LES ORGANISMES HLM ENGAGÉS en faveur du logement des jeunes et des étudiants

Juin 2024

Le parc social a toujours occupé un rôle essentiel pour favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants. Le public jeune, au-delà d'une notion d'âge, recouvre une diversité de situations : étudiants et alternants, jeunes actifs, jeunes familles avec ou sans enfants, premières décohabitations… Cette étape est décisive dans leur parcours d'autonomie.

La crise du logement touche particulièrement les jeunes : un rythme de production qui n'a jamais été si bas, une rotation en baisse et une forte tension sur les grandes métropoles impactent fortement les moins de 30 ans. Cette tension est accrue sur les logements recherchés prioritairement par les jeunes : de petites surfaces, à bas loyers, localisés en centralité et proches des transports et des bassins d'emploi.

De longue date, les organismes de logement social se sont mobilisés pour apporter des solutions diversifiées que ce soit dans le parc familial classique ou dans des résidences dédiées. Les initiatives se développent et doivent être soutenues et amplifiées : colocation, logements dits « article 109 », développement de nouvelles résidences…

Le Mouvement Hlm souhaite affirmer sa mobilisation pour apporter des solutions à destination des jeunes. Leur contribution au développement d'une offre adaptée se fait en collaboration avec l'ensemble des acteurs concernés, dont les collectivités locales, les CROUS, les universités, les services de l'Etat et le secteur associatif.

L'offre globale reste insuffisante. Accroître les solutions de logement pour les jeunes reste un défi que les organismes Hlm s'attachent à relever en partenariat étroit avec les acteurs de leurs territoires.

Chiffres clés

La France compte aujourd'hui près de **9 millions** de jeunes de moins de 30 ans, **3 millions** d'étudiants dans l'enseignement supérieur dont **750 000** boursiers

Un peu **plus de 20%** des demandeurs de logement social ont moins de 30 ans et parmi eux **12%** sont des étudiants ou apprentis

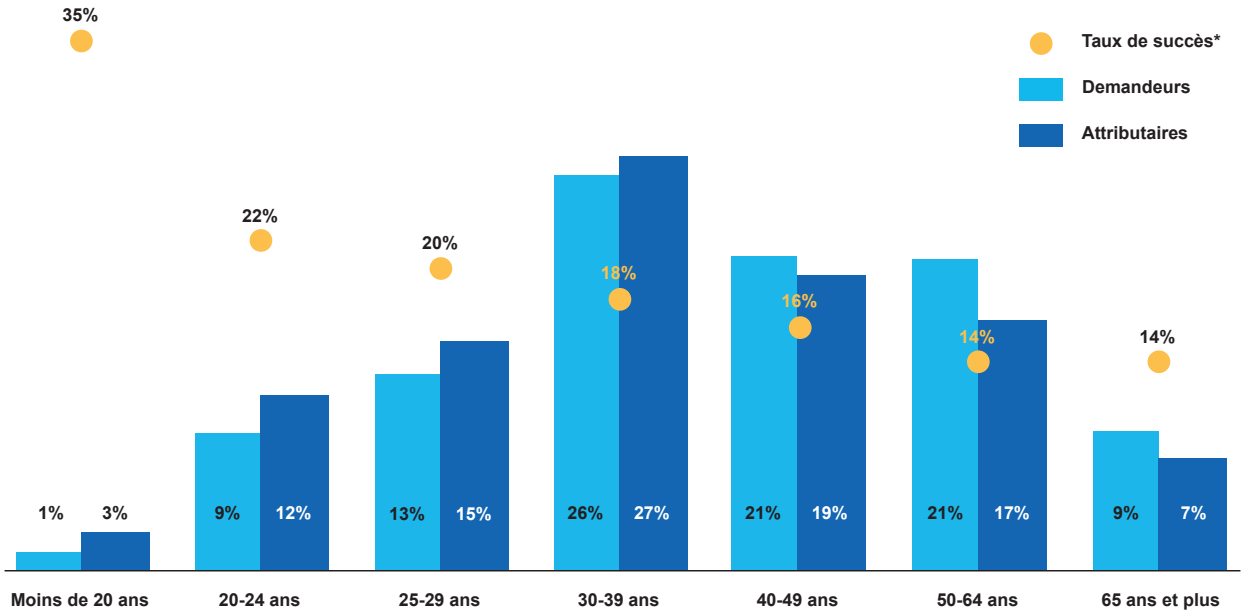
Le taux de succès des jeunes dans l'accès au logement social est supérieur à la moyenne : **26,5%** contre 19,6% pour l'ensemble des demandeurs. En 2021, les moins de 30 ans représentent **30%** des attributaires

Sur les **29 000** logements sociaux étudiants financés entre 2018 et 2022, **77%** sont des opérations portées par des bailleurs sociaux

TAUX DE SUCCÈS ET RÉPARTITION DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES SELON LA TRANCHE D'ÂGE DU TITUTLAIRE DE LA DEMANDE

SNE • Demandes en cours fin 2022 et demandes satisfaites en 2022

Source : Les Hlm en chiffres • Repères n° 119



** Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2022 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2022*

Le taux de succès par tranche d'âge du titulaire de la demande est plus élevé pour les jeunes, il décroît avec la tranche d'âge. Le taux très élevé pour les moins de 20 ans repose sur de faibles effectifs.
Par ailleurs, le taux de succès est un peu plus élevé pour les familles monoparentales (21%) que pour les autres compositions familiales.

Quelles solutions de logements et de services offertes par les organismes de logement social ?

› Les solutions « généralistes » en location, ou en sous location s'il existe un besoin d'accompagnement. Des réponses peuvent être dédiées : logements « article 109 » de la loi ELAN qui permettent de louer à des jeunes de moins de 30 ans sur des baux de maximum un an avec autorisation préalable du préfet, dans le parc neuf et le parc existant ; les logements en colocation ou encore en cohabitation intergénérationnelle solidaire.

› L'offre en résidences : les logements en résidences universitaires ; les places en foyers de jeunes travailleurs (FJT) ; les logements en résidences sociales jeunes actifs (RSJA).

La demande en logement social des jeunes ne reflète que partiellement les besoins. Les jeunes ne formulent pas spontanément une demande de logement social en raison notamment d'une méconnaissance des offres proposées. Le système d'attributions administré, les délais d'attente importants sont souvent peu compatibles avec les besoins des jeunes et des étudiants. C'est pourquoi les bailleurs développent des politiques de communication proactives vis-à-vis de ces publics ainsi que des services adaptés (développement de plateformes numériques, location-active, approche compilant logements et services, création de marques dédiées...).

Les axes de travail déployés pour le Mouvement Hlm pour renforcer les réponses apportées

Afin de mieux prendre en compte les enjeux liés au déploiement d'une offre adaptée au public jeune, l'USH a mis en place depuis 2021, un groupe de travail dédié. Celui-ci s'est défini 5 axes de travail portant à la fois sur des actions professionnelles auprès des organismes que sur des éléments de propositions auprès des pouvoirs publics.

MIEUX CONNAÎTRE LES BESOINS ET COMPRENDRE LES ATTENTES

› Diffuser et poursuivre les travaux réalisés en 2023 sur l'analyse de la demande et des besoins en logement des jeunes auprès des bailleurs et des partenaires.

› Contribuer aux travaux conduits par les Observatoires territoriaux du logement étudiant (OTLE) et accompagner l'élargissement de ces observatoires vers l'analyse des besoins des jeunes dans leur ensemble.

› Contribuer à l'analyse des besoins dans le cadre des politiques locales de l'habitat définies par les intercommunalités :

- Dans le cadre des Programmes locaux de l'habitat pour anticiper la programmation, identifier les produits à développer et leur complémentarité.
- Dans le cadre des Plans partenariaux de gestion de la demande et d'information des demandeurs pour qualifier la demande en logement, identifier les vecteurs d'information en direction des jeunes, et tenir compte de leurs besoins dans les systèmes de cotation de la demande.

SIMPLIFIER L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNIQUER DE FAÇON ADAPTÉE

› Encourager et réfléchir à de nouveaux modes de mise en location pour les jeunes (exemple de la location active) et expérimenter de nouvelles solutions visant la simplification des démarches.

› Capitaliser sur les démarches menées en termes de communication et de stratégie marketing auprès du public jeunes et en tirer des enseignements.

›Faciliter les parcours résidentiels : mieux accompagner les jeunes, faciliter les passerelles résidences / logement social, et mieux prendre en compte les souhaits de décohabitation.

DÉVELOPPER L'OFFRE GÉNÉRALISTE ET DIVERSIFIER LES SOLUTIONS PROPOSÉES

› Communiquer auprès des collectivités locales et des élus pour valoriser et porter à connaissance de la diversité des solutions proposées par les bailleurs sociaux.

› Encourager l'expérimentation de produits mixtes, la production de logements « article 109 », le développement de la colocation dans le parc social, et favoriser un retour d'expériences des organismes pour évaluer le déploiement et les effets de ces produits.

› Participer aux réflexions visant la consolidation du modèle économique de ces opérations.

› Innover et réfléchir à de nouvelles réponses pour les alternants et les saisonniers.

› Penser « habitat », mais aussi « services » dédiés aux publics jeunes, dont actions de lutte contre l'isolement et accompagnement dans les démarches, lutte contre le non-recours et accès aux droits…

SOUTENIR ET ACCOMPAGNER LES JEUNES LES PLUS EN DIFFICULTÉ, SÉCURISER L'ACCÈS AU LOGEMENT

› Favoriser l'accompagnement des plus fragiles afin de limiter les risques de ruptures. Pour cela, valoriser et encourager le développement de projets entre bailleurs et associations visant l'accompagnement de jeunes en difficulté, via la mobilisation du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL).

› Engager une action dédiée en direction des jeunes sortants d'ASE, reconnus prioritaires pour l'accès au logement social, et sensibiliser les collectivités sur le suivi de ces publics.

› Porter des propositions en vue d'une meilleure solvabilisation et sécurisation des publics jeunes dans l'accès au logement, dans un contexte de forte précarisation : renforcement de l'APL, extension des garanties locatives…

VALORISER LE RÔLE DES BAILLEURS SOCIAUX COMME ACTEURS DU LOGEMENT ÉTUDIANT

› Favoriser les partenariats entre Universités, CROUS et bailleurs sociaux autour des sujets du développement de l'offre, de l'accès au foncier, des montages d'opérations et de la gestion.

› Renforcer les partenariats avec les associations étudiantes sur l'identification des besoins et solutions apportées par les bailleurs sociaux.

› Engager des réflexions sur les produits « étudiants » : réversibilité des logements produits et réflexion sur les logements évolutifs, adaptation des services à apporter.

› Être force de propositions auprès des pouvoirs publics dans le cadre de la veille et du suivi de la feuille de route gouvernementale sur le logement étudiant.

› Contribuer à la qualité du logement étudiant par le déploiement du Label sur la qualité du logement étudiant déployé par l'Association des villes universitaires de France (AVUF).

POUR TOUTE QUESTION SUR LE LOGEMENT DES JEUNES

Contacter la Direction des politiques urbaines et sociales

dius@union-habitat.org

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement