
34270	Saint-Jean-de-Védas	1 624	7 775	207,0	7 280	3 517
34295	Saussan	126	114	28,2	188	666
34307	Sussargues	250	209	22,1	247	1 121
34327	Vendargues	936	3 861	146,8	4 031	2 746
34337	Villeneuve-lès-Maguelone	878	1 756	54,8	2 031	3 705

Source : Insee, RP 2013.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

DYNAMIQUE MARCHÉ

INSEE	Commune	Loyers LLS au m² (RPLS) 1 pce	Loyers LLS au m² (RPLS) 2 pces	Loyers LLS au m² (RPLS) 3 pces	Loyer parc privé/m² moyenne (Clameur)	Loyer St/1pce prix/m² (Clameur)	Loyer 2 pces prix/m² (Clameur)	Loyer 3 pces prix/m² (Clameur)	Loyer 4 pces prix/m² (Clameur)	Loyer 5 pces + prix/m² (Clameur)
TOTAL	Métropole	3,63	6,16	6,26						
34022	Baillargues	5,84	6,46	6,14						
34027	Beaulieu	0,00	6,38	6,95						
34057	Castelnau-le-Lez	8,94	7,27	7,08	12,4	14,8	12,6	10,8	10,3	10,1
34058	Castries	6,64	6,12	5,95						
34077	Clapiers	0,00	6,61	6,14						
34087	Courmonsec	6,65	6,52	6,21						
34088	Courmonterral	5,58	6,28	5,90						
34095	Fabrigues	0,00	8,39	7,50						
34095	Grabels	0,00	8,39	7,50						
34120	Jacou	8,30	7,11	6,82						
34123	Juvignac	12,68	7,25	7,05						
34129	Lattes	7,73	6,96	6,64	11,7	14,8	11,9	11,2	11,0	10,3
34134	Lavérune	0,00	6,37	5,93						
34090	Le Crès	6,46	6,13	6,02						
34164	Montaud	0,00	5,30	5,54						
34169	Montferrier-sur-Lez	0,00	6,88	6,44						
34172	Montpellier	8,87	6,56	6,05	13,8	17,5	12,9	11,0	9,8	9,7
34179	Murviel-les-Montpellier	8,45	6,83	6,56						
34198	Pérols	0,00	6,89	5,67						
34202	Pignan	0,00	6,24	6,12						
34217	Prades-le-Lez	7,21	5,93	5,80						
34227	Restinclières	0,00	5,86	5,50						
34244	Saint-Brès	0,00	6,04	6,05						
34249	Saint-Drézéry	0,00	5,81	5,81						
34256	Saint-Geniès-des-Mourgues	0,00	5,55	5,58						
34259	Saint-Georges-d'Orques	5,69	6,79	6,11						
34270	Saint-Jean-de-Védas	0,00	7,00	6,48						
34295	Saussan	0,00	0,00	6,61						
34307	Sussargues	0,00	0,00	5,77						
34327	Vendargues	6,64	6,86	6,03						
34337	Villeneuve-lès-Maguelone	6,84	6,05	6,06						

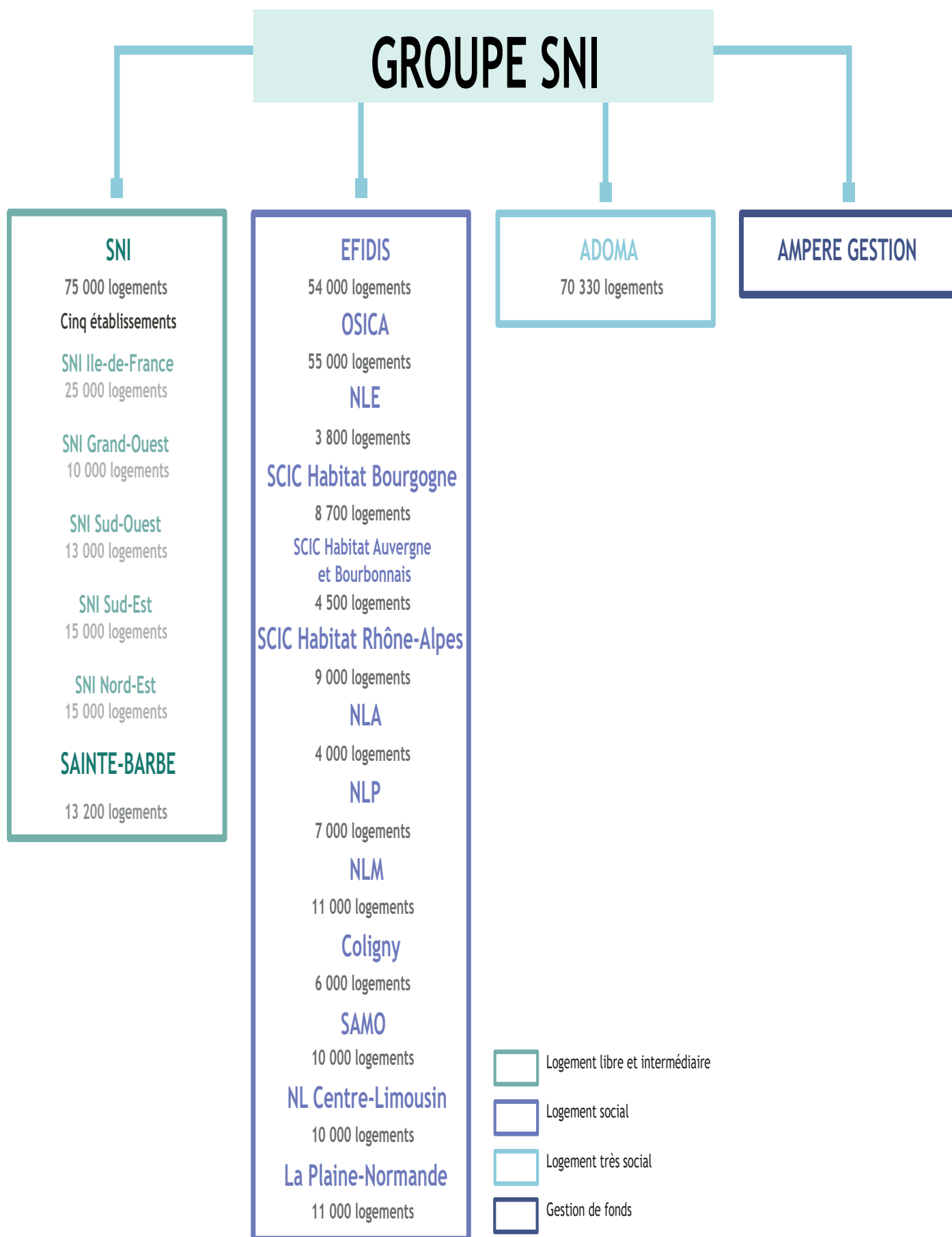
Source : RPLS, 2016 ; Clameur, 2017.

Réalisation : A. Mailland, 2017.

INSEE	Commune	STATUT D'OCCUPATION														Moins de 24 ans
		Moins de 20 ans proprio	Moins de 20 ans loc. hors HLM	Moins de 20 ans loc. HLM	Moins de 20 ans autre	RP : - 20 ans	20-24 ans proprio	20-24 ans loc non NLM	20-24 ans loc HLM	20-24 ans autre	RP : 20-24 ans	Moins 24 ans proprio	Moins 24 ans locataires non HLM	Moins 24 ans locataires HLM	Moins 24 ans autres	
TOTAL	Métropole	246	3 347	300	2 359	6 251	884	14 583	1 205	6 749	23 422	1 131	17 930	1 505	9 108	29 673
34022	Baillargues	3	3	1	1	8	7	52	9	8	76	9	55	10	9	84
34027	Beaulieu	0	0	0	2	2	2	8	0	3	13	2	8	0	5	15
34057	Castelnau-le-Lez	9	38	9	30	86	19	293	11	122	446	28	331	19	152	531
34058	Castries	3	0	0	1	4	4	42	8	4	58	7	42	8	5	62
34077	Clapiers	1	0	1	1	3	8	18	5	12	43	9	18	6	13	46
34087	Courmonsec	0	0	0	0	0	0	9	1	2	12	0	9	1	2	12
34088	Courmonterral	1	2	0	0	3	14	51	1	6	72	15	53	1	6	75
34095	Fabrigues	2	2	0	2	6	8	40	0	11	59	10	43	0	13	66
34095	Gabels	2	2	0	2	6	8	40	0	11	59	10	43	0	13	66
34120	Jacou	1	4	3	0	7	7	40	7	7	61	7	44	10	7	69
34123	Juvignac	3	8	0	3	14	10	80	6	17	113	13	88	6	20	127
34129	Lattes	3	25	0	8	36	29	98	11	30	168	32	123	11	38	204
34134	Lavérune	1	1	0	0	2	2	12	2	6	22	3	13	2	6	24
34090	Le Crès	2	8	1	2	13	22	79	17	4	122	24	88	18	6	135
34164	Montaud	0	0	0	0	0	1	1	1	0	3	1	1	1	0	3
34169	Montferrier-sur-Lez	2	0	0	0	2	5	51	0	4	60	7	51	0	4	62
34172	Montpellier	187	3 225	272	2 289	5 973	662	13 357	1 097	6 405	21 522	849	16 582	1 370	8 694	27 495
34179	Murviel-Les-Montpellier	0	1	1	0	2	2	2	0	1	5	2	3	1	1	7
34198	Pérols	8	6	2	4	20	15	41	0	10	66	23	47	2	14	86
34202	Pignan	2	1	2	0	5	7	41	10	5	64	9	42	12	5	69
34217	Prades-le-Lez	2	3	0	2	7	5	30	1	9	44	7	33	1	11	52
34227	Restinclières	1	0	0	0	1	2	5	0	1	8	3	5	0	1	9
34244	Saint-Brès	0	3	1	2	6	7	11	2	2	23	7	14	3	4	29
34249	Saint-Drézéry	2	2	0	0	4	5	13	0	1	19	7	15	0	1	23
34256	Saint-Geniès-des-Mourgues	1	0	0	0	1	1	5	1	2	9	2	5	1	2	10
34259	Saint-Georges-d'Orques	4	2	1	6	13	7	24	3	23	56	11	26	4	29	69
34270	Saint-Jean-de-Vedas	1	5	1	0	7	6	35	2	14	57	7	40	3	14	64
34295	Sausan	1	1	0	0	2	1	3	1	1	6	2	4	1	1	8
34307	Sussargues	1	0	0	0	1	1	12	1	2	16	2	12	1	2	17
34327	Vendargues	1	3	1	1	6	11	43	5	14	73	12	46	6	15	79
34337	Villeneuve-lès-Maguelone	3	2	4	2	11	7	46	2	13	68	10	48	6	15	79

Source : Insee, RP 2013.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

ANNEXE 7 : Organisation interne du Groupe SNI



Source : Groupe SNI, 2017.
Réalisation : A. Mailland, 2017.

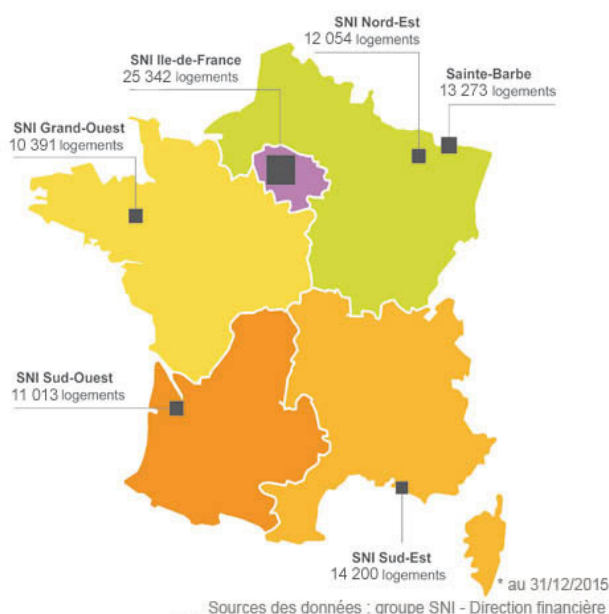
ANNEXE 8: Organisation territoriale du Groupe SNI

Le Groupe SNI, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), est implanté sur l'ensemble du territoire métropolitain et revendique un patrimoine de plus de 348 000 logements. Il est composé de cinq établissements SNI, régis par le statut de Société d'Économie Mixte, et de treize ESH : EFIDIS, OSICA, NLE, NLA, NLP, NLM, NLCL, Plaine Normande, Coligny, SAMO, SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais, SCIC Habitat Rhône-Alpes et SCIC Bourgogne. Tandis que les ESH se consacrent au logement social, les établissements SNI se dédient, quant à eux, au logement libre et intermédiaire.

Logements intermédiaires*

Ensemble du patrimoine géré

86 273 logements



Source : Groupe SNI, 2016

Logement social*

Logements familiaux et foyers résidences services

187 975 logements gérés



Source : Groupe SNI, 2016

ANNEXE 9 : Entretien réalisé avec une responsable du développement du Groupe SNI

Cet entretien a été réalisé le 21 juillet 2017 en face à face.

Comment sur l'agglomération montpelliéraine NLM peut apporter des réponses aux besoins en logement des jeunes ?

Comme je vous l'avais dit, on a plusieurs façons d'apporter des réponses. On a un partenariat avec le Crous de Montpellier en particulier. C'est lié aussi à l'histoire de la société qui a 50% de son patrimoine constitué de logements étudiants. C'est vrai que c'est essentiellement une offre autour du logement étudiant que le NLM est en mesure de proposer aujourd'hui, parce qu'elle a un patrimoine très important. Le NLM c'est 12 000 logements, donc ça fait à peu près 5 000 ou 6 000 logements étudiants dans son patrimoine. Elle a, et continue en construction neuve à produire du logement étudiant en partenariat, toujours, avec le Crous de Montpellier. Il arrive aussi d'avoir des partenariats avec des écoles et d'assurer directement la gestion. Il faut savoir que le métier d'un bailleur social n'est pas de gérer du logement étudiant avec des baux de courtes durées. L'habitude c'est plutôt de gérer du logement familial. Quand on gère du logement étudiant avec le Crous, le Crous est gestionnaire. On est porteur de l'investissement, des murs de l'immeuble, on construit, on le finance et on le met à disposition du Crous qui en assure la gestion locative et l'entretien courant de l'immeuble et le loue aux étudiants. Ça c'est le montage... en plus c'est un partenaire d'intérêt général, comme nous, ça fait partie des missions d'un bailleur social que de répondre à ces missions d'intérêt général. Pourquoi on ne gère pas directement le logement étudiant ? Parce que c'est des modalités de gestion particulières qui nécessitent des ressources en personnel beaucoup plus importantes, une présence sur le site... Et puis une démarche commerciale beaucoup plus intense aussi pour laquelle on n'est pas forcément structuré. On le fait quand on a un partenariat avec une école qui elle nous assure le remplissage de la résidence. La clientèle est captive, entre guillemets, et donc là on peut mettre du personnel qui assurera la gestion locative, le quotidien, mais pas cette formule, enfin pas la commercialisation, qui peut poser quelques difficultés. Ça c'est une forme de partenariat, le logement étudiant. Après on en a, mais dans le même type de montage, on a une autre forme de partenariat, une autre forme de réponse, c'est les foyers pour jeunes travailleurs. Ça aussi c'est financé avec des financements spécifiques de la Caisse des Dépôts, c'est un montage spécifique type résidence sociale, parce que le logement social vous avez le logement banalisé, le logement foyer et ça ne marche pas tout à fait de la même façon dans le montage. Après foyers de jeunes travailleurs, ça veut dire qu'on travaille avec des partenaires qui sont gestionnaires et qui en plus proposent un accompagnement social. La résidence sociale, la formule c'est qu'il y a aussi un projet social d'accompagnement où les partenaires, à la fois gestionnaires trouvent tout un réseau de partenaires pour aider ces occupants, les jeunes, à trouver du travail, à les appuyer dans leurs démarches de réinsertion dans un logement de longue durée, parce que la résidence sociale, c'est un logement de courte durée, les baux sont de un an renouvelables une fois. Le but c'est d'accompagner les populations vers une insertion plus pérenne. Après dans notre parc plus classique, on a des petites typologies, peu finalement, assez peu. C'est vrai que sur Montpellier c'est une ville étudiante, 60 000 étudiants pour 240 000 habitants, c'est quand même énorme. Mais il y a quand même pas mal d'offre Crous, c'est plutôt comme ça que nous on y répond. Après, si, on a une petite expérience au Crès où on va louer du logement meublé. Alors on s'est dit plutôt jeune, l'idée ce n'était pas forcément jeune mais ça peut être l'idée d'une réponse aussi à l'égard des jeunes, les studios meublés, parce que normalement le logement social c'est de la location nue exclusivement. La loi permet la location

meublée dans certains cas et notamment pour les jeunes de moins de 30 ans.

Dans quel cas cela s'inscrivait-il au Crès ?

C'est une résidence importante, parce qu'il y a 92 logements et on avait envie d'apporter de la mixité dans cette résidence, c'était surtout ça l'idée. Donc ne pas faire que 92 logements familiaux pour assurer une meilleure pérennité des conditions de vie sociale dans une résidence conséquente. On voulait diversifier les publics. On a conçu les logements pour avoir un tiers de logements familiaux, un tiers de logements pour seniors et un tiers de logements plutôt jeunes, des petites typologies. Et du coup on s'est dit qu'on va utiliser cette formule que permet la loi, de location meublée et on va le tester. Donc c'est pour ça que c'est intéressant de voir aujourd'hui si la réponse aboutit puisqu'on est en train de le mettre en location. Le Crès c'est une ville de deuxième couronne de Montpellier, mais bon qui est toute proche. Il y a le tramway à côté. Donc il pouvait intéresser une population jeune basée à Montpellier mais avec le tram susceptible de venir jusqu'au Crès.

Pourquoi au Crès ? Est-ce qu'il y a un lieu de formation ? Sur quoi repose l'idée d'avoir mis des jeunes ?

C'est vrai que ce n'est pas forcément, contrairement au foyer de jeunes travailleurs que l'on a créé à Baillargues à côté du pôle formation des métiers de la métallurgie ou on avait besoin de logements pour répondre aux besoins de ces étudiants. Là au Crès ce n'est pas le cas, c'est vrai, mais bon c'est plutôt pour cibler une population étudiante qui grâce au tram pourrait aller jusqu'au Crès.

Ça été décidé comment d'intégrer des jeunes ?

C'est ce choix-là. On sait intuitivement que la demande des jeunes est importante. Après nos gestionnaires savent... ils ont des demandes de spécialistes qui gèrent les foyers de jeunes travailleurs avec qui ils peuvent avoir aussi des partenariats. Je ne sais pas si elle vous a parlé de baux glissants avec Habitat Jeune qui est une association qui s'occupe d'insertion des jeunes et qui elle peut prendre le bail et sous-louer à la population qu'elle a identifiée avec un fort besoin de logement et d'accompagnement pour qu'à termes, le bail soit conclu directement entre le jeune et le Nouveau Logis Méridional quand il n'aura plus besoin d'accompagnement. C'est ça le principe du bail glissant.

Au Crès, qui est ce qui assure la gestion de ces logements ?

C'est le NLM mais qui du coup a comme interlocuteur Habitat Jeune, par exemple. Les gestionnaires travaillent avec une multitude de partenaires. Habitat Jeune va peut-être prendre deux ou trois logements, mais ça peut être aussi avec le CCAS de la ville qui identifie une population qui a des besoins. Dans la conception initiale on n'a pas pris beaucoup de risques en connaissant les besoins locaux. Aujourd'hui les partenariats sont en train d'être mis en œuvre avec tout ce réseau de partenaires associatifs.

Alors ça fait partie des réponses que le Groupe doit offrir aujourd'hui en matière de logements et avec une volonté de favoriser la mixité, de favoriser les échanges intergénérationnels mais aussi sociaux, d'assurer un peu plus de convivialité. Bon l'objectif il est aussi, j'allais parler de paix sociale, ce n'est pas tout à fait ça, mais c'est que la résidence fonctionne à termes. La décision, ça se passe plutôt au niveau direction générale du NLM, ce sont des objectifs fixés par l'État. Les opérateurs sociaux ont l'obligation de définir leur stratégie patrimoniale et de dire à quel public on s'adresse.

Le NLM a prévu dans sa CUS une résidence sociale tous les deux ans. C'est un objectif qu'on s'est fixé par rapport à ce besoin-là. La résidence intergénérationnelle n'était pas spécialement prévue mais elle répond d'une manière ou d'une autre à cette stratégie. Les textes ont évolué mais il faut effectivement des autorisations types DDSC qui valident le projet social d'accompagnement pour la résidence foyer jeunes travailleurs de Baillargues et également ici aussi on a travaillé avec la CARSAT qui nous a aidé à financer une partie de l'investissement lié à la création d'une salle de convivialité au sein de la résidence. Il a fallu motiver et expliquer comment on allait utiliser cette salle et tout le réseau d'animation qu'on allait mettre en place. Effectivement il y a des autorisations préalables à la fois pour obtenir les financements et à la fois pour avoir ces autorisations spécifiques en résidence sociale, on valide le projet social d'accompagnement, c'est l'État, le représentant de l'État localement

Est-ce que cela s'est fait sur un foncier qui vous appartenait ou pas du tout ?

Le montage pour la construction c'est encore une autre difficulté parce que les bailleurs sociaux n'ont pas forcément accès aux terrains. On est dans un marché particulièrement tendu où l'offre foncière est rare et chère et où il y a une forte concurrence avec la promotion immobilière qui peut acheter évidemment à des prix plus élevés que les bailleurs sociaux mais par contre il y a certains promoteurs qui se sont spécialisés dans la vente en bloc à des bailleurs sociaux. Là c'est le cas c'est un terrain qui avait été maîtrisé par Amétis qui nous a proposé de construire et de nous vendre en bloc la totalité de l'opération. C'est une VEFA.

Dans quels territoires intervenez-vous à l'échelle de la métropole ? Est-ce que vous misez sur certaines zones, est ce qu'il y a un ciblage par rapport aux jeunes ?

On reste vraiment sur la ville centre. Après le logement social, d'une manière générale, il est très attractif et répond aux jeunes qui sont en début de parcours résidentiel. Et c'est pour ça qu'il y a une grosse évolution. De toute façon la stratégie du Nouveau Logis c'est plutôt de travailler sur la Métropole première et deuxième couronne. Il y a suffisamment d'activité sur la métropole et les besoins sont quand même concentrés sur la métropole montpelliéraine où se trouve la plus importante activité économique. Donc nous on se concentre sur la métropole. Dans son développement le NLM, le nouveau logement a beaucoup évolué. Avant on avait un produit centré T3-T4. Aujourd'hui on manque d'offre de petits logements. Suite à ce constat là on a tendance à construire beaucoup plus de petits logements. Le T1 on est un petit peu plus frileux parce que c'est vrai que ça donne un produit très compétitif en termes de loyers au final mais cela ne correspond pas à la demande. Tout le monde demande une chambre à part, ne veut pas vivre dans la pièce à vivre. Donc du T1 on en fait très peu à l'exception du logement étudiant. On a tendance à mettre une proportion de T2 qui est de 35 à 45 % aujourd'hui dans nos programmes, pour répondre avec un produit de type T2 très compact d'une quarantaine de mètres carrés et des T2 beaucoup plus généreux de 48 m² pour répondre plus ou moins à différents profils de locataires.

Est-ce qu'il y a une stratégie qui a été définie chez NLM propre aux jeunes et vous l'expliquez comment ?

On fait partie d'un Groupe dans lequel il y a une stratégie, je ne sais pas si vous avez vu le Livret Orange, qui définit les axes stratégiques de la société en direction des jeunes plus particulièrement.

Quelles sont les contraintes pour NLM dans les réponses qu'il peut apporter, ou non, en matière de logement des jeunes ?

Oui il y en a. Alors ça les gestionnaires vous le diraient mieux. Je pense aux aspects financiers, au jeune qui n'a pas les ressources pour assurer, pour garantir le paiement d'un loyer. Ça c'est un frein. D'où l'intérêt de travailler avec des associations qui peuvent aider à garantir le paiement du loyer. Le frein c'est que construire un petit logement ça coûte plus cher que construire un grand logement parce qu'il faut amortir plus de pièces humides sur un petit logement. Le mètre carré de carrelage coûte moins cher qu'un mètre carré de salle de bain. Ça fait partie des freins.

On n'a pas tendance, sauf pour les produits spécifiques étudiants et foyers jeunes travailleurs à avoir une réponse très ciblée ou on va faire une résidence exclusivement dédiée aux jeunes. En fait on s'adresse à tous publics et dans nos résidences. Il faut qu'il y ait pour la personne seule, un jeune ou un moins jeune, et pour les familles, et pour les seniors, et beaucoup de familles monoparentales aussi.

Vous parlez du foncier tout à l'heure, est ce que c'est un frein potentiel ?

Au développement de l'offre, clairement. Clairement, mais je dirai que c'est même un frein au développement du logement social en général.

Est-ce que vous pourriez m'expliquer, comment vous procédez pour monter les résidences étudiantes avec le Crous ? A quoi cela répond-il ?

D'abord le Crous a un plan d'entretien de son patrimoine puisqu'ils ont quand même pas mal de logements. Ils doivent avoir au moins une dizaine de milliers de logements et un plan de développement également. Donc le Crous est un établissement public mais qui relève de l'État, et donc il a un patrimoine sur lequel il peut également arbitrer en termes de renouvellement et de densification. Il peut faire de la maîtrise d'ouvrage, il lui arrive de construire, mais c'est la stratégie du Crous : soit il développe lui-même, soit il fait appel à des opérateurs sociaux, généralement, qui peuvent justement répondre à leurs besoins de construction de nouvelles résidences sur des terrains dont l'État est propriétaire. Le montage c'était, je vous mets le terrain à disposition sur forme d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du terrain sur une durée qui permet d'amortir les coûts de construction et vous me construisez la résidence que vous entretiendrez. On se répartit l'entretien de la résidence. En fait on garde nous les gros équipements, et eux entretiennent le courant. Donc nous on le finance, on le construit, on le met à disposition moyennant une convention de location globale au Crous qui ensuite le loue pendant la durée de cette mise à disposition et c'est lui qui assure les attributions aux étudiants. Aux termes du bail, enfin de l'occupation temporaire, l'immeuble revient en propriété au Crous.

Comment vous optez pour le bail emphytéotique ou pour l'AOT ?

Ça, ça dépend de la nature du terrain justement, de qui est propriétaire du terrain. Si c'est l'État, c'est forcément une autorisation d'occupation temporaire du terrain. L'État, ce sont des terrains inaliénables dans leur définition, donc on nous autorise à occuper le terrain. C'est un montage plutôt à risque, parce que le droit public, parce que le droit privé il y a des conditions dans la convention, tandis qu'on peut être amené à être sorti du bail pour des raisons de droit public. Pour l'instant moi j'en ai monté en AOT, par exemple, Triolet avenue Fliche, la résidence de 315 étudiants on est sur du

terrain appartenant à l'État. On a fait un autre montage sur la résidence du Parc au Parc Montcalm sur le site de l'EAI, où là, le terrain appartient à la ville. La ville nous l'a mis à disposition moyennant une convention et nous, nous avons construit les constructions, enfin pas construit parce que c'était une réhabilitation d'un immeuble existant. C'était les bâtiments accueillant les élèves officiers de l'École d'Application de l'Infanterie qui quand les militaires sont partis, ont été mis à disposition. On a eu ce projet du coup de créer une offre de logements étudiants parce que c'était particulièrement adapté. Donc là c'est un montage un peu différent. Baillargues effectivement, on a acheté le terrain donc là on reste propriétaire des constructions.

Pourquoi avoir choisi d'aller à Baillargues ? C'est quoi qui a motivé l'intervention de NLM ?

Alors il y avait une stratégie... alors comment ça s'est passé, c'est une bonne question. Il y avait ce pôle formation qui a un pôle important, qui a des équipements, il y a un vrai investissement de la Région dans le domaine de la formation. Le problème c'est que ce pôle n'offre pas de logements pour les alternants qui sont en formation. Donc il y a un fort besoin des étudiants qui se logeaient dans le parc privé un peu comme ils pouvaient. Là c'est la volonté politique de répondre à ce besoin, d'assurer aussi que ce pôle formation fonctionne parce que s'il n'y a pas de logements les jeunes ne vont peut-être pas choisir de se former dans ce centre-là. Donc il fallait aussi offrir un accompagnement dans cette formation et du logement. La ville a pris la décision de mettre à disposition des terrains, a lancé une consultation, plusieurs opérateurs ont répondu. Elle s'est inscrite dans un projet plus global parce que ce terrain pouvant accueillir cette résidence mais aussi dans une zone d'activités, d'autres activités. Il fallait proposer un projet global avec la résidence et permettre que d'autres activités puissent s'installer sur le site. C'est comme ça que ça s'est passé.

C'est pour accueillir quel type de public à Baillargues ?

Baillargues, alors c'est des jeunes. Des jeunes qui ont moins de 30 ans. Effectivement il y a une partie qui est réservée par le pôle formation qui a dit moi j'en réserve 50 sur les 111 et il y a une priorité sur les 50 là pour les jeunes qui sont en formation chez eux. Et après, le gestionnaire a lui tout un réseau habituel de partenaires qui ont besoin de logements. Alors ça peut être des jeunes plus en difficulté. Je sais par exemple qu'ils ont logé une jeune maman célibataire avec un petit enfant. Un public qui a aussi besoin d'un logement d'urgence et que l'on doit accompagner après vers un logement plus pérenne, avec normalement cette cible moins de 30 ans.

Cela s'inscrit dans quel statut juridique : est-ce que c'est la résidence sociale, le foyer ? C'est quoi la différence ?

En fait il y a plusieurs catégories, c'est un peu compliqué. Enfin dans le logement social vous avez le logement familial et les résidences sociales, vous avez aussi les pensions de familles qui sont des sous catégories de logements. Et après vous avez plutôt la classification technique et comme ça évolue régulièrement, la terminologie. Le logement familial c'est un loyer où les charges sont facturées à part. En résidence sociale, vous avez, un, un projet social d'accompagnement qui n'existe pas dans le logement social classique et deux, le loyer qu'on facture... on facture aux locataires non pas un loyer mais une redevance qui comprend à la fois un loyer et des charges, tout est inclus y compris les charges de fonctionnement, d'accompagnement éventuellement de la résidence.

C'est le même montage qu'avec le Crous en fait. Nouveau Logis a construit la résidence, l'a financé

et a signé une convention de mise à disposition avec Adoma qui en assure la gestion locative et qui attribue les logements avec son réseau de partenaires pour répondre à un public spécifique.

A l'issue, est ce que c'est comme pour le Crous, ça vous revient ou comme Adoma est une filiale du groupe SNI, est ce que ça restera à Adoma ?

Il y a des chances pour que ça reste au NLM mais que la convention soit renouvelée. Là par exemple, ce n'est pas les jeunes, on a une résidence autonomie, une résidence pour personnes âgées qui était selon ce même montage mis à disposition de la Fondation Caisse d'Épargne qui gérait à destination des seniors. Au bout de l'amortissement, quand on a eu fini de rembourser les emprunts, la résidence pour personnes âgées, on a décidé ensemble avec la fondation de repartir sur de nouveaux investissements dans la résidence et du coup de la rendre plus adaptée aux besoins des seniors. Donc il peut y avoir, quand on a fini de rembourser, on peut de nouveau réinvestir dans cette résidence et améliorer les produits.

Si je ne me trompe pas, là on a beaucoup de produits spécifiques qui sont estampillés sur des catégories assez particulières de jeunes, pourquoi NLM n'est pas en mesure de gérer en direct ce types de produit et qu'elle confie par des conventions en gestion à d'autres acteurs ?

Parce que ça demande une spécificité, une présence... C'est un choix de gestion... alors parce que ce serait... Je pense coûteux en termes de frais de gestion que d'investir, de mobiliser du personnel plus spécifiquement... C'est un choix stratégique, je crois que c'est un choix stratégique. Parce que les frais de gestion comptent dans les montages financiers des opérations. Quand on compte 800 € par logement et par an de frais de gestion. Et l'enjeu c'est aussi de réduire, parce que plus les frais de gestion sont élevés, plus les loyers sont élevés aussi. Bon ils sont plafonnés mais ce que l'on consacre aux frais de gestion on ne le consacre pas à la part d'emprunt lorsque le loyer doit rembourser. Donc je pense qu'il y a cette volonté-là de limiter au minimum. Ce n'est pas forcément leur métier, c'est un métier de spécialiste de l'accompagnement social aussi.

Quels rapports entretenez-vous avec les gestionnaires des résidences, que ce soit les FJT ou les résidences universitaires ?

Moi en termes de montage d'opération, c'est un partenariat régulier, plutôt de nature commerciale. Après au quotidien c'est plutôt le service patrimoine du Nouveau Logis qui est en contact avec les gestionnaires pour la vie au quotidien de la résidence, pour programmer les travaux d'entretien, faire un plan de programmation de travaux essentiellement. En termes de gestion, je ne pense pas qu'il y ait beaucoup de liens. Pour la gestion locative ils sont totalement autonomes, ils n'ont pas besoin de nous. Donc voilà la nature des relations qu'on peut avoir avec ces partenaires-là.

Dans ces différents projets, comment est déterminée le calibrage de l'offre, le type d'offre, le nombre de logements ?

Ça c'est en fonction du programme du gestionnaire, parce que ce sont eux les spécialistes. Ils savent qu'une résidence doit faire au moins une certaine dimension pour pouvoir amortir tous ces coûts fixes de gestion, de mise à disposition de personnel. La volumétrie elle est faite en fonction du programme du gestionnaire. Ce n'est pas nous qui la définissons. On leur demande leur programme. Pas pour la résidence intergénérationnelle parce que c'est nous qui la gérons, mais pour les produits

spécifiques c'est le gestionnaire.

Hormis les produits spécifiques est ce qu'il y a dans le parc social classique, vous parvenez à répondre aux besoins qui sont quand même conséquents sur la métropole, à propos des jeunes... Après le terme jeune est relativement vaste, est ce que cela ne pose pas de contraintes aussi au bailleur ? On m'a expliqué qu'on ne peut pas flécher un logement jeune, du moins en fonction de l'âge puisqu'il s'agit d'un critère discriminatoire...

Est-ce que ce n'est pas un frein, oui, de ne pas pouvoir définir un critère d'âge ? Alors ça, ça change. Il y a déjà un décret qui est passé, pas pour les jeunes mais plutôt pour les seniors qui autorise un critère d'âge pour l'attribution du logement. Pour les jeunes c'est vrai que ça n'existe pas, enfin ça existe quand même avec cette autorisation dans la loi qui dit qu'on peut louer à des jeunes des logements meublés à condition qu'ils aient moins de 30 ans, ça c'est quand même un critère. Ça existe. Mais il n'en existe pas d'autres spécifiques. Est-ce qu'il faudrait en mettre ?... Après quand on regarde la demande du logement social sur le site d'enregistrement des demandes, il y a une demande de petites typologies. Alors moi j'associe demande de petite typologie avec logement des jeunes, c'est une limite mais ce n'est quand même pas la proportion la plus importante. Le logement social c'est aussi une demande de logement familial.

Sur quelles communes concentrez-vous vos interventions ? Est-ce qu'il y a des communes qui sont ciblées ?

C'est un peu à l'opportunité. Parce qu'après on travaille beaucoup sur Castelnau-le-Lez, sur Montpellier, Jacou, Le Crès. On a du patrimoine à Lattes. On aimerait poursuivre ce développement en direction de Mauguio, Palavas, Juvignac, Saint-Georges-d'Orques, à Saint-Jean-de-Védas aussi. On est dans de nombreuses communes de la métropole, les plus importantes mais pas trop dans la frange, je dirai nord-ouest, parce que ce sont des communes qui ne développaient pas beaucoup de logement social jusque-là

Quand vous intervenez pour les produits spécifiques, ça correspond à quoi ? Ce sont des réponses à appel d'offre ?

Avec le Crous, oui avec de la mise en concurrence. En général oui c'est le cas. Une collectivité ou un opérateur comme le Crous peut prendre l'initiative, qui dit oui j'ai un besoin, j'ai un terrain et donc je mets en concurrence pour qu'un opérateur me fasse le projet le plus adapté à mon besoin. C'est en général comme ça que ça se passe.

Comment qualifiez-vous l'intervention des bailleurs sociaux en matière de logement des jeunes sur le territoire montpelliérain ?

Je dirai plutôt ponctuelle. Disons que je pense qu'il n'y a pas spécialement, sauf ponctuellement parce qu'un opérateur ou la collectivité favorise ou souhaite développer à un endroit précis une offre, donc là nous on a l'opportunité de la proposer. Donc voilà comment je qualifierai la stratégie des bailleurs sociaux qui sont là pour répondre aux besoins des collectivités qui ont cette vision stratégique du besoin des jeunes aussi. Et nous par contre on le voit dans notre demande, on a tendance à adapter nos produits aux jeunes aujourd'hui en faisant plus de petites typologies.

Y a-t-il des contraintes par rapports aux réponses que vous pouvez apporter aux jeunes ? Et comment faites-vous face à ces potentiels blocages ?

Les contraintes c'est toujours pareil, c'est les mêmes contraintes que pour développer tout projet de logement social je dirai, c'est le foncier, l'équilibre financier, la volonté politique, l'opportunité de créer cette offre-là essentiellement. Donc c'est vrai que ce n'est pas un axe qui est prioritaire aujourd'hui, on est d'accord, mais il me semble qu'on y répond pas mal de fait, avec ce partenariat et le profil de la société Nouveau Logis qui a cette habitude de partenariat avec le Crous pour la demande de logement étudiant.

Toute à l'heure vous me disiez que vous n'étiez pas forcément structurés pour apporter des réponses, pourriez-vous revenir sur ce point ?

Pour gérer une résidence étudiante ou une résidence sociale. Structuré alors oui... c'est vraiment des stratégies de gestionnaire. Le Nouveau Logis est mon client, donc je développe pour le NLM. Donc si le NLM me dit non je ne gère pas, ça peut potentiellement être un frein parce qu'il nous fait trouver un frein et la difficulté de trouver un gestionnaire qui entre guillemet tienne la route et ait la solidité financière pour pouvoir nous payer la redevance qui correspond aux remboursements de nos investissements à nous. Donc la difficulté elle est là aussi, trouver un gestionnaire capable de gérer, d'assurer cette mission sociale et d'avoir les reins solides. Le Crous par exemple, est toujours intéressé par les opportunités de développement, de logements étudiants dans la métropole. Donc il y a des résidences privées qui se développent. Qui trouver ? Quels partenaires gestionnaires... Ça, ça peut être une difficulté, il y en a, on en trouve mais bon parfois c'est compliqué.

Est-ce que vous répondez à chaque fois aux appels d'offre du Crous par exemple en matière de logement étudiant où est ce qu'il y a un choix qui se justifie ?

Non en général, c'est plutôt du systématique.

Pour quels motifs ?

Parce que c'est la société... En fait il y avait une société qui s'appelait la SA de l'Université à Toulouse et dont le job c'était ça, de faire du logement étudiant avec le Crous et qui en fait a été racheté par le Nouveau Logis Méridional, d'où la spécificité du Nouveau Logis qui a 50% de son patrimoine dédié au logement étudiant. Ça fait vraiment partie de la stratégie. Après bon, il faut quand même que le Nouveau Logis fasse attention parce que surtout quand on est pas sur sol propre, ces investissements, ce n'est que de la dette puisqu'au final ils ne nous reviennent même pas les constructions. C'est un équilibre après de société, de part d'emprunt à laquelle il faut aussi être vigilant, sur ce point-là, pas emporter trop de dettes et avoir en face des immobilisations qui correspondent. Donc c'est pour ça qu'on en fait pas tous les ans, on en fait une toute les deux ans, entre Toulouse et Montpellier.

RÉSUMÉ

Ce mémoire propose d'analyser dans quelles mesures les bailleurs sociaux peuvent apporter, ou non, des réponses face aux difficultés que rencontrent les jeunes pour accéder à un logement. Nouveau Logis Méridional, un bailleur social implanté en région Occitanie, constitue le socle de cette étude. Celui-ci est pris pour exemple afin d'illustrer l'intervention des bailleurs sociaux en matière de logement des jeunes.

Au travers de cette étude, il s'agit de rendre compte des difficultés que peuvent rencontrer les organismes de logement social à ce sujet, des actions qu'ils peuvent engager et leurs limites ainsi que des opportunités dont ils disposent. Au-delà de la seule intervention de ce bailleur, divers exemples sont mobilisés afin de mettre en lumière les possibilités ou les contraintes auxquelles s'exposent les organismes HLM.

Pour répondre à cette problématique, les données quantitatives ont été très largement employées. Pour autant, les données qualitatives ne sont pas absentes. A ce titre, plusieurs professionnels ont été interrogés.

MOTS-CLÉS

Logement des jeunes - Bailleurs sociaux - Logement social - Logement des étudiants - Crous