



# ETUDE SUR LE LOGEMENT DES JEUNES DANS LE DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES ORIENTALES

## LE PLAN d'ACTION

Juillet 2021



Agence Place – Coopérative Conseil  
Bâtiment 19 - rue des Terres neuves  
33130 BÈGLES  
23 boulevard des Minimes – Bât C 510  
31200 TOULOUSE  
[place@place-reflex.org](mailto:place@place-reflex.org)

## 4

### Orientations stratégiques

I

LE RENFORCEMENT  
ET LA DIVERSIFICATION  
DES OFFRES DÉDIÉES AUX JEUNES

II

LA CONSOLIDATION DE L'ACCÈS  
AU PARC HLM DES JEUNES

III

LA PROPOSITION AUX JEUNES DE  
SOLUTIONS DE QUALITÉ DANS LE  
PARC PRIVÉ

IV

L'AMÉLIORATION DE L'INFORMATION  
ET DU CONSEIL AUTOUR DU  
LOGEMENT DES JEUNES

11

### Fiches-actions

À ENGAGER  
RAPIDEMENT

POUR SUIVRE  
LA RÉFLEXION

À SOUTENIR/  
RENFORCER

action  
N°1



CRÉER UNE NOUVELLE RÉSIDENCE DÉDIÉE AUX  
JEUNES « TOUT PUBLIC »

action  
N°2



SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COHABITATION  
INTERGÉNÉRATIONNELLE

action  
N°3



MOBILISER LA DIVERSITÉ DES GISEMENTS POUR LE  
LOGEMENT DES SAISONNIERS

action  
N°4



PROPOSER DES SOLUTIONS INNOVANTES EN  
DIRECTION DES JEUNES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ  
ET DE RUPTURE SOCIALE

action  
N°5



ORIENTER LA PRODUCTION HLM AU BÉNÉFICE DES  
PETITES SURFACES RECHERCHÉES PAR LES JEUNES

action  
N°6



RELAYER ET VALORISER LES DEMANDES HLM QUI  
ÉMANENT DES JEUNES

action  
N°7



FAVORISER LES COLOCATIONS HLM DE JEUNES DANS  
LES QUARTIERS PRIORITAIRES

action  
N°8



CONTRÔLER ET VALORISER LA QUALITÉ DES  
LOCATIONS DESTINÉES AUX JEUNES

action  
N°9



FAVORISER ET RENDRE PLUS ATTRACTIF LE  
CONVENTIONNEMENT ANAH DE PETITS LOGEMENTS

action  
N°10



CAPTER DES LOGEMENTS À VOCATION SOCIALE  
DANS LE PARC PRIVÉ EN DIRECTION DES JEUNES

action  
N°11a



METTRE EN COMMUN ET HARMONISER LE CONTENU  
DES INFORMATIONS CLÉS DIFFUSÉES AUX JEUNES

action  
N°11b

ADAPTER LA DIFFUSION DE L'INFORMATION AUX  
MODES ACTUELS DE COMMUNICATION DES JEUNES

## ACTION 1 CRÉER UNE NOUVELLE RÉSIDENCE DÉDIÉE AUX JEUNES « TOUT PUBLIC »



À ENGAGER RAPIDEMENT

### ACTION 2.4

Accroître les capacités d'hébergement des jeunes de 16 à 30 ans

### Contexte & Enjeux

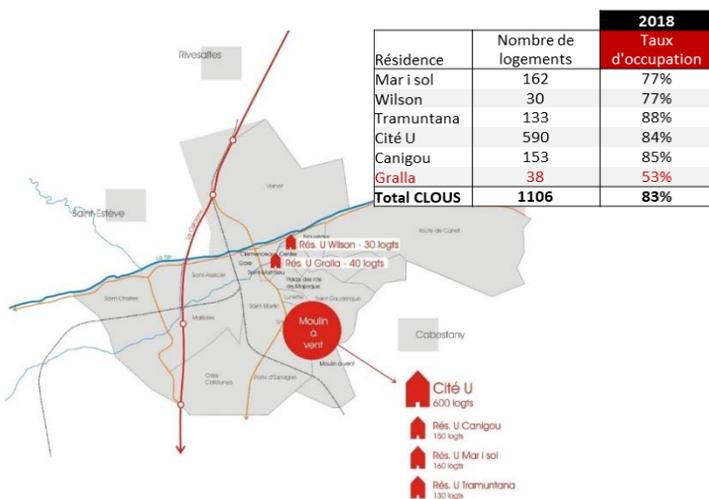
- Les solutions de logement dédiées aux jeunes des Pyrénées Orientales ciblent tout particulièrement les étudiants. Lesquels bénéficient de réponses diversifiées et parfois concurrentielles entre elles : résidences universitaires du CLOUS, résidences privées dédiées, internats des lycées et CFA...

#### Le CLOUS : un bon taux d'équipement

Logement de 12% des effectifs étudiants (10% en moyenne nationale)

Une offre très attractive notamment pour les étudiants les plus fragiles ou en 1<sup>ère</sup> installation

...mais qui peut s'avérer en décalage face aux évolutions (sites, pratiques et offres concurrentielles)



#### L'ouverture « toute clientèle » de résidences privées au départ dédiées aux étudiants

De par leurs localisations et leurs typologies, des résidences construites pour y loger des étudiants...

Aujourd'hui, une offre concurrencée par l'abondance de petits logements à des prix raisonnables (production locative défiscalisée, co-proprétés vulnérables de certains quartiers...)

Des loyers élevés (350 € pour un studio de 20 m<sup>2</sup>) pour une offre de services limitée ou payante (charge, internet, absence de meubles...)



L'Esquiro I  
Foncia Goze  
314 € TTC/mois  
(hors charges et services)

- L'offre de logement temporaire en direction des multi-publics jeunes est limitée et concentrée sur Perpignan : la Ligue de l'Enseignement des Pyrénées Orientales gère les deux résidences Habitat Jeunes du département qui totalisent 110 places, toutes localisées dans le chef-lieu de département. Leur taux d'occupation est proche du 100%. En proposant seulement 1,7 places pour 1000 jeunes âgés de 15 à 29 ans, le niveau d'équipement du département ressort particulièrement faible, comparé aux départements voisins. L'offre existante ne parvient à répondre qu'à la moitié des demandes enregistrées. Pour les satisfaire, il manque 70 à 90 places.

INSEE - FINESSE	Nb de 15-29 ans (2017)	Nb de places RHJ (2020)	Nb de places pour 1000 jeunes	Rapport d'activité RHJ Ligue de l'enseignement 66	
				2019	2020
Gard	116 583	638	5,5	DEMANDES	170
Hérault	215 235	786	3,7	Demands SATISFAITES	80
Aude	51 964	135	2,6	Demands NON SATISFAITES	90
<b>Pyrénées-Orientales</b>	<b>70 140</b>	<b>116</b>	<b>1,7</b>	<b>Taux de réponse</b>	<b>47%</b>
					<b>55%</b>

- Les solutions dédiées de type Résidence Habitat Jeunes (RHJ) sont plébiscitées par les jeunes. Leurs bénéficiaires ont largement fait part de leur satisfaction dans le cadre de l'enquête mise en ligne auprès des jeunes des Pyrénées Orientales (entre janvier et février 2021). Ils soulignent et apprécient la façon dont les RHJ combinent la mise à disposition de solutions d'hébergement à coût abordable avec des services d'information et d'accompagnement qui les guident dans leur apprentissage de l'autonomie. Ces solutions s'adressent à des jeunes aux profils variés : actifs, demandeurs d'emploi, étudiants, stagiaires, jeunes en formation ou en alternance... 68% des jeunes qui ont répondu à l'enquête se disent favorables aux formules de logement qui mêlent les profils.

**1** **AUX JEUNES « TOUT PUBLIC »**

**Objectifs**

**Mise en œuvre**

Augmenter le taux d'équipement et améliorer le maillage géographique du département (notamment le littoral) en offre d'hébergement temporaire dédiée aux jeunes

Tenir compte de la diversité et de la perméabilité de statuts des jeunes (étudiant, alternant, actifs, en recherche d'emploi, en insertion...)

Favoriser dans un cadre accompagné la prise d'autonomie dans un logement

**Le lancement d'un Appel à Projet construit autour des objectifs suivants :**

- 80 à 100 places à Perpignan (unité principale)
- 20 à 30 places à Argelès-sur-Mer (résidence satellite)

**Ces deux nouvelles résidences répondent à la volonté d'améliorer le taux d'équipement en logement temporaire destiné aux jeunes :** leur capacité d'accueil cumulée permettra de dépasser le ratio de 3 places pour 1000 jeunes (4,5 à 5 / 1000 pour la ville de Perpignan). L'effort est significatif, tout en étant attentif aux effets déstabilisateurs que pourrait entraîner une surabondance de la production neuve sur les autres segments de réponse (CLOUS, résidences étudiantes privées, parc privé du centre ancien...)

Taux d'équipement	ACTUEL	PROJETÉ	
CU PMM	116 pl. <b>2,7</b>	Mini +80 pl. - 196 pl. <b>4,5</b>	Maxi +100 pl. - 216 pl. <b>5</b>
CC ACVI	0 pl. <b>0</b>	Mini +20 pl. <b>3</b>	Maxi +30 pl. <b>4,5</b>
Pyrénées-Orientales	116 pl. <b>1,7</b>	Mini + 100 pl. - 216 pl. <b>3,1</b>	Maxi + 130 pl. - 246 pl. <b>3,5</b>

**Les territoires d'implantation tirent parti de la complémentarité entre le chef-lieu de département et la bande littorale.**

- Perpignan, notamment en proposant l'essentiel des formations, est particulièrement attractive auprès des jeunes. Elle accueille les deux-tiers des jeunes décohabitants du département. Pour se loger, 21% d'entre eux (1028 jeunes ménages) ont recours à des solutions temporaires parfois précaires (en meublé, hôtel ou hébergé chez des tiers). Leur proportion souligne l'enjeu de développer une offre qui combine qualité et accessibilité financière.
- Argelès-sur-Mer est confronté à des tensions pour loger les jeunes. Un manque de réponses est clairement identifié en direction des étudiants en BTS du Lycée C. Bourquin. Son internat ne s'adresse pas aux étudiants en BTS. De 180 à 200 d'entre eux ont besoin chaque année de se loger pour poursuivre leur formation. Plus largement, la présence des jeunes dans la CC Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibéris est à la fois significative et se conjugue au pluriel. La prise en compte de leurs besoins en logement se heurte à un marché locatif privé à la fois cher et étroit du fait de la pression touristique.

**La gestion commune des deux résidences par le même opérateur est favorable à la mutualisation des moyens et au développement d'approches communes dans la construction du projet socio-éducatif.** Dans leur organisation spatiale et fonctionnelle, chaque résidence devra toutefois proposer les services et espaces collectifs qui sont nécessaires pour répondre aux besoins quotidiens des jeunes et favoriser leur autonomie.

**Pour s'inspirer...**

Le fonctionnement « multi-sites » d'Habitat Jeunes Pau-Pyrénées permet de couvrir l'agglomération en offres FJT polymorphes et mutualisées. L'association est présente sur quatre communes et continue de se développer. La résidence principale, à partir de laquelle rayonnent l'ensemble des autres offres, se situe au centre-ville de Pau. Autour d'elle gravitent deux résidences « soleil », onze appartements en diffus, trois (bientôt quatre) autres résidences autonomes.

<b>mi 2021- mi 2022</b>	Rédaction de l'appel à projet (précisant la capacité d'accueil, les publics cibles, les sites préférés, le projet associatif...) Calibrage du montage technique et financier (tour de table financier, recherche d'opportunités foncières*...) <small>* Un bâtiment du centre-ville appartenant à la commune d'Argelès-sur-Mer pourrait être mobilisé.</small>
<b>2022-2023</b>	Travaux de réalisation

**Partenaires**

- Etat (DDETS) ← **Pilotage**

- Organismes HLM (montage de l'opération)
- CAF (PS FJT)
- Conseil Départemental
- CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibéris
- CU Perpignan Méditerranée Métropole
- Action Logement
- Représentants de bailleurs privés (FNAIM, CSPI...), etc.

## ACTION SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT

### 2 DE LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE

À SOUTENIR/  
RENFORCER

#### ACTION 2.4

Accroître les capacités d'hébergement des jeunes de 16 à 30 ans

#### Contexte & Enjeux

Même si elles ne sont pas nécessairement « dédiées », les solutions d'habitat innovantes n'en sont pas moins fabriquées quasiment « sur-mesure » pour répondre au plus près aux besoins des jeunes. Il en va notamment de la cohabitation intergénérationnelle.

- Le concept est séduisant pour les deux « partis » : d'un côté, la personne âgée réduit ses frais en louant une partie de son logement devenu trop grand pour elle et bénéficie d'une compagnie ; de l'autre, la personne jeune dispose d'un logement à coût modéré en échange de quelques « menus services ».
- Comme toute formule alternative ou innovante, cette forme de « colocation solidaire » est toutefois exigeante : elle demande du temps et de l'investissement de la part de ses opérateurs. Lesquels ont d'abord à faire connaître le dispositif au plus grand nombre, à lever les interrogations et parfois les inquiétudes. Il leur revient ensuite de mettre en relation entre les candidats potentiels, pour voir se former les « bons » binômes.

#### Objectifs

Elargir le panel des solutions mobilisables par jeunes, notamment dans les territoires faiblement pourvus en réponses

Lutter contre l'isolement des personnes âgées

Ouvrir cette solution à d'autres opportunités : régler les situations de sous-occupation dans le parc HLM...

#### Mise en œuvre

#### La montée en puissance du dispositif « Générations Part'âges » du BIJ des Pyrénées Orientales

Depuis 2007, le BIJ anime un dispositif de mise en œuvre de cohabitations entre jeunes et seniors. Près d'une soixantaine de duos ont ainsi été créés par le biais de la structure. Franchir un cap supplémentaire passe par une meilleure appropriation et un relais plus marqué chez tous les partenaires potentiels de ce dispositif.

Chez les bailleurs sociaux notamment qui, avec la loi ELAN (arrêté du 13 janvier 2020 relatif à la charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire), peuvent dorénavant accompagner leurs locataires intéressés dans un projet de ce type.

#### Pour s'inspirer...

*La cohabitation intergénérationnelle fait partie des leviers qu'Action Logement Occitanie mobilise pour renforcer les solutions en direction des saisonniers. Avec de premiers résultats : des saisonniers vont être logés en solutions intergénérationnelles à Port-Vendres pour la période estivale de 2021. Suite à cette expérience, une formation à destination des CC(I)AS des Pyrénées Orientales est envisagée, en vue de leur voir jouer le rôle de relais dans la formation de binômes intergénérationnels sur leurs territoires respectifs.*

Temps 1	Organisation avec le BIJ d'un bilan du dispositif « Générations Part'âges »
Temps 2	Mobilisation de partenaires potentiels, à commencer par les bailleurs HLM (diagnostic des personnes âgées en situation de sous-occupation, examen des marges de manœuvre rendues possibles par la loi ELAN...)

#### Partenaires

– Etat (DDETS) et Conseil départemental ← Co-pilotage

- Bureau Information Jeunesse
- Autres porteurs d'actions à visée intergénérationnelle : réseau Cohabilis, autres associations...
- CAF (soutien fonds nationaux et locaux, prestation logement)
- Organismes HLM
- Mission Locale
- CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès
- CU Perpignan Méditerranée Métropole
- Action Logement
- Etc.

## ACTION 3 MOBILISER LA DIVERSITÉ DES GISEMENTS POUR LE LOGEMENT DES SAISONNIERS

À SOUTENIR/  
RENFORCER

### ACTION 2.4

Accroître les capacités d'hébergement des jeunes de 16 à 30 ans

#### Contexte & Enjeux

Chaque année, un grand nombre de jeunes des Pyrénées Orientales occupent un emploi saisonnier. Si les employeurs ne leur fournissent pas de solution, les travailleurs saisonniers sont confrontés à la recherche d'un logement :

- Dont le loyer, charges comprises, est peu onéreux,
- Meublé et équipé au minimum (accès à internet, eau et électricité),
- Dont le contrat de location est indexé sur la durée du contrat de travail, souvent courte,
- Dont l'attribution et la mise en location (documents administratifs, états des lieux d'entrée et de sortie...) sont rapides et simplifiés,
- Situé à moins de 15 minutes de trajet de son lieu de travail et si possible relié par une offre de transports en commun,
- Et bien sûr, confortable et de qualité...

Pour beaucoup, trouver la solution d'hébergement ou de logement qui réunit ces conditions se révèle complexe dans des marchés locatifs soumis à la pression touristique.

#### Objectifs

Saisir et incarner la feuille de route d'actions issue de l'étude menée par Action Logement Occitanie sur le littoral méditerranéen

S'assurer du maintien de l'animation de ce dispositif, faire en sorte que le soufflet ne retombe pas

#### Mise en œuvre

#### Les actions en cours sur le logement des saisonniers du littoral animées par Action Logement Occitanie

En 2019, une étude-action a été menée par Action Logement Occitanie sur tout le littoral régional et a identifié trois cibles à mobiliser en faveur du logement des saisonniers.

- **Les logements peu ou pas loués** : les parcs de logements vacants ou meublés pour le tourisme qui ne trouvent pas preneurs. Sur la CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès, le dispositif « Louer pour l'emploi »\* a été mis en place.

*\* Ce dispositif a pour but de rassurer les propriétaires. Action Logement s'engage ainsi à payer les frais d'agence pour les locataires, tandis que la garantie VISALE assure les propriétaires contre les impayés et les dégradations de logement.*

- **Les grands logements sous-occupés** : notamment par les personnes âgées, ils peuvent permettre de trouver des solutions autour de l'habitat intergénérationnel et de chambre chez l'habitant,

- **Les logements dédiés mutualisés** : logements du CLOUS, hébergements associés aux structures de formation, FJT... connaissent des disponibilités en raison du non-chevauchement de leur activité avec celle de la saison touristique.

#### Pour s'inspirer...

Dans les Pyrénées Orientales, les premières actions sont en cours pour le logement des saisonniers.

- Premières collocations intergénérationnelles mises en place sur Port-Vendres,
- Premiers contrats « Louer Pour l'Emploi » en cours d'effectivité, notamment sur l'Ille-sur-Têt,
- Mise à disposition d'une cinquantaine de logements Pierre et vacances sur le Barcarès
- Négociations en cours pour la mise à disposition des internats, notamment celui d'Argelès-sur-Mer.

Temps 1	Bilan des actions et enseignements à tirer, à l'issue de la 1ère période estivale de mise en œuvre
Temps 2	Ajustement et recherche de gisements supplémentaires

#### Partenaires

- Action Logement Occitanie, CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès ← Co-pilotage

- Maison des Travailleurs Saisonniers 66
- Offices de tourisme (Banyuls, Argelès, Collioure)
- Bureau Information Jeunesse 66
- Maison des travailleurs saisonniers 66
- Habitat Logement Perpignanais
- Résidences Habitat Jeunes
- Pôle emploi
- ADIL
- CLOUS



POUR SUIVRE  
LA RÉFLEXION

## ACTION 4 PROPOSER DES SOLUTIONS INNOVANTES EN DIRECTION DES JEUNES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ET DE RUPTURE SOCIALE

### Contexte & Enjeux

Les formes « classiques » d'hébergement peinent à répondre aux problématiques lourdes, complexes et imbriquées que rencontrent les jeunes en situation de précarité et de rupture sociale. Lesquels peuvent eux-mêmes être réticents ou s'être détournés des solutions proposées : ils en ont eu une mauvaise expérience et ils les jugent dangereuses. Ou bien ils considèrent leurs règles de fonctionnement comme posant un cadre de fonctionnement trop rigide ou trop contraignant face à leur désir d'autonomie ou à leurs difficultés à se projeter au-delà de l'immédiateté. Ils se reportent vers des solutions « bricolées », souvent précaires et provisoires. Les squats particulièrement présents dans les Pyrénées Orientales (17<sup>ème</sup> rang au niveau du classement par département) figurent parmi ces solutions qui exposent davantage à des ruptures qu'elles ne stabilisent les situations.

Ces écueils posent la question du développement de réponses innovantes qui proposent aux jeunes en situation de précarité et de rupture sociale et sans résidence stable des lieux de vie dignes mais aussi « protecteurs » et « bienveillants ».

### Objectifs

### Mise en œuvre

Proposer des réponses d'hébergement (ou de logement accompagné) spécifiquement adaptées aux jeunes éloignés des institutions (familiales et institutionnelles) et en perte de repères, leur permettant de :

- se poser et reprendre confiance en eux dans un environnement sécurisé,
- les soutenir dans l'« arrêt de la rue » et les amener petit à petit vers l'émergence d'un projet,
- retrouver des repères, des habitudes et des rythmes de vie...

### Pour s'inspirer...

A Toulouse, la maison Palifcat, gérée par l'Union Cépière Robert Monnier, propose un lieu de vie expérimental et alternatif à une dizaine de jeunes qui refusaient l'hébergement dans des structures classiques. Cet hébergement, qui est couplé à un accompagnement social global, incluant les dimensions logement, insertion professionnelle et santé, a notamment pour objectif de stabiliser la situation des jeunes hébergés. L'accueil est inconditionnel ; le lieu de vie se veut une expérimentation positive qui induit des notions d'engagement et de cogestion.

### L'animation d'une « dynamique de projet » autour de la recherche de solutions innovantes

Si les acteurs de terrain au contact des jeunes font remonter les limites des réponses « classiques », ils n'ont jamais eu l'occasion de partager ce constat dans un cadre partenarial. Pour s'emparer et faire avancer cette question, il s'agira de s'appuyer et d'animer un groupe de travail dédié. Au programme des échanges :

- mieux connaître ces jeunes afin d'identifier leurs difficultés, analyser leurs besoins en matière d'un logement et comprendre les limites des réponses actuelles,
- chercher les solutions innovantes qui ont pu être mises en œuvre dans le département\* ou ailleurs,
- dégager le socle fondateur et les conditions de réussite de nouvelles réponses (couplant offre d'un « toit » et modalités d'accompagnement globales et adaptées).

\* S'agissant des initiatives, il sera tout aussi possible qu'intéressant de tirer les premiers enseignements du dispositif déployé à titre expérimental entre l'Aide sociale à l'enfance (ASE) et la Fédération départementale pour le logement social (FDPLS) autour de l'accès accompagné au logement d'une dizaine de jeunes sortants de l'ASE (Accompagnement à la fois personnalisé et collectif afin de susciter des logiques de solidarité et d'entraide - Soutien à l'installation et à la prise d'autonomie dans le logement - Système de bail glissant - Appui de bénévoles...)

Temps 1	Mise à plat des difficultés / besoins / attentes des jeunes en situation de forte précarité et de rupture sociale Compréhension partagée des limites rencontrées par les réponses « classiques » face à ces situations
Temps 2	Recherche des conditions à réunir pour permettre aux jeunes concernés de se « poser » avant de se projeter (offre d'un « toit » couplé à des modalités d'accompagnement adaptées)

### Partenaires

- Etat (DDETS) et Conseil Départemental (DEF) ← Co-Pilotage
- Opérateurs de l'hébergement et du logement accompagné
- CAF (connaissance des publics)
- CU Perpignan Méditerranée Métropole (au titre du dispositif « Tapaj »)
- Etc.

## ACTION 3.1

Accroître le parc HLM et favoriser l'accès au parc HLM des publics mal-logés

À ENGAGER  
RAPIDEMENT

## ACTION ORIENTER LA PRODUCTION HLM

## 5 AU BÉNÉFICE DES PETITES SURFACES RECHERCHÉES PAR LES JEUNES

Contexte  
& Enjeux

Notamment en raison de niveaux de loyers plus faibles que dans le secteur privé, le parc HLM est attractif auprès des jeunes. Leur recherche porte plus particulièrement sur le segment des T1-T2. Ces derniers sont peu présents dans la typologie d'un parc à la vocation historiquement familiale (seulement 5% de T1 et 17% de T2). En face, les besoins tournés vers les logements de petite taille sont en constante progression : un tiers des demandeurs sont à la recherche d'un T2 et 13%, d'un T1. En conséquence, la pression exercée sur les petites surfaces s'exprime à haute intensité : pour une attribution, 7,5 demandes restent en attente.

Face à ce constat, la production HLM récente met l'accent sur le rééquilibrage de l'offre au profit des T1-T2. Elle leur a consacré un quart des logements livrés au cours des 5 dernières années. Le développement des petites surfaces permet aussi de revenir sur leur effet de concentration géographique dans le chef-lieu de département : 82% des T1-T2 récents ont été construits en dehors de Perpignan.

En permettant de détendre quantitativement et géographiquement l'accès au parc HLM pour les jeunes, cet effort invite à être intensifié.

## Objectifs

## Mise en œuvre

Se saisir des aides au financement du logement HLM pour orienter la production HLM au bénéfice du développement de petites surfaces mobilisables notamment par les jeunes

Revenir sur l'effet de concentration géographique sur Perpignan de l'offre des T1-T2

## Le développement de petites surfaces comme condition permettant d'obtenir le soutien financier à la production HLM

Les programmes récents accordent davantage de place aux petits logements. Ces résultats sont obtenus au moyen d'efforts qui convergent pour prendre en compte la tendance à la réduction de la taille des ménages en demande de logement social.

Pour donner à ces efforts un caractère plus systématique, la production de logements de petites surfaces gagnera à figurer comme condition permettant d'obtenir le soutien financier à la production HLM. La capacité à peser sur la typologie des programmes neufs au bénéfice des T1-T2 s'en trouvera confortée.

## Pour s'inspirer...

Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne a décidé de conditionner ses aides au logement social à un quota de réalisation de petites surfaces. Son règlement d'intervention sur l'habitat prévoit que « les subventions et primes sont conditionnées à la production d'au moins 50 % de T1 et/ou T2 par opération (sauf contexte local particulier, expressément justifié, pouvant donner lieu à une exception à cette règle) ».

mi 2021 –  
fin 2021

Examen partagé (organismes HLM / financeurs) des leviers qui ont permis de développer la part des logements de petites surfaces dans la production HLM récente, Réflexion sur les secteurs géographiques à privilégier...

1<sup>er</sup> semestre  
2022

Définition des modalités financières de priorisation des logements de petites surfaces dans la programmation HLM (ex. introduction d'un quota, majoration des aides...)

2<sup>ème</sup> semestre  
2022

Adaptation des règlements d'intervention financière en fonction des critères retenus

## Partenaires

– Conseil Départemental, CU Perpignan Méditerranée (déléataire des aides à la pierre) et Etat (DDTM)

← Co-pilotage

- CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès
- Organismes HLM
- Etc.

## ACTION 3.1

Accroître le parc HLM et favoriser l'accès au parc HLM des publics mal-logés

POURSUIVRE  
LA RÉFLEXION

## ACTION RELAYER ET VALORISER LES DEMANDES HLM

## 6 QUI ÉMANENT DES JEUNES

Contexte  
& Enjeux

Avec plus du quart des nouveaux chefs de ménages âgés de moins de 30 ans (année 2019), le système des attributions est attentif à la prise en compte des demandes qui émanent des jeunes. Les relations de confiance établies entre les organismes HLM et les gestionnaires de solutions d'hébergement à destination des jeunes\* y contribuent. Malgré ces efforts, près de 2000 jeunes sont en attente d'un logement HLM et le taux de succès en matière d'attribution concerne seulement 28% d'entre eux.

Ces éléments de cadrage soulignent que les organismes HLM sont soucieux de renouveler et de rajeunir l'occupation de leur parc, en même temps qu'attentifs à la maîtrise des risques locatifs. S'agissant plus particulièrement des jeunes, ils ont besoin d'être rassurés sur la solvabilité des demandes, le caractère réaliste du projet-logement ou encore la maîtrise du « savoir habiter ». La réunion de telles conditions joue d'autant plus que la pression forte sur les T1-T2 place les jeunes en concurrence avec d'autres publics et que la valorisation de l'ancienneté dans la priorisation des demandes tend à les pénaliser.

\* Ligue de l'enseignement 66 / Résidence Habitat Jeunes, Mission locale jeunes / ALT...

## Objectifs

## Mise en œuvre

Rassurer les bailleurs sociaux sur la bonne adéquation entre le profil du jeune qui candidate et l'offre qui est disponible dans leur parc.

Permettre aux jeunes de valoriser leurs demandes, administrativement et surtout quant à leur capacité à occuper un logement indépendant.

Informers régulièrement les jeunes sur le devenir de leurs demandes, de manière à limiter le risque de les voir renoncer.

## Pour s'inspirer...

Les 2 Comités locaux pour le logement autonome des jeunes de la Drôme font office de guichet unique (rencontre des jeunes, réalisation du diagnostic de leur besoin en logement, au regard de leur expérience locative et plus généralement de leur situation sociale). Les organismes HLM transmettent aux CLAJJ la liste des petits logements qui vont passer en Commission d'attribution. Sur ces logements, les CLLAJ proposent les candidatures des jeunes qu'ils ont estimés en capacité d'occuper un logement de manière autonome, parmi au moins l'une des trois demandes qui seront examinées en commission d'attribution.

## L'amélioration de la mise en relation entre les demandes issues des jeunes et l'offre mobilisable en leur direction dans le parc HLM

Le système d'attribution, sous pression et particulièrement concurrentiel pour les petites surfaces, invite à renforcer la mise en lien entre les demandes qui émanent des jeunes et les offres qui se créent ou se libèrent au sein du parc HLM. Par définition, cette fonction d'interface ne pourra être jouée que par des tiers. Leur rôle et leur position à l'égard des commissions d'attribution de logement : s'assurer de la motivation des jeunes, les informer du devenir de leurs demandes, mettre en avant auprès des bailleurs sociaux que les jeunes concernés remplissent bien les conditions requises pour accéder au parc social (au regard de leurs ressources comme de leur autonomie), etc.

- Un point de vigilance : éviter que l'organisation de relais dans la remontée des demandes issues des jeunes se superpose ou fasse doublon avec les dispositifs de priorisation des demandes qui existent déjà (PDALHPD, notamment)
- Une opportunité : intégrer les modalités d'accueil-information des jeunes et de traitement de leurs demandes dans les travaux des Conférences Intercommunales du Logement

Temps  
1

Mise en œuvre de temps d'échanges partagés avec les principaux bailleurs sociaux pour :

- les sensibiliser sur la volonté de fluidifier l'accès des jeunes au parc HLM au moyen des attributions
- approfondir la connaissance des modalités actuelles de prise en compte / appuis aux demandes qui émanent des jeunes (existence de relations de confiance, présence des jeunes dans les dispositifs d'accès prioritaire au parc HLM...)

Temps  
2

Définition et expérimentation de dispositifs permettant de mieux repérer et faire remonter les demandes HLM issues de jeunes (amélioration-ajustement de processus existants ou création d'interfaces dédiées)

## Partenaires

- Etat et Conseil départemental, co-pilotes du PDALHPD ← **Pilotage**
- EPCI tenus d'élaborer une CIL (CU PMM, CC ACVI...) / Organismes HLM / Opérateurs de dispositifs d'hébergement-accompagnement des jeunes, etc.

## ACTION 7 FAVORISER LES COLOCATIONS SOLIDAIRES DE JEUNES AU SEIN DU PARC HLM DES QUARTIERS PRIORITAIRES

POUR SUIVRE  
LA RÉFLEXION

### ACTION 2.4

Accroître les capacités d'hébergement des jeunes de 16 à 30 ans

#### Contexte & Enjeux

Les jeunes connaissent mal ou insuffisamment la variété des solutions qu'ils ont la possibilité de mobiliser au sein du parc HLM. Ils estiment qu'ils ne sont pas éligibles ou encore doutent de l'attractivité de ce parc.

Ces constats invitent à innover dans les produits et plus largement les « modes d'habiter » proposés aux jeunes au sein du parc HLM. Les colocations solidaires proposées au sein des quartiers prioritaires en font partie. Elles ciblent les jeunes qui souhaitent vivre à plusieurs l'expérience de l'autonomie dans un logement mais aussi qui désirent affirmer leur utilité sociale et créer un rapport privilégié avec leur environnement. Cette possibilité invite à être explorée plus particulièrement dans la CU Perpignan Méditerranée Métropole dont près de 6 000 logements HLM sont situés en QPV (Source RPLS 2020)

#### Objectifs

#### Mise en œuvre

Proposer aux jeunes une autre façon d'habiter

Leur permettre de découvrir de façon autonome ce que signifie "habiter" un quartier populaire

Les appuyer et leur donner la possibilité de s'engager en faveur du lien social et de la dynamique collective de leur lieu de vie

Ouvrir à des profils davantage diversifiés, les quartiers marqués par leur hyper-spécialisation sociale

#### Pour s'inspirer...

Depuis une quinzaine d'années, l'Association de la fondation étudiante pour la ville (AFEV) développe les Kolocations à projet solidaire (KAPS). Lesquelles permettent à des jeunes d'habiter en colocation dans les quartiers prioritaires de la ville, et de s'engager quotidiennement dans la création de lien social et la lutte contre les inégalités. En développant des actions solidaires dans leur quartier, les « kapseurs » (colocataires solidaires) sont porteurs d'une dynamique collective forte pour les quartiers des territoires concernés (Toulouse, Albi, Poitiers, Angers...)

#### L'organisation des solutions de colocation couplée au rôle d'« acteur du lien social » au sein du quartier

Le développement de colocations solidaires à destination des jeunes qui souhaitent s'engager dans la vie de leur quartier, passe par la réunion de la double condition qui fonde l'innovation de ce dispositif.

- D'un côté, l'organisation des solutions de colocation à travers la mise à disposition de logements si possible meublés de l'essentiel, dans des typologies s'étalant du T3 au T6, au niveau de loyers abordable voire incluant la forfaitisation des fluides. Mais aussi la mise en place d'une politique de communication active et d'une gestion locative sur mesure (adaptation des baux, promotion commerciale via les outils numériques, mise en relation des candidats à la colocation, rapprochement avec les écoles et les universités...)
- De l'autre, l'appui des jeunes colocataires à leur rôle d'« acteurs du lien social », en les accompagnant dans l'appropriation de leur environnement, en les mettant en lien avec le réseau des acteurs impliqués dans la vie sociale du quartier, ou encore en contribuant à l'ingénierie sociale et à l'encadrement pédagogique des initiatives solidaires proposées par les colocataires en direction des habitants du quartier.

Temps 1	Evaluation de la faisabilité et de la pertinence de développer les colocations solidaires, par l'organisation d'échanges avec les organismes HLM et les acteurs de la politique de la ville
Temps 2	Réunion des conditions de mise en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise à disposition des offres de colocation (choix des logements, adaptation des baux, lancement d'une politique adaptée d'information-diffusion...)</li> <li>- l'encadrement / appui des jeunes co-locataires dans leur implication-engagement dans la vie sociale du quartier</li> </ul>

#### Partenaires

- ?
- CU Perpignan Méditerranée Métropole
- Acteurs de la Politique de la ville
- Conseil Départemental
- AFEV
- Organismes HLM
- CROUS
- Etc.

← Pilotage



**ACTION 3.2**  
Encourager la captation de logements conventionnés ou à vocation sociale dans le parc privé

POUR SUIVRE  
LA RÉFLEXION

**ACTION 8** **CONTRÔLER ET VALORISER LA QUALITÉ DES LOCATIONS DESTINÉES AUX JEUNES**

**Contexte & Enjeux**

Le parc locatif privé est essentiel à la mobilité des jeunes : 60% d'entre eux sont en location dans le secteur privé et 16% dans un meublé. Si la question du coût du logement est fondamentale dans un contexte où les jeunes ont de très faibles revenus (30% ont moins de 670 €/mois et la moitié moins du SMIC), trouver un logement en bon état figure au premier rang des difficultés qu'ils font remonter : 62% des jeunes enquêtés (questionnaire en ligne – 670 répondants – janvier 2021) ont fait part de cette problématique. Parmi les jeunes concernés, certains sont captifs de ce type de réponses. D'autres passent d'une solution précaire à l'autre, dans une sorte de « nomadisme » dans le mal-logement.

Le déficit de qualité des logements pointé par les jeunes est corroboré par les données statistiques. Si l'on se réfère à la seule question de la qualité énergétique du logement des jeunes, l'enjeu est de taille : 62% des jeunes habitent dans un logement estimé énergivore (évaluation à partir des données de l'ADEME : parc locatif privé aux DPE de catégorie DEFG selon les époques de construction).

La prévention de l'exposition des jeunes à ces solutions inconfortables fait partie des registres d'intervention à développer en priorité.

**Objectifs**

**Mise en œuvre**

Sécuriser les parcours résidentiels des jeunes, par l'accès à des logements de bonne qualité et adossé à de bonnes pratiques de gestion locative

Constituer et fidéliser un vivier de propriétaires, un « registre de logements de qualité »

**Pour s'inspirer...**

Le label « Logement étudiant » de l'agglomération de Bourges a été créé en 2008 afin de s'assurer que la moitié des jeunes qui trouvent des solutions dans le parc privé soient logés dans de bonnes conditions. Pour un bailleur privé, l'obtention de ce label est conditionnée par le respect de plusieurs critères, notamment un diagnostic énergétique satisfaisant. Une visite de contrôle est effectuée par Soliha Cher. Une fois labellisés, les logements sont gratuitement mis en ligne sur le site de l'agglomération.

**Lever n°1 : s'appuyer sur les dispositifs existants de mise en relation « offres / demandes » en améliorant leur lisibilité et en veillant à la qualité des locations proposées**

Sur le département, plusieurs initiatives favorisent la mise en relation entre les bailleurs privés qui proposent leurs biens à la location et les jeunes qui sont à la recherche d'un logement.

- La plateforme Lokaviz du CROUS propose des annonces gratuites en ligne. L'engagement des propriétaires repose sur 4 grands axes : la qualité déclarative de leur bien au regard des critères réglementaires du logement décent ; la performance énergétique du bâtiment ; le montant du loyer et des charges et enfin, la localisation. Pour autant, cet outil reste confidentiel (6% des jeunes enquêtés ont trouvé leur logement via ce dispositif) et il ne s'adresse qu'aux étudiants.
- Parallèlement, le BIJ dispose d'une plateforme de collecte d'offres de location privées à destination des jeunes. Le site est gratuit pour les deux parties et les candidats locataires peuvent directement s'adresser aux propriétaires. Il n'y a pas de vérification de la qualité du logement mais le BIJ peut s'assurer de leur décence si le locataire l'en alerte.

<b>Temps 1</b>	Examen partagé des atouts / limites rencontrés par les systèmes actuels d'annonces gratuites, notamment par rapport à : - leurs modalités de diffusion / communication, - leur prise en compte de la qualité des logements proposés à la location
<b>Temps 2</b>	Recherche puis mise en œuvre des améliorations (ex. diffuser plus largement ces outils à destination des jeunes en recherche de logements via une stratégie dédiée - cf. fiches actions n°11 et 12)

**Partenaires**

- ADIL ← **Pilotage**

- Structures qui mettent à la disposition des jeunes des propositions de location transmises par des bailleurs privés (CROUS, BIJ, Mission Locale, établissements de formation...)
- EPCI volontaires
- CAF...



POURSUIVRE  
LA RÉFLEXION

**ACTION 3.2**

Encourager la captation de logements conventionnés ou à vocation sociale dans le parc privé

**ACTION 8** **CONTRÔLER ET VALORISER LA QUALITÉ DES LOCATIONS DESTINÉES AUX JEUNES**

Mise en œuvre

**Levier n°2 : mise en place du « Permis de Louer » dans les secteurs à enjeux pour le logement des jeunes**

Le parc privé ancien du centre-ville de Perpignan expose particulièrement les jeunes au risque du « mal logement ». Depuis plusieurs années, il fait l'objet d'interventions visant à refonder son attractivité. D'autres secteurs proposent un parc à la qualité qui peut être problématique : les copropriétés situées à proximité du pôle universitaire donne des signes de fragilisation ; les bourgs qui maillent le territoire départemental proposent l'essentiel de l'offre locative mobilisable notamment par les jeunes mais ce parc ancien est confronté à des effets d'obsolescence.

Dans ces sites et secteurs à enjeux pour le logement des jeunes, il sera intéressant d'évaluer la pertinence et la faisabilité de déployer le nouveau dispositif que constitue le « permis de louer ». Lequel offre l'avantage de garantir le respect des normes de décence pour les biens mis en location.

<b>Temps 1</b>	<p>Exploration des possibilités de déploiement du « permis de louer » dans les secteurs plus particulièrement concernés par la présence de jeunes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- choix des périmètres d'application (quartiers du centre ancien de Perpignan, secteurs proches des pôles de formation, centres anciens des bourgs...)</li> <li>- définition des besoins d'ingénierie (information des bailleurs, visite de contrôle, possibilité de mutualisation entre communes...)</li> </ul>
<b>Temps 2</b>	<p>Mise en place du « permis louer » dans les secteurs particulièrement concernés par la présence d'une offre locative privée tournée vers les jeunes</p>

**Partenaires**

- EPCI volontaires : CU Perpignan Méditerranée Métropole, CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès
- Ville de Perpignan
- CAF (convention « permis de louer »)
- Représentants des propriétaires bailleurs (FNAIM, CSPI, etc.)
- Etat (DDETS)
- Etc.

← Co-pilotage



POUR SUIVRE  
LA RÉFLEXION

**ACTION 4.1**  
Mettre en place un PIG  
départemental « Mieux  
se loger 66 »

**ACTION 9 FAVORISER ET RENDRE PLUS ATTRACTIF  
LE CONVENTIONNEMENT ANAH DE PETITS LOGEMENTS**

**Contexte  
& Enjeux**

Les propriétaires-bailleurs ont à composer avec leurs propres contraintes. Les plus modestes ne disposent pas des revenus suffisants pour entretenir et remettre en état leur bien. Certains ne connaissent pas toujours les possibilités de conventionner leur logement et les avantages associés (subvention pour travaux, avantage fiscal...). D'autres encore hésitent à recourir au dispositif pour des questions de rentabilité : les niveaux de loyers des petits logements (+/-12€/m<sup>2</sup>) n'incitent pas à s'inscrire dans une logique de conventionnement (6€/m<sup>2</sup>).

Paradoxalement, c'est ce même écart de loyer entre les secteurs libre et conventionné qui rend le dispositif particulièrement intéressant pour les locataires de logements de petites surfaces aux loyers plafonnés grâce au conventionnement. ■

**Objectifs**

**Mise en œuvre**

Garantir aux propriétaires bailleurs une meilleure « rentabilité » du conventionnement des petits logements

Assurer aux jeunes un portefeuille de logements à la fois confortables (respect des critères de décence...) et abordables (niveau plafonné des loyers)

**Les programmes d'amélioration de l'habitat comme points d'appui en faveur du conventionnement des logements de petites surfaces des jeunes**

Les programmes animés d'amélioration de l'habitat et les sites de projet (RU, ACV, PVD, des centres-bourgs, PIG...) sont autant d'occasions sur lesquels s'appuyer pour intégrer des objectifs spécifiques en faveur du conventionnement de biens locatifs de petites surfaces et donc indirectement du logement des jeunes.

**La mise en place d'incitations financières au conventionnement des petits logements**

Face à un niveau des loyers conventionnés qui est défavorable aux petites surfaces, l'effet incitatif invite à être recherché du côté de compensations financières (via une prime au conventionnement de petits logements par exemple).

**Pour s'inspirer...**

Le Comité local pour le logement autonome des jeunes de Granville développe une politique active de captation de petits logements à destination des jeunes auprès des propriétaires bailleurs privés. Les logements captés (après visite par le CLLAJ) bénéficient d'une diffusion gratuite des propositions de mise à location dans un site dédié qui joue le rôle de « bourse au logement ».

Autre argument pour convaincre les bailleurs : ils peuvent percevoir une aide spécifique de 1 000 € en cas de conventionnement de leur logement

<b>Temps 1</b>	Etat des lieux du conventionnement des petits logements : le parc concerné, les mécanismes (favorables et défavorables) Localisation et poids des petites surfaces dans l'ensemble du parc conventionné, répartition « avec » et « sans » travaux, écart de loyers entre secteur libre et conventionné selon les territoires, impact des programmes animés sur la dynamique de conventionnement...
<b>Temps 2</b>	Définition puis mise en œuvre des modalités d'amélioration-amplification du recours au conventionnement par les propriétaires privés de petits logements. Les registres d'intervention possibles : - sensibilisation / communication / information - intégration d'objectifs dédiés dans les programmes animés et les secteurs de projet - Incitations financières...

**Partenaires**

– Etat (ANAH), CU Perpignan Méditerranée Métropole et Conseil Départemental ← **Co-pilotage**

- Collectivités locales engagées dans des dispositifs animés d'amélioration de l'habitat privé (OPAH (RU), ORT, PIG...)
- Opérateurs-animateurs et partenaires financiers de ces dispositifs (Banque des territoires, Action Logement...)
- ADIL
- Représentants des propriétaires bailleurs (FNAIM, CSPI, UNIS, Pluriance, etc.)

**10** ACTION CAPTER DES LOGEMENTS À VOCATION SOCIALE  
DANS LE PARC PRIVÉ EN DIRECTION DES JEUNES

POUSUIVRE  
LA RÉFLEXION

**ACTION 3.2**

Encourager la captation de logements conventionnés ou à vocation sociale dans le parc privé

**Contexte & Enjeux**

Un certain nombre de propriétaires souhaitent pouvoir louer leur biens dans un cadre solidaire et contribuer ainsi à l'inclusion par le logement des personnes aux revenus les plus modestes, dont font souvent partie les jeunes.

Les AIVS sont spécialistes de la gestion locative à caractère social. La FDPLS est l'opérateur de référence à l'échelle du département. Deux demandes d'agrément sont en cours d'instruction.

**Objectifs**

Mise en œuvre

Mobiliser les locations solidaires notamment en direction des jeunes

Permettre à des jeunes précaires d'accéder à des logements décents et au coût abordable

**Le conditionnement du soutien aux AIVS à une prise en compte renforcée du logement des jeunes**

Dans le cadre des relations contractuelles qui lient les financeurs et les opérateurs, il sera examiné les moyens à prévoir et les conditions à réunir pour renforcer les locations solidaires à destination des jeunes. Parmi les modalités à étudier, figure la possibilité de confier aux opérateurs une mission clairement identifiée en faveur du logement et qui ferait l'objet d'engagements réciproques.

Temps 1	Entre financeurs et opérateurs, examen des modalités permettant d'orienter la gestion locative à caractère social en direction de logements loués prioritairement à des jeunes (ex. réservation d'un pourcentage des solutions (re)mises en location chaque année en direction des jeunes)
Temps 2	Adaptation des cadres contractuels en fonction des modalités retenues

**Partenaires**

– Conseil Départemental et CU Perpignan Méditerranée Métropole

← Co-pilotage

- Ensemble des opérateurs et financeurs de la gestion locative à caractère social
- CAF
- Etc.



À ENGAGER  
RAPIDEMENT

**ACTION 11A METTRE EN COMMUN ET HARMONISER LE CONTENU DES  
INFORMATIONS CLÉS DIFFUSÉES AUX JEUNES**

**Contexte  
& Enjeux**

Où chercher un logement, quel type de logement, connaître le vocabulaire de l'immobilier, trouver un garant, demander des aides au logement, souscrire un contrat électricité et internet... Les canaux d'information sont nombreux pour permettre aux jeunes de répondre à ces questions. Nombreux mais pas toujours fiables et aussi dispersés entre différentes sources d'information. Ou bien constitués par chacun des lieux d'accueil. Au final, il est parfois difficile pour un jeune de repérer l'information ciblée dont il a besoin au regard de sa situation.

Face à des informations « éclatées »\* et au contenu inégal en termes d'exhaustivité ou de fiabilité, il manque le noyau dur qui donne aux jeunes des Pyrénées Orientales – quels que soient leurs profils – les repères clés de nature à les « outiller » dans leurs démarches de recherche.

\*Le Guide « Trouver un logement en Occitanie » élaboré par le CRIJ remplit pour partie cette fonction d'assemblage de l'information, en explorant toutes les facettes de l'accès au logement pour les jeunes : connaître les aides, trouver un logement, visiter un logement, connaître ses droits, emménager et déménager... Sa limite réside dans sa portée régionale, même s'il prend soin de renvoyer vers les partenaires des Pyrénées Orientales. Un support complémentaire gagnerait à être réalisé, proposant une sorte « d'atterrissage » de ce guide à l'échelon départemental.

**Objectifs**

**Mise en œuvre**

Mettre à disposition des jeunes le « kit » des informations indispensables autour du logement :

- partagé,
- exhaustif,
- fiable,
- et actualisé.

**La création d'un collectif partenarial de rédaction / production des informations-clés à assembler et diffuser**

Pour pouvoir assembler les informations essentielles ou encore pour s'entendre sur les messages clés à faire passer aux jeunes, le contenu du socle commun d'informations à partager et à diffuser auprès des jeunes du département invite à être conçu dans un cadre partenarial, avec les acteurs concernés qui connaissent bien les profils et les attentes, sans cesse évolutifs, des publics visés.

Cette conception partenariale sera également utile pour veiller à l'actualisation régulière des informations mais aussi pour s'assurer d'une diffusion à la fois large et adaptée aux vecteurs de communication actuels des jeunes (cf. fiche action n°12).

**Pour s'inspirer...**

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire propose sur son site internet une page destinée à guider les jeunes dans leur recherche de logement.

Sa particularité est de fonctionner comme une sorte de « plateforme » qui s'attache à faire office de « premier accueil » en ventilant l'information selon différents profils de jeunes. Par exemple, si la personne se retrouve dans la situation « *Je suis apprenti en alternance, j'ai des ressources et un garant* », deux opérateurs lui sont indiqués, avec leurs liens et leurs coordonnées bien entendu.



À ENGAGER  
RAPIDEMENT

## ACTION ADAPTER LA DIFFUSION DE L'INFORMATION

### 11B AUX MODES ACTUELS DE COMMUNICATION DES JEUNES

#### Contexte & Enjeux

Un certain nombre d'acteurs agissent en faveur d'un accès facilité au logement des jeunes dans les Pyrénées Orientales : le Bureau Information Jeunesse (BIJ) avec son service logement jeunes, la ligue de l'enseignement qui gère les résidences Habitat Jeunes à Perpignan, la Mission Locale qui anime une « Boutique Logement », le CLOUS qui propose un service d'annonces gratuites mises en ligne par des bailleurs privés (Lokaviz), le FSL qui apporte un accompagnement social et des aides financières... Des solutions existent donc pour accompagner et sécuriser l'entrée des jeunes dans les premiers pas de leur parcours résidentiel.

Cependant, toutes ces actions nécessitent d'être connues par les principaux intéressés afin qu'ils prennent rendez-vous avec un conseiller du BIJ, poussent les portes de la mission locale, se connectent sur le site Lokaviz, trouvent une personne habilitée à les accompagner dans le montage de dossier pour un logement social... Bref, l'enjeu d'informer passe autant par le contenu que par les canaux de diffusion.

#### Objectifs

#### Mise en œuvre

Toucher un panel élargi de jeunes en recherche de logement

S'assurer d'une diffusion de l'information à la fois large et adaptée aux vecteurs de communication actuels des jeunes

#### La définition d'une stratégie de diffusion qui joue et reprend les codes à travers lesquels les jeunes communiquent entre eux

Les générations actuelles se documentent et mènent leurs recherches principalement sur internet et les réseaux sociaux (cf. résultats de l'enquête auprès des jeunes des Pyrénées Orientales menée dans le cadre de cette étude). Pour les capter, les supports d'information et de communication qui leur sont destinés gagneront à être adaptés.

#### Pour s'inspirer...

Les vidéos « tutos » de la plateforme Youtube pour trouver des jeunes qui relatent leurs expériences... aux jeunes. Il suffit d'entrer les mots clefs « logement », « jeune », « étudiant » voire « bons plans » pour tomber sur des conseils :

« Comment partir de chez mes parents ? »

« Ce que j'aurais aimé savoir avant d'emménager en FJT »

« Toucher + d'aides quand tu es étudiant »...

2<sup>ème</sup>  
semestre  
2021

Désignation des membres du collectif partenarial de rédaction et de leurs fonctions (responsable rédactionnel, contributeurs thématiques...)  
Etablissement du calendrier de travail (échéances, rythme de réunion...)  
Engagement de la réflexion sur les modalités de diffusion de ce « kit » des informations clés à destination des jeunes

Fin 2022

Livraison du support (avec maquettage par un prestataire extérieur ou les services de communication)  
Recours à l'accompagnement par un prestataire spécialisé en stratégies de communication (à destination des jeunes)

#### Partenaires

– Conseil Départemental, ADIL

← Co-pilotage

- BIJ
- Mission Locale
- Ligue de l'enseignement 66
- CLOUS
- CU Perpignan Méditerranée Métropole
- CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès
- CAF
- Etc.



# Etude sur le logement des jeunes dans le département des Pyrénées Orientales

Comité de pilotage mars 2021  
LE DIAGNOSTIC



# Rappel de la méthode déployée

## Traitements statistiques

- \_INSEE – fichier individu / mobilités résidentielles
- \_Rectorat - Atlas
- \_RPLS
- \_VISAL
- \_...

## Entretiens qualitatifs avec :

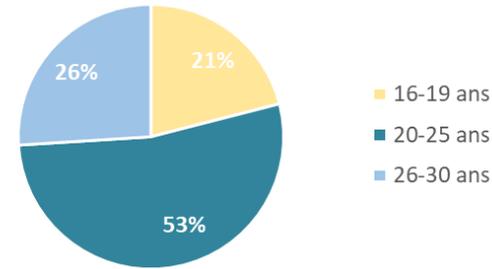
- \_OPH66
- \_CLOUS
- \_Opérateur privé du logement
- \_Maisons des Solidarités
- \_Ligue de l'enseignement (FJT)
- \_FDPLS
- \_A.S.E

## Questionnaires envoyés à

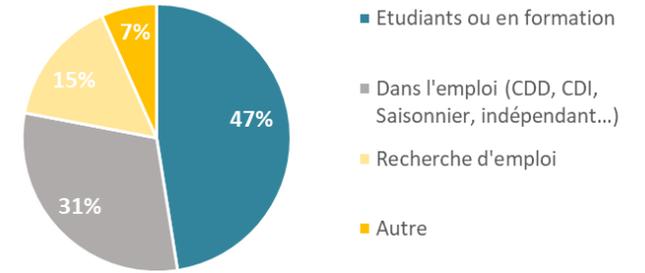
- \_35 lycées
- \_15 CFA

676 jeunes enquêtés.

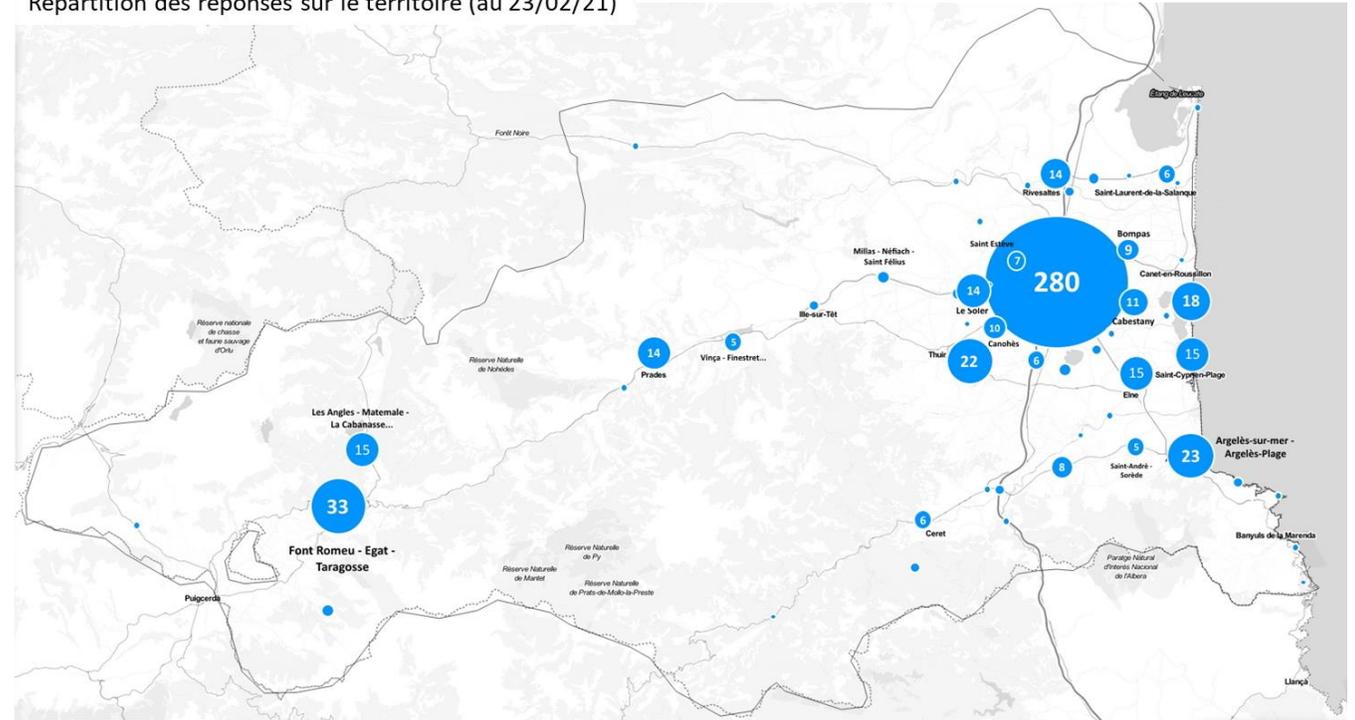
Répartition des réponses par tranches d'âges



Répartition des réponses par activité



Répartition des réponses sur le territoire (au 23/02/21)



1 - Les jeunes, une population stable dans un département en croissance

2 - Les jeunes, une diversité de situations autour de traits communs

- La faiblesse des revenus
- Le besoin de mobilité
- La recherche de formules sécurisantes dans des parcours parfois difficiles

3 - Un marché accessible mais des situations de forte tension

- Le parc locatif privé souvent inadapté
- Le report vers le parc HLM
- Le parc dédié étudiant (public-privé) à la recherche de ses cibles
- Les formules adaptées et de qualité (logement temporaire) plébiscitées

4 - L'accès et le maintien dans le logement, des difficultés récurrentes

- Les garanties à l'accès
- L'information et la recherche
- L'exposition au mal-logement

5 - Le logement des jeunes, des enjeux contrastés selon les territoires

# 1 - Les jeunes, une population stable dans un département en croissance

## Stabilité démographique de la jeunesse

En 10 ans, la population du Département a augmenté de 42 000 habitants. Cette attractivité est largement portée par les plus de 30 ans.

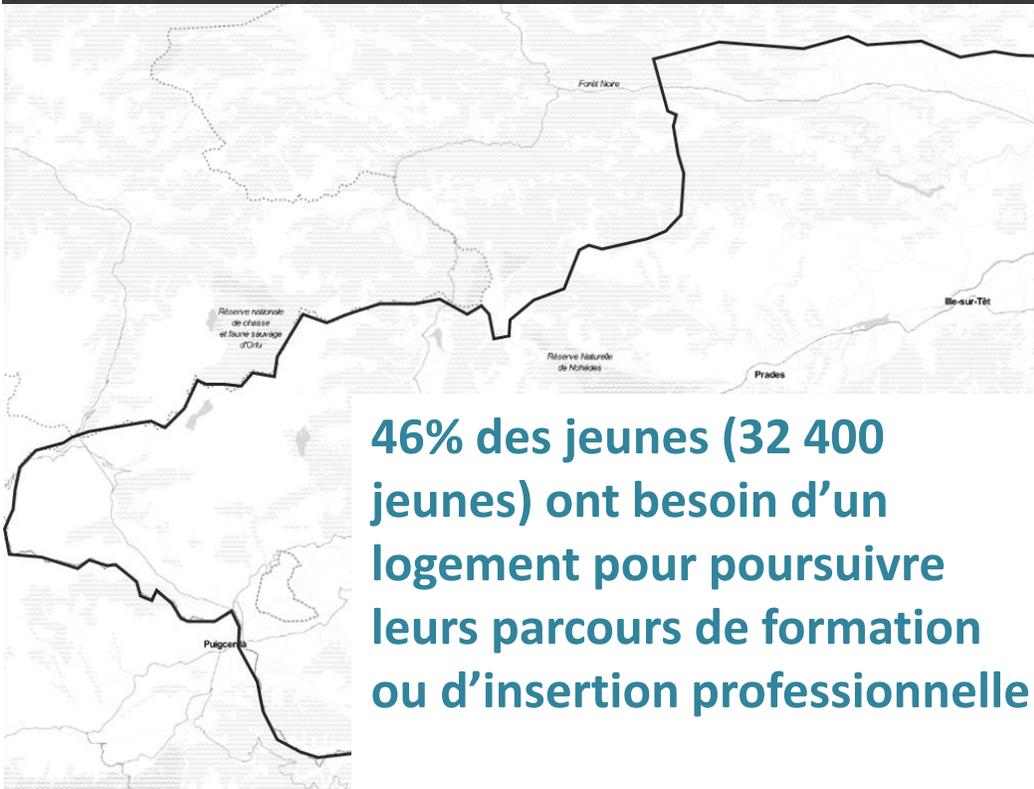
Aussi, pendant que le Département connaissait une croissance de 10%, le nombre de jeunes de 15 à 30 ans restait stable (+3% en 10 ans – 2 000 jeunes supplémentaires)

**Aujourd’hui comme hier, les Pyrénées-Orientales dénombrent 70 000 jeunes de 15 à 30 ans en 2017, soit 15% de la population départementale.**

### *Mobilités résidentielles - 2017*

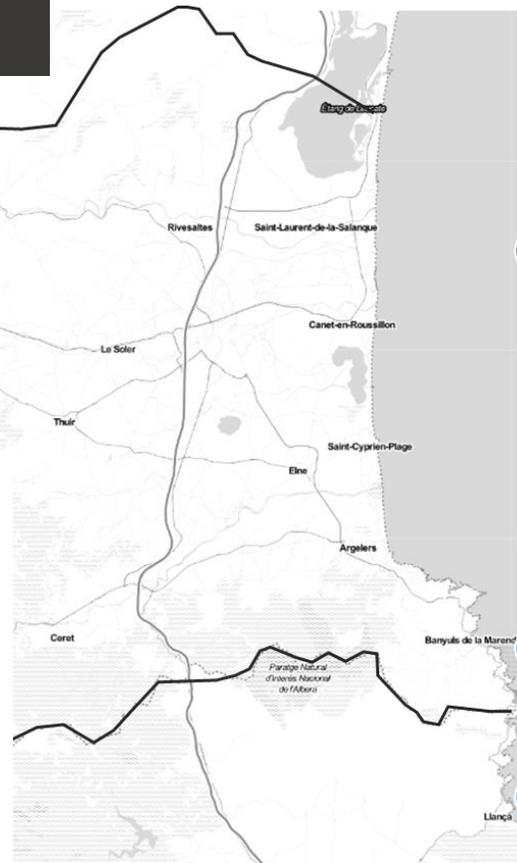
	ENTRANTS dans le 66	SORTANTS du 66	solde
<b>15-30 ans</b>	<b>4 403</b>	<b>4 325</b>	<b>78</b>
Plus de 30 ans	10 312	5 318	4 993
<b>Ensemble</b>	<b>14 714</b>	<b>9 643</b>	<b>5 071</b>

## Des besoins importants qui marquent les marchés du logement



**46% des jeunes (32 400 jeunes) ont besoin d'un logement pour poursuivre leurs parcours de formation ou d'insertion professionnelle**

**8% des résidences principales sont occupées par des jeunes de moins de 30 ans**



● En 2017, 54% des jeunes habitent chez leurs parents  
(37 600 jeunes de 15 à 30 ans)

● En 2017, 46% des jeunes ont dû trouver une solution de logement en dehors du foyer familial (la part des jeunes décohabitants est restée la même)  
(32 400 jeunes de 15 à 30 ans)

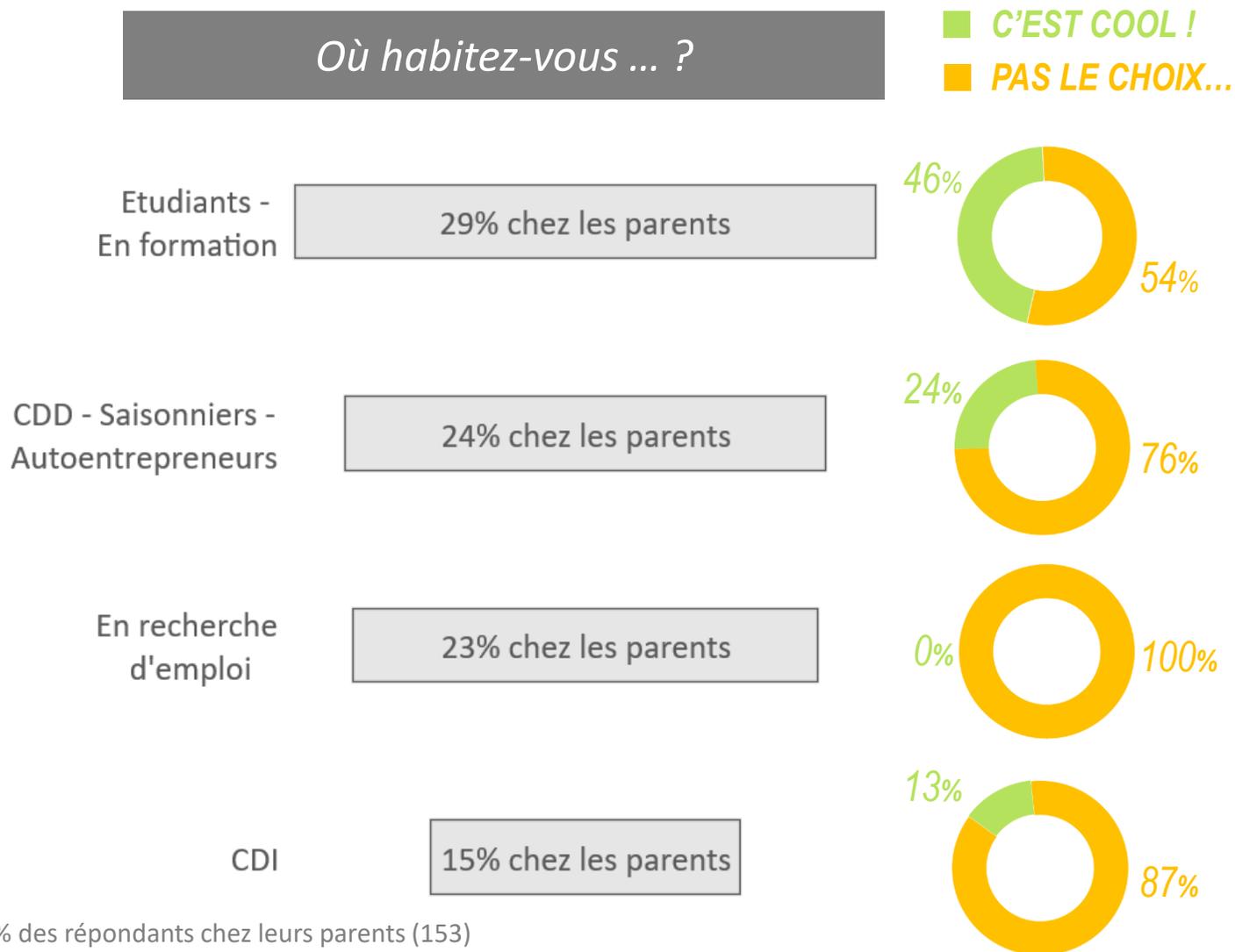
● Dont 26% en logement autonome  
(17 882 jeunes de 15 à 30 ans).

● Dont 14% chez leur compagne/compagnon  
(9 674 jeunes de 15 à 30 ans).

● Dont 7% chez leur famille/en hébergement...  
(4 905 jeunes de 15 à 30 ans).

# Rester chez ses parents : un choix contraint ou voulu ?

## Où habitez-vous ... ?



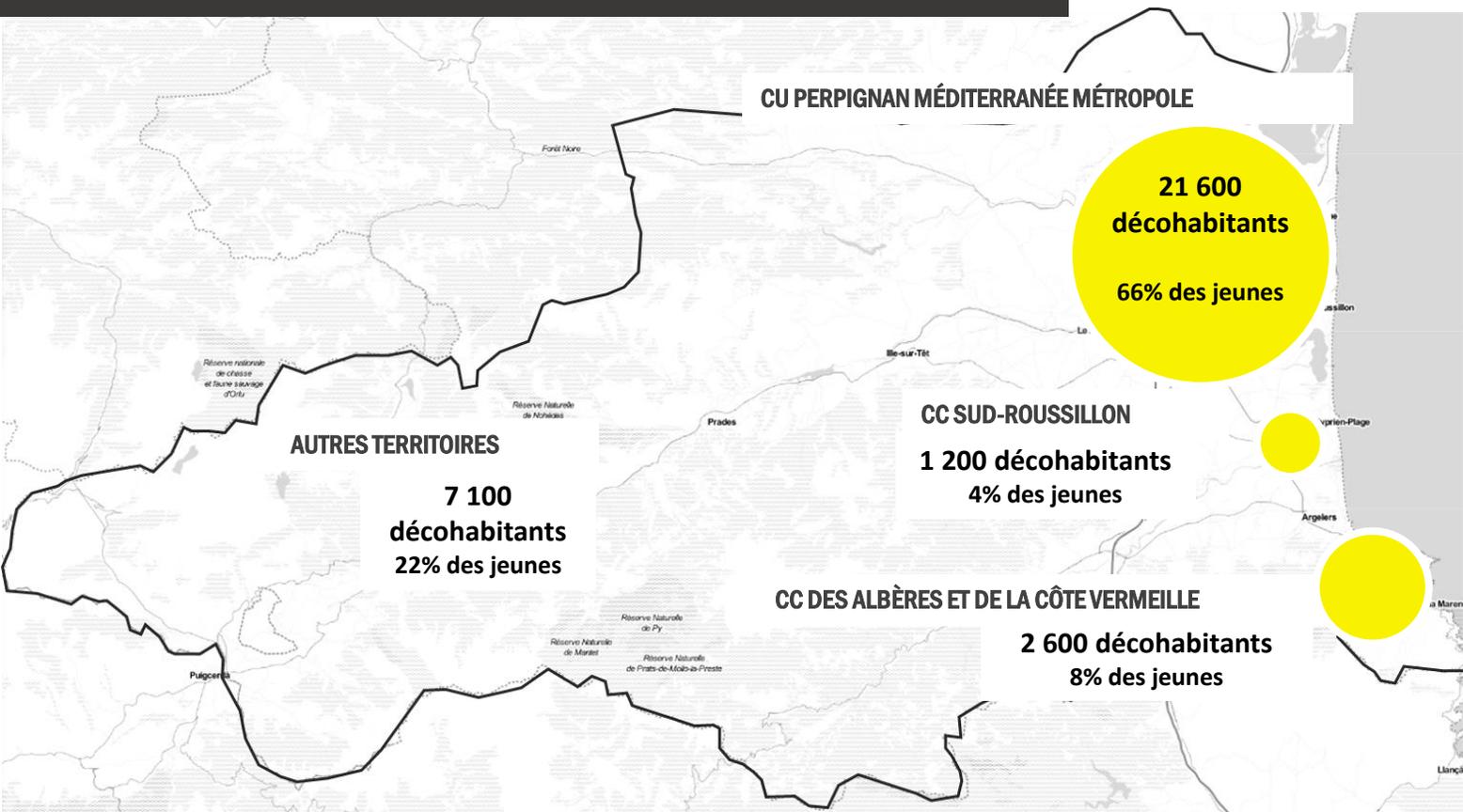
« N'ayant aucune ressource et aucune aide financière, je n'ai pas d'autres choix que d'habiter chez ma famille »

Le maintien chez ses parents est plus fréquent chez les étudiants et les jeunes en formation. Lesquels s'accommodent de cette situation et même l'apprécient pour près de la moitié d'entre eux.

Seuls 15% des jeunes répondants qui sont en CDI vivent encore chez leurs parents. C'est nettement l'accès à un emploi qui autorise l'entrée dans son propre logement.

L'absence d'emploi ou sa précarité complexifient la possibilité de disposer de son « chez soi ». Rester chez ses parents devient alors de moins en moins « cool ».

# 8 jeunes sur 10 décohabitants habitent le littoral ou le rétro-littoral



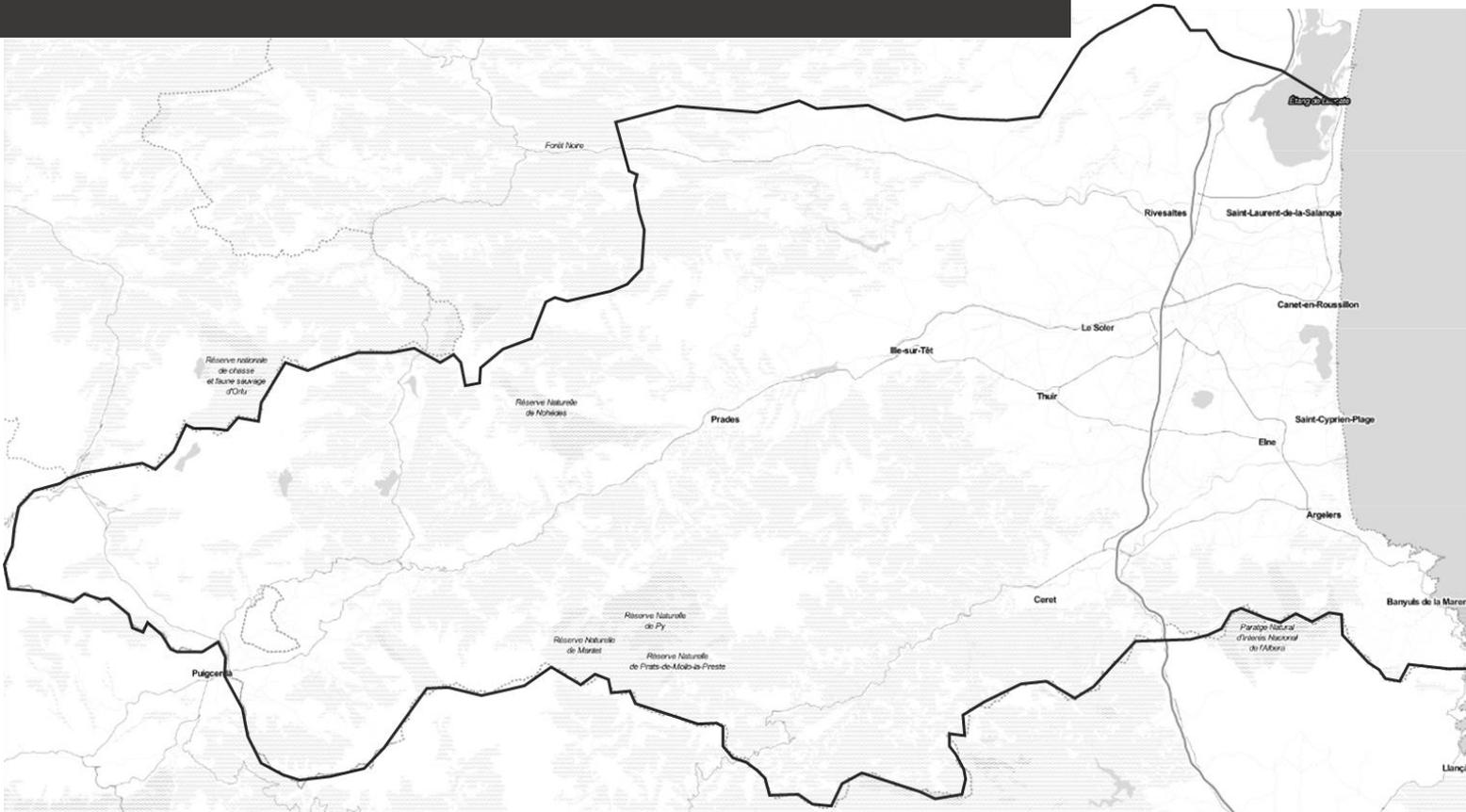
Les 32 400 jeunes de 15 à 30 ans décohabitants sont majoritairement installés sur Perpignan et le littoral

L'agglomération de Perpignan concentre les deux tiers du besoin en logements des jeunes

Même si les territoires de l'intérieur et de la montagne doivent aussi répondre à un réel besoin en logements autonomes. En retrait dans les autres territoires du département, les besoins qui émanent des jeunes courent le risque d'être renvoyés à une certaine invisibilité.

## 2 - Les jeunes, une diversité de situations autour de traits communs

# 70 000 jeunes de 15 à 30 ans, et une diversité de situations



- 36% des jeunes sont en formation (élèves ou étudiants ou stagiaires non-remunérés) : 25 100 jeunes dont 10 746 étudiants\*
- 35% des jeunes ont un emploi (24 700 jeunes dont 2 500 apprentis\*\*)
- 19% des jeunes sont au chômage (13 000 jeunes). Deux fois plus que le reste de la population
- 10% des jeunes sont inactifs (5230 jeunes)
- 4 800 bénéficiaires du RSA\*\*\*.

Les données présentées ici sont celles du recensement de l'INSEE de 2017 – base mobilités résidentielles individus

\*source : Ministère de l'enseignement supérieur de la recherche et de l'innovation/Atlas

\*\* source INSEE 1<sup>er</sup> janvier 2019

\*\*\* source CD66 - 2020

● Un léger repli des jeunes dans l'emploi qui s'accompagne d'une augmentation des jeunes inactifs

● Une progression notable des jeunes en formation hors effectifs étudiants. Lesquels restent stables autour de 10 500 étudiants

	2 013	2017	évo brute
• Actifs ayant un emploi, y compris sous apprentissage ou en stage rémunéré.	26 674	24 689	-1 984
• Chômeurs	13 039	12 996	-43
• Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés de 14 ans ou plus	24 151	25 134	984
• Femmes ou hommes au foyer	2 349	2 040	-309
• Autres inactifs	4 450	5 229	779
<b>Ensemble</b>	<b>70 663</b>	<b>70 089</b>	<b>-573</b>

*Effectifs étudiants (rentrée)	2001	2010	2018	répartition
CC Conflent-Canigó	38	25	25	0%
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobès			213	2%
CC du Vallespir			48	0%
CC Pyrénées Catalanes	313	292	517	5%
CC Sud-Roussillon	144	64	66	1%
CU Perpignan Méditerranée Métropole	10 100	10 653	9 877	92%
<b>Total</b>	<b>10 595</b>	<b>11 034</b>	<b>10 746</b>	<b>100%</b>

## La faiblesse des revenus

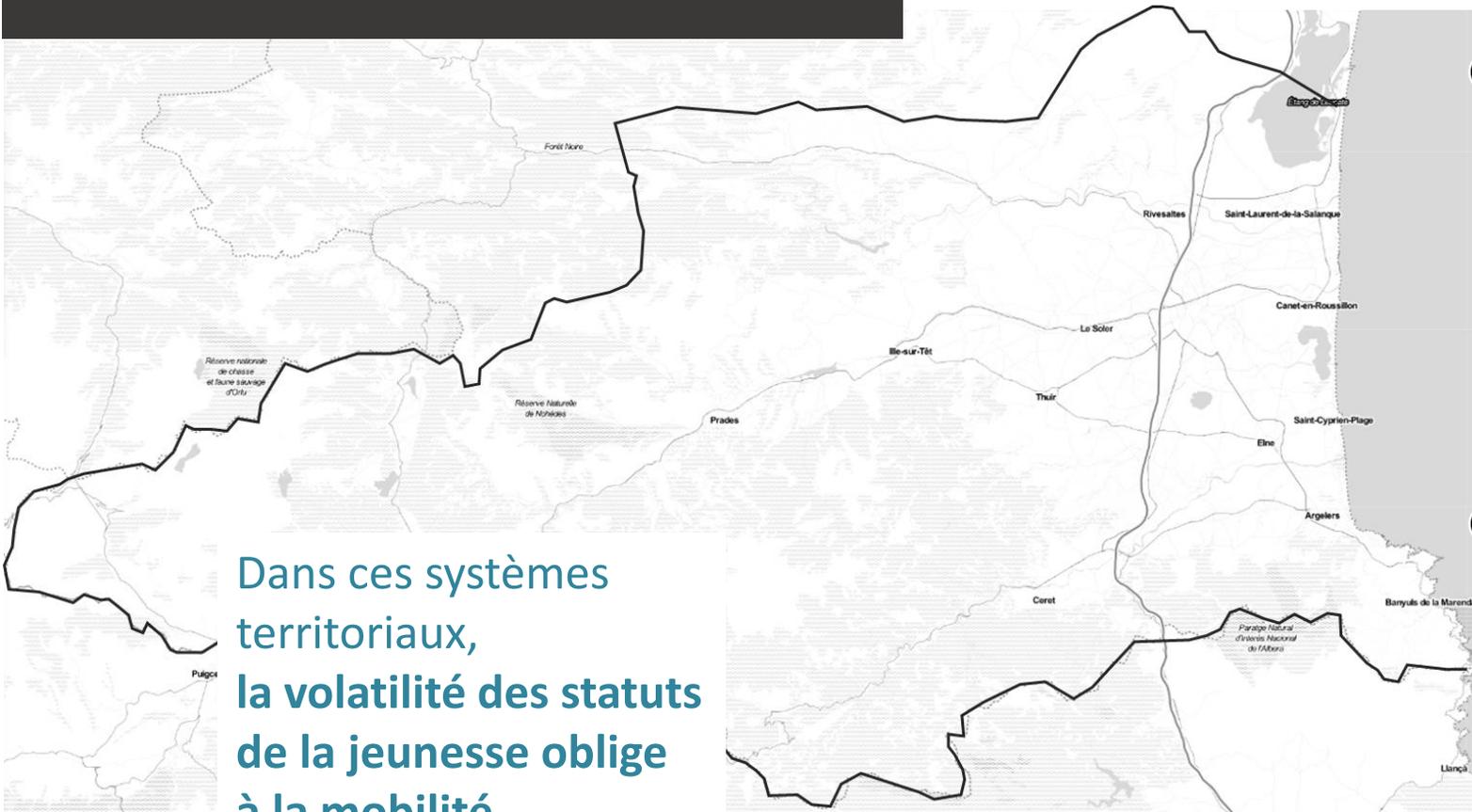
● La faiblesse des revenus des ménages des Pyrénées Orientales est une réalité prégnante.

● Dans ce contexte départemental, les jeunes Catalans sont particulièrement fragiles : 30% ont moins de 670€/mois. La moitié ont des revenus en dessous du niveau du SMIC.

### Revenus par unité de consommation

source FILOSOFI 2017	ensemble	jeunes de moins de 30 ans
1er décile (€)	<b>392 €</b>	<b>0 €</b>
2e décile (€)	<b>787 €</b>	<b>368 €</b>
3e décile (€)	<b>1 078 €</b>	<b>667 €</b>
4e décile (€)	1 313 €	<b>905 €</b>
<b>Médiane (€)</b>	1 538 €	<b>1 113 €</b>
6e décile (€)	1 768 €	<b>1 307 €</b>
7e décile (€)	2 031 €	<b>1 490 €</b>
8e décile (€)	2 383 €	<b>1 734 €</b>
9e décile (€)	3 004 €	<b>2 108 €</b>

# Le besoin de mobilité



Dans ces systèmes territoriaux, la volatilité des statuts de la jeunesse oblige à la mobilité

40% des jeunes en logement autonome n'habitaient pas leur logement un an auparavant

Le taux de rotation est de 12% pour l'ensemble de la population

40% des jeunes qui ont trouvé un logement autonome dans l'année n'habitaient pas l'EPCI dans lequel ils résident actuellement

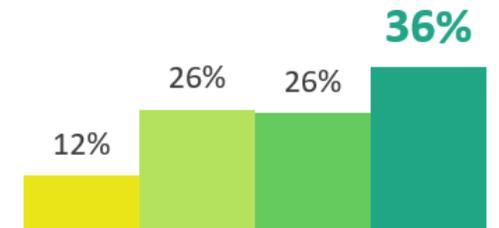
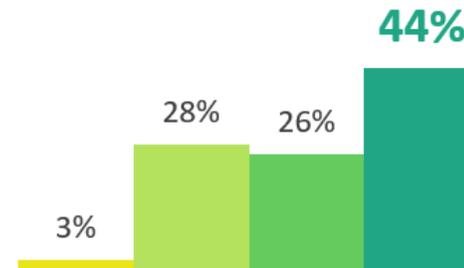
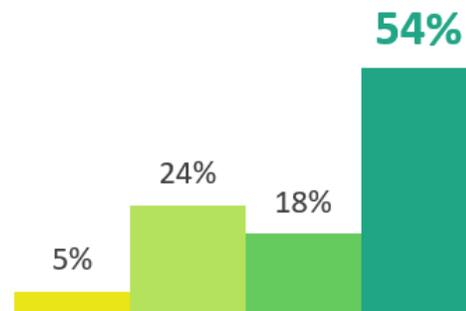
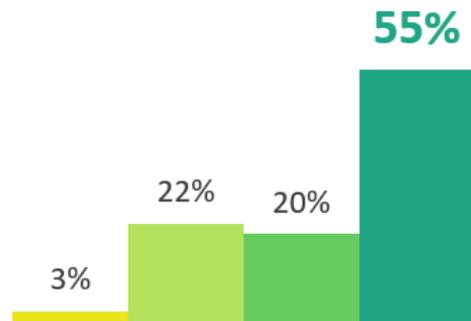
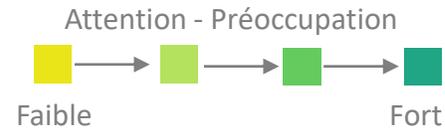
# Ce que recherchent les jeunes : un bien sécurisant dans des parcours parfois difficiles



« L'isolation phonique de l'appartement, sa localisation et la tranquillité de l'endroit où se situe le logement »  
« Mon logement me plaît il est à côté de tout ce dont j'ai besoin. C'est une résidence assez calme, encadrée par un gardien avec caméra de surveillance je m'y sens bien »

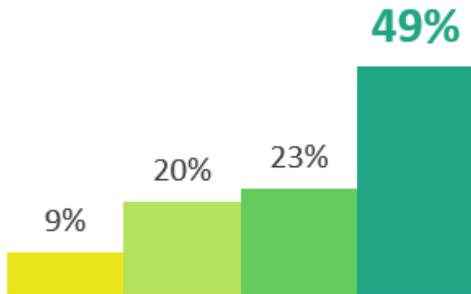
- Un logement confortable et pas trop cher, pour disposer d'un « chez soi » où l'on se sent bien et en sécurité

A quoi avez-vous été attentif au moment de chercher votre logement ?

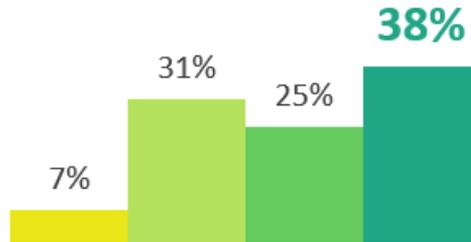


● Une localisation pratique (facilité de stationnement, limitation des déplacements domicile / travail-études)

*La possibilité de se garer facilement*

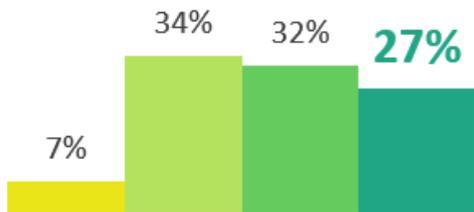


*la proximité avec ma formation / travail*

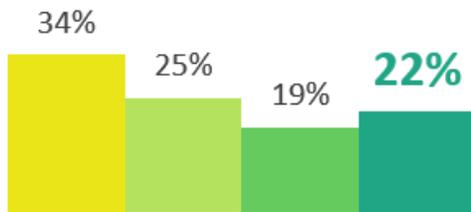


● ... Davantage que l'inscription dans un environnement (trop) animé, bien desservi et proche des commerces-services

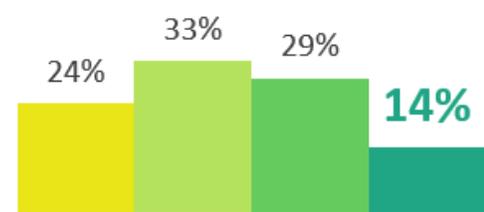
*La proximité avec les commerces / services*



*La proximité avec les transports en commun*



*La proximité avec les lieux festifs, sportifs, de loisirs...*



# 3 - Un marché accessible mais des situations de forte tension

Le parc locatif privé  
souvent inadapté

## Le parc locatif privé est essentiel à la mobilité des jeunes

- 60% des jeunes trouvent une solution dans le parc locatif privé
- 16% dans le parc locatif meublé
- 9% dans le parc HLM
- 3% sont logés à titre gratuit
- 12% achètent leur logement

## Un parc de petits logements abondant à Perpignan mais étroit dans les autres territoires du département

Près de la moitié des résidences principales de petites tailles du département se situent sur la seule ville de Perpignan. A Perpignan, un logement sur 4 est un petit logement. Le délaissement du parc (27% des T1 sont vacants\*) marque à la fois le système de faible pression et l'inadaptation structurelle de ce segment au regard de la demande.

\*source Etude URHAJ

## Les T2, la cible des jeunes pour se loger

Le logement autonome des jeunes

T1	4 841	27%
T2	12 784	71%
T3 et +	257	1%
<b>Ensemble</b>	<b>17 882</b>	<b>100%</b>

source INSEE 2017

<i>source INSEE 2017</i>	Résidences principales	RP T1-T2	Taux de petits logements	Répartition des T1-T2
CU Perpignan Méditerranée Métropole	125 969	22 102	18%	66%
Perpignan ville	58 846	14 508	25%	44%
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès	26 479	3 327	13%	10%
Autres territoires	69 529	7 812	11%	24%
<b>Pyrénées-Orientales</b>	<b>221 977</b>	<b>33 242</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

Un marché des petits logements accessible à Perpignan mais des signes de tension à l'échelle du Département

Ramené aux ressources modestes des jeunes, le coût des loyers pèse sur le reste à vivre.

type d'appartement	HERAULT	PO	GARD	AUDE
Loyer au m <sup>2</sup> moyen Non meublé				
1 pièce	19,73 €/m <sup>2</sup>	16,28 €/m <sup>2</sup>	15,18 €/m <sup>2</sup>	13,34 €/m <sup>2</sup>
2 pièces	14,83 €/m <sup>2</sup>	12,34 €/m <sup>2</sup>	11,67 €/m <sup>2</sup>	10,69 €/m <sup>2</sup>
3 pièces	12,43 €/m <sup>2</sup>	9,82 €/m <sup>2</sup>	9,98 €/m <sup>2</sup>	8,86 €/m <sup>2</sup>
4 pièces	11,22 €/m <sup>2</sup>	8,56 €/m <sup>2</sup>	8,75 €/m <sup>2</sup>	7,63 €/m <sup>2</sup>
	Montpellier	Perpignan	Nîmes	
1 pièce	19,73 €/m <sup>2</sup>	13,28 €/m <sup>2</sup>	15,15 €/m <sup>2</sup>	
2 pièces	14,83 €/m <sup>2</sup>	11,43 €/m <sup>2</sup>	12,02 €/m <sup>2</sup>	
3 pièces	12,43 €/m <sup>2</sup>	9,28 €/m <sup>2</sup>	10,38 €/m <sup>2</sup>	
4 pièces	11,22 €/m <sup>2</sup>	8,65 €/m <sup>2</sup>	9,75 €/m <sup>2</sup>	

### Logement T2 de 35m<sup>2</sup>

Loyer hors charges

**420 €**

Niveaux de ressources

*20% des jeunes 30% des jeunes 50% des jeunes*

**370 €**

**670 €**

**1 100 €**

Allocation logement

232/272€

136/176€

136/176€

(calculée sur net imposable)

252 €

156 €

156 €

Résiduel après aide au logement

168 €

264 €

264 €

**Taux d'effort**

**45%**

**39%**

**24%**

**Reste à vivre**

**202 €**

**406 €**

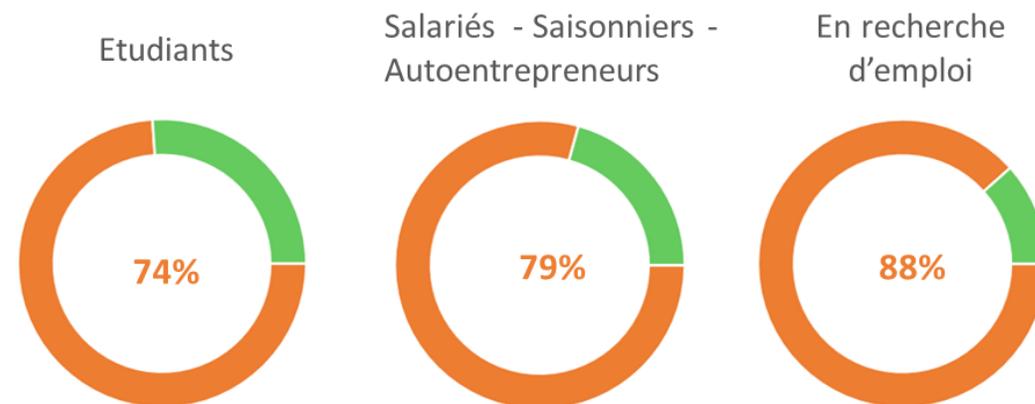
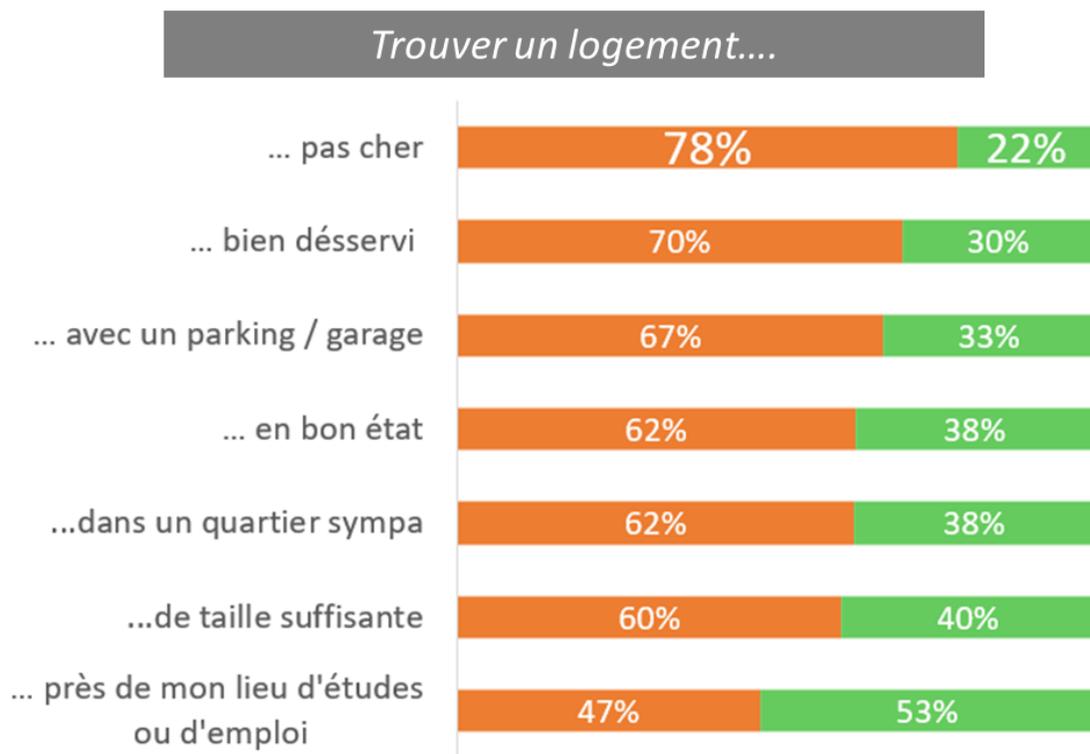
**836 €**

Le coût constitue le premier cadre de contraintes que pointent les jeunes pour accéder à des solutions de logement ou d'hébergement.



« N'ayant aucune ressource et aucune aide financière, je n'ai d'autres choix que d'habiter chez ma famille »

Dans la recherche de votre logement, qu'est ce qui a été :  
■ **plutôt COMPLIQUÉ**  
■ **plutôt SIMPLE**



Le report vers le parc HLM

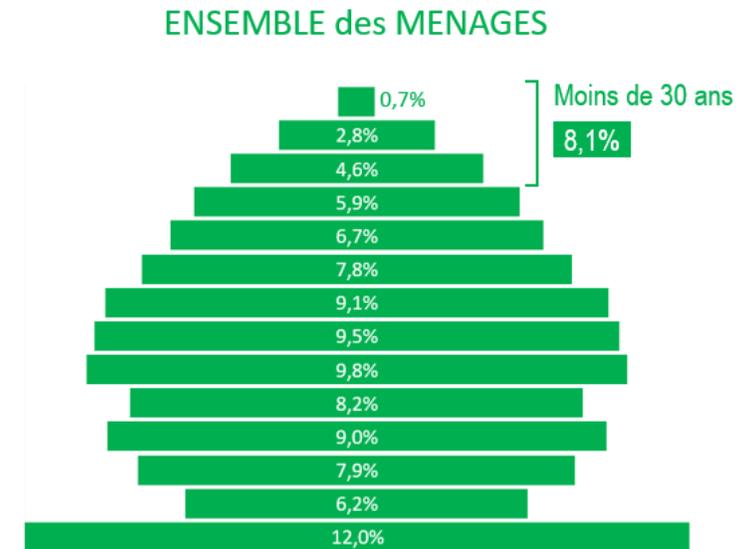
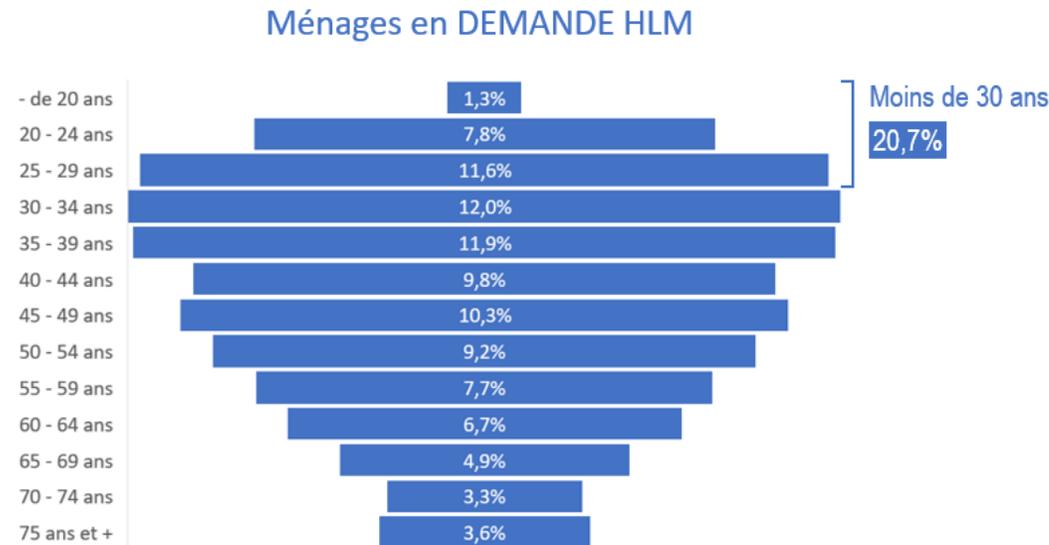
## De l'ensemble des classes d'âge, le parc HLM est particulièrement sollicité par les jeunes

- Le parc HLM est attractif auprès des jeunes : plus d'un ménage sur 5 (20,7%) en attente d'un logement social a à sa tête une personne âgée de moins de 30 ans. C'est beaucoup plus que leur poids dans l'ensemble des ménages (8,1%)

- Près de 2000 ménages dont la personne de référence à moins de 30 ans, sont en attente d'un logement HLM.

Plus d'un ménage jeune sur 10 (11%) se tourne ainsi vers le parc HLM pour trouver un logement (contre 4% toutes classes d'âge confondues)

Répartition des ménages par tranche d'âge de la personne de référence



**Moins de 30 ans**

Territoire	Pourcentage	Nombre de ménages
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès	15,6%	159
CU Perpignan Méditerranée Métropole	22,0%	1374
CU PMM hors Perpignan	20,7%	667
Perpignan	23,3%	707
Autres territoires	19,4%	427

**Moins de 30 ans**

Territoire	Pourcentage	Nombre de ménages
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès	5,3%	1390
CU Perpignan Méditerranée Métropole	9,7%	12180
CU PMM hors Perpignan	6,3%	4229
Perpignan	13,5%	7951
Autres territoires	6,2%	4315

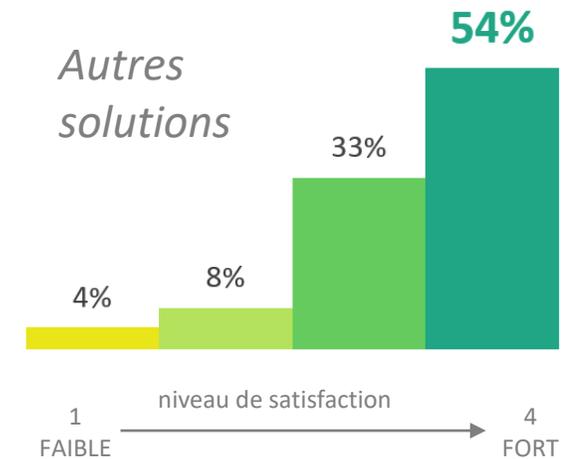
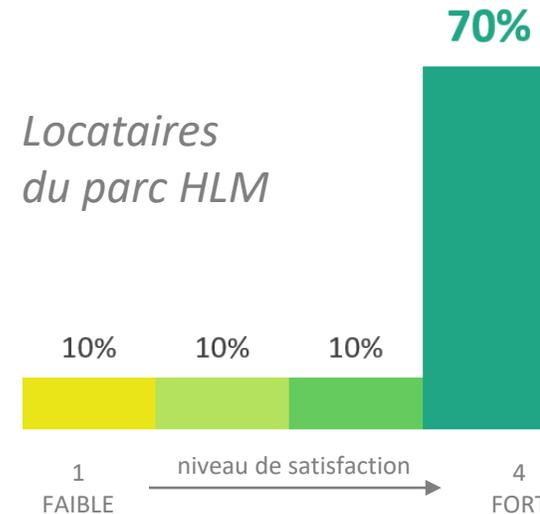
# L'attractivité du parc HLM auprès des jeunes se fonde notamment sur son coût abordable

## Loyer moyen du parc HLM par EPCI

CU Perpignan Méditerranée Métropole	5,5
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobéris	5,2
CC Conflent-Canigó	5,2
CC Corbières Salanque Méditerranée	5,5
CC Sud-Roussillon	5,5
CC du Vallespir	5,1
CC Pyrénées Cerdagne	5,1
CC Roussillon-Conflent	5,3
CC Agly Fenouillèdes	4,9
CC des Aspres	5,1
CC Pyrénées catalanes	5,6
CC du Haut Vallespir	5,1

Vous appréciez votre logement pour...?

Son prix

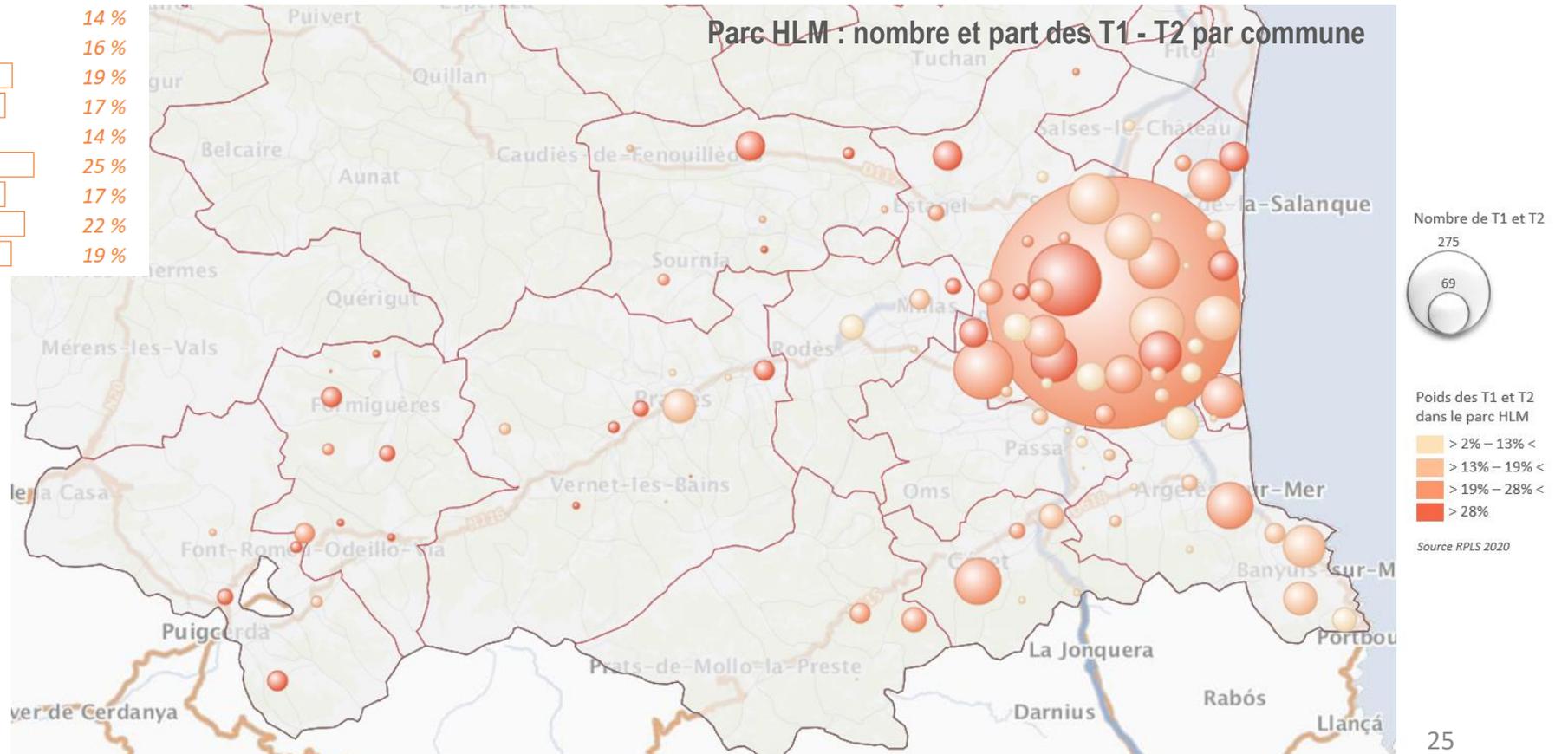




## Dans un parc HLM historiquement tourné vers les familles, l'offre de petits logements est modeste et inégalement répartie

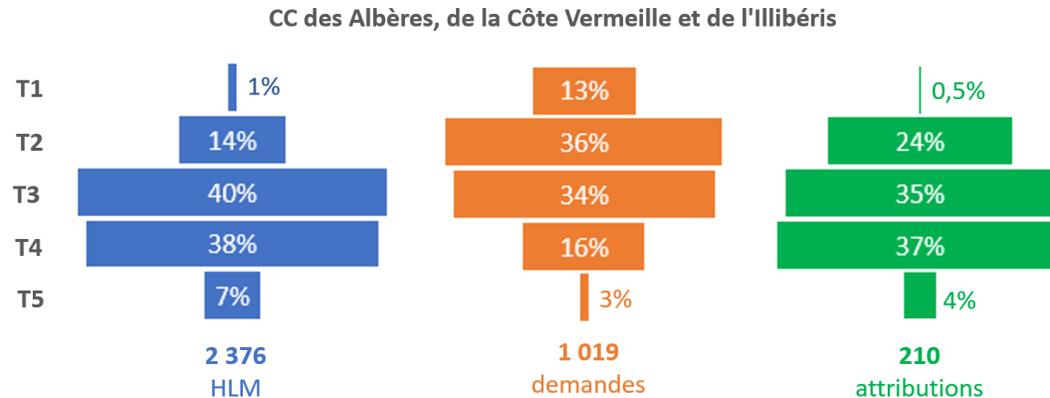
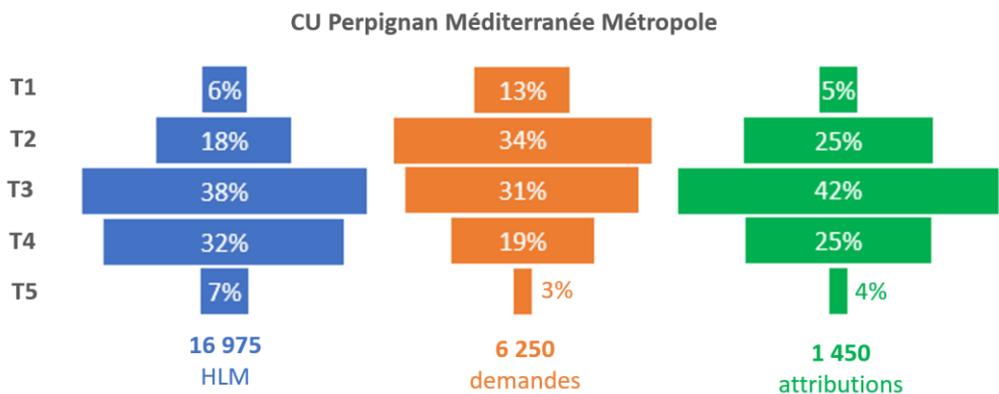
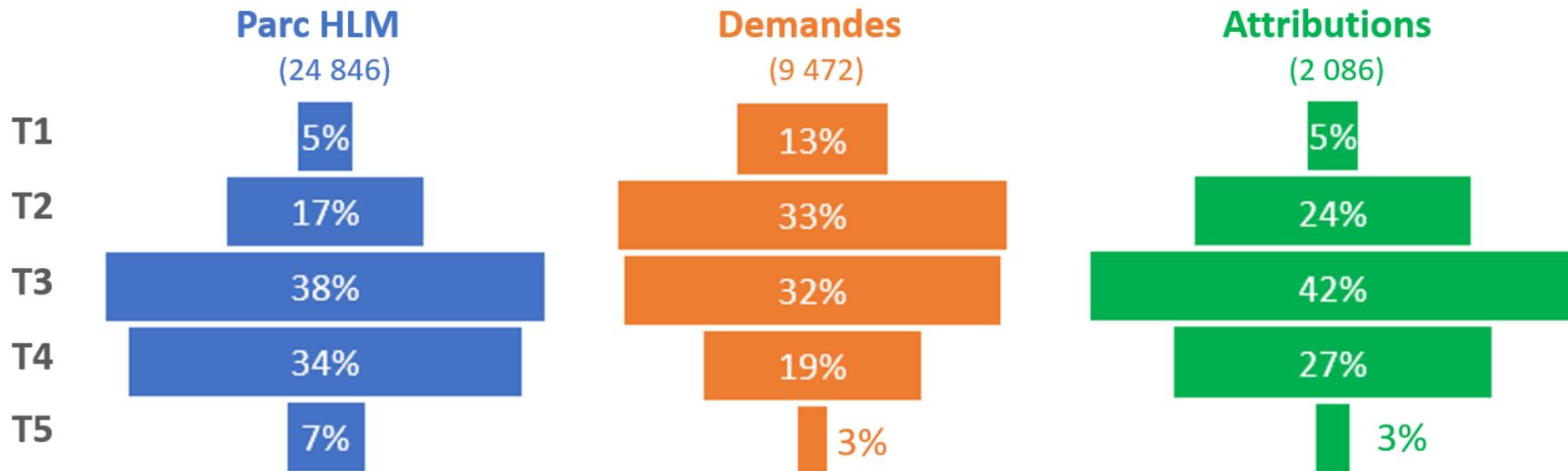
Parc HLM T1 - T2	Nbre	Poids
CU Perpignan Méditerranée Métropole	4 054	24 %
Perpignan	2 622	26 %
CU PMM hors Perpignan	1 432	21 %
CC Albères Côte Vermeille et Illibéris	365	15 %
CC Conflent-Canigó	104	19 %
CC Corbières Salanque Méditerranée	107	14 %
CC Sud-Roussillon	121	16 %
CC du Vallespir	144	19 %
CC Pyrénées Cerdagne	50	17 %
CC Roussillon-Conflent	66	14 %
CC Agly Fenouillèdes	58	25 %
CC des Aspres	181	17 %
CC Pyrénées catalanes	72	22 %
CC du Haut Vallespir	55	19 %

- 22% de T1-T2 dans le parc HLM des Pyrénées Orientales (5 377)
- Les  $\frac{3}{4}$  dans la CU PMM. La seule ville de Perpignan accueille près de la moitié des logements HLM de petites surfaces (contre 41% de l'ensemble du parc HLM du département)



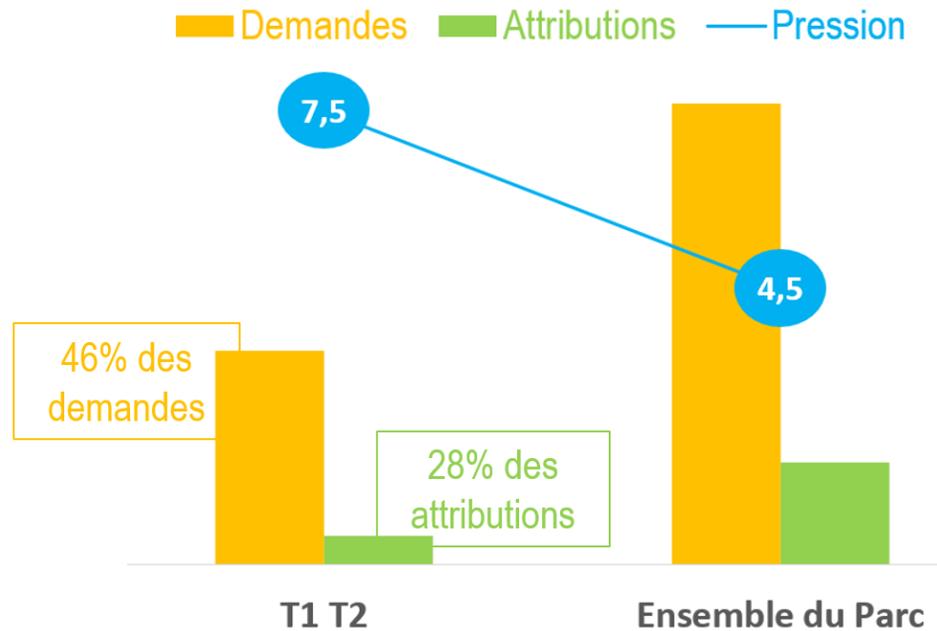
- Ailleurs, l'offre de petits logements est limitée et s'adosse alors à l'armature des pôles urbains.

La typologie du parc HLM limite structurellement sa capacité à s'adapter aux évolutions sociétales. Lesquelles sont de plus en plus tournées vers les ménages de petite taille (séparation, vieillissement, besoin de décohabitation...).



## Fortement sollicités par les évolutions sociétales, les petits logements sont soumis à une pression forte

- Sur fond de tension généralisée, la pression de la demande sur les T1-T2 s'exprime à haute intensité



PRESSION	T1 T2	Ens. du parc
CC des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobéris	9,8	4,9
Autres territoires	9,4	5,2
Perpignan	7,4	4,8
CU Perpignan Méditerranée Métropole	6,7	4,3

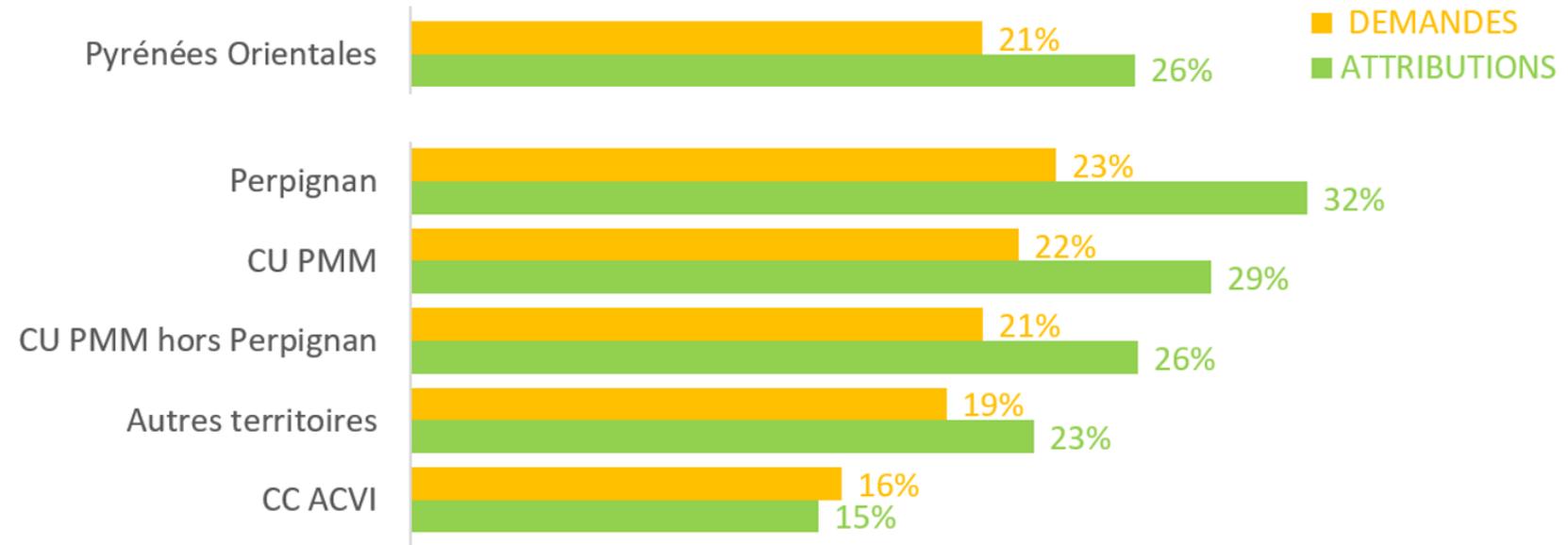
Pression = nbre de demandes pour 1 attribution – SNE 2019

## Dans un jeu de contraintes fort (typologie du parc, pression d'autres publics...), les processus d'attribution sont plutôt favorables aux jeunes

- Les bailleurs sociaux s'attachent à répondre aux demandes des jeunes : plus du quart des attributions (26%) leur ont bénéficié en 2019. C'est plus que leur poids dans les demandes (21%).
- Dans la ville de Perpignan, c'est même presque le tiers des attributions qui bénéficient à des ménages dont la personne de réponse n'a pas dépassé les 30 ans.

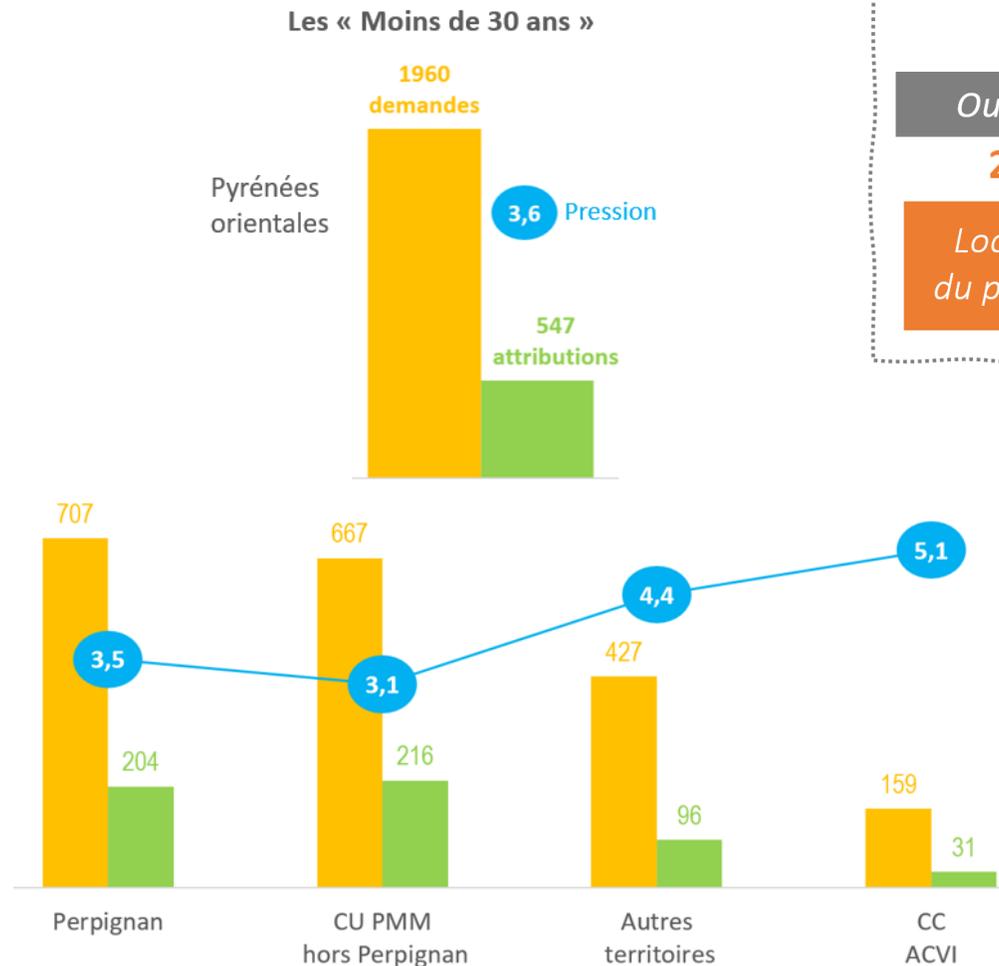
### Poids des « moins de 30 ans » parmi les demandes et les attributions

SNE 2019



# Malgré ces efforts, l'accès au parc HLM des jeunes est sous tension

- Reste que la capacité de réponse du parc HLM se heurte à des contraintes structurelles fortes (typologie du parc, pression de l'ensemble des classes d'âge...).
- Avec 3,6 demandes pour une attribution, le ratio est significatif de la tension à laquelle se heurtent les jeunes pour accéder au parc HLM.
- Cet accès est même hyper-tendu dans la CC ACVI.
- À Perpignan les jeunes trouvent plus facilement mais attractivité parfois problématique quand les solutions sont renvoyées aux parc des QPV



Avez-vous rencontré des difficultés pour trouver votre logement ?

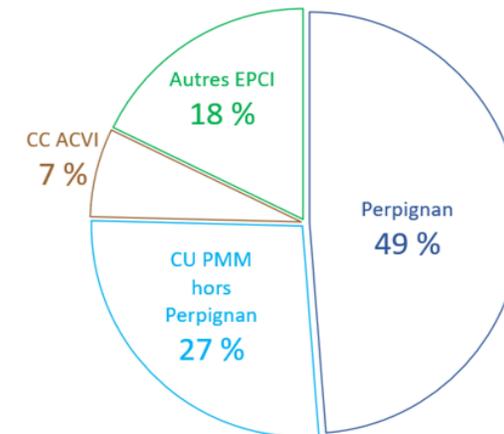
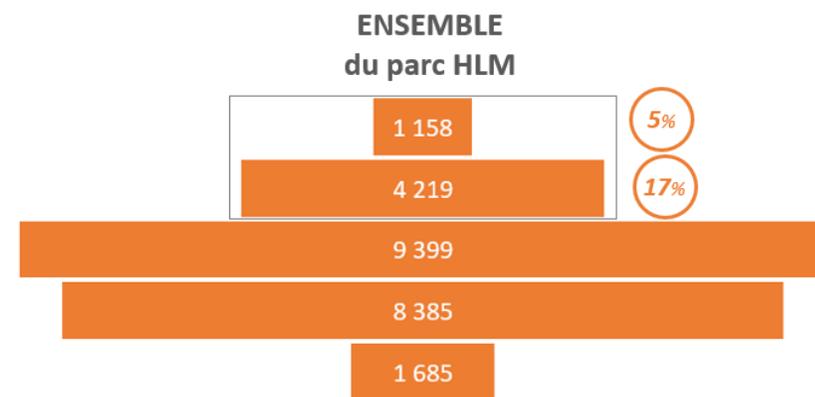
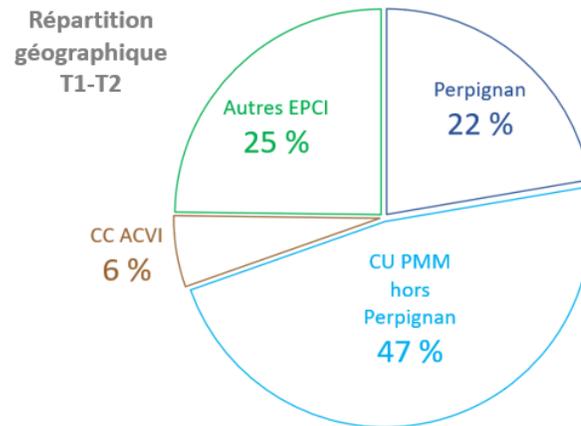
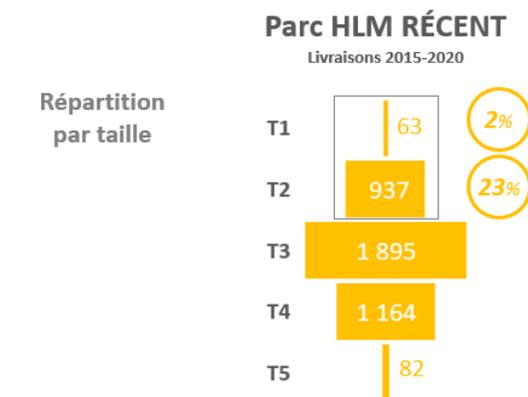
**Oui vraiment beaucoup !**

**27%** Locataires du parc HLM

**20%** Autres solutions

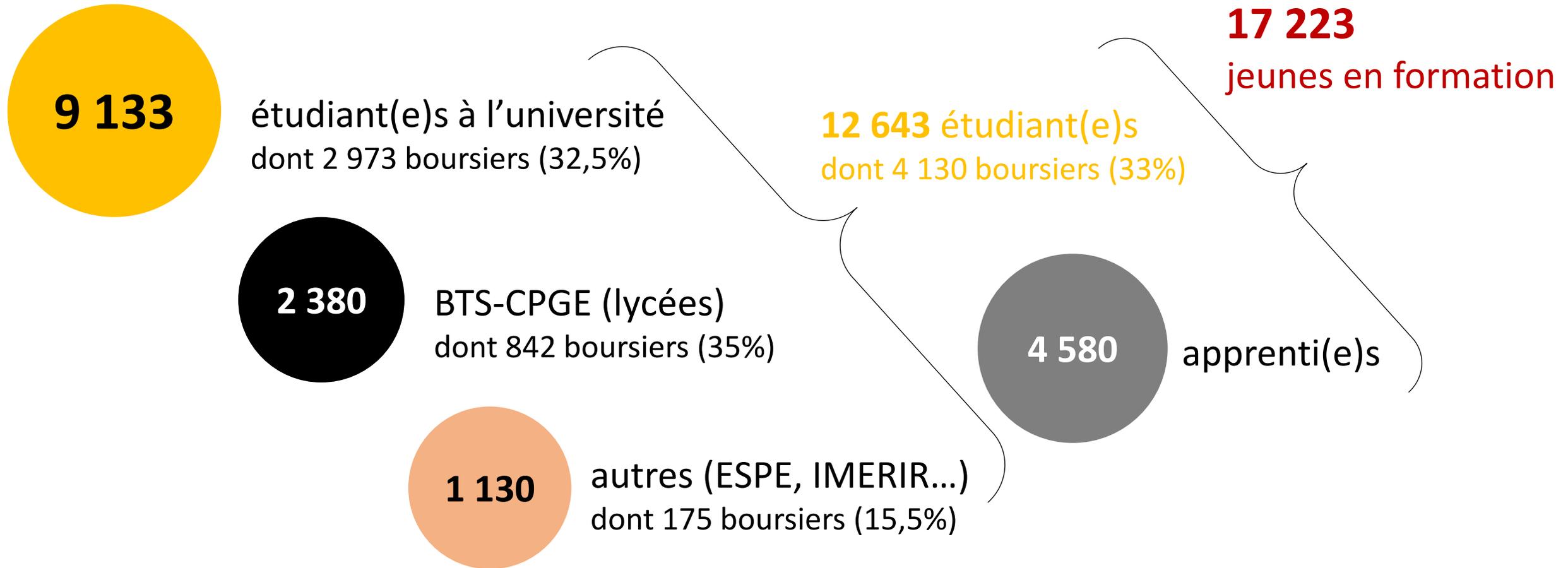
La production récente accorde davantage de place aux petites surfaces.  
 Leur répartition géographique est aussi moins concentrée sur Perpignan.  
 Pour détendre l'accès au parc HLM des jeunes, cet effort invite à être intensifié.

- Un T2 sur cinq a été livré au cours des 6 dernières années  
 23% de T2 dans les programmes récents (contre 17% dans l'ensemble du parc)
- Le renforcement de l'offre de petits logements dans la production récente est une préoccupation partagée par l'ensemble des territoires. Elle vaut particulièrement pour la périphérie de Perpignan.  
 Près de la moitié des livraisons récentes de T1 et T2 (47%) ont été réalisées dans la CC PMM hors de Perpignan



Le parc dédié étudiant (public-privé)  
à la recherche de ses cibles

● Le public étudiant des PO  
Stabilité des effectifs et précarité des jeunes en formation



● Dans un système de jeu à somme nulle (effectifs stables) une recomposition des sites de formation qui impacte les besoins et le positionnement des offres dédiées

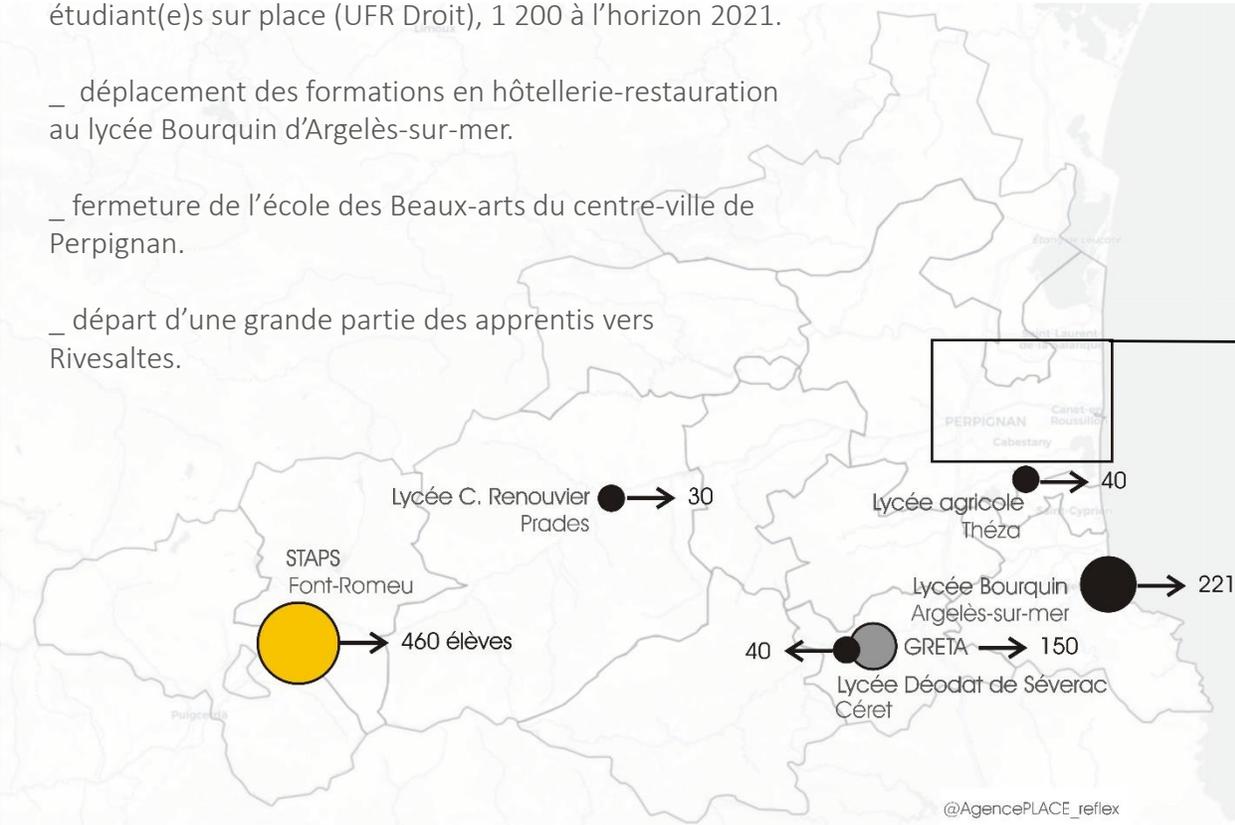
Des évolutions récentes des sites de formations qui poussent à un repositionnement des offres de logements dédiées :

\_ création du campus Mailly en centre-ville : créer de la mixité dans le quartier St-Jacques par la présence de 500 étudiant(e)s sur place (UFR Droit), 1 200 à l'horizon 2021.

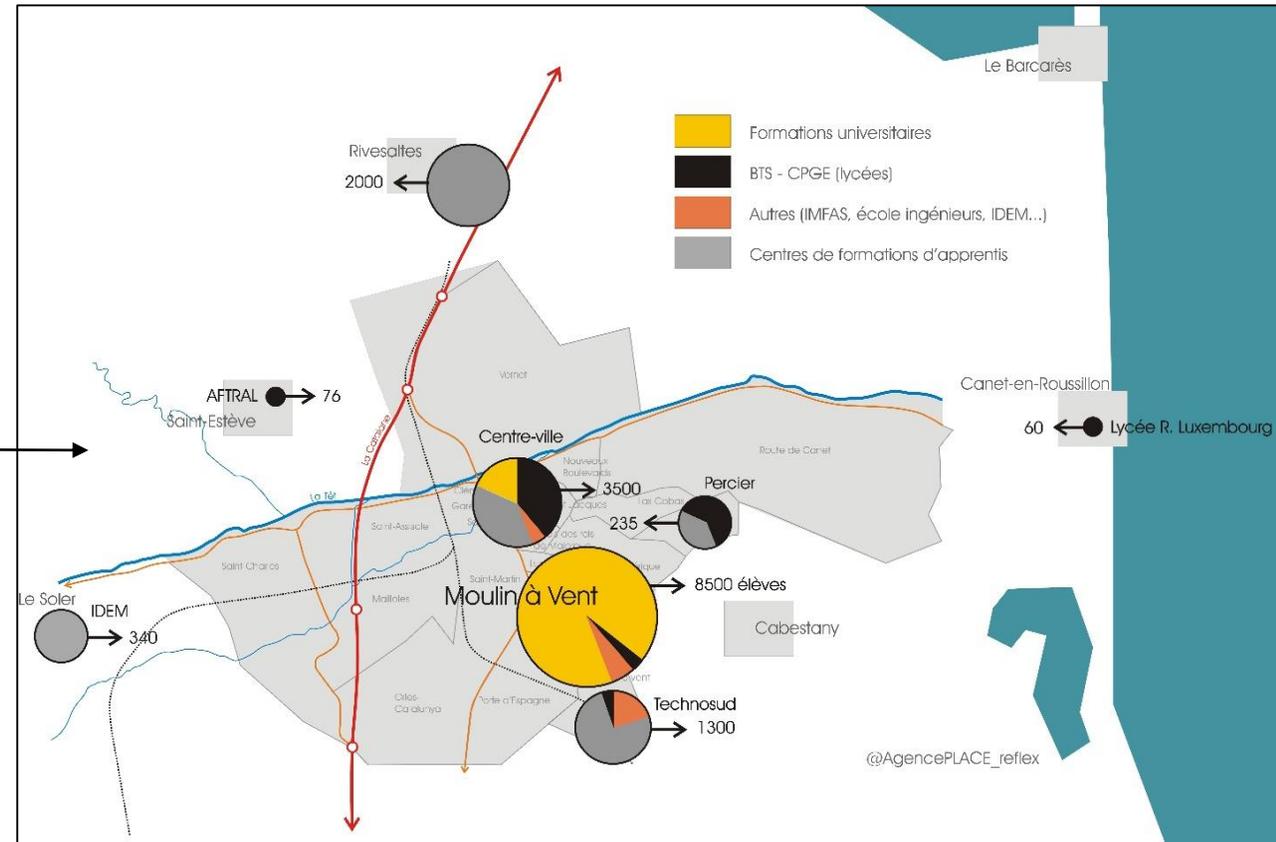
\_ déplacement des formations en hôtellerie-restauration au lycée Bourquin d'Argelès-sur-mer.

\_ fermeture de l'école des Beaux-arts du centre-ville de Perpignan.

\_ départ d'une grande partie des apprentis vers Rivesaltes.

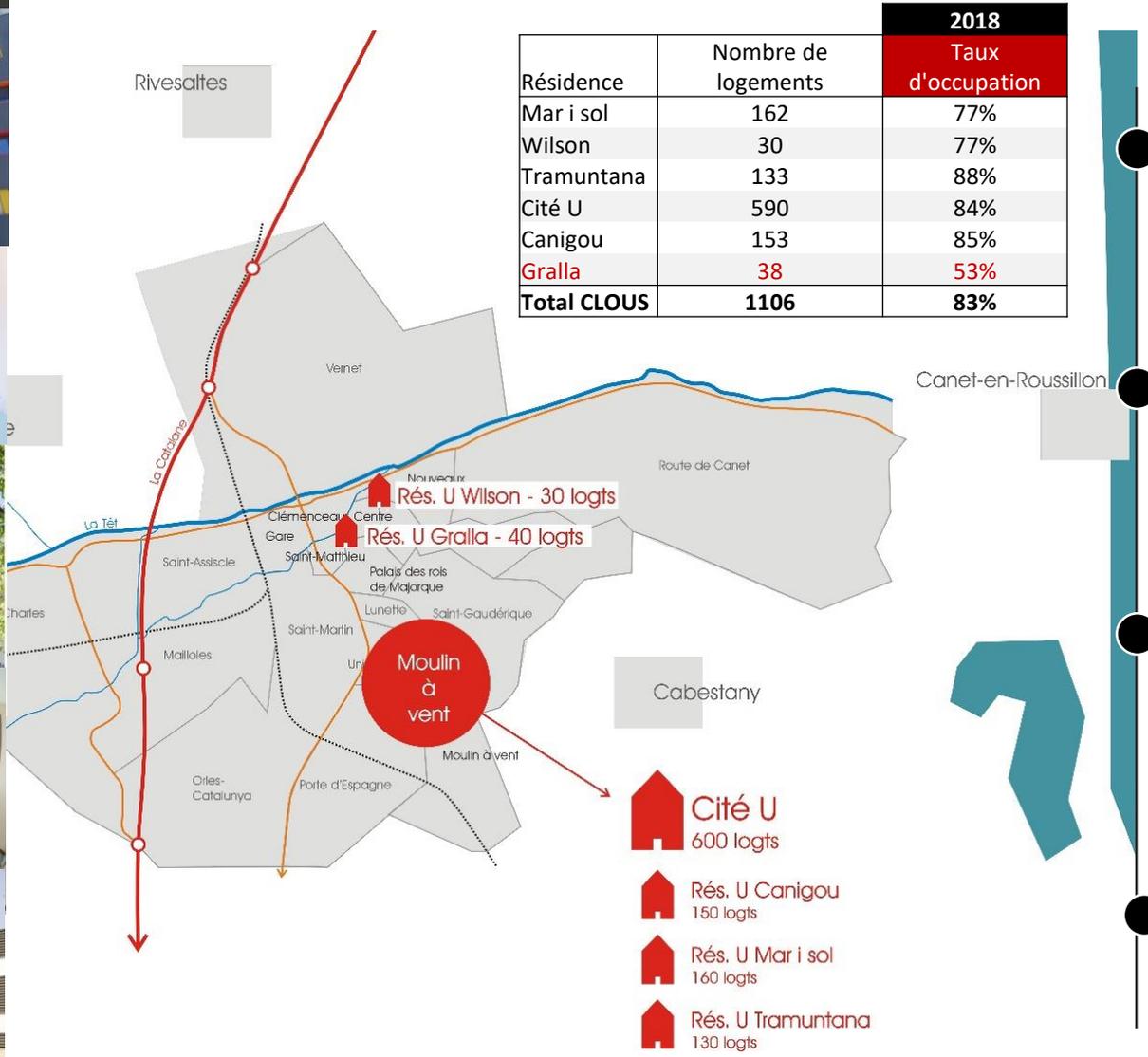


## Zoom Perpignan Méditerranée



# L'offre CLOUS

Le CLOUS : une offre très attractive notamment pour les étudiants les plus fragiles ou en première installation mais qui peut s'avérer en décalage face aux évolutions (sites, pratiques et offres concurrentielles)



**1 110 logements**  
 1 Cité Universitaire  
 5 résidences Universitaire

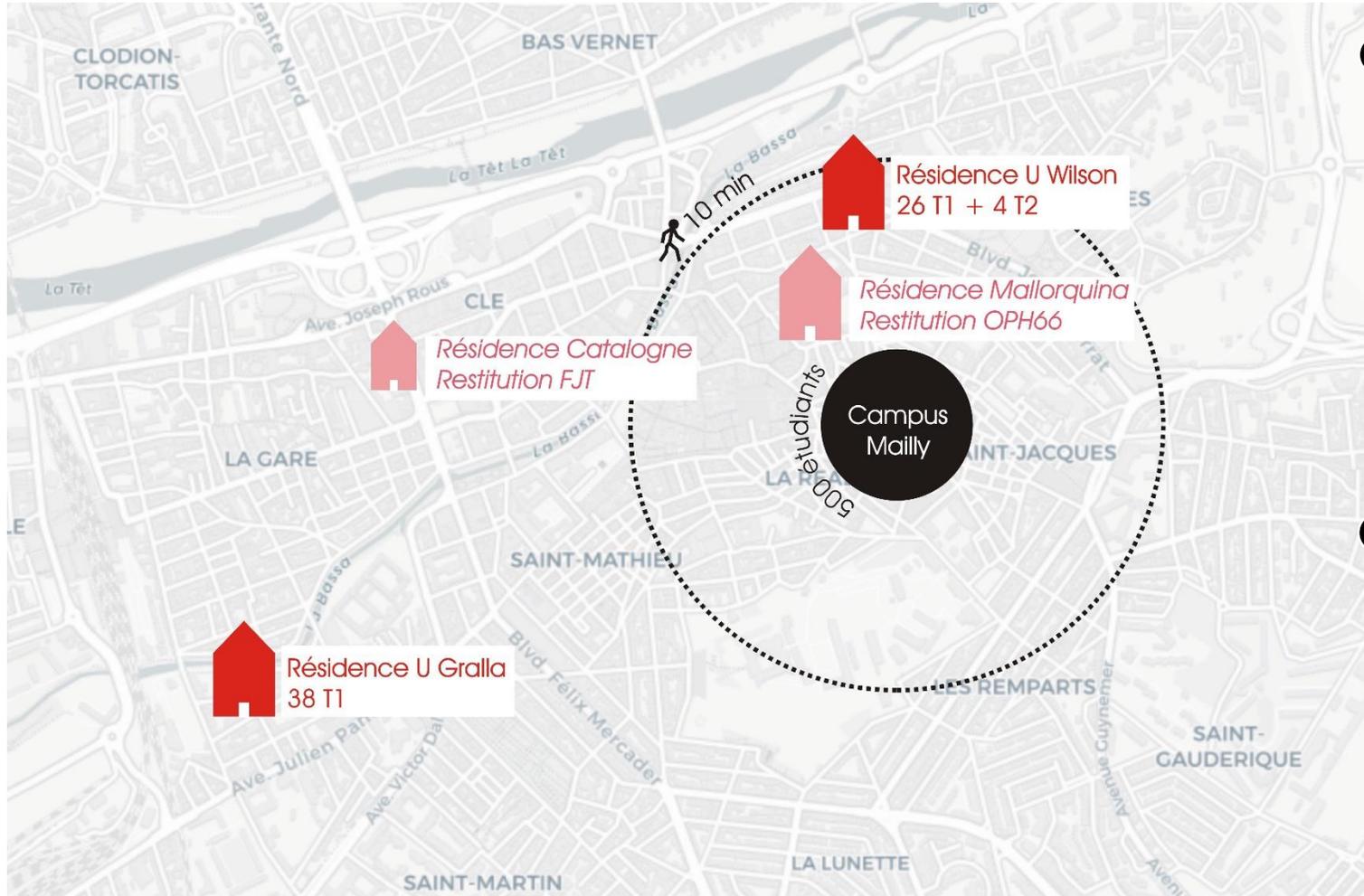
Un bon taux d'équipement : le CLOUS loge **12% des effectifs étudiants** de l'université de Perpignan (moyenne nationale : 10%).

Les loyers attractifs (tout compris) oscillent entre **180 €/mois** pour une chambre simple ou une colocation à **270 €** pour un studio.

Des **services** associés : parking à vélo, city-stade, salle polyvalente, laverie, accès internet, installations sportives.

## Les offres du CLOUS : le re-positionnement en cours

### Le Centre ville de Perpignan



Les projets :

- \_ **réhabilitation** en cours de la Cité U,
- \_ **restaurant universitaire** sur le campus Mailly (centre-ville),
- \_ **résidence universitaire** à Font-Romeu : 100 T1 à l'horizon 2024,

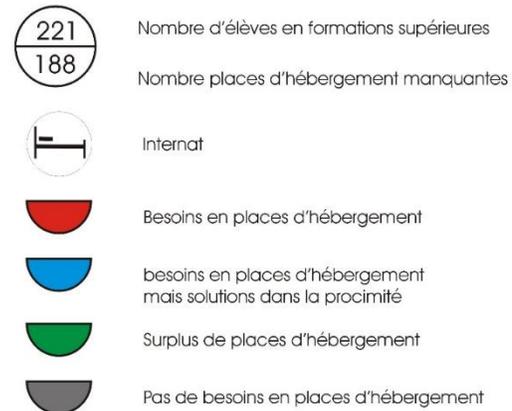
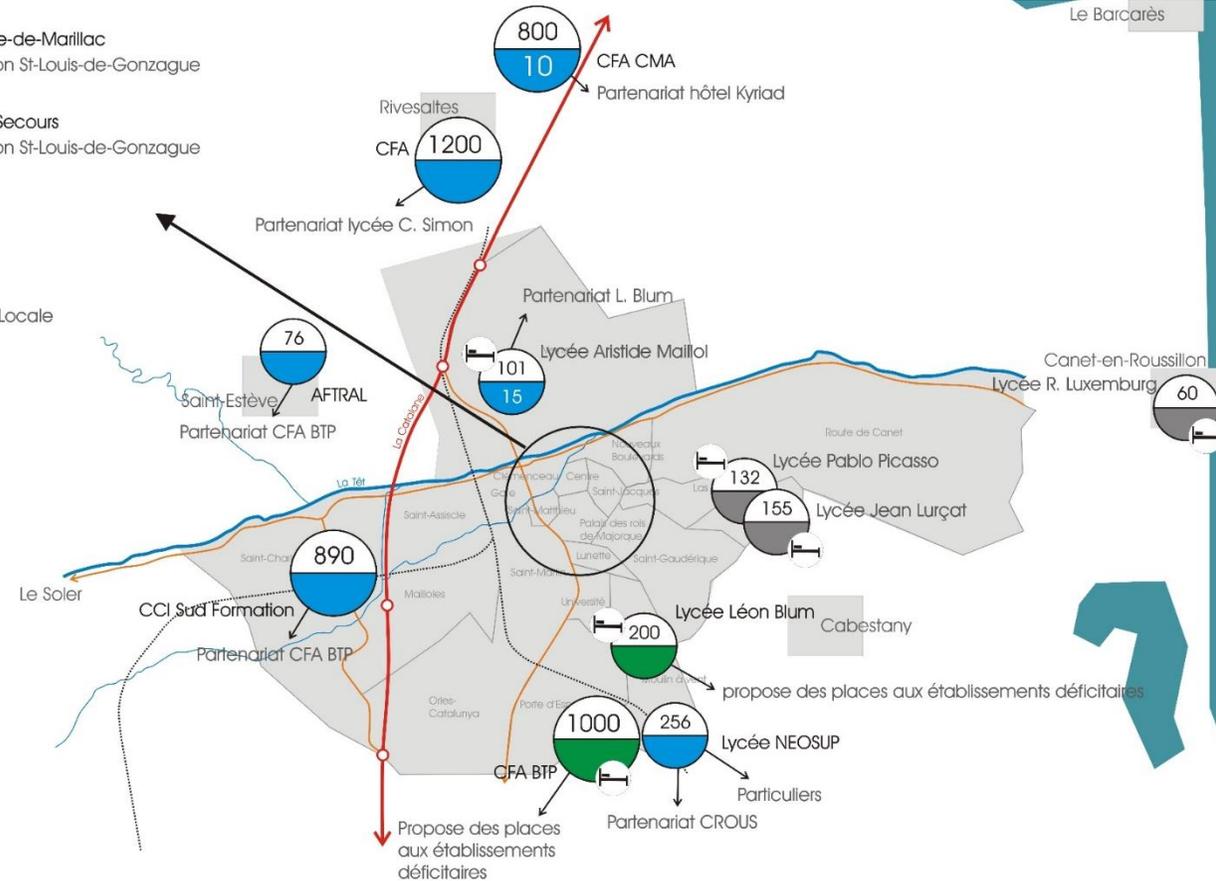
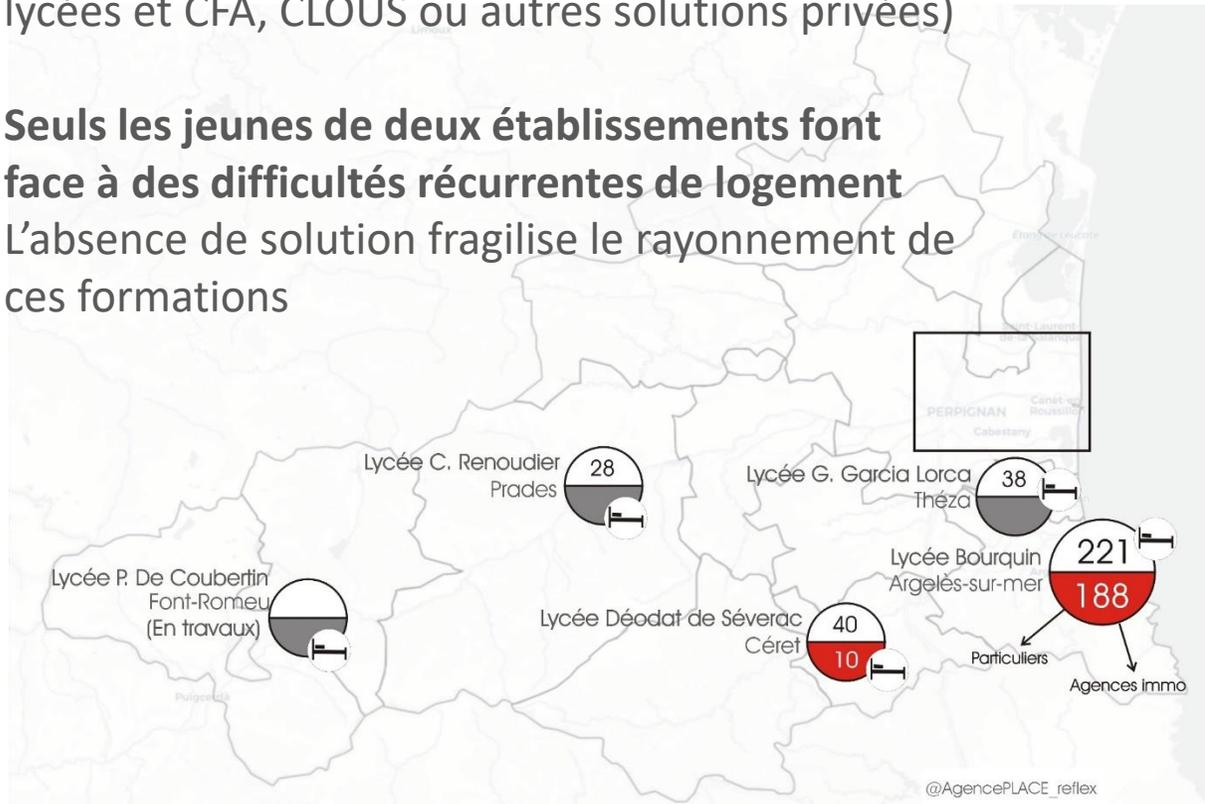
Surtout, une **optimisation du parc** au vu de taux d'occupation préoccupants : restitution de Mallorquina à l'OPH66 et de Catalogne au FJT, restitution progressive des petits logements de Gralla.

# Les internats

Les étudiants au sein des lycées comme les apprentis au sein des CFA bénéficient souvent d'une offre d'hébergement associée à leurs formations (internat et ou partenariats entre lycées et CFA, CLOUS ou autres solutions privées)

**Seuls les jeunes de deux établissements font face à des difficultés récurrentes de logement**

L'absence de solution fragilise le rayonnement de ces formations



## L'offre HLM dédiée

Un produit emblématique du renouvellement urbain du centre ville de Perpignan qui répond à la demande (localisation, prix, sécurité) et capte une partie des besoins



*C'est un accompagnement presque maternel que nous avons auprès des jeunes !*

## OPH66 \_ Roussillon Habitat

### Résidence « Mallorquina »

Restituée par le CLOUS \_ réhabilitée avec l'opportunité de la création du campus Mailly en centre-ville.

Loyers entre 180 €/mois et 350 € en fonction de la taille du logement

\_ Un gardien présent 24h/24h et 7j/7 qui assure la sécurité et évince toutes nuisances (soirées festives...).

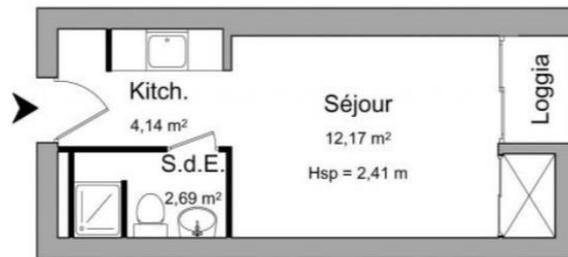
\_ Un agent dédié au suivi de la location et des démarches administratives de chaque jeune (et éventuellement à la fin de la scolarité pour trouver un autre logement plus adapté à sa situation).

**Janvier 2021 : 100% d'occupation avec liste d'attente.**

L'ouverture « toute clientèle » de résidences  
au départ dédiées aux étudiants



*Ma priorité c'est  
louer, louer,  
louer!*



*L'Esquirol I \_ Foncia Goze  
314 € TTC/mois  
(hors charges et services)*

De par leurs localisations et leurs typologies, des résidences construites pour y loger des étudiants.

Aujourd'hui, **conurrencée par une offre abondante de petits logements à prix raisonnables** : défiscalisation, co-propriétés vulnérables de certains quartiers...

**Des loyers élevés** (350 € pour un studio de 20 m<sup>2</sup>) pour une offre de services limitée ou payante (charge, internet, absence de meubles...)

Les formules mixtes adaptées  
éprouvées ou alternatives  
balbutiantes

## Les formules adaptées et de qualité plébiscitées (FJT)

### Un déficit de places

Les Pyrénées Orientales présentent un taux d'équipement faible

### Une réponse sociale adaptée

- 87% des jeunes disposent de ressources inférieures à 977€
- Taux d'occupation des FJT de 96% (40 872 nuitées)
- 68% des jeunes interrogés se déclarent favorables à des formules mêlant les profils

### Une fonction tremplin

- 57% des jeunes accueillis étaient logés en famille ou chez un tiers.
- 19% proviennent d'institutions.
- 48% des sortants ont un logement autonome.



Sources : Finess et INSEE	nb de Jeunes de 15 à 29 ans en 2017	nb places FJT (2020)	nb de places pour 1000 jeunes
Gard	116 583	638	5,5
Hérault	215 235	786	3,7
Aude	51 964	135	2,6
<b>Pyrénées-Orientales</b>	<b>70 140</b>	<b>116</b>	<b>1,7</b>

”

« Une fois que j'ai fait ma demande, on m'a pris en charge, accompagné...  
1 mois plus tard j'avais un logement.  
Maintenant, je parle d'Habitat Jeunes à mes proches qui recherchent. »

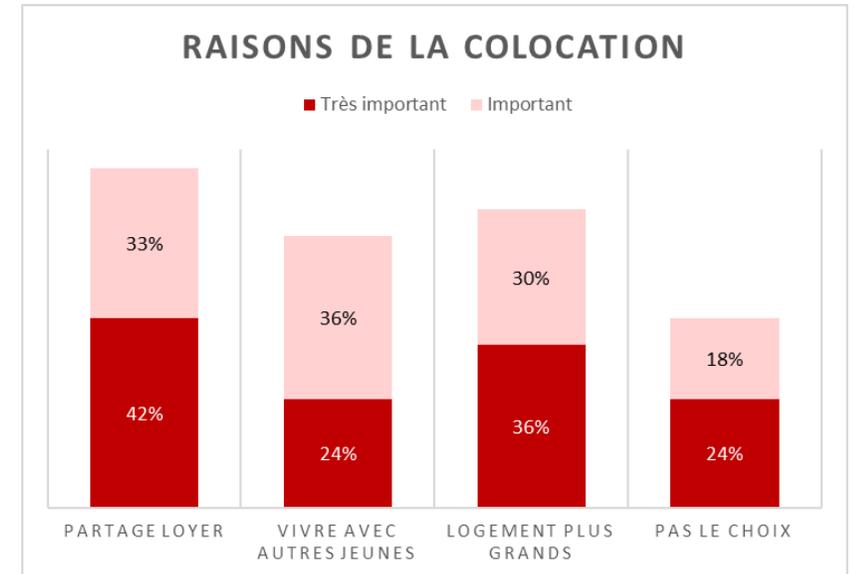
## Les formules alternatives

### La colocation : des solutions peu mobilisées par les jeunes (5% des jeunes enquêtés), un choix souvent contraint.

La colocation relève de stratégies différenciées. Elle peut correspondre à un choix volontaire qui privilégie la possibilité de vivre en communauté ou avec des amis, ou encore le désir d'avoir un logement plus grand. Mais elle peut aussi s'imposer « par défaut » : ce qui prime est surtout la possibilité de pouvoir partager le loyer.

### Certains jeunes s'ouvrent à d'autres solutions

- 20% des jeunes interrogés se déclarent favorables à la cohabitation intergénérationnelle
- Un tiers accueillerait d'un bon œil les solutions temporaires comme la location de logements touristiques



## 4 - L'accès et le maintien dans le logement, des difficultés récurrentes

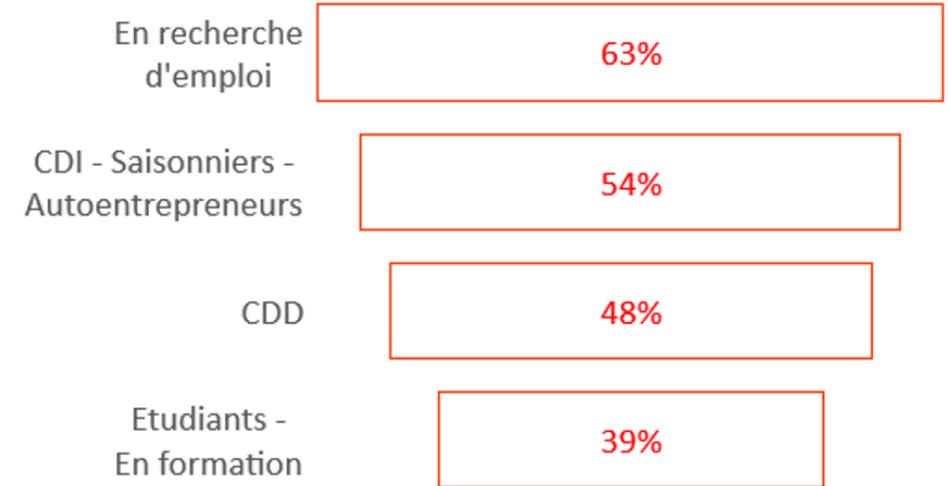
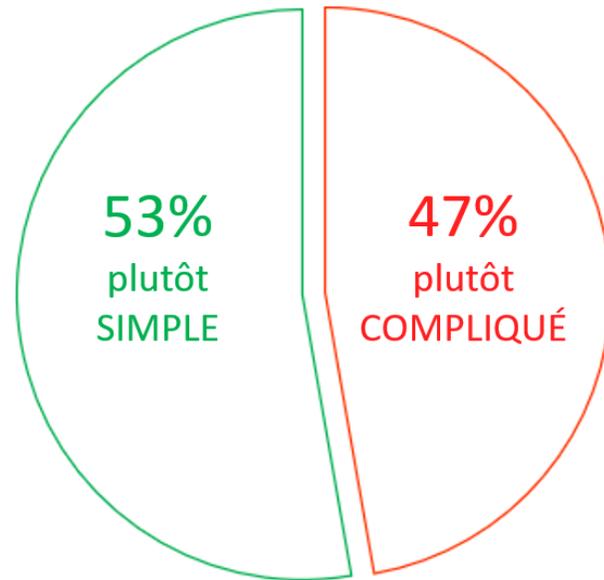
# La sécurisation financière à l'entrée

*Dans la recherche de votre logement,  
qu'est ce qui a été plutôt simple / plutôt compliqué ?*

*Répondre aux demandes de caution  
et de garantie financière*

● S'il s'agit d'être en capacité d'assumer le coût du logement une fois installé, il faut aussi pouvoir présenter, à l'entrée, des garanties financières qui rassurent les bailleurs.

● Pas loin de la moitié des jeunes répondants pointent ici des difficultés. Lesquelles s'accroissent avec la précarité du statut.



## Les garanties à l'accès

### ● VISALE : un dispositif bien identifié

L'équivalent de 25% des jeunes en mobilité résidentielle a eu recours au dispositif

Le dispositif bénéficie à la diversité des jeunes (1/3 étudiants, 1/3 chômeurs, 1/3 salariés)

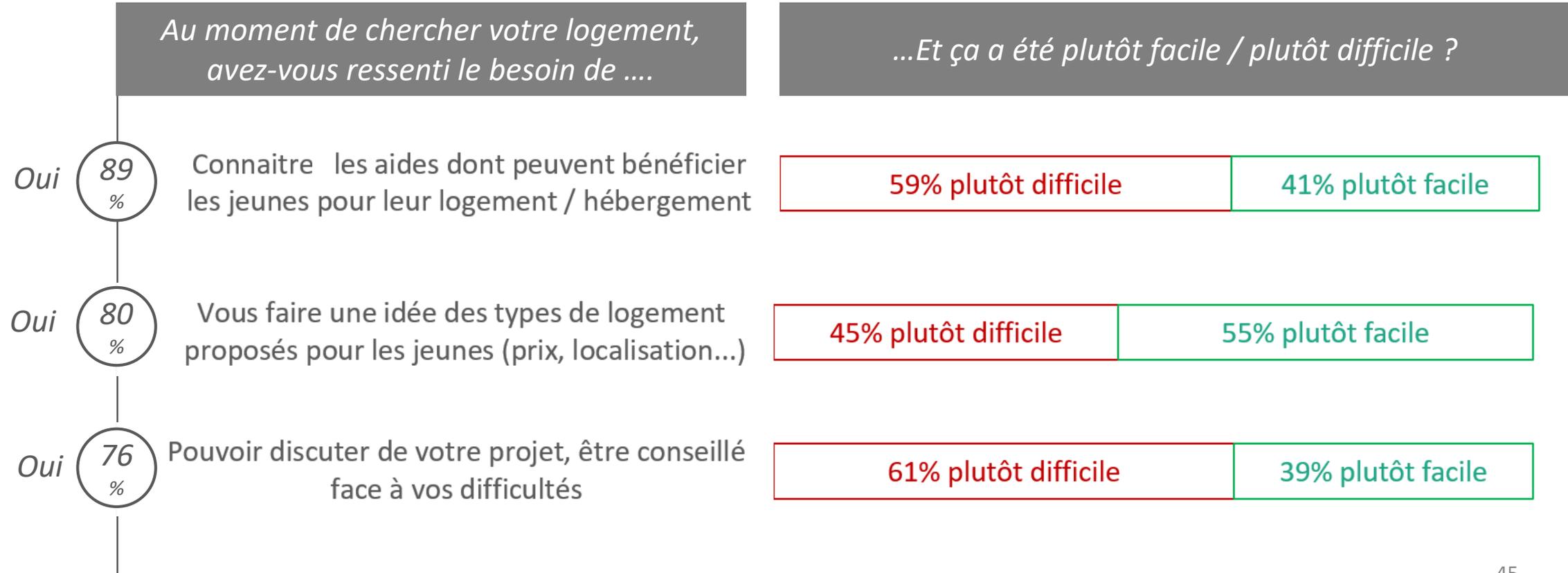
Peut être moins aux salariés les plus précaires (70% des jeunes salariés mobilisant la garantie Visale ont plus du SMIC)

*20% des jeunes enquêtés ont mobilisé le dispositif Visale*

<i>Source Action Logement - INSEE</i>	jeunes en logt autonome ayant déménagés dans l'année 2016-2017	<b>Nb de garanties Visale année 2020</b>	taux impact
Actifs ayant un emploi, y compris sous apprentissage ou en stage rémunéré.	4 077	<b>612</b>	15%
Chômeurs	1 726	<b>577</b>	33%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunéré de 14 ans ou plus	891	<b>581</b>	65%
Femmes ou hommes au foyer	203		
Autres inactifs	314		
	<b>7 212</b>	<b>1 770</b>	25%

# L'information, les conseils

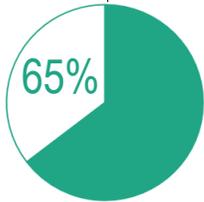
● **Le besoin de s'informer...** avant tout sur les aides financières  
**Mais aussi le souhait de pouvoir être conseillé...** et ce n'est pas toujours évident



# La recherche du logement

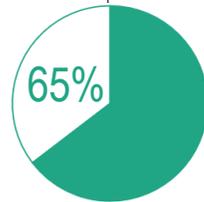
## ● Les voies les plus utilisées et les plus efficaces pour trouver son logement

Efficacité



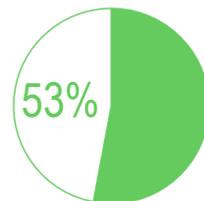
### ● Les sites internet d'annonces

Le support d'information privilégié par les jeunes pour chercher leur logement  
Et la principale voie par laquelle ils trouvent  
Une fiabilité et une qualité de l'information assez hétérogènes



### ● Les agences immobilières

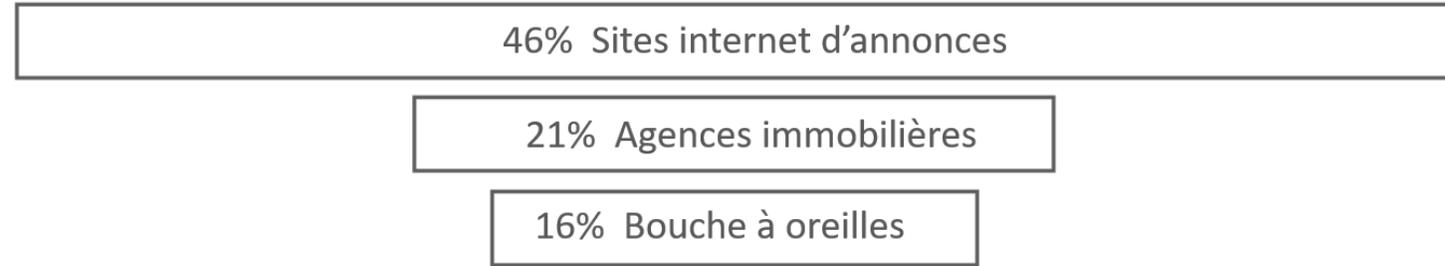
Des relais plutôt sûrs et efficaces...  
A condition de pouvoir acquitter les frais d'honoraires



### ● Le « bouche à oreilles »

Le moyen le plus « traditionnel » qui fait preuve de résistance et garde de son efficacité

## Par quels moyens avez-vous trouvé votre logement ?



« Sur internet, on trouve un peu de tout dans les annonces. Le meilleur... et le pire ! »  
« Les annonces ne sont pas toujours à jour. Quand on appelle, l'appartement a déjà été loué ... »



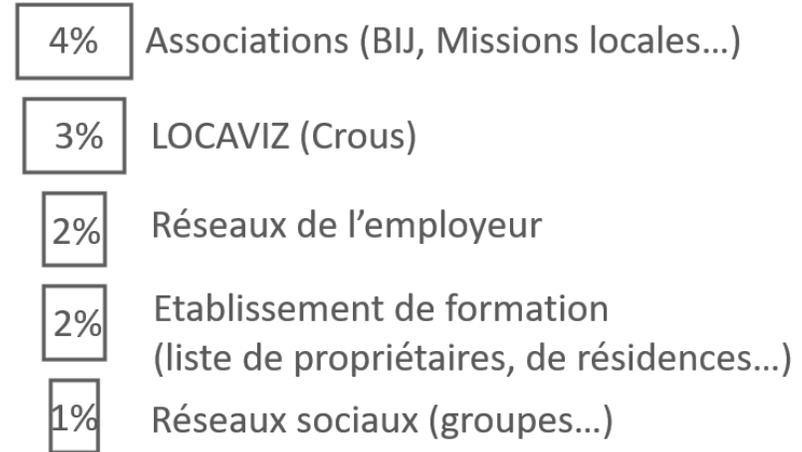
65% des jeunes ont trouvé « plutôt compliqué » de régler les frais d'agence



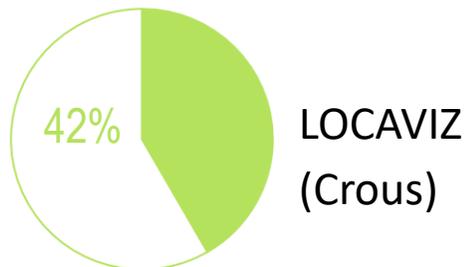
« J'ai un ami qui devait quitter son appart. Il a parlé de moi à son propriétaire et il a été d'accord pour je que le remplace »

## Les voies « confidentielles » et à l'efficacité inégale

Par quels moyens avez-vous trouvé votre logement ?



Efficacité



## Le risque d'exposition au « mal logement »

### **62% des jeunes considèrent qu'il est difficile de trouver un logement en bon état**

● Dans un jeu de contraintes financières fort, les jeunes mobilisent les solutions « bon marché » mais de piètre qualité qu'ils trouvent dans le parc « dénormé » ou délaissé des centres anciens ou des cœurs de bourg.

● La mobilisation de ce type de réponses ne favorisent ni la stabilité, ni l'insertion. Parmi les jeunes concernés, certains sont captifs de ce type de réponses. D'autres passent d'une solution précaire à l'autre, dans une sorte de « nomadisme » dans le mal-logement

▶ L'accès à « un bon logement d'abord », à une offre accessible et de qualité ainsi que la lutte contre le logement dégradé figurent ainsi comme des enjeux forts à réaffirmer

« Logement insalubre mais obligé d'y rester car j'ai eu du mal à trouver un logement. Etant seul avec un enfant, aucun garant ni travail c'est très dur. »

« Isolation très mauvaise et eau venant du puit donc parfois je n'ai plus d'eau. Problème avec l'électricité qui coupe souvent si on allume deux appareils électroménagers en même temps. »

« Logement avec cafards, délinquance, insomnie. »

« Logement proche de tout, mais avec énormément d'humidité, une mauvaise isolation, électricité pas au norme, chauffage pas adapté, un manque de responsabilisation de la propriétaire. Dès que je peux, je change de logement ! »

# Le risque d'exposition au « mal logement »... voire à des ruptures

● En raison de leur vécu et de leur désir important d'autonomie, certains jeunes peuvent avoir tendance à se détourner de l'offre classique d'hébergement-insertion : ils l'estiment associée soit à un cadre de fortes contraintes, soit trop insécurisante.

● Ils ont alors recours à des solutions « bricolées », souvent précaires et provisoires, qui les exposent à des ruptures.

*A la fin des prises en charge ASE, on a constaté que 5 à 6% des jeunes se retrouvent en « sortie sèche »*

*Ne perdez pas de vue que les Pyrénées orientales ont été classées comme le 17<sup>ème</sup> département accueillant le plus de « squats »*

## ● **Expérimentation en cours A.S.E / FDPLS**

Dispositif déployé à titre expérimental d'abord auprès d'une dizaine de jeunes

- Accompagnement à la fois personnalisé et collectif afin de susciter des logiques de solidarité et d'entraide
- Soutien à l'installation et à la prise d'autonomie dans le logement : visites régulières d'une éducatrice dans les premiers mois
- Système de bail glissant
- Appui de bénévoles

## ● **Développement du principe d'« aller vers » dans le cadre des maraudes**

Lesquelles incluent dans leur « circuit » plusieurs lieux de squats, pour (re)tisser des liens avec les jeunes, les mettre en confiance

## 5 –Le logement des jeunes, des enjeux contrastés selon les territoires

## Des agencements à construire autour d'un bouquet de solutions possibles : les enjeux

- Développement / Accessibilité de **l'offre HLM de petits logements**,
- Renforcement du maillage territorial en **solutions dédiées tous publics jeunes** (type FJT),
- (Re)qualification du **parc locatif privé**,
- Amélioration de la **qualité de l'information**,
- Consolidation des solutions sécurisées et accompagnées pour les **jeunes les plus vulnérables**,
- Recours à des solutions pour les **jeunes saisonniers**,
- Développement de l'offre en **logements étudiants**.

+++ : très fort intérêt à agir  ++ : fort intérêt à agir  + : intérêt à agir	Jeunes ménages en logement autonome					Développement/ Accessibilité du parc HLM de petits logements	Renforcement du maillage territorial en solutions dédiées tous publics jeunes	(Re)qualification du parc locatif privé	Amélioration de la <b>qualité de l'information</b>	Recours à des solutions pour les jeunes saisonniers	Consolidation des solutions sécurisées et accompagnées pour les jeunes vulnérables	Développement de l'offre en logements étudiants	
	TOTAL	Nb de jeunes ménages actifs (occupé ou au chômage)	Nb jeunes ménages en formation	Nb d'étudiants (université)	Nb de jeunes au RSA								
PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE	12 176	9 421	1 566	9 877	3 576	++	++	+++	+++	+	+++		
ALBÈRE CÔTE VERMEILLE ILLIBÉRIS (Argelès)	1 391	1 327	29	213	127		+	+		++	+	+	
PYRÉNÉES CERDAGNE ET CATALANES (Font-Romeu)	613	434	149	517	40		++	++		+++	++	++	++ (en cours)
CONFLENT CANIGOU ET ROUSSILLON (Prades)	1 151	1 056	37	25	216			+++			+	+++	
VALLESPIR (Ceret)	781	731	15	48	231			+++				+++	

# SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE SUR LE LOGEMENT DES JEUNES DANS LES PYRÉNÉES ORIENTALES

CONSULTATION EN LIGNE DE JANVIER À FÉVRIER 2021



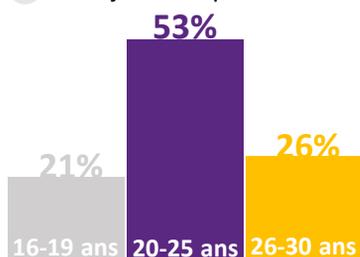
## MERCI ! AUX PLUS DE 670 RÉPONDANTS QUI NOUS ONT PARLÉ DE LEUR LOGEMENT

Rappelez-vous... En début d'année, un questionnaire en ligne a été lancé auprès des jeunes des Pyrénées Orientales pour mieux connaître leurs difficultés et leurs besoins en logement. Vous faites peut-être partie des 670 jeunes qui nous ont répondu...

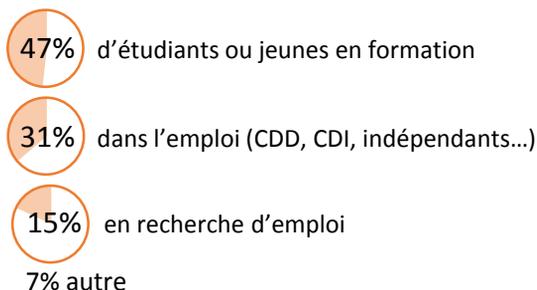
Les résultats sont riches d'enseignements. Ils mettent en avant l'importance du logement dans les parcours des jeunes en formation ou en mobilité professionnelle... ils seront surtout essentiels pour orienter les réponses au plus près de vos attentes et de vos besoins !

DES TRÈS JEUNES, DES PLUS ÂGÉS, DES ÉTUDIANTS, DES CHÔMEURS, DES SAISONNIERS, DES JEUNES DU LITTORAL, DE LA PLAINE ET DE LA MONTAGNE... BREF, TOUTE LA DIVERSITÉ DE LA JEUNESSE CATALANE S'EST EXPRIMÉE !

Une majorité de plus de 20 ans



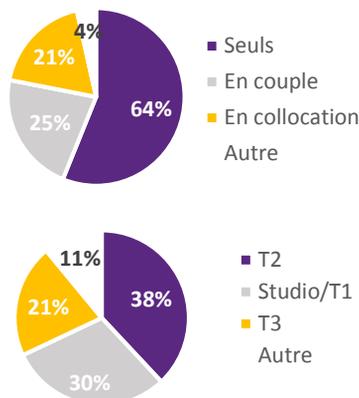
Une moitié d'étudiants, une moitié d'actifs ou en recherche d'emploi



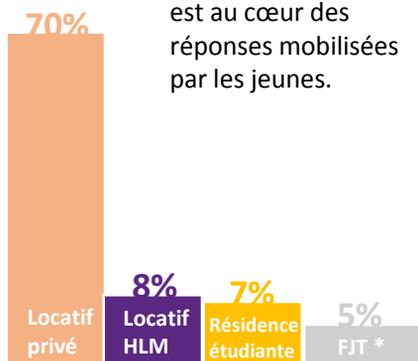
Répartis sur l'ensemble du territoire

des répondants issus de  
**61 communes**  
des Pyrénées Orientales

La plupart vivent seuls, dans un studio ou un T2



Le parc locatif privé est au cœur des réponses mobilisées par les jeunes.



\*Foyer jeunes travailleurs

**75% habitent leur propre logement.  
Leur avis sur leur  
« chez soi » est riche d'enseignements !**

# HABITER DANS LES PYRÉNÉES ORIENTALES QUAND ON EST JEUNE : LES DIFFICULTÉS

**La moitié des répondants ont des ressources faibles** (moins de 800€/mois). Si la mobilisation des aides au logement permet d'atténuer leur taux d'effort, le montant du loyer est la principale contrainte des jeunes. Dans de nombreux cas, les jeunes sont contraints à de alternatives plus ou moins précaires:

\_ renoncer à emménager dans un logement autonome : 61% des jeunes qui habitent chez leurs parents vivent cette situation comme un choix contraint;

\_ trouver un logement « bon marché » mais dont la qualité laisse à désirer et sans possibilité de trouver mieux;

\_ pire ne rien trouver et être dans la débrouille (chez des amis, des relations) mais parfois aussi dormir dans sa voiture, dans un squat...

## Trouver un logement pas cher...

### Une galère pour 78% des jeunes



« Le logement est beaucoup trop cher pour moi. Pourtant c'est un simple petit studio. Je suis tous les mois en négatif, je ne me fais pas plaisir »

## Trouver un logement de bonne qualité...

### Une gageure pour 62% des jeunes

« Mon logement est très vieux, pas rénové, pas de radiateur, pas d'isolation, problèmes électriques multiples. Je n'ai pas les moyens de partir d'ici. Les logements sont trop chers pour un SMIC sans APL »



Mauvaise isolation thermique et phonique, défaillance du système de chauffage ou encore installations électriques non conformes... 15% des jeunes ont fait part spontanément du déficit de qualité de leur logement.

« Mettre le prix » n'est pas forcément gage de qualité du logement (67% des jeunes qui pointent la vétusté de leur logement payent plus de 400 euros pour un studio ou un T2).

Du chemin reste à parcourir pour proposer aux jeunes un logement qui offre un rapport « qualité / prix » correct... et indispensable pour que le logement puisse faire levier sur l'insertion sociale et professionnelle des jeunes.

Le logement fait partie intégrante d'un projet de vie plus global. Pour les jeunes, l'enjeu est d'autant plus important qu'il s'agit parfois de leur premier « chez soi » dans lequel ils vont pouvoir asseoir leur indépendance et leur autonomie.

Pour réussir cette étape décisive, **beaucoup (76%) expriment le besoin d'être guidés, parfois accompagnés** (associations, professionnels...).

Internet est la première source d'information des jeunes mais ne suffit pas toujours. 61% des jeunes estiment difficile de trouver un interlocuteur pour discuter de leur projet et évoquer leurs difficultés. Il faut progresser pour répondre à leur attente de conseils personnalisés

## Trouver chaussure à son pied...

### Une jungle pour 76% des jeunes



« J'aime beaucoup mon logement car il y a des professionnels qui sont là pour m'aider quand je ne comprends pas ( factures, contrat, etc.) et ça me rassure beaucoup. »



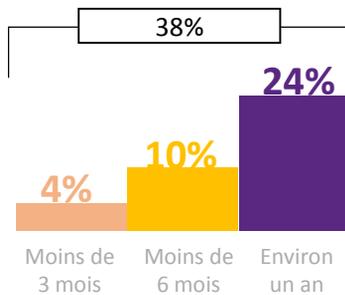
# SE LOGER DANS LES PYRÉNÉES ORIENTALES QUAND ON EST JEUNE : LES ATTENTES

**Le choix des jeunes est orienté par un savant dosage entre prix accessibles, taille et qualité du logement.** Mais d'autres critères entrent en jeu...

## UN LOGEMENT POUR RÉPONDRE À LA MOBILITÉ

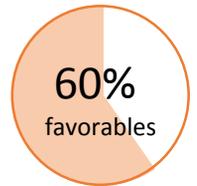
**38% des jeunes occupent leur logement depuis moins d'un an.** Beaucoup de jeunes sont étudiants ou débutent leur carrière professionnelle. Par définition, leur situation est en mouvement. Il leur faut bouger pour pouvoir poursuivre un stage, entamer une période de CDD ou encore suivre une formation en alternance... En face, les propriétaires peuvent s'avérer frileux face aux risques locatifs liés à cette instabilité des statuts. Ils sont parfois aussi réticents à améliorer le confort de leur logement, estimant que cela ne sert pas à grand-chose comme leurs locataires changent tout le temps. Améliorer le logement des jeunes, c'est donc trouver ce compromis entre le besoin de mobilité des jeunes et les exigences de stabilité de la gestion locative.

Combien de temps comptez-vous occuper votre logement ?

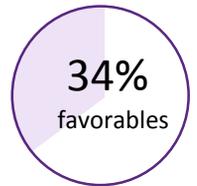


## ET LES SOLUTIONS-LOGEMENT « ALTERNATIVES » ?

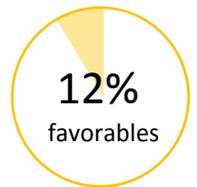
Habiter dans une résidence accueillant des jeunes de différents statuts (apprentis, jeunes salariés, étudiants, stagiaires...)



Habiter dans un logement à la mer qui est loué à des touristes pendant les vacances d'été



Être logé chez une personne âgée en échange de frais d'hébergement minimes et de petits services



## UN LOGEMENT POUR SE PROTÉGER

Trouver une localisation permettant de **se garer** (72% des enquêtés) et de **se rendre au travail facilement** (63%) constituent la priorité des jeunes. Dans un contexte de difficulté économique et d'incertitude (1 jeune sur 4 est au chômage) le volet fonctionnel prime sur le reste. Les aspects liés à la **sécurité du logement** (localisation, badge, interphone, concierge...) ressortent comme un autre critère important sinon très important pour 62% des jeunes interrogés.

A l'opposé, la **proximité des lieux festifs et de loisirs** que procurent tout particulièrement les centres-villes, passe davantage au second plan : seulement 2 jeunes sur 5 l'ont privilégiée au moment de choisir leur logement.

A quoi avez-vous été attentif au moment de chercher un logement ?



« L'isolation phonique de l'appartement, sa localisation et la tranquillité du quartier »

# LES CHANTIERS À OUVRIR

## POUR LE LOGEMENT DES JEUNES DANS LES PYRÉNÉES ORIENTALES

### LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE

#### \_ La prévention de l'exposition à de « mauvaises réponses »

La plupart des jeunes disposent de peu de ressources (petits salaires, contrats courts, période de formation...).

Le parc locatif privé représente la grande majorité des logements des jeunes mais une partie de ce parc est vieillissant, parfois peu ou mal entretenu, voire vétuste. Beaucoup de jeunes aux moyens limités se retrouvent donc confrontés à des situations de mal-logement.

En proposant des niveaux de loyers abordables, le parc HLM peut représenter une alternative mais les logements de petite surface y sont peu nombreux et particulièrement recherchés.

#### \_ Le besoin des plus fragiles d'être « sécurisés » pour franchir la première marche de leur parcours de vie

On ne naît pas autonome, on le devient. Les jeunes les plus fragiles pour asseoir leur indépendance et leur autonomie dans leur logement sont demandeurs de solutions qui proposent à la fois un coût abordable, une offre « tout compris » (meubles, accès internet, parking, laverie, bâtiment sécurisé...), une souplesse d'accès ou encore un accompagnement socio-éducatif qui facilite leur émancipation. Et cela quels que soient leurs statuts : étudiants, salariés, sans-emplois, saisonniers.

#### \_ L'information, l'accompagnement et le conseil comme préalable pour connaître ses droits et ne pas oublier ses devoirs...

La plupart des jeunes mènent leurs recherches via les sites internet d'annonces. Mais les informations qu'on y trouve ne sont pas toujours fiables ou complètes et parfois difficilement lisibles pour des jeunes dont c'est la première expérience. Au risque de passer à côté de solutions ou d'aides... et parfois aussi de connaître insuffisamment les règles qui régissent les droits et les devoirs des rapports locatifs.

### LES RÉPONSES À DÉPLOYER

#### AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC PRIVÉ LOCATIF

#### VALORISER LES BONNES PRATIQUES DES BAILLEURS PRIVÉS

#### DEVELOPPER et RENDRE PLUS COMPATIBLE AUX JEUNES L'OFFRE DE LOGEMENTS HLM

#### DEPLOYER / AMÉLIORER LES OFFRES DÉDIÉES « TOUS PUBLICS JEUNES »

#### CONSOLIDER LES OUTILS D'INFORMATION ET D'ACCOMPAGNEMENT