cdc habitat

ÉTUDE

Transition démographique

LE LOGEMENT DES JEUNES, ENTRE DIFFICULTÉS ET OPPORTUNITÉS

→ Quel rôle pour CDC Habitat ?

BANQUE des TERRITOIRES | GROUPE Caisse des Dépôts

PRÉFACE

Préparer l'avenir, c'est d'abord se loger.

André Yché,
président du directoire de CDC Habitat

Dans une société et un modèle économique et social qui reposent de plus en plus sur l'initiative individuelle, à travers l'incitation à la création d'entreprise, mais aussi la promotion du statut d'auto-entrepreneur et, s'agissant de la reconfiguration de l'État-Providence, le plafonnement de la redistribution, il est évident que l'accès à l'autonomie des jeunes revêt une importance primordiale. Et à cet égard, deux paramètres sont essentiels, et d'ailleurs corrélés : l'obtention d'un revenu d'activité ; l'accès à un logement indépendant. En amont de ces deux seuils fondamentaux, qui caractérisent l'entrée dans la majorité réelle, par opposition à la majorité légale, purement théorique, une condition s'impose : l'acquisition d'une formation, générale et professionnelle, qui conditionne tout le déroulement d'un cursus d'insertion économique et sociale. Et la qualité de la formation dépend, également, des conditions de vie, et donc d'habitat, au cours de cette période décisive de l'existence.

En d'autres termes, préparer l'avenir et profiter du présent en se libérant, parfois, du déterminisme social, c'est, d'abord, se loger.

Or, l'ensemble des évolutions que nous connaissons depuis trois décennies ne peuvent que compliquer, pour les jeunes, la réalisation de cet objectif élémentaire. En l'absence d'action publique, la concurrence interindividuelle qui s'accroît avec le processus de métropolisation, c'est-à-dire de concentration du peuplement dans des territoires restreints, ne peut avoir pour effet que d'écarter les nouveaux entrants, les « *outsiders* », par rapport aux occupants, les « *insiders* ». La courbe d'expérience en matière de revenus, la courbe de vie en matière patrimoniale ne peuvent que désavantager les candidats à l'insertion qui n'ont pas débuté, ou débutent à peine le process d'accumulation d'expérience ou d'épargne.

Il reste donc l'action publique, au sens large, c'est à dire institutionnelle, pour corriger, dans l'intérêt bien compris de toutes les générations, cette myopie sociale qui ignore le long terme. Plus que de discours, il s'agit d'opérations concrètes. C'est l'objet de ce recueil que de présenter l'ensemble du champ dans lequel se déploie notre effort en faveur de cette priorité et donc, de cette clientèle.

SOMMAIRE

4
INTRODUCTION

6
CHAPITRE 1
DES BESOINS DE LOGEMENTS SPÉCIFIQUES POUR LES JEUNES

16
CHAPITRE 2
LES SOLUTIONS ACTUELLES DE CDC HABITAT POUR LOGER LES JEUNES

28
CHAPITRE 3
LES RÉPONSES À DÉVELOPPER

40
SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

INTRODUCTION

L'accès au logement autonome est, pour les jeunes, un enjeu majeur dans la transition vers l'âge adulte. Le logement joue un rôle fondamental dans la construction de l'identité individuelle et pour l'insertion professionnelle et sociale. Pour beaucoup, être logés hors du domicile familial est une obligation pour poursuivre des études ou accéder à l'emploi. Cependant cette étape s'avère souvent compliquée pour des jeunes nombreux à être exposés à des situations de précarité socio-économique et d'instabilité géographique : caractère transitoire et perméabilité des statuts, exposition plus grande au chômage, mobilité fréquente, faibles ressources… Sur bien des territoires, les solutions manquent pour héberger les jeunes. Ces derniers se trouvent alors en concurrence avec d'autres publics pour accéder au logement et sont bien souvent les premiers à subir les situations de crise du logement.

Alors comment CDC Habitat saisit aujourd'hui cette problématique du logement des jeunes, fondamentale pour l'équilibre de notre société ?

Au-delà du besoin quantitatif, notamment dans les zones tendues, la réflexion du groupe CDC Habitat sur les besoins spécifiques des jeunes en matière de logement doit tenir compte des difficultés économiques qu'ils rencontrent et de la spécificité des rythmes liée à leur mobilité croissante (personnelle, professionnelle ou géographique). Cette mobilité engendre l'obligation de changer fréquemment de logement, au bout d'un temps relativement court, et nécessite des traitements rapides des dossiers d'entrée et de sortie des logements.

1

Des besoins

de logements spécifiques pour les jeunes

La notion de « jeune » a peu de sens puisqu'elle masque une diversité de situations et des parcours qui combinent les statuts (étudiant et salarié, ou étudiant et pauvre…). Les différentes catégories de jeunes ont cependant en commun leur fragilité et l'acuité de leurs besoins en logements. Qu'ils soient plus touchés par le chômage ou la pauvreté, ou qu'ils fassent partie des 1,5 million d'étudiants concernés chaque année par la recherche d'un logement, les jeunes éprouvent collectivement des difficultés pour se loger.

Ces difficultés s'accroissent d'autant plus que les jeunes sont plus fortement mobiles géographiquement pour poursuivre leurs études ou trouver un emploi. Ces mouvements les conduisent à se rapprocher de métropoles, déjà confrontées aux difficultés liées à un marché du logement tendu. Ainsi, les jeunes sont embarqués dans une spirale qui conduit à la dégradation de leurs conditions de logement.

Plusieurs paradoxes caractérisent le logement des jeunes. En termes de loyers pratiqués, le parc social est adapté à leurs besoins mais il ne répond pas à leurs attentes du fait des modalités d'accès et des délais d'attente. L'enjeu pour les jeunes n'est pas le droit au maintien dans les lieux mais l'obtention d'un logement pour une durée courte, en fonction de leurs études ou de leur emploi. Or les délais d'attentes dans le logement social correspondent quasiment à la durée d'occupation dont ils ont besoin. Les jeunes doivent donc se reporter sur le parc privé, où leurs conditions de logement se dégradent (difficultés d'accès, hausse des taux d'effort, re-cohabitation…).

Des catégories hétérogènes pour un public caractérisé par sa fragilité

Quand on parle de « jeunes », il faut paradoxalement penser au-delà de la simple variable d'âge.

La jeunesse est une période de la vie marquée par des changements importants : fin de scolarité obligatoire et souvent études supérieures plus ou moins longues, départ du domicile parental, insertion professionnelle, mise en couple, naissance d'un enfant, etc. Plusieurs parcours se chevauchent : parcours éducatif, professionnel, familial et résidentiel.

C'est finalement l'ensemble des combinaisons possibles de ces différents parcours qui crée des profils de jeunes très différents : la situation varie du tout au tout entre un jeune en formation et un jeune actif en emploi stable par exemple.

Parmi les jeunes, deux catégories sont régulièrement évoquées quant à la problématique du logement : **les jeunes actifs et les étudiants.**

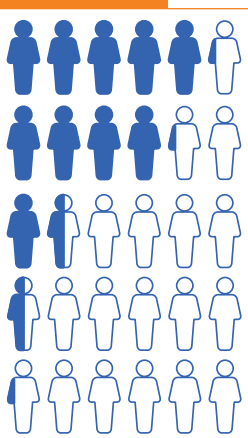
Un jeune sur deux est un actif ayant un emploi. Par contre, les jeunes ont des rapports à l'activité extrêmement divers. Ils subissent de plein fouet la crise actuelle et rencontrent de multiples difficultés à s'insérer sur le marché de l'emploi.

Davantage concernés par les statuts les plus précaires (CDD, stages, intérim, alternance)[1], les jeunes sont également les plus exposés au chômage.

En effet, en 2015 sur un nombre de chômeurs équivalent à 10,4 % de la population française, 18,9 % sont des jeunes. Ce taux dépasse les 20 % pour les moins de 24 ans et apparait ainsi parmi les plus élevés en Europe.

Mais, selon l'âge et le niveau de diplôme atteint, les jeunes ne sont pas confrontés aux mêmes situations. Même s'ils ne sont pas épargnés par le chômage, les plus diplômés, et notamment ceux de l'enseignement supérieur, sont davantage préservés que ceux ne disposant d'aucun diplôme.

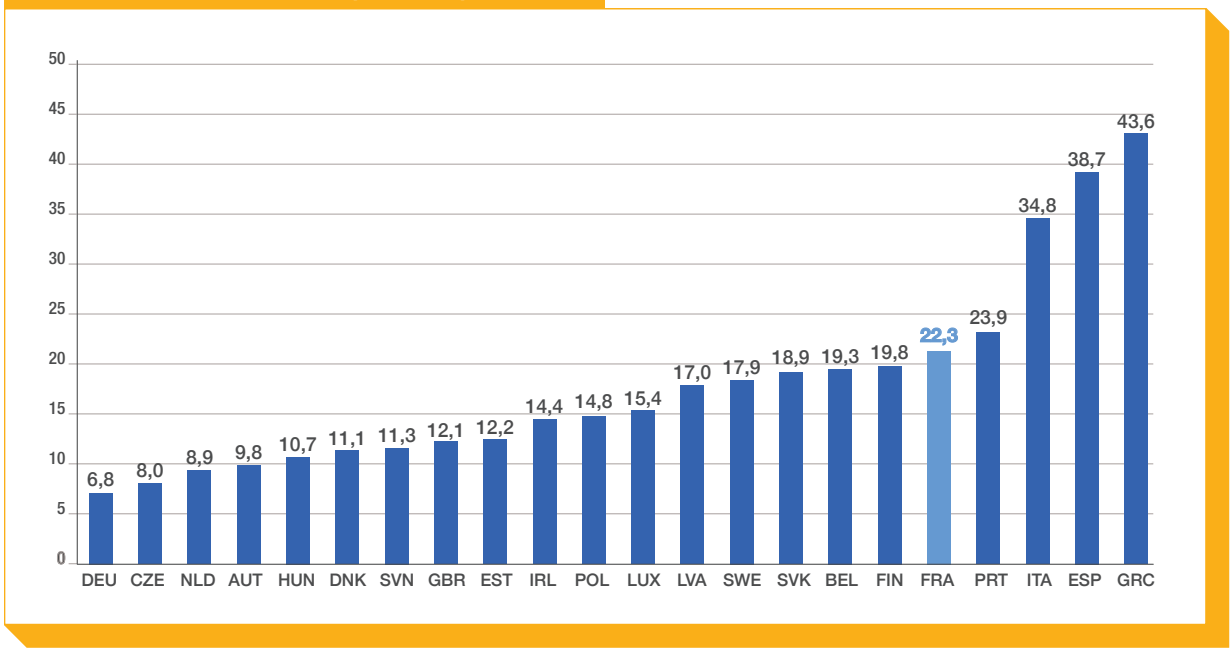
LES JEUNES (15-29) PAR TYPE D'ACTIVITÉS



Source : RP Insee 2014

1 Mailland, Aurélie. *Le logement des jeunes, entre difficultés et opportunités. Quelles possibilités d'interventions pour les bailleurs sociaux ?* Aix-en-Provence : Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional Aix-Marseille, 2017, 104 pages.

TAUX DE CHÔMAGE DES JEUNES (18-24 ANS) EN EUROPE



Source : OCDE 2017

Les jeunes actifs sont ainsi marqués par de profondes inégalités. Les écarts de salaires peuvent varier du simple au double selon le niveau de diplôme atteint. Alors que le salaire brut médian des jeunes diplômés (bac+5) est de 2 450 €[2], celui d'un jeune n'ayant aucun diplôme en 2016 était de 1 300 €.

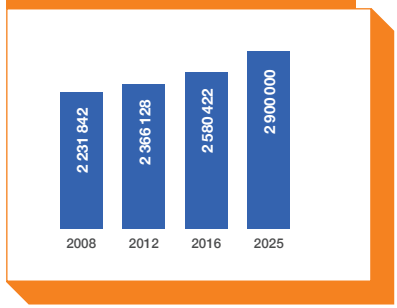
Si la pauvreté monétaire[3] touche l'ensemble de la population française, ce sont bien les plus jeunes qui la subissent le plus vivement. Avec 18,8 % de la population âgée de 20 à 29 ans en situation de pauvreté monétaire en 2014, les jeunes apparaissent comme l'une des principales victimes.

La seconde « catégorie » la plus couramment citée, dès lors que l'on évoque les jeunes, est celle des étudiants. Lors de la rentrée 2016, plus de 2,5 millions d'étudiants étaient inscrits dans un établissement de l'enseignement supérieur. Ce nombre est en constante hausse depuis plusieurs années - les taux ont progressé de 16 % entre 2008 et 2016 - et cette augmentation devrait se poursuivre pour porter, **à l'horizon 2025, à 2,9 millions le nombre d'étudiants[4].**

Trois facteurs expliquent cette hausse :

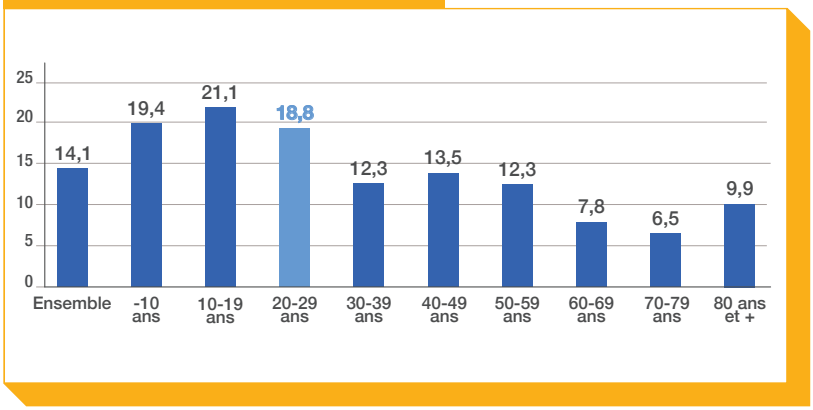
- la démocratisation des études supérieures, accessibles aujourd'hui à une frange très large de la population ;
- les enfants des baby-boomers arrivant en âge d'étudier ;
- la croissance du nombre d'étudiants étrangers.

EFFECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR



Source : Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation

TAUX DE PAUVRETÉ PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Insee, DGFI-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2014

2 APEC www.apec.fr

3 D'après l'Insee, une personne est considérée comme pauvre dès qu'elle « vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté », défini selon la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Est aujourd'hui retenu le seuil de 60 % de la médiane des niveaux de vie.

4 Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche. L'enseignement supérieur en chiffres. Disponible sur : http://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/cid115366/projections-des-effectifs-dans-l-enseignement-superieur-pour-les-rentrees-de-2016-a-2025.htm

Mobiles et concentrés dans les grandes agglomérations

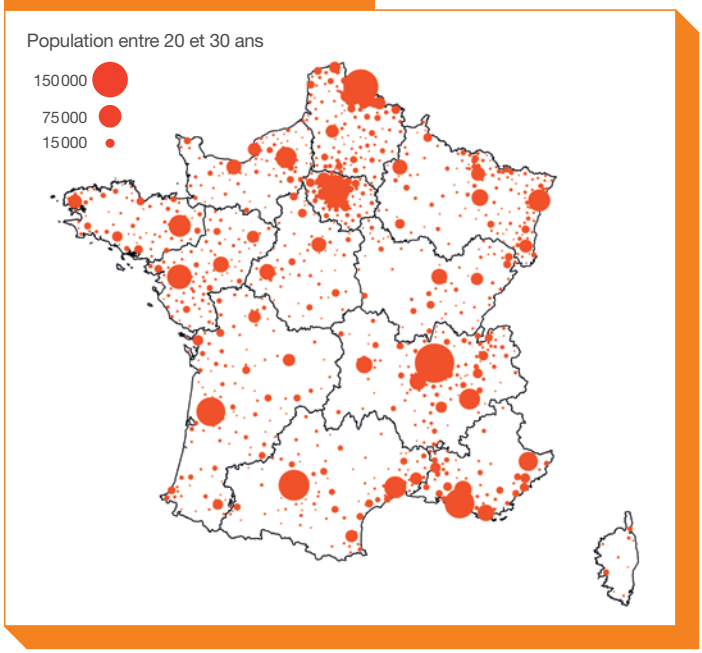
Les situations des jeunes sont donc très variées, mais deux caractéristiques sont communes à la majorité d'entre eux : la mobilité et la concentration dans les grandes agglomérations.

Les jeunes se distinguent de leurs aînés par une mobilité fréquente, choisie ou non, qu'elle soit due à une évolution de la situation scolaire, professionnelle, familiale, financière… impactant de fait la situation résidentielle.
40 % des jeunes de moins de 30 ans changent de logement chaque année. Les jeunes ont tendance à changer de département ou région, soit pour poursuivre leurs études, soit pour décrocher un emploi. Le plus souvent, **ils partiront vers les grandes agglomérations.** Cela s'explique par la présence des établissements d'enseignement supérieur proposant une offre de formation conséquente et diversifiée ainsi que des pôles d'activités économiques attirant étudiants et jeunes actifs. Cette population se concentre ainsi dans les territoires les plus densément urbanisés tels l'Île-de-France, le pourtour méditerranéen, la vallée du Rhône, les agglomérations nantaise, rennaise, bordelaise, toulousaine ou bien encore lilloise. Or, ce sont également dans ces territoires que les tensions sur le marché du logement locatif sont les plus importantes.

Le départ du foyer familial pour les études ou pour débuter une vie active est souvent un moment critique pour accéder à un logement. Pendant la recherche d'un logement, les jeunes sont confrontés à plusieurs difficultés : l'insuffisance d'une offre spécifique, la hausse des loyers et des prix du secteur privé et la chute de la mobilité dans le parc social.

Selon le ministère de l'Éducation nationale, 1,5 million d'étudiants sont en recherche de logement chaque année, pour moins de 400 000 logements étudiants disponibles sur le marché en France. Un constat qui s'aggrave chaque année, le nombre de places en résidence étudiante ne suivant pas l'augmentation des effectifs.

POPULATION ENTRE 20 ET 30 ANS



Source : Insee 2013

d'autant plus que leurs ressources peuvent être très limitées. Alors que les petits logements, à l'image des T1 et des T2, sont les plus prisés par les jeunes, ces typologies sont celles dont les prix au mètre carré sont les plus importants. Par ailleurs, la concurrence des familles mono-parentales et des personnes seules vient renforcer la pression existante sur ces petites typologies. Les T3/T4 étant la typologie la plus représentée sur le marché, les jeunes couples avec enfant sont susceptibles de trouver plus aisément un logement sous réserve qu'il soit compatible avec leurs ressources.

En même temps, **la part des étudiants qui vivent chez leurs parents diminue** (36 % en 2016 contre 46 % en 2000[1]). Les étudiants décohabitants cherchent donc des solutions sur le marché privé avec des taux d'effort très importants.

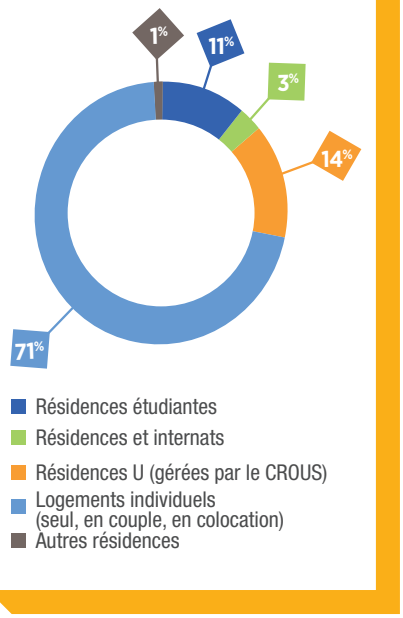
Concernant les jeunes actifs, le logement social, avec ses **loyers largement inférieurs aux prix de marché**, apparait comme la solution la plus adaptée au regard de leurs capacités budgétaires. Les jeunes se détournent pourtant du logement social.

En effet, **les modalités d'accès et les délais d'attente** pour obtenir un logement social ne sont pas adaptés à leurs besoins et à leurs usages car les jeunes sont amenés à changer fréquemment de lieu de résidence. La non linéarité de leurs parcours individuels, scindés par des phases de formation, de stage, d'accès à l'emploi, de chômage… ne correspond pas à la logique d'inscription sur les listes de demandeurs et les délais d'attentes correspondants qui ne sont pas compatibles avec leur temporalité.

De plus, si à l'origine le parc social avait été conçu pour accueillir des jeunes ménages, notamment avec enfants, la baisse du taux de 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.

Plus de 50 % des jeunes ménages louent ainsi dans le parc privé. Ayant davantage tendance à vivre dans le centre des grandes agglomérations, les jeunes sont particulièrement exposés au coût des loyers,

LE CHOIX RÉSIDENTIEL DES ÉTUDIANTS DÉCOHABITANTS (1,58 MILLION)



Source : Xerfi Precepta 2016

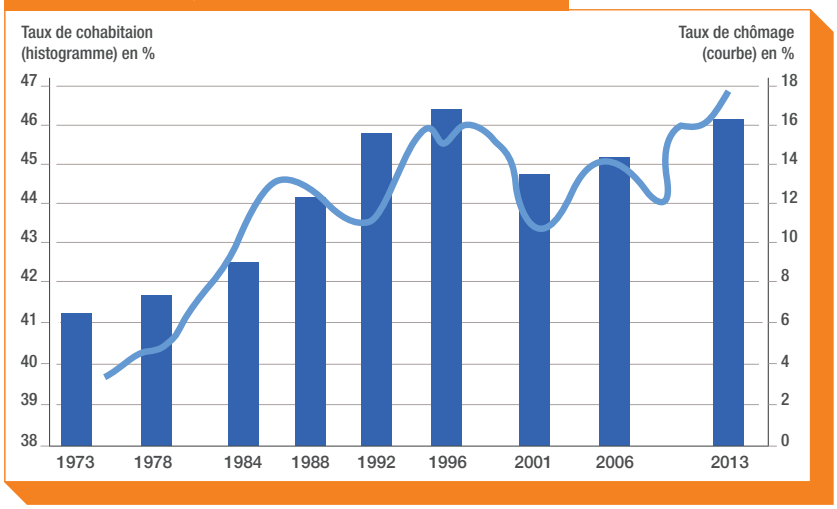
1 Étude Xerfi-Precepta. « Les résidences étudiantes ». Paris, 2016, 221 pages.

La part des jeunes habitant chez leurs parents augmente à nouveau

La cohabitation prolongée et parfois contrainte est une autre stratégie d'adaptation à un marché de logement difficilement accessible pour les jeunes.

Après une diminution amorcée au milieu des années 1990, **le taux de cohabitation avec les parents a de nouveau augmenté depuis le début des années 2000**. Celui-ci résulte de deux évolutions majeures impactant la jeunesse : l'allongement des études et la hausse du chômage. Alors qu'on a vu que la part des étudiants cohabitant était en baisse, la part des jeunes en général habitant chez les parents augmente. En 2013, près d'un jeune adulte de 18 à 29 ans sur deux habite chez ses parents tout ou une partie de l'année[1].

ÉVOLUTION DEPUIS 1973 DE LA PART DE PERSONNES DE 18 À 29 ANS QUI HABITENT CHEZ LEURS PARENTS



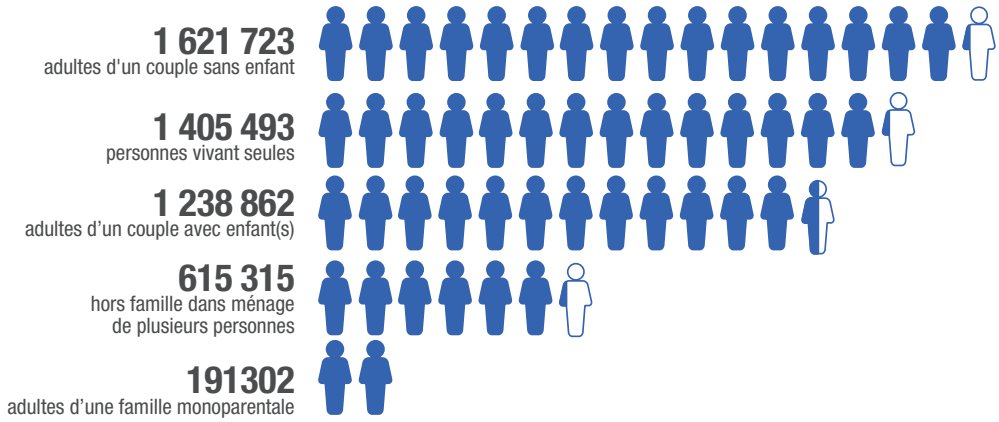
Source : Insee, enquêtes Logement et enquêtes Emploi

Ce phénomène s'explique en partie par le fait que les enfants déco-habitant pendant les études se réinstallent dans le foyer familial pour une période plus au moins courte en attendant de trouver un emploi pour repartir. **La décohabitation n'est donc plus, à l'heure actuelle, un processus définitif**.

1 Insee. « Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau ». Insee Première, 2018, N°1686, 4 pages.

2 USH, « Les démarches menées par les bailleurs sociaux sur les territoires », Guide Logement des jeunes, 2015, 56 pages.

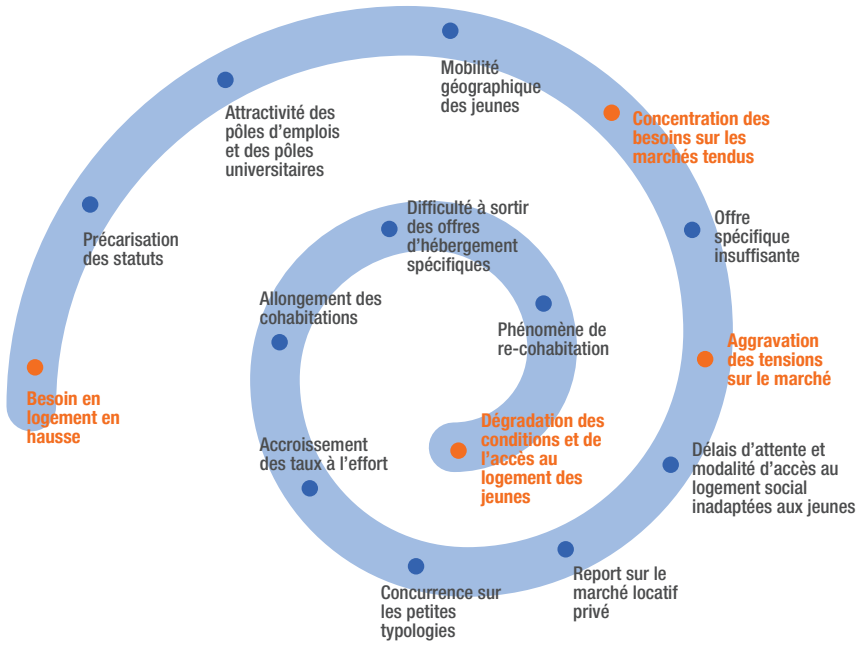
LES JEUNES DÉCOHABITANTS (20-29 ANS) PAR MODE DE COHABITATION



Source : RP Insee 2014

Les parcours résidentiels des jeunes « sont souvent faits d'allers-retours (processus de "recohabitation" au domicile parental) et de changements de modes d'habitat (statuts et types de logement) »[1]. Même si les motifs demeurent divers (perte d'un emploi, vacance scolaire, rupture familiale, difficultés financières…), nombreux sont les jeunes à opter, pour une durée plus ou moins longue et de façon plus ou moins subie, pour un retour au domicile parental dès lors qu'ils rencontrent des difficultés personnelles. À noter que les jeunes titulaires d'un CDI ne sont pas non plus épargnés par ce phénomène.

LA DÉGRADATION DES CONDITIONS ET DE L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES



Source : CDC Habitat

1 USH, « Les démarches menées par les bailleurs sociaux sur les territoires », Guide Logement des jeunes, 2015, 56 p.

Toulouse métropole jeune, populaire, familiale et productive

JEAN-LUC MOUDENC,
maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole

Sur le territoire de Toulouse Métropole, quels sont les besoins en matière de logements pour les étudiants et les jeunes actifs ?

Jean-Luc Moudenc : Ces besoins sont très importants. Même si ça ne se sait pas toujours, la métropole toulousaine est celle qui, en France, connaît le dynamisme le plus important. Elle accueille 13 000 habitants supplémentaires par an. Ce dynamisme joue depuis plusieurs décennies, et toutes les projections de l'Insee nous indiquent qu'il va se poursuivre. J'ajoute que ce dynamisme n'est pas seulement démographique, il est aussi économique. Notre métropole affiche une croissance soutenue ainsi qu'un taux record de création d'emplois privés, dans l'industrie comme dans le tertiaire. Beaucoup de jeunes actifs, quel que soit leur domaine, cherchent à se loger dans notre agglomération. Quant aux étudiants, on sait que Toulouse est un pôle universitaire de tout premier plan. 120 000 d'entre eux y sont formés chaque année.
Ce dynamisme participe au rayonnement toulousain, à court, à moyen et à long terme. Il faut le faciliter et le conforter.

Quelle politique la Métropole met-elle en œuvre pour y répondre ?

J-L M. : Toulouse veut continuer d'être cette métropole jeune, populaire, familiale, productive. Pour cela, nous devons construire de nouveaux logements, non seulement pour pouvoir accueillir convenablement les nouveaux habitants, mais aussi pour contenir le prix des loyers et la qualité de l'immobilier pour ceux qui habitent déjà Toulouse, ce qui est lié. Concrètement, Toulouse Métropole s'est engagée à produire 6 500 logements par an, dont 35 % de locatif social. Cet objectif sera principalement réalisé en zones déjà urbanisées, afin de nous alléger du coût environnemental, social et économique de l'étalement urbain.
Il respectera en outre les préceptes de notre projet urbain, parmi lesquels le respect du patrimoine commun, la dynamisation de nos cœurs de quartier, la mise en valeur de la nature en ville et les engagements pour logement étudiant du volet ESR[1] du CPER[2].

Comment favoriser la fluidité du parcours résidentiel pour les étudiants diplômés qui deviennent de jeunes actifs ?

J-L M. : L'ancienne dichotomie entre marché privé et logement social s'efface progressivement, et il faut s'en réjouir. Des dispositifs intermédiaires de plus en plus performants se développent. Je pense à l'accession sociale et aidée, à l'accession abordable, ou encore à la location accession. La mairie de Toulouse a mise en place le PAT (Pass Accession Toulousain), un prêt à taux zéro complémentaire de celui de l'État pour ceux qui achètent pour la première fois, selon les revenus.
Notre parti pris, par toutes ces innovations, est de faciliter l'accession du plus grand nombre à la propriété. Parce qu'elle est un vecteur d'épanouissement individuel et de réussite, mais aussi, à l'échelle d'une rue, d'un quartier, d'une ville, une source de cohésion sociale et de convivialité

Qu'attendre d'un bailleur comme CDC Habitat ?

J-L M. : De développer des outils qui nous permettent de mettre en œuvre quotidiennement cette action ambitieuse. D'être force d'innovation et de proposition. De faire du qualitatif. Toulouse assume son attractivité, parce qu'elle a toujours été une ville d'accueil, de rencontre, de recherche, de création, de découverte, d'innovation. Mais Toulouse ne veut pas perdre sa convivialité, son authenticité, cette identité qui, du reste, participe à son succès. Tel est le défi que Toulouse Métropole demande à ses partenaires de relever avec elle.

1 Enseignement Supérieur et Recherche
2 Contrat de Plan État-Région

Face à l'extrême diversité des profils (étudiants, actifs avec ou sans emploi…), la situation des jeunes face au logement peut donc varier du tout au tout. Les situations familiales, professionnelles, éducatives, financières créent autant de parcours individuels distincts appelant des besoins en logement hétérogènes. **L'accès au logement ne peut donc être conçu uniformément, tout comme les réponses pouvant être apportées aux besoins de ce public**. CDC Habitat se positionne ainsi sur différents segments de marché pour offrir aux jeunes des solutions diverses.

2

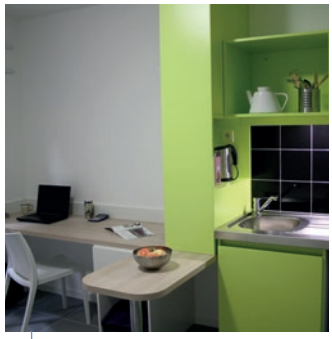
Les solutions actuelles

de CDC Habitat pour loger les jeunes

En tant qu'opérateur immobilier global, CDC Habitat couvre la quasi-totalité de l'offre de logements présentant des solutions pour les jeunes : **logement pérenne, résidence étudiante, résidence destinée aux jeunes actifs**.

CDC Habitat et sa filiale Adoma sont par ailleurs en mesure de répondre à l'ensemble des problématiques sur les résidences spécifiques. Les différents montages juridiques sont mobilisés avec un réseau de partenaires (CROUS[1], UNHAJ[2]…) pour concevoir des résidences dont la gestion peut être déléguée à des partenaires ou assurée en directe.

Résidences destinées à un public jeunes actifs : 1 700 logements



Logements occupés par les jeunes ménages : 23 000 dont 72 % dans le parc conventionné

Résidences étudiantes : 17 000 logements

1 Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires.
2 Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes.

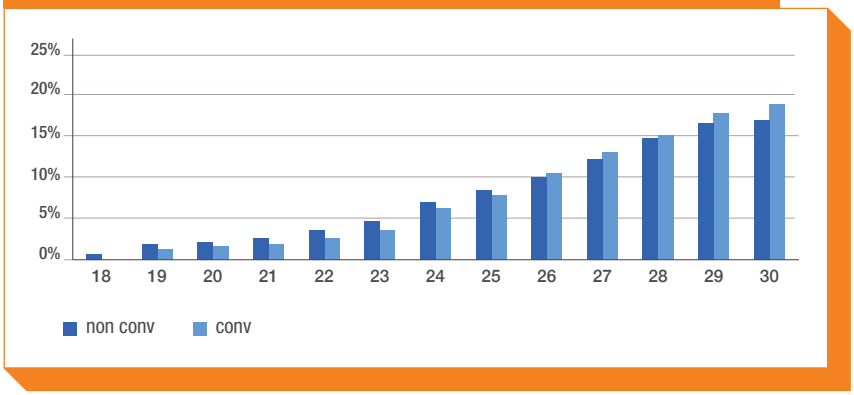
Le parc de logement pérenne répond aux besoins d'une partie des jeunes

CDC Habitat loge dans son parc environ 23 000 ménages de moins de 30 ans, dont 72 % dans un logement conventionné.

Le logement pérenne attire en effet **une catégorie spécifique de jeunes : les actifs de 25 à 30 ans**, quelle que soit leur situation familiale (seuls, en couples avec ou sans enfants, familles monoparentales). La typologie la plus recherchée est le T2/T3 qui correspond à la première étape du parcours résidentiel.

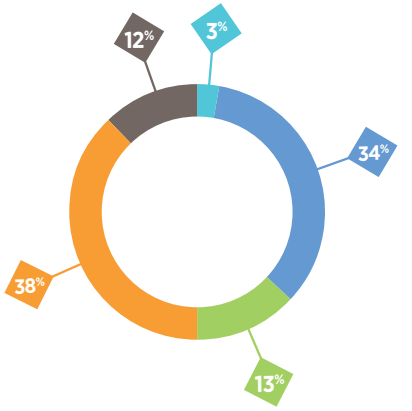
L'offre de logement pérenne (libre ou conventionné) est la première réponse aux besoins des jeunes. Nous observons cependant un phénomène paradoxal : les moins de 26 ans, dont les revenus sont généralement plus faibles, sont majoritairement logés dans le parc privé et accèdent au parc conventionné, plus adapté en termes de niveau de loyer, que plus tard.

LES TITULAIRES DE BAIL DE MOINS DE 30 ANS EN FONCTION DE LEUR ÂGE



Source : CDC Habitat

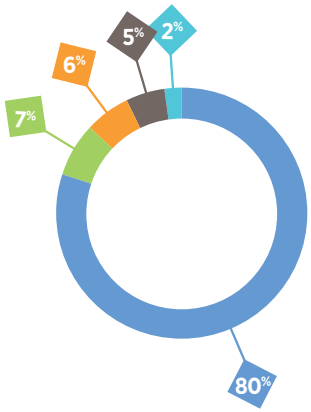
TITULAIRES DE MOINS DE 30 ANS SELON LA CATÉGORIE DE MÉNAGE



- Personne seule
- 2 personnes sauf jeune ménage
- 3 personnes ou une personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage
- 4 personnes ou une personne + 2 personnes à charge
- 5/6 personnes ou une personne + 3/4 personnes à charge

Source : CDC Habitat

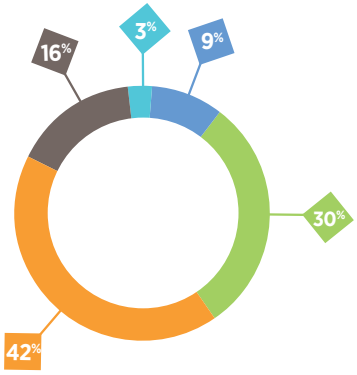
LES TITULAIRES DE BAIL DE MOINS DE 30 ANS EN FONCTION DE LEUR ACTIVITÉ



- Actif
- Demandeur d'emploi
- Étudiant / Apprenti
- Inactif
- Autre

Source : CDC Habitat

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DES LOCATAIRES DE MOINS DE 30 ANS



- STU/F1
- F2
- F3
- F4
- F5 et +

Source : CDC Habitat

Les produits spécifiques

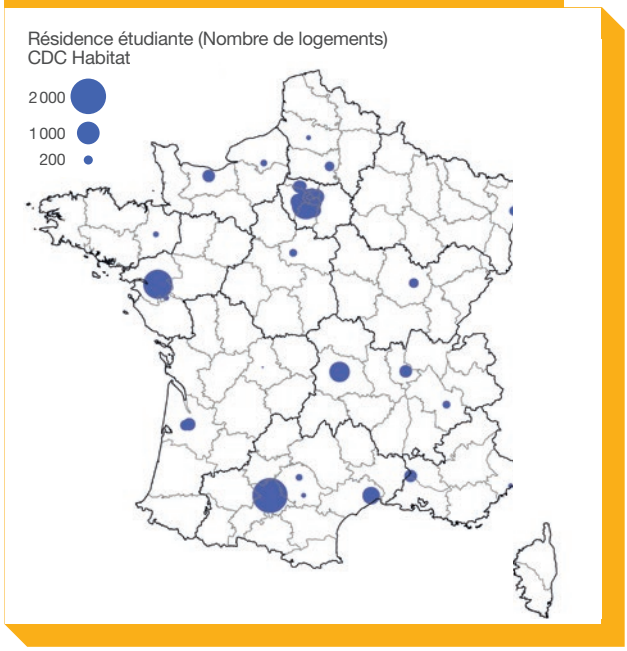
Les résidences étudiantes

Face à un parc de logements étudiants insuffisant, CDC Habitat, qui compte déjà **plus de 17 000 logements étudiants** au sein de son parc, entend continuer à contribuer au développement d'une offre de logements abordables pour les étudiants. L'Île-de-France, où la demande est la plus forte, concentre une grande partie des résidences étudiantes, mais CDC Habitat concourt également au logement des étudiants en province.

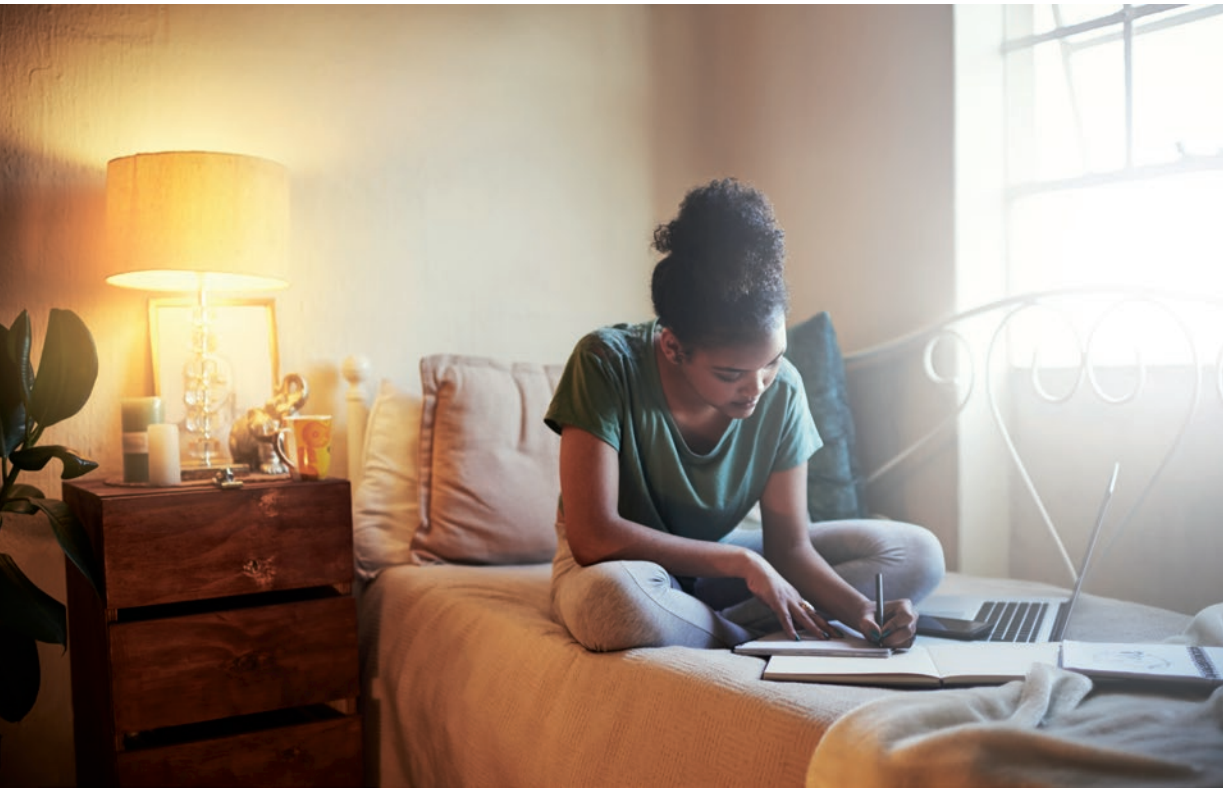
Les résidences se situent à proximité des grandes écoles et des pôles universitaires et des services, équipements et commerces. Elles sont également desservies par les transports en commun.

De taille moyenne de 18 m², les logements étudiants sont entièrement meublés et équipés. Les résidences mettent à disposition une laverie, une salle commune, un parking et local vélos et disposent d'un accès sécurisé.
Tous les logements disposent évidemment d'un accès Wi-Fi. Un régisseur sur place assure l'accueil des résidents et contribue au bon fonctionnement de la résidence.

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES (NOMBRE DE LOGEMENTS)



Source : CDC Habitat



Résidence étudiante Le Luzard II à Noisiel (77)

Opération labellisée BBCA (Bâtiment Bas Carbone)

L'opération est située sur la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, à deux pas de l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée (UPMV), au cœur de la communauté d'agglomération de Paris - Vallée de la Marne. La desserte en transports en commun est assurée par un large réseau de bus et par le RER A, situé à 5 minutes à pied, et qui relie le cœur de la capitale en une trentaine de minutes. L'implantation de l'opération est idéale pour les étudiants qui rejoignent le campus universitaire en moins de 10 minutes en voiture et 15 minutes en bus.

L'opération est réalisée par Crédit Agricole Immobilier et acquise en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) par CDC Habitat. Sa particularité : une structure entièrement constituée de modules de bois issus de forêts gérées durablement. Les émissions en CO_2 du bâtiment seront réduites d'environ un tiers par rapport à un immeuble équivalent.

Cette résidence innovante fait partie des 18 bâtiments pilotes actuellement à l'étude pour définir le référentiel de l'association BBCA.

Pensée pour respecter l'environnement et les habitants, cette résidence est écologique aussi bien dans sa phase de construction que d'exploitation. En effet, le mode constructif fait appel à des modules 2D en bois, il permet de tenir un très bon bilan carbone et il réduit les nuisances pour les riverains. Cette solution légère, pérenne et 100 % recyclable offrira aux étudiants des isolations sonore et énergétique ultraperformantes.

Résidence étudiante Olympe de Gouges à Toulouse (31)

CDC Habitat et le CROUS de Toulouse ont inauguré, en 2017, une résidence étudiante de 615 logements. Le campus universitaire de Ponsan Bellevue propose donc désormais environ 1 000 logements. La résidence Olympe de Gouges est certifiée « Habitat et Environnement » : cela signifie notamment une consommation d'eau réduite, une meilleure acoustique ou des équipements favorisant le tri et le recyclage des déchets.

Chaque logement bénéficie d'une surface minimum de 16 m² et la résidence intègre également une salle de vie commune de 280 m². La surface totale du bâtiment est de 14 641 m². Le coût de l'opération s'élève à environ 28 M€ TTC, soit 2 711€/m² de surface habitable.

Des modalités d'intervention diversifiées en gestion directe ou déléguée

CDC Habitat intervient depuis des décennies sur les résidences étudiantes en combinant les différentes formes de gestion (directe ou déléguée) pour s'adapter au mieux aux attentes des collectivités et aux capacités des partenaires.

Historiquement, CDC Habitat intervient **en partenariat avec le CROUS**. CDC Habitat assure la construction et le financement de l'opération et l'établissement public reverse au bailleur une redevance jusqu'à la fin du bail contracté : le CROUS est alors locataire de CDC Habitat et les étudiants signent, quant à eux, un contrat de sous-location lors de leur entrée dans la résidence.

Il existe également **des montages en pleine propriété** dans lesquels CDC Habitat acquiert l'opération en VEFA ou maîtrise le foncier et réalise le projet en maîtrise d'ouvrage directe. Le financement repose alors principalement sur du Prêt Locatif Social (PLS), auquel peut être adjoint d'autres types de prêts selon le type de financement disponible au moment du montage de l'opération (prêts PHARE[1], par exemple). Selon les partenariats, CDC Habitat peut s'associer à un gestionnaire qui prendra en charge la gestion locative et tout ou partie de l'entretien maintenance.

CDC Habitat peut également **assurer, en direct, la gestion locative**. C'est le cas en Île-de-France, où le Groupe 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. STUDEFI gère aujourd'hui plus de 3 000 logements étudiants en pleine propriété.

1 Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension

INTERVIEW

LAURENT COUPPECHOUX,
directeur commercial de l'AFMAE, CFA des métiers de l'aérien, partenaire de STUDEFI

L'AFMAE est le centre de formation aux métiers de l'aérien, qui forme des jeunes aux métiers de la construction aéronautique, de la maintenance, de l'exploitation aéroportuaire, et aux métiers du vol (hôtesses et stewards).

Nous accueillons tous les ans 600 jeunes qui viennent de tout le territoire et il nous faut absolument trouver des hébergements au plus près de leurs entreprises d'accueil, situées sur les bassins d'emplois de Roissy et du Bourget et du plateau de Saclay à proximité d'Orly.

La question de l'hébergement est essentielle pour nos élèves, car elle conditionne bien souvent la signature de leur contrat d'apprentissage.

S'ils n'ont pas d'hébergement, ils ne peuvent généralement pas s'engager. Notre partenariat avec STUDEFI est donc essentiel pour nous, car il nous permet de trouver rapidement des solutions de logement pour nos élèves.

ISABELLE FRAPPA,
régisseuse de la résidence étudiante Éric Tabarly, Massy (91)

Mon rôle en tant que régisseuse est d'être l'interlocutrice principale de nos écoles partenaires. De ce fait, nous participons à leurs portes ouvertes et nous les recevons pour faire visiter les résidences. À ce jour, nous avons 30 écoles partenaires : écoles de kiné, écoles de commerces, écoles d'ingénieurs, et sur le plateau de Saclay, nous avons un projet de 300 logements étudiants destinés notamment à l'école Polytechnique.

L'avantage pour les étudiants, c'est qu'ils sont logés à proximité de leur école et peuvent donc travailler dans de bonnes conditions.

Les résidences sociales pour jeunes actifs

CDC Habitat gère plus de 2 000 logements pour les jeunes actifs, dont 1 800 sont la propriété d'Adoma, qui développe une offre spécifique à l'attention de son jeune public :

- le Foyer Jeunes Travailleurs (FJT) ;
- la Résidence Sociale pour Jeunes (RSJ).

Aujourd'hui, 11 % de la clientèle d'Adoma a moins de 30 ans, ce qui représente plus de 6 500 personnes. Ce chiffre a presque doublé depuis 2009, et le phénomène s'accentue d'année en année. Ainsi, parmi les nouveaux résidents Adoma en 2018, 30 % avaient moins de 30 ans soit 3 300 personnes. Le rajeunissement du parc d'Adoma est également visible dans la demande : 38 % des demandeurs sont âgés de moins de 30 ans.

Étudiants ou en situation d'insertion professionnelle, les jeunes trouvent chez Adoma des solutions adaptées à leur situation, de par la configuration des logements (de petite taille et meublés) et leur localisation à proximité des transports en commun. Par ailleurs, le caractère transitoire des logements en résidence sociale (un an reconductible une fois) offre aux jeunes une véritable souplesse et une solution d'insertion dans le parcours résidentiel.

Outre son parc existant, Adoma a développé depuis 2010 une offre spécifiquement dédiée au public des jeunes actifs : les RSJA (Résidences Sociales pour Jeunes Actifs). Le projet social de ces résidences mentionne l'âge maximal du public accueilli, qui est de 30 ans, et les logements ont été conçus pour répondre au mieux aux besoins des 18-30 ans.

Observatoire de la clientèle (18-30 ans) d'Adoma

Données générales

- **10,5 %** de la clientèle totale soit **6 548** personnes.
- L'Établissement Auvergne-Rhône-Alpes compte la proportion de jeunes la plus importante (**18,8 %**) suivi par l'Établissement Nord & Atlantique (**16 %**).
- **28,1 %** de femmes contre **10,9 %** de la clientèle totale d'Adoma.
- **43,3 %** des jeunes sont de nationalité française/**54 %** hors UE/**2,8 %** UE.
- **44,53 %** de salariés et demandeurs d'emploi/**38,1 %** minima sociaux et RSA/**15,4 %** étudiants & stagiaires.
- **Plus de 66,5 %** des jeunes occupent un logement autonome (du T1 au T3).

Les entrants

- Rajeunissement des entrants : **29,7 %** des entrants ont moins de 30 ans soit **3 298** personnes.
- **27,6 %** de femmes parmi les jeunes entrants.
- **77,5 %** des jeunes entrants sont logés en résidence sociale/**20 %** en Foyers de travailleurs migrants/**2,2 %** en Foyers de jeunes travailleurs et **0,2 %** en pension de famille.

La demande de logement

- Rajeunissement des demandeurs : **38 %** des demandeurs sont âgés de moins de 30 ans.
- La part des demandeurs en ligne étudiants représente près de **7 %** (contre 1,6 % des résidents actuels).

Des dispositifs d'insertion

Véritable solution alternative au logement ordinaire, les résidences pour jeunes s'adressent en priorité aux jeunes âgés entre 18 et 30 ans, en cours d'insertion sociale et professionnelle (1er emploi [salarié en CDD ou CDI], en alternance, intérimaires, apprentis, en mobilité professionnelle, étudiants, stagiaires en formation), disposant de ressources modestes. Elles permettent un accès simplifié à un logement autonome au loyer abordable.

Des exceptions peuvent être acceptées, l'âge étant défini dans le projet social de chaque résidence.

Des prestations de qualité adaptées aux besoins

Un effort est porté sur le choix des couleurs, l'architecture contemporaine des bâtiments, et l'aménagement des logements, optimisés pour accueillir un public jeune.

Description du logement

Chaque logement dispose de tous les éléments de confort (mobilier et équipement) : une kitchenette avec plaques de cuisson et réfrigérateur, un espace à vivre avec mobilier (lit, bureau, chaises, rangements), une salle d'eau, une prise TV.

Services proposés

Les résidences pour jeunes sont pourvues d'un ensemble de services destinés à faciliter la vie des résidents et à permettre la mise en place d'un accompagnement adapté au public accueilli. Par exemple : locaux vélos/poussettes, laverie, salle polyvalente, Wi-Fi…

Redevance appliquée

Le montant de la redevance comprend le loyer, les charges (consommations d'eau, de chauffage et d'électricité) ainsi que les prestations (entretien de la résidence, blanchisserie, mobilier...). La redevance d'un logement de type studio/T1 (20 m² environ) s'élève en moyenne à 410 € par mois.

Un environnement de qualité

Une attention particulière est portée sur la localisation des résidences pour jeunes. Elles bénéficient d'un emplacement et d'une accessibilité idéale, au sein d'un environnement urbain de qualité, privilégiant la proximité des transports en commun, des commerces et des services.

Un accompagnement social personnalisé

Des équipes dédiées au sein des résidences pour jeunes remplissent une mission spécifique d'accompagnement social et d'insertion auprès de chaque résident :

- accueil personnalisé et assistance dans les tâches administratives ;
- mise en œuvre d'actions autour de l'emploi, la formation, la santé, les loisirs, la culture et la citoyenneté ;
- information et accompagnement dans la recherche d'un logement autonome (favoriser le parcours résidentiel) ;
- développement de l'implication et de l'insertion dans l'environnement local à travers la participation aux activités et à la vie collective de la résidence (ex : participation aux comités de résidents).

Résidence sociale pour jeunes Mâcon à Strasbourg (67)

165 logements autonomes et meublés, conventionnés à l'APL

La résidence Mâcon est située au cœur du quartier du Neuhof, qui dispose d'un bon niveau d'équipements sportifs et administratifs (mairie de quartier, hôpital, bureau de police, agence de la CAF dans l'immeuble) ainsi que d'un environnement de qualité avec la proximité du Rhin et de la forêt. Le site est également bien desservi par les transports en commun.

L'analyse de la dynamique démographique sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg démontre une attractivité forte du territoire auprès des publics jeunes, en particulier pour ceux en formation (alternance, stage en entreprise, apprentissage…) et les primo-actifs.

Les logements de la résidence sont répartis comme suit :

- 89 T1 de 15 à 20 m² pour personnes seules
- 38 T1' de 21 à 26 m² pour personnes seules et couples sans enfant
- 33 T1 bis de 27 à 35 m² pour couples ou familles monoparentales
- 5 T2 de 40 à 59 m² pour familles

Résidence sociale pour jeunes Michel Bizot Paris (12e)

92 logements autonomes et meublés, conventionnés à l'APL

Élevé sur sept étages, l'immeuble présente une belle facture, typique du début du 20e siècle. La résidence est implantée au cœur d'un quartier dynamique qui offre de nombreux commerces de proximité, des équipements sportifs et des espaces verts. Situé à 10 minutes à pied du Bois de Vincennes, le site est également proche des transports en commun.

À l'origine, le bâtiment construit par l'architecte René Richard au cours de la première décennie du 20e siècle était un foyer appartenant à La Poste. Adoma a fait l'acquisition de cet immeuble en 2009. Parallèlement, la ville de Paris souhaitait faciliter la création de logements sociaux sur son territoire et accélérer la mise en œuvre de solutions logement pour les jeunes actifs. Cette réhabilitation lourde de 19 mois a permis d'aménager 92 studios meublés et équipés.

La résidence a une capacité d'accueil de 92 logements répartis comme suit :

- 26 T1 de 14 m² pour personnes seules
- 59 T1 de 14 à 18 m² pour personnes seules
- 7 T1' de 19 à 21 m² pour personnes seules

L'ensemble des logements est desservi par un ascenseur et 4 logements du rez-de-chaussée sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

INTERVIEW

MYRIAM BERGHOUT,
directrice territoriale Île-de-France, Adoma

Nous avons racheté en 2009 les résidences Bizot et Regilia, deux anciens foyers parisiens qui appartenaient à la Poste et qui servaient à loger les facteurs et les agents. Nous avons entièrement réhabilité les deux bâtiments, pour les transformer en résidence sociale pour jeunes actifs. Les anciennes chambres ont disparu au profit de studios meublés et équipés (lit, table et chaise, kitchenette, frigo, douche et sanitaires…), d'une superficie de 14 à 18 m².

Bien qu'elle n'en soit plus propriétaire, La Poste a souhaité conserver un lien avec ces anciens foyers. 26 logements sont ainsi réservés aux agents de La Poste.

Nous accueillons majoritairement des jeunes en contrat de professionnalisation et pour des périodes plus courtes de 8 à 12 mois, des agents engagés dans un parcours de formation ou en mobilité.

SUSAN VRANICH,
directrice du service Logement, La Poste

Nous sommes le premier contributeur de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction), mais nous complétons aussi cette contribution par le financement direct d'aides au logement, qui nous permet de proposer des solutions de logement diversifiées à nos agents en CDI et en contrat de professionnalisation (alternants, apprentis). Comme nous recrutons encore, chaque année, beaucoup de jeunes qui débutent dans la vie active, nombre d'entre eux intègrent nos centres de formation et ont besoin d'une solution de logement temporaire durant leur alternance. La Poste dispose encore de trois foyers, soit 135 places d'hébergement, en Île-de-France. Cette solution est complétée par des solutions auprès de partenaires, parmi lesquels Adoma, pour répondre à la demande, surtout dans les zones très tendues que sont la région parisienne, la région PACA et la zone frontalière avec la Suisse. Ce partenariat avec Adoma est un complément essentiel à notre offre : il nous permet de proposer à nos jeunes salariés 26 logements autonomes de grande qualité en plein Paris, gérés par un professionnel de l'hébergement.

3

Les réponses
à développer

Conscient de l'acuité des problèmes et de l'insuffisance des solutions existantes, CDC Habitat intensifie ses efforts pour développer de nouvelles réponses.

Le Groupe s'efforce tout d'abord d'intervenir sur le parc de logement ordinaire, en adaptant les modalités d'accès et les conditions d'occupation pour mieux répondre aux attentes et aux usages des jeunes. La colocation, la cohabitation intergénérationnelle ou les baux glissants constituent des réponses pertinentes mais qui supposent une mobilisation d'intermédiaires, généralement associatifs.

Le modèle des résidences spécifiques mérite d'être renouvelé, avec par exemple la création de résidences intergénérationnelles ou le développement d'offres de services associés.

Enfin, le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) développé par CDC Habitat depuis 2014 comme chaînon manquant du parcours résidentiel s'avère particulièrement adapté aux besoins des jeunes ménages : les résidences sont neuves et implantées dans les métropoles et à proximité des lieux de transports, les petites typologies correspondent aux besoins des jeunes, les loyers sont inférieurs aux prix de marché, il n'y a pas de délai d'attente et les modalités d'accès et de commercialisation sont dématérialisées.

Adapter les modalités d'accès et d'occupation du parc de logement ordinaire

Colocation : une solution gagnante pour les jeunes comme pour le bailleur

La colocation est une réponse aux tensions du marché du logement, mais elle correspond également à des usages de plus en plus répandus. Dans certaines métropoles, de nombreux actifs ayant terminé leurs études mais sans enfants préfèrent rester en location jusqu'à près de 30 ans pour rester dans les centres-villes.

CDC Habitat encourage également la colocation dans les résidences étudiantes, notamment en Île-de-France. STUDEFI dispose de 153 T2 et de 4 T4 sur 8 résidences. Il s'agit de logements en colocation (partage de chambres à deux et/ou à quatre étudiants). Ce principe de colocation semble séduire les étudiants, tout comme le partage d'espaces communs (salle de *co-working* et autres).

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 personnes. Certains appartements sociaux peuvent ainsi être loués en colocation à des étudiants, personnes de moins de 30 ans ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Ces logements sont également conventionnés APL, l'aide étant alors directement versée au bailleur social. Les bailleurs sociaux ont perçu cette autorisation de la loi Molle comme une solution aux problèmes de vacance pouvant concerner les plus grandes typologies, notamment celles financées en PLS, pour lesquelles les familles

ne peuvent assumer les loyers trop élevés. Cette solution peut également permettre de rajeunir le peuplement du parc social.

Depuis 2013, CDC Habitat expérimente ainsi un dispositif de colocation accompagnée dans plusieurs logements d'une même résidence à Rosny-sous-Bois (93). 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 CDC Habitat.

Ce projet de colocation est une réussite sociale pour les jeunes colocataires, qui ont profité pleinement de la mobilité résidentielle.

- La colocation a permis aux jeunes ayant une situation précaire (que ce soit au niveau de l'emploi, du budget ou de l'accès au logement) de se voir attribuer un logement qui a su leur permettre de stabiliser leur situation et de pouvoir avancer dans leur projet de vie.

- La colocation a permis à 8 jeunes, sur 21 sortants, d'accéder à un logement autonome sur le patrimoine de CDC Habitat. Les 13 autres jeunes ont eu des propositions chez d'autres bailleurs ou *via* Action Logement et d'autres se sont installés avec leur partenaire.

- Il faut noter le partenariat avec Action Logement, qui a mis à disposition deux logements, ainsi qu'avec l'ALJT, qui a transmis des propositions de candidats pour dix logements. Ce travail partenarial est notamment facilité par l'ALJT, qui met à disposition des bailleurs le dispositif « Pass Logement » : cette plateforme numérique met en ligne les propositions de colocation pour que les jeunes logés en foyers de jeunes travailleurs puissent visualiser les offres disponibles et se positionner.

- CDC Habitat, en partenariat avec l'ALJT (proposition de candidats) et Action Logement, (proposition de logements), a répondu en mai 2014 à l'appel à projets « 10 000 logements accompagnés » lancé par l'USH et l'État en vue de pérenniser ce projet et de renforcer l'accompagnement social. Le projet « Colocations sociales pour jeunes » figure parmi les propositions retenues. Il mobilise 20 logements et permet d'accompagner 50 ménages sur une période de 5 ans. L'objectif de cette expérimentation est d'organiser des colocations sociales pour jeunes et d'accompagner ensuite les personnes vers un logement individuel. Afin d'élargir la recherche de candidat, les propositions de colocation sont également envoyées aux jeunes de moins de 30 ans (principalement des jeunes décohabitants) *via* le système national d'enregistrement des demandes de logement social.

La colocation pratiquée de manière autonome, c'est-à-dire sans intermédiaire (bailleur ou association), notamment dans le parc non conventionné, est plus compliquée à repérer et donc à analyser. Cette réalité difficilement quantifiable correspond cependant à des attentes réelles. Certains opérateurs envisagent d'ailleurs de se positionner sur un nouveau segment de marché qu'est le *co-living*.

Les grands principes de la colocation

- **Les colocataires doivent avoir moins de 30 ans ou être étudiants ou titulaires d'un contrat d'apprentissage ou d'alternance. Lors de la date anniversaire du renouvellement du bail, si le colocataire ne correspond plus aux critères évoqués ci-dessus, il ne pourra plus bénéficier du dispositif de colocation.**
- **Pas de solidarité de la dette entre les colocataires. Les colocataires ne sont pas responsables de la dette éventuelle d'un colocataire et ne sont pas redevables du loyer en cas de vacance d'une chambre (non prévu dans la loi ALUR).**
- **Le bail d'un an est renouvelable deux fois. Il n'y a pas de droit au maintien dans les lieux au-delà de ces trois années. Le cas échéant, des solutions de relogement sur le parc social de CDC Habitat sont favorisées. Il faut souligner que le relogement n'est ni automatique ni obligatoire.**
- **Les logements sont meublés pour faciliter l'arrivée des jeunes qui n'ont souvent aucun mobilier, mais également pour éviter un maintien dans les lieux comme spécifié dans la loi ALUR et ainsi respecter la durée maximale des trois ans.**

CO-LIVING : UNE SOUPLESSE EN TERMES D'OCCUPATION

Ces dix dernières années, le *co-working* s'est développé dans les grandes villes françaises. Aujourd'hui, une nouvelle tendance fait son apparition : le *co-living*.

Le locataire dispose d'espaces privatifs (appartement avec salle de bain et kitchenette) et d'espaces communs. Le *co-living* est en réalité un concept à mi-chemin entre la colocation et le *co-working*. Selon les exploitants, il peut y avoir de la colocation (avec partage de grandes cuisines-salons pour une dizaine de résidents) et du *co-working* avec des espaces communs dédiés. La plupart des résidences sont conçues pour permettre à de jeunes actifs de se réunir dans un même lieu pour **vivre, partager une expérience, se stimuler mutuellement** dans leurs dynamiques professionnelles, relationnelles, et créer des synergies, voire créer des passerelles pour créer leur projet. L'ensemble des résidents ont le souhait d'habiter autrement en ayant le choix et la possibilité d'alterner les séquences en « habitat individuel » dans les parties privatives ou en mode habitat « partagé ».

Les résidences de *co-living* offrent une souplesse d'occupation et accueillent de quelques semaines (parfois), à quelques mois (en général), voire 1 ou 2 ans des actifs souvent issus des mondes de la création et des projets (entrepreneurs, salariés ou indépendants, personnes en mission longue loin de leur domicile, des post-doc, etc.) et plus généralement des jeunes actifs (mais sans limite d'âge) à profil « cadre » avec des niveaux de revenus supérieurs, dans les zones tendues. **Ce concept peut s'appliquer à une maison, à un étage ou encore à un immeuble complet.**

Le concept du *co-living* a commencé à se développer dans les années 2000 aux États-Unis et au Royaume Uni. Ce concept est aujourd'hui très présent dans les appels à projets franciliens du Grand Paris. La métropole doit maintenir sa compétitivité à l'échelle mondiale dans le domaine de l'habitat pour attirer les acteurs des projets et de la création qui fondent la dynamique de Paris Métropole.

Dans le cadre de l'appel à projet lancé par la Métropole du Grand Paris, CDC Habitat a travaillé sur plusieurs projets avec du *co-living* : le site de Paris Porte de Saint Ouen, Antonypôle, le Central au plateau de Saclay.

Le concept de *co-living* va faire évoluer les produits à destination des étudiants, des jeunes actifs ainsi que les résidences services. **Ces nouvelles façons d'habiter sont une tendance forte du marché et de la demande.** CDC Habitat s'associe à des projets avec ces nouveaux acteurs, pour co-concevoir, co-réaliser mais aussi et mieux appréhender les évolutions dans les nouvelles façons d'habiter et capitaliser les enseignements pour garantir une bonne évolutivité au patrimoine de CDC Habitat.

ANTONYPÔLE

Projet lauréat de l'appel à projet Inventons la métropole du Grand Paris.

Le projet se situe sur la commune d'Antony au 1 avenue Léon Hamel, au sud de la commune, dans une ZAC de 60 hectares qui constitue un vaste éco parc de 350 000 m² de SDP (Surface De Plancher). Il se situe dans le prolongement d'un parc d'activités de près de 4000 emplois où sont implantées de nombreuses entreprises des filières high-tech et biotech. L'arrivée de la gare Grand Paris Express sur la ligne 18 permettra la mutation de ce site et le renforcement de son attractivité (horizon 2023-2024). CDC Habitat acquerra en VEFA des logements libres et des espaces tertiaires sur la base d'un concept en *co-living*. Ces logements d'un nouveau type, au nombre de 194, offre à chaque résident des chambres simples avec des cuisines partagées (une pour 2) et des studios de 24 m² avec une chambre, une salle de bain et une cuisine. Se rajoutent des espaces partagés de travail et d'échanges : restaurant, café, salle de sport, *co-working*, toit-terrasse. L'exploitant de ce *co-living* sera Urban Campus.

La cohabitation intergénérationnelle

Dans la continuité de la colocation dans le parc social *via* les baux issus de la loi Molle et les partenariats avec des acteurs associatifs, d'autres formes de cohabitation se développent.

La cohabitation intergénérationnelle, aussi appelée colocation intergénérationnelle, consiste à installer un étudiant ou jeune actif dans le logement d'une personne âgée en échange de petits services et/ou d'un petit loyer. Ce système vertueux qui se développe dans toutes les grandes villes universitaires de France permet à de jeunes étudiants de se loger à moindre frais, à des personnes âgées de bénéficier d'une compagnie rassurante et conviviale, et aux deux de se rendre des petits services quotidiens.

Dans la cohabitation intergénérationnelle et solidaire, le jeune n'a pas vocation à se substituer aux intervenants professionnels à domicile. Sa présence a pour but de rassurer le senior et/ou sa famille, d'apporter de la présence après le passage de la famille, des amis, et des professionnels. La présence du jeune est un remède à la solitude du soir.

Cette cohabitation est accompagnée par une association qui assure la formalisation, le suivi et la médiation si nécessaire du binôme constitué.

Émilie DUSSOULIER
(Gérante CDC Habitat)

« 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 Jeunes", 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)

L'intermédiation locative pour sortir des résidences pour jeunes actifs et faciliter l'accès à un logement autonome

CDC Habitat et l'UNHAJ ont contracté des baux glissants pour assurer la gestion de logements dédiés à des jeunes de moins de 30 ans. 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[1] ». Ainsi, ce bail est signé par l'association spécialisée qui devient le locataire principal du bailleur social et les occupants, les sous-locataires.

CDC Habitat s'est saisi de cette opportunité dans le cadre de son intervention en faveur des jeunes. Pour exemple, **plusieurs logements ont été réservés, dans une résidence intergénérationnelle au Crès (34), à un public de jeunes** et confiés à l'association « Habitat Jeunes » de Montpellier. Les jeunes occupants bénéficient ainsi d'un accompagnement social par une association œuvrant dans le champ de l'insertion par le logement. L'association se retire dès lors que l'occupant est suffisamment viable pour assumer le bail seul.

Le Réseau du Logement Intergénérationnel et Solidaire France (Réseau LIS France), créé en 2006 à l'initiative de huit associations indépendantes, couvre l'ensemble du territoire français. Au-delà de valeurs partagées, le réseau est un lieu d'échanges de pratiques, de mutualisation d'outils, de réflexions communes sur les aspects sociaux, juridiques et humains du logement intergénérationnel.

Les associations membres du Réseau LIS France se sont donné pour objectif de :

- faciliter l'hébergement des jeunes chez des retraités, dans le cadre d'un échange solidaire ;
- favoriser la solidarité entre les générations et la valorisation du rôle social de chacun.

1 ANIL, « Sous-location avec glissement du bail », Habitat actualité, n° 117, septembre 2010.

Renouveler et enrichir l'offre spécifique

Les résidences intergénérationnelles

En répondant aux enjeux démographiques et sociétaux, la résidence intergénérationnelle permet à CDC Habitat d'élargir son offre et de s'implanter sur de nouveaux territoires. Elle désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants/jeunes actifs, familles, personnes âgées. Son intérêt est de regrouper des catégories de publics pouvant s'entraider. Des services sont proposés par le biais d'associations et des espaces communs utilisables par tous permettent aux habitants de se rencontrer. La réussite du projet immobilier dépend étroitement du projet social qui doit être construit avec des partenaires.

CDC Habitat a lancé plusieurs résidences intergénérationnelles notamment en Île-de-France, mais également en province sur des marchés plus détendus.

L'intergénérationnel pour CDC Habitat est un concept novateur

Ni médicalisées, ni réservées aux seniors, les résidences intergénérationnelles conçues par CDC Habitat tirent leur originalité de leur conception et du projet social qui les accompagnent. Les logements, adaptés en fonction de l'âge et de ses spécificités, sont attribués à parts égales entre des familles, des jeunes et des seniors. L'ensemble des réservataires est impliqué en amont, afin d'attribuer les logements aux types de ménages pressentis, et tout au long de la vie de la résidence pour maintenir l'équilibre. CDC Habitat et ses partenaires, au premier rang desquels les villes, construisent un projet social par résidence qui sera la « trame » des relations et des activités intergénérationnelles futures, l'idée étant de ne rien imposer mais de susciter l'envie chez les résidents de créer une autre façon d'habiter. Ainsi, les résidents signent lors de leur emménagement une charte du bien-vivre ensemble pour marquer leur adhésion au projet. Ils reçoivent un questionnaire pour connaître leurs aspirations.
Un gardien-régisseur sur place, spécifiquement formé à l'intergénérationnel, est identifié par les services municipaux et les partenaires comme l'interlocuteur privilégié.

EXEMPLES

Projet de résidence intergénérationnelle

Quetigny (21)

Un projet pour une résidence intergénérationnelle à Quetigny (21) a ainsi été lancé récemment. Deux constats ont motivé CDC Habitat à s'inscrire dans cette démarche avec la commune :

- une population vieillissante souhaitant rester sur Quetigny, où l'offre de logement est inadaptée ;
- le souhait et la nécessité de garder une population active sur le territoire et d'attirer de nouveaux habitants, avec un objectif de garder la population de la commune au-dessus du seuil des 10 000 habitants.

De ce diagnostic partagé est venue l'idée de cette résidence intergénérationnelle, qui permettra de répondre à de réels besoins. Le projet est situé au cœur de la ville, avec des commerces à deux minutes à pied, et un arrêt de Tram à quelques dizaines de mètres. Il répondra aux attentes des seniors, mais également des jeunes ménages en demande de proximité de l'ensemble des services, commerces et des transports en communs. **Ce sont 98 logements (T2, T3) qui devraient sortir de terre d'ici fin 2019-début 2020,** avec la répartition suivante : 40 % de logements pour les jeunes ménages et 60 % pour les personnes âgées. Tous les logements seront traités de façon identique : logements largement accessibles aux personnes vieillissantes et handicapées, mais également adaptés à une population de jeunes locataires avec ou sans enfants.

Ils seront équipés en domotique et disposeront d'équipements techniques simplifiant la vie à l'intérieur des logements, ainsi que dans les parties communes et espaces extérieurs. Les logements seront entre autres équipés de volets roulants électriques et idéalement de tablettes mises à disposition pour permettre l'accès à une plateforme d'échange entre les locataires de la résidence.

Le bâtiment disposera en outre d'espaces partagés à l'intérieur (tisanerie, salles partagées), mais également à l'extérieur (jardins partagés, terrain de pétanque, grande terrasse…) favorisant la cohésion sociale et intergénérationnelle (les jeunes pourront profiter par exemple des conseils des seniors dans l'apprentissage du jardinage, de la cuisine…).

Un bureau permettant aux associations de tenir des permanences et de proposer des activités à l'ensemble des locataires sera également mis à disposition au niveau du hall d'entrée principale de la résidence.

Cette résidence ne devra pas être fermée sur elle-même, mais **s'ouvrir sur le quartier et sur la ville**.

La force de ce projet est un **tissu associatif fort**, une mairie et son CCAS très présents et un centre social qui souhaite également s'investir.

Des animations et des services seront proposés via une conciergerie solidaire, destinée tant aux seniors qu'aux jeunes ménages et à leurs enfants (découverte de produits locaux, jardins partagés, ateliers sur les économies d'énergie, services à la carte…).

Une plateforme d'échange de services, sous forme d'application internet, sera mise en place avec un support numérique tel que des tablettes, un écran numérique dans le hall, etc. Parmi les services envisagés : garde d'enfant, bricolage, courses, échange d'informations, invitations à une animation ou un moment convivial. Une charte sera signée par chaque locataire à son entrée dans les lieux, afin qu'il s'engage à habiter cette résidence selon les principes exposés ci-avant.

Un comité de pilotage regroupant l'ensemble des partenaires, parties prenantes (voire association de locataires), sera mis en place pendant la construction, afin de définir très précisément le projet social de la résidence. Un conseil de résidents sera sans doute mis en place avec autant que possible en son sein des seniors et des jeunes, afin de dynamiser la vie et l'animation de la résidence.

Élargir l'offre à destination des étudiants

CDC Habitat intervient également sur le parc privé. Ici, le montage se fait par le biais de fonds de gestion dédiés, propriétaires des résidences étudiantes. Le deuxième Fond d'investissement pour le Logement Intermédiaire (FLI 2), géré par Ampère Gestion, investira en effet sur les résidence étudiantes privées. La poche en résidences gérées (étudiantes et séniors) représentera 20 % de l'allocation cible. La poche en résidences étudiantes cibles est estimée à 100 M€.

Les acquisitions se feront essentiellement en VEFA. Un bail commercial long terme (10 à 12 ans) sera signé avec l'exploitant sous forme de BEFA (Bail en Etat Futur d'Achèvement). 50 % des communes ciblés se trouvent en Île-de-France.
Le développement des résidences étudiantes en province se feront principalement à Lyon, Lille et Toulouse.

Services spécifiques et innovants : faire du logement un objet social pour les jeunes

CDC Habitat cherche à diversifier et enrichir l'offre de services associés à ses résidences dédiées aux publics jeunes.

Cette offre complémentaire (services à la personne, services fonctionnels, solutions techniques) satisfait les attentes des clients, permet de faciliter leurs parcours et de les fidéliser, et confère à CDC Habitat un avantage concurrentiel et une singularité à l'intérieur du marché. Le Groupe peut s'appuyer sur les possibilités offertes par son parc locatif pour expérimenter, évaluer puis déployer à grande échelle de nouveaux services en direction de ses clients.

Parmi ces nouveaux services plusieurs répondent aux besoins des jeunes. On peut notamment citer :

L'entraide entre voisins

La plateforme d'échanges de services entre particuliers, Smiile, permet aux locataires inscrits d'entrer en contact avec des voisins ayant le souhait d'échanger, de s'entraider et d'accéder à diverses prestations de services (partage d'objets, co-voiturage, petits travaux, jardins partagés, animation de la vie de quartier…).

Les services d'assistance aux déplacements

Court-voiturage

L'application Karos offre la possibilité à ses utilisateurs d'effectuer de courts trajets quotidien « domicile – travail/école » en co-voiturant en horaire flexible (à la dernière minute) ou régulier (inscription préalable).

Autopartage

Glide met à disposition de ses abonnés une flotte de voitures au sein d'une résidence. Ce service permet de disposer d'un véhicule, le temps d'un déplacement occasionnel (de courte ou longue distance), sans en être le propriétaire.

Conciergerie (partenaires : LC2D et ADMR)

La conciergerie libère des tâches habituelles et aide à mieux appréhender le quotidien.

Ce service consiste à exécuter, au bénéfice des locataires utilisateurs, de multiples prestations de type pressing, repassage, dépannage informatique, bricolage, réparation, garde d'enfant, etc.

La réception de colis

Installation de consignes numériques au sein de résidences, permettant aux locataires de retirer des colis 24H/24, 7J/7.

Le logement intermédiaire - un produit particulièrement adapté pour les jeunes ménages

Créé par le gouvernement le 1er janvier 2014 à l'initiative de CDC Habitat, le logement intermédiaire vise à répondre aux besoins spécifiques des ménages qui n'ont pas accès au parc social mais qui n'ont pas les ressources suffisantes pour se loger confortablement dans le parc privé. Cette offre constitue ainsi le chaînon manquant du secteur immobilier résidentiel.

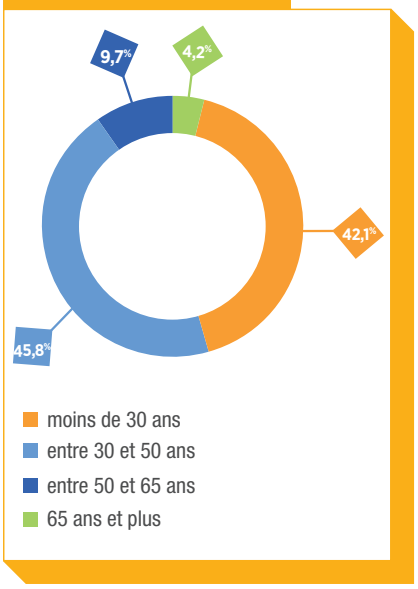
En métropole, les grands bassins d'emplois souffrent depuis plusieurs années d'un déficit d'offres de logements à proposer aux salariés dont les revenus sont supérieurs aux plafonds d'attribution de logements sociaux. Qu'ils soient employés ou cadres en milieu ou en début de carrière, ces actifs sont contraints de s'éloigner de plus en plus loin de leur lieu de travail pour ne pas consacrer une part croissante de leurs revenus à leur loyer.

L'occupation des logements intermédiaires livrés montre clairement une attractivité de ce produit pour les jeunes. Environ 1 ménage sur 2 a moins de 30 ans.

OPÉRATIONS DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES VALIDÉES

Source : CDC Habitat

ÂGE DES CONTRACTANTS



Source : CDC Habitat

Grâce à ses caractéristiques, le logement intermédiaire offre ainsi aux jeunes actifs qui disposent de revenus moyens l'opportunité de demeurer ou de s'installer au plus près de leur lieu d'emploi.

Les logements intermédiaires de CDC Habitat sont :

- situés dans les zones tendues, au plus près des bassins d'emploi ;
- proches des services, des équipements et des commerces ;
- desservis par les transports en commun ;
- proposent des typologies recherchées par les jeunes (T1, T2 et T3) ;
- des loyers inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché ;
- une commercialisation rapide ;
- un accès aux logements sans commission d'attribution ;
- le tout sans honoraires.

Le logement intermédiaire répond tout particulièrement aux attentes et usages d'une partie des publics jeunes puisqu'il se caractérise par :

- **sa disponibilité et ses modalités d'accès** : il n'y a pas de listes d'attente et les logements commercialisés sont immédiatement disponibles. La recherche, la constitution du dossier, le paiement du dépôt de garantie et la signature du bail peuvent se faire de manière intégralement dématérialisée ;
- **sa proximité avec le lieu de travail ou d'étude, des transports en commun et du centre-ville** qui constituent des critères essentiels. Les jeunes souhaitent en effet habiter dans des lieux animés et bien desservis pour se rendre sur leur lieu d'étude ou de travail et dans les autres espaces de la ville pour leurs loisirs et activités socio-culturelles[1].

1 URHAJ/URFJT Île-de-France

EXEMPLES

Résidence Métropolis à Villejuif (94)

Au pied de la ligne 7 du métro

- Située en centre-ville, à 10 minutes des commerces, des services et à proximité des groupes scolaires et des collèges
- Des loyers pratiqués qui sont en moyenne inférieurs de 10 % aux loyers du marché
- Excellent accès aux transports en commun : proximité immédiate de la ligne 7 du métro et à 20 minutes du centre de Paris
- Résidence neuve de très bon standing en première couronne parisienne
- La plupart des appartements disposent d'un balcon, d'une terrasse ou bien d'une loggia
- Belles prestations : volets roulants électriques, placards aménagés, parquet stratifié

SYNTHÈSE
ET PERSPECTIVES

Le constat qui a été dressé à l'échelle nationale, à savoir celui d'une jeunesse qui fait face à des situations très diverses en termes d'origine sociale, de niveau d'études, d'accès à l'emploi, se retrouve à l'intérieur du parc de CDC Habitat.

Cela se traduit par une très grande diversité des besoins de cette catégorie d'âge en matière de logement, des parcours résidentiels plus ou moins chaotiques marqués par l'émergence de phénomènes récents comme le retour au domicile parental.

Lorsqu'ils peuvent faire un choix, les critères des jeunes en termes de logement ne s'arrêtent pas au logement en lui-même. Ils prennent aussi en compte la localisation et les différents services à proximité et proposés par le bailleur lui-même.

Compte tenu de la singularité de leurs parcours résidentiels, les jeunes sont particulièrement attentifs aux modalités d'accès à ces logements – modalités qui constituent autant de services. Les jeunes sont en effet moins sensibles aux caractéristiques physiques du logement qu'à sa disponibilité immédiate. Ils s'intéressent aux conditions d'accès (dépôt de garantie, frais de dossiers), aux modalités (dépôt de dossier, délai d'attente), aux médiums utilisés (démarches en ligne) et aux facilités proposées (durée des baux, délais de préavis…).

Une offre diversifiée et adaptée aux besoins des jeunes

Implanté dans les grandes agglomérations, près des pôles d'emploi et des centres universitaires, CDC Habitat offre des solutions dans les logements pérennes, du parc conventionné ou non, et des solutions plus spécifiques à l'image des résidences étudiantes et des foyers des jeunes travailleurs, ou *via* des projets plus expérimentaux de colocation et de résidences intergénérationnelles.

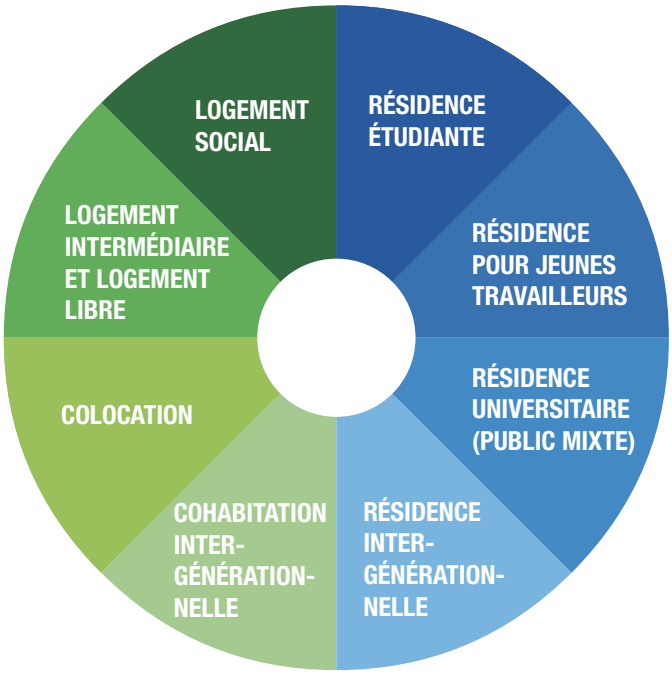
Autre solution : le logement intermédiaire, d'autant plus adapté aux besoins d'une partie des jeunes actifs qu'il est implanté dans les pôles urbains qui font face à l'afflux de ce public ayant des difficultés à se loger. CDC Habitat poursuivra et amplifiera donc ses efforts sur ce type de produit.

Une offre de services pour faciliter l'accès à l'emploi

À côté du logement, l'emploi est une autre préoccupation majeure des jeunes. Pour avoir un emploi, il faut disposer d'un logement au coût supportable et qui ne soit pas trop éloigné du lieu de travail. Tout comme il faut un emploi, avec les ressources qu'il procure, pour avoir un logement.

Dans une approche globale qui ne se limite pas au logement, et pour lutter contre le chômage dans les quartiers prioritaires, CDC Habitat s'est associé en mars 2016 à l'Afpa (Agence nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes). L'objectif est d'expérimenter un dispositif innovant de formation professionnelle de proximité.
Ce dispositif consiste en un « circuit court » bailleur-formateur-résidents. La réussite avérée du dispositif conduit aujourd'hui CDC Habitat à envisager une plateforme d'offre de services pour faciliter l'accès à l'emploi des résidents des quartiers prioritaires. L'enjeu aujourd'hui est de capitaliser sur les premiers résultats positifs de ce dispositif pour **faire de nos résidences sociales des « hubs » de la politique de retour à l'emploi et de l'accompagnement social,** en ouvrant les antennes à de nouveaux partenaires.

GAMME DES SOLUTIONS PROPOSÉES PAR CDC HABITAT



Source : CDC Habitat

Des partenariats avec des opérateurs spécialisés dans la problématique du logement des jeunes

Conscient des nombreux obstacles freinant l'intervention du bailleur en matière de logement des jeunes, notamment dans le parc social, obstacles qui sont un frein pour être en phase avec les attentes des plus jeunes (modalité et délais d'obtention d'un logement, baisse de la rotation, typologie inadaptée etc.), CDC Habitat peut 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.

Le sujet des jeunes et leur accès au logement reste au cœur des réflexions de CDC Habitat, mobilisé avec ses partenaires et les collectivités, afin de permettre aux jeunes de réaliser leur parcours résidentiel avec le plus de facilité possible.

Décembre 2018 - Directions du patrimoine, de la gestion locative et de la communication de CDC Habitat - Rédaction : dirigée par Sandra Beer (Direction du patrimoine) et Tristan d'Inguimbert (Direction de la Gestion Locative) en collaboration avec Aurélie Mailland, la direction du patrimoine groupe, la direction de la gestion locative groupe, la direction du développement, Adoma et STUDEFI - Conception/réalisation : Agence Pastelle
Impression : Grafik Plus - Crédits photos : Axel Heise, photothèque CDC Habitat, Sylvie Duverneil, Philippe Rouault, GERA S.A.R.L. d'Architecture, Francis Rhodes, Tim Platt, Sylvie Dupic, AREP, Laisne Roussel, Clément Blanchet

cdc habitat | GROUPE Caisse des Dépôts

33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Tél. : 01 55 03 33 18

www.cdc-habitat.com