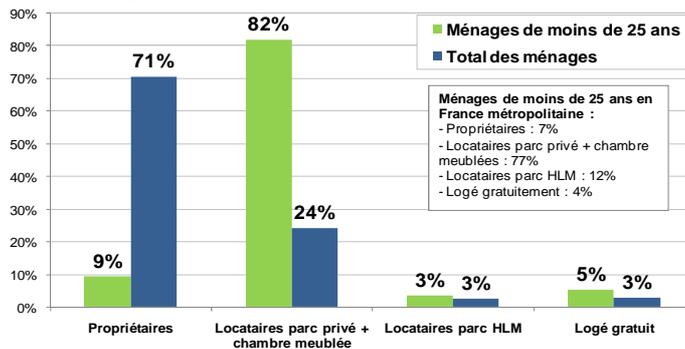


ATELIER 1 : Les jeunes isolés, jeunes ménages face au logement, quelles réponses ?

Les jeunes sont locataires du parc privé

Statut d'occupation des moins de 25 ans et du total des ménages en 2010 - CARA (Age de la personne de référence, Source : Insee)

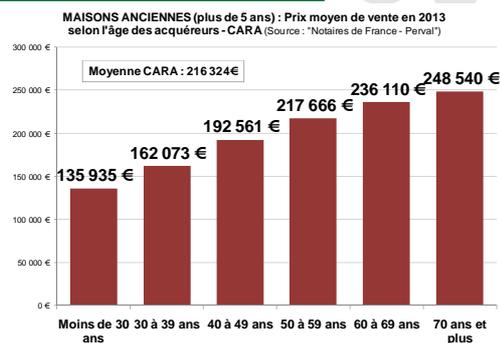
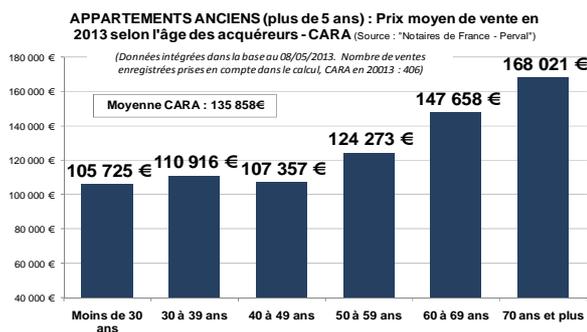


Part des ménages de moins de 40 ans parmi les acquéreurs par catégorie de biens – CARA – 2013 (Source : Perval)

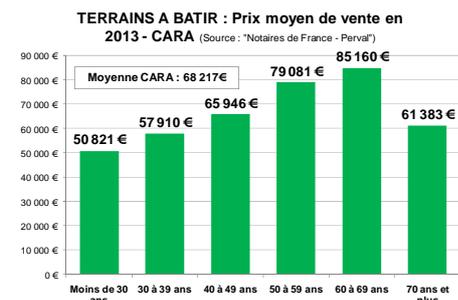
Appartements anciens	11 %
Maisons anciennes	16 %
Terrains à bâtir	32 %

- 82 % des ménages de moins de 25 ans sont locataires du parc privé en 2010.
- Peu de possibilités dans le parc locatif social, l'offre étant très faible (3 % des résidences principales).
- Très peu de jeunes ménages parmi les acquéreurs d'appartements anciens en 2013 : seulement 11 % ont moins de 40 ans. Ils sont plus nombreux pour les terrains à bâtir : 32 %.

Importante différence entre les prix des biens acquis par les jeunes ménages et ceux des ménages plus âgés



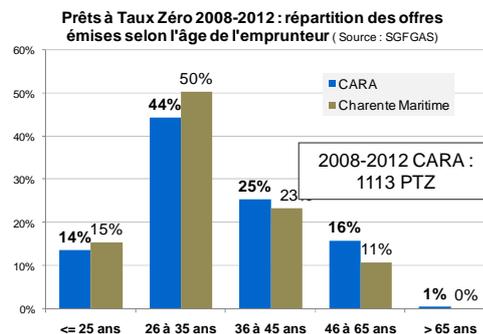
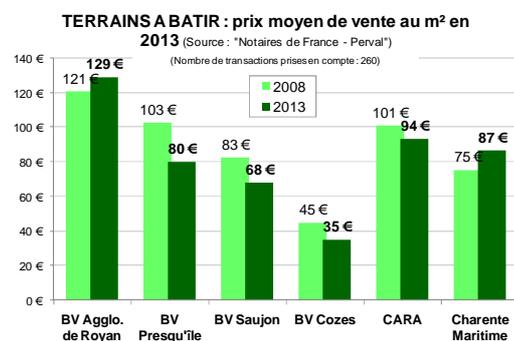
- Les prix des biens acquis par les ménages de moins de 30 ans sont beaucoup moins élevés que ceux de l'ensemble des acquéreurs : inférieurs de 22 % pour les appartements anciens, de 37 % pour les maisons anciennes, de 26 % pour les terrains à bâtir.



Agglomération Royan Atlantique – Etude pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat - Séminaire habitat - 28 octobre 2014 - Page 25



58% des bénéficiaires d'un PTZ ont moins de 36 ans



- Terrains à bâtir : 35 €/m² dans le BV de Cozes, 129 €/m² dans l'agglo. de Royan, en 2013. Secteurs éloignés du littoral : seule possibilité pour accéder à la propriété pour les ménages à ressources modestes originaires de la CARA, dont les jeunes.
- 1 113 Prêts à Taux Zéro délivrés de 2008 à 2012, dont 58 % à des ménages de moins de 35 ans.
- Aide à l'accession de la CARA, adossée au PTZ, de 2 500€ à 4 500€ : 52 ménages aidés de 2009 à 2013.
- Prêt Social Location Accession : 2 opérations en cours de réalisation : Cozes (6 logements), Vaux sur Mer (18 maisons).
- Aucune vente de logements locatifs sociaux par les bailleurs.

Agglomération Royan Atlantique – Etude pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat - Séminaire habitat - 28 octobre 2014 - Page 26



Les jeunes travailleurs, les jeunes en difficulté

- Un secteur littoral dépendant du tourisme avec des activités saisonnières : 22 000 emplois en basse saison, 28 700 en haute saison (en 2011). Les contrats saisonniers sont le plus souvent occupés par des jeunes de moins de 25 ans.
- 1 500 jeunes accueillis à la Mission Locale en 2013 : dont 130 en logement précaire, 100 en hébergement chez des amis ou dans la famille, 200 en mobil-home ou caravane.
- Absence de structure type foyer de jeunes travailleurs.
- Présence :
 - d'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale à Royan.
 - de logements spécifiques pour saisonniers : 40 logements à La Tremblade, Cozes, Semussac, soit 80 places. Pleinement occupés durant les saisons touristiques et ostréicoles, ils sont très peu utilisés le reste de l'année.
- Projets d'habitat mixtes à :
 - Royan : 15 studios pour jeunes travailleurs en résidence sociale + 28 locatifs sociaux + accession à la propriété
 - Etaules : secteur Les Niels 10 à 15 logements saisonniers + accession + logements sociaux

Les jeunes isolés, jeunes ménages face au logement, quelles réponses ?

- Quels produits développer pour maintenir sur place et accueillir les jeunes à la recherche d'un logement correspondant à leurs besoins : décohabitants, jeunes travailleurs, jeunes ménages en accession à la propriété ?
- Quel bilan des interventions actuelles et quels nouveaux outils privilégier pour favoriser le développement de ces produits : en matière foncière, d'urbanisme, d'aides spécifiques ?
- Quels sont les besoins en matière d'hébergement et de logements adaptés pour les jeunes en difficulté ?
- Offre et solutions à adopter face aux particularités de l'emploi saisonnier ?

Synthèse des échanges

Restitution effectuée par Monsieur HILLAIRET, vice-président délégué à l'équilibre social de l'habitat, droit des sols et stratégie foncière

Des participants de divers horizons (communes, CCAS, CAF, URAJ, PACT, constructeurs, bailleurs sociaux, ADIL, Tremplin 17, etc.) qui ont exprimé des points de vue variés et complémentaires.

Des échanges qui ont été l'occasion **d'interroger la CARA sur son souhait de faire du logement des jeunes l'une de ses priorités politiques**. Une interrogation à laquelle Monsieur HILLAIRET a répondu en rappelant que la volonté de la CARA d'inscrire cette question à l'ordre du jour du séminaire habitat traduisait déjà une forme de priorisation de cette problématique.

Des participants qui ont souhaité souligner la nécessité communiquer, expliquer, vulgariser les dispositifs pour toucher le plus grand nombre et sortir des débats de « techniciens ».

Quels produits développer pour maintenir sur place les jeunes à la recherche d'un logement correspondant à leurs besoins : décohabitants, jeunes ménages en accession à la propriété ?

- Les participants soulignent la nécessité d'intégrer aux jeunes ménages une catégorie de famille de plus en plus présente et fragile : **les jeunes familles monoparentales**, parmi lesquelles un nombre significatif de jeunes « chefs de ménages » de moins de 25-30 ans. Les membres de l'atelier ont tenu à rappeler les évolutions sociologiques qui conduisent à l'augmentation du nombre de familles monoparentales.
- Ce public est confronté à toutes les questions de logement qui se posent aux jeunes puisqu'on y retrouve à la fois des personnes en grande fragilité (nécessitant un accompagnement et une solution d'hébergement rapide) et des personnes bien installées, disposant d'un apport et souhaitant accéder à la propriété.
- Une nécessité de **penser l'offre de logements à destination des jeunes de manière non segmentée** : de l'hébergement au logement locatif (avec accompagnement social) à l'accès à la propriété.
- Un constat global de **manque d'offre à vocation sociale** : logement social, mais aussi accession abordable, à coût maîtrisé (maisons individuelles à moins de 150 000 €) et hébergement.
- **Une structure du marché non adaptée à la demande des jeunes avec :**
 - **Peu de petits logements T1 – T2**, en particulier dans le parc locatif social.
→ **Il convient de continuer l'effort de production en étant attentif à la nature de l'offre nouvelle.**
 - **Un parc locatif privé sous pression** qui amène certains jeunes à devoir louer des logements à la **limite de l'indignité** (ex : Saujon).
→ **Il convient donc d'alimenter le marché du locatif pour détendre le marché et mener une politique de réhabilitation.**
 - Un effet de concurrence entre la CARA et les territoires voisins (moins chers) qui conduit certains jeunes ménages à préférer **s'éloigner pour accéder à la propriété** plutôt que de rester sur place.
→ **Il convient d'accentuer les efforts de production en matière d'accession abordable pour offrir une alternative à ces ménages** : Prêt Social Location Accession (PSLA) en particulier : le locataire peut choisir de devenir propriétaire de son logement à un prix modéré. Deux opérations de ce type sont actuellement en cours de réalisation sur la CARA. Les prix de sortie sont de l'ordre de 2 000 € / m² (soit 200 000 € pour une maison de 100 m²). Les échanges en atelier ont conduit les participants à constater que ce niveau de prix était encore légèrement supérieur à ce que les jeunes ménages locaux sont en capacité de supporter. A cette occasion, il a été rappelé que l'un des objectifs serait d'arriver à produire des maisons à 150 000 €.

- **Un constat qui pose malgré tout la question de la valorisation du parc ancien sur le territoire** : désaffection des jeunes ménages pour les logements existants, désintérêt des bailleurs sociaux pour des opérations d'acquisition – amélioration de petite taille.

Quel bilan des interventions actuelles et quels nouveaux outils privilégier pour favoriser le développement de ces produits : en matière foncière, d'urbanisme, d'aides spécifiques ?

- **Des interventions déjà nombreuses** : aides directes de la CARA en complément du Prêt à Taux Zéro, espace information ADIL, opérations de PSLA à Vaux-sur-Mer et Cozes.
 - Selon les participants, **une agglomération active sur cette question mais qui pourrait gagner** en :
 - structurant et en vulgarisant encore davantage ses dispositifs d'information à destination des jeunes.
 - **Création d'une « Maison de l'Habitat » (?) qui permettrait de concentrer toutes les informations et tous les acteurs.**
 - adaptant les aides de la CARA pour qu'elles s'adosent au Prêt à Taux Zéro (PTZ).
- D'autres formes d'aides peuvent être proposées, l'ADIL cite notamment :
- **PTZ « collectivité »** : la collectivité peut prendre en charge les intérêts des prêts complémentaires du PTZ de l'Etat. De cette manière, la collectivité ne finance pas directement la pierre, mais participe à l'augmentation de la capacité d'endettement du ménage.
 - **Avance remboursable sur des produits PSLA.**

Offre et solutions à adopter face aux particularités de l'emploi saisonnier ?

- **Une offre de logements saisonniers gérée par la CARA, aujourd'hui très spécifique, et qui peine à avoir des taux de remplissage corrects tout au long de l'année** (rentabilité compliquée). Ces logements sont ouverts aux apprentis, mais ceux-ci doivent les libérer l'été. Il est arrivé ponctuellement que ces logements soient utilisés pour répondre à des situations d'urgence. L'intérêt est de combiner les 2 : répondre aux besoins l'été et le reste de l'année.
- **Des solutions alternatives ont été évoquées** :
 - Le foyer de jeunes travailleurs (FJT) qui permet d'accueillir des jeunes travailleurs de 2 semaines à 2 ans. Ils peuvent également répondre aux besoins de jeunes actifs, disposer de quelques logements d'urgence et prendre la forme d'une structure centrale et de logements disséminés dans d'autres communes.

Des opérations qui offrent l'avantage de pouvoir être réalisées dans des bâtiments anciens non occupés mais qui demandent des travaux de réhabilitation.
 - **Mobilisation de logements privés et publics** dans le cadre d'une bourse au logement.
 - Autre piste évoquée : celle des **campings**, mais qui peut conduire à des difficultés en matière de cohabitation.

En conclusion, il apparaît essentiel de travailler « en dentelle », sur des petits volumes, des petites opérations qui, ajoutées les unes aux autres, permettent de véritables marges de manœuvre.

Quels sont les besoins en matière d'hébergement et de logements adaptés pour les jeunes en difficulté ?

- En introduction, certains membres de l'atelier ont tenu à rappeler que **la très grande majorité des jeunes en difficulté accueillis dans les structures d'hébergement sont issus du territoire.**
- Concernant ce public particulier, **plusieurs manques ont été pointés :**
 - **Manque de places en hébergement pour faire face aux situations d'urgence et d'extrême urgence :** il n'existe qu'un seul logement d'extrême d'urgence sur tout le territoire de la CARA.
 - **Manque de logements autonomes permettant d'accueillir ces jeunes lorsqu'ils sortent des structures d'hébergement et de libérer des places.** Là encore, les échanges ont permis de mettre en avant la complémentarité entre les différentes solutions de logements (et les parcours résidentiels). Il s'avère que la capacité d'accueil des structures d'hébergement de la CARA est aujourd'hui limitée notamment du fait d'une absence de solution de sortie vers le parc dit autonome (locatif social, locatif privé accessible financièrement).

Pour ces populations, le besoin d'accompagnement social est essentiel et doit être appréhendé conjointement à la question du besoin en logement (qu'il s'agisse d'hébergement ou de logement autonome).