



OBSERVATOIRE PARTENARIAL DE L'HABITAT

Les idées-clés de la 9^e rencontre-débat

NOVEMBRE
2022

Ouverture	2
Introduction	4
<i>Devenir propriétaire dans l'agglomération lyonnaise, quelle évolution pour les primo-accédants ?</i>	
Éléments de cadrage	10
<i>Attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise</i>	
Table-ronde	14
<i>Retours d'expériences et enjeux pour demain</i>	
Clôture de l'atelier	27

L'accès au logement des jeunes ménages lyonnais : un début de parcours résidentiel sous contraintes ?

Ouverture

Cette neuvième édition des rencontres-débats de l'observatoire partenarial de l'habitat, consacrée à l'accès au logement des jeunes ménages lyonnais a rassemblé, à l'Hôtel de la Métropole de Lyon, soixante-dix participants : des élus, des représentants des collectivités locales, des intercommunalités, des syndicats mixtes, des services de l'État, des associations, des organismes financiers et notariés, des sociétés d'aménagement, des universitaires ainsi que des promoteurs, constructeurs et acteurs de l'immobilier, des bailleurs sociaux et des professionnels de l'habitat.



Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

En sa qualité de Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'habitat, du logement social et de la politique de la ville, Renaud Payre est heureux de co-présider cet atelier-débat avec Françoise Gauquelin. Avec cette co-présidence de l'observatoire habitat, l'Agence d'urbanisme acte le déploiement de la dimension partenariale des observatoires qui permettent d'ouvrir le partage de la connaissance et des expertises à l'ensemble de ses partenaires. En effet, en matière d'habitat, comme dans d'autres thématiques, les territoires du bassin lyonnais sont fortement interdépendants. Cette complémentarité sera un des fils directeurs de cette matinée. Parler de « simple marché de report », terme très réducteur pour les territoires environnant la métropole, n'est pas suffisant.

Il paraît ainsi nécessaire de profiter de cet atelier-débat pour qualifier ce lien à travers les échanges de ce jour.

L'observatoire partenarial de l'habitat permet de travailler conjointement pour alimenter les réflexions sur les politiques publiques actuellement menées sur nos territoires mais aussi celles à venir.

Poser la question de l'accès au logement des jeunes ménages lyonnais revient à s'intéresser à cette cible particulière pour identifier ce qu'est un ménage jeune tout en interrogeant les parcours résidentiels et la tension des marchés. Les interventions en table-ronde vont permettre d'éclairer la disparité des situations et d'aborder ce début de parcours. C'est pourquoi Renaud Payre est heureux d'accueillir un public aussi nombreux pour en débattre.



Françoise Gauquelin

Présidente de la Communauté de communes de la Vallée du Garon

Françoise Gauquelin est très honorée et heureuse de participer et coprésider cet atelier de l'observatoire de l'habitat. L'habitat constitue un sujet primordial dans la mesure où la Communauté de communes de la Vallée du Garon (CCVG) est particulièrement concernée. La CCVG compte 33 000 habitants sur cinq communes et jouxte la métropole au sud, entre Lyon et Vienne. Territoire d'essor économique, les dynamiques résidentielles sont toutefois différentes. Compte tenu de leur spécificité, les collectivités territoriales doivent être parties prenantes pour accompagner les parcours résidentiels et pallier au mieux certaines carences des territoires.

Ce travail collaboratif entre la Métropole de Lyon et les territoires voisins évoqué par Renaud Payre permettrait de bénéficier des retours d'expériences des autres territoires et serait l'occasion de se saisir d'outils à mettre en œuvre sur la Vallée du Garon pour faciliter les parcours résidentiels des ménages.

Introduction

Devenir propriétaire dans l'agglomération lyonnaise, quelles évolutions pour les primo-accédants ?



Loic Bonneval

Maître de conférences en sociologie à l'Université Lyon 2 et chercheur au Centre Max Weber

Informations

¹ Marchés immobiliers et inégalités – Projet ANR WIsDHoM Inégalités patrimoniales et dynamiques du marché du logement / Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Market (<https://wisdhom.hypotheses.org/>).

² FUA : périmètres intermédiaires entre l'aire urbaine et le contour de la métropole.

En guise d'introduction à l'atelier, Loic Bonneval aborde le thème des accédants par le prisme d'une recherche sur les trajectoires patrimoniales : il s'agit du projet WISDHOM pour *Wealth Inequalities and the Dynamics of Housing Markets*¹. Ce projet s'inscrit dans un contexte de durcissement des conditions d'accès à la propriété avec une part de primo-accédants en baisse parmi les propriétaires (en 2017, 20% d'accédants et 38% de propriétaires non-accédants) et d'un moindre apport (concurrence avec les acquéreurs déjà propriétaires, revenus et stabilité dans l'emploi en général moindres). Ce contexte se révèle d'autant plus sensible dans les marchés métropolitains tendus : avec une hausse des prix durable et la crainte de l'éviction des jeunes ménages et des familles.

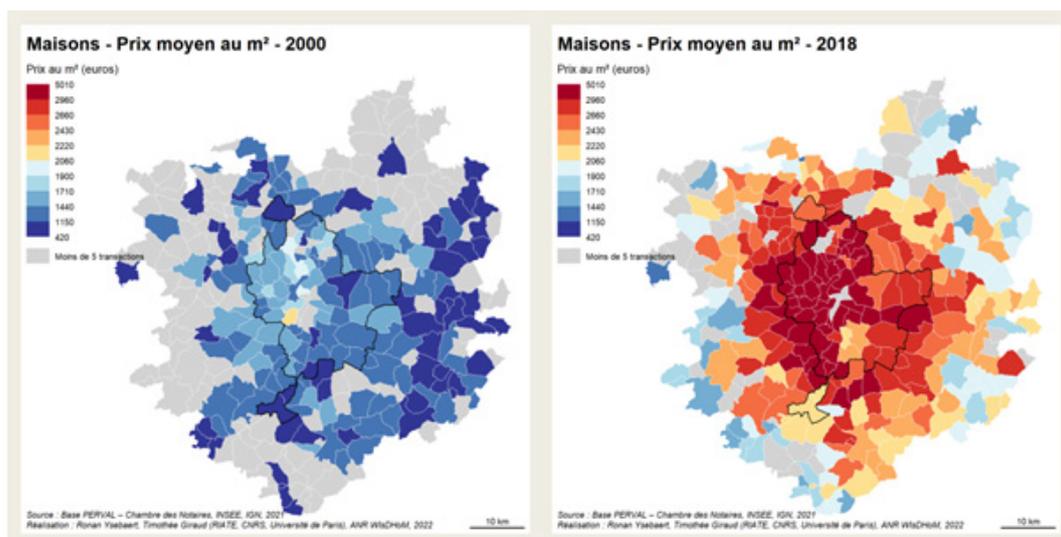
La recherche a mobilisé des données de marché immobilier (base notariale) sur la période 1998 à 2018 portant sur trois zones urbaines fonctionnelles (FUA²) de Lyon, Paris et Avignon. Ces données ont été complétées par des enquêtes auprès de ménages propriétaires dans une sélection de communes de ces trois agglomérations : questionnaire postal (1427 dont 516 sur Lyon) et entretiens (86 dont 32 sur Lyon) en 2020 et 2021. Les résultats présentés portent principalement sur l'agglomération lyonnaise.

Une stabilité de la part des jeunes ménages acquéreurs

Un focus sur la région lyonnaise (soit un territoire s'étendant de l'Arbresle à l'Isle d'Abeau) montre bien d'une part que le marché s'est développé partout. On compte davantage de communes enregistrant plus de cinq transactions en 2018 qu'en 2000. D'autre part les prix

ont beaucoup augmenté entre l'année 2000, (peu de communes avec des prix supérieures à 2000€/m²) et l'année 2018 (très peu de communes avec des prix inférieurs à 2000€/m² en dehors des périphéries de ce périmètre).

Comparaison du prix des maisons dans la région lyonnaise 2000-2018



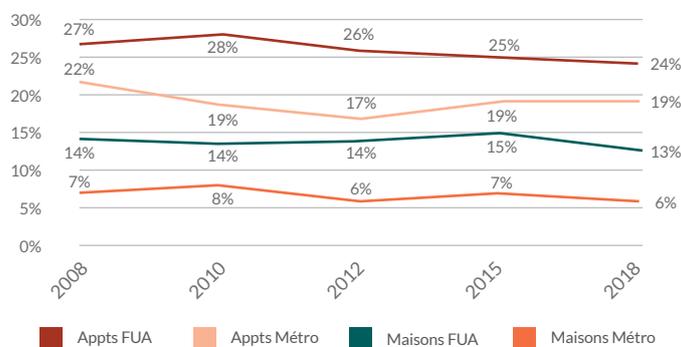
Source : <https://rysebaert.gitpages.huma-num.fr/wisdhom-maps/prepa.html>

Toutefois, malgré cette évolution des prix et la transformation des marchés, la proportion de jeunes ménages parmi les acquéreurs reste relativement stable dans les quatre secteurs

de marché : appartements au sein de la métropole, appartements dans le reste de la FUA de Lyon, maisons au sein de la métropole et maisons dans le reste de la FUA de Lyon.

Proportion d'acquéreurs de moins de 30 ans

Source : <https://rysebaert.gitpages.huma-num.fr/wisdhom-maps/prepa.html>



Ainsi depuis 2008, sur le territoire de la métropole de Lyon, la part des acquéreurs d'appartements de moins de 30 ans reste stable, autour de 20%. A travers ces trois graphiques, on observe également une certaine appétence pour un type de biens : si les moins de 30 ans

privilégient les appartements (dans et hors de la métropole), les 30-34 ans et les 35-39 ans achètent plus volontiers des maisons (dans et hors de la métropole). Comment expliquer cette stabilité ?

Un endettement plus fort et des types de biens plus contraints

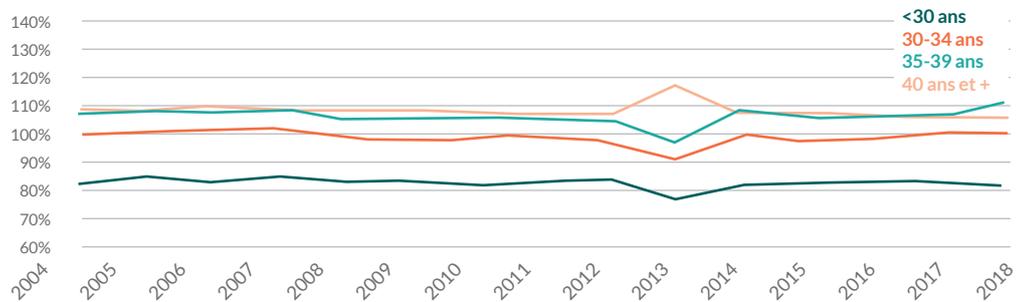
Plusieurs facteurs rentrent en ligne de compte. Cette relative stabilité de l'investissement immobilier chez les jeunes est permise à la fois par un endettement croissant des jeunes ménages et des choix d'investissement immobilier différents de leurs aînés.

Les graphiques ci-dessous relèvent deux particularités : les appartements achetés par les moins de 30 ans valent en moyenne 80% du prix moyen d'un appartement et leur emprunt se situe en moyenne à 110% de l'emprunt moyen de l'ensemble des acquéreurs. Autrement dit, par rapport aux acheteurs plus âgés, les appartements achetés par les

plus jeunes sont moins chers et leur endettement est plus élevé que la moyenne. Les 30-34 ans achètent au prix moyen alors que les 35 ans et plus achètent à un prix supérieur. Plus les ménages sont « âgés », plus leur pouvoir d'achat quant au logement est important.

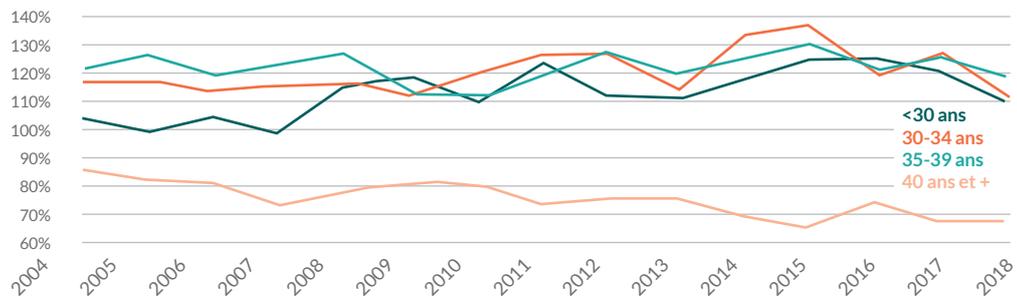
Pour l'endettement, en ce qui concerne les ménages de plus de 40 ans, le montant des crédits pour acheter un logement est plus bas que pour l'ensemble des acquéreurs et il tend à décroître. C'est la situation inverse pour les moins de 40 ans, et cette différence est particulièrement marquée pour les moins de 30 ans : l'emprunt moyen augmente.

Appartements dans la métropole de Lyon : ratio prix / prix moyen



Source : <https://rysebaert.gitpages.huma-num.fr/wisdhom-maps/prepa.html>

Appartements dans la métropole de Lyon : ratio crédit / crédit moyen



Source : <https://rysebaert.gitpages.huma-num.fr/wisdhom-maps/prepa.html>



A priori ce maintien de l'acquisition chez les plus jeunes semble une bonne nouvelle, mais il est compensé par un recours à l'emprunt qui ne cesse d'augmenter.

Autre facteur mis en évidence par la recherche : une plus grande sélectivité sociale et des achats qui se réalisent préférentiellement dans certains secteurs géographiques.

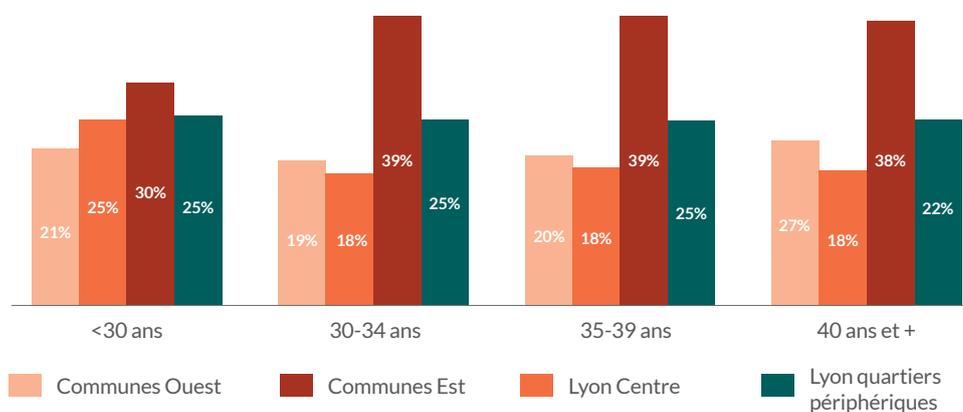
En termes de sélectivité sociale, la part des Cadres et professions intellectuelles supérieures (CPIS) parmi les acquéreurs devrait augmenter avec l'âge, à l'image des extérieurs de la métropole. Or dans la métropole, ce n'est pas le cas, en particulier pour les appartements, la part des cadres est plus importante pour les 30-40 ans que pour les ménages de plus de 40 ans.

De même, le projet WISDHOM a permis de mettre en évidence une répartition spatiale spécifique : les moins de 30 ans sont surreprésentés (par rapport aux autres classes d'âge) dans l'Est lyonnais là où sont déployés des dispositifs d'accession sociale. Ils sont également nombreux, mais dans une moindre mesure, dans les secteurs où se sont multipliées les opérations récentes de promotion immobilière comme Gerland, Vaise et Mermoz.

Sans véritable surprise, les types de biens acquis sont également différents en termes de typologie : les plus jeunes achètent de plus petits logements, à l'inverse des 35-39 ans qui s'orientent davantage vers des grands logements : T4 et plus.

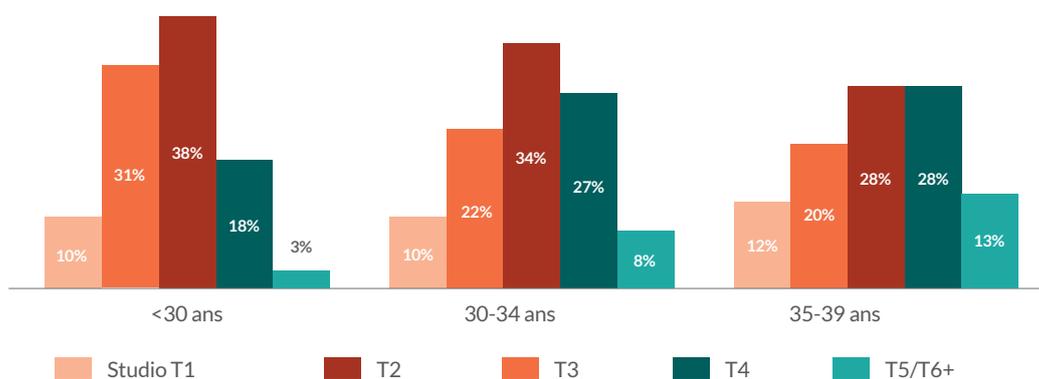
Répartition géographique des acquéreurs selon l'âge - Appartements dans la métropole de Lyon

Source : <https://rysebaert.gitpages.huma-num.fr/wisdhom-maps/prepa.html>



Types de biens acquis selon l'âge - Appartements dans la métropole de Lyon

Source : <https://rysebaert.gitpages.huma-num.fr/wisdhom-maps/prepa.html>



« Marchepied », « installation » ou « investissement » : trois logiques d'accession mises en évidence

La recherche met en évidence trois logiques d'acquéreurs qui se dessinent aussi bien à Lyon qu'à Paris et Avignon d'ailleurs : une accession « marchepied », une accession « installation » et une accession « investissement ».

L'accession « marchepied » correspond à un premier achat, le logement est en général de petite taille (T2 à T3 maximum) et signe le début de parcours résidentiel dans l'acquisition. Les ménages font alors le choix d'acheter ce logement tout en sachant qu'il sera transitoire, quelques années, en attendant que leurs projets à venir se concrétisent avec notamment l'agrandissement de la famille.

L'accession « installation » au contraire qualifie les ménages qui se sont agrandis, plus stables professionnellement. Dans ces cas, les logements sont généralement de plus grande taille : T3 -T4 et les acquéreurs au moins trentenaires.

Enfin, le troisième type, l'accession « investissement », se rencontre chez des ménages qui souhaitent « assurer » un patrimoine, même de petite taille (studios/T1) et des revenus locatifs.

Les profils des primo-accédants d'hier, qui ont finis de rembourser leur emprunt, sont différents de ceux d'aujourd'hui.

Bien que l'âge d'acquisition soit stable entre les deux générations (33 contre 32 ans), il ressort une plus grande fragilité des accédants d'aujourd'hui : leur taux d'effort est plus important que pour ceux de la génération précédente, la durée de l'emprunt est plus longue (vingt-cinq ans contre quinze ans auparavant) et enfin, ils bénéficient davantage de prêts aidés comme d'une aide familiale plus conséquente (via des donations ou d'héritages).

On retiendra que l'âge du premier achat ne change pas, il reste autour de 32-33 ans.

Le cas d'Anais, 30 ans et maman d'une petite fille, en cours de séparation, avec un revenu mensuel autour de 2000€, illustre bien les difficultés d'accession. Après un premier achat avec son conjoint où le couple cumule trois prêts (PTZ, PAS et prêt patronal) et un apport de 15 000€ pour un montant d'achat de 250 000€, elle rachète la part à son ex-conjoint au moment de la séparation. Elle resolicite par conséquent un nouveau prêt. Son taux d'effort est désormais de 50%.

Primo-accédants d'hier et d'aujourd'hui

	% Ménages à dom. cadres	% Ménages à dom. Empl ou ouvr	Âge médian	Âge acquéreur médian	Durée médiane emprunt	% plus de 50% d'apport	% de prêt aidé	% ex locataires HLM	tx effort sup. 33%	% aide familiale (donation héritage)
Ayant remboursé leur emprunt	19	52	63	33	15 ans	10	23	25	12	20
En cours de remboursement	31	34	43	32	25 ans	10	32	16	47	28

Source : enquête ménages, ANR Wisdrom



Des trajectoires patrimoniales heurtées

Un deuxième volet de la recherche, abordé brièvement ici, a consisté à s'intéresser à la suite des trajectoires patrimoniales de ces primo-accédants. Après une première acquisition, on s'aperçoit que les parcours ne sont pas linéaires. La moitié des ménages enquêtés de plus de 40 ans ont déjà réalisé une deuxième acquisition, soit en rachetant une autre résidence principale, soit en réalisant un investissement locatif. Beaucoup ont le projet de réaliser un investissement locatif, plus que de déménager.

Le constat des trajectoires heurtées, notamment après des séparations, pose la question de trajectoires d'accumulation : quand se pose la question de la vente du domicile familial et le rachat d'une partie ou d'un autre bien.

On s'aperçoit que les choix sont orientés par l'Asset-Based Welfare, qui est en fait la sécurisation des parcours de vie par l'accumulation d'un patrimoine, susceptible d'apporter des revenus complémentaires (comme par exemple face à l'incertitude sur les retraites ou les revenus futurs).

Le cas d'Hélène, 49 ans, qui vit à l'Arbresle, professeur des écoles avec deux enfants, est un bon exemple. Après une première acquisition avec son conjoint, ils se séparent. Le conjoint rachète à Hélène sa part et celle-ci vit en location pendant un an et demi. Elle rachète seule une maison en cumulant sa part

du premier bien, un héritage de 100 000€ et un prêt sur vingt-cinq ans. Cette acquisition est justifiée de la façon suivante : « C'était dans mon intérêt d'acheter à nouveau plutôt que de payer un loyer qui me coûtait plus cher, et ensuite de ne rien posséder car j'étais toute seule. Et bien sûr on se dit qu'à la retraite, on pourra compter sur personne d'autre et mieux vaut avoir un toit sur la tête. ».

En conclusion, la stabilité, apparemment surprenante, de la place des jeunes ménages sur le marché immobilier lyonnais cache une transformation de leurs profils. Ces transformations apparaissent sur les trois terrains de l'enquête : Lyon, mais aussi Paris et Avignon. Les parcours patrimoniaux qui font suite à une première accession sont diversifiés mais fortement orientés dans une logique « d'Asset-Based Welfare ». Appréhender les trajectoires résidentielles des ménages nécessite de prendre en compte non seulement la valeur d'usage mais également la dimension patrimoniale des investissements immobiliers.

Enfin, si les résultats de cette étude portent sur des ménages propriétaires et sur les différences entre catégories de propriétaires, il ne faut pas oublier ceux qui ne parviennent pas à accéder, ni les blocages dans la chaîne du logement (i.e les difficultés des ménages issus du parc locatif social à y accéder).



Éléments de cadrage

Attentes et choix résidentiels des jeunes adultes dans l'aire métropolitaine lyonnaise



Pierre Boulanger

Chargé d'études à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Nicolas Chausson

Chargé d'études à l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Réalisée en 2021 dans le cadre de l'observatoire partenarial de l'habitat, cette étude repose sur trois approches complémentaires :

- des entretiens avec des professionnels de l'habitat et du logement (notaires, représentants FPI, agences immobilières) pour comprendre leurs représentations du comportement des jeunes face aux marchés immobiliers,
- une enquête par questionnaire diffusée sur les réseaux sociaux (291 répondants avec des profils sociodémographiques variés),
- quatorze entretiens semi-directifs pour mieux comprendre les représentations/choix/stratégies des jeunes adultes dans leurs parcours résidentiels. La présentation se focalisera précisément sur ce dernier volet d'étude.

L'entrée dans la vie d'adulte

La quête d'indépendance caractérise la période de l'entrée dans la vie d'adulte. Celle-ci se structure autour d'un travail stable, d'un logement indépendant et de la construction d'une vie sentimentale.

En ce qui concerne l'entrée dans le parcours résidentiel, cette quête se fait au regard d'un contexte de tension particulièrement marquée du marché immobilier. A titre d'exemple, entre 2016 et 2020, les prix des logements collectifs dans l'ancien ont augmenté de 25,8% dans la métropole de Lyon. Dans le territoire de la ville de Lyon uniquement, et sur la même période, cette évolution passe à 38,7% (en euros constants, source OTIF - PERVAL). L'installation des jeunes se fait donc dans un cadre plus difficile, et en découlent des comportements en conséquence.

Les 20-35 ans représentent 697 000 habitants dans le carré métropolitain, soit 18% de la population totale (Source RP Insee 2018). Dans le périmètre du Sepal, ce pourcentage monte à 24%, soit 333 500 habitants. Ils se concentrent notamment dans les métropoles lyonnaise et stéphanoise.

La répartition en tranche d'âge est assez équilibrée, avec 36% âgés entre 20 et 24 ans, 33% âgés entre 25 et 29 ans, et 31% âgés entre 30 et 34 ans, dans le territoire du Sepal.

Toujours dans ce même territoire, ils sont majoritairement locataires du parc privé (52%), puis propriétaires à 17%, et enfin locataires du parc social pour 13%.

Une offre ressentie comme insuffisante dans l'achat comme dans la location

Les enquêtés, qu'ils soient locataires ou propriétaires, évoquent la tension dans le marché, à l'image d'un acteur professionnel du secteur : « *tout se loue, se vend, et s'achète* ». Pour l'acquisition, la rareté de l'offre et la cherté des appartements sont principalement évoquées.

« [...] Pour faire une comparaison, on a des amis, du même âge que nous, la trentaine à peu près, qui ont acheté il y a trois ou quatre ans avant nous et qui ont pu pour le même budget avoir 7 à 8 m² de plus. [...] On se rend compte que si on attend un ou deux ans on perd vite dans un même type de recherche 5 à 10 m² en fonction de l'évolution. » Emmanuel

« Il faut être très rapide, il faut regarder tout le temps et il faut avoir un peu de chance, s'il y a quelque chose qui sort très vite visiter et faire une offre. C'est surtout la question du temps. Être tout de suite disponible, visiter en premier, et ça, c'est compliqué. » Sylvia



Pour la location, les conséquences du rapport démesuré entre l'offre et la demande sont régulièrement évoquées.

« *Le premier point essentiel, ce sont les bailleurs eux-mêmes que ce soit des particuliers ou une agence, ils ont beaucoup de critères en fait. [...] Eux ils ont le choix de choisir, donc ils mettent des contraintes.* » Habib

« *Je pense qu'on n'a pas eu le temps d'aller si loin [dans l'écrtage d'appartement]. On voyait l'annonce et deux secondes après elle n'était plus là parce que c'était déjà loué. En fait je pense qu'on n'avait pas ce temps de réflexion.* » Louise

Comportements d'adaptation

Au vu de toutes ces contraintes, les candidats à la location ou à l'achat reconnaissent que la simple candidature ne suffit pas pour obtenir un logement. Ils développent des comportements et des stratégies d'adaptation.

Le contournement

Ce déséquilibre manifeste entre l'offre et la demande est tel que des stratégies d'évitements sont fréquemment évoquées. Il s'agit de pouvoir bénéficier d'un traitement privilégié afin d'obtenir un appartement. Plusieurs habitants ayant participé aux entretiens ont évoqué leurs stratégies propres : présentation directe par le locataire précédent, recherche par le bouche-à-oreille et le réseau de connaissances, etc.

« *C'est une amie qui change d'appart, et tout de suite, [...] le premier truc que je me suis dit c'est « ok, tu changes d'appart, montre-moi ton appart.* » Marie-Bérénice

« *Le logement était loué par un de mes amis, mais on n'a pas eu 10 000 choix c'était le seul appartement qu'on a pu avoir. On est passé par le locataire parce que ce n'était pas possible sinon.* » Louise

L'immobilisme

Pour d'autres, la tension du marché invite d'abord à une attitude conservatrice : au regard de l'énergie à déployer et de la faiblesse de l'offre, pourquoi changer de logement quand le logement initial n'est déjà « pas si mal » ?

« *On a commencé à faire des visites depuis avril, on n'est pas pressé donc on est un peu chiant sur les critères, vu qu'on a un logement qui nous plaît, on ne veut pas se précipiter et aller dans quelque chose qui ne nous plaît pas.* » Antoine

Le compromis

Pour la majorité des habitants enquêtés, le logement habité n'est pas le logement « idéal » remplissant l'ensemble des critères souhaités initialement. Seuls 30% des répondants indiquent vivre dans un logement correspondant totalement à leurs attentes. Pour un habitant sur deux, il a fallu faire des compromis. Ceux-ci concernent principalement le lieu ou le budget : un répondant sur quatre

a indiqué ne pas s'être installé là où il l'avait envisagé initialement ; un sur quatre indique payer plus cher que le budget fixé initialement. Pour d'autres, il a fallu renoncer à certains critères de configuration intérieure (19%), à un espace extérieur (13%), ou bien à la taille initialement visée (11%).

Le renoncement

En ce qui concerne l'acquisition à la propriété, les jeunes de 20 à 35 ans sont de plus en plus nombreux à y renoncer. Parmi les 291 répondants au questionnaire, 37% indiquent qu'acheter un logement est impossible pour eux.

« *En fait, je me demande si je n'achèterais pas plutôt la maison secondaire à une heure de Lyon en Ardèche dans ce budget-là, 250 000 à 300 000€, plutôt que d'acheter à 500 000€ le logement en centre-ville parce que la concurrence va être folle [...] Je me projette plus facilement d'acheter une maison secondaire et garder cet appartement [où on est locataire] à Lyon... [...] Je ne pourrais peut-être jamais avoir l'appartement qui me fait kiffer dans le quartier qui me fait kiffer à Lyon, [...] C'est un constat mes moyens versus la réalité du marché [...] On aime bien vivre avec Marie, et avoir un crédit qui nous permet de pas faire grand-chose à coté, ce n'est pas notre mode de vie.* » Corentin

« *Et puis même acheter, ça voudrait dire changer de cadre de vie, ça voudrait dire ne pas pouvoir acheter ce qu'on recherche dans ce quartier-là, donc ça voudrait dire s'éloigner et pour l'instant moi personnellement je ne suis pas forcément prêt à quitter ce cadre de vie qui me plaît.* » Antoine

Marie-Bérénice, qui vit seule, est consciente que devenir propriétaire, « toute seule, c'est un souhait mais un vœu pieux ! ».

Certains profils en plus grande difficulté

A travers les entretiens, trois profils d'habitants semblent particulièrement impactés par la recherche d'un logement.

Les personnes seules et en début de parcours résidentiel

Parmi les 20-35 ans, la contrainte financière des personnes vivant seules pèse particulièrement fort dans la recherche d'un logement. Le prix est le premier critère de recherche de logement mentionné par les personnes vivant seules ayant répondu à l'enquête, et ce avant la localisation et les caractéristiques propres au logement (46%).

« *Être en CDD, être toute seule et de ne pas avoir trois fois le montant du loyer. [...] C'est vraiment ça, qui rythme le truc, car quand je compare ma recherche de logement par rapport à des amis, comme je cherche toute seule, je ne peux pas attendre quoi que ce soit de mon conjoint.* » Marie Bérénice

Les personnes de nationalité étrangère, en quête de garants

Les entretiens menés mettent en exergue des difficultés particulières pour les personnes de nationalité étrangère venues s'installer sur le territoire. Pour ces dernières, le statut de nouvel arrivant sur le territoire français crée une difficulté dans la constitution du dossier de locataire : la demande par le propriétaire d'un garant français.

Cette difficulté est évoquée sur le marché ordinaire, comme sur le marché temporaire, et à la fois par des personnes en situation précaire comme en situation stable. C'est ce que soulignent Bianca, Lucia, ou encore Sylvia. Bianca a demandé à ses collègues de travail d'être ses garants :

« Pour moi, il a été difficile à monter, je n'ai pas de la famille ici pour avoir des garants, mes amis très proches n'ont pas forcément de super bonnes situations financières [...] et puis surtout j'ai un contrat précaire, CDD d'un an, même si j'estime que mon salaire me permet de bien payer mon loyer, ce n'est jamais suffisant en fait, on a ce sentiment que ce n'est jamais suffisant. Moi j'ai dû faire appel à des collègues pour être mes garants. » Bianca

Après avoir visité au moins vingt appartements, Sylvia, quant à elle, estime avoir eu de la chance :

« Le propriétaire de la maison où j'étais en colocation était très gentil et il a dit "tu me donnes un mois de loyer et je te loue l'appartement", sans avoir de dossier, sans avoir du boulot, sans avoir rien du tout. [...] Je n'avais pas de garant français, je ne connaissais personne en France donc je ne connaissais pas quelqu'un qui paie à ma place si je ne pouvais pas payer. » Sylvia

Les publics vulnérables, confrontés à un cumul d'obstacles

Certains, comme Habib, cumulent les difficultés : d'origine étrangère, seul, avec des critères de recherche de logement particulièrement exigeants pour pouvoir bénéficier du regroupement familial, et travaillant en horaire décalé.

« En fait quand j'ai commencé à chercher un appartement, je n'avais qu'un seul bilan comptable positif. En plus il était super positif, j'avais fait 35 000 € de chiffre d'affaires, et malgré ça ils étaient réticents ils trouvaient le prétexte il faut trois bilans comptables, après j'ai réussi à trouver dans cette agence, ils ont accepté un seul bilan, deux garants, toute la paperasse. J'ai visité une trentaine de logements pour trouver celui-là. » Habib

La localisation du logement : élément central des choix résidentiels

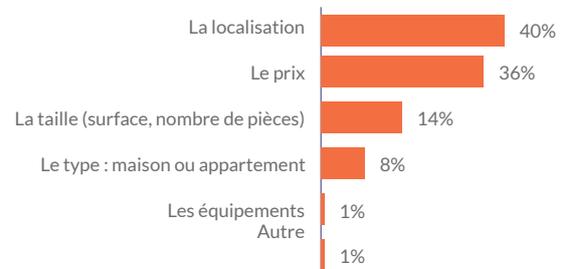
D'une manière générale, la localisation est le critère premier dans le choix résidentiel des jeunes ménages. Cet élément est confirmé à la fois par les entretiens avec les habitants et par les professionnels de l'immobilier, aussi bien pour les jeunes en parcours locatif qu'en démarche d'accession. La localisation est une assurance de bonnes conditions de revente du logement. Viennent ensuite les critères de prix, puis les caractéristiques du logement.

En cas de budget-prix contraint, renoncer à la localisation résidentielle souhaitée semble un choix particulièrement difficile. Pour les ménages accédant à la propriété, il faut souvent du temps pour accepter de détourner le regard des quartiers convoités et se reporter sur un quartier plus accessible financièrement et jugé un peu moins attractif.

Pour d'autres, la localisation est si importante, que certains ménages renoncent à accéder à la propriété. L'accession peut demeurer importante mais déployée sur une autre stratégie : devenir propriétaire d'une résidence secondaire.

Lorsque je cherche un logement, je regarde en premier...

Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par UrbaLyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021



Dans des marchés immobiliers contraints, certains privilégient donc les qualités du cadre de vie, quitte à avoir un logement moins adapté à leurs besoins. D'autres préfèrent renoncer à certaines caractéristiques du cadre de vie pour privilégier les qualités intrinsèques du logement.



La notion de logement « bien localisé » varie également suivant les profils. Là encore, sans réelle surprise, sont essentielles la proximité des aménités du quotidien (plus que la proximité du lieu de travail) et celle des transports en commun. La notion d'aménités prioritaires varie : les jeunes vont préférer les commerces et les jeunes couples avec enfant vont davantage citer les équipements scolaires.

La sécurité et l'animation sont également des critères essentiels. Là encore, on observe quelques nuances. Dans le questionnaire, la problématique de la sécurité est nettement abordée par les femmes, alors que pour les hommes, la sécurité est le deuxième critère, suivi de l'animation.

Après la pandémie, la question de la « mise au vert », cette volonté de quitter les centres urbains, est fortement apparue. Cette dernière se perçoit dans les discours mais semble assez peu mature à ce stade pour induire des changements profonds. Cette question restera certainement un élément important à suivre dans l'évolution des parcours résidentiels. Ce désir de « mise au vert » a certainement été renforcé par la pandémie, mais il semble aussi répondre à une recherche de « sens » et de changement de mode de vie. On ressent pour l'avenir une moindre appétence pour la ville, qui n'aurait plus la capacité de répondre totalement à leurs besoins.

Les qualités du logement

D'une manière générale, les critères d'un logement de qualité sont assez connus et la pandémie a surtout renforcé certains d'entre eux. La pandémie et les périodes de confinement ont, en revanche, mis en avant la diversité des usages et des activités possibles au sein des logements. Elles ont également renforcé la question du logement cocon, logement protecteur proposant des espaces pour tous, mais aussi pour soi.

Les discours permettent de ressentir l'importance de la qualité d'un logement et la manière dont celui-ci participe à l'équilibre des personnes.

Conclusion

Cette étude, réalisée en fin d'année 2021, montre la diversité des contraintes qui s'imposent aux jeunes adultes dans leurs parcours résidentiels au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise. Leurs attentes restent toutefois raisonnables. Comme l'indique une enquête : « Dans l'absolu je ne pense pas que j'aie des attentes très grandes mais justes suffisantes ».

Derrière leurs choix, la quête d'une qualité de vie est en jeu et leur démarche s'inscrit dans un état d'esprit de « liberté d'habiter » et de recherche de dignité dans leurs manières de vivre au quotidien.

En fonction des situations, dans un contexte sous contraintes, les jeunes ménages privilégient soit le cadre de vie, soit leur logement. Mais l'adéquation des deux semble assez rare finalement, voire impossible.

Depuis la réalisation de l'étude, certaines actualités et évolutions sont intervenues. En effet, le contexte s'est davantage tendu avec un accès au logement encore plus complexe. La rareté de l'offre a déjà été évoquée : offre en matière d'accession, mais aussi en locatif privé et social. A cela s'ajoutent des difficultés d'accès au prêt immobilier qui bloquent les ménages (particulièrement les primo-accédants) et les figent dans leur parcours locatif. On perçoit également d'ores et déjà de potentielles tensions sur les marchés locatifs, notamment au regard de l'interdiction de louer des logements les plus énergivores.

La principale qualité d'un logement à mes yeux...

Source : enquête « Demain j'aimerais habiter » réalisée par UrbaLyon auprès des 20-35 ans, oct nov 2021

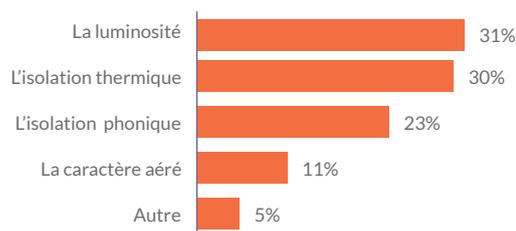


Table-ronde

Retours d'expériences et enjeux pour demain

Quels sont les besoins des jeunes en termes de logement ? Sont-ils spécifiques par rapport à ceux du reste de la population ? Les politiques publiques se sont-elles saisies de la question ? Avec quelle implication et quels résultats ? Enfin, y a-t-il des dispositifs spécifiques destinés aux jeunes pour favoriser leur accès au logement ?

Les axes du débat :

Axe 1 - Entrée dans le parcours résidentiel des jeunes : difficultés, attentes et besoins spécifiques ?

Axe 2 - Quels sont les leviers de l'action publique pour favoriser l'accès au logement et faciliter les parcours résidentiels de manière générale et spécifiquement pour les jeunes ménages ?

Axe 3 - Regard croisé sur les dispositifs et les mesures d'accompagnement pour faciliter l'accès au logement des jeunes ménages ?

Table-ronde animée par Natalia Barbarino et Angèle Baleyrier.



Natalia Barbarino

Déléguée auprès de la Direction
à l'Agence d'urbanisme de l'aire
métropolitaine lyonnaise



Angèle Baleyrier

Ingénierie du débat et animation du
partenariat à l'Agence d'urbanisme de l'aire
métropolitaine lyonnaise



Nous tenons à remercier :



Françoise Gauquelin

Présidente de la Communauté de communes de la Vallée du Garon



Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville



Romain Albert

Directeur de Territoire Vilogia Auvergne-Rhône-Alpes



Bérangère Bouvier

Directrice régionale Bouygues Immobilier FPI



Noël Pétrone

Directeur régional d'Action Logement Services



Tommy Veyrat

Délégué national Union nationale des CLLAJ

Axe 1 - Entrée dans le parcours résidentiel des jeunes : difficultés, attentes et besoins spécifiques ?

L'entrée dans l'âge adulte correspond bien souvent à une faible stabilité financière, professionnelle voire géographique. Cette situation interroge la spécificité des 20-35 ans par rapport au reste de la population. La cherté des prix immobiliers et les conditions de marché (nécessité d'un CDI, justification de garants ou de percevoir trois fois le montant du loyer par exemple) imposent une stabilité professionnelle, que peu de jeunes possèdent (emplois souvent moins pérennes avec des CDD, de l'intérim, de l'alternance, etc.). Comment, dans ces conditions, les jeunes ménages parviennent-ils encore à décohabiter ?

Une injonction à la propriété à réinterroger

Renaud Payre souligne deux éléments fondamentaux. D'abord la question de la propriété. Au-delà de la défense de la « petite » propriété privée qui remonte à la Révolution française, il y a depuis trente à quarante ans, une injonction à la propriété. Les efforts consentis pour devenir propriétaires sont considérables et poussent à un taux d'effort et un endettement records pour les ménages, alors que nous pourrions décider de vivre autrement. Peut-être faut-il inventer d'autres formes de propriétés ?

Le deuxième élément, facilement mesurable dans la métropole de Lyon et à l'échelle du carré métropolitain, renvoie au débat sur l'attractivité. La métropole accueille 12 à 15 000 habitants par an alors que le territoire est déjà en tension. Il faut souligner que la métropole compte également 180 000 étudiants très concentrés géographiquement. Se posent alors la question de la concentration (tout doit-il être concentré ?) et celle plus globale de l'aménagement du territoire.

L'entrée dans le parcours résidentiel : une lacune des politiques publiques

Le Salon des Jeunes, tenu début octobre 2022, organisé par le CLLAJ et soutenu par la Métropole de Lyon, ne concerne pas l'ensemble des jeunes ménages mais plutôt les jeunes de moins de 25 ans. Il concerne surtout ceux qui cherchent à se loger près de leur université, de leur lieu d'apprentissage ou de leur travail.

Ce salon s'adressait prioritairement à trois cibles : les 180 000 étudiants (représentant une grande ville à eux seuls) ; les jeunes en activité (jeunes actifs) et les jeunes sans revenus, qui ne peuvent pas bénéficier du RSA. Rappelons que le RSJ¹ a été mis en place dans la métropole (le montant atteint 400€/mois) mais il n'est pas suffisant.

Plus globalement et ce même à l'échelle nationale, dans notre politique du logement, il y a des lacunes, des « trous dans la raquette ». La première lacune concerne les jeunes de moins de 25 ans et notamment les plus précaires.

¹RSJ : Revenu solidarité jeunes



Ensuite, la seconde concerne l'entrée des jeunes ménages dans le parcours résidentiel. L'enjeu est important dans la mesure où nous avons parfois du mal à loger les salariés à proximité de leur activité. Enfin, il y a un véritable enjeu sur les classes moyennes. Comment mener une politique durable qui lutte contre la spéculation et permet de répondre aux besoins des personnes qui ne sont pas ciblés par les dispositifs nationaux ou locaux ?

Une mixité sociale favorisée par l'offre en logements sociaux dans les communes périurbaines

Françoise Gauquelin rappelle que, contrairement à la métropole de Lyon, la communauté de communes de la Vallée du Garon compte peu d'étudiants. Soit les étudiants cohabitent encore (chez leurs parents), soit ils cherchent un logement près de leur lieu d'études, et donc quittent le territoire de la Vallée du Garon.

Les accédants « marchepied », évoqués par Loïc Bonneval, sont finalement peu nombreux dans les communes de notre territoire. En revanche, les nouveaux arrivants sont à 45% des familles et 70% sont propriétaires de leur logement. Le coût de l'accès à la propriété est élevé sur le territoire de la CCVG, et contribue à sélectionner les ménages en capacité d'acquérir un bien immobilier. Souvent, c'est grâce à un apport personnel suffisant, suite à un héritage ou à la revente d'un premier bien qu'ils peuvent acquérir une maison sur notre territoire.

Les nouveaux habitants sont attirés par le calme, la verdure des extérieurs de Lyon, mais très vite, ils se heurtent à des problèmes de mobilité, d'équipements moins performants qu'en cœur de la métropole.

Sur l'ensemble de notre territoire, beaucoup de communes sont carencées. L'offre proposée par les bailleurs sociaux permet de loger des jeunes familles. Sans elle, il y aurait moins de mixité sociale. La contribution du parc social permet ainsi de rééquilibrer la population.

Si notre territoire est très riche économiquement, il connaît des difficultés en termes de logements. Il apparaît donc nécessaire de travailler avec les territoires environnants pour proposer aux familles des solutions logements adaptées à leurs ressources et à leurs besoins.

Une sur-fragilité des jeunes

A l'évocation de la question de la propriété et de l'« Asset-Based Welfare » par Renaud Payre et Loïc Bonneval, **Tommy Veyrat** rappelle que le recours à la propriété est souvent vu comme une réponse de « sécurisation sociale » au sens large (pour se protéger du chômage, faire face aux incertitudes de la retraite). Il contribue à cet emballement des prix depuis vingt ans. La propriété représente aussi, selon lui, un aveu

d'échec de l'action publique auquel il faudrait vraiment s'attaquer.

L'UNCLLAJ² regroupe une centaine d'associations, accompagnant les jeunes vers et dans le logement. Les jeunes âgés de 16 à 30 ans sont le cœur de cible. Ils sont répartis en trois grandes catégories : des apprenants (apprentis/alternants et étudiants), des actifs et des jeunes en insertion (en demande emploi). Au sein de ce public jeune, il y a une diversité de situations au moins aussi vaste que celle rencontrée dans le reste de la population. Deux chiffres datant de 2019, et qui a priori n'ont pas évolué positivement, éclairent cette sur-fragilité : un sur-chômage marqué qui concerne 15,3% des jeunes (contre 8,5% pour la population générale) et pour ceux en situation d'emploi, un taux d'emploi durable de 44% (contre 75% dans la population générale). Cette sur-fragilité se traduit dans les modes d'occupation et d'accès au logement : les jeunes sont à 59% locataires dans le parc privé, qui est aussi le parc le plus cher et le moins confortable (contre 23% pour la population générale) et ils ont des taux d'effort importants : 22% contre 10,3 % pour l'ensemble de la population.

Des difficultés cumulatives qui contraignent les jeunes dans leur choix d'habiter

Les difficultés auxquelles sont confrontés les jeunes sont de quatre ordres. Un premier est lié aux ressources (salaires et revenus moindres et accès aux aides plus difficiles y compris aux dispositifs dédiés). Un second réside dans l'offre : dans le parc privé, les prix ont explosé depuis les années 2000 et dans le parc social, l'attente pour obtenir un logement est de plus en plus longue. Un troisième concerne l'image des jeunes. En effet, les clichés et les discriminations perdurent pour les jeunes notamment concernant l'accès au prêt ou à la location.

Enfin la dernière difficulté est liée à la temporalité et renvoie aux logiques de marché qui sont très longues. Par exemple, le délai pour l'obtention d'un logement social se compte parfois en années d'attente quand le besoin s'exprime en mois voire semaines.

Tommy Veyrat rappelle que la crise du logement frappe toute la population mais les jeunes, en étant plus fragiles, y sont confrontés beaucoup plus tôt. Finalement, on s'aperçoit que les jeunes souhaitent tout simplement la même chose que l'ensemble de la population : un logement bien situé, pas trop cher, en adéquation avec leur projet de vie (se mettre en couple, télétravailler). Trop souvent, le logement est subi et non choisi. Dans le logement subi, les jeunes rencontrent davantage de problèmes liés à la taille ou la salubrité. Finalement les jeunes subissent encore plus que la population générale des conditions de logement défavorables.

² Union nationale des CLLAJ.

A l'opposé, on peut s'interroger sur ce que les jeunes ne désirent pas. En réalité, ils ne souhaitent pas forcément tous être en colocation. S'ils la pratiquent souvent, c'est qu'il s'agit d'un mode de logement plus économique ou d'une option dite « facile ». L'intergénérationnel non plus n'est pas forcément plébiscité. Enfin, les jeunes n'ont pas forcément « la bougeotte » et ne recourent pas à des baux précaires par convenance. Ce sont en fait des adaptations à des contraintes plutôt que des désirs de la part des jeunes.

Une réponse globale qui réinterroge l'aménagement du territoire et le lien emploi/logement

La réponse apportée doit être globale et non sectorielle. Il faut un parc de logements abordables à tous et par conséquent aux jeunes, à la fois avec une plus forte production de logement social et une régulation du parc privé (avec l'encadrement des loyers par exemple). Si les vingt prochaines années ressemblent aux vingt dernières avec la même explosion des prix, il y a des chances que vivre dans la métropole de Lyon devienne impossible.

Noël Pétrone évoque le lien entre mobilité, attractivité des métropoles, équilibre Est/Ouest. Il fait écho à une question centrale : celle de l'aménagement du territoire. La nécessité de produire du logement social massivement est évidemment indispensable, avec seulement 90 000 logements sociaux produits péniblement en 2021, alors que les besoins sont considérables.

Le lien logement-emploi est l'ADN d'Action Logement en accompagnant les salariés d'entreprise et notamment les plus jeunes d'entreprise. On constate un cercle vicieux : pas de logement sans emploi et pas d'emploi sans logement. Le rempart du logement est fondamental mais il se fissure. Le rapport d'une attribution de logement social pour dix demandes se traduit par « seulement un heureux ». Comment peut-on en arriver là ? Les ménages ne comprennent pas pourquoi il est si long de se voir attribuer un logement social.

La question de la mobilité pour se rapprocher de son lieu de travail ou pour en trouver un se pose également. 160 actions ont été conduites par Action Logement depuis début 2022 pour sensibiliser les jeunes aux solutions d'accès au logement. Un accès au logement ou une attribution est, pour les équipes d'Action Logement, à chaque fois une victoire.





©fzkes

Axe 2 - Quels sont les leviers de l'action publique pour favoriser l'accès au logement et faciliter les parcours résidentiels de manière générale et spécifiquement pour les jeunes ménages ?

Les difficultés d'accès au logement des jeunes ménages comme d'une grande partie de la population conduisent à remettre le logement et l'habitat au cœur de l'action publique. Comment les politiques publiques peuvent-elles œuvrer pour favoriser l'accès au logement et améliorer la fluidité des parcours résidentiels en général et celle des jeunes en particulier ? A l'échelle locale, quelles réponses sont apportées par les élus : quels sont leurs leviers d'action ? De quels outils disposent-ils pour apporter des réponses concrètes à leurs jeunes administrés ?

Informations

BRS :
baïl réel solidaire

Agir sur le foncier

Françoise Gauquelin rappelle que la Communauté de communes de la Vallée du Garon a peu de leviers pour l'instant. Sur ce territoire, l'élaboration du 3^e Plan local de l'Habitat est en cours. Il faut pouvoir trouver des leviers sur le foncier pour pouvoir continuer à monter des opérations, notamment en matière de logements sociaux. De plus, les opérations deviennent de plus en plus complexes, car réalisées en cœur de ville, et nous y tenons : la réhabilitation est préférée à la démolition/reconstruction. Ce choix impose cependant une plus grande diversité des acteurs à mobiliser et s'accompagne d'une multitude de problématiques émergentes car il faut couvrir ses opérations dans un tissu urbain très dense.

Souvent les opérations comptent 50% de logements locatifs sociaux et 50% d'accession libre. De fait, l'accession abordable, permettant de répondre aux besoins des parcours résidentiels des familles sortant du logement social, passe souvent « à la trappe ». Il convient de noter que certains leviers se mettent en place, tels que le BRS, mais ils ne sont pas encore opérationnels sur notre territoire.

L'accession aidée comme levier : 20% de l'offre nouvelle est produite en TVA réduite

Bérengère Bouvier souligne que dans les opérations en promotion immobilière, une pluralité de clients est observée : primo-accédants mais aussi jeunes adultes. Elle constitue d'ailleurs un élément essentiel de l'équilibre des opérations. Ce triptyque « mobilité / emploi / logement » reste une priorité pour les promoteurs pour répondre aux besoins des clients. Dans la région lyonnaise (grande aire urbaine de Lyon), la répartition entre résidences principales et investisseurs est respectivement de 60% et 40%, et elle reste assez stable sur les dix dernières années. Sur les résidences principales, on observe environ 30% de TVA réduite, laquelle est corrélée aux primo-accédants.

Au final, environ 20% de la production neuve est vendue en TVA réduite, largement orientée dans les secteurs QPV ou Anru à des prix voisins de 3 000€/m² TTC hors parking. A titre de comparaison, le marché libre se situe autour de 6 000€/m² dans la ville de Lyon et 5 000€/m² dans la métropole de Lyon. Produire du logement neuf en TVA réduite permet finalement de répondre à une demande de ces jeunes ménages désireux d'accéder à la propriété.



Les jeunes ménages intéressés par l'accession sont souvent de jeunes couples en location. Ils recherchent la facilité de la ville, un accès à ses commodités, un cadre de vie agréable et ainsi que la qualité globale du logement et du bâti.

Beaucoup de promoteurs réfléchissent, à surface équivalente, à la qualité de l'usage du logement qui permet de télétravailler, d'avoir un espace extérieur, d'être équipé en rechargement pour les véhicules électriques. Pour la FPI, la production neuve correspond à une réelle solution de logement pour les jeunes.

Ces dernières années, l'âge de la première accession s'est abaissé de 37 à 32 ans. La baisse des taux d'intérêt explique ce « gain » de cinq années. A l'inverse, l'augmentation de 1% du taux d'emprunt ces derniers mois se traduit par 15 000€ de pouvoir d'achat en moins. C'est la fameuse « pièce de plus » - ou de moins ici en l'occurrence - évoquée plus tôt dans l'atelier. Le contexte d'emprunt est impactant car les conditions d'octroi des prêts sont déterminantes dans les achats.

Réinterroger la capacité d'habiter via la mobilisation de tous les outils

Renaud Payre revient sur la politisation de la densité survenue en 2020 dans toute la métropole. C'est une vraie question qui interroge notre « capacité à habiter ».

Il appelle à être prudent face au dynamisme que connaît la promotion immobilière aux pourtours de la Métropole. Certes, c'est une bouffée d'air pour les promoteurs, mais un certain nombre de maires désirent freiner voire stopper cet essor. La préoccupation de la Métropole est de desserrer durablement la pression. C'est pourquoi, tous les outils doivent être pensés dans la durée. Le Plan 3A était une aide à la personne, limitée dans le temps, c'est pourquoi nous ne sommes pas favorables à sa relance. Promoteurs comme politiques ont contribué à l'augmentation du foncier. L'attractivité que l'on connaît a des conséquences sur la qualité de vie aujourd'hui.

Desserrer la pression, c'est également agir sur les prix. L'encadrement des loyers n'est pas la réponse unique. Mais le lien de causalité qui associe augmentation de l'offre et baisse des prix ne fonctionne pas. Pour preuve : les années 2000 à 2017 ont été fastes en termes de production de logements et pourtant les prix n'ont pas diminué.

Toutefois, produire des logements sociaux, comme des logements abordables, est une nécessité. Cette volonté politique est portée par la Métropole dans les opérations publiques : développement de Zac telles qu'à Saint-Genis-Laval, concomitante de l'arrivée du métro.

La production du logement pour les jeunes ne passera pas, certes, uniquement par le développement de produits spécifiques mais il reste nécessaire : les résidences jeunes actifs par exemple sont très importantes, même si les communes leur préfèrent bien souvent des logements pour les étudiants et les seniors.

L'engagement de la Métropole de Lyon de produire 1 000 logements en BRS d'ici 2026 doit être souligné. Cette propriété abordable, sous conditions de ressources, « met en sécurité » les habitants : le foncier est signé pour 99 ans. Les cibles sont à la fois les locataires du parc social, les primo-accédants, les familles, ou des personnes à l'approche de la retraite (période qui s'accompagne souvent d'une perte de revenus). La sécurité que représente le BRS est un argument fort à présenter aux familles et aux candidats au BRS.

Enfin, le logement locatif intermédiaire doit aussi être soutenu à une condition : un allongement de sa durée de conventionnement. Elle doit s'étendre au-delà des onze ans actuels. Une période supérieure à vingt ans serait nécessaire pour sécuriser l'accès au logement des classes moyennes et ce, notamment dans un contexte de très forte tension immobilière.

Pour conclure, il faut innover, inventer de nouveaux outils et s'affranchir des dogmes. La Métropole de Lyon réfléchit à étendre la colocation, notamment dans le cas de logements sous-occupés, avec pourquoi pas la création d'une APL métropolitaine.

Mobiliser la préemption pour développer des logements en cœur d'agglomération

Romain Albert rappelle que le « nerf de la guerre » reste le foncier. En cœur d'agglomération, la recherche porte sur des dents creuses, afin de réaliser des opérations variant de 600 et 800 m² de surface de plancher. Les réalisations de logements destinés aux jeunes actifs chez Vilogia se font le plus souvent en hyper centre : cours Gambetta (7^e), cours Tolstoï et rue de la République (Villeurbanne).

L'outil mobilisé pour y parvenir a été et reste la préemption urbaine. Elle permet de capter des opportunités foncières intéressantes : bien situées et où le foncier est cher. C'est un travail de « dentelle urbaine », car souvent il s'agit de dent creuse entre deux immeubles aveugles.

Une autre particularité pour réussir le montage d'une opération Izidom vient de l'obtention d'une dérogation au Plu-H pour la création de stationnements. Elle s'obtient pour la création de résidence sociale lorsque l'adresse est située à moins de 500 mètres d'un arrêt de transports en commun. Clairement, cette dérogation libère le bailleur social de l'obligation de créer des places de stationnement. S'ils avaient dû être créés en sous-sol, ces emplacements auraient entraîné des coûts financiers considérables.

Axe 3 – Regard croisé sur les dispositifs et les mesures d'accompagnement pour faciliter l'accès au logement des jeunes ménages ?

Pour finir, il s'agit de questionner les dispositifs d'accompagnement spécifiques des jeunes en début de parcours résidentiel. Comment se matérialisent-ils : aides à la mobilité, à l'installation, etc. ? Ces aides parviennent-elles à minorer les difficultés initiales et à améliorer les conditions d'accès au logement ?

Accompagner les jeunes et les salariés via des dispositifs ciblés

Noël Pétrone revient sur le rôle historique d'Action Logement dans la participation au financement du logement social et intermédiaire. Action Logement accompagne l'ensemble des bailleurs sociaux sur leur stratégie patrimoniale d'offre nouvelle. Son rôle est d'être un facilitateur du financement de l'offre nouvelle. Action Logement accompagne aussi la foncière pour la création de BRS et développe des financements dédiés sur des opérations qui répondent aux besoins spécifiques des jeunes.

De manière individuelle, Action Logement accompagne les jeunes et les salariés grâce à des dispositifs qui permettent d'apporter des réponses sociétales en termes de besoins pour accéder au logement (propriété ou location).

En matière d'accession à la propriété, le recours au prêt accession permet, sous conditions d'éligibilité, aux primo-accédants de bénéficier d'un prêt de 40 000€ à 0,5% sur vingt-cinq ans. Avec l'évolution actuelle à la hausse du taux d'emprunt, ce dispositif revêt une attention toute particulière. Ce prêt accession peut être accompagné d'une prime accession de 10 000€ pour permettre à l'accédant de gonfler son apport personnel.

En matière de location, notamment pour améliorer l'accès au parc privé, Action Logement aide les locataires potentiels avec la garantie Visale (220 000 garanties en France et 10 800 sur le Rhône). Elle est gratuite et

sert les intérêts du candidat locataire comme du propriétaire bailleur : le premier car Action Logement se porte garant auprès du propriétaire, ce qui limite le recours au cercle familial ou amical ; le second, car il est assuré par Action Logement contre 36 mois d'impayés et d'éventuelles dégradations locatives. Cette garantie peut participer à remettre sur le marché locatif des logements vacants, dont les propriétaires craignaient la mise en location (impayés, dégâts, etc.).

Action Logement aide également pour le dépôt de garantie (avec Loca-Pass), avec 1 098 aides ayant bénéficié à 60% de jeunes depuis début 2022.

Concernant la mobilité, Action Logement a aussi développé le « Mobil-Pass » avec 3 390 aides récemment, destinées à 62% à des jeunes (représentant 7,4 M€). Ce dispositif encourage la mobilité des salariés par des aides financières (subvention de près de 2 000€) ou un prêt de 1% pour supporter les dépenses liées à la mobilité ; l'objectif étant de rapprocher lieux d'habitat et de travail.

Enfin, dernière aide, celle-ci spécifiquement dédiée aux jeunes, appelée « Mobili Jeunes », qui cible les jeunes de moins de 30 ans en alternance pour favoriser l'allègement des dépenses de logement liées à une mobilité professionnelle ou liée à un apprentissage (plus de 6 600 aides).

Action Logement essaie donc toujours de répondre par des dispositifs concrets, sur des sommes importantes en étant adossé constamment au monde de l'entreprise.

Des résidences dédiées aux jeunes actifs

Autour de la table-ronde, **Romain Albert** souligne la présence de l'ensemble des partenaires nécessaires pour monter une résidence jeunes actifs. Action Logement Services finance toutes les opérations de Vilogia dans la métropole de Lyon, c'est le principal partenaire financier privé, les promoteurs à qui les bailleurs achètent encore souvent des logements en VEFA, la Métropole de Lyon qui délivre les agréments et puis les communes évidemment.

En quelques années, Vilogia a ainsi développé des résidences Izidom, concept de logements sociaux qui sont destinés aux jeunes actifs (moins de 30 ans), souvent de petite taille autour de 25-30 logements en moyenne. En général, une résidence Izidom compte 80% de T1 d'environ 25 m² (soit davantage qu'une cellule étudiante), parfois des T2 compacts de 35 m².

Ces opérations sont sous financement PLAI, avec des conditions de ressources souvent examinées à n-2, avec parfois des locataires qui ont vraiment de faibles revenus, exception faite de Mions (avec du PLUS).

Pour le locataire, le schéma est différent du modèle familial : il n'y a pas de commission d'attribution, il y a donc moins de formalisme. Pour faire référence à la longue attente évoquée par Tommy Veyrat pour obtenir un logement social, le délai est assez court pour les jeunes actifs chez Vilogia. Il y a peu d'attente car beaucoup de flexibilité : il s'agit de baux de court terme, douze mois renouvelables une fois (donc deux ans maximum). Les logements sont entièrement meublés et la dédite est d'une semaine (contre un mois dans le parc classique). Ainsi, alors que la caserne SDIS de Mions avait du mal à recruter, la nouvelle résidence livrée en septembre 2022 a permis de proposer des logements à plusieurs sapeurs-pompiers.

Enfin, on ne parle pas de loyers et de charges mais de redevance dans une résidence Izidom. L'électricité, l'eau et l'internet sont inclus, les locataires n'ont pas d'abonnement à prendre. La résidence comprend également des espaces ouverts en rez-de-chaussée avec une buanderie systématiquement.

Le coût des charges pour les copropriétaires, notamment celles liées à l'énergie

Bérangère Bouvier pose la question de l'acceptabilité des nouveaux projets : celle de la densité mais aussi celle de la greffe avec les habitants déjà en place. Les promoteurs sont conscients de la nécessité de respecter la qualité globale des projets mais aussi d'accompagner des formes de concertation afin que les nouveaux projets qui arrivent dans un quartier soient respectueux de ce qui est déjà implanté. Il est ainsi nécessaire que les nouveaux projets soient partagés et acceptés.

Pour que cette greffe prenne, le choix a été fait, par exemple à Brignais, de locaux partagés, ouverts vers l'extérieur, sur le quartier, à des associations (ex : ressourcerie de quartier). Nous avons également une salle d'aide aux devoirs, qui se veut mixte. Bien évidemment, le développement de ces espaces pose la question du modèle économique. Ces lieux doivent être gérés, ce sont des surfaces qui ne sont pas vendues mais qui sont des éléments permettant de mieux faire accepter les projets.

Tous les promoteurs travaillent sur ces questions et s'interrogent sur leur mise en œuvre. Il s'agit de « vendre des expériences » d'abord avec l'achat du logement. Ensuite, vient l'après-livraison. L'importance des syndicats est fondamentale pour rendre autonomes les copropriétaires une fois la résidence livrée. Bouygues fait systématiquement appel à des partenaires qui ont l'habitude de manager de nouvelles copropriétés avec d'autres compétences que la seule gestion des biens.

Le coût de l'énergie reste une préoccupation majeure, c'est une question posée très tôt par les clients, surtout dans le contexte actuel. Il s'agit là d'un avantage du neuf : les promoteurs réfléchissent vraiment « coût global » intégrant le coût de l'acquisition, les frais de notaire réduits, et le coût des charges et notamment celui du poste énergétique.

Toutes ces questions arrivent très tôt dans le parcours des clients/candidats à la propriété. C'est pourquoi, la FPI a initié un dialogue avec les représentants du secteur énergétique. Le delta prix ancien-neuf est en train de fondre quand on résonne coût global. L'écart est d'environ 1 000€/m² au détriment du neuf, mais lorsqu'on ajoute les frais de notaire et le coût de l'énergie, ce dernier s'estompe.

Des outils d'accompagnement qui se heurtent à des politiques publiques mouvantes

Les outils déployés par les CLLAJ sont multiples rappelle **Tommy Veyrat**. Afin de favoriser le parcours résidentiel des jeunes, ils sont au nombre de quatre. D'abord, le premier (AIO) consiste en un Conseil-Logement, il s'agit d'accueillir le public jeunes, de faire un diagnostic de sa situation puis de l'accompagner vers une solution adaptée. Cet outil touche environ 50 000 jeunes par an en France. Le deuxième outil est mobilisé lorsqu'un accompagnement de travail social (ASLL) est nécessaire. Le troisième regroupe toutes les solutions de logement de transition/accompagné : FJT, résidences sociales jeunes actifs voire l'intermédiation locative. Enfin, le dernier outil cible l'accès au logement autonome. Dans ce cas, le CLLAJ aide le jeune dans son accès aux droits (APL, garantie Visale, logement social).

Ce parcours n'est pas en escalier (ce n'est pas toujours un passage de petits logements vers de plus grands et plus confortables), il y a des allers-retours permanents, souvent des parcours heurtés (dus à des variations de revenus).

Trois dynamiques à l'œuvre viennent percuter cet accompagnement des jeunes. La première, la plus positive, concerne la politique du « Logement d'Abord ». La Métropole de Lyon est devenue en 2018 un territoire test de la mise en œuvre accélérée du « Logement d'Abord ». Auparavant, l'hébergement d'urgence était vu comme un passage obligé pour sortir de la précarité. Avec le « Logement d'Abord », l'accompagnement vers le logement est désormais vu comme un préalable pour stabiliser ce public.

La seconde dynamique est contenue dans la fragmentation des publics et des dispositifs. Le développement actuel des résidences sociales jeunes actifs fait penser à une sorte de « gentrification » de FTJ. La loi Elan (article 109) a mis en place une part de logements sociaux qui serait réservée aux jeunes jusqu'à 30 ans. Mais après 30 ans, que se passe-t-il ? Le danger est finalement de repousser le problème alors que le marché reste toujours tendu.

Enfin, dernier changement à l'œuvre : la perte de l'universalité des aides. Prenant l'exemple des APL, la mise en place de la contemporanéité des aides a contribué à diminuer pour certains jeunes le montant de l'APL, notamment pour les plus fragiles. De manière plus générale, c'est le modèle du logement social qui oscille entre universalité et ciblage. De même, la question de l'universalité du dispositif Visale est posée et divise le ministère du Logement et le Président d'Action Logement. Cibler des publics conduit souvent à instaurer des « zones grises ».





Synthèse des débats



Loïc Bonneval

Maître de conférences en sociologie à l'Université Lyon 2 et chercheur au Centre Max Weber

Un diagnostic partagé

A l'issue de cette table-ronde, certains points de convergence s'imposent conclut Loïc Bonneval. Le premier porte sur le diagnostic qui a été dressé. Au-delà des difficultés rencontrées par les jeunes, c'est le triptyque « emploi, mobilité, logement » qui revient de manière récurrente. Les différences de rythmes et de temporalités ressortent elles aussi. De même, l'hétérogénéité des jeunes ménages a été soulignée : en termes de classes d'âges (on parle parfois de 18-35 ans, de 18-25 ans ou 18-30 ans), de moments de parcours (étudiant, jeune en insertion, etc.). Les enjeux sont donc multiples et les réponses complexes.

Des angles morts

Certes les dispositifs favorisant les parcours résidentiels sont nombreux et utiles, ils accompagnent et rendent possible l'accès au logement, mais ils peuvent également orienter la demande et déterminer les choix et les lieux de vie. Les leviers d'action mis en place par les politiques publiques et les mesures d'accom-

pagnement évoqués ne permettent pas cependant de repenser l'aménagement du territoire ou d'infléchir le rapport à la propriété, pour ne citer qu'eux. Cependant ces éléments conditionnent et complexifient les parcours résidentiels.

Logement spécifique vs logement pour tous

Des points de discussion voire de désaccord ont également émergé au travers des échanges. Ils sont principalement liés aux dispositifs, avec un débat notamment entre universalisme et ciblage des dispositifs : qu'il s'agisse des aides ou des résidences dites spécifiques. Si personne ne les voit comme l'unique solution, voire un graal, ils sont aussi le signe de la capacité des acteurs à innover, et sont indispensables pour répondre aux urgences.

Clôture de l'atelier

Pour **Françoise Gauquelin** cet atelier a permis de constater que les problèmes et les difficultés rencontrés par les jeunes étaient partagés. La table-ronde a également montré les capacités des uns et des autres à travailler ensemble, chacun avec leurs apports respectifs. Le BRS qui va être mis en œuvre dans le territoire de la CCVG ouvrira une légère porte sur le droit à la propriété, vaste débat qu'il faudra peut-être reprendre.

Renaud Payre rappelle que si la jeunesse n'est qu'un mot, la tension du marché est bien une réalité. Nous sommes à la croisée des chemins. Il faut intervenir car sinon la crise va s'installer dans la durée. Au-delà des convictions des uns et des autres, il faut faire attention, dans l'urgence, à ne pas céder à la panique et à garder le cap des outils durables. Sinon, la métropole de Lyon risque de devenir invivable, et par effet indirect, les territoires voisins également. Il convient de changer de paradigme pour construire la métropole de demain.

Le marché de la grande région parisienne n'est pas à envier. Et pourtant l'aire métropolitaine lyonnaise est le seul marché de province qui se rapproche de ce marché parisien d'il y a dix ou quinze ans où il fallait se battre pour déposer un dossier de location voire d'achat immobilier.

Il faut donc alerter le Gouvernement sur l'impérieuse nécessité de mettre en place une vraie politique du foncier, une politique de la construction, voire ouvrir un débat sur la question de la propriété. La question porte davantage aujourd'hui sur la sécurité de l'habitat et du pouvoir d'habiter.





Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Damien Caudron**
Réfèrent : **Natalia Barbarino** - n.barbarino@urbalyon.org

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme