

Etude sur les besoins en logement des jeunes

Rapport de diagnostic

Version du 5 décembre 2024



Sommaire

0. Introduction	6
0.1. Contexte	6
0.2. Objectifs de l'étude et de la phase de diagnostic.....	6
0.3. Méthodologie	8
0.3.1. Définition des termes	8
0.3.2. Données mobilisées	8
0.3.3. Liste des acteurs interrogés	9
0.4. Les démarches en cours à l'échelle du département	10
1. Les caractéristiques socio-démographiques de la population jeune du Puy-de-Dôme.....	12
1.1. Dynamiques démographiques	12
1.2. Le niveau de diplôme et la formation des jeunes.....	15
1.2.1. Une concentration métropolitaine des jeunes scolarisés	15
1.2.2. Des établissements scolaires diversifiés mais polarisés	16
1.2.3. Zoom sur les formations en alternance.....	18
1.3. Situation des jeunes par rapport à l'emploi.....	19
1.3.1. Une amélioration modérée de l'activité des jeunes	19
1.3.2. Une spécialisation relative des territoires par secteur d'activité	22
1.4. Les ressources financières et la précarité chez les jeunes	23
1.4.1. Des faibles revenus chez les jeunes	23
1.4.2. Des jeunes allocataires de la CAF métropolitains	24
1.4.3. Les jeunes recensés par le SIAO	26
2. La situation des jeunes par rapport au logement	27
2.1. Le domicile familial : une solution de logement activement mobilisée	27
2.2. Le logement autonome : les différents modes d'habitation.....	29
2.3. Des jeunes ménages de petite taille	31
2.4. Une tension du parc social plus faible chez les jeunes.....	33
3. Approche des différents publics jeunes	35
3.1. Les jeunes étudiants	35
3.2. Les jeunes apprentis et stagiaires	37
3.3. Les jeunes en emploi.....	39

3.4.	Les jeunes en recherche d'emploi	40
3.5.	Les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) ou d'institutions	40
3.6.	Les jeunes en situation de grande précarité : jeunes en rupture, en absence d'hébergement fixe ou en errance	42
3.7.	Focus sur les saisonniers	44
4.	L'offre de logement destinée aux jeunes	47
4.1.	Approche globale et typologie de l'offre de logement	47
4.1.1.	Hors métropole, une dominante de propriétaires occupants d'habitat individuel	47
4.1.2.	Des logements de grande taille	48
4.2.	L'offre locative privée	52
4.2.1.	Des effets de concurrence avec d'autres publics	52
4.2.2.	Des loyers particulièrement élevés sur les petites typologies	52
4.2.3.	Une attraction forte du marché locatif autour de Clermont-Ferrand	53
4.2.4.	Des petites typologies plus attractives dans la commune-centre	55
4.3.	L'offre locative sociale	59
4.3.1.	Un parc social majoritairement métropolitain	59
4.3.2.	Des capacités d'accueil des jeunes principalement dans les T1-T2, en raison des ressources et de la composition familiale, malgré des aspirations à des plus grands logements ...	59
4.3.3.	Un parc cherchant à répondre, parfois sans succès, à différents segments de la demande	61
4.3.4.	Une offre qui peut se heurter à l'absence de recours au logement social	62
4.4.	L'offre de logement dédiée aux jeunes sur le territoire	63
4.4.1.	L'offre des structures Habitat Jeune	63
4.4.2.	L'offre en intermédiation locative (IML) dédiée aux jeunes	64
4.4.3.	L'offre de logement du CROUS	65
4.4.4.	L'offre de logement en internat	66
4.4.5.	L'offre de logements des résidences étudiantes privées	70
4.4.6.	L'offre de coliving	70
4.4.7.	L'habitat intergénérationnel	71
4.5.	Des dispositifs locaux innovants et volontaristes	72
4.6.	Les dispositifs d'hébergement	73
5.	Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement existants sur le territoire	75
5.1.	Les aides financières	75
5.1.1.	Les aides d'Action Logement : des aides aux logements dédiées jeunes	75
5.1.2.	Les prestations de la CAF	77
5.1.3.	Les bourses du CROUS pour les étudiants	79

5.1.4.	Le FSL.....	80
5.1.5.	Le fonds d'aide aux jeunes	81
5.1.6.	Le CEJ (contrat engagement jeune)	82
5.1.7.	Le fonds régional pour le permis	83
5.2.	<i>Le financement de l'offre en logement</i>	84
5.3.	<i>Les dispositifs d'accompagnement.....</i>	86
5.3.1.	L'accompagnement du SIRA	86
5.3.2.	L'accompagnement des missions locales.....	88
5.3.3.	L'accompagnement des FJT	90
6.	Enseignements issus des questionnaires en ligne	91
6.1.	<i>Un recours fort au logement chez les parents.....</i>	92
6.2.	<i>Des modes d'habitation dépendant du profil des jeunes.....</i>	93
6.3.	<i>Une ancienneté relativement faible des jeunes dans le logement</i>	94
6.4.	<i>Une solvabilité très limitée des jeunes</i>	94
6.5.	<i>Des difficultés liées à la qualité du logement</i>	95
6.6.	<i>Des temps de déplacement disparates.....</i>	95
6.7.	<i>Perceptions et attentes des jeunes.....</i>	96
6.8.	<i>Perceptions et attentes des jeunes.....</i>	96
7.	Les enjeux identifiés par type d'offre de logement	98
7.1.	<i>L'offre locative privée.....</i>	98
7.2.	<i>L'offre locative sociale classique</i>	99
7.3.	<i>L'offre de logement accompagné.....</i>	100
7.3.1.	L'offre en structure collective.....	100
7.3.2.	L'offre dans le diffus et en IML.....	100
7.4.	<i>L'offre dédiée aux étudiants</i>	101
7.5.	<i>L'offre d'hébergement d'urgence</i>	102
7.6.	<i>L'offre de logements spécialisée, adaptée aux personnes en souffrance psychique ou aux sorties de structures.....</i>	103
8.	Les enjeux identifiés en termes d'accompagnement et d'information sur le logement	104
8.1.	<i>Faciliter l'accès au logement</i>	104
8.1.1.	Renforcer l'aide à la recherche de logement	104
8.1.2.	Renforcer la connaissance de l'offre et la mise en réseau des acteurs	104
8.2.	<i>Faciliter le maintien dans le logement.....</i>	105

8.2.1.	Les enjeux liés à l'information sur les droits et devoirs des locataires	105
8.2.2.	Les enjeux liés à la connaissance des aides financières existantes	105
9.	Les enjeux liés à l'observation du public jeune.....	106
10.	Le logement des jeunes, des enjeux contrastés selon les territoires	107
	<i>Clermont Auvergne Métropole – 295 787 habitants.....</i>	<i>107</i>
	<i>CA Agglo Pays d'Issoire – 56 594 habitants</i>	<i>111</i>
	<i>CA Riom Limagne et Volcans – 67 978 habitants</i>	<i>114</i>
	<i>CC Ambert Livradois Forez – 27 571 habitants.....</i>	<i>117</i>
	<i>CC Billom Communauté – 25 987 habitants.....</i>	<i>120</i>
	<i>CC Chavanon Combrailles et Volcans – 12 642 habitants.....</i>	<i>123</i>
	<i>CC Combrailles Sioule et Morge – 19 646 habitants</i>	<i>125</i>
	<i>CC Entre Dore et Allier – 19 538 habitants.....</i>	<i>128</i>
	<i>CC Mond'Arverne Communauté – 40 804 habitants</i>	<i>131</i>
	<i>CC Plaine Limagne – 21 391 habitants</i>	<i>134</i>
	<i>CC Thiers Dore et Montagne – 36 707 habitants.....</i>	<i>136</i>
	<i>CC du Massif du Sancy – 9 546 habitants.....</i>	<i>139</i>
	<i>CC du Pays de Saint-Eloy – 15 492 habitants</i>	<i>142</i>
	<i>CC Dômes Sancy Artense – 12 586 habitants.....</i>	<i>145</i>

O. Introduction

O.1. Contexte

Plusieurs études récentes conduites à l'échelle du département du Puy-de-Dôme – notamment le 5^e rapport sur la demande sociale en logement paru en janvier 2022 ainsi que les travaux engagés dans le cadre du PDALHPD 2023-2028 – ont mis en lumière l'existence de profils de ménages caractérisés par des difficultés particulières d'accès au logement. C'est notamment le cas des jeunes de moins de 25 ans, identifiés lors de ces travaux comme une population en difficulté socio-économique renforcée, avec des besoins en logements non pourvus.

Le 5^e rapport sur la demande sociale en logement note ainsi une hausse du nombre de jeunes en difficulté, illustrée par l'augmentation du nombre d'aides financières (pour des raisons alimentaires ou en lien avec le logement) pour les jeunes de moins de 25 ans, ou encore par l'explosion de la proportion des demandeurs de moins de 25 ans pour une mise à l'abri entre 2019 et 2020. Ainsi, en 2020, sur 787 nouvelles demandes faites au SIAO, 44 % des personnes ont entre 18 et 25 ans, contre 25 % en 2017 et 29 % en 2019 (source : Baromètre 2020 du SIAO).

O.2. Objectifs de l'étude et de la phase de diagnostic

Face à ces enjeux, la présente étude doit permettre d'analyser l'adéquation de l'offre disponible avec les besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes du territoire et de faire émerger des premières préconisations permettant de répondre aux écarts constatés.

Il s'agit, dans ce cadre, de :

- **Objectiver la variété des besoins quantitatifs et qualitatifs** des jeunes en logements : analyse précise de la population jeune (portrait démographique et sociodémographique), retour sur les conditions de logements actuelles, analyse des évolutions des modes de vie et aspirations des jeunes, identification des besoins et attentes de cette population en matière de logement et selon les différents profils repérés sur l'ensemble des 14 EPCI, zoom sur les publics jeunes les plus précaires (en lien avec les publics cibles du PDALHPD), etc.
- **Réaliser un état des lieux de l'offre existante** pour le logement des jeunes : nombre et types de produits proposés à destination des jeunes, qualité de ces logements et des services proposés, modalités d'exploitation des logements, accompagnements proposés dans l'accès et le maintien dans le logement (financier, administratif, social, etc.), acteurs intervenant sur ce secteur d'activité.

- **Proposer des préconisations de programmation et d'actions** permettant d'améliorer la réponse aux besoins variés des jeunes sur le territoire : nombre et types de logements à produire par type de public, proposition de localisation, préconisations de services à intégrer aux logements, préconisations concernant les modalités d'exploitation les plus adaptées, actions en matière d'information, d'orientation et d'accompagnement.
- **Proposer une structuration et une articulation de l'animation locale** entre les différents acteurs afin de répondre aux enjeux des différents partenaires.

Le présent rapport vise à restituer les principaux résultats de la phase de diagnostic de cette étude, qui visait plus particulièrement à :

- Analyser les besoins des différents profils de jeunes ;
- Dresser un état des lieux des logements existants pour ces publics, aussi bien dans le secteur public que dans le secteur privé mais aussi des types d'accompagnement proposés pour répondre à ces besoins ;
- Analyser les modalités de construction et d'exploitation des logements destinés à ces publics jeunes.

0.3. Méthodologie

0.3.1. Définition des termes

Le concept de jeunesse ne fait pas l'objet de définition officielle. Cet âge est marqué par différentes étapes (quitter l'école, occuper un emploi, disposer d'un logement autonome, fonder un couple puis une famille, etc.) qui jalonnent un parcours progressif vers l'autonomie.

Pour cette étude, **la tranche d'âge considérée est celle des 16-25 ans, pouvant aller jusqu'à 29 ans** dans certaines observations.

0.3.2. Données mobilisées

Pour réaliser ce diagnostic, cinq principales sources de données ont été mobilisées :

- Données documentaires
- Données statistiques
- Entretiens avec des acteurs locaux
- Questionnaire en ligne à destination des jeunes du territoire
- Entretiens semi-directifs auprès d'une cinquantaine de jeunes (panel représentatif de la diversité des profils de jeunes observés sur le territoire)

Le détail des données mobilisées est listé ci-dessous.

Les données documentaires mobilisées	Les données statistiques mobilisées
5 ^e rapport de la demande sociale en logement (2022)	Insee 2020
Rapports d'activité FJT, SIRA, SIAO	Observatoire de l'habitat et des territoires
PDALHPD 2023-2028, Evaluation PDALHPD 2017-2022	SNE 2022
Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) 2019-2024	Données partenaires : FJT, SIRA, SIAO, Action Logement, CROUS, missions locales
Etudes jeunes : CA Riom Limagne et Volcans (2020), CC Ambert Livradois Forez (2020), Grand Clermont (2022)	

0.3.3. Liste des acteurs interrogés

Collectivités territoriales	Services de l'Etat
Département Puy de Dôme - Direction de l'Habitat et du Cadre de Vie - Vice-Présidente en charge de l'habitat et du logement, Conseillère départementale d'Issoire - Pôle Solidarités Sociales - DTS Issoire - DTS Riom Limagne Combrailles	DDETS - Service politiques sociales du logement - Service « Accueil hébergement insertion »
FJT	Bailleurs sociaux
FJT Le Phare	Auvergne Habitat
FJT Le Corum Saint-Jean	Ophis
FJT La Passerelle	Assemblia
FJT l'Atrium	CDC Habitat
Services publics insertion / emploi	Autres acteurs impliqués dans l'accompagnement et/ou l'offre de logement pour les jeunes
Entre Dore et Allier Service urbanisme et environnement	Mission locales : - Ambert - Clermont Métropole et Volcans - Cournon - Riom - Issoire
Billom Communauté	France Travail
Agglo Pays d'Issoire Responsable FJT	
Chavanon Combrailles et Volcans Service Habitat	
Pays de Saint-Eloy Service Habitat	
Combrailles Sioule et Morge Service Habitat	
Mond'Arverne Service habitat	
Dôme Sancy Artense Direction des services	
Massif du Sancy Secrétariat général	
Ambert Livradois Forez - Pôle social et CIAS - Maison des Solidarités	
Thiers Dore et Montagne Direction générale adjointe	
Acteurs économiques / acteurs de la formation	
Institut des métiers	
Club d'entreprises TVLF (Travailler et Vivre en Livradois-Forez)	
CFAI Auvergne	
UMIH (Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie)	

NB : L'ensemble des EPCI du Département ont été interrogés, à l'exception de la CC Plaine Limagne, qui n'a pas répondu favorablement à la demande d'entretien

O.4. Les démarches en cours à l'échelle du département

Les compétences du Conseil départemental

Le Conseil départemental du Puy-de-Dôme mène une politique de l'habitat visant à favoriser l'accès et le maintien dans un habitat adapté et de qualité pour tous les publics. Cette politique de l'habitat est conduite par le Département à deux titres :

- Sa compétence sociale, qui le conduit à favoriser le parcours résidentiel des personnes en difficulté et à améliorer qualitativement l'habitat de tous les publics ;
- Sa compétence de partenaire du développement local, l'habitat étant considéré comme un levier pouvant participer à la réduction des disparités territoriales.

Les priorités du Conseil départemental

Les priorités du Conseil départemental en matière d'habitat et de logement sont définies par le Schéma Départemental de l'Habitat (SDH 2019-2024), et prennent la forme de trois grandes orientations :

- Le développement du « Logement d'Abord »
- L'amélioration de logements déjà existants vers un habitat durable
- L'habitat innovant

A travers ce Schéma, l'objectif du Département est d'élaborer, en partenariat avec les acteurs locaux, des solutions de logements innovantes, notamment à destination des publics les plus précaires, tels que définis dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et d'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Dans le cadre du PDALHPD 2023-2028, construit autour du principe du Logement d'Abord, le Département soutient déjà financièrement un certain nombre de structures intervenant auprès des jeunes du territoire : Foyers de Jeunes Travailleurs, résidence sociale jeunes, Service Intermédiaire pour la Réussite des Alternants (SIRA), missions locales, etc.

Le Département a également mis en place trois fonds distincts, à destination des bailleurs sociaux, communes, EPCI ou porteurs de projets privés, afin de promouvoir des formes d'habitat innovantes :

- Fonds Opérations et Solutions Innovantes pour la création de Résidences d'Intérêt Social (OSIRIS) en 2016 ;
- Fonds pour l'Habitat Participatif (FHaP) en 2020 ;
- Fonds Habitat Innovant Léger et Ephémère (HabILE) en 2020.

Le logement des jeunes, une compétence partagée

Dans la continuité de ces actions, et dans le cadre de ses compétences en termes de politique sociale et de développement local, le Département du Puy-de-Dôme a souhaité se saisir du

sujet du logement des jeunes, afin de garantir l'accès et le maintien de ce public dans un habitat adapté et de qualité. La question de l'accès des jeunes à un logement de qualité est en effet perçue comme un enjeu déterminant en termes de politique sociale, mais aussi en termes de développement local, en tant qu'élément essentiel d'attractivité des formations et des entreprises sur certains territoires.

Cette démarche menée à l'échelle départementale fait également écho à d'autres études réalisées sur le territoire, à des échelles communales ou intercommunales et dont les résultats ont pu alimenter la compréhension des enjeux liés au logement des jeunes :

- Etude logement des jeunes, sur la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans (diagnostic et plan d'actions), octobre 2020
- CC Ambert Livradois Forez : rapport de diagnostic sur le logement des jeunes, septembre 2020
- Grand Clermont : rapport d'étude sur l'accessibilité des jeunes à un logement autonome, à l'échelle des territoires du Grand Clermont, janvier 2022
- Dôme Sancy Artense : Etude en cours à l'échelle de la commune de Rochefort-Montagne pour connaître les besoins en logements des moins de 30 ans et des plus de 60 ans.

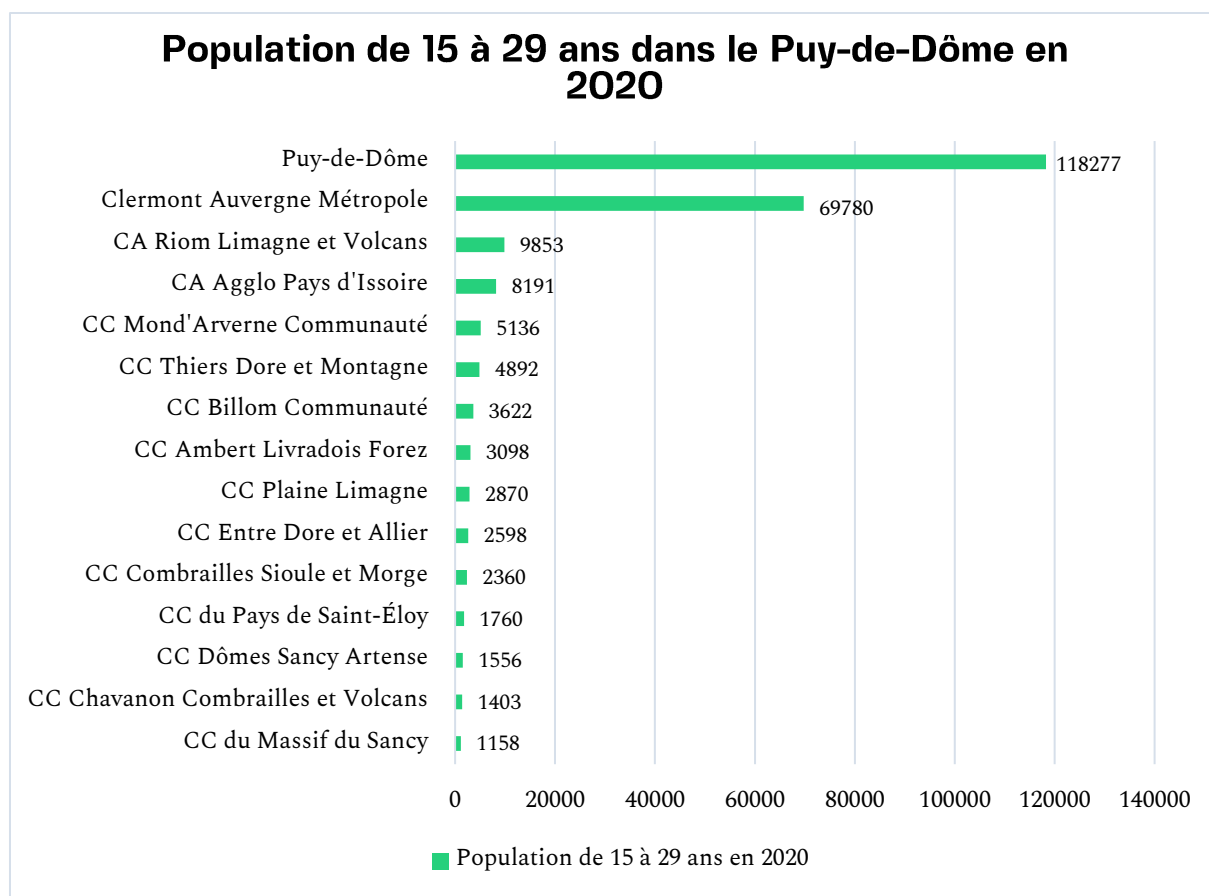
1. Les caractéristiques socio-démographiques de la population jeune du Puy-de-Dôme

Loin de former un public uniforme, les « jeunes » recouvrent une diversité de profils et de situations. Afin d’approcher finement les caractéristiques socio-démographiques de cette partie de la population, nous avons mobilisé diverses sources de données. Elles mêlent une approche quantitative (INSEE, Observatoire des territoires, SIAO, SNE) et qualitative (5^e rapport sur la Demande Sociale en Logement - DSL, entretiens), de manière à dépeindre un portrait exhaustif de ce public.

1.1. Dynamiques démographiques

Une population croissante, polarisée par la Métropole

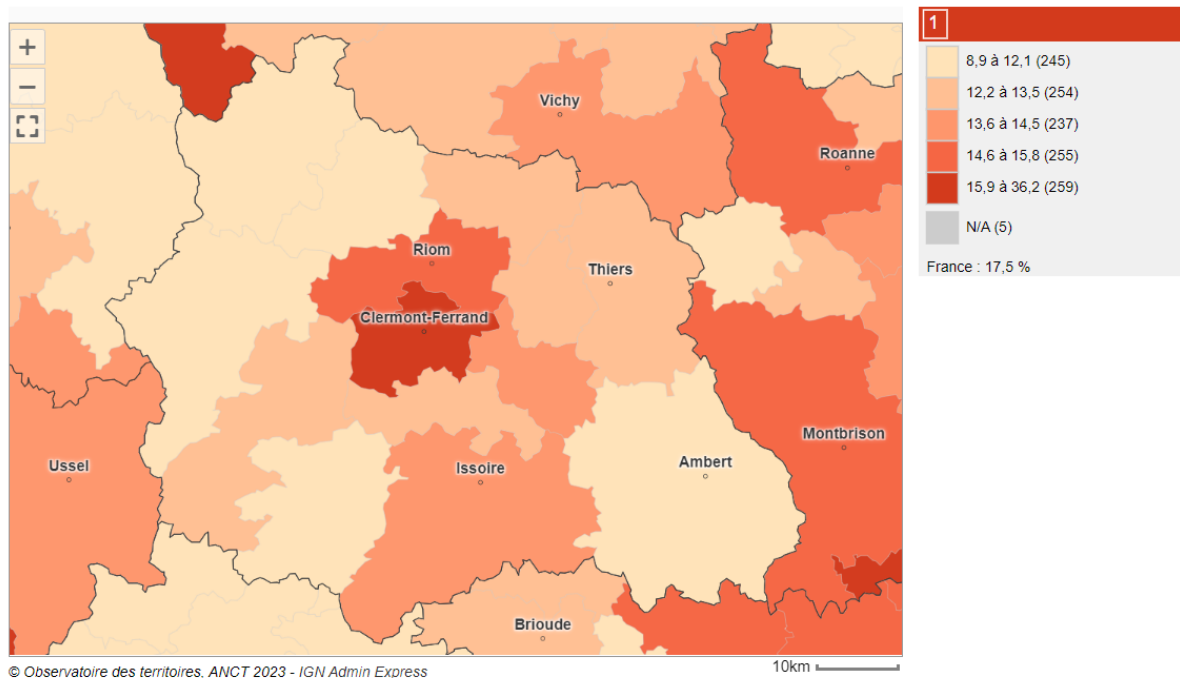
Le département du Puy-de-Dôme est composé de 118 277 personnes âgées de 15 à 29 ans en 2020 (INSEE, RP2020). Celles-ci sont réparties en grande majorité (59 %) dans la Métropole (69 780 personnes), mais également dans d’autres EPCI, notamment Riom Limagne et Volcans (9 853 habitants) ou l’Agglo Pays d’Issoire (8 191 habitants).



Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

1 Part des 15-29 ans (%), 2020

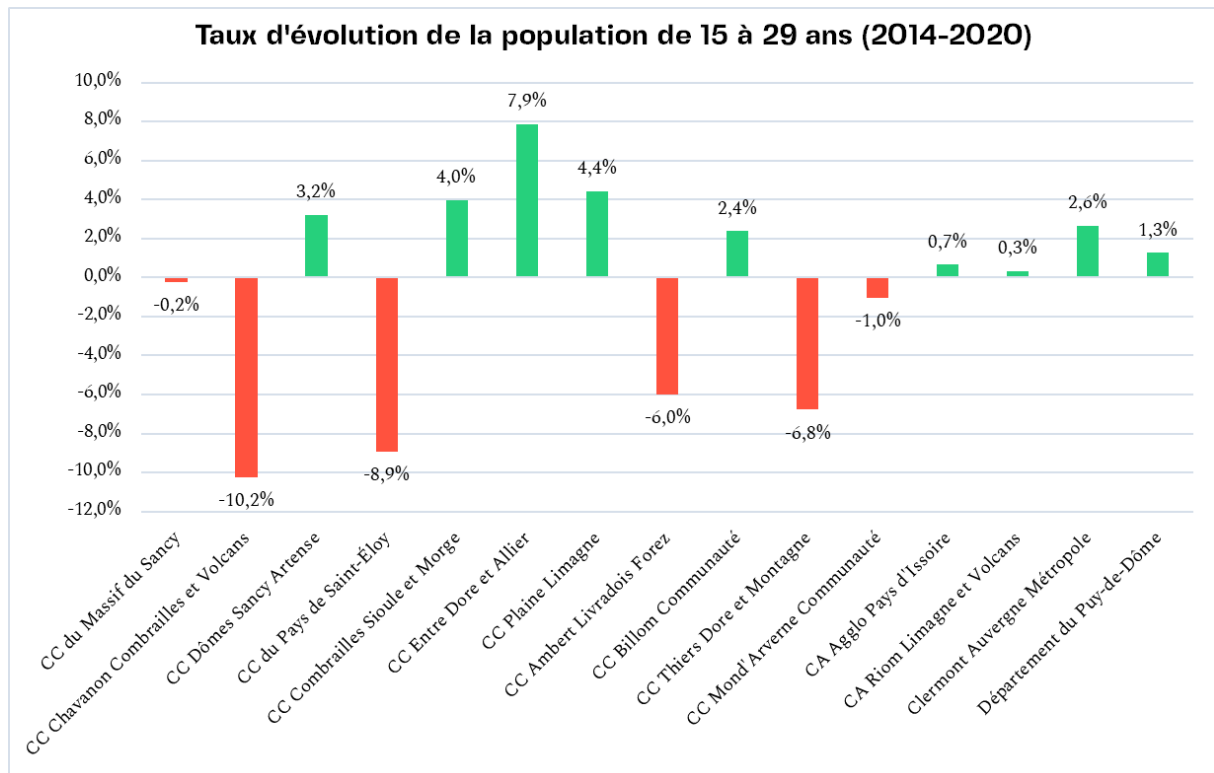
Source : Insee, RP 1968-2020



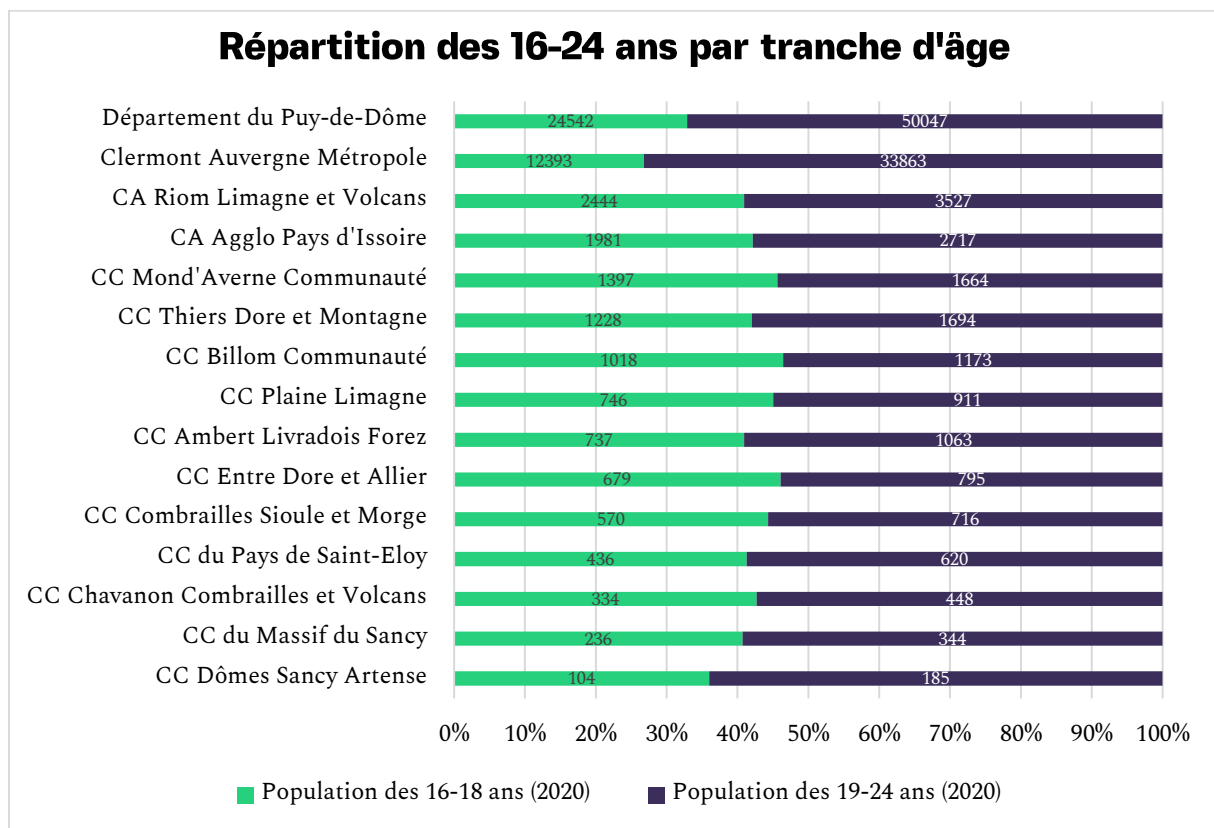
INSEE, RP2020. Observatoire des territoires, ANCT 2023.

Si le département a connu une croissance démographique de sa population de 15 à 29 ans entre 2014 et 2020 (+1,3 %, soit + 1 472 habitants), l'évolution de la population jeune n'est pas homogène dans le territoire. À Clermont Auvergne Métropole, la population jeune croît particulièrement, avec un taux d'évolution de + 2,6 %, soit + 1 787 habitants entre 2014 et 2020. La population jeune des communautés de communes d'Entre Dore et Allier (+ 7,9 %), Combraille Sioule et Morge (+ 4 %) et Plaine Limagne (+ 4,4 %) a également augmenté, bien que sa part dans la population jeune totale du département demeure faible. A l'inverse, dans d'autres EPCI, la population jeune diminue : c'est notamment le cas de Chavanon Combrailles et Volcans (- 10,2 %), du Pays de Saint-Eloy (- 8,9 %), de Thiers Dore et Montagne (- 6,8 %) ou d'Ambert Livradois Forez (- 6 %).

Enfin, les territoires du département du Puy-de-Dôme se différencient par la part des tranches d'âge des jeunes accueillis. A l'échelle du département, environ 2/3 des jeunes de 16 à 24 ans appartiennent à la catégorie d'âge de 19 à 24 ans (Observatoire des territoires, 2020). Ce chiffre monte à plus de 73 % dans la Métropole, soit la part la plus importante parmi les EPCI du département. On explique cette surreprésentation par l'offre particulièrement forte au sein de la métropole de formations, d'entreprises et de logements, attirant un public jeune ayant pour beaucoup passé la majorité.



Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité



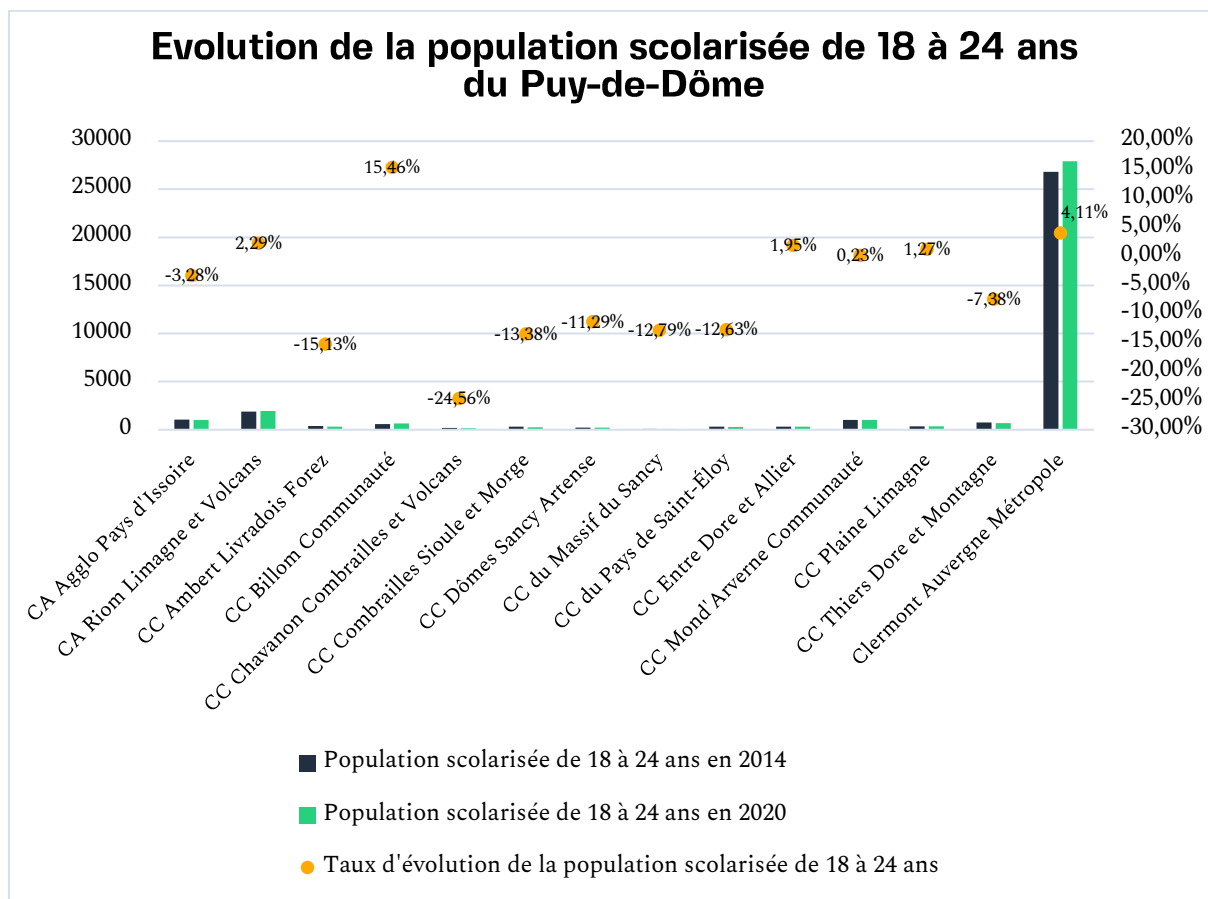
Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

1.2. Le niveau de diplôme et la formation des jeunes

1.2.1. Une concentration métropolitaine des jeunes scolarisés

L'étude de la scolarisation des jeunes permet de refléter la diversité de ce public dans le Puy-de-Dôme. Les jeunes présentent en effet une situation très contrastée selon les territoires.

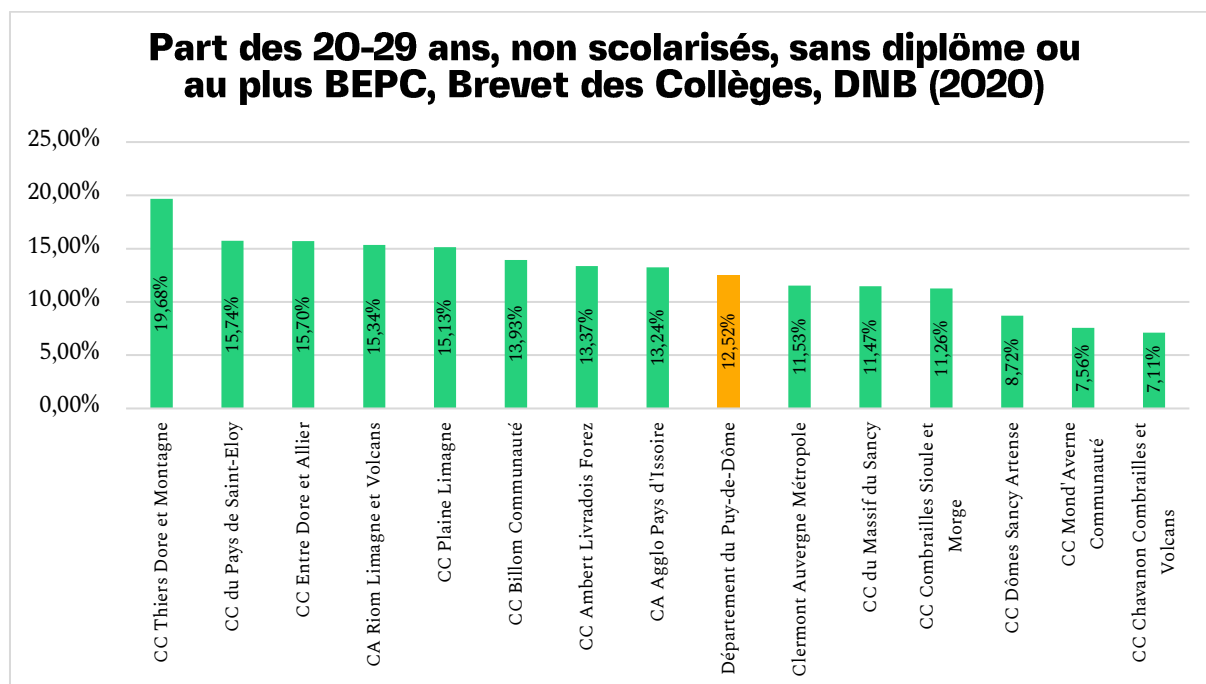
La population scolarisée de 18 à 24 ans du département du Puy-de-Dôme est très fortement polarisée au sein de la Métropole. Elle se compose de 27 897 habitants à Clermont Auvergne Métropole, soit environ 79 % de la part départementale (INSEE, RP2020). Entre 2014 et 2020, cette population a évolué positivement de + 4,1 %, soit + 1 100 habitants. C'est aussi le cas de Billom Communauté avec une évolution de + 15,5 % sur la même période, soit + 89 habitants. Néanmoins, cette part diminue dans la plupart des EPCI du département : Ambert Livradois Forez (- 15,1 %), Chavanon Combrailles et Volcans (- 24,6 %), Combrailles Sioule et Morge (- 13,4 %), Dômes Sancy Artense (- 11,3 %), Massif du Sancy (- 12,8 %) ou encore Pays de Saint-Eloy (- 12,7 %).



Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

Du côté des jeunes de 20 à 29 ans, non scolarisés, sans diplôme ou au plus BEPC, Brevet des Collèges, Diplôme National du Brevet (DNB), ils représentent 12,5 % de la tranche d'âge à l'échelle du département et 11,5 % à l'échelle de la Métropole (Observatoire des territoires, 2020). Cette part atteint 19,7 % à Thiers Dore et Montagne, soit la part la plus importante du département. Plus généralement, les EPCI situés au niveau supérieur de l'axe Nord-Ouest/Sud-

Est concentrent une part importante des jeunes aux niveaux de diplôme les plus bas. Ce sont également les EPCI où le taux de pauvreté est le plus élevé.

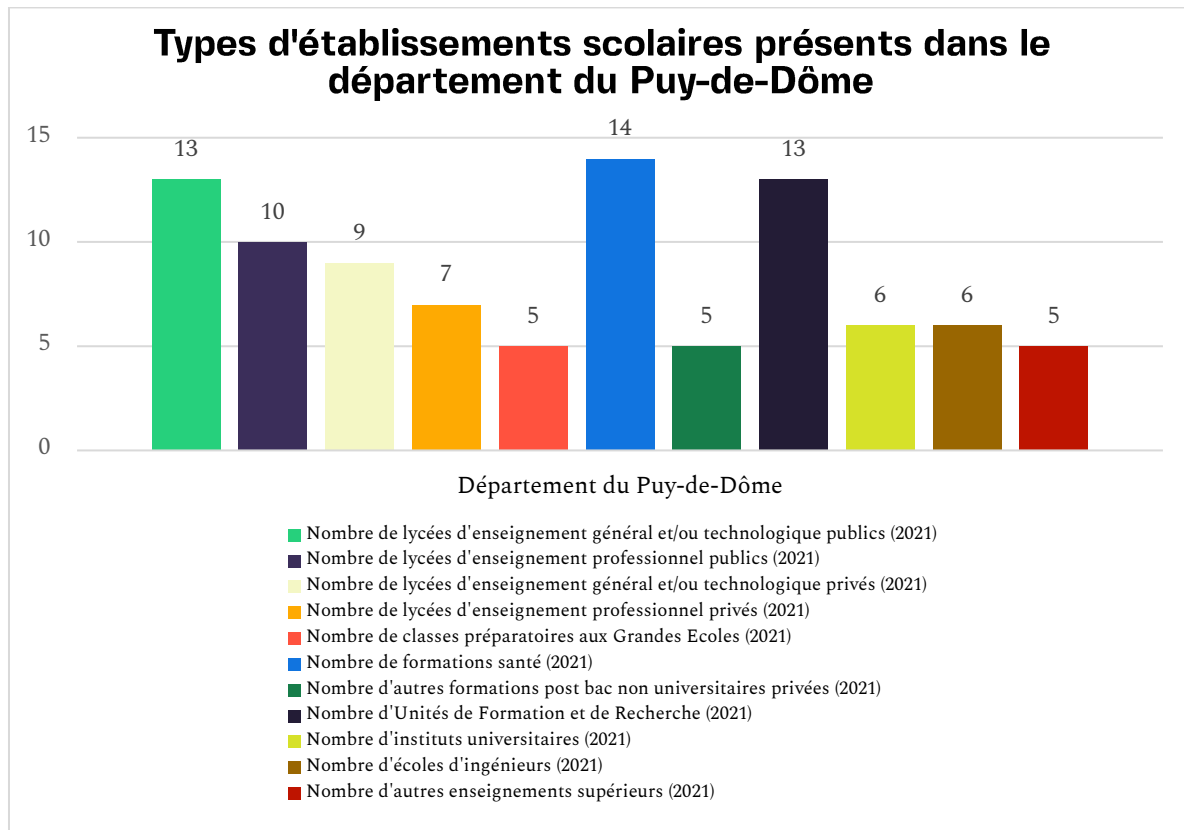


Source : Observatoire des territoires, 2020. Traitements Espacité

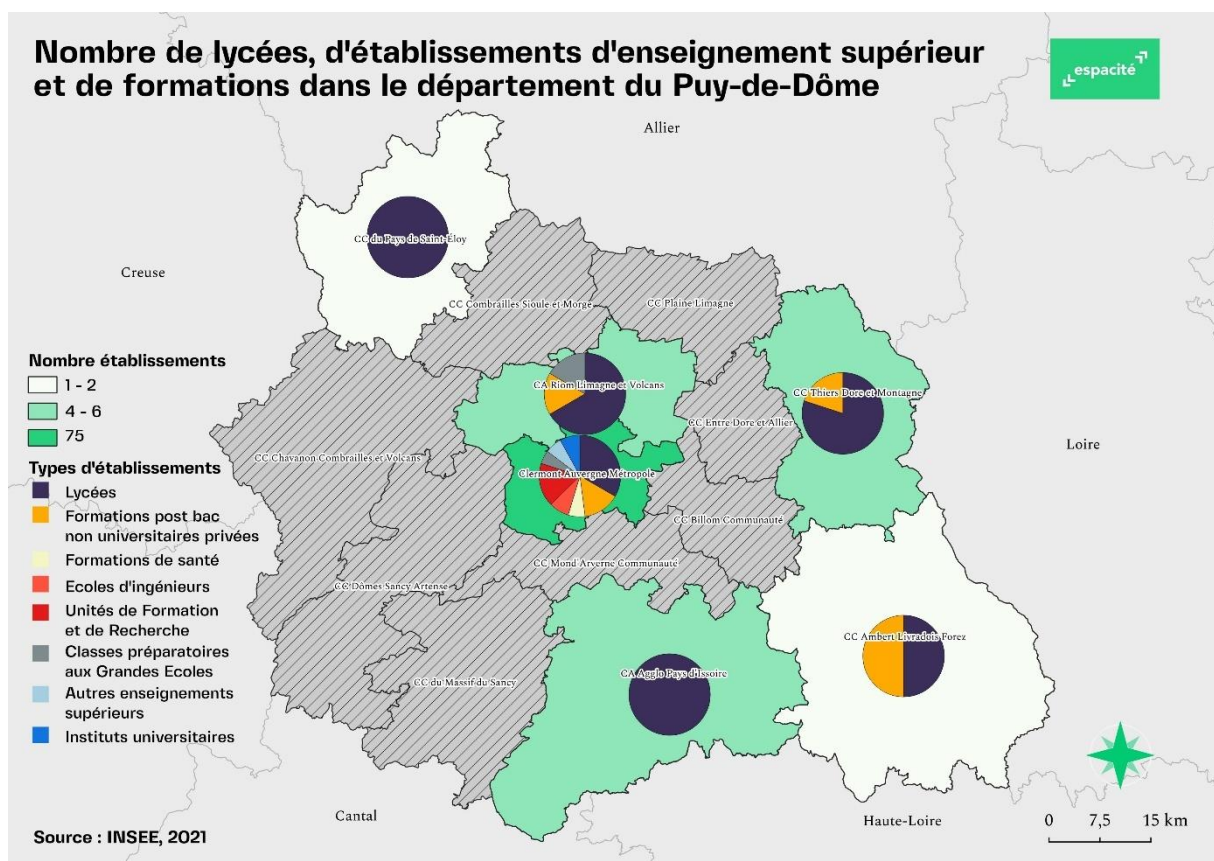
1.2.2. Des établissements scolaires diversifiés mais polarisés

Le département du Puy-de-Dôme dispose de différents types d'établissements scolaires, répartis sur son territoire. La Métropole polarise une grande partie des lycées et des établissements d'enseignement supérieur et de formations (INSEE, 2021). Ils comprennent les lycées, les classes préparatoires aux grandes écoles, les formations post-bac non-universitaires privées, les formations de santé, les écoles d'ingénieurs, les unités de formation et de recherche, les instituts universitaires et les autres établissements d'enseignements supérieurs :

- Clermont Auvergne Métropole (75 établissements)
- CA Riom Limagne et Volcans (6 établissements)
- CC Thiers Dore et Montagne (5 établissements)
- CA Agglo Pays d'Issoire (4 établissements)
- CC Ambert Livradois Forez (2 établissements)
- CC du Pays de Saint-Eloy (1 établissement).



Source : INSEE, 2021. Traitements Espacité



1.2.3. Zoom sur les formations en alternance

Parmi la diversité des formations proposées, l'alternance constitue un secteur en pleine expansion. A l'image de la dynamique nationale, le nombre d'alternants n'a cessé d'augmenter dans le département : sur les 5 dernières années, il a connu un taux d'évolution moyen de + 12,7 % (INSEE, 2021).

Selon les données de l'académie de Clermont, on compte 8 608 apprentis en 2023 (7 260 en 2020 selon l'Insee, représentant 7,9 % des 16-25 ans), dont 26 % sont de niveau 3 (CAP, MC, BEP), 19 % sont de niveau 4 (baccalauréat) et 55 % sont de niveau 5/6/7 (supérieur). D'après l'INSEE, ils sont majoritairement présents sur la Métropole (59 %) et sont répartis dans les 28 établissements proposant ce type de formation.

À titre d'illustration, le CFAI Auvergne dispense des formations en apprentissage, dans le secteur industriel, du CAP au diplôme d'ingénieur. Ses établissements se localisent dans les communes de Thiers et de Cournon. L'établissement de Cournon dispose d'un effectif d'environ 300 apprentis, tandis que celui de Thiers est d'environ 50 apprentis. Tous les apprentis n'étant pas présents sur site au même moment, l'effectif « en flux » représente environ 50 % de celui « en stock ». C'est également le cas de l'Institut des métiers qui propose des formations par la voie de l'alternance, de niveau CAP jusqu'au BTS. Implanté dans la commune de Clermont-Ferrand, il accueille environ 700 apprentis « en stock », dont 200 « en flux ».

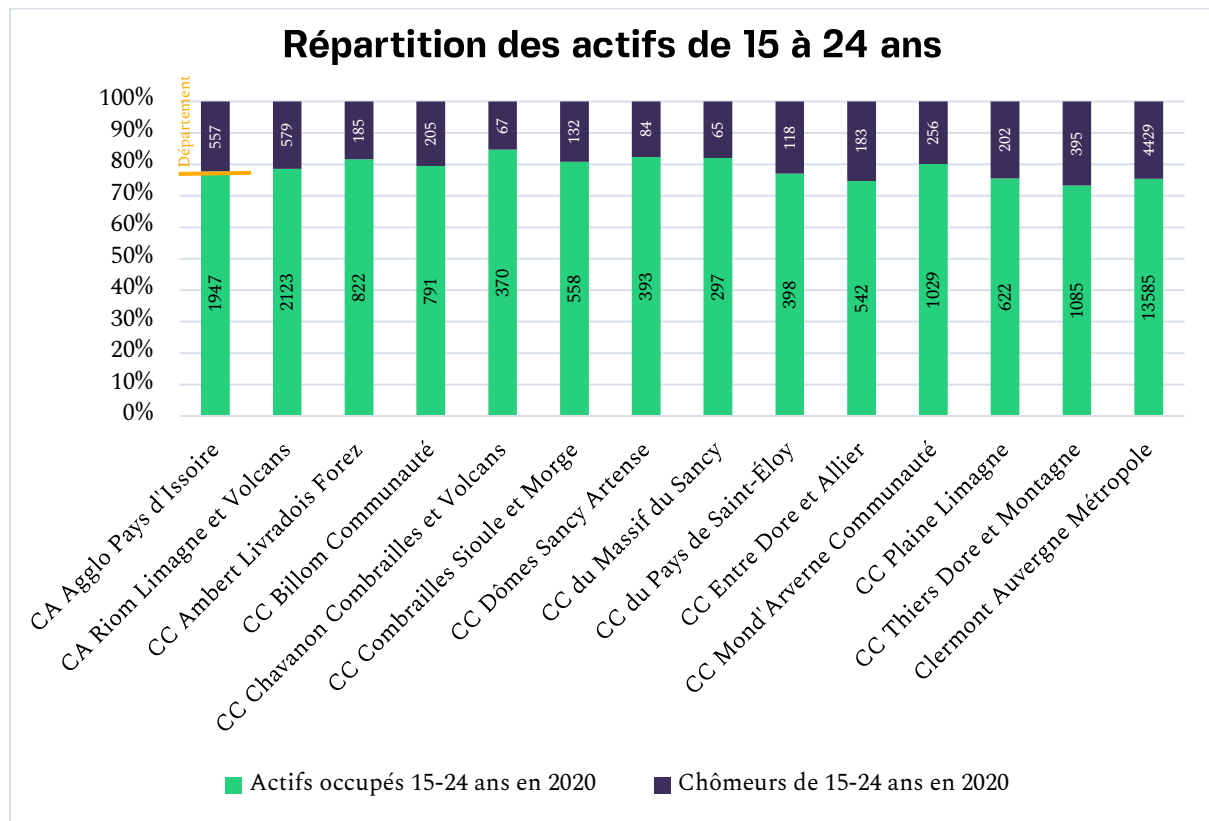
Ces deux exemples illustrent la spécificité du public des alternants. La situation hybride d'étudiant et de travailleur implique une forte mobilité, de manière à pouvoir se rendre conjointement dans le lieu d'étude et de travail. Elle induit ainsi des difficultés liées au logement – l'offre n'étant pas toujours adaptée aux exigences de ce type de parcours. Dans ce contexte, les besoins en logement des jeunes sont intimement liés à la localisation des établissements scolaires et des emplois sur le territoire.

Ajouté à cela, les alternants font aussi face à des situations d'éloignement par rapport à leur commune d'origine. A titre d'exemple, l'établissement de Thiers du CFAI Auvergne disposant du seul CAP en coutellerie de France, ce sont environ 85 % des apprentis qui viennent d'en dehors du territoire auvergnat. C'est davantage que sur le campus de Cournon (30 %), bien que ce taux demeure élevé. Contrairement à l'Institut des métiers, le CFAI Auvergne n'a pas d'internat à dispositions des étudiants ce qui peut impliquer des difficultés à se loger. Cette situation d'éloignement géographique souligne l'importance d'une offre de logement adaptée au public des alternants.

1.3. Situation des jeunes par rapport à l'emploi

1.3.1. Une amélioration modérée de l'activité des jeunes

Les jeunes actifs (15-24 ans) du département du Puy-de-Dôme présentent une situation contrastée face à l'emploi. A l'échelle du département, ils sont 20,5 % à être en situation de chômage (INSEE, RP2020). A Clermont Auvergne Métropole, cette part est encore plus forte, atteignant 24,6 % des jeunes de 15 à 24 ans (soit 4 429 jeunes). Elle culmine à Thiers Dore et Montagne, avec 26,7 % des jeunes au chômage (soit 395 jeunes).

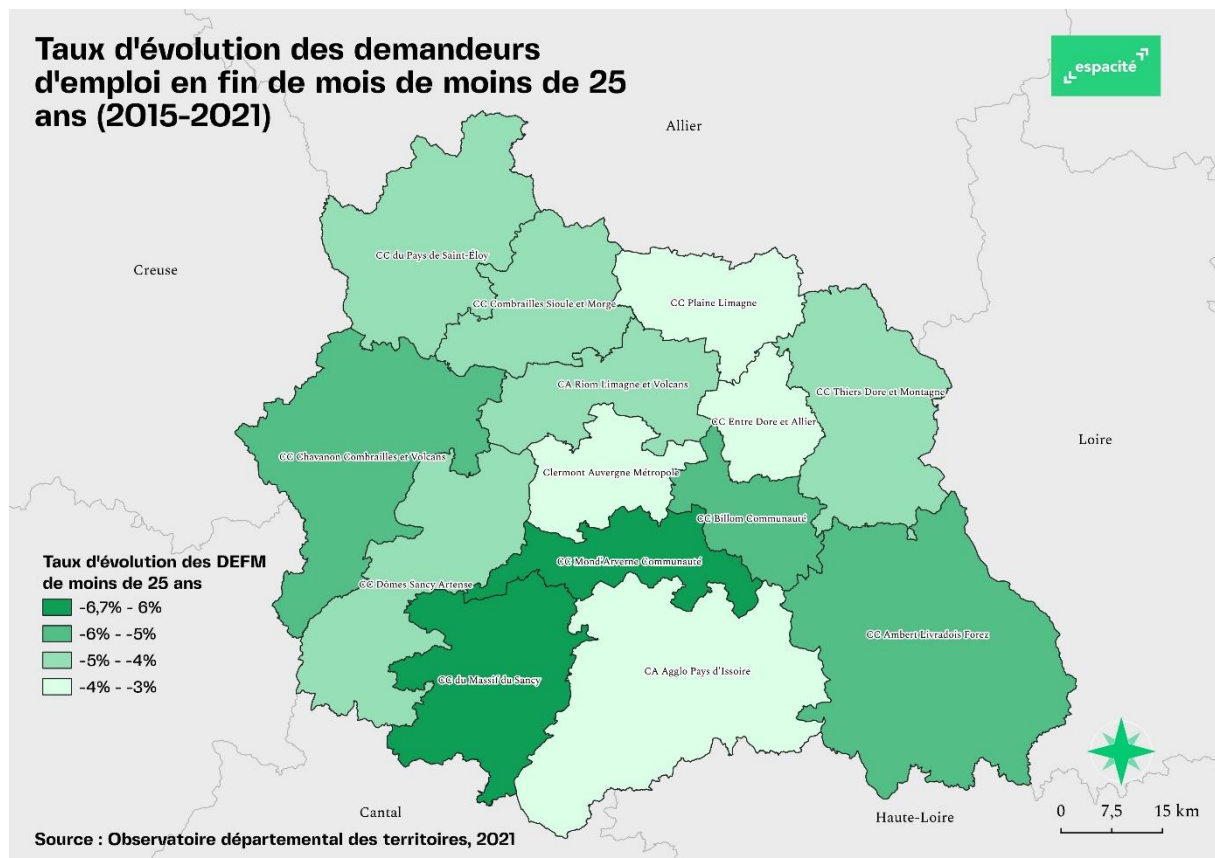


Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

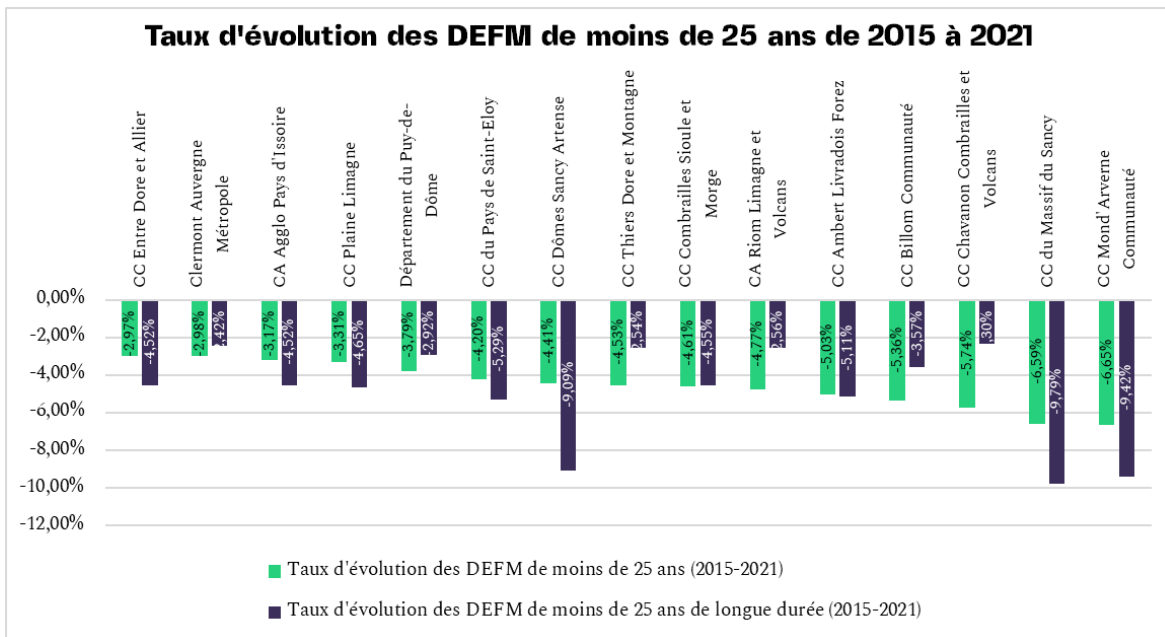
Toutefois, la situation des jeunes face à l'emploi tend à s'améliorer dans les territoires du département. Sur la période 2015-2021, le taux de demandeurs d'emploi en fin de mois de moins de 25 ans a diminué sur l'ensemble des EPCI du Puy-de-Dôme. A l'échelle du département, il a connu une baisse de 3,8 % (Observatoire des territoires, 2021). Cette baisse est encore plus significative dans les EPCI de Massif du Sancy (- 6,6 % de chômeurs et -9,8 % de chômeurs de longue durée) et de Mond'Arverne Communauté (- 6,7 % de chômeurs et -9,4 % de chômeurs de longue durée). Néanmoins, ces derniers sont, dans une moindre mesure, touchés par une baisse de leur population jeune. La diminution du nombre de demandeurs d'emploi jeunes doit donc être nuancée par le départ d'une partie de la population jeune globale.

Ainsi, si l'évolution de l'emploi chez les jeunes laisse entrevoir des perspectives encourageantes, elle ne doit pas cacher les dynamiques démographiques en cours, marquées

principalement par un resserrement de la population jeune dans la Métropole et ces agglomérations.



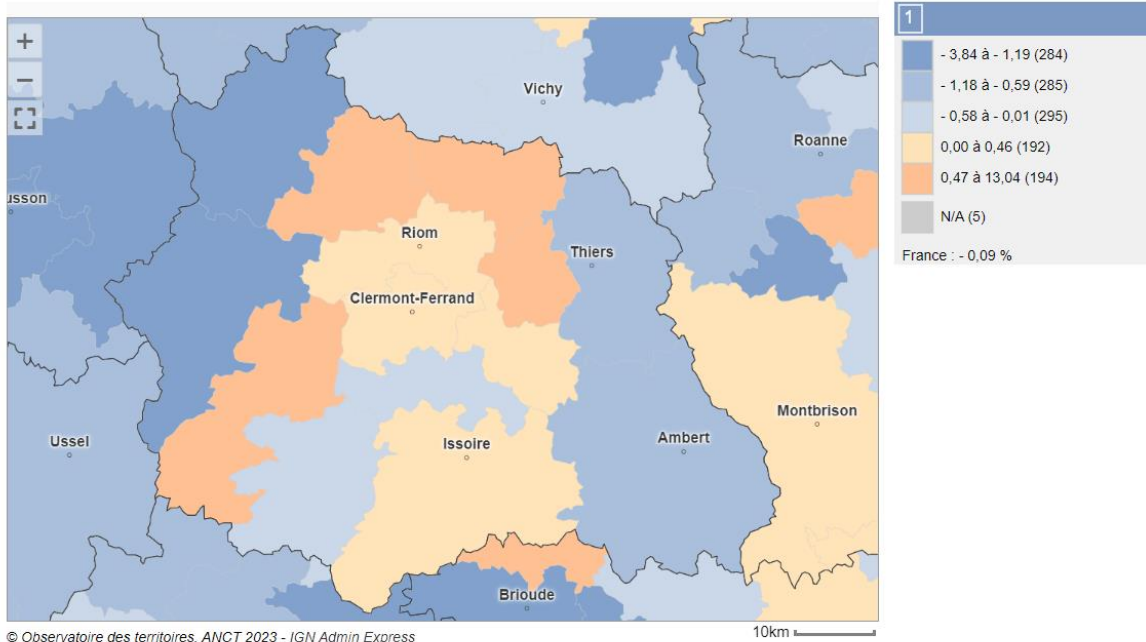
Enfin, bien que le Puy-de-Dôme se caractérise par une part de la population de cadres et de professions intellectuelles supérieures plus faible qu'à l'échelle nationale (8,8 % contre 9,7% en France), avec une probable influence sur les CSP des jeunes, nous ne disposons pas de données pour définir la répartition des catégories socio-professionnelles au sein de la population jeune.



Source : Observatoire des territoires, 2021. Traitements Espacité

1 Taux d'évolution annuel des 15-29 ans (%), 2014-2020

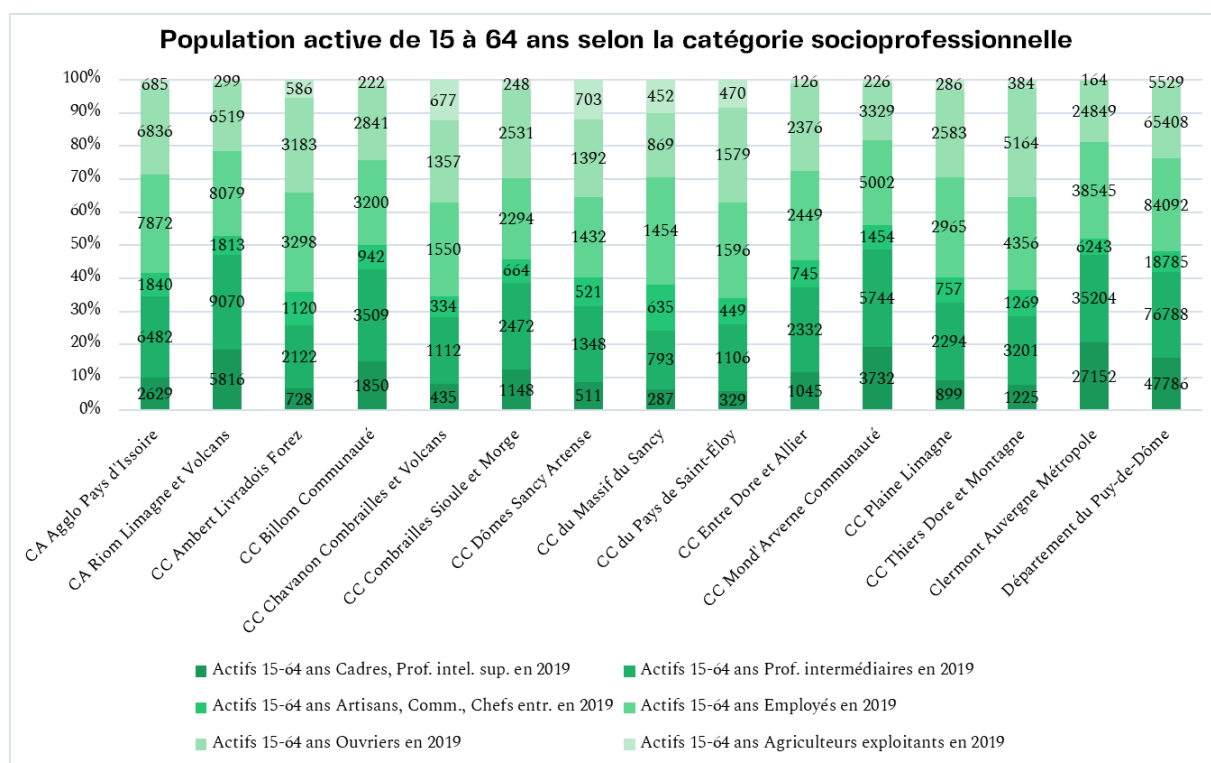
Source : Insee, RP 1968-2020



Source : Observatoire des territoires, ANCT 2023. INSEE RP2014-2020

1.3.2. Une spécialisation relative des territoires par secteur d'activité

Les secteurs d'activité du département du Puy-de-Dôme se déclinent territorialement. Dans la Métropole, la part de cadres et professions intellectuelles supérieures (11 %) est plus importante qu'à l'échelle du département (9,7 %). A l'inverse, la part d'ouvriers (10 %) est plus faible qu'à l'échelle du département (11,9 %). Le Massif du Sancy se distingue par une plus forte population d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (8,3 %), tandis que Chavanon Combrailles et Volcans (6,6 %) et Dômes Sancy Artense (7,2 %) ont une forte part de population d'agriculteurs.



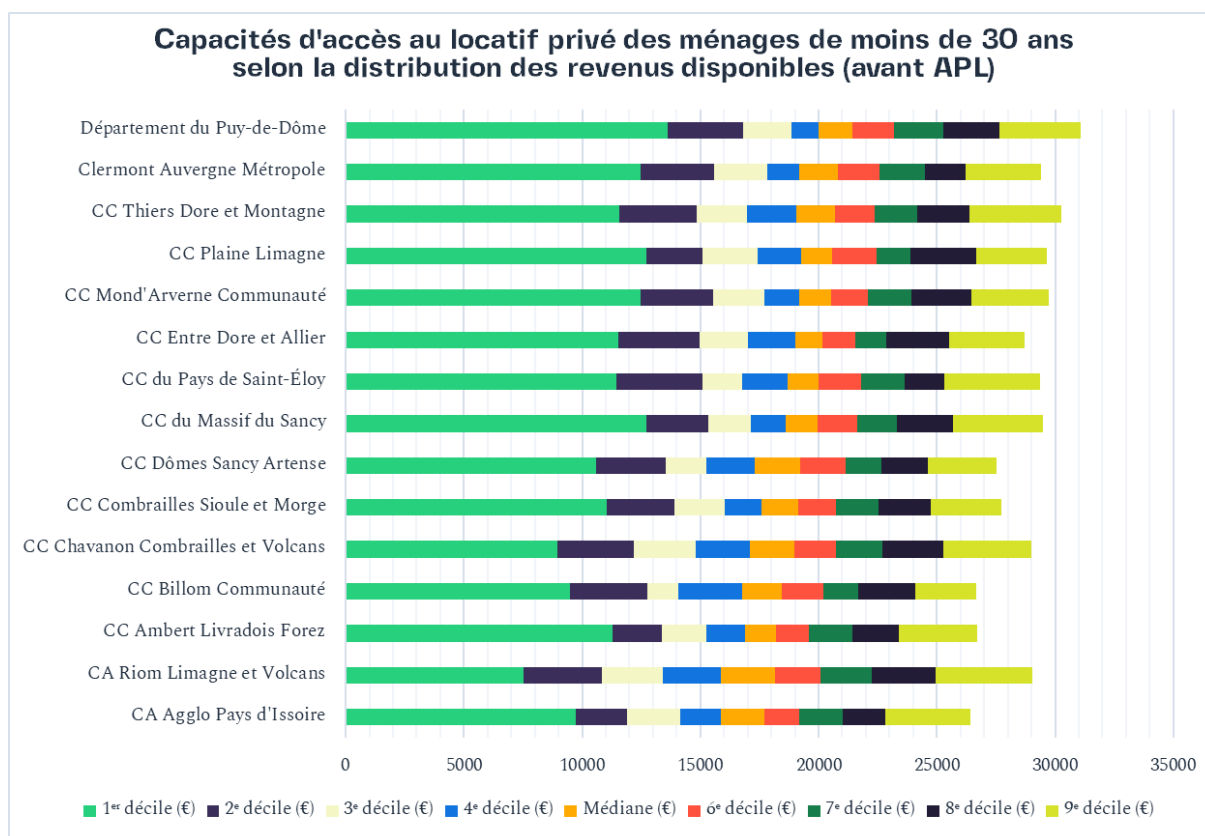
Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

1.4. Les ressources financières et la précarité chez les jeunes

1.4.1. Des faibles revenus chez les jeunes

Les ressources financières des jeunes constituent une source de fragilité pour ce public. En effet, le taux de pauvreté des ménages de moins de 30 ans du département est de 23 %, proche des moyennes nationales (22,5% à l'échelle de la France) (Source : 5^{ème} rapport de la Demande Sociale en Logement, 2022). Il atteint pour la Métropole un taux de 27,2 %. Cela est confirmé par un niveau du premier décile de revenus disponibles par UC (unité de consommation) des ménages de moins de 30 ans plus faible à Clermont Auvergne Métropole (7 530€), qu'à l'échelle du département (8 940 €) et que dans tous les autres EPCI de celui-ci (FiLoSoFi, 2020).

Hors métropole, les médianes de revenus les plus faibles des personnes de moins de 30 ans se répartissent dans les EPCI situés en bordure Ouest, Sud et Est du département : en particulier Thiers Dore et Montagne (17 690 €), Massif du Sancy (18 210 €) et Pays de Saint-Eloy (18 840 €).



Source : FiLoSoFi, 2020. Traitements Espacité

Les entretiens semi-directifs menés avec des jeunes du Département confirment les difficultés financières de ce public. Elles contraignent bien souvent l'opportunité d'obtenir un logement autonome. Cela mène, selon les situations, à l'hébergement chez des proches, chez le/la partenaire, en mobil-home, voire à des parcours de rue.

« Je reste avec mes parents pour le moment. Je ne peux pas chercher un appartement car je n'ai pas de travail »

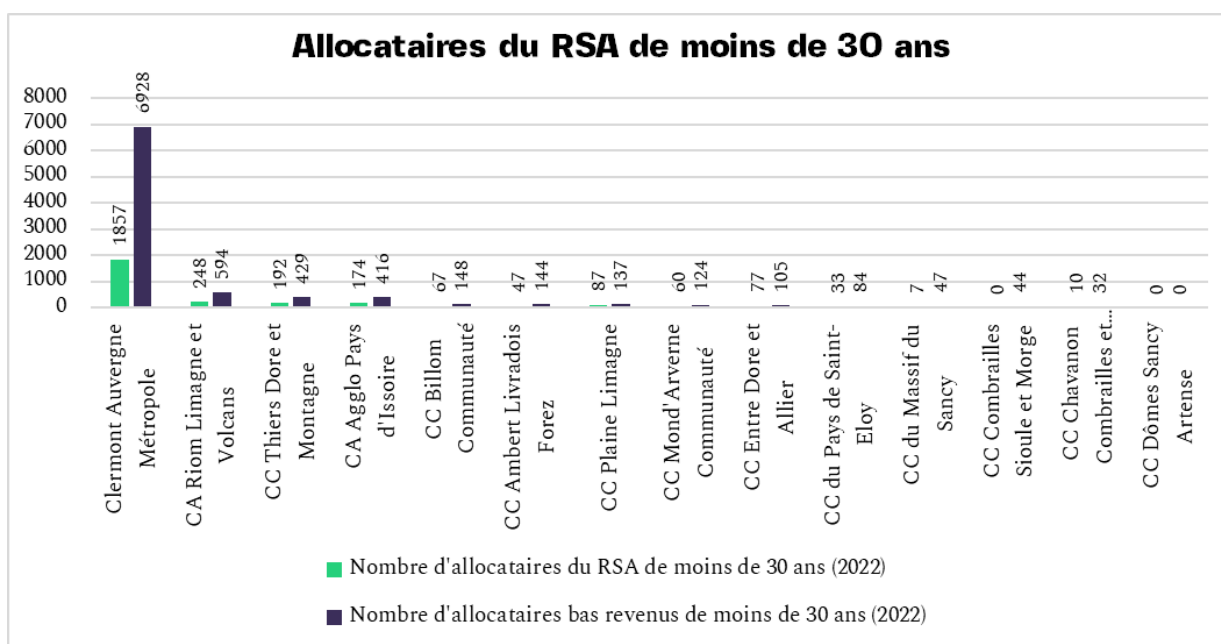
« Le premier obstacle est financier »

« Comme je n'arrive pas à avoir un travail sur la durée, je n'ai pas le choix que de rester [au FJT] »

1.4.2. Des jeunes allocataires de la CAF métropolitains

La Métropole concentre aussi la grande majorité des allocataires du RSA¹ du département (65 %, soit 1 857 allocataires) et bas revenus² (75 %, soit 6 928 allocataires) de moins de 30 ans (Observatoire des territoires, 2022), à comparer avec les 59 % de la population jeune se concentrant à Clermont-Ferrand.

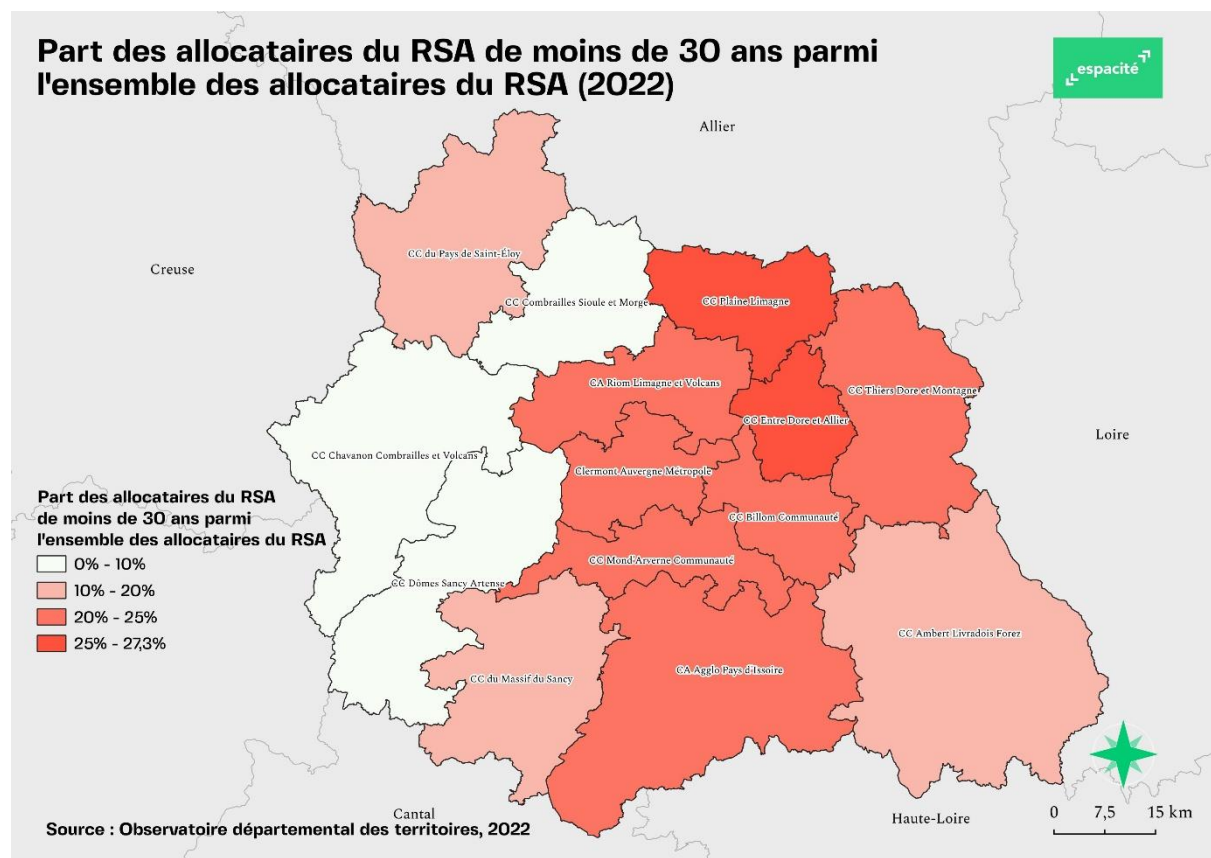
La part des allocataires du RSA de moins de 30 ans parmi l'ensemble des allocataires du RSA est également légèrement plus forte dans la Métropole (22,8 %), que dans le département (22 %). Elle culmine à Plaine Limagne (27,3 %).



Source : Observatoire des territoires, 2021. Traitements Espacité

¹ Le RSA est principalement réservé aux ménages de plus de 25 ans, bien qu'il puisse être délivré aux jeunes actifs de 18 à 24 ans sous certaines conditions.

² Le calcul des allocataires bas revenus est effectué selon un seuil de revenus de référence équivalent à 60 % du revenu disponible médian par unité de consommation.

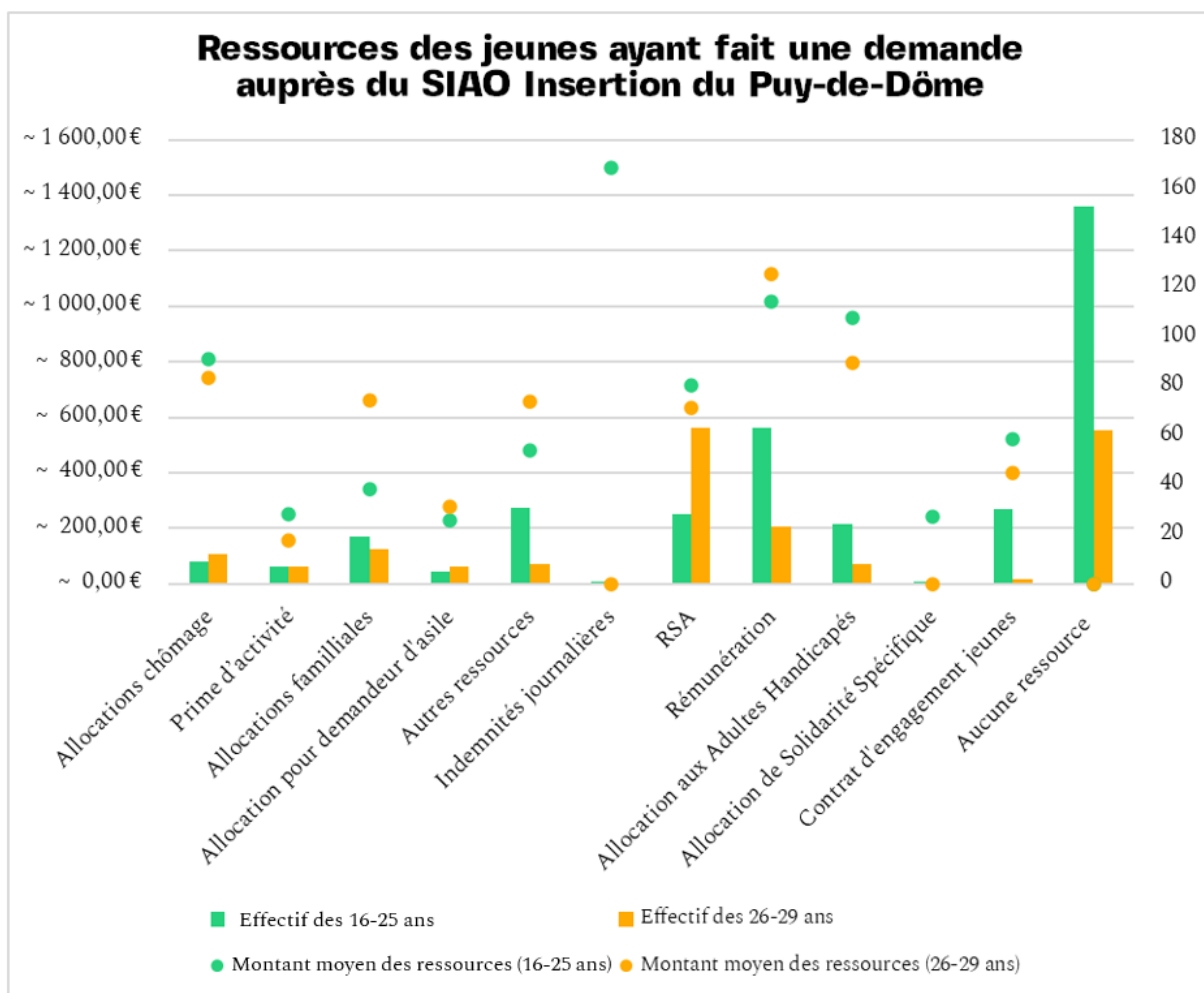


1.4.3. Les jeunes recensés par le SIAO

La population jeune du département du Puy-de-Dôme est enfin soumise à des problématiques de grande précarité, comme en témoignent les données du SIAO.

Le recensement des demandes réalisées par les jeunes auprès du SIAO Insertion du Puy-de-Dôme révèle de très faibles ressources pour ce public, qui compose entre 40 et 50 % de la demande. Dans la catégorie des 16-25 ans, ce sont 153 personnes recensées qui ne bénéficient d'aucune ressource, soit 46 % de la catégorie d'âge.

Pour la catégorie des 26-29 ans, ils constituent un effectif de 62 personnes, soit 36% de la catégorie d'âge. Ils sont également 63 parmi les 26-29 ans à bénéficier du RSA, touchant en moyenne 633 € /mois.



Source : SIAO, 2023. Traitements Espacité

2. La situation des jeunes par rapport au logement

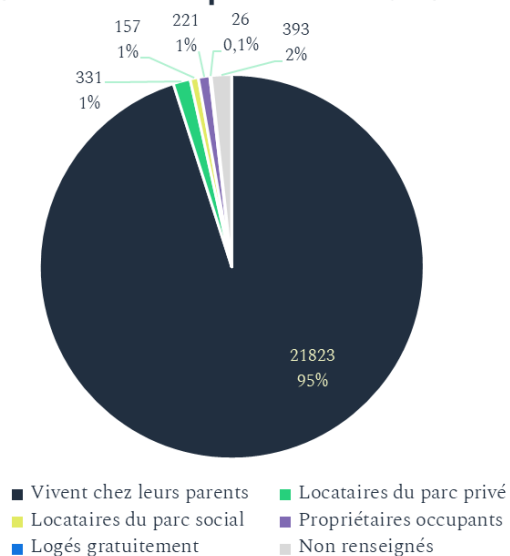
Marqué par une pluralité de besoins et de capacités financières, le public jeune présente une situation complexe face au logement. Alors que certains décident de rester vivre avec leur famille, d'autres font le choix d'un logement autonome. Certains occupent le parc privé (comme locataires ou comme propriétaires), quand d'autres optent pour le parc social ou des résidences spécialisées. Cette partie cherche à présenter la diversité des solutions de logements mobilisées par les jeunes.

2.1. Le domicile familial : une solution de logement activement mobilisée

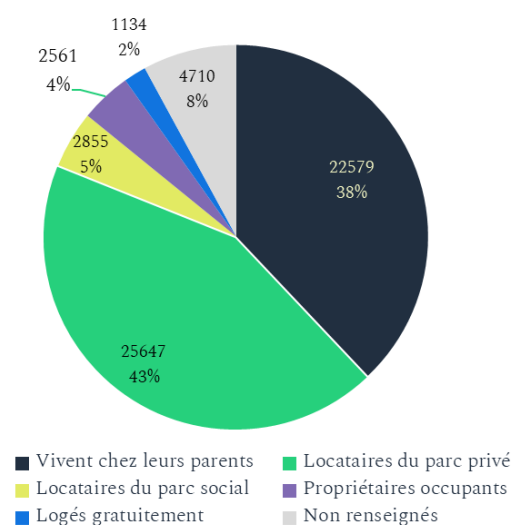
Les situations fréquentes de précarité identifiées sur le public jeune agissent sur leur rapport au logement. Lorsque cela est possible, une partie importante d'entre eux vivent chez leur famille ou sont hébergés par un proche. Cette situation se retrouve en particulier chez les jeunes de 16 à 18 ans, dont 95 % vivent chez leurs parents. Sans surprise, elle s'amenuise avec l'augmentation de l'âge des jeunes : ils ne sont plus que 38 % chez les 19-25 ans et 14 % chez les 26-29 ans.

Au total, ce sont 48 298 jeunes de 16 à 29 ans qui vivent chez leurs parents, soit 43,6 % de la classe d'âge. Parmi ceux-ci, 19 795 jeunes sont au lycée (hors apprentissage). On en conclut donc que 28 503 jeunes du département (soit 25,7 %) vivent chez leurs parents sans se trouver au lycée.

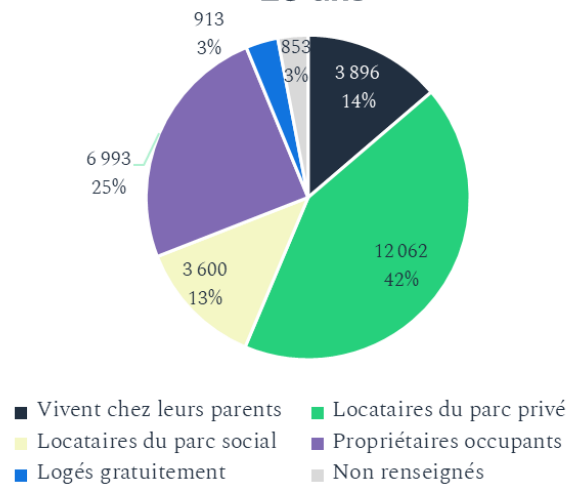
Statuts d'occupation des 16-18 ans



Statuts d'occupation des 19-25 ans



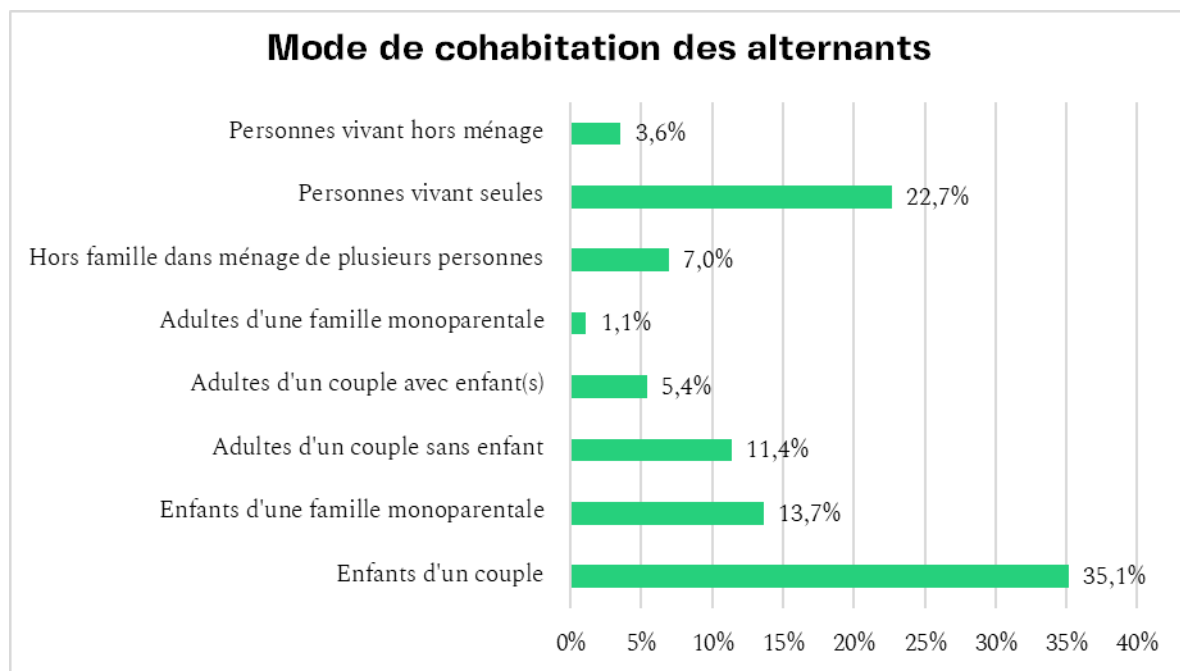
Statuts d'occupation des 26-29 ans



Source : INSEE détail RP2020, traitements Espacité

C'est également le cas des personnes n'ayant pas les ressources suffisantes pour bénéficier d'un logement autonome, comme peuvent l'être par exemple les jeunes en Contrat d'Engagement Jeune (CEJ). A ce titre, la quasi-intégralité des jeunes accueillis par la Mission Locale de Riom habitent chez leurs parents, notamment en raison de la forte part de mineurs parmi ces derniers. Les missions locales d'Ambert, de Cournon et d'Issoire observent également un nombre important de jeunes vivant chez leurs parents, reflétant une dynamique importante de solidarité familiale sur ces territoires. Dans ce contexte, la Mission Locale d'Issoire précise que les problématiques ou besoins en logements des jeunes émergent fréquemment en cas de conflits familiaux.

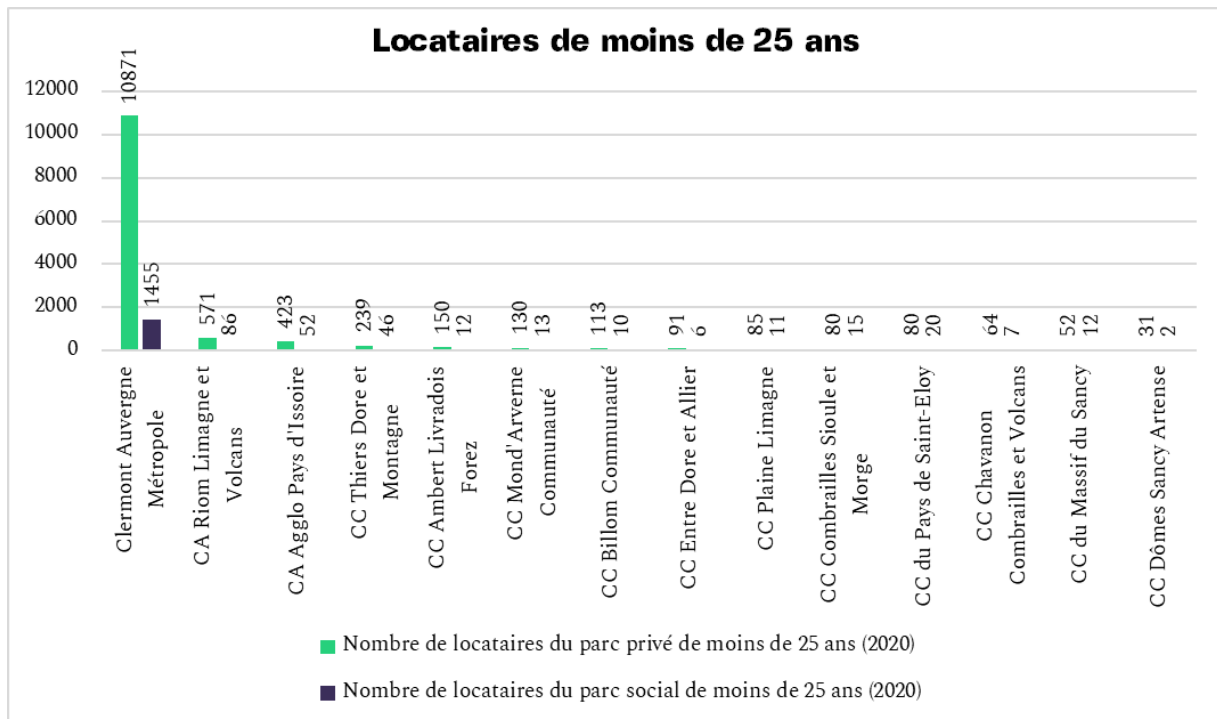
Quant aux jeunes étant en contrat d'apprentissage, certains d'entre eux vivent également chez leurs parents lorsque la distance avec leur lieu d'étude et/ou d'emploi le permet. D'après les données de l'INSEE, 35,1 % des alternants sont « enfants d'un couple », donc vivant au sein du domicile familial.



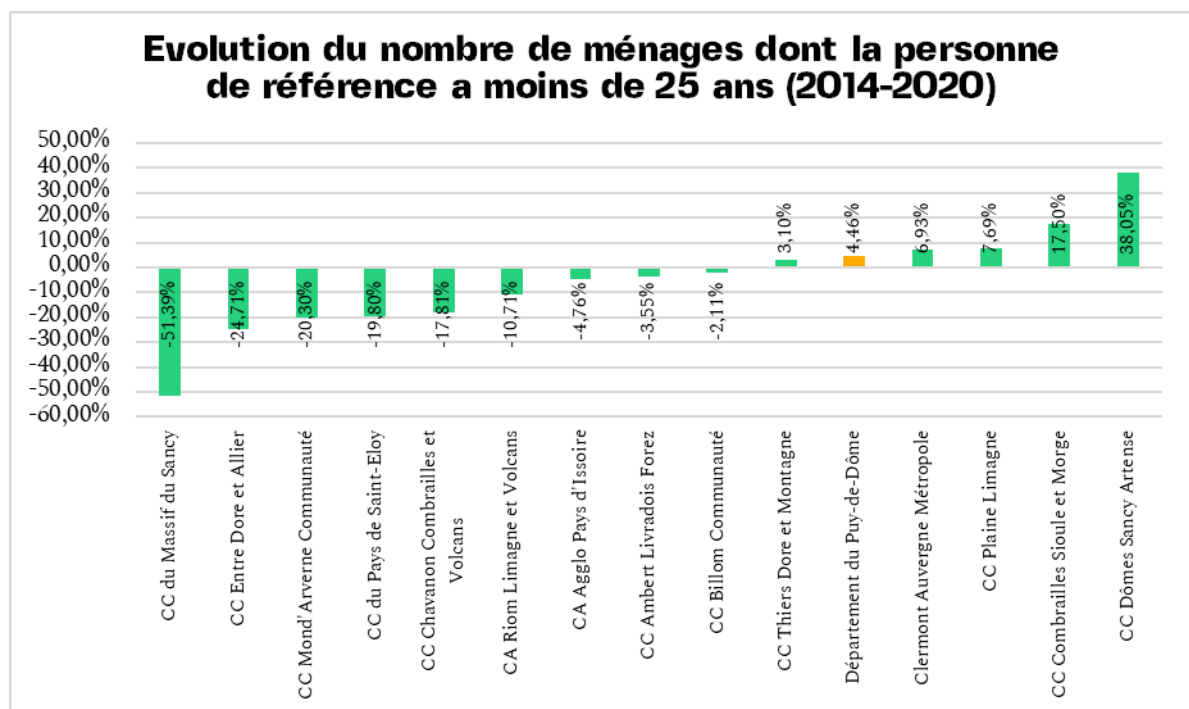
Source : INSEE 2020, traitements Espacité

2.2. Le logement autonome : les différents modes d'habitation

Concernant les jeunes vivant en logement autonome, ils sont polarisés au sein de Clermont Auvergne Métropole. Effectivement, l'EPCI compte 10 871 locataires du parc privé de moins de 25 ans, ainsi que 1 455 locataires du parc social de moins de 25 ans (Observatoire des territoires, 2020). Derrière la Métropole, Riom Limagne et Volcans et Agglo Pays d'Issoire accueillent le plus de locataires de moins de 25 ans, avec respectivement 571 et 423 locataires du parc privé, ainsi que 86 et 52 locataires du parc social. A l'échelle du département, la part des ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans est en augmentation de 4,4 % entre 2014 et 2020. Elle est encore plus soutenue à Clermont Auvergne Métropole (+ 6,9 %) et atteint son pic à Dômes Sancy Artense (+ 38 %), à nuancer toutefois de la population jeune initiale, relativement faible. Néanmoins, cette part est en diminution dans la majorité des EPCI du département, en particulier pour le Massif du Sancy (- 51,4 %). Ces évolutions témoignent donc de la polarisation des jeunes ménages au sein de la Métropole et de ses agglomérations voisines.



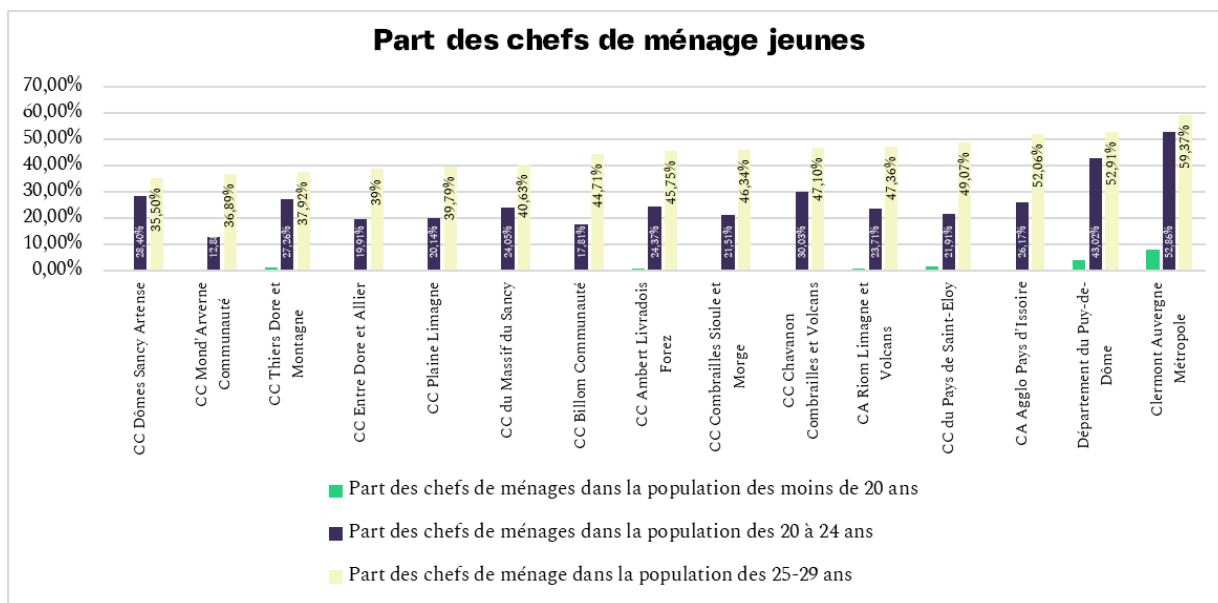
Source : Observatoire des territoires, 2020. Traitements Espacité



Source : Observatoire des territoires, 2020. Traitements Espacité

C'est enfin à Clermont Auvergne Métropole que la part des jeunes étant chefs de ménage est la plus élevée. Leur part augmente avec l'âge : ils sont 8,2 % parmi les moins de 20 ans (contre 4,1 % dans le département), 52,9 % parmi les 20 à 24 ans (contre 43 % dans le département) et

59,4 % parmi les 25 à 29 ans (contre 52,9 % dans le département). Ainsi, les jeunes ayant fait le choix d'un logement autonome sont numériquement et proportionnellement plus présents dans la Métropole. Ils y bénéficient, entre autres, de la concentration de l'offre de logements, de formations et d'emplois.



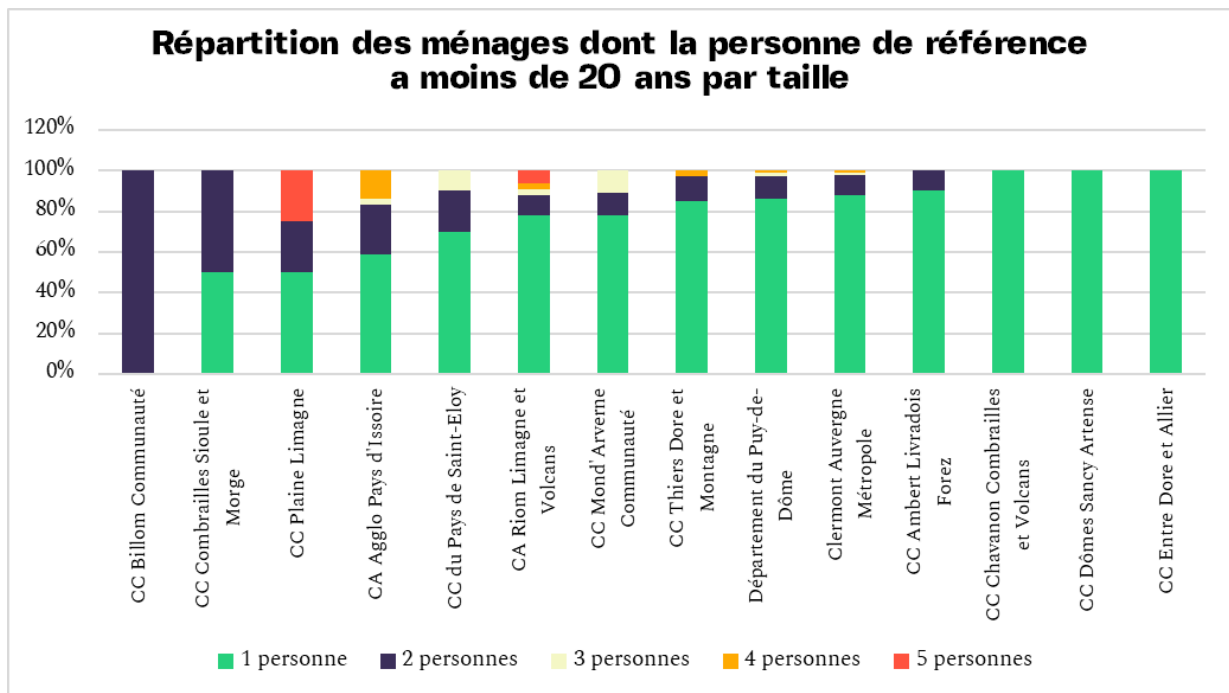
Source : Observatoire des territoires, 2020. Traitements Espacité

2.3. Des jeunes ménages de petite taille

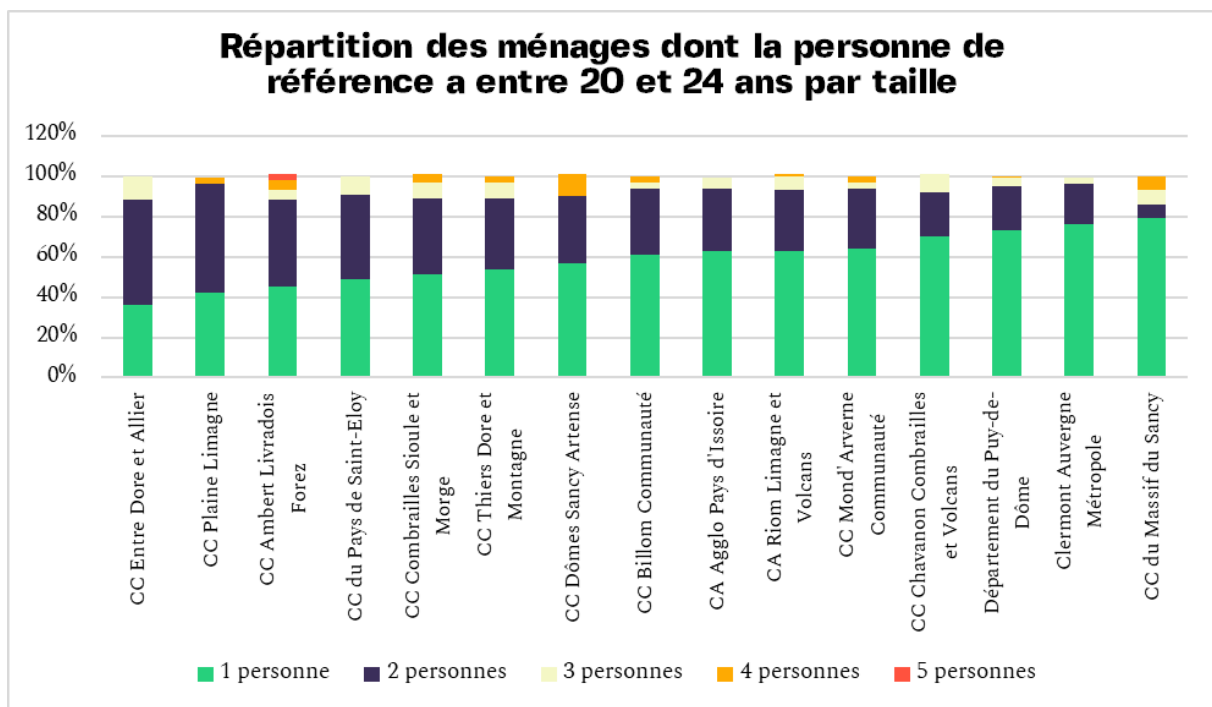
Sans grande surprise, les jeunes ménages sont globalement caractérisés par leur petite taille, bien qu'elle dépende de la catégorie d'âge et du territoire en question. En effet, plus la catégorie d'âge est élevée, plus les ménages s'agrandissent : si les ménages dont la personne de référence a moins de 20 ans dans le Puy-de-Dôme sont composés pour 86 % d'une seule personne, cette part descend à 73 % pour la catégorie d'âge 20-24 ans et à 47 % pour les 25-29 ans (Observatoire des territoires, 2020).

À Clermont Auvergne Métropole, la part des petits ménages chez les jeunes est plus importante qu'à l'échelle du département, notamment pour les ménages dont la personne de référence a entre 25 et 29 ans, où 59 % sont composés d'une seule personne. Cela fait écho à la forte proportion de petites typologies présentes dans la métropole (24 % de T1-T2) ainsi qu'à la caractéristique étudiante du public jeunes localisé à Clermont, moins enclin à fonder une famille dans ses premières années d'indépendance.

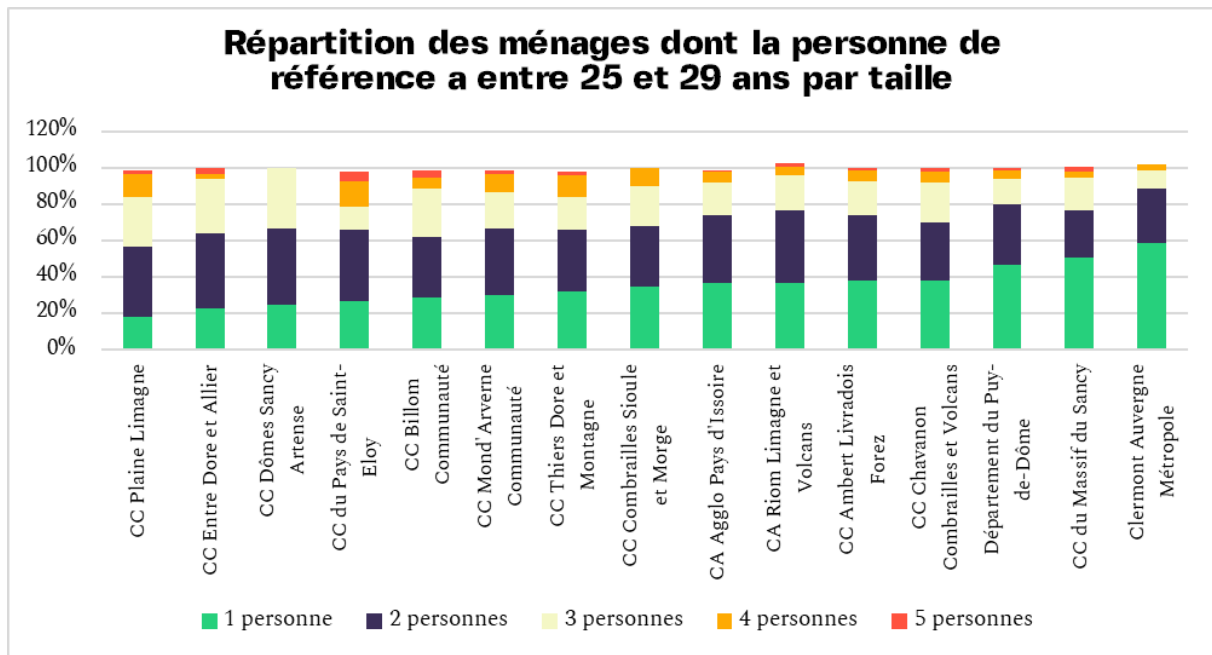
Concernant les autres EPCI, les jeunes ménages y sont quasiment tous de plus grande taille qu'à l'échelle du département (particulièrement pour les ménages de plus de 20 ans). Seul le Massif du Sancy fait figure d'exception, également en raison de sa forte part de T1-T2 (14 %).



Source : Observatoire des territoires, 2020. Traitements Espacité



Source : Observatoire des territoires, 2020. Traitements Espacité



Source : Observatoire des territoires, 2020. Traitements Espacité

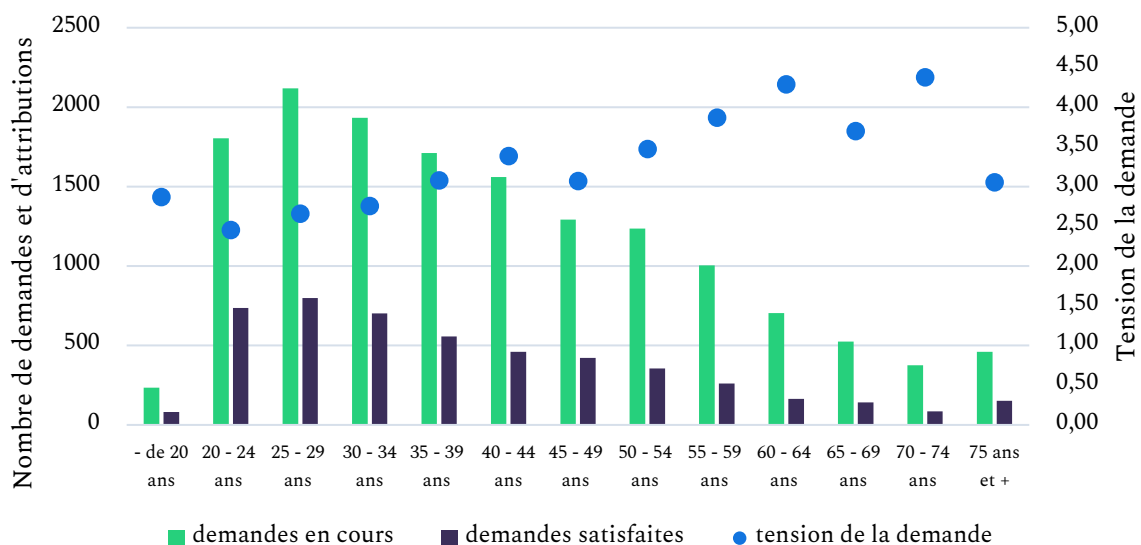
2.4. Une tension du parc social plus faible chez les jeunes

Face aux difficultés rencontrées par les jeunes pour se loger, certains se tournent vers l'offre locative sociale. Comme indiqué précédemment, cette offre est principalement concentrée à Clermont Auvergne Métropole, bien que présente sur l'ensemble des EPCI du département. Si la demande de logement social est particulièrement forte chez les jeunes (la catégorie des 25-29 ans étant la plus demandeuse en 2022), elle n'est pas celle subissant le niveau de tension le plus élevé, allant de 2,45 pour les 20-24 ans à 2,87 pour les moins de 20 ans (SNE, 2022). A noter que la grille de cotation mise en place localement vise à faciliter l'accès au logement social du public jeune, notamment pour les actifs et les apprentis.

Néanmoins, la tension sur la demande de logement social est plus importante sur les petites typologies, notamment sur les T1 (7,44) et sur les T2 (4,55). Face au constat de la prégnance des petits ménages chez les jeunes, cela peut constituer une difficulté supplémentaire pour le logement de ce public.

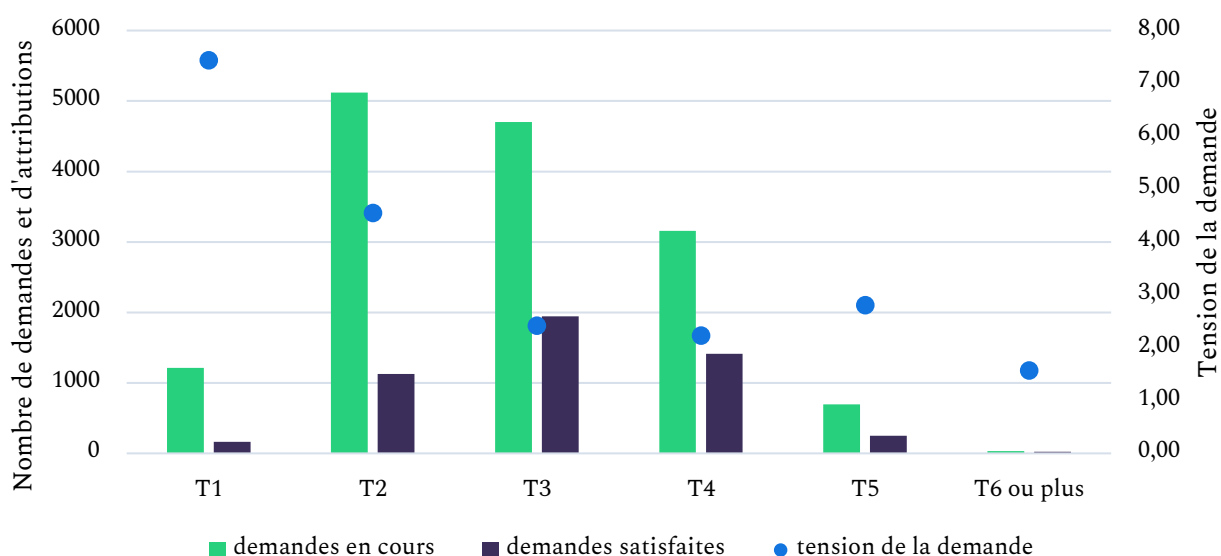
Pour autant, la tension sur les petites typologies est en baisse, passant de 10,09 en 2019 à 7,44 en 2022 pour les T1 et de 5,39 en 2019 à 4,55 en 2022 pour les T2. Cela fait suite à un effort de construction des bailleurs sociaux vers ces petites typologies, dans le cadre des priorités portées par la Convention Intercommunale d'Attribution (reprise dans le PLH).

Tension de la demande en fonction de l'âge du demandeur dans le Puy-de-Dôme en 2022

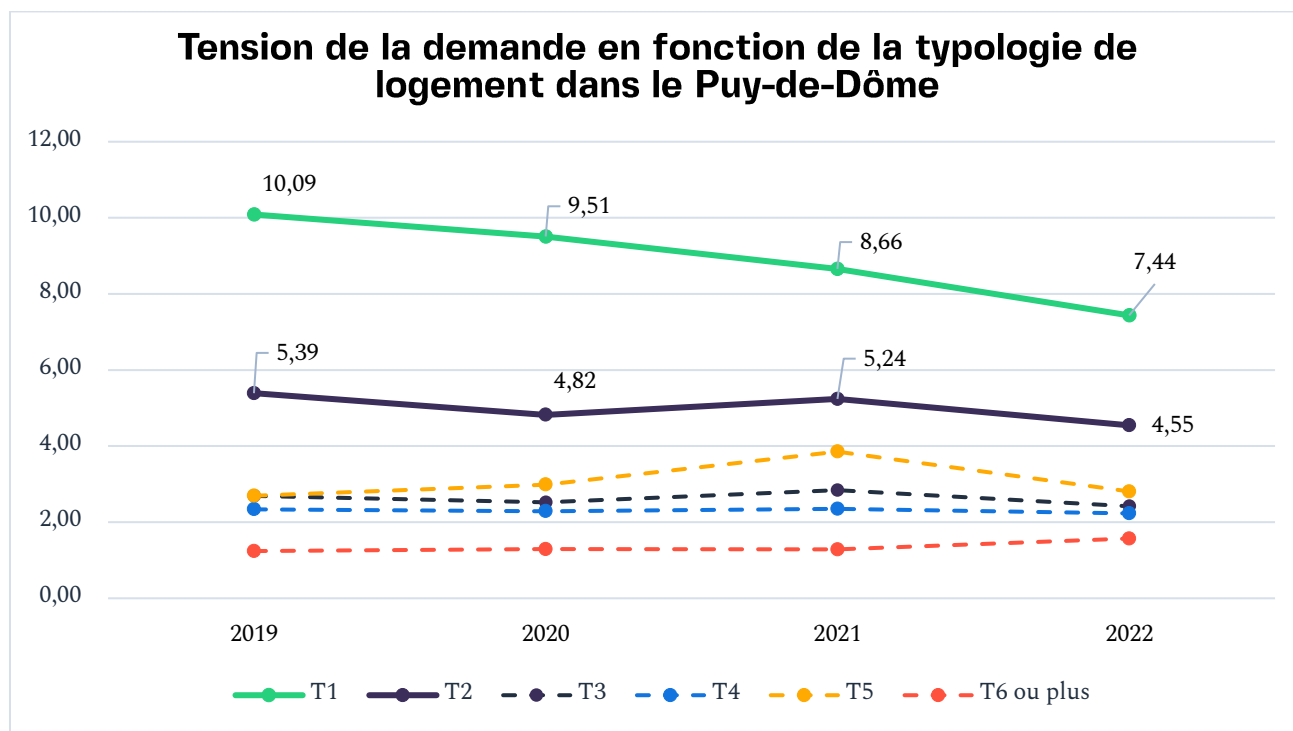


Source : SNE, 2022. Traitements Espacité

Tension de la demande en fonction de la typologie de logement dans le Puy-de-Dôme en 2022



Source : SNE, 2022. Traitements Espacité



Source : SNE, 2022. Traitements Espacité

3. Approche des différents publics jeunes

Le public jeune recouvre une grande diversité de profils et de situations, impliquant des problématiques diverses en termes de besoins en logements. Cette partie vise à éclairer les principaux profils de jeunes observés sur le territoire, en présentant les enjeux et difficultés associées en termes d'accès et de maintien dans le logement. L'analyse de l'offre de logement dédiée à ce public jeune sera abordée dans un second temps.

3.1. Les jeunes étudiants³

Le poids de la Métropole dans l'accueil des étudiants

L'analyse des données révèle le poids majeur de Clermont Auvergne Métropole dans l'accueil des étudiants, puisque l'EPCI abrite en 2020 27 897 jeunes de 18 à 24 ans scolarisés, représentant 79 % de l'ensemble des jeunes scolarisés de cette tranche d'âge.

Arrivent ensuite les EPCI de Riom Limagne et Volcans (1 940 jeunes scolarisés de 18 à 24 ans, soit 5,5 % de l'ensemble du département), Mond'Arverne Communauté (1 035, soit 2,9%) et l'Agglo Pays d'Issoire (1 033, soit 2,9%). **L'essentiel des besoins en logement étudiant se**

³ Le nombre d'étudiants de moins de 25 ans peut être approché par les données INSEE relatives aux jeunes de 18 à 24 ans scolarisés.

concentre donc sur Clermont Auvergne Métropole, qui abrite la grande majorité des établissements d'enseignement supérieur du département.

Les difficultés de logement rencontrées par les étudiants

Pour les acteurs interrogés, la principale problématique pour cette catégorie de jeunes tient au manque d'offre de logement abordable. Il existe, en effet, de nombreuses solutions de logements dédiées aux étudiants mais une partie d'entre elles proviennent de résidences étudiantes privées proposant des redevances élevées (autour de 600 € par mois) alors même que ce public est caractérisé par une forte demande de logement à tarif social. Ce constat est notamment formulé par les deux FJT présents sur le bassin clermontois (Le Corum Saint-Jean et Le Phare) qui observent beaucoup de demandes d'étudiants sur leurs résidences.

Besoins spécifiques

Parmi les publics de jeunes étudiants, plusieurs acteurs évoquent la problématique particulière rencontrée par certains étudiants en mobilité interrégionale voire internationale. Le CROUS observe ainsi de plus en plus d'étudiants arrivant sur le territoire avec des problématiques de forte précarité, et rencontrant des difficultés particulières pour se loger. C'est notamment le cas des étudiants internationaux qui arrivent de manière individuelle, sans passer par des conventions avec les établissements d'enseignement supérieur.

Il existe un autre public étudiant spécifique, pour lequel le CROUS peine parfois à trouver des solutions, à savoir les étudiantes enceintes pendant leurs études, ou les étudiants et étudiantes ayant de jeunes enfants. Le CROUS a conservé quelques logements sociaux (notamment au sein de la résidence Fontaine du Bac à Aubière) qui peuvent être mobilisés dans ce type de situation mais ces solutions sont jugées insuffisantes par rapport aux besoins.

Des besoins également perçus en dehors de Clermont-Ferrand

Enfin, si l'essentiel des besoins en logement étudiant se situe sur le bassin clermontois, il peut exister, de manière marginale, des besoins sur d'autres secteurs du territoire départemental. La problématique du logement étudiant est notamment identifiée par le **Pays de Saint-Eloy**, pour les jeunes étudiants au lycée de Saint-Gervais d'Auvergne. Même si la plupart d'entre eux parviennent à se loger sur la commune de Saint-Gervais d'Auvergne, certains sont contraints de se loger assez loin, ce qui pose des difficultés en termes de mobilité, pour un public jeune n'ayant généralement pas de voiture. De la même manière, le souhait de développer la vocation

étudiante de **Thiers** et d'un « mini-campus », exprimé par Thiers Dore et Montagne, répond à des enjeux de logement pour les étudiants.

3.2. Les jeunes apprentis et stagiaires

Les acteurs interrogés soulignent que le nombre d'apprentis a considérablement augmenté ces dernières années sur le territoire, en écho avec la montée en puissance nationale de l'apprentissage, avec une forte part d'apprentis primo-arrivants, impliquant des besoins en logements adaptés.

Approche géographique : des apprentis plus répartis dans l'ensemble du département, des difficultés de logement en lien avec une double localisation

À la différence de la population étudiante, très fortement concentrée sur la Métropole, les apprentis sont davantage répartis sur le territoire départemental. D'après les données de l'INSEE, ils sont 59 % à se situer à Clermont Auvergne Métropole, 8 % à Riom Limagne et Volcans, 6 % à Mond'Arverne Communauté, 5 % à l'Agglo Pays d'Issoire et les 12 % sur les autres EPCI.

Le bailleur social Auvergne Habitat souligne par exemple que l'apprentissage en zone rurale constitue un véritable sujet sur le territoire avec des problématiques d'accès au logement, de trajets importants ou de difficultés financières lorsque les jeunes doivent gérer deux logements. Le bailleur estime ainsi que 15 à 20 % des échecs dans l'apprentissage s'expliquent par de telles problématiques « logistiques ».

Plusieurs EPCI observent des problématiques particulières pour loger les apprentis et stagiaires sur leur territoire :

- La **CC d'Entre Dore et Allier** souligne des difficultés importantes rencontrées par les jeunes stagiaires ou en premier emploi pour trouver un logement ;
- Cette problématique est également criante sur la **CC d'Ambert Livradois Forez**, caractérisée par la présence d'un bassin industriel important, entraînant un nombre important de stagiaires et d'alternants. Les entreprises de ce territoire, réunies au sein du club Travailler et Vivre en Livradois-Forez (TVLF), soulignent la difficulté de faire venir des jeunes de l'extérieur, sur des postes en alternance ou en apprentissage, en raison de l'impossibilité de les loger. Les problématiques de mobilité sur le territoire (absence de transport en commun) entraînent une concentration des besoins sur la commune d'Ambert. En l'absence d'une offre de logements adaptés, un certain nombre de jeunes sont contraints d'habiter des logements parfois décrits comme indignes. Pour faire face à ces enjeux, les acteurs du territoire plaident pour la création d'un FJT, qui puisse répondre

aux besoins en logement identifiés pour les publics jeunes, tout en offrant un accompagnement adapté.

- Le **Massif du Sancy** est aussi confronté à des difficultés pour loger les apprentis. La collectivité rapporte ainsi les remontées d'un grand nombre d'artisans qui ne parviennent pas à recruter des apprentis, faute de solutions de logement.

Sur ces territoires ruraux, la problématique du logement peut être étroitement liée à celle de la mobilité.

Stabilité des ressources

En termes de ressources, les apprentis bénéficient d'une certaine stabilité de revenus, à la différence d'autres profils de jeunes, leur permettant de se projeter sur des solutions de logement à moyen-terme. Les acteurs interrogés insistent néanmoins sur la nécessité de proposer une offre de logements abordable pour ce public, certains apprentis ayant des ressources assez faibles (autour de 700 € par mois).

Pour le public apprenti et stagiaire, il existe un enjeu lié au développement d'une offre souple, flexible et clé en main, pouvant être mobilisée rapidement et permettant de faciliter les allers-retours entre l'entreprise et l'établissement de formation.

Besoins spécifiques

Les acteurs identifient également un enjeu particulier lié au logement des très jeunes stagiaires et alternants, qui risque de s'intensifier avec le développement des périodes de stage en immersion au collège et au lycée. Le SIRA note par exemple une augmentation des sollicitations des jeunes de 14-18 ans, notamment en raison d'un partenariat avec le Hall32 basé à Clermont-Ferrand, qui propose des formations en alternance pour des élèves sortant de classe de 3^{ème}, sans internat associé.

Le SIRA observe une réelle difficulté pour trouver des réponses pour ce public, trop jeune pour être positionné sur des structures Habitat Jeunes. L'association tente de leur apporter des réponses, via des conventions avec des lycées privés ou l'internat du CFA BTP, mais celles-ci restent insuffisantes par rapport au nombre de sollicitations reçues. Pour ces jeunes, il apparaît donc crucial d'avoir une offre de logement assez souple, de courte durée, et assez encadrante pour rassurer les familles.

Des situations ponctuelles peuvent aussi exister sur d'autres territoires, en lien notamment avec les lycées professionnels situés sur les franges de la métropole (cf la localisation des établissements et d'alternants).

3.3. Les jeunes en emploi

Une forte tension sur un parc locatif privé (petites typologies) de petite taille

Pour les jeunes en emploi, la principale difficulté identifiée tient à la tension sur le parc locatif privé, en particulier sur les petites typologies. Ce phénomène, observé sur l'ensemble du territoire, rend particulièrement difficile l'accueil de jeunes primo-arrivants désirant s'installer sur le territoire.

Selon les entretiens réalisés, la tension sur le parc locatif privé serait exacerbée ces dernières années par une diminution de l'accession à la propriété ayant entraîné une baisse du taux de rotation au sein du parc privé, par effet de ricochet. Plusieurs EPCI du territoire observent ainsi un réel manque d'offre locative sur le territoire, pénalisant particulièrement les jeunes actifs.

Des décorrélations entre offre de logement et bassins d'emploi

Certains secteurs font face à des problématiques particulières. C'est notamment le cas de la commune des Ancizes-Comps (CC Combrailles Sioule et Morge), qui accueille l'usine Aubert & Duval, celle-ci employant 1 500 personnes, avec une part importante d'intérimaires et de jeunes employés. L'offre locative sur la commune des Ancizes est considérée comme insuffisante ou mal adaptée et un grand nombre de jeunes travailleurs sont contraints de s'éloigner pour trouver un logement, entraînant des déplacements domicile / travail parfois conséquents.

Pour répondre à cette demande, le FJT du Corum Saint-Jean a développé une antenne sur la commune de Saint-Georges de Mons mais les typologies proposées, avec des espaces partagés, ne correspondent pas nécessairement à la demande, et des difficultés en matière de remplissage sont observées.

Plusieurs logiques de développement d'offre, en lien avec l'emploi

Pour répondre à ces enjeux, les acteurs rencontrés soulignent la nécessité de développer des offres de logement dans le diffus, sur l'ensemble des secteurs d'emploi. Le développement de solutions dans le diffus est jugé particulièrement pertinent sur les territoires excentrés, caractérisés par des problématiques de mobilité, dans lesquels il est nécessaire de travailler sur l'offre de logement dans les bourgs-centres à proximité des entreprises.

Certains bailleurs préconisent également le développement d'une offre meublée gérée afin d'adresser les besoins des jeunes travailleurs. C'est notamment le constat exprimé par le bailleur social Auvergne Habitat, qui travaille actuellement sur un projet de 120 logements en

VEFA sur le site de Leroy Merlin à Clermont, en partenariat avec Résidétape, pour répondre à ces besoins.

3.4. Les jeunes en recherche d'emploi

En mars 2024, 8 727 jeunes (âgés de moins de 26 ans) étaient inscrits à France Travail dans le Puy-de-Dôme, dont 4 166 jeunes disponibles immédiatement (n'ayant pas travaillé le mois précédent). Les jeunes représentent 17 % de l'ensemble des demandeurs d'emploi du département (contre 16 % au niveau régional). Parmi les 8 727 jeunes en recherche d'emploi sur le territoire, 3 438 jeunes sont inscrits à France Travail depuis moins d'un an et 1 876 jeunes ne sont pas indemnisés. Les besoins en logement identifiés par les conseillers France Travail qui accompagnent les jeunes relèvent de deux principales situations :

- un besoin en logement lié à la reprise d'emploi
- ou un besoin engendré par une situation exceptionnelle (rupture familiale notamment).

Dans l'ensemble, les acteurs interrogés s'accordent à dire que, **pour les jeunes en recherche d'emploi, la question de la mobilité représente un frein majeur, souvent antérieur à celui du logement**. Le manque de transports en commun, sur certains secteurs ou sur certains horaires, pour ce public souvent non véhiculé, constitue un véritable **obstacle à l'insertion professionnelle**.

Ce constat s'applique essentiellement en secteur rural mais aussi parfois en milieu urbain : l'absence de transport en commun la nuit constitue ainsi une vraie difficulté pour les jeunes qui travaillent ou souhaitent travailler dans les zones commerciales autour de Clermont-Ferrand (cinémas, restaurants) et qui sont susceptibles de terminer tard, ou de commencer tôt.

En outre, la faiblesse des ressources financières pour ces jeunes sans emploi constitue un autre obstacle évident, les contraignant à des situations de logement souvent subies, pouvant se révéler délétères dans leur parcours d'insertion.

3.5. Les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) ou d'institutions

Les professionnels œuvrant en faveur de l'accès au logement notent les difficultés particulières en termes d'accès au logement observées pour certains profils jeunes :

- Il s'agit notamment des **anciens mineurs isolés accompagnés par l'ASE et ne disposant pas encore de titre de séjour permanent**. Lorsqu'ils sont mineurs, ces jeunes sont pris en charge par l'ASE et bénéficient d'une prise en charge complète de leurs études et de leur

hébergement. Lorsqu'ils atteignent la majorité, ces jeunes ne sont plus accompagnés par l'ASE – sauf s'ils ont signé un contrat jeune majeur avec le Département – et réalisent une demande de titre de séjour permanent. Dans l'attente d'une réponse, ils obtiennent un récépissé. Or, ce récépissé **ne permet pas de demander une aide au logement auprès de la CAF.**

Ces jeunes disposent souvent d'un travail et d'une rémunération mais celle-ci n'est pas suffisante pour couvrir le coût d'un logement dans le parc privé. Ces jeunes se retrouvent donc souvent dans des situations complexes et les partenaires locaux ne parviennent pas à trouver de solutions d'hébergement ou de logement.

- Plus largement, **les jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance** rencontrent souvent de fortes problématiques d'accès au logement, ce qui amène les partenaires locaux à insister sur la nécessité de renforcer les dispositifs de sortie d'ASE. Clermont Auvergne Métropole observe ainsi que **les jeunes SDF du territoire sont la plupart du temps issus de l'ASE**, un phénomène confirmé par les données du SIAO puisque le premier motif de demande d'hébergement d'insertion chez les jeunes âgés de 16 à 25 ans sur le département du Puy-de-Dôme en 2023 correspond à la fin de prise en charge ASE (17 % des demandes, soit 55 demandes).

Pour ces jeunes passés par des dispositifs de suivi social (notamment l'ASE), il existe également une problématique particulière liée à la forme d'habitat souhaitée : un grand nombre d'entre eux, ayant vécu toute leur jeunesse en foyer, expriment un **désir d'autonomie et un rejet des structures** présentant des formes d'habitat ou des modes de fonctionnement **trop collectifs** : colocation, activités collectives...

- **Les jeunes sortant d'institutions médicales comme les IME (institut médico-éducatif)** présentent également des vulnérabilités et des besoins d'accompagnement renforcé. S'il existe peu de données concernant ce public, caractérisé par une certaine volatilité et une réticence à s'adresser aux services sociaux, les professionnels soulignent un **besoin d'accompagnement plus prononcé**, notamment sur les questions administratives, la gestion du budget ou encore le respect des horaires.

3.6. Les jeunes en situation de grande précarité : jeunes en rupture, en absence d'hébergement fixe ou en errance⁴

Une forte augmentation des jeunes recensés par le SIAO

En 2023, on dénombre 816 demandes d'hébergement d'urgence (115) de jeunes de 16-25 ans sur la plateforme du SIAO, représentant 15 % des demandes d'hébergement d'urgence pour l'ensemble des tranches d'âge, et 330 demandes d'hébergement d'insertion. On observe une augmentation des demandes d'hébergement d'insertion SIAO issues de cette tranche d'âge ces dernières années, de 157 demandes en 2020 à 330 en 2023⁵. Les principaux motifs de demande correspondent à la fin de la prise en charge ASE (17 %), à la fin d'hébergement chez des tiers (15 %), au fait de dormir dans la rue (10 %), à la sortie d'hébergement (10 %) et à la sortie de dispositifs d'asile (8 %).

Des situations d'urgence nombreuses, trouvant parfois peu de réponses sur les territoires

En termes de répartition géographique, le SIAO observe **une concentration des besoins d'hébergement d'urgence et d'insertion sur la métropole**, tout en soulignant l'existence de besoins ponctuels sur le reste du territoire, en particulier sur le bassin d'Ambert.

La majorité des missions locales rencontrées (Issoire, Riom, Cournon) insiste sur la nécessité de développer des solutions de logement pour répondre aux situations d'urgence. Même sur des territoires où l'on observe une dynamique importante de solidarité familiale (sur l'Agglo Pays d'Issoire par exemple), **des besoins d'hébergement d'urgence émergent fréquemment en cas de conflits familiaux**, nécessitant le développement d'une offre de logements temporaires pour répondre à des besoins ponctuels.

La mission locale de Cournon évoque également des freins liés à la mobilité : **pour un jeune qui se retrouve à la rue, il peut être difficile de changer d'environnement et de partir à Clermont**, même si une solution dans un lieu sécurisé a été trouvée. Ainsi, les acteurs rencontrés plaident pour **la création de places d'hébergement dédiées aux jeunes sur l'ensemble du territoire**, de la même manière que ce qui est mis en place pour les femmes victimes de violence. **Il est nécessaire que ces solutions soient flexibles, adaptables et couplées à des mesures d'accompagnement.**

⁴ L'analyse des données du SIAO permet d'approcher le nombre de jeunes en situation de grande précarité sur le territoire.

⁵ Les données du SIAO – Urgence n'ont été rendues disponibles que pour 2023

Des jeunes en situation de forte précarité

Par ailleurs, l'analyse des demandes SIAO fait ressortir une part importante (46 %) de jeunes demandeurs ne disposant d'aucune ressource. Pour les jeunes de 16-25 ans, le premier frein pour l'accès au logement correspond à l'absence de stabilité des ressources, en lien avec le type de contrat de travail.

Des dispositifs existants mais de faible importance

Le SIAO identifie trois principaux dispositifs permettant de répondre aux besoins des personnes sans ressources, et qui mériteraient donc d'être déployés pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes en situation de grande précarité : le CHRS, les logements de stabilisation et l'ALT. Or, **le territoire compte seulement 16 places en ALT, réservées aux jeunes sortants de l'ASE**, et ne présente ni CHRS ni places de stabilisation « dédiées jeunes ».

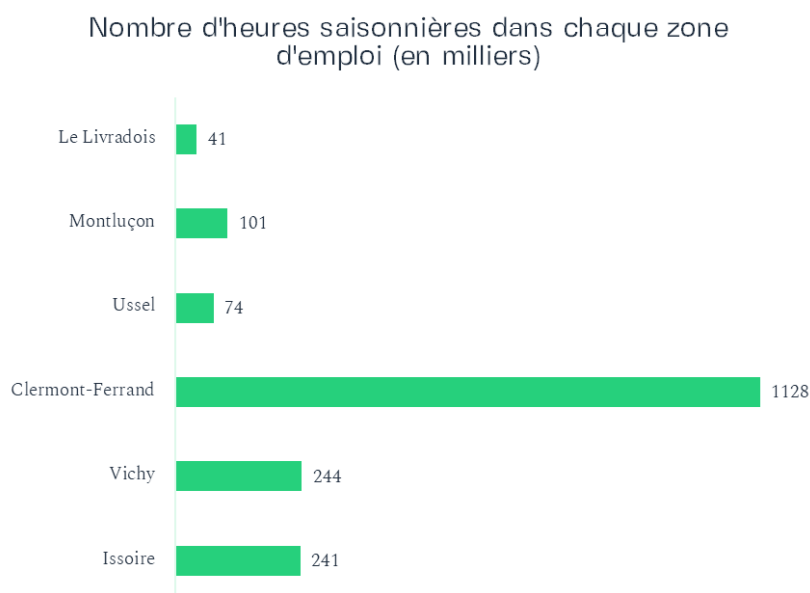
Enfin, les acteurs du territoire observent un manque de dispositif adapté pour des jeunes ayant un besoin éducatif très renforcé couplé à des problématiques médicales, pouvant être mobilisé pour les situations les plus complexes. Il s'agit de situations relativement sporadiques mais générant des phénomènes d'errance pathologique, en l'absence de réponse adaptée.

3.7. Focus sur les saisonniers

Une présence de saisonniers principalement liée au tourisme, peu à l'agriculture

Le département du Puy-de-Dôme connaît une problématique liée aux besoins en logement des saisonniers qui a la particularité d'être très localisée sur le territoire, en lien avec la présence de plusieurs sites touristiques majeurs – notamment autour de la Chaîne des Puys et sur le massif du Sancy.

Les volumes d'heures saisonnières donnent une indication sur la présence de saisonniers. Une grande partie de ceux-ci sont situés dans la zone d'emploi de Clermont-Ferrand, où les emplois saisonniers sont majoritairement urbains. Dans celle d'Issoire, ils reposent davantage sur le tourisme vert et représentent un nombre non négligeable ⁶.



Source : INSEE, base Tous Salariés, 2020, Traitements Espacité

Cette fonction touristique génère des besoins en logements particuliers pour les travailleurs saisonniers, dont le nombre, au dire des acteurs, a beaucoup augmenté ces dernières années.

Or, plusieurs secteurs d'activité font face aujourd'hui à des difficultés de recrutement, qui peuvent s'expliquer en partie par les difficultés d'accès à un logement abordable et de qualité pour ces travailleurs.

⁶ Les données sur les saisonniers sont présentées selon le périmètre géographique des zones d'emploi, qui peuvent être à cheval sur plusieurs départements, au-delà du Puy-de-Dôme, d'où la présence des données pour les ZE de Montluçon, Ussel ou Vichy. Par ailleurs, l'unité disponible est l'heure de travail saisonnier, rendant complexe l'estimation du volume d'emplois saisonniers ainsi que du nombre d'habitants puydômois travaillant dans ce secteur.

L'enjeu de la concurrence avec les meublés touristiques

L'une des difficultés dans l'accès au logement des saisonniers tient à la concurrence avec l'offre de logements touristiques dans la mesure où il est plus rentable pour un propriétaire de louer son logement à un touriste plutôt qu'à un saisonnier. 60 % des logements présents sur le territoire du Massif du Sancy correspondraient ainsi à des logements touristiques, d'après les acteurs rencontrés.

Des difficultés concentrées sur le Massif du Sancy, mais pas uniquement

Ces difficultés d'accès au logement pour les saisonniers sont particulièrement prégnantes sur la CC du **Massif du Sancy**, caractérisée par une forte vocation touristique, et sont liées à un problème de recrutement pour l'ensemble des entreprises (hôtellerie, restauration, remontées mécaniques...). Les besoins en logement pour les saisonniers se concentrent en particulier au niveau des deux communes du Mont-Dore et de La Bourboule, ainsi qu'autour du domaine Sancy-Super Besse (station gérée par la SAEML Pavin-Sancy).

Si la problématique du logement des saisonniers est particulièrement forte sur la CC du Massif du Sancy, elle représente également un enjeu sur d'autres secteurs du département :

- Le territoire de **Chavanon Combrailles et Volcans** observe également des difficultés de recrutement sur les emplois saisonniers, notamment en raison du manque de logement disponible et de besoins importants liés en particulier au recrutement d'animateurs (jeunesse / tourisme) pendant la saison estivale.
- Sur **Mond'Arverne Communauté**, la problématique est concentrée au niveau de la commune d'Aydat, sur laquelle plus de 120 saisonniers sont recrutés chaque été. Les employeurs du territoire observent aussi de fortes difficultés de recrutement, notamment s'il n'est pas proposé de mise à disposition d'un logement. Face à cette pénurie d'offre de logement accessible aux jeunes saisonniers pour des séjours de courte durée, ces derniers habitent très souvent chez leurs parents, ou font l'aller-retour depuis Clermont-Ferrand, entraînant des déplacements domicile-travail significatifs.
- La **CA Riom Limagne et Volcans** observe des besoins en logement pour les saisonniers au niveau de la station thermale de Châtel-Guyon, ainsi que sur le secteur de la **Limagne**, caractérisée par la présence d'un nombre important de travailleurs saisonniers exerçant des activités agricoles, notamment pour le groupe Limagrain.
- Enfin, le territoire de **Dôme Sancy Artense** souligne l'existence de besoins très localisés, au niveau du Domaine Nordique de la Stèle, dans des proportions néanmoins nettement inférieures à ce que l'on peut observer sur d'autres secteurs du département.

Des dispositifs pour remédier aux problématiques observées

Pour répondre à ces enjeux, certaines collectivités se mobilisent déjà pour apporter des solutions de logement adaptées aux besoins de ces travailleurs saisonniers. Ces efforts s'inscrivent généralement dans le cadre de **conventions conclues avec l'Etat**, qui fixent des objectifs en terme de développement de logement pour les travailleurs saisonniers, et sont nécessaires pour que les communes concernées puissent bénéficier du renouvellement du **label de « commune touristique »**.

- **La CC du Massif du Sancy a ainsi lancé dès 2020 des programmes de réhabilitation de logements**, destinés en partie à créer une nouvelle offre de logement pour les travailleurs saisonniers, et dont les premiers logements devraient être livrés fin 2024. Ces projets prévoient généralement deux volets programmatiques : une première partie correspondant à des logements à loyer modéré à l'année destinés à des couples ou des familles souhaitant s'installer sur le territoire et disposant de ressources légèrement supérieures aux plafonds du logement social, et un **second volet dédié aux travailleurs saisonniers, sous la forme de logements de type T4-T5 en colocation**. Une fois ces logements livrés, l'objectif de la collectivité est de **contractualiser avec des entreprises pour qu'elles puissent les mettre à disposition des travailleurs saisonniers**, sous forme « d'avantage en nature logement ».
- **Mond'Arverne Communauté** réfléchit également à la création d'une offre de logements pour les saisonniers, visant à répondre au besoin de solutions pour des séjours de courte durée. La collectivité identifie notamment l'intérêt de développer **l'habitat intergénérationnel, et le principe de cohabitation** de manière générale, en réfléchissant par exemple à des dispositifs pour **inciter les propriétaires à louer une partie de leur logement à des travailleurs saisonniers**.

Parmi les autres pistes évoquées par les acteurs interrogés, pour favoriser le développement d'une offre de logement à destination des saisonniers, l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie (UMIH) plaide pour la mise en place d'**une aide financière spécifique pour les saisonniers ou leurs employeurs afin de développer une offre de logement dédiée**, pouvant être louée à d'autres personnes pendant les périodes creuses.

De leur côté, **les bailleurs sociaux regrettent l'absence de solution juridique adaptée au logement des saisonniers**. En effet, les critères d'attribution actuels du logement social ne permettent pas aux bailleurs de proposer des solutions d'hébergement adaptées aux besoins des saisonniers, pour des durées limitées.

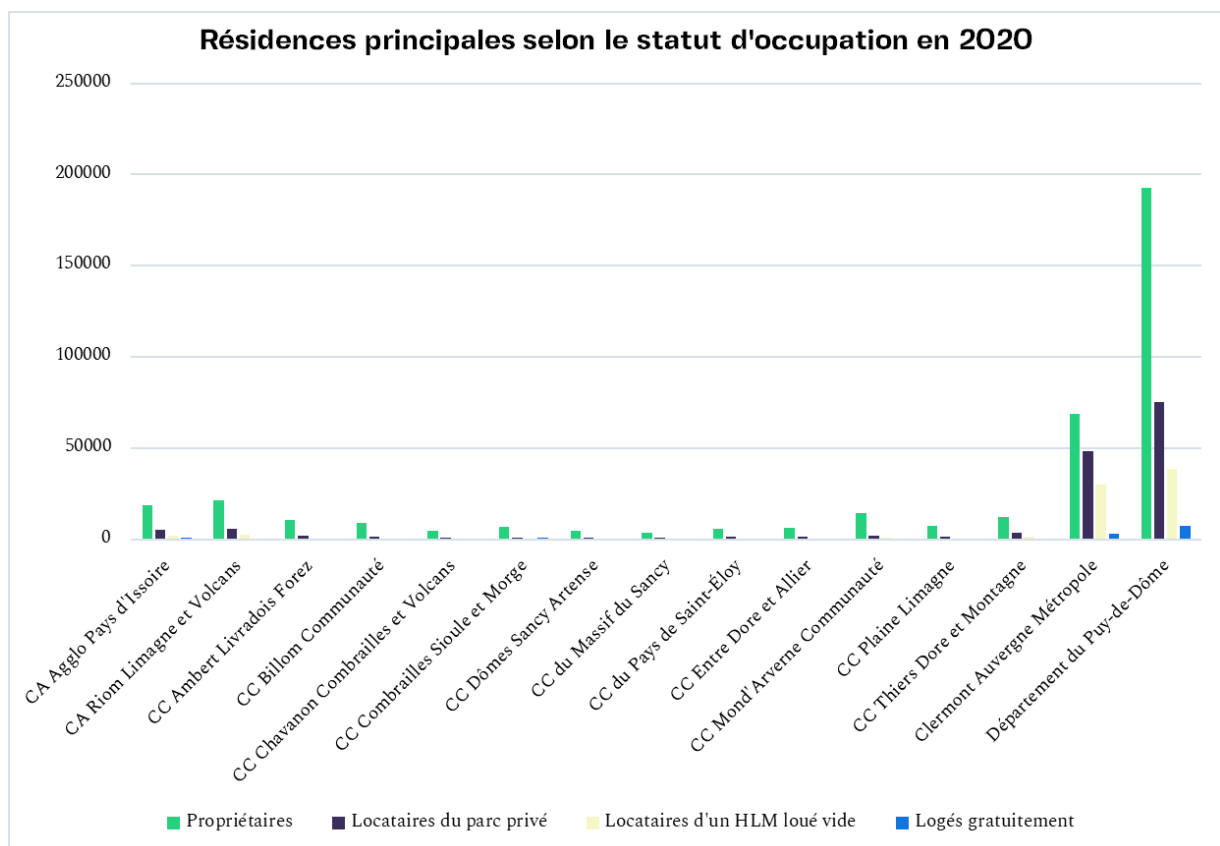
4. L'offre de logement destinée aux jeunes

4.1. Approche globale et typologie de l'offre de logement

4.1.1. Hors métropole, une dominante de propriétaires occupants d'habitat individuel

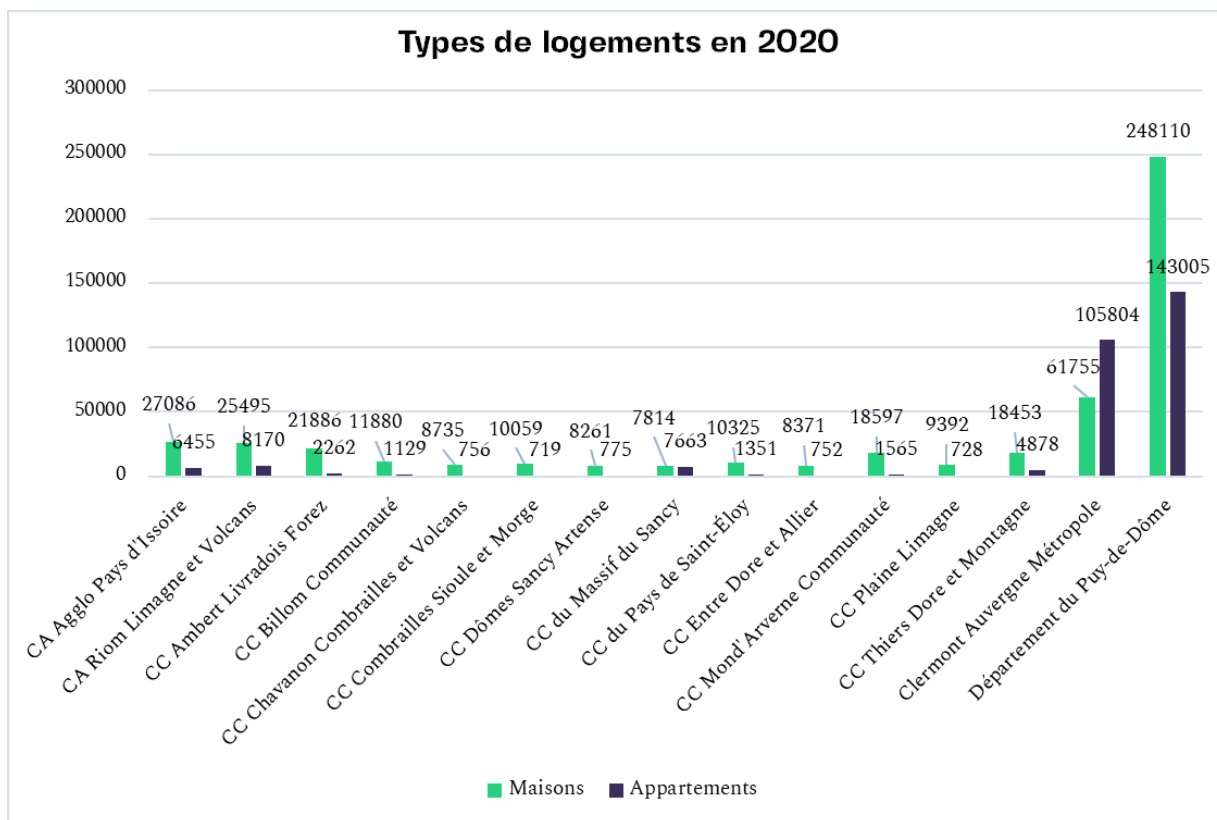
L'offre de logement du département du Puy-de-Dôme est principalement concentrée sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole. On y dénombre 149 588 résidences principales sur les 313 368 résidences principales du département (soit près de 48 %) (INSEE, RP2020). C'est par ailleurs le seul EPCI du département où le nombre de locataires de leur résidence principale est plus important que le nombre de propriétaires occupants. Les statuts d'occupation se déclinent ainsi : 68 909 propriétaires, 48 086 locataires du parc privé et 29 681 locataires du parc social.

Le reste du département est quant à lui caractérisé par une très forte part de propriétaires occupants et une faible part de locataires du parc social.



Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

Hormis à Clermont Auvergne Métropole, l'habitat individuel est majoritaire sur l'ensemble des EPCI du département. Cette observation est plus contrastée dans la CC Massif du Sancy où les parts d'appartements et de maisons sont sensiblement égales (7814 maisons pour 7663 appartements). Du côté de Clermont Auvergne Métropole, le logement collectif est bien plus prégnant puisque l'EPCI dispose de 61 755 maisons pour 105 804 appartements.

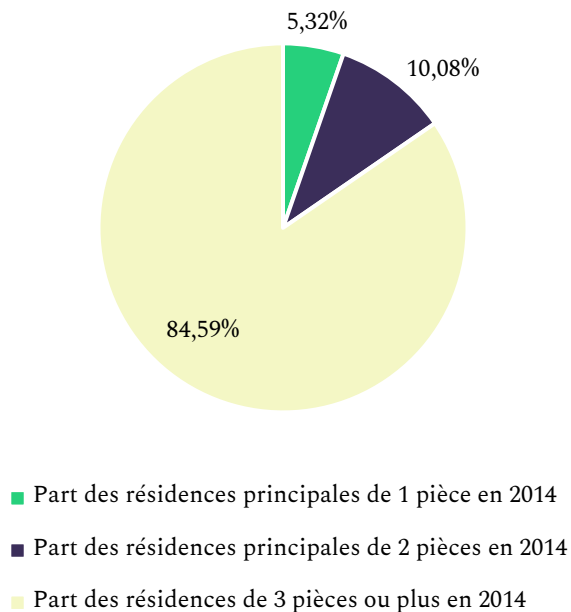


Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

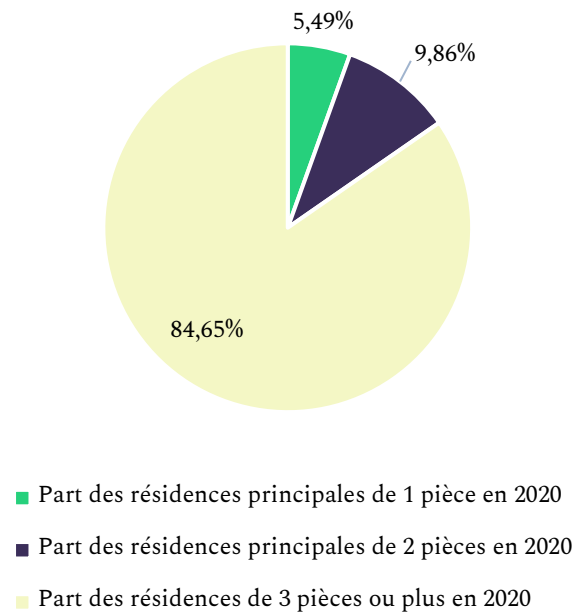
4.1.2. Des logements de grande taille

La part élevée de propriétaires occupants et de maisons individuelles explique la prégnance des grandes typologies sur le département. Les résidences de 3 pièces ou plus constituent 84,7 % de l'offre de logement du département (INSEE, RP2020), ce qui implique une très faible part de petits logements. Malgré cela, des évolutions ont été constatées entre 2014 et 2020. D'une part, la part des T1 a sensiblement augmenté, passant de 5,3 % en 2014 à 5,5 % en 2020. Cette augmentation a été compensée par la baisse de la part des T2, passant de 10,1 % en 2014 à 9,9 % en 2020.

Répartition des typologies de logement dans le Puy-de-Dôme en 2014



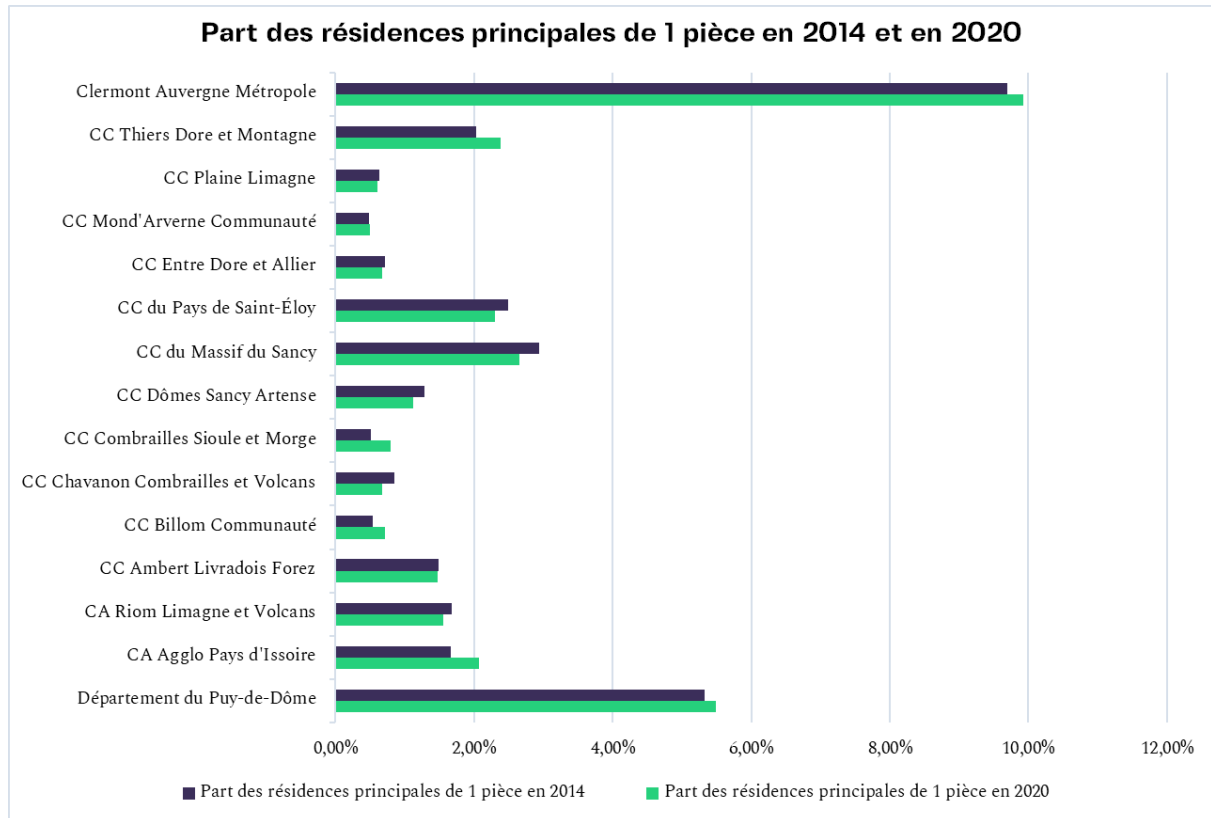
Répartition des typologies de logement dans le Puy-de-Dôme en 2020



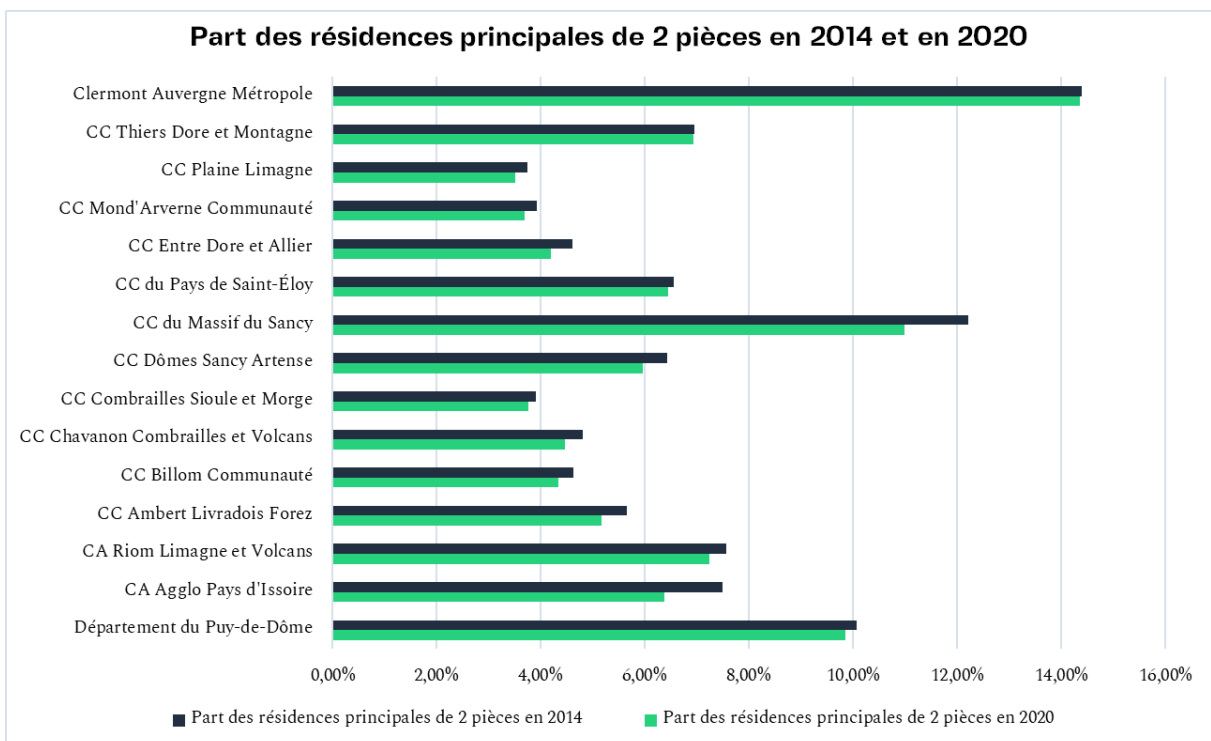
Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

La part des résidences principales de petites tailles dans l'ensemble de l'offre de logement est plus forte à Clermont Auvergne Métropole que sur les autres EPCI. On y dénombre 9,7 % de T1 et 14,4 % de T2 parmi les résidences principales en 2020 (INSEE, RP2020). Derrière elle, les CC Pays de Saint-Eloy et Massif du Sancy ont la part de T1 la plus élevée (respectivement 2,5 % et 2,9 % en 2020), bien que cette part ait diminuée entre 2014 et 2020. A l'inverse, les CC Thiers Dore et Montagne et Agglo Pays d'Issoire ont augmenté leur part de T1 entre 2014 et 2020, atteignant respectivement 2,4 % et 2,1 %. Il convient cependant de noter que ces parts demeurent très marginales à l'échelle du parc global de logements.

Les T2 constituent une part plus importante des résidences principales à l'échelle du département. Toutefois, leur part a diminué dans l'ensemble des EPCI du département. C'est particulièrement le cas dans la CC du Massif du Sancy où cette part est passée de 12,2 % en 2014 à 11 % en 2020. On constate donc que, si les bailleurs sociaux ont fourni des efforts pour développer de petites typologies, la production privée continue de se positionner sur de grands logements. La faiblesse de l'offre de petits logements agit sur les difficultés d'accès au logement des jeunes. Il s'agit en effet de l'offre qui permet au mieux de solvabiliser les ménages jeunes, caractérisés par de faibles ressources et une petite taille. Malgré cela, elle ne correspond pas nécessairement aux aspirations de ce public, parfois attiré par des typologies plus importantes de manière à pouvoir profiter de pièces et d'espaces supplémentaires.



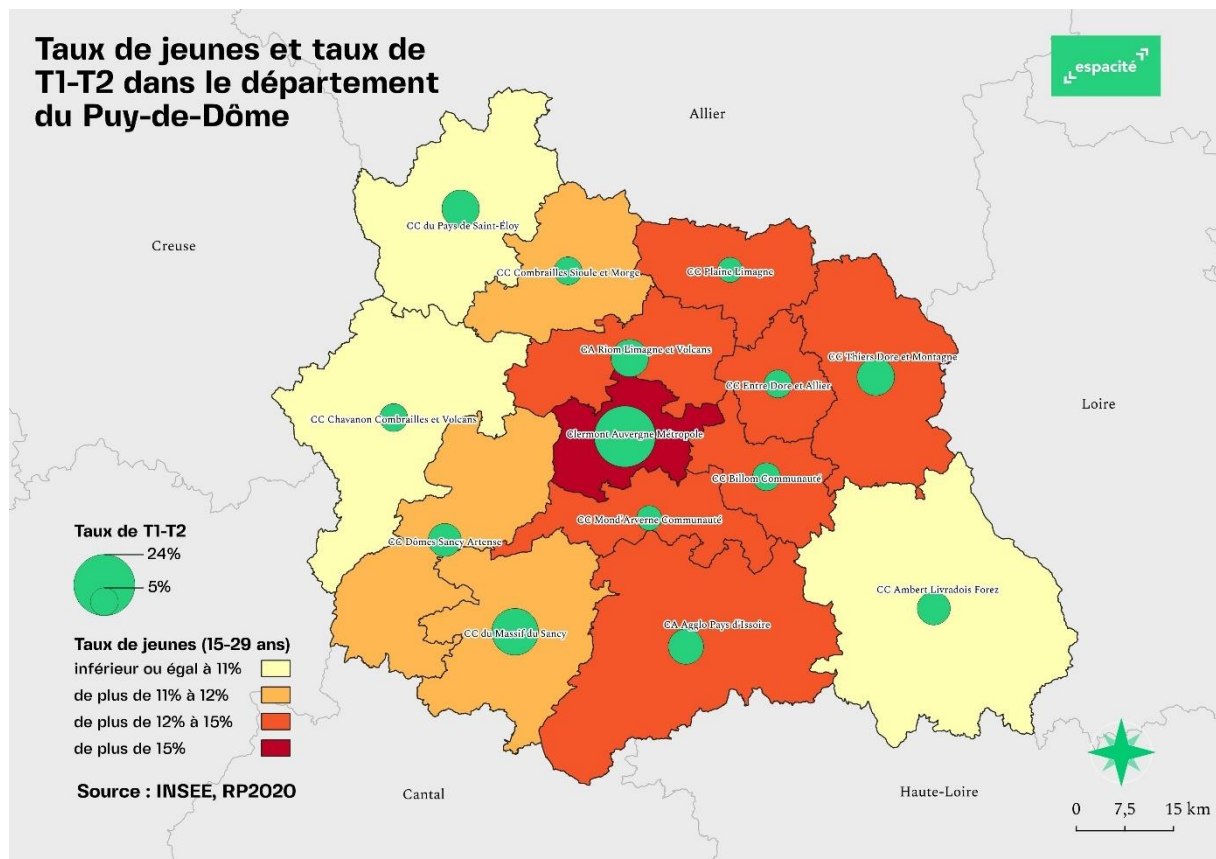
Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité



Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

La part plus importante à Clermont Auvergne Métropole de petites typologies entre en résonnance avec le fort taux de jeunes sur le territoire (24 % de la population a entre 15 et 29

ans) (INSEE, RP2020). Cependant, la localisation des petites typologies ne correspond pas toujours aux territoires accueillant le plus fort taux de jeunes. A ce titre, les CC Mond'Arverne Communauté, Plaine Limagne et Entre Dore et Allier disposent de moins de 5 % de T1-T2 pour une part de 15-29 ans de 13 %. A l'inverse, la CC du Massif du Sancy dispose de 14 % de T1-T2 pour une part de 15-29 ans de 12 %.



4.2. L'offre locative privée

4.2.1. Des effets de concurrence avec d'autres publics

La prévalence des propriétaires occupants (en particulier hors métropole) implique une disponibilité moindre de l'offre locative privée. Cette dernière constitue pourtant une offre relativement souple, pouvant convenir aux aspirations de certains profils de jeunes (étudiants, jeunes actifs, familles, etc.). La faiblesse de cette offre a pour conséquence de créer des effets de concurrence sur le parc, avec des conséquences négatives pour le public jeune n'ayant pas les mêmes ressources que d'autres types de ménages.

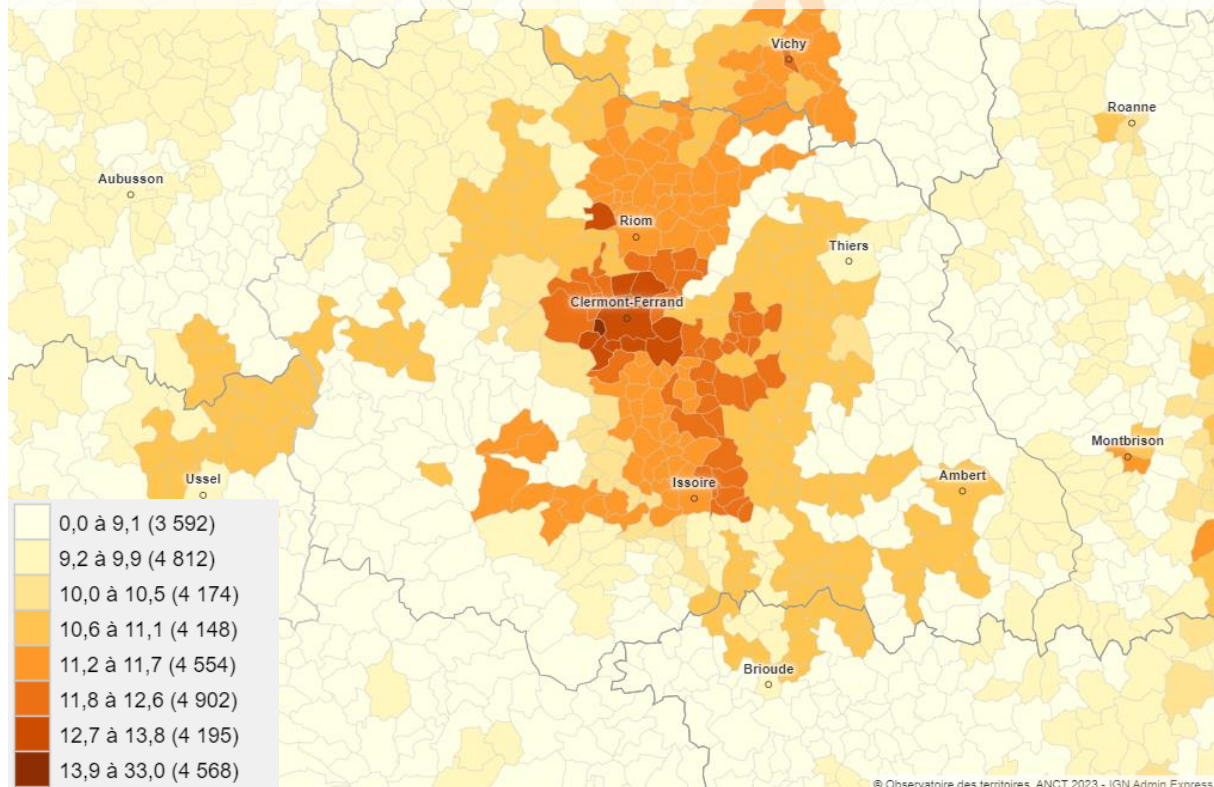
- Sur des petites typologies (T1-T2), la concurrence peut s'exercer avec des personnes âgées formant des petits ménages, mais disposant bien souvent de ressources plus importantes.
- Sur les T3, cette concurrence a davantage tendance à s'exercer avec des familles, profitant pour certaines de plusieurs sources de revenus.

Ces effets négatifs de la tension sur le parc locatif privé sont d'autant plus importants à mesure que les revenus des jeunes ménages sont faibles. Toutefois, ces effets sont très localisés dans les secteurs les plus attractifs, où la tension sur le logement est la plus forte. C'est notamment le cas dans la Métropole et dans certains territoires, comme la CA Riom Limagne et Volcans, où la concurrence touristique vient s'ajouter à la concurrence déjà présente pour le logement.

4.2.2. Des loyers particulièrement élevés sur les petites typologies

Le marché locatif privé se révèle plus onéreux sur les appartements et sur les petites typologies, soit les logements les plus prisés par la population jeune. Sur l'ensemble du Grand Clermont, le loyer médian d'un appartement est de 9,6 €/m², contre 8,2 €/m² pour les maisons. On constate également une différence particulièrement marquée des loyers selon les typologies : le loyer médian au m² d'un appartement en T1 (13,0 €/m²) est bien plus onéreux que celui d'un T2 (10,4 €/m²) ou qu'un T3 (8,7 €/m²). Pour autant, comme constaté plus haut, le parc de logement puydomois n'est que très peu porté sur les petites typologies, malgré l'apparente rentabilité de celui-ci. Cela questionne quant à la capacité des investisseurs à diviser des maisons anciennes en différents lots, mais également à produire une offre de petites typologies neuves.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type 1-2 pièces du parc privé locatif en 2023



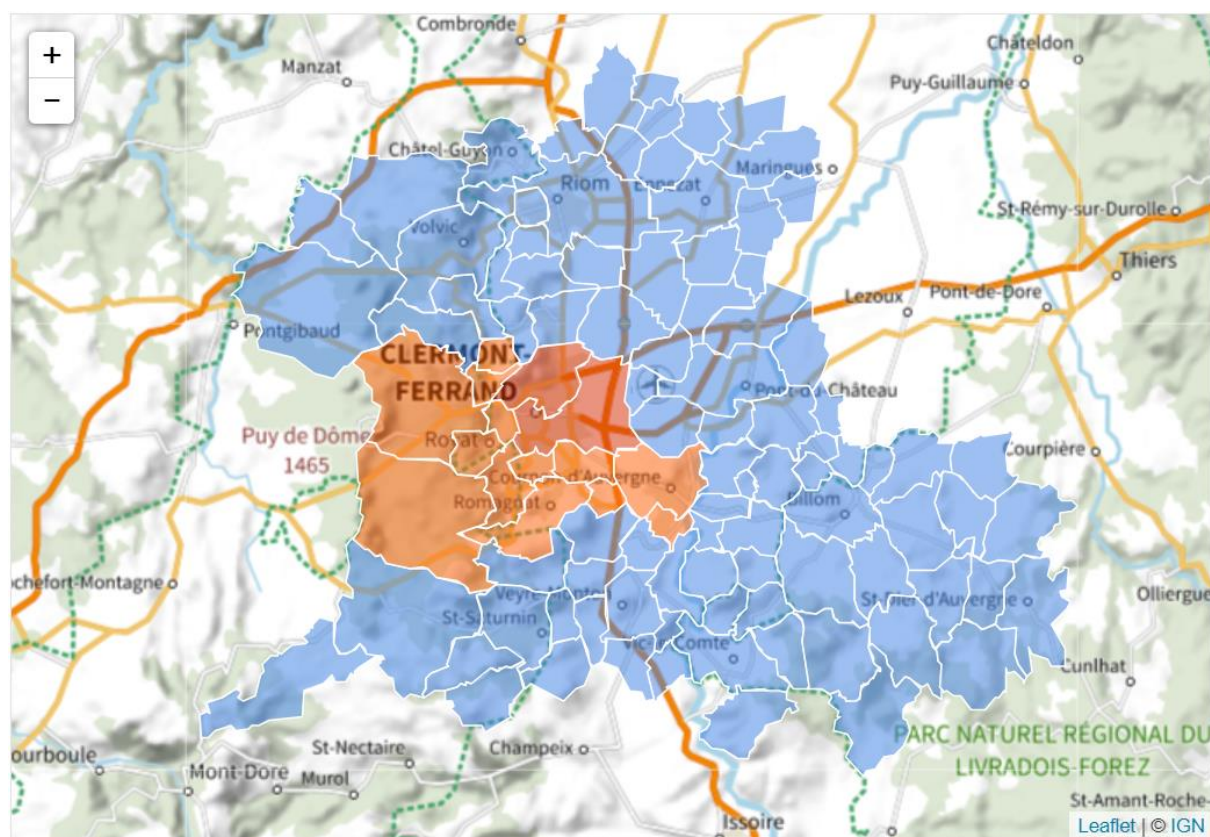
C'est ensuite **dans les communes centres** et parfois dans les **communes périphériques des EPCI comportant les principaux pôles urbains** (Riom, Thiers, Ambert, Issoire) qu'on retrouve des loyers d'annonce relativement élevés : Ambert (autour de 11 € / m²), CC Thiers Dore et Montagne dans une moindre mesure (9,5 € à Thiers et 11 € dans les communes périphériques), Riom et Issoire (11,5 €) et leur périphérie (jusqu'à 12,6 € voire 13,8 €).

4.2.3. Une attraction forte du marché locatif autour de Clermont-Ferrand

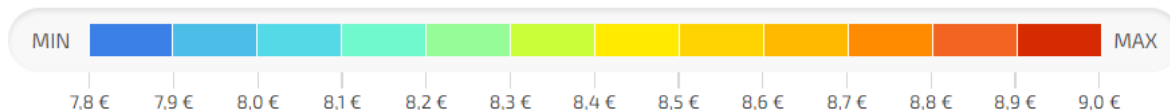
Ces dynamiques économiques se déclinent localement, selon les différentes communes du Grand Clermont notamment.

- Pour le marché locatif des **maisons**, il se révèle particulièrement onéreux dans la commune centre de Clermont-Ferrand (9,0 €/m²), ainsi que dans les communes situées au Sud de la ville (Cournon, Aubière, Beaumont, etc.) et à l'Ouest (Orcines, Royat, Chamalières, etc.).
- Ces dynamiques sont assez similaires pour le marché locatif des **appartements**. Cependant, les loyers au Sud-Est de Clermont-Ferrand (10,2 €/m²) sont plus importants que ceux au Nord-Est (9,4 €/m²). Cette partie de la commune-centre demeure donc plus attractive sur le marché des appartements, ce qui induit ses loyers plus importants.

Niveau des loyers des maisons du Grand Clermont (2022)

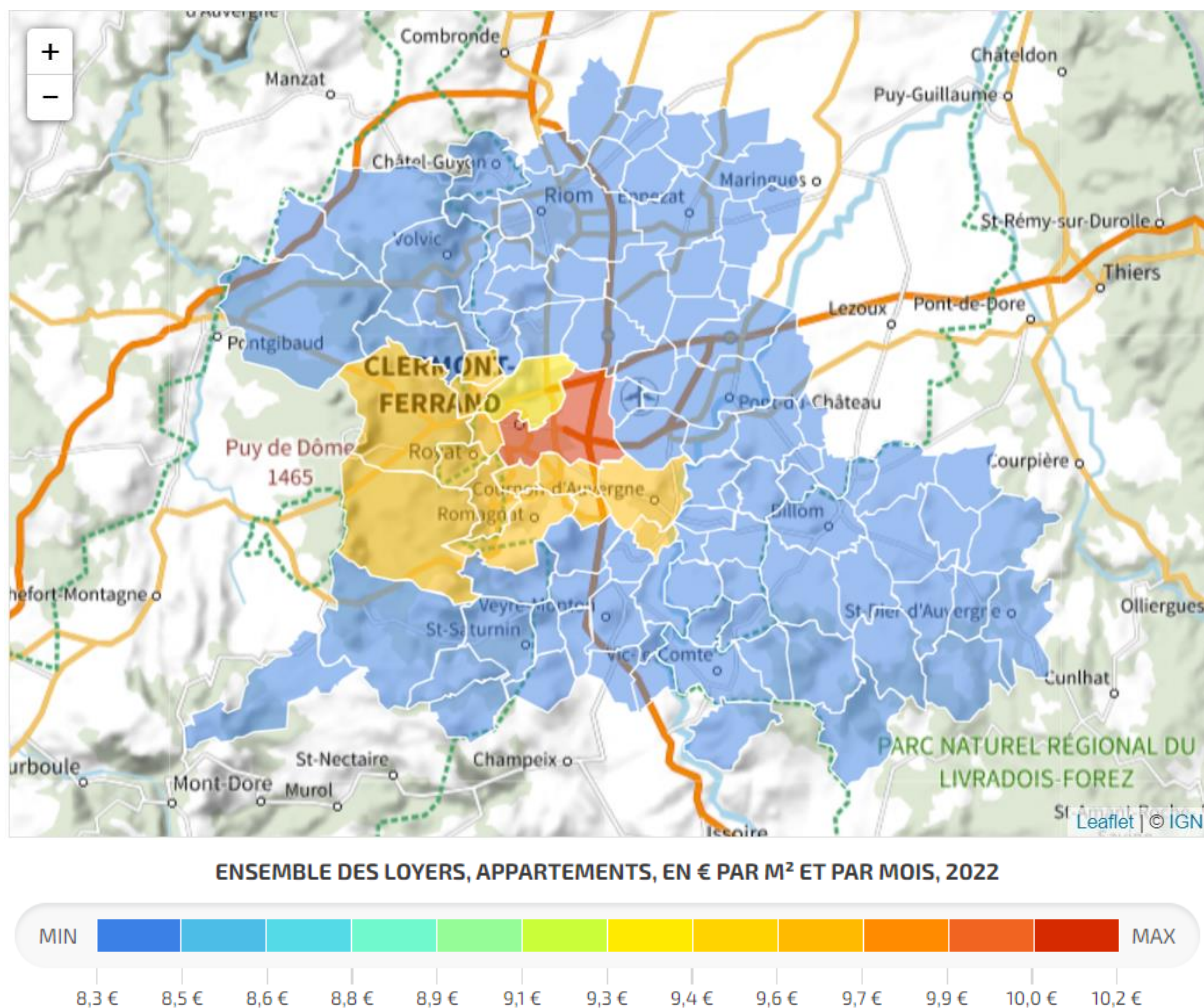


ENSEMBLE DES LOYERS, MAISONS, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2022



Source : Observatoire local des Loyers du territoire du Grand Clermont, 2022. Traitements Espacité

Niveau des loyers des appartements du Grand Clermont (2022)



Source : Observatoire local des Loyers du territoire du Grand Clermont, 2022. Traitements Espacité

4.2.4. Des petites typologies plus attractives dans la commune-centre

Concernant les typologies d'appartement, on retrouve les mêmes logiques différenciées entre, d'une part, Clermont-Ferrand et les communes situées au sud et à l'ouest de Clermont-Ferrand qui possèdent les prix les plus élevés et, d'autre part, les autres communes de la Métropole avec des loyers médians plus faibles. Cela étant, plus les typologies d'appartement sont petites, plus la différence de prix entre Clermont-Ferrand et les autres communes de l'agglomération est grande.⁷ Cette décroissance de la différence des prix en fonction de la taille du logement entre

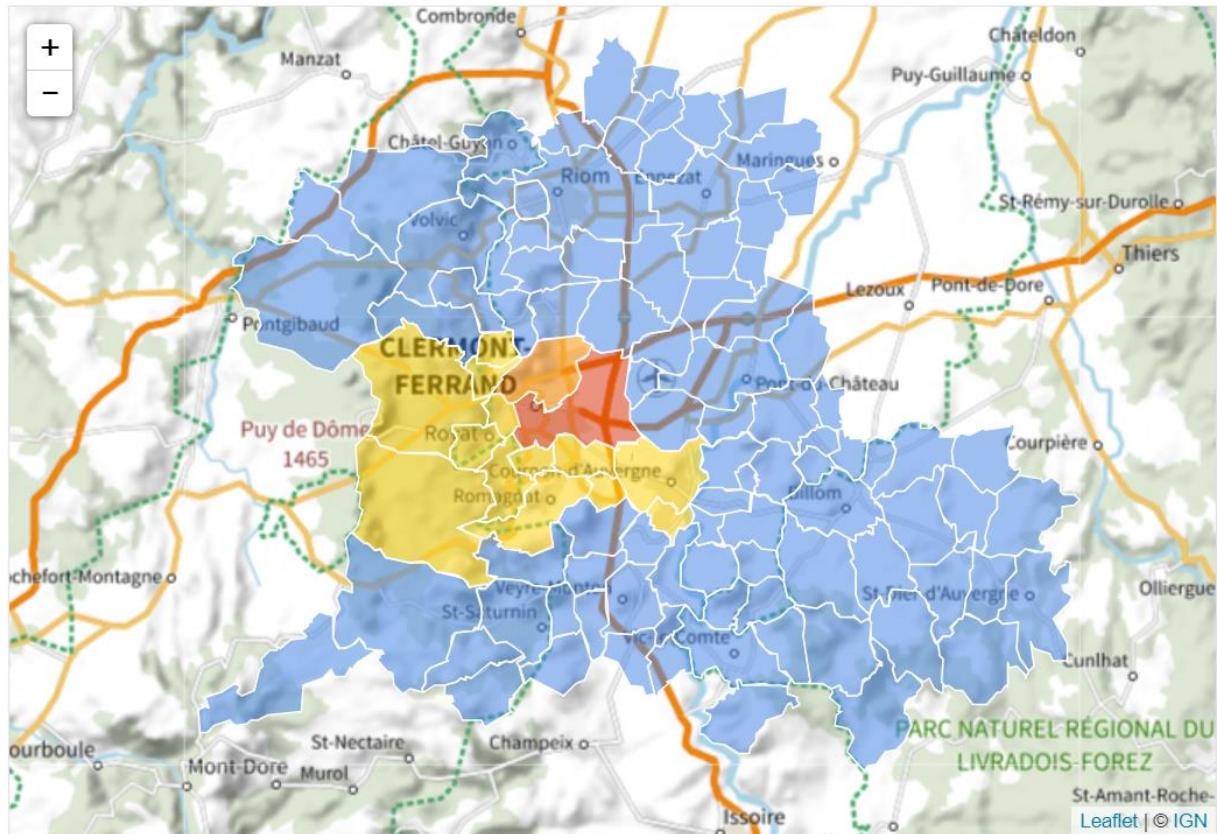
⁷ Pour les T1, le loyer médian est de 13,5 €/m² dans le sud-est de Clermont-Ferrand, contre 12,6 €/m² dans le nord-ouest de Clermont-Ferrand ou 12,2 €/m² pour les communes au sud et à l'ouest de Clermont-Ferrand.

Pour les T2, la différence de prix est moindre avec un loyer médian à Clermont-Ferrand d'environ 10,6 €/m², contre des loyers médians situés autour de 10,4 €/m² pour les communes au sud et l'ouest de Clermont-Ferrand.

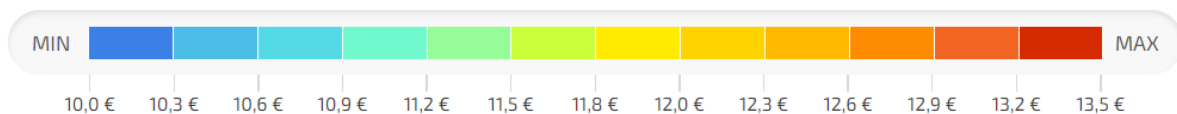
Pour les T3, la différence est presque nulle entre la commune de Clermont-Ferrand et les communes au sud et l'ouest de Clermont-Ferrand avec un loyer médian situé autour de 8,8 €/m².

Clermont-Ferrand et les autres communes s'explique notamment par la plus forte tension sur les petites typologies dans la ville centre que sur les autres communes, y faisant monter les prix plus que nulle part ailleurs.

Niveau des loyers des appartements d'une pièce du Grand Clermont (2022)

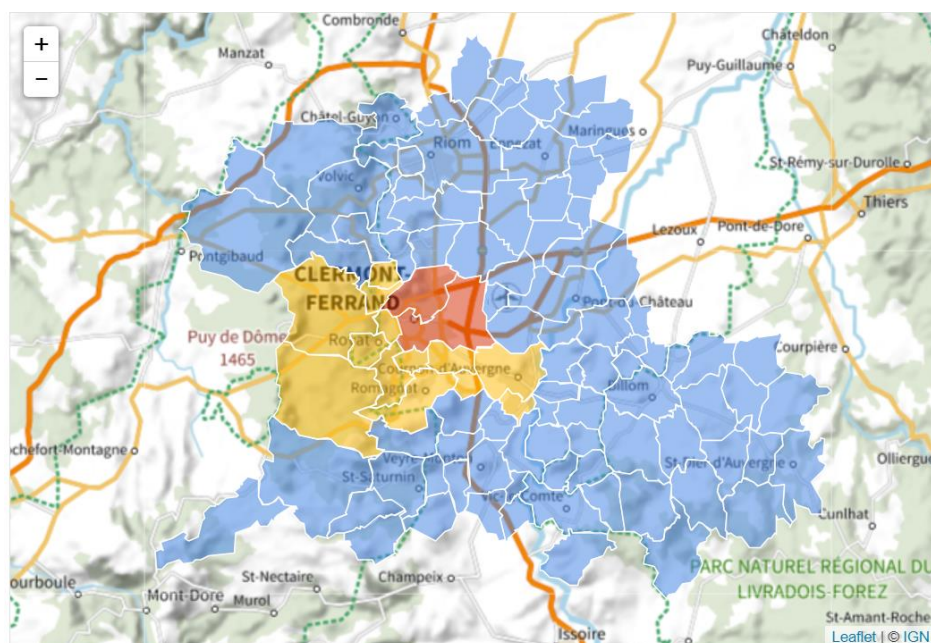


ENSEMBLE DES LOYERS, APPARTEMENTS, 1P, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2022

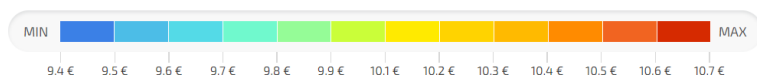


Source : Observatoire local des Loyers du territoire du Grand Clermont, 2022. Recherches Espacité

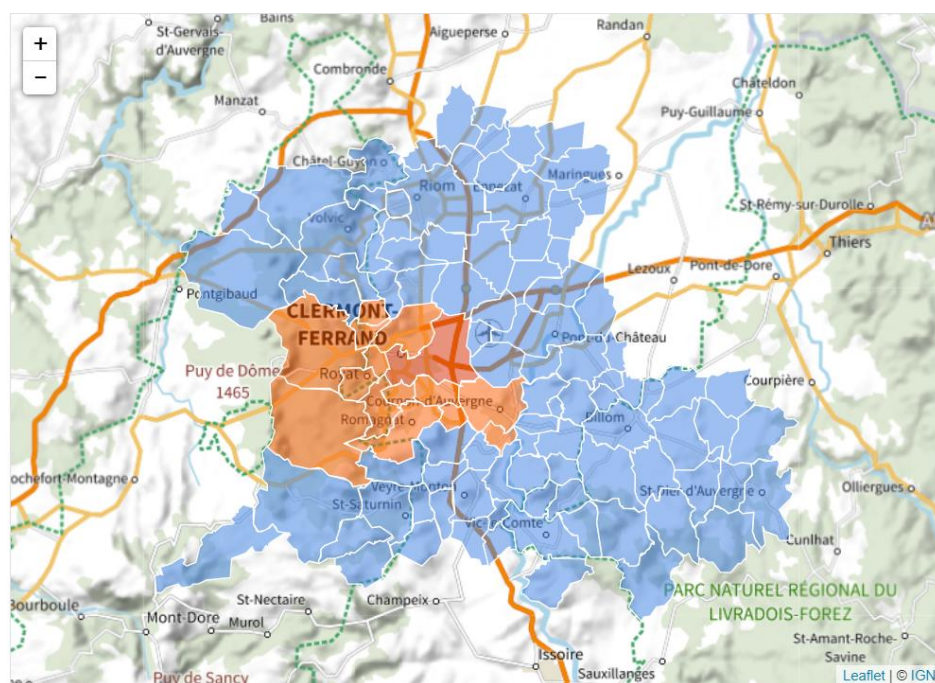
Niveau des loyers des appartements de deux pièces du Grand Clermont (2022)



ENSEMBLE DES LOYERS, APPARTEMENTS, 2P, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2022



Niveau des loyers des appartements de trois pièces du Grand Clermont (2022)



ENSEMBLE DES LOYERS, APPARTEMENTS, 3P, EN € PAR M² ET PAR MOIS, 2022



Source : Observatoire local des Loyers du territoire du Grand Clermont, 2022. Recherches Espacité

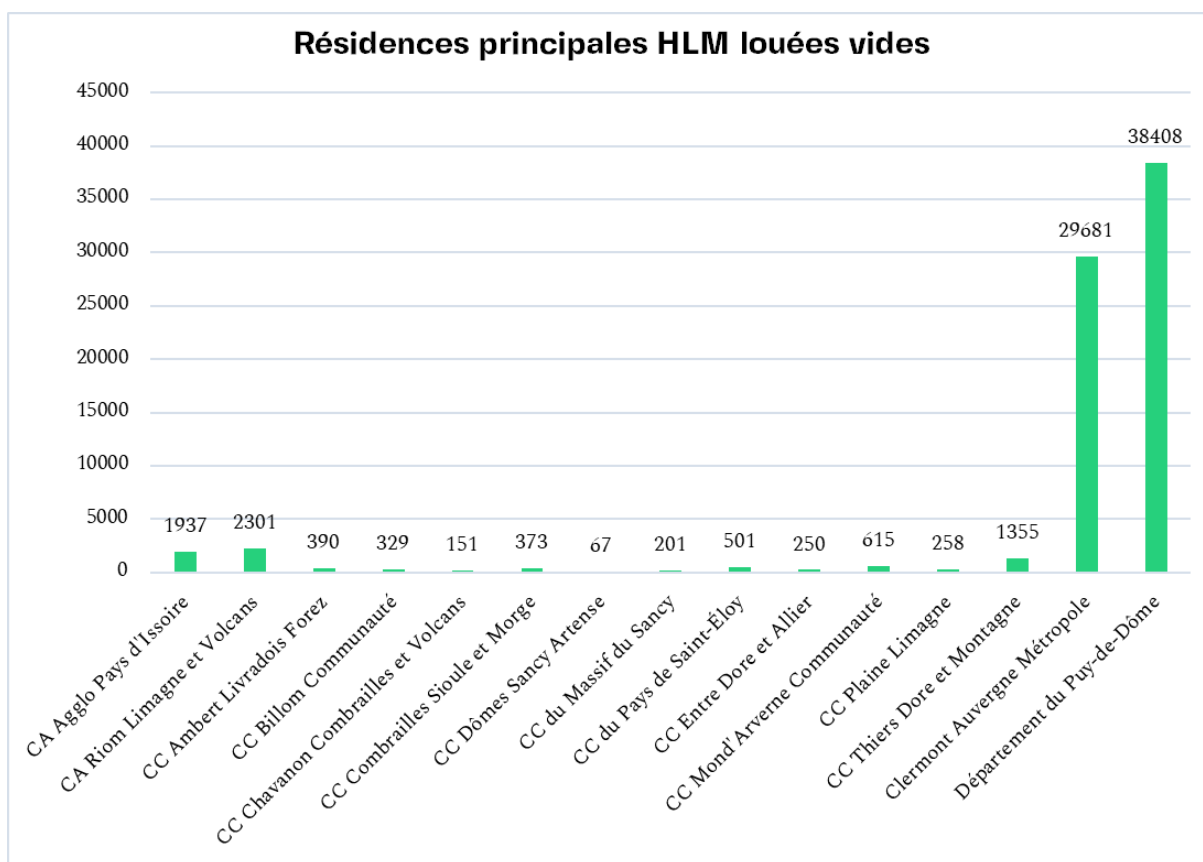
Ainsi, bien que le Puy-de-Dôme demeure un territoire affichant des loyers dans le parc privé globalement abordables, le marché locatif se révèle plus onéreux sur les appartements et sur les petites typologies, notamment dans le Grand Clermont et a fortiori à Clermont-Ferrand.

De manière générale, la commune de Clermont-Ferrand concentre les plus hauts niveaux de loyer, bien que la différence de prix au m² avec ses voisins s'amenuise avec la taille des logements. Il y a donc un véritable enjeu sur les petites typologies dans la commune-centre. En polarisant des loyers singulièrement élevés, elle pose un obstacle à l'accès au logement du public jeune, conséquent aux effets de concurrence mentionnés.

4.3. L'offre locative sociale

4.3.1. Un parc social majoritairement métropolitain

Comme évoqué, l'offre locative sociale du département du Puy-de-Dôme est en très grande partie située à Clermont Auvergne Métropole avec 29 681 logements, soit environ 77 % du total du département. Trois autres EPCI concentrent également plus de 1 000 logements locatifs sociaux : la CA Riom Limagne et Volcans (2 301), la CA Agglo Pays d'Issoire (1 937) et la CC Thiers Dore et Montagne (1 355). Toutefois, cette part demeure relativement marginale comparativement à l'offre globale de logements sur le territoire.



Source : INSEE, RP2020. Traitements Espacité

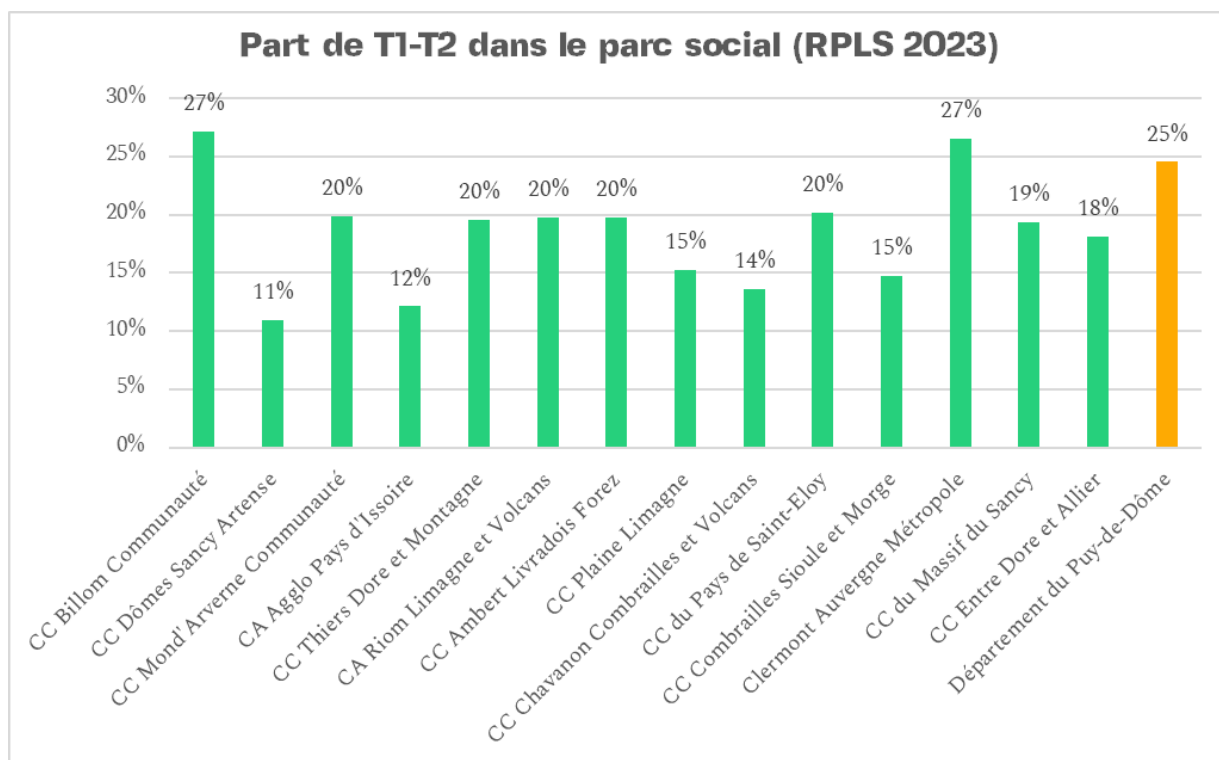
4.3.2. Des capacités d'accueil des jeunes principalement dans les T1-T2, en raison des ressources et de la composition familiale, malgré des aspirations à des plus grands logements

En outre, le public jeune est particulièrement demandeur de **petites et moyennes typologies**.

- D'une part, le studio est peu demandé (sauf en structure dédiée, comme les résidences étudiantes), de même que le T1 est de moins en moins sollicité par les étudiants, mais davantage par les bénéficiaires du RSA.

- D'autre part, la typologie la plus demandée chez les jeunes demeure le T3, bien que cela ne corresponde pas toujours aux besoins des ménages. Il arrive effectivement que certains jeunes actifs demandent un T3 afin de disposer d'une chambre supplémentaire pour en faire un bureau (notamment utile pour le télétravail).

Pour faire face à cette demande spécifique, les bailleurs tentent de développer une offre de petites typologies. Auvergne Habitat a réalisé des efforts de production en ce sens : en 2020, sur l'ensemble des livraisons assurées, 1/3 étaient des T2 ; en 2021, 31% ; en 2022, 33% et en 2023, 37%.



Les T1 et T2, qui répondent aux compositions familiales des ménages jeunes et particulièrement ceux en début de parcours résidentiel, restent relativement peu représentés sur le territoire au regard de la forte tension s'exerçant sur ces typologies (7 pour les T1, 6 pour les T2). Pour autant, on note des parts relativement importantes prises par ces typologies sur Clermont Auvergne Métropole ou à Billom, Clermont Auvergne Métropole tirant vers le haut les données en raison de l'importance de son parc. Sur le reste du territoire départemental, on retrouve parfois des EPCI où le parc de petites typologies reste particulièrement faible, comme sur la CA Agglo Pays d'Issoire.

De plus, le bailleur social Assemblia note que les ventes HLM connaissent un certain succès chez les jeunes ménages. Ces ventes concernent essentiellement de petits logements, situés dans la commune de Clermont-Ferrand.

4.3.3. Un parc cherchant à répondre, parfois sans succès, à différents segments de la demande

Pour répondre aux besoins en logement des jeunes, les organismes HLM cherchent à développer des solutions adaptées aux différents profils présents sur le territoire du département. Au sein du public jeune, plusieurs catégories se déclinent en effet.

- **Les jeunes actifs** constituent un profil particulièrement suivi par le bailleur social Auvergne Habitat, en tant que filiale d'Action Logement. Celui-ci fait partie des bailleurs ayant noué un partenariat avec le FJT du Corum Saint-Jean, en déléguant la gestion locative à des associations, afin de proposer des solutions de logement aux jeunes actifs.
- **Les alternants** sont un public où l'enjeu du logement est omniprésent. La situation conjointe d'étude et de formation professionnelle nécessite parfois un double hébergement. A ce titre, Auvergne Habitat note qu'il existe 15 à 20 % d'échec dans l'apprentissage lié à des problématiques logistiques. Pour faire face à cela, un cadre réglementaire met en lumière les profils de jeunes actifs et apprentis dans la cotation de la demande en logement social.
- **Les étudiants** sont particulièrement présents à Clermont Auvergne Métropole. Afin d'assurer une offre de logements pour ce public, des partenariats entre les bailleurs sociaux et le CROUS sont noués. Dans ce cadre, les bailleurs Ophis, Assemblia et Auvergne Habitat sont propriétaires de logements étudiants gérés par le CROUS. Ces derniers sont tous situés sur les communes de Clermont-Ferrand et d'Aubière.
- **Le public des saisonniers** rencontre des besoins spécifiques en raison de sa situation d'installation à court terme. La demande est particulièrement présente dans le département dans les anciennes stations thermales (ex. Châtel-Guyon) et sur des zones en développement touristique (notamment autour de la CC Massif du Sancy). Si les bailleurs ont certains produits pouvant correspondre à cette demande, ils ne sont en revanche pas capables de répondre à l'ensemble des besoins exprimés. La difficulté tient également aux modalités d'attribution du logement social puisqu'il n'existe pas de solution juridique adaptée au logement des saisonniers.
- Les bailleurs sociaux notent que **les jeunes ménages souhaitant décohabiter** constituent une part croissante de la demande en logement social.
- Enfin, des dispositifs réglementaires du CCH stipulent comme public prioritaire les **jeunes sortis de l'ASE**.

4.3.4. Une offre qui peut se heurter à l'absence de recours au logement social

Malgré ces efforts fournis par les bailleurs sociaux, **certains publics jeunes n'ont pas recours au logement social pour satisfaire leurs besoins**. Chez les 19-25 ans, ils ne sont que 5 % à être locataires du parc social. Si les moins de 30 ans représentent environ 40 % de la demande en logement social à Clermont Auvergne Métropole, les étudiants se tournent majoritairement vers les agences immobilières privées ou les résidences étudiantes. Ce phénomène est notamment lié aux délais d'attribution souvent longs des logements sociaux, ne correspondant pas aux besoins immédiats des étudiants. Il est également la résultante d'un manque d'information envers ce public, n'ayant pas connaissance de la disponibilité de l'offre et des démarches à mener.

4.4. L'offre de logement dédiée aux jeunes sur le territoire

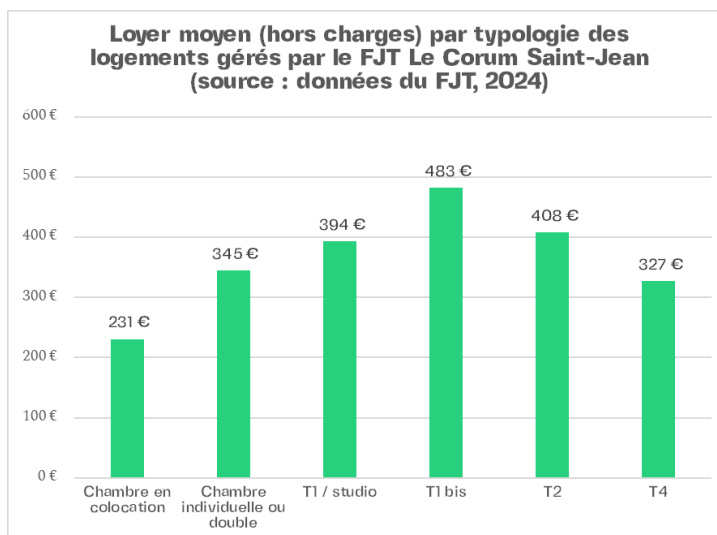
4.4.1. L'offre des structures Habitat Jeune

Les structures Habitat Jeune sont destinées aux jeunes âgés de 16 à 30 ans, en situation de mobilité et d'insertion socioprofessionnelle. Elles bénéficient de l'agrément résidence sociale - Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT), leur permettant de recevoir divers types de publics : jeunes travailleurs en CDD, CDI, intérim ou apprentissage ; lycéens et étudiants dans une certaine limite ; stagiaires rémunérés ou non ; jeunes sans emploi, en décohabitation, accompagnés par l'Aide Sociale à l'Enfance, la Mission Locale ou d'autres structures mandatées. Ces structures disposent à la fois d'une fonction « logement » et d'une fonction « socio-éducative » avec différentes formes d'action visant à favoriser l'insertion des jeunes, comprenant notamment un accompagnement socio-éducatif par un personnel dédié (éducateur, conseiller en éducation sociale et familiale...). Les caractéristiques et la nature de cet accompagnement proposé par les FJT sont précisées plus loin dans le rapport.

Les structures du territoire

Il existe 4 structures Habitat Jeune sur le territoire du Puy-de-Dôme :

- **Le FJT Le Corum Saint-Jean** gère 11 résidences ou services, offrant environ 600 logements sur le département, dont la moitié sont labellisés FJT. La majorité de ces résidences (7) est localisée à Clermont-Ferrand, mais Le Corum Saint-Jean gère également une résidence à Chamalières, une à Saint-Gorges-de-Mons et des logements dans le diffus à Riom. Ces résidences offrent une diversité de typologies de logement, allant de chambres de 13 m² avec sanitaires collectifs, à des studios et des colocations. L'une de ces résidences est dédiée aux séjours courts, avec une centaine de lits disponibles pour quelques nuits. Les redevances vont de 170 € pour une chambre en colocation dans la résidence des Combrailles (Saint-Georges-de-Mons) à 483 € pour un T1 bis dans la résidence Saint-Louis (Clermont-Ferrand).



- **Le FJT Le Phare**, localisé à Clermont-Ferrand, offre une capacité totale de 118 lits, répartis entre une résidence principale (97 lits) et des logements diffus (22 lits), situés dans un bâtiment mitoyen à la résidence principale. Les redevances vont de 194 € pour un T4 en colocation à 424 € pour un studio. Le Phare accueille principalement des alternants (56%), des stagiaires (10%) et des étudiants (16%), avec une durée de séjour majoritairement comprise entre 1 et 3 mois. Le FJT propose un principe de parcours logement, les jeunes entrant souvent sur des logements en colocation, avec la possibilité d'évoluer dans un second temps vers un studio, puis éventuellement vers un logement dans le diffus localisé dans le bâtiment mitoyen, pour ceux qui rencontrent des difficultés pour prendre leur autonomie.
- **Le FJT La Passerelle** dispose d'une résidence de 72 places sur la commune d'Issoire, avec des redevances allant de 312 € pour une chambre en colocation à 469 € pour un T2. A la différence des autres FJT du territoire, gérés par des associations loi 1901, La Passerelle est un service public géré par un EPCI, la CA Agglo Pays d'Issoire.
- **Le FJT de l'Atrium** gère une résidence de 91 places sur la commune de Thiers, réparties en trois typologies de logements différentes : 28 chambres de 12 m² (loyer moyen de 346€), 24 studettes de 18 m² (loyer moyen de 421€) et 39 studios de 24m² (loyer moyen de 448€). La majorité des résidents accueillis sont des jeunes en contrat d'apprentissage (plus de 40 %), des étudiants (près de 20 %), des jeunes stagiaires en formation (plus de 10 %), des demandeurs d'emplois (10 %) ou encore des lycéens (10 %).

Les acteurs interrogés soulignent que **l'offre en FJT répond bien aux besoins du public jeune en termes de sécurisation, d'accompagnement et de souplesse de l'offre, mais soulignent des difficultés observées par rapport aux typologies proposées dans les FJT**. En effet, ces derniers proposent un certain nombre de logements en colocation alors que la plupart des jeunes privilégient l'accès à un logement autonome. Ce constat est d'autant plus marqué pour les jeunes ayant déjà expérimenté des structures collectives (notamment les jeunes en fin de prise en charge ASE). Il en résulte un enjeu lié au développement de typologies de type « studio » au sein des Habitats Jeunes du territoire.

Les partenaires soulignent également le fait que **cette offre est adaptée aux jeunes disposant d'un minimum de ressources** (jeunes en CEJ par exemple) et ne permet pas de répondre à des situations d'urgence.

4.4.2. L'offre en intermédiation locative (IML) dédiée aux jeunes

L'intermédiation locative est une solution visant à faciliter l'accès au logement pour les jeunes en situation de précarité ou en transition vers l'autonomie. Dans le Puy-de-Dôme, plusieurs initiatives et partenariats ont été mis en place pour répondre à ces besoins spécifiques.

Depuis le mois d'octobre 2022, **Le Corum Saint-Jean** développe un service d'intermédiation locative, avec ou sans bail glissant, visant à accompagner progressivement les jeunes vers l'autonomie locative. Ce dispositif est réalisé en partenariat avec des bailleurs sociaux, notamment Auvergne Habitat et Assemblia, qui restent propriétaires du bâti et confient la gestion des logements au Corum Saint-Jean (locataire). Cependant, le développement de ce dispositif est freiné par la difficulté rencontrée pour capter des petits logements, en particulier sur la Métropole. Une vingtaine de mesures d'intermédiation locative sont financées actuellement.

Sur le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire, l'intermédiation locative est développée par **l'Association Logement Solidaire Cathy (ALSC)**, qui gère une dizaine de logements, destinés à un public varié sur l'agglomération. La mission locale sollicite deux à trois fois par an l'association pour loger des jeunes ayant des situations très spécifiques.

L'intermédiation locative offre plusieurs avantages pour les jeunes :

- Accès au logement sécurisé : l'IML sécurise les relations locatives pour les propriétaires tout en offrant aux jeunes un cadre de vie stable et encadré.
- Accompagnement social : Les jeunes bénéficient d'un accompagnement personnalisé, facilitant leur transition vers l'autonomie.
- Flexibilité et adaptabilité : l'IML permet de répondre à des situations spécifiques et variées, notamment pour les jeunes en situations de précarité, en alternance ou en formation.

4.4.3. L'offre de logement du CROUS

Le territoire compte **3 726 places en résidence étudiante CROUS**, concentrées sur deux villes : Clermont-Ferrand (2 427 lits) et Aubière (1 299 lits). A ce jour, les résidences CROUS, dont le parc a été entièrement rénové depuis 2013, ne subissent pas de pression particulière et peuvent accueillir la quasi-totalité des jeunes boursiers en faisant la demande. Le CROUS accueille également un certain nombre d'étudiants internationaux. Ainsi, à la rentrée 2023, **55 % des étudiants logés dans les résidences CROUS étaient des boursiers, tandis que 39 % étaient des étudiants internationaux**, soit venus individuellement, soit dans le cadre de partenariats avec les établissements d'enseignement supérieur ou des dispositifs nationaux.

Le CROUS propose trois types de logements :

- Des chambres de 9 m² équipées d'un lavabo, d'une douche, d'un bureau et d'un réfrigérateur, avec des cuisines communes à chaque étage. Cette typologie représente 48% des lits proposés ;
- Une offre de studio, studette de 14 à 18 m², incluant une cuisine privative ;
- Des logements en colocation, disponibles dans certaines résidences.

Les résidences du CROUS sont situées à proximité des établissements d'enseignement supérieur, souvent à moins de 10 à 15 minutes à pied.

Les étudiants logés dans les résidences du CROUS bénéficient de divers **services complémentaires** : accompagnement dans les démarches santé et CAF, accueil 24h/24, laverie, animations culturelles, accès gratuit à des salles de pratique musicale/artistique et à des salles de coworking dans les trois principales résidences.

La demande est particulièrement forte pour les studios, en raison de leur bon rapport qualité/prix, avec une redevance de 320 € toutes charges comprises, ce qui laisse un reste à charge d'environ 100 € après abattement de l'allocation logement. Il en résulte un enjeu identifié par le CROUS d'engager la transformation de certaines chambres en studios afin de mieux répondre à la demande.

4.4.4. L'offre de logement en internat

Il existe une offre en internat sur le territoire départemental. Concernant les établissements du second degré public et privé sous contrat et sous la tutelle du Ministère en charge de l'éducation nationale, ils sont 29 dans le département à proposer ce type d'offre de logement. Ils se répartissent dans différentes communes du Puy-de-Dôme :

Commune	EPCI	Nombre d'établissements	Mention « internat d'excellence »
Chamalières	Clermont Auvergne Métropole	1	
Clermont-Ferrand	Clermont Auvergne Métropole	7	Lycée Ambroise Brugière
Cournon-d'Auvergne	Clermont Auvergne Métropole	1	
Pont-du-Château	Clermont Auvergne Métropole	1	
Romagnat	Clermont Auvergne Métropole	1	
Ambert	Ambert Livaradois-Forez	1	
Olliergues	Ambert Livaradois-Forez	1	

Saint-Germain-l'Herm	Ambert Livaradois-Forez	1	Collège Gaspard-des-Montagnes
Besse-et-Saint-Anastaise	Massif du Sancy	1	Collège du Pavin
Brassac-les-Mines	Agglo Pays d'Issoire	1	
Issoire	Agglo Pays d'Issoire	2	
Courpière	Thiers Dore et Montagne	1	
Thiers	Thiers Dore et Montagne	3	
La Tour-d'Auvergne	Dômes Sancy Artense	1	Collège Sancy-Artense
Rochefort-Montagne	Dômes Sancy Artense	1	
Saint-Dier-d'Auvergne	Billom Communauté	1	Collège François Villon
Saint-Eloy-les-Mines	Pays de Saint-Eloy	1	
Riom	Riom Limagne et Volcans	3	
Total		29	

En termes d'effectif, les établissements publics accueillent au total **3 085 internes** sur l'année scolaire 2022-2023, répartis dans différents types d'établissements : collèges (127), lycées professionnels (1023), lycées (552) et établissements régionaux d'enseignement adapté (EREA) (38). Quant aux établissements privés, leur effectif d'internes est de 376, comprenant : collèges (111), lycées professionnels (45) et lycées (220). Toutefois, ces effectifs ne comprennent pas les élèves en apprentissage, formation continue ou contrat de qualification.

Effectifs des internats dans les établissements du second degré

	Public	Privé
Collèges	127	111
Lycées professionnels	1 023	45
Lycées	552	220
EREA	38	0
Total	3 085	376

Source : Notes statistiques, Académie de Clermont-Ferrand, numéro 05/22

Enfin, différents établissements accueillant des étudiants en contrat d'apprentissage mettent à disposition des places en internat⁸.

Capacité des internats dans les établissements de formation en alternance

Etablissement	Commune	EPCI	Effectif
Maison Familiale Rurale (MFR)	Vernines	Dômes Sancy Artense	75 places
Maison Familiale Rurale (MFR)	Gelles	Dômes Sancy Artense	64 places
Lycée agricole de Rochefort- Montagne	Rochefort- Montagne	Dômes Sancy Artense	95 places
BTP CFA Puy-de-Dôme	Clermont-Ferrand	Clermont Auvergne Métropole	60 places
Institut des métiers	Clermont-Ferrand	Clermont Auvergne Métropole	60 places

⁸ L'absence de données agrégées à ce titre ne permettant pas de définir exactement le nombre d'établissements proposant ce type de logement, nous avons tenté d'en proposer une liste ci-dessous la plus exhaustive possible. Le nombre de places affiché peut être surestimé, étant donné qu'il peut se recouper avec celui des lycées cités ci-dessus car certains d'entre eux accueillent également des lycéens non-engagés dans un contrat d'apprentissage.

Institution Saint-Alyre	Clermont-Ferrand	Clermont Auvergne Métropole	165 places
Ensemble Scolaire La Salle	Clermont-Ferrand	Clermont Auvergne Métropole	60 places
Lycée La Fayette	Clermont-Ferrand	Clermont Auvergne Métropole	385 places
Lycée Roger Claustres	Clermont-Ferrand	Clermont Auvergne Métropole	255 places
Lycée Sidoine Apollinaire	Clermont-Ferrand	Clermont Auvergne Métropole	160 places
Ensemble Scolaire Sainte Thècle	Chamalières	Clermont Auvergne Métropole	25 places
AFPA Beaumont	Beaumont	Clermont Auvergne Métropole	120 places
Lycée Pierre Boulanger	Pont-du-Château	Clermont Auvergne Métropole	195 places
Lycée Claude et Pierre Virlogeux	Riom	Riom Limagne et Volcans	180 places
Lycée d'Enseignement Agricole Privé	Ennezat	Riom Limagne et Volcans	30 places
Lycée agro-environnemental	Le Breuil-sur-Couze	Agglo Pays d'Issoire	49 places
Lycée d'Enseignement Agricole Privé Massabielle	Le Vernet-Chaméane	Agglo Pays d'Issoire	40 places
Lycée agricole de Combrailles	Combrailles	Combrailles Sioule et Morge	50 places

Total			≈ 2 100 places
-------	--	--	----------------

4.4.5. L'offre de logements des résidences étudiantes privées

Les résidences étudiantes privées jouent un rôle important dans le paysage du logement pour les jeunes dans le Puy-de-Dôme, en particulier dans la Métropole. Cependant, leur adéquation aux besoins des étudiants et leur durabilité posent des questions.

Sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole, on recense 16 résidences étudiantes privées représentant a minima 2 600 logements⁹. D'après les acteurs interrogés, celles-ci ont le mérite d'offrir des solutions de logement pour les étudiants du territoire, mais elles sont souvent associées à **des coûts très élevés** : redevances élevées (jusqu'à 516 € selon l'Agence d'Urbanisme), auxquelles viennent s'ajouter des **frais de dossier** allant de 300 à 500 € et des dépôts de garantie correspondant à deux mois de loyer.

4.4.6. L'offre de coliving

Le coliving, une forme de logement partagé combinant espaces privés et communs, se développe progressivement dans le Puy-de-Dôme, offrant une nouvelle alternative de logement pour les jeunes, notamment à Clermont-Ferrand, dans un contexte marqué par un développement important de ce produit, à l'échelle nationale. Selon une étude de Xerfi (2024), l'offre en coliving est ainsi passée de 8 300 lits en 2021 à 14 000 en 2024 en France. Le développement de ce produit est notamment observé en lien avec des projets urbains, visant à revitaliser les quartiers tout en offrant de nouvelles options de logement. Cependant, les loyers élevés de ces logements demeurent un obstacle majeur (loyers autour de 800 € pour un logement en coliving sur Clermont-Ferrand, services inclus). Les acteurs interrogés soulignent l'enjeu lié au développement de modèles de gestion similaires avec des coûts maîtrisés.

Par ailleurs, ce type de logement soulève des questions sur son cadre réglementaire. En effet ce montage échappe aux contrôles de la loi 89 ou du bail mobilité, ce qui peut poser des problèmes en termes de protection des locataires et de régulation des loyers.

Ce type d'offre suscite également des interrogations en raison de mode de financement, et des risques associés. Le développement de ce produit s'explique en effet par un engouement croissant des investisseurs privés, notamment depuis la fin des avantages fiscaux liés au dispositif Pinel. Ces investisseurs sont attirés par une rentabilité élevée, s'expliquant par un modèle proche de la colocation. Cependant, le fait d'être un produit essentiellement conçu

⁹ Source : Rapport d'étude de l'Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole sur l'accessibilité des jeunes à un logement, à l'échelle des territoires du Grand Clermont, janvier 2022

pour les investisseurs génère certains risques, notamment en termes d'investissement dans l'entretien et la gestion des immeubles. En effet, des investisseurs qui n'occupent pas les logements peuvent avoir tendance à se désinvestir de l'entretien des immeubles, entraînant des risques de dégradation future.

4.4.7. L'habitat intergénérationnel

Initié en 2021 dans la commune de Clermont-Ferrand, le dispositif *Partage 1 Toit* est un service du SIRA proposant des solutions de cohabitation intergénérationnelle sur le territoire du Puy-de-Dôme. Fin 2022, on comptait 25 binômes engagés au sein du dispositif. Si son étendue est encore relativement restreinte, il existe un enjeu de déploiement à consolider face aux complexités du recrutement des jeunes et des seniors au sein du dispositif.

4.5. Des dispositifs locaux innovants et volontaristes

Plusieurs territoires du département ont développé des services ou dispositifs spécifiques pour répondre aux besoins en logement des jeunes :

- **La CA de Riom Limagne et Volcans** a créé un **service habitat jeunes**, en partenariat avec le Corum Saint-Jean et le bailleur social Ophis. Ce dispositif a été mis en place à la suite d'une étude réalisée 2020 ayant révélé des besoins en logements non couverts pour les jeunes, et a permis la mobilisation de 15 places, majoritairement en colocation, issues du parc d'Ophis et **gérées en intermédiation locative** (sans bail glissant) **par le Corum Saint-Jean**. Trente jeunes ont été ainsi logés via ce dispositif entre 2022 et 2023. Le montage s'appuie sur une convention entre les trois partenaires, l'EPCI finançant l'ameublement des logements et cofinçant avec l'Etat l'accompagnement réalisé par le Corum Saint-Jean.
- La commune **d'Ambert** a mis en place un dispositif intitulé "**La Coloc**", afin de proposer des logements aménagés, accessibles à divers publics, y compris les jeunes salariés en contrat court. Ce dispositif comprend **5 chambres individuelles, réparties dans 2 logements séparés, entièrement meublés** et disposant d'espaces partagés (cuisine, salon et salle de bain), pour un tarif de 9 € la nuitée. L'attribution des logements est gérée directement par la commune d'Ambert, avec une volonté de cibler plus particulièrement les jeunes majeurs en formation professionnelle sur le territoire (alternants, apprentis, stagiaires, étudiants). Bien que cette initiative reste marginale par rapport aux besoins identifiés d'après les partenaires interrogés, elle représente une réponse pratique et flexible pour les jeunes en situation de mobilité professionnelle.

4.6. Les dispositifs d'hébergement

Le département du Puy-de-Dôme propose plusieurs dispositifs d'hébergement pour répondre aux besoins des jeunes, notamment ceux en situation de précarité ou de vulnérabilité. Ces dispositifs, coordonnés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), sont divisés en deux volets principaux : l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion.

- **L'hébergement d'urgence est géré par le SIAO** via le numéro d'urgence 115. Ce service vise à offrir une solution immédiate de mise à l'abri pour les personnes sans domicile. Il est conçu pour répondre aux besoins urgents de logement, en offrant un abri temporaire pour une durée limitée.
- **L'hébergement d'insertion** comprend plusieurs types de structures destinées à stabiliser la situation des bénéficiaires et à les accompagner vers une insertion durable. Les dispositifs d'hébergement d'insertion incluent :
 - Des **places en stabilisation**, qui offrent un hébergement temporaire avec un accompagnement social pour aider les résidents à stabiliser leur situation.
 - **L'ALT** (Allocation de Logement Temporaire), qui propose des logements temporaires pour les jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE). Actuellement, **16 places** sont spécifiquement dédiées à ces jeunes, gérées par **l'association Alteris**.
 - Les **CHRS** (Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), qui offrent un hébergement temporaire avec un accompagnement social renforcé.
 - **Les résidences sociales et résidences accueil** qui fournissent des logements avec un accompagnement social, adaptés aux personnes en situation de précarité.
 - **Les pensions de famille**, qui proposent un hébergement durable avec un accompagnement social pour des personnes ayant des difficultés d'insertion.
 - **Les dispositifs de sous-location et de mandat de gestion à vocation sociale**, qui permettent à des associations de sous-louer des logements à des personnes en difficulté, avec un accompagnement social. Un dispositif spécifique de sous-location a été développé par l'association Forum Réfugiés, permettant de proposer des places en sous-location à des jeunes réfugiés, en colocation. Ce dispositif est très utilisé par des jeunes réfugiés à la fin de leur parcours de demande d'asile. **L'IML peut être couplée avec le bail glissant**, une forme d'intermédiation locative où une association loue un logement et le sous-loue à une personne en difficulté, avec un objectif de transfert de bail à terme.

L'essentiel de **ces solutions d'hébergement ne sont pas orientées spécifiquement vers les jeunes**, qui peuvent néanmoins y être accueillis comme l'ensemble des publics. Ce constat amène plusieurs acteurs à soulever **l'enjeu de développer une offre d'hébergement et**

d'insertion dédiée aux jeunes, permettant d'offrir des solutions d'urgence adaptées aux particularités de ce public.

5. Les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement existants sur le territoire

5.1. Les aides financières

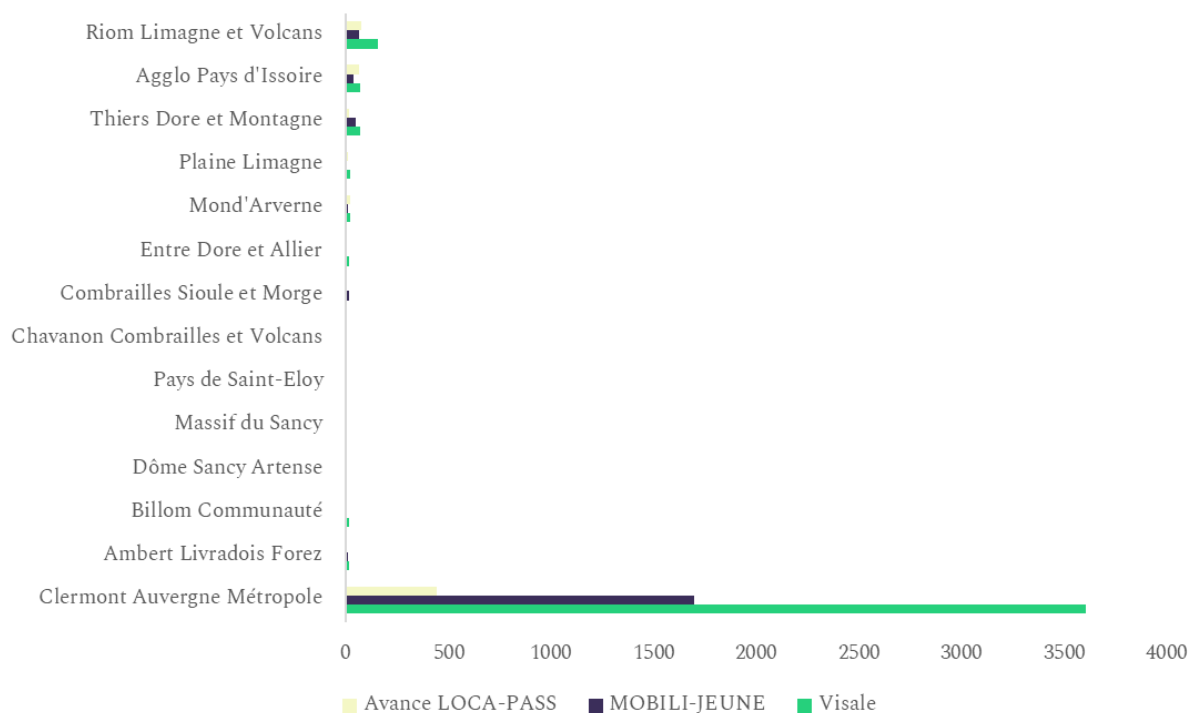
5.1.1. Les aides d'Action Logement : des aides aux logements dédiées jeunes

Action Logement propose plusieurs dispositifs pour aider les jeunes à accéder à un logement, en leur fournissant des garanties et des aides financières adaptées à leurs besoins spécifiques.

- La garantie Visale est un dispositif qui sécurise les propriétaires contre les impayés de loyer. Elle prend en charge jusqu'à 36 mensualités en cas de défaillance de paiement et couvre deux mensualités supplémentaires pour les dégradations locatives. Cependant, son utilisation varie en fonction des structures.
- L'aide MOBILI-JEUNE est une subvention très demandée, destinée à alléger le loyer des jeunes âgés de 15 à 30 ans en apprentissage. Ce dispositif est conçu pour rendre le logement plus accessible aux jeunes en formation professionnelle, en leur fournissant une aide financière directe pour réduire le coût de leur loyer.
- L'avance LOCA-PASS permet de financer le dépôt de garantie requis à l'entrée dans un logement. Cette avance est particulièrement utile pour les jeunes de moins de 30 ans, y compris ceux qui sont en recherche d'emploi. L'avance est remboursable avec un différé de trois mois, ce qui offre une flexibilité financière bienvenue pour les jeunes locataires en début de parcours professionnel.

En 2023, Action Logement a attribué un total de 4 021 garanties Visale, 1 902 aides MOBILI-JEUNE et 664 avances LOCA-PASS, sur l'ensemble du département du Puy-de-Dôme. L'essentiel de ces aides (90 % pour la garantie Visale et l'aide MOBILI-JEUNE, 67 % pour l'avance LOCA-PASS) ont bénéficié à des jeunes résidant sur le territoire de Clermont Auvergne Métropole.

Nombre d'aides d'Action Logement attribuées en 2023 sur le département du Puy-de-Dôme

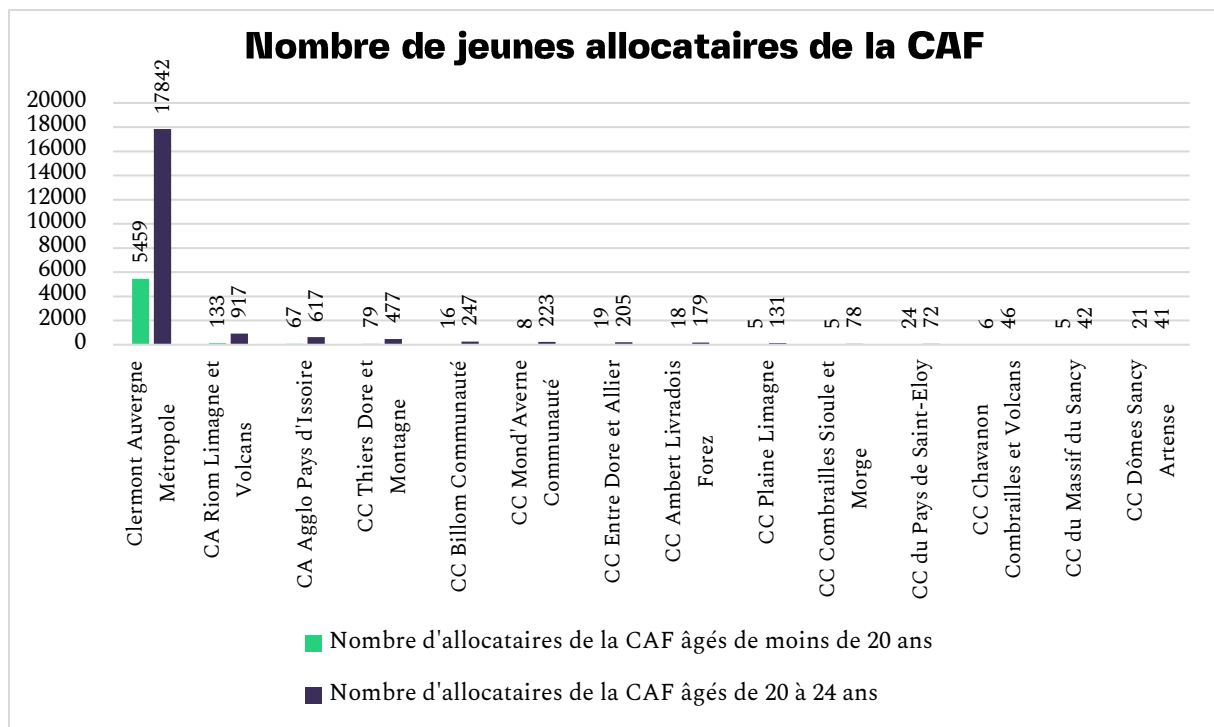


Un défi notable pour Action Logement Services est de rendre ces dispositifs accessibles à tous les jeunes, y compris ceux éloignés de Clermont-Ferrand (où Action Logement dispose d'une agence de proximité) et ceux en situation de fracture numérique. En effet, les services d'Action Logement sont entièrement numériques, ce qui peut poser des obstacles pour certains jeunes. Pour faire face à cet enjeu, Action Logement envisage de s'appuyer sur les Maisons France Services, afin de favoriser l'information et l'accès des jeunes à ces aides.

Les aides d'Action Logement sont globalement bien identifiées par les partenaires locaux travaillant sur l'offre de logement et l'accompagnement des jeunes et qui orientent régulièrement les jeunes vers ces dispositifs : c'est particulièrement le cas pour les missions locales, les organismes de formation (Institut des Métiers, CFAI Auvergne), le SIRA mais aussi certains acteurs de l'offre (FJT et bailleurs sociaux).

5.1.2. Les prestations de la CAF

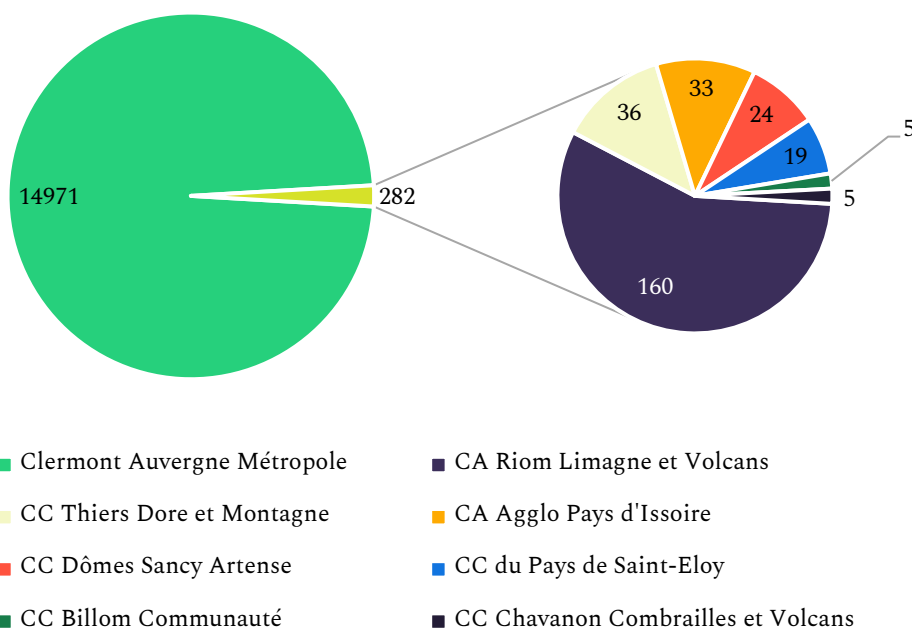
Les allocations servies par la CAF constituent une source de revenus supplémentaire pour le public jeune. Les jeunes allocataires de la CAF du département font principalement partie de la catégorie d'âge des 20-24 ans et sont très majoritairement situés à Clermont Auvergne Métropole. Au sein des allocataires de moins de 20 ans, ils sont en effet 5 499 à Clermont Auvergne Métropole, loin devant la CA Riom Limagne et Volcans (133) et la CC Thiers Dore et Montagne (79) (CAF, 2022). Pour la catégorie 20-24 ans, ils sont globalement plus nombreux (atteignant 17 842 allocataires à Clermont Auvergne Métropole) et encore plus polarisés dans la métropole puisque, derrière elle, ils ne sont que 917 dans la CA Riom Limagne et Volcans et 617 dans la CA Agglo Pays d'Issoire.



Source : CAF, 2022. Traitements Espacité

Du côté du public étudiant, la polarisation métropolitaine des allocataires est encore plus forte. Ils sont effectivement 14 971 à Clermont Auvergne Métropole, contre seulement 282 dans l'ensemble des autres EPCI du département.

Nombre d'étudiants allocataires de la CAF



Source : Observatoire des territoires, Traitements Espacité

Afin de faire connaître ces aides au public jeune, des systèmes d'accompagnement sont mis en place localement. Dans ce cadre, **les étudiants logés dans les résidences CROUS peuvent être accompagnés dans leurs démarches CAF**. De même, **des ateliers d'informations sont mis en place dans certains territoires**, comme dans la commune de Riom où des travailleurs sociaux de la CAF, de la Mission locale ou de la Maison des Solidarités proposent des séances d'accompagnement dédiées, deux fois par an, nommées « Action primo-locataire ».

La CAF propose des aides diversifiées, correspondant à différents profils de jeune. Parmi celles-ci :

- Pour les jeunes de 16 à 25 ans, l'aide à l'autonomie des jeunes a pour but de favoriser le parcours des jeunes dans leurs projets professionnels et d'insertion impliquant un départ du foyer parental dans le cadre d'un accompagnement social. Elle est calculée en fonction d'un quotient familial devant être inférieur ou égal à 1 000 € le mois de la demande. L'aide peut atteindre jusqu'à 2 000 € en subvention ou en prêt et est versée en une seule fois.
- La prime d'activité est dédiée aux personnes de plus de 18 ans avec une activité professionnelle (salariée ou indépendante) ou indemnisées au titre du chômage partiel ou technique avec des ressources modestes. Le revenu mensuel net de cette activité professionnelle doit également être supérieur à 1 082,87 €.

- Le revenu de solidarité active (RSA) assure aux personnes sans ressources un niveau minimum de revenu qui varie selon la composition du foyer. Le RSA est ouvert, sous certaines conditions aux jeunes actifs de 18 à 24 ans s'ils sont parents isolés ou justifient d'une certaine durée d'activité professionnelle.
- Les aides personnelles au logement se déclinent enfin en trois dispositifs :
 - L'aide personnalisée au logement (APL) : destinée aux locataires d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant l'évolution du loyer, la durée du bail, les conditions d'entretien, les normes de confort, etc.
 - L'allocation de logement familial (ALF) : destinée aux personnes qui ne peuvent pas bénéficier de l'APL et qui sont mariées depuis moins de 5 ans ou ont des enfants (nés ou à naître) ou une personne à charge.
 - L'allocation de logement social (ALS) : s'adresse aux locataires qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL ni de l'ALF.

5.1.3. Les bourses du CROUS pour les étudiants

Le CROUS propose plusieurs systèmes d'aides financières pour soutenir les étudiants dans leurs parcours.

- Les bourses sur critères sociaux sont le principal dispositif d'aide financière du CROUS. Elles sont accessibles aux étudiants français, européens (sous conditions de résidence d'un an en France), et internationaux (sous conditions de résidence de deux ans en France). Ces bourses sont attribuées en fonction des ressources et de la situation familiale des étudiants.
- En complément des bourses sur critères sociaux, le CROUS offre des aides financières ponctuelles. Ces aides sont ouvertes à tous les étudiants, sans condition de nationalité ou de régularité sur le territoire, à condition qu'ils aient le statut étudiant et soient âgés de moins de 35 ans. Les commissions d'affectation examinent les demandes et priorisent les situations les plus urgentes ou les plus précaires. Ces aides peuvent être utilisées pour couvrir divers besoins urgents, tels que le logement, la nourriture, ou les frais de santé.
- Pour les étudiants en situation précaire, le CROUS propose également des repas à 1€ dans ses restaurants universitaires.

5.1.4. Le FSL

Le public jeune du département peut aussi solliciter les Fonds de Solidarité Logement (FSL) du Département ou de Clermont Auvergne Métropole. Ils apportent une aide financière pour les demandeurs rencontrant des difficultés liées aux frais de leur logement. Cette aide peut servir, d'une part, à payer les frais liés à l'installation dans son logement (paiement du dépôt de garantie, du 1er loyer, etc.) et d'autre part, des frais liés au maintien dans le logement (paiement des dettes de loyers, des factures d'électricité, de gaz, d'eau, etc.).

Ces aides, financées par le Département et la Métropole, sont accordées sous forme d'avance non remboursable et/ou de prêt en fonction d'un budget de référence et de la situation familiale. Elles peuvent également financer des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL), liées à la recherche, à l'installation ou au maintien dans le logement. Elles s'inscrivent plus largement dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), valant pour la période 2023-2028. Le règlement intérieur du FSL définit les modes d'attribution des aides. Il convient de noter que, depuis le 1er janvier 2019, le FSL a été transféré à Clermont Auvergne Métropole pour le territoire métropolitain.

D'autre part, des structures proposant un accompagnement social dans le département (SIRA, Missions locales, etc.) se chargent de relayer les informations concernant l'existence du FSL. Cependant, Clermont Auvergne Métropole remarque que la part des jeunes de moins de 25 ans demandeurs du FSL est en baisse. Cela s'explique notamment par l'inéligibilité de certains jeunes à cette aide, en raison des conditions fixées. Ils se tournent alors vers le FMAJ (Fonds métropolitain d'aide aux jeunes), offrant un soutien financier ponctuel lié aux dépenses alimentaires, de logement ou de santé. Du côté du Département tout comme de la Métropole, des difficultés liées à l'extraction du FSL par public peuvent empêcher quantifier son recours par les jeunes.

5.1.5. Le fonds d'aide aux jeunes

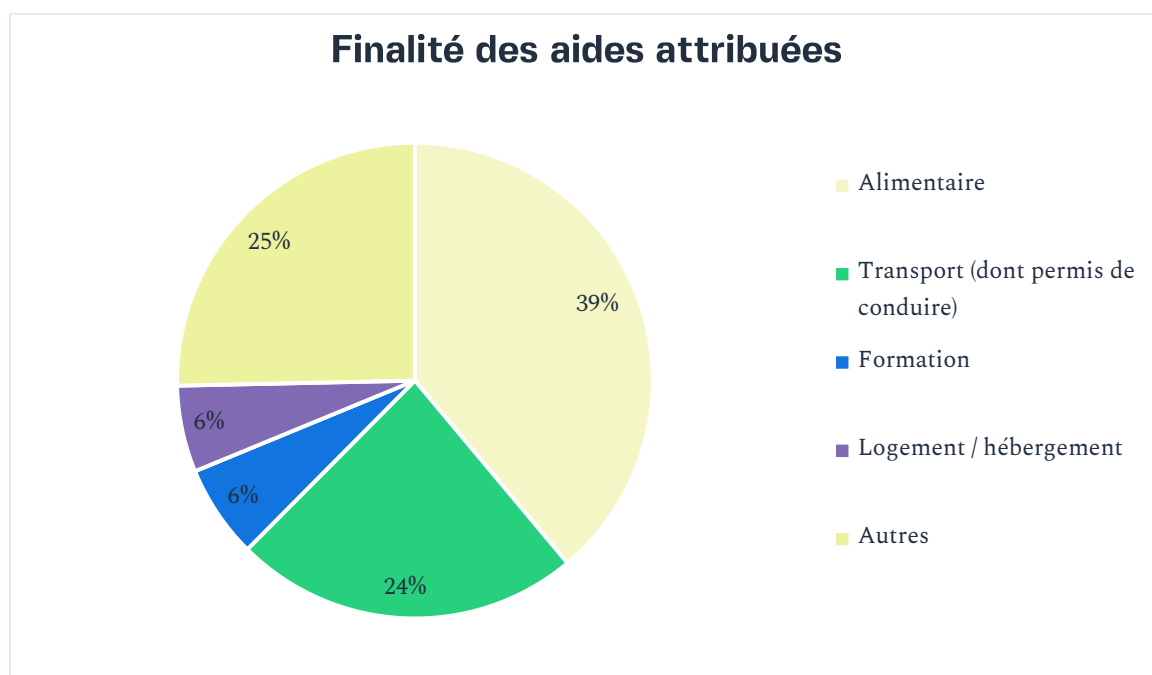
Fonds d'Aide aux Jeunes départemental, fonds local d'aide aux jeunes et fonds local d'urgence jeunesse

Le Conseil départemental a mis en place un dispositif Fonds d'Aide aux Jeunes s'adressant aux jeunes en difficulté en situation régulière résidant dans le Puy-de-Dôme et âgés entre 18 et 25 ans. Il consiste en des aides d'urgences, pouvant être mobilisées sur dossier ; ainsi qu'en des aides à l'insertion (financement du permis de conduire, du BAFA, ...). Les 146 554 € déployés ont permis de soutenir les jeunes dans leurs projets professionnels. Les demandes doivent être présentées par des travailleurs sociaux habilités et exerçant au sein des Missions locales et des Maisons des Solidarités.

Il s'agit d'un fonds national décentralisé (depuis 2004). L'éligibilité au dispositif repose sur le principe de subsidiarité : le fonds n'est mobilisé que si les jeunes ne peuvent pas bénéficier des autres dispositifs destinés aux moins de 25 ans (source : DREES, 2021).

En 2022, il a été attribué à **191 bénéficiaires** (221 aides attribuées dont 170 aides d'urgence). 6 % ont concerné des aides au logement et l'hébergement ; 24 % ont concerné des aides au transport. On peut ainsi estimer qu'environ 30 % des aides ont concerné des problématiques liées au logement. 45 % des bénéficiaires sont des 18-24 ans, 47 % sont des 21-24 ans. Parmi les bénéficiaires, enfin, 75 % ne sont ni scolarisés, ni en emploi, ni en stage (10 % en emploi ou stage rémunéré, 5 % en études).

Le montant total attribué est de **41 336 € sur 2022**.



Le fonds métropolitain d'aide aux jeunes (FMAJ)

Sur le même principe, la Métropole gère pour son territoire le fonds d'aide aux jeunes. Au 31 octobre 2023, sur une enveloppe globale de 242 000 €, le FMAJ a été mobilisé à 23 %, soit 57 000 €, pour des aides concernant les difficultés liées au logement : il s'agit d'une proportion beaucoup plus importante que pour le fonds géré par le Conseil départemental.

Ces données sont par ailleurs comparables aux chiffres pour la ville de Clermont-Ferrand : l'attribution des aides en 2022 a concerné à 22,2 % les aides au logement (28,6 % sur les 9 premiers mois de 2023). Le montant moyen d'aide s'estimait entre 285 € et 302 €.

De manière générale, le FAJ est bien connu par les partenaires locaux de l'accompagnement social, qui orientent vers les travailleurs sociaux du Département et les services sociaux sur le territoire métropolitain (CCAS...) selon la localisation du ménage ainsi que sa composition familiale (une différence d'orientation, sur le territoire de la Métropole, est faite selon que le ménage a des enfants ou non).

Plan Pauvreté

En collaboration avec l'Etat, le Département a lancé un « Plan Pauvreté » dans l'objectif de renforcer les politiques sociales du Plan de lutte contre la pauvreté. Celui-ci vise à proposer des solutions au public sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), de permettre un accès aux droits ainsi qu'à l'insertion. Le montant de l'aide peut atteindre jusqu'à 2 000 € par jeune et par année civile. Grâce à ce dispositif, 135 jeunes ont perçu des aides individuelles, dont 47 pour l'accès au logement.

5.1.6. Le CEJ (contrat engagement jeune)

Le Contrat Engagement Jeunes (CEJ) s'adresse aux jeunes de 16 à 25 ans (29 ans pour les personnes handicapées), non étudiants et en difficulté d'accès à l'emploi durable. Il remplace depuis 2022 le dispositif « Garantie Jeunes ». Il s'agit d'un parcours personnalisé d'une durée maximale de 12 mois (exceptionnellement 18 mois), incluant un diagnostic de la situation du jeune, un accompagnement par un conseiller dédié, un programme d'activités (15 à 20h par semaine) et d'une allocation (221 €, 331 € ou 552 € par mois selon la situation du jeune). Il est mis en œuvre par France Travail et les missions locales qui mettent en place des actions structurantes lors du parcours d'accompagnement : formation, accompagnement intensif (EPIDE, 2^{ème} Chance), service civique, stages...

Dans le cadre de l'accompagnement à l'emploi, un appui à la « levée des freins périphériques » est mis en place : parmi eux, la résolution de la problématique de l'accès à un logement est un sujet pris en charge.

Pour illustration, la mission locale de Clermont recense 1 100 jeunes entrés dans le dispositif CEJ en 2023 ; celle de Cournon, 211 jeunes *(données non disponibles pour les autres missions locales).*

Un dispositif similaire, le Parcours Contractualisé d'Accompagnement vers l'Emploi et l'Autonomie (PACEA), est également mis en œuvre par les missions locales, correspondant à un niveau d'accompagnement moins intensif et ne comportant pas nécessairement d'accompagnement sur le volet logement.

5.1.7. Le fonds régional pour le permis

Afin de lever les freins au permis de conduire pour les jeunes, la Région Auvergne-Rhône-Alpes a mis en place une aide financière. D'abord dédiée au public âgé entre 18 et 19 ans, celle-ci s'adresse à partir du 1^{er} juin 2024 aux jeunes âgés de 17 ans en cours de formation au permis de conduire au moment du dépôt de la demande et résidant en Auvergne-Rhône-Alpes. Le montant de cette aide s'élève à 200 €. Pour les personnes disposant du Pass'Région, une aide de 200 € peut également être fournie, en contrepartie de 35 heures de bénévolat. Celle-ci peut s'élever jusqu'à 500 €, en contrepartie de 80 heures de mission d'engagement volontaire.

Les problématiques de mobilités étant importantes pour les alternants, une aide au permis B a également été déployée pour ce public depuis le 1^{er} janvier 2019. Son montant forfaitaire est de 500 €. C'est aux centres de formation d'apprentis (CFA) que revient l'instruction de la demande et le solde de l'aide financière.

5.2. Le financement de l'offre en logement

L'offre de logement pour les jeunes dans le Puy-de-Dôme est rendue disponible par le financement de nombreux acteurs.

- **Les internats** mis à disposition dans certains établissements scolaires sont financés par la contribution des internes. A titre d'exemple, à l'Institut des métiers, le prix de la nuitée est estimé entre 14 et 15 € pour la rentrée 2024. Une partie de ces frais est prise en charge par l'Opérateur de compétences (OPCO), à hauteur de 6 €/nuitée réalisée. Autrement, le fonctionnement des établissements scolaires est financé par des fonds publics (Etat, collectivités territoriales). Ces financements contribuent au développement d'une offre nouvelle de places en internat.
- **Le développement de l'offre en FJT** peut faire l'objet de financements extérieurs.
 - **Pour la construction**, des subventions (Etat, collectivités territoriales, Action Logement) sont accordées au maître d'ouvrage, à condition qu'il soit un organisme de logement social, une Société d'Economie Mixte (SEM) agréée pour le logement social ou une association agréée pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Sous certaines conditions, il peut également s'agir d'une collectivité territoriale ou de leur groupement.
 - Les FJT peuvent également être financés **pour leur fonctionnement** : les collectivités territoriales y participent financièrement, de même que la CAF (sur les prestations socio-éducatives), en prenant en charge à hauteur de 30 % les salaires des personnels socio-éducatifs qualifiés, et une partie des salaires des personnels associés et des agents de direction. L'Etat finance également au titre du programme 177 (Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) et mobilisation de places ALT) et du programme 163 (attribution de postes FONJEP, fonds de coopération jeunesse et éducation populaire). A titre d'exemple, le FJT du Corum Saint-Jean est financé à 18 % de fonds extérieurs, comprenant les subventions des partenaires (CAF, Conseil départemental, etc.). **En investissement**, les FJT sont financés sur le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)/Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté (PLAI-A) et par les collectivités territoriales sur leurs aides propres, le cas échéant.

Le reste des recettes provient uniquement de l'autofinancement de la structure. Celle-ci comprend les redevances des jeunes, la restauration, mais également les aides dont disposent les jeunes (ex. APL).
- **Les résidences étudiantes** gérées par le CROUS font l'objet d'un investissement en grande majorité (88 %) via le PLS (Prêt Locatif Social). Elles reçoivent également la contribution de l'Etat, des collectivités territoriales et d'Action Logement, sous forme de subventions.

Concernant leur fonctionnement, elles sont largement auto-financées. Selon les établissements, leurs recettes couvrent 70 à 75 % de leurs dépenses.

- **Les résidences privées et le « coliving »** constituent un modèle de logement en plein essor. Elles accueillent en grande majorité un public jeune, notamment étudiants et jeunes actifs. Les investissements privés pour ce type de bien sont lourds puisque le coliving se conçoit sur des grands ensembles immobiliers. Toutefois, le niveau particulièrement haut des loyers en assure une bonne rentabilité. De plus, les investisseurs peuvent choisir le statut de loueur de meublé non-professionnel (LMNP). En soumettant ce type de bien au régime de bénéfice réel, ils profitent d'une déduction des charges (intérêts d'emprunt, frais de gestion locative, primes d'assurance, charges de copropriété, etc.) et d'un mode d'amortissement des investissements plus avantageux. Concernant le financement de fonctionnement, les investisseurs signent un contrat (mandat de gestion locative ou bail commercial) avec une entreprise s'occupant de la gestion globale du bien.
- **L'offre d'hébergement**, coordonnée par le SIAO, repose sur des financements publics provenant essentiellement de l'Etat. Ils comprennent des financements d'investissements par des crédits relevant du BOP 135 (aides à la pierre), mais également des financements de fonctionnement via des crédits relevant du BOP 177. Ils comprennent les dispositifs de veille sociale, d'hébergement d'urgence et d'insertion, de logement accompagné, ainsi que l'allocation de logement temporaire, le Fonds National pour l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) et les marchés publics passés par l'Etat pour le développement des capacités d'hébergement d'urgence. Il convient de noter l'apport financier des collectivités territoriales et des Agences Régionales de Santé (ARS), tendant à cofinancer ces dispositifs.

Financement de l'offre de logement des jeunes disponible dans le Puy-de-Dôme

	Investissement	Gestion
Internat	Subventions publiques	Fonds propres Opérateur de Compétences (OPCO) Subventions publiques
FJT	Organisme HLM Subventions publiques, Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)	Fonds propres Subventions publiques, CAF

Résidences CROUS	Organisme HLM Subventions publiques, Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC)	Fonds propres Subventions publiques
Résidences privées/Coliving	Investisseur privé	Fonds propres
Dispositifs d'hébergement	Subventions publiques	Subventions publiques, ARS

5.3. Les dispositifs d'accompagnement

5.3.1. L'accompagnement du SIRA

Le SIRA a pour mission principale de faciliter l'accès au logement pour les jeunes, notamment les apprentis, en leur fournissant un interlocuteur unique et un soutien complet dans leur recherche de logement et dans la gestion des aides financières associées.

Initialement destiné aux apprentis, le SIRA a rapidement élargi ses actions pour inclure une variété de profils. Aujourd'hui, il accompagne non seulement les apprentis, mais aussi les stagiaires, les personnes en reconversion professionnelle, les personnes en CDD ou en intérim, ainsi que les étudiants. Cette diversification permet de répondre aux besoins variés d'un public jeune en quête de logement adapté.

En 2023, ce sont 678 personnes qui ont été accueillies par le SIRA, dont près de 550 jeunes (âgés de 16 à 25 ans). Parmi les 678 personnes accueillies, 620 ont bénéficié d'un premier niveau d'information, et 336 d'une orientation vers un logement.

L'accompagnement proposé par le SIRA est individualisé et personnalisé, se déroulant en plusieurs étapes clés :

- **Prise de contact** : les jeunes peuvent contacter le SIRA par téléphone ou en prenant rendez-vous. Un premier entretien téléphonique de 30 minutes permet d'établir un diagnostic de leur situation.
- **Information sur les aides financières** : le SIRA informe les jeunes sur les différentes aides financières disponibles, telles que celles de la CAF et d'Action Logement, et les aides à réaliser des simulations et à monter leurs dossiers. Pour environ 60 % des jeunes, l'accompagnement s'arrête à cette étape.
- **Recherche de logement** : pour les 40 % restants, qui ont un besoin de logement urgent (souvent sous 3 mois), le SIRA s'engage dans une recherche active de solutions de logement

adaptées. L'association tient compte des préférences et du diagnostic initial pour proposer des options réalistes et financièrement faisables.

- Mise en relation avec les bailleurs : une fois un logement trouvé, le SIRA contacte le bailleur pour vérifier la disponibilité et l'adéquation du logement avec les besoins du jeune. Il met ensuite en relation le jeune et le bailleur pour finaliser la démarche. Le SIRA assure un suivi pour vérifier l'avancée des démarches.

Le SIRA a développé plusieurs initiatives complémentaires pour étendre son soutien aux jeunes :

- **Partage 1 Toit** : depuis 2021, le SIRA gère un service de cohabitation intergénérationnelle dans le Puy-de-Dôme, mettant en relation des jeunes de moins de 30 ans avec des seniors de plus de 60 ans. Le développement de ce dispositif reste relativement modéré à ce stade : seulement 18 nouvelles cohabitations ont été signées en 2023, en raison d'un manque de seniors volontaires par rapport aux demandes des jeunes. Le principe de cohabitation intergénérationnelle est appréhendé assez différemment selon les acteurs interrogés : certains y voient une solution pour répondre à plusieurs enjeux simultanément (difficultés d'accès au logement des jeunes, vieillissement de la population et isolement des personnes âgées, sous-occupation du parc etc.) mais d'autres observent des retours d'expérience mitigés et des difficultés rencontrées pour susciter l'adhésion réelle au dispositif. Ces difficultés se manifestent notamment par un manque de seniors volontaires, notamment sur la Métropole, où sont concentrées l'essentiel des demandes des jeunes sur le dispositif.
- **Form'Toit** : ce dispositif vise à faciliter la mobilité des apprenants grâce à une plateforme numérique qui référence logements, solutions de transport, gardes d'enfants et aides financières, ainsi que des personnes ressources proposant un accompagnement personnalisé. Le SIRA observe que malgré l'existence de ce dispositif, permettant d'apporter un premier niveau d'information, il existe un manque de visibilité et d'accès inconditionnel à l'information des jeunes sur les aides financières disponibles. En effet, la plupart des jeunes qui utilisent ce service sont orientés par des partenaires prescripteurs comme les missions locales et les centres de formation, ce qui souligne le besoin d'une meilleure visibilité de ces dispositifs pour le grand public. C'est la raison pour laquelle le SIRA souligne l'intérêt d'étudier la création d'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) sur le département du Puy-de-Dôme, dans la mesure où ce service permettrait notamment d'avoir une meilleure visibilité sur les dispositifs et solutions de logement sur le territoire.

Malgré ces enjeux, l'ensemble des partenaires interrogés s'accordent pour reconnaître le rôle central joué aujourd'hui par le SIRA dans l'accès des jeunes à l'information sur le logement dans le département du Puy-de-Dôme. Le SIRA est notamment très bien identifié par les

organismes de formation (Institut des métiers, Centre de Formation d'Apprentis de l'Industrie (CFAI) Auvergne) ainsi que par les missions locales et les FJT.

5.3.2. L'accompagnement des missions locales

Centrées sur l'accompagnement à l'emploi, les missions locales assurent aussi parfois un rôle centralisateur pour la captation des jeunes et leur orientation vers les différents domaines des politiques publiques d'accompagnement, notamment à l'autonomie. Sur le territoire, 5 missions locales (Clermont-Ferrand, Cournon d'Auvergne, Ambert, Issoire et Riom) ont été rencontrées pour évoquer les accompagnements réalisés sur la question du logement et le lien de cette thématique à celle de l'emploi.

Les missions locales constatent toutes que les prises de contact en rapport avec le logement représentent la portion congrue de leurs interventions : celle d'Ambert indique par exemple que le logement pèse en 2023 pour 1 % seulement dans les demandes de contact ; et pour 2 % dans les orientations réalisées auprès des jeunes (27 aides financières pour 24 jeunes, 95 actions d'information et de conseil pour 60 jeunes, 16 actions d'intermédiation entre jeunes et bailleurs pour 13 jeunes).

La thématique du logement y est ainsi davantage abordée comme connexe : d'une part, il s'agit d'un des freins, ou leviers, d'accès à l'indépendance et à l'autonomie des jeunes ; d'autre part, il est parfois difficile de faire la distinction entre un enjeu de mobilité (domicile vers la formation et/ou le travail) et celui, à proprement parler, du logement. En effet, une part importante des jeunes accompagnés restent mineurs, logés chez leurs parents, sans que cette situation soit vécue comme subie. Pour résoudre les difficultés liées à la mobilité, les missions locales accompagnent et préinstruisent les dossiers d'aide au financement du permis de conduire proposée par la Région AURA.

Comme évoqué plus haut, les difficultés peuvent en revanche s'accumuler lorsque les lieux de formation ou de stage ou d'emploi sont éloignés du domicile. Par ailleurs, la situation socio-économique et professionnelle de certains jeunes rencontrés et accompagnés nécessite un appui renforcé sur la question du logement, qu'il s'agisse :

- d'aider les jeunes dans leur accès à un logement provisoire ou plus pérenne, accompagné ou autonome ;
- de les aider au maintien dans le logement pour stabiliser leur situation et permettre leur insertion professionnelle.

Dans ce cadre, les missions locales ont développé à la fois des actions en propre, et un ensemble d'actions d'orientation en direction des structures spécialisées à-même d'intervenir dans le champ du logement.

Parmi les orientations réalisées, il est ainsi possible de citer :

- Les orientations vers le SIRA, qui est un acteur globalement reconnu sur l'accompagnement des jeunes, en particulier des apprentis et alternants ;
- Un travail en partenariat avec les FJT des territoires d'intervention voire ceux des territoires où les jeunes ont trouvé une formation et/ou un emploi ou stage ou apprentissage ;
- Un partenariat avec les Maisons Départementales des Solidarités (MDS), en particulier lorsqu'il s'agit de débloquer une aide du FSL ou du FAJ pour soutenir les jeunes (ou avec les CCAS et la Métropole lorsqu'il s'agit d'avoir recours au FMAJ) ;
- Une orientation vers Action Logement, pour les aides distribuées par cette institution ;
- Un recours au SIAO, au 115 ou à l'ADSEA lorsqu'il s'agit d'identifier une solution d'urgence en hébergement ;
- Un travail avec les CCAS et les services Logement des communes pour orienter les jeunes vers la recherche d'un logement social.
- Plus localement, à Ambert et à Riom, les missions locales sont en lien avec les services Habitat Jeunes de la CA Riom Limagne et Volcans et de la CC Ambert Livradois Forez ;
- Enfin, la mission locale de Riom a pu évoquer des travaux avec l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) ainsi que l'association Habitat et Humanisme pour l'accès au logement dans un cadre d'IML.

Comme indiqué, les missions locales réalisent aussi des actions en propre, visant à accompagner les jeunes sur la thématique du logement :

- La mission locale de Cournon organise 6 ateliers de prévention par an sur les « pièges à éviter » dans la recherche puis le maintien dans le logement ;
- La mission locale d'Ambert a constitué un carnet d'adresses de propriétaires bailleurs qu'elle sollicite lorsqu'une situation le nécessitant est identifiée ;
- La mission locale de Clermont monte actuellement un projet avec l'ANEF pour la mise à disposition de logements T4 en colocation en IML avec baux glissants, qui pourraient être sollicités par la mission locale.
- De manière plus périphérique, la mission locale d'Ambert a mis en place la permanence hebdomadaire d'une psychologue, après identification de l'importance des problèmes psychologiques dans la capacité des jeunes à l'autonomie et notamment à l'accès ou au maintien dans le logement.
- Enfin, la mission locale d'Ambert indique également verser une aide financière directe au logement.

Enfin, en matière d'organisation et de renforcement des orientations et du partenariat, les missions locales ont mis en place plusieurs initiatives. On peut ainsi citer :

- L'identification d'une référente logement au sein de la mission locale de Clermont

- La mise en œuvre de 2 réunions inter-missions locales par an, visant à favoriser le partage de connaissances et les échanges d'expériences : le logement y fait l'objet de discussions récurrentes.

5.3.3. L'accompagnement des FJT

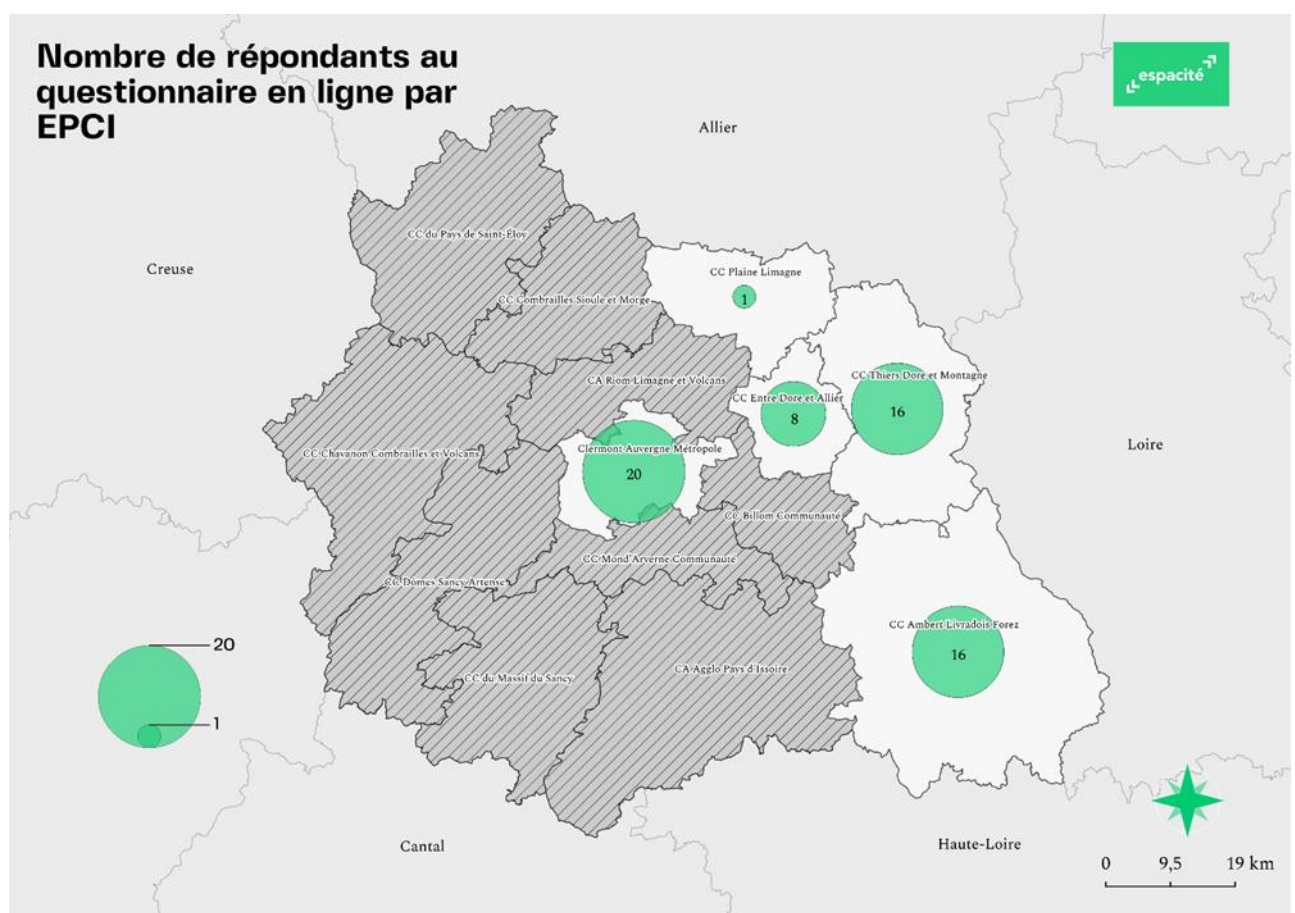
Les FJT jouent un rôle essentiel dans l'accompagnement des jeunes. Ils offrent un soutien global qui va au-delà du simple hébergement, en incluant des services d'accompagnement social personnalisés pour aider les jeunes à résoudre leurs problématiques et à préparer leur autonomie.

Cet accompagnement passe notamment par des permanences de travailleurs sociaux organisées dans les résidences, ainsi qu'un accompagnement individualisé pour chaque jeune. Un travailleur social rencontre systématiquement tous les nouveaux arrivants afin de les aider dans leurs démarches d'entrée, comme la constitution des dossiers Locapass, APL, ou Visale. Cet accompagnement se poursuit tout au long de leur séjour, en aidant les jeunes à gérer leurs problématiques personnelles et à développer leur projet de vie. L'objectif est de préparer les jeunes à une sortie réussie vers un logement de droit commun. Le travailleur social fait également le lien avec les partenaires extérieurs, orientant les jeunes vers les structures et professionnels compétents lorsque cela est nécessaire.

Plusieurs acteurs du territoire ont insisté sur le caractère essentiel de l'accompagnement social et du cadre sécurisant offerts par les FJT, pour accompagner les jeunes dans leur prise d'autonomie. Certains estiment que cet accompagnement mériterait même d'être étendu et qu'il serait bénéfique de s'appuyer sur des structures existantes comme les FJT pour gérer des appartements dans le diffus, assurant ainsi un soutien continu et adapté aux besoins des jeunes. Ce type de modèle est déjà déployé sur le territoire par Le Corum Saint-Jean, qui développe depuis 2022 des places en intermédiation locative, dans le diffus. Il convient à ce titre de souligner le rôle majeur joué par Le Corum Saint-Jean dans l'accueil des jeunes arrivant sur le territoire pour un premier emploi ou une formation, notamment à Clermont. Ce FJT se distingue en effet par une capacité d'accueil importante et une forte visibilité auprès des partenaires locaux.

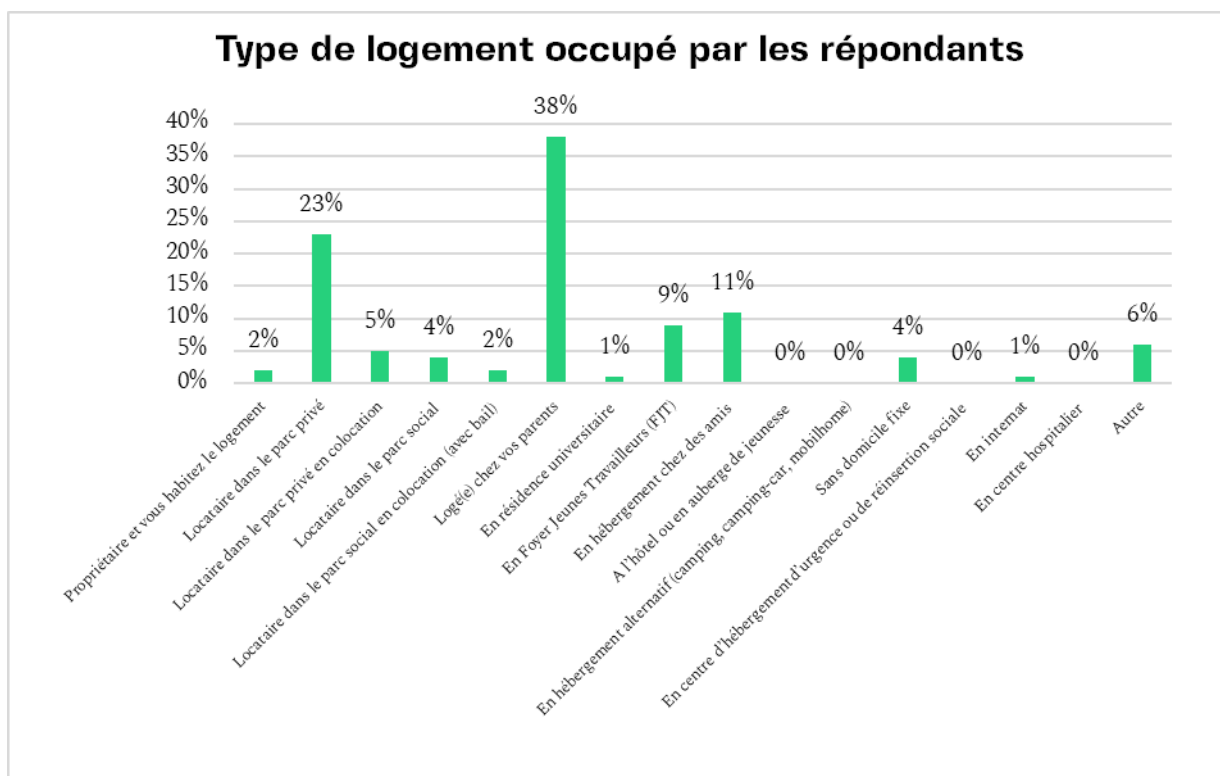
6. Enseignements issus des questionnaires en ligne

Afin de recueillir des retours qualitatifs complémentaires aux analyses réalisées, un questionnaire en ligne a été adressé aux jeunes de 16 à 30 ans résidant dans le département du Puy-de-Dôme ou cherchant un logement pour y résider. Celui-ci était composé de 49 questions, subdivisées en 5 parties distinctes (profil du jeune, conditions de logement actuelles, logement actuel, recherches et futur logement, avis sur l'accès au logement). Au total, 100 jeunes ont répondu, dont 61 ont renseigné leur commune de résidence.



6.1. Un recours fort au logement chez les parents

Parmi les répondants, 38 % disent vivre chez leurs parents. Ils sont également près d'un quart (23 %) à vivre seuls, 11 % à être hébergés chez des amis et 9 % à vivre en FJT. Ces situations se reflètent dans la diversité des surfaces des logements habités. L'écart type est en effet particulièrement élevé (51,35 m²) pour une moyenne de superficie de 68,89 m.



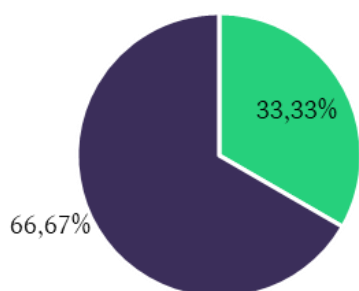
Source : Questionnaire en ligne, traitements Espacité, 2024

6.2. Des modes d'habitation dépendant du profil des jeunes

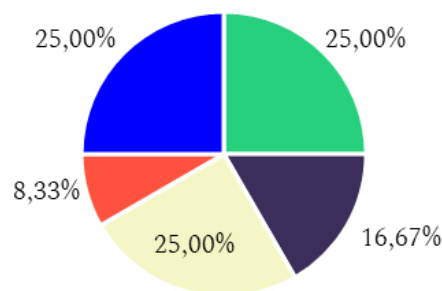
Plusieurs constats structurent les réponses des jeunes au sujet de leurs modes d'habitation :

- Le logement chez les parents est une solution particulièrement adoptée par les étudiants (66,7 %) et les demandeurs d'emploi (48,44 %)
- Le logement seul est plus fort chez les jeunes actifs en emploi (35,29 %) et plus faible chez les demandeurs d'emploi (18,75 %)
- La colocation est une solution peu mobilisée par les étudiants, mais davantage par les actifs en emploi (17,65 %)

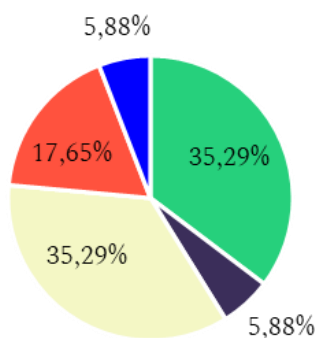
Mode d'habitation du logement des étudiants



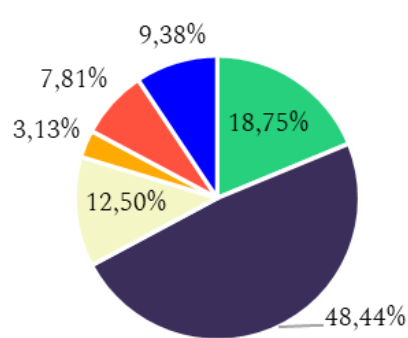
Mode d'habitation du logement des alternants



Mode d'habitation des jeunes actifs en emploi



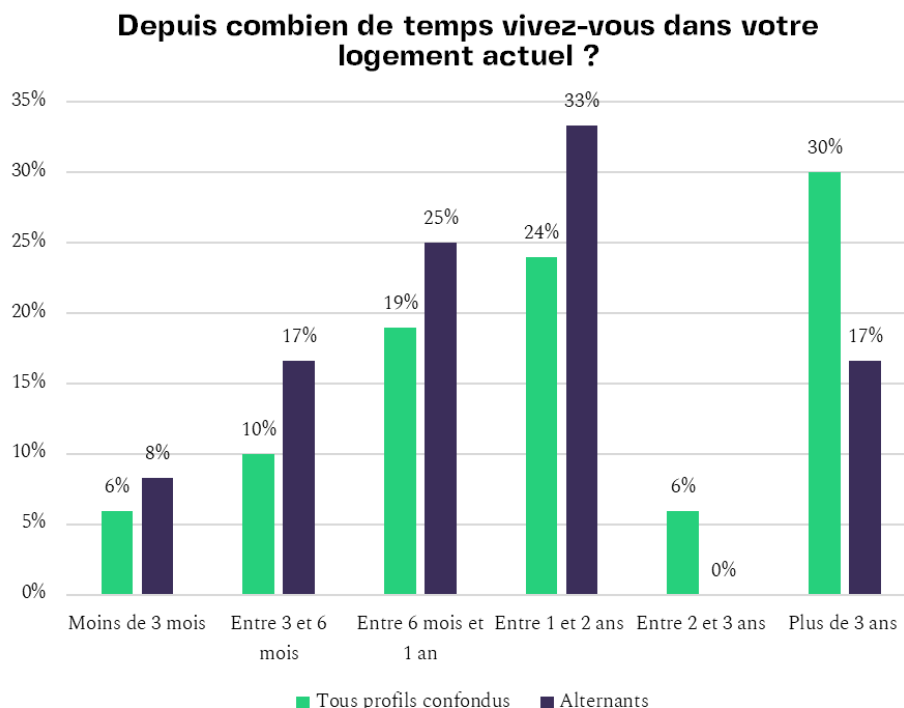
Mode d'habitation des jeunes demandeurs d'emploi



6.3. Une ancienneté relativement faible des jeunes dans le logement

Parmi les répondants, 70 % sont dans leur logement depuis moins de 3 ans. 43 % sont dans leur logement depuis 6 mois à 2 ans.

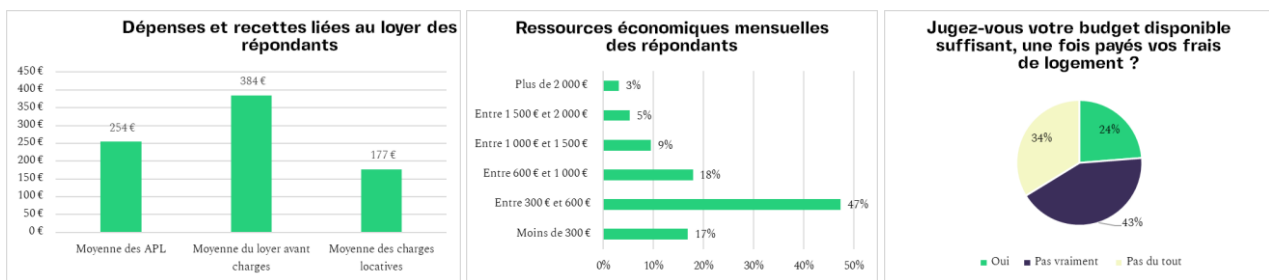
Cette situation est plus marquée pour les alternants, où 83 % d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de 3 ans. Cela s'explique notamment par la présence à court terme dans un lieu à proximité conjointe du lieu d'études et de travail.



Source : Questionnaire en ligne, traitements Espacité

6.4. Une solvabilité très limitée des jeunes

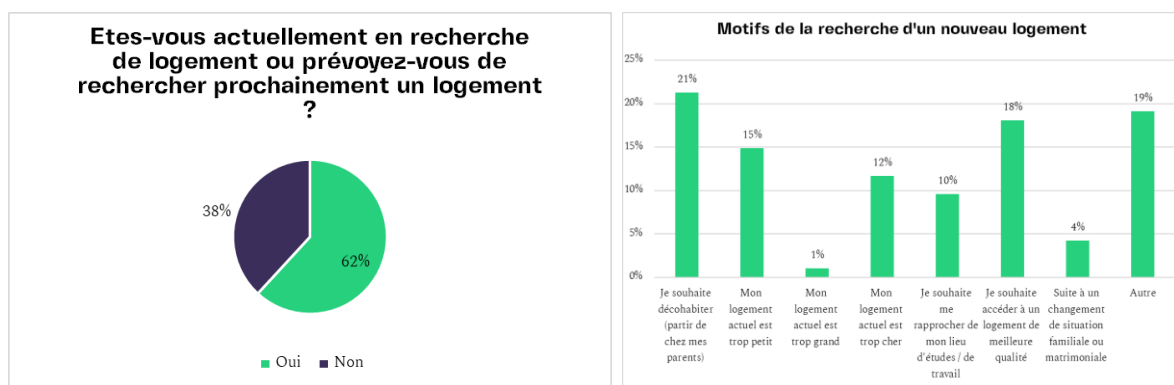
Les loyers relevés (en moyenne 384 €, auquel s'ajoutent 177 € de charges) semblent plutôt bien amortis par le montant moyen des APL (254 €). Néanmoins, cela est fortement nuancé par les très faibles revenus des jeunes (entre 300 et 600 € pour 47 % des répondants). A ce titre, seuls 24 % des répondants disent avoir un budget disponible suffisant une fois les frais de logement payés.



Source : Questionnaire en ligne, traitements Espacité

6.5. Des difficultés liées à la qualité du logement

Les répondants sont 62 % à déclarer être actuellement à la recherche d'un nouveau logement. Parmi eux, 15 % recherchent un logement car le leur est trop petit et 18 % souhaitent trouver un logement de meilleure qualité. Cela souligne les difficultés éprouvées liées à la qualité du logement actuel des jeunes.

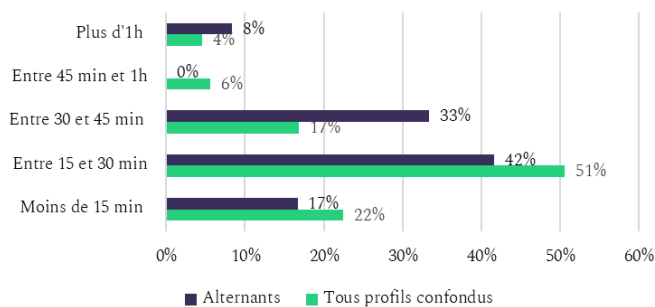


Source : Questionnaire en ligne, traitements Espacité

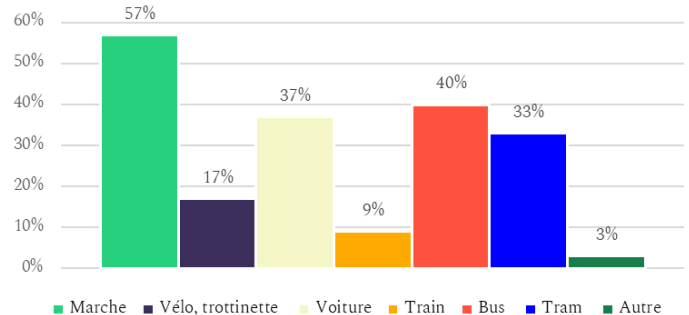
6.6. Des temps de déplacement disparates

Le temps de déplacement est pour près de ¾ des répondants inférieur ou égal à 30 minutes. Cela se confirme dans les modes de déplacement mobilisés : 57 % se déplacent à pied, 40 % en bus et 33 % en tram. Toutefois, les temps de déplacement se révèlent plus longs pour les alternants. Ils sont en effet 33 % à prendre entre 30 et 45 minutes pour leurs trajets vers leur lieu d'études/de travail (contre 17 % du total des répondants).

Temps de trajet logement / lieu d'études ou lieu de travail



Moyen de transport utilisés par les répondants



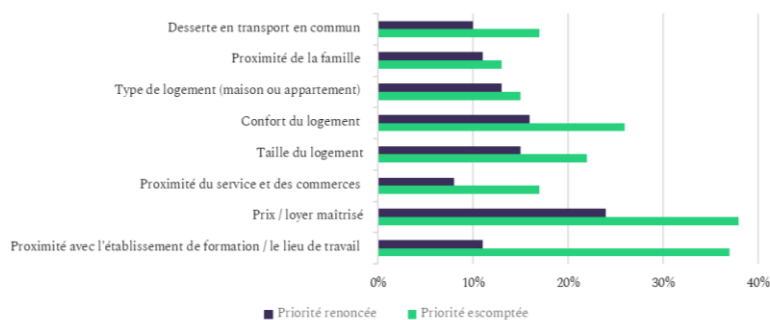
Source : Questionnaire en ligne, traitements Espacité

6.7. Perceptions et attentes des jeunes

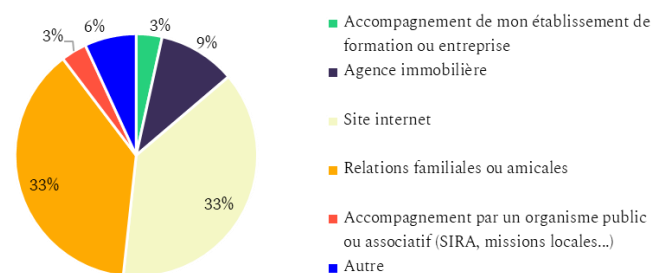
On remarque une différence fondamentale entre les priorités escomptées par les jeunes pour leur logement et celles qu'ils ont effectivement pu obtenir. A ce titre, si 38 % des répondants montraient un désir d'avoir un loyer maîtrisé, 24 % disent avoir renoncé à cette priorité. De même, ils étaient 26 % à miser sur le confort de leur logement et 16 % ont dû y renoncer.

Malgré ces difficultés, les répondants ne sollicitent que très peu un accompagnement. Ils ont davantage recours aux sites internet (1/3) et aux relations familiales ou amicales (1/3).

Priorités dans le choix du logement



Comment avez-vous trouvé votre logement actuel ?

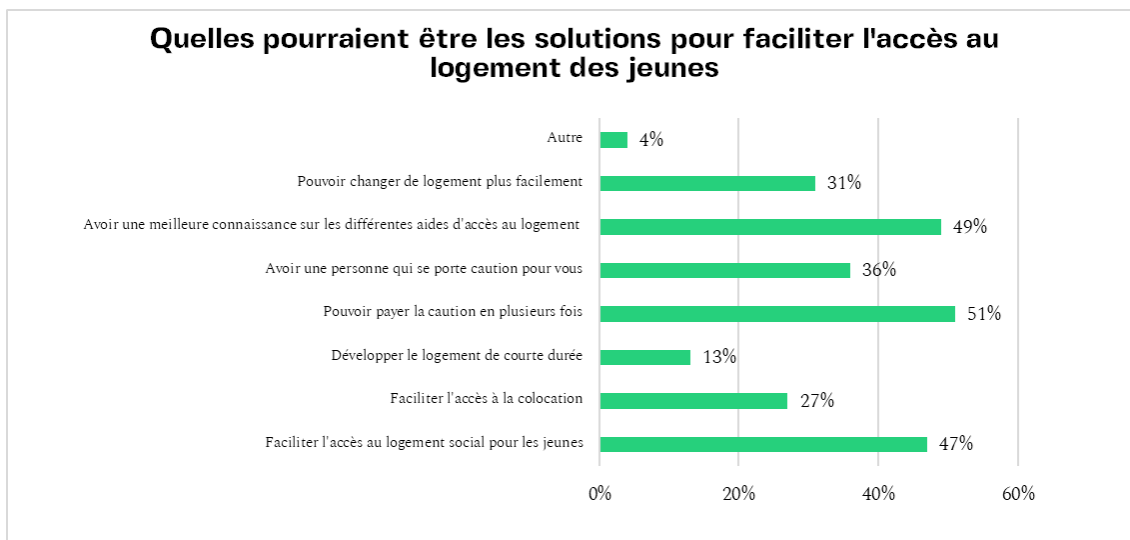
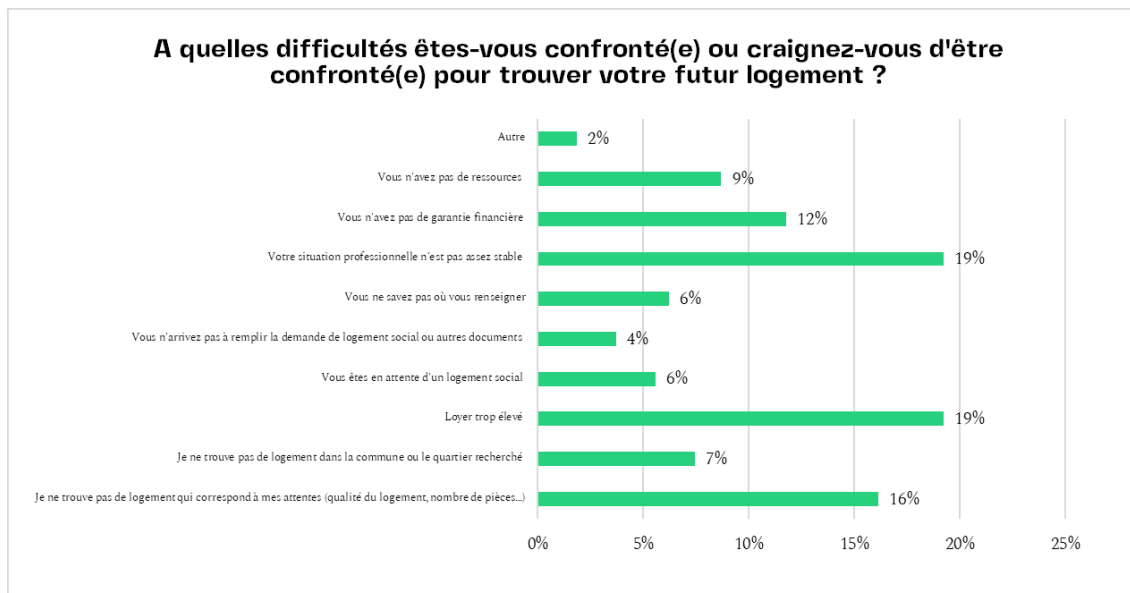


Source : Questionnaire en ligne, traitements Espacité

6.8. Perceptions et attentes des jeunes

Les difficultés identifiées par les jeunes sont essentiellement liées au manque de stabilité professionnelle (19 %), au montant du loyer (19 %) et à l'inadéquation avec les attentes (16 %).

Face à cela, pour les répondants, il serait pertinent de pouvoir payer la caution en plusieurs fois (51 %), d'avoir une meilleure connaissance sur les aides d'accès au logement (49 %) et de faciliter l'accès au logement social pour les jeunes (46 %).



Source : Questionnaire en ligne, traitements Espacité

7. Les enjeux identifiés par type d'offre de logement

7.1. L'offre locative privée

Essentiellement située dans la Métropole, le développement de l'offre locative privée se heurte à une part conséquente de propriétaires occupants dans le département. Elle est également caractérisée par la faiblesse de ses petites typologies, en particulier hors métropole. Pourtant, cette offre peut s'adresser à un certain nombre de profils de jeunes, notamment **les étudiants**, **les actifs** (seuls, en couple, voire en famille) ou encore **les jeunes en décohabitation**. Actuellement, 43 % des 19-25 ans et 42 % des 26-29 ans sont locataires du parc privé. Il s'agit donc d'un besoin provenant principalement de petits ménages.

Malgré cette composition des foyers, **ce ne sont pas les petites typologies qui sont prioritairement prisées par ce public. Les aspirations des jeunes se concentrent sur des typologies moyennes, comme les T2 et T3**, aux dépens de typologies plus restreintes (studio, T1). Cela fait écho à une volonté de pouvoir disposer de davantage d'espace dans un territoire globalement détendu, bien que plus concurrentiel en se rapprochant de la Métropole. Dans ce cadre, la plupart des jeunes font part d'une volonté de vivre dans un logement autonome. Les colocations ou les dispositifs innovants comme les résidences intergénérationnelles semblent moins prisés dans ce contexte immobilier. Ces postulats sont confirmés par les entretiens semi-directifs menés avec des jeunes du Département :

« J'aimerais vivre dans une maison moyenne, 2 chambres [...] J'habiterais avec toute ma famille »

Volonté de « passer de la colocation à un studio au sein du foyer [FJT] »

Néanmoins, ces aspirations se confrontent à la faible disponibilité du parc locatif privé, en particulier sur les petites et moyennes typologies. La rareté de cette offre, concentrée sur la Métropole, induit des effets de concurrence sur le marché, souvent en défaveur du public jeune qui dispose de moins de ressources. Ainsi, si le parc locatif privé à l'échelle du département demeure globalement accessible au niveau des loyers, il devient plus difficilement accessible à mesure que l'on se rapproche de la Métropole, et plus encore de la commune de Clermont-Ferrand. Il est donc convenu de penser que **le développement d'une offre locative privée sur des petites et moyennes typologies (via la construction ou la sortie de vacance) permettrait de faciliter l'accès au logement d'une partie des jeunes ménages**.

Enfin, au-delà de la disponibilité de l'offre, c'est la **qualité de l'habitat** qui pose question. Dans un marché concurrentiel, le parc privé indigne présente un danger pour les jeunes locataires. Les témoignages issus des entretiens semi-directifs avec des jeunes du Département en donnent des exemples :

Logement actuel qui est « *humide, difficile à chauffer, mal isolé et présente des signes de moisissures à certains endroits* »

« *Je suis hébergé chez un ami, dans un studio à Clermont-Ferrand et je dors dans le salon. Nous sommes deux dans le logement avec une chambre.* »

Il existe donc un enjeu à **renforcer les stratégies de captation et d'amélioration du parc privé, a fortiori dans les pôles urbains éloignés de la Métropole**, afin d'assurer la remise sur le marché de logements décents et à loyer maîtrisés.

7.2. L'offre locative sociale classique

L'offre locative sociale reste caractérisée par une **part assez faible de petites typologies**, alors même qu'il s'agit des typologies correspondant le mieux aux besoins des jeunes. Ces dernières années, les bailleurs sociaux ont engagé une dynamique de rattrapage, en intensifiant la production de petites typologies de logements, permettant de mieux répondre aux besoins du public jeune. Il est nécessaire de **poursuivre cette dynamique de rattrapage, essentielle pour combler le déficit de petites typologies dans le parc social**.

Un autre enjeu identifié tient **aux délais d'attribution des logements sociaux**, souvent longs, et qui ne correspondent pas aux besoins immédiats de certains jeunes, notamment les étudiants. Aujourd'hui, ces derniers se retrouvent de fait exclus du parc social traditionnel, plutôt accessible aux jeunes actifs ayant une situation stabilisée. **L'identification de solutions temporaires permettant le glissement vers le parc locatif social pourrait être une solution pour améliorer l'accès des jeunes au parc social**.

Même si certains publics jeunes rencontrent des freins particuliers pour accéder au parc social, les acteurs locaux soulignent l'existence de politiques d'attribution des logements sociaux plutôt favorables aux jeunes, notamment les jeunes et les apprentis. Ces politiques expliquent en partie la tension relativement modérée sur cette offre locative pour les jeunes, comparée à d'autres tranches d'âge.

7.3. L'offre de logement accompagné

7.3.1. L'offre en structure collective

On distingue deux principaux modèles d'offre de logement accompagné dédié aux jeunes en structure collective :

- **Le modèle des FJT**, qui propose une offre de logement stable sur une durée relativement longue (généralement un à deux ans), permettant aux jeunes de bénéficier d'un environnement sécurisé et d'un accompagnement social continu.
- **Un modèle plus souple, correspondant par exemple au modèle des internats du CFAI**, proposant une offre de logements meublés compatibles avec des séjours courts ou fragmentés. Ce modèle est particulièrement adapté au public alternant et saisonnier, présentant des besoins spécifiques en termes de mobilité et de flexibilité.

La principale tension observée sur le territoire du Puy-de-Dôme concerne ce second type d'offre, de nombreux acteurs soulignant les difficultés rencontrées pour répondre à des besoins pour des séjours fragmentés ou de courte durée, provenant notamment des alternants et des saisonniers, malgré le caractère sécurisant de ce type d'offre pour les jeunes et leurs parents.

Pour répondre à cette demande, certains acteurs proposent **des résidences avec des services partagés, offrant la possibilité de réserver pour des courts séjours**. C'est notamment le cas du Corum Saint-Jean, qui dispose d'une résidence dédiée aux séjours courts, avec une centaine de lits disponibles. **Ce type d'offre mériterait d'être davantage développée sur le territoire, afin de répondre aux besoins identifiés**. Les modèles existants dans ce domaine n'ont en effet que très peu été exploités dans le Puy-de-Dôme.

La question des **séjours de durée moyenne dans des logements loués meublés** constitue par ailleurs pour les bailleurs et les autres acteurs du territoire un enjeu clé, qui se heurte au modèle économique d'une telle offre, en particulier dans le diffus. Un enjeu peut résider dans **l'optimisation du modèle et l'identification des marges opérationnelles permettant d'équilibrer ces modèles** pour les bailleurs volontaires, et pourrait aussi répondre à la demande en matière de logements autonomes en dehors des structures collectives auxquels aspirent les jeunes.

Par ailleurs, il existe un enjeu lié au **développement d'une offre de logements stable et accompagnée, sur le modèle des FJT, sur certains secteurs géographiques**, tels que Clermont, Ambert et Thiers, caractérisés par une tension particulière.

7.3.2. L'offre dans le diffus et en IML

Parallèlement à cette offre de logement en structure collective, il existe un **fort enjeu lié au renforcement de l'offre de logement accompagné dans le diffus**, notamment par le biais du

dispositif d'intermédiation locative, avec ou sans bail glissant. Ce dispositif est particulièrement adapté pour répondre aux besoins de jeunes en difficulté (anciens mineurs non accompagnés par exemple), en favorisant l'accès à un **logement autonome stable ainsi qu'un accompagnement social renforcé**. Il présente l'intérêt d'offrir une alternative aux jeunes publics réticents par rapport au fait de vivre en structure collective et désireux de bénéficier d'une plus grande autonomie dans leur logement.

Le développement de cette offre permettrait ainsi de **diversifier l'offre locative accessible au public jeune en besoin de suivi, en complément de l'offre en structure collective, en favorisant également une plus grande couverture territoriale**. Le développement de logements dans le diffus permet en effet de répondre à des besoins ponctuels sur différents secteurs géographiques, sans avoir besoin d'atteindre une taille critique suffisante comme pour le développement d'offres en structure collective.

Ce type d'offre repose sur une coordination étroite entre les différents acteurs locaux, notamment les bailleurs sociaux, les associations d'accompagnement social au logement et les collectivités, et sur la capacité des opérateurs à identifier et capter des logements de petites typologies. **Le manque de petites typologies représente en effet la principale difficulté** observée aujourd'hui par les acteurs développant une offre en intermédiation locative dédiée aux publics jeunes, comme Le Corum Saint-Jean.

7.4. L'offre dédiée aux étudiants

De par sa concentration des établissements scolaires et de formations, la Métropole polarise une partie considérable des besoins en logement des étudiants. Dans ce contexte, elle a vu se développer une offre importante de résidences étudiantes privées ces dernières années. Néanmoins, les loyers particulièrement élevés de cette offre ne correspondent pas toujours aux capacités financières des étudiants, souvent moindres par rapport au reste de la population.

Plus accessible financièrement, l'offre de logement social n'est pas non plus très prisée par le public étudiant. Les délais d'attribution constituent en effet un obstacle à leur besoin immédiat de se loger. Du côté des résidences CROUS, elles parviennent davantage à répondre aux demandes des étudiants de la métropole, boursiers comme non-boursiers. Enfin, bien qu'il ne s'agisse pas de son public majoritaire, les FJT accueillent également des étudiants.

Si ces offres permettent à une partie du public étudiant de se loger, elles ne correspondent pas toujours aux envies exprimées par celui-ci : en témoignent la part importante du public étudiant se dirigeant vers le parc privé. **A l'image de l'ensemble du public jeune, les étudiants**

aspirent à vivre dans un logement autonome. C'est pourquoi il existe un **enjeu à développer ce type d'offre dans les résidences dédiées aux jeunes.**

Enfin, parmi les étudiants, le public des alternants est particulièrement soumis aux difficultés d'accès au logement. Leur situation singulière exige une proximité conjointe au lieu de formation et au lieu d'emploi. Bien que certains alternants bénéficient d'une offre en internat sur le lieu de formation, cela n'assure pas toujours la proximité avec le lieu d'emploi. Il paraît donc important **qu'une offre souple de logements, près des bassins d'emplois,** puisse se développer dans le Puy-de-Dôme. Elle pourrait s'inspirer de projets innovants développés dans d'autres territoires, sur le **modèle des résidences à la nuitée,** permettant de solvabiliser cette demande.

7.5. L'offre d'hébergement d'urgence

Les acteurs de l'hébergement et de l'accompagnement des jeunes soulignent deux principaux enjeux liés à l'offre d'hébergement d'urgence disponible pour le public jeune sur le territoire du Puy-de-Dôme :

- **Un manque de places en hébergement d'urgence dédiées aux jeunes sans ressources,** permettant de répondre aux besoins spécifiques de ce public. Il existe aujourd'hui seulement 16 places en ALT dédiées aux jeunes sortants d'une prise en charge par l'ASE, et aucune place en CHRS ou en stabilisation dédiée au public jeune. Ces dispositifs mériteraient d'être développés davantage, et d'être élargis à l'ensemble des publics jeunes en difficulté, afin d'apporter une réponse adaptée aux jeunes en situation d'urgence.
- **Une très forte concentration des solutions d'hébergement d'urgence généralistes sur le territoire de Clermont-Ferrand,** ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins observés sur les différents secteurs du territoire. De nombreux jeunes vivant dans des zones rurales ou périphériques se voient régulièrement contraints de se rendre à Clermont-Ferrand pour trouver une solution de logement sécurisée. Les entretiens réalisés avec les missions locales ont ainsi mis en évidence **la nécessité de déployer des solutions d'urgence sur l'ensemble du territoire,** permettant d'offrir des solutions d'hébergement immédiates aux jeunes en situation de grande précarité.

7.6. L'offre de logements spécialisée, adaptée aux personnes en souffrance psychique ou aux sorties de structures

Hors Clermont, le territoire départemental a relativement peu développé l'offre de logements dédiée aux personnes en souffrance psychique. Les entretiens ont révélé l'existence d'une résidence inclusive à Billom et d'appartements de coordination thérapeutique gérés par Espérance 63. Des offres organisées autour d'un modèle de mise à disposition temporaire de logements complétée d'un accompagnement, sous le format d'IML en lien avec la captation du parc existant, pourraient tout aussi bien s'appliquer aux jeunes du territoire. L'enjeu réside dans l'importance de faire connaître les offres existantes aux acteurs du réseau d'information et d'action sur le logement des jeunes, afin de développer les partenariats, l'interconnaissance de l'offre des différentes structures et la capacité à avoir recours aux savoir-faire des acteurs spécialisés chacun dans leur domaine, autour du montage d'un projet résidentiel et professionnel pour les jeunes.

8. Les enjeux identifiés en termes d'accompagnement et d'information sur le logement

8.1. Faciliter l'accès au logement

8.1.1. Renforcer l'aide à la recherche de logement

Les acteurs locaux, notamment ceux accompagnant au quotidien les jeunes, font état d'une forte méconnaissance de la part de ce public de l'offre de logement disponible et des procédures à conduire pour y accéder. Plus encore, ils partagent des difficultés à capter ce public et, ainsi, délivrer les informations cruciales pour leur assurer l'accès à un logement. Cela est confirmé par les entretiens semi-directifs menés avec des jeunes du Département, exprimant une faible connaissance des démarches à entreprendre en lien avec le logement, et mobilisant essentiellement les ressources familiales en guise d'accompagnement. Au-delà d'une problématique liée à l'offre disponible, il existe donc un enjeu central autour de l'information sur le logement.

Dans ce contexte, il semble nécessaire que **l'accompagnement des structures dédiées citées précédemment (FJT, CCAS, Missions Locales, associations, SIRA, etc.) puisse être renforcé, de manière à accroître la portée de leurs interventions.** En ce sens, **des initiatives porteuses mériteraient d'être déployées à plus grande échelle**, comme peuvent l'être les ateliers menés par les missions locales sur les pièges à éviter dans la recherche de logement et la création d'un carnet d'adresses de propriétaires bailleurs à solliciter en fonction des besoins exprimés.

8.1.2. Renforcer la connaissance de l'offre et la mise en réseau des acteurs

Pour faciliter l'accès au logement des jeunes, un deuxième enjeu tient au **renforcement de la connaissance de l'offre de logement disponible et au travail de mise en réseau des acteurs locaux intervenant auprès des jeunes.**

Une meilleure connaissance de l'offre et des possibilités de logement existantes sur le territoire permettrait en effet de s'assurer d'une plus juste adéquation entre l'offre et la demande. De nombreux dispositifs existent en effet sur le territoire mais tous ne sont pas suffisamment connus ou bien compris des partenaires locaux.

Il a notamment été question lors des entretiens de favoriser l'optimisation du recours au SIAO, qui reste insuffisamment exploité aujourd'hui sur certains territoires, en raison de la complexité de l'outil.

La mise en place d'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) est identifiée comme l'une des solutions pouvant être apportées pour assurer la centralisation des informations et la coordination des initiatives existants, afin de faciliter l'accès des jeunes à des logements adaptés à leurs besoins. Ce service permettrait également d'approfondir les partenariats existants, en associant certains acteurs périphériques aujourd'hui peu identifiés (tels que les centres de formation, l'ADSEA, l'association Habitat et Humanisme, l'AIVS).

8.2. Faciliter le maintien dans le logement

8.2.1. Les enjeux liés à l'information sur les droits et devoirs des locataires

L'information sur les droits et devoirs des locataires est cruciale pour les jeunes rencontrant des difficultés d'accès au logement. Ce public, souvent novice dans les démarches liées à la location immobilière, n'a pas toujours les ressources lui permettant d'assurer une présence pérenne dans son logement. Il peut faire face à des aléas, consécutifs au manque d'information dont il dispose, remettant en cause sa capacité à vivre dans un logement autonome (factures couteuses menant à des impayés par exemple).

Si des aides financières sont déployées dans le département pour favoriser le maintien dans le logement (comme le FSL), les acteurs locaux identifient également un besoin d'accompagnement du public jeune dans l'information sur les droits et devoirs des locataires. Celui-ci est d'autant plus prégnant pour les publics les plus vulnérables et ne disposant pas de ressources stables. Les difficultés de séjour sont également des freins au maintien au logement, en particulier chez les mineurs non-accompagnés (MNA).

8.2.2. Les enjeux liés à la connaissance des aides financières existantes

Si de nombreuses aides financières à disposition des jeunes existent, celles-ci sont parfois peu mobilisées par ce public. A l'image de l'information sur les droits et devoirs des locataires, l'accompagnement social et l'accès à l'information sur les aides disponibles sont des leviers à mobiliser dans le cadre de l'accès et du maintien au logement des jeunes.

Face à la difficulté des structures dédiées à capter ces jeunes, l'opportunité de proposer des résidences sociales proposant des services d'accompagnement paraît intéressante. Dans ce cadre, l'IML constituerait une solution adéquate pour sécuriser le séjour des locataires, tout en accompagnant leur parcours vers l'autonomie. Il serait pertinent d'en développer l'offre sur les territoires les plus touchés par la précarité des jeunes, notamment sur la Métropole, mais également sur d'autres EPCI concentrant des besoins en logement des jeunes (Riom, Issoire).

9. Les enjeux liés à l'observation du public jeune

L'observation du public jeune représente enfin un enjeu crucial, la plupart des partenaires locaux constatant un manque significatif de visibilité sur ce segment précis de la population.

Il est ainsi parfois difficile de distinguer les jeunes au sein des données d'aides financières comme celles du FSL ; ou bien les données Insee ne sont pas exploitées dans les détails par classe d'âge, etc.

Ce manque de données rend difficile la compréhension des besoins spécifiques des jeunes, notamment en matière de logement. Une observation fine du public jeune permettrait de mieux cerner les attentes et les conditions de vie de ces jeunes, afin de développer des politiques publiques et des offres de logement adaptées. En outre, une meilleure connaissance des besoins en logement des jeunes faciliterait la coordination entre les différents acteurs impliqués, notamment les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les associations et les centres de formation, pour proposer des solutions cohérentes et ciblées.

10. Le logement des jeunes, des enjeux contrastés selon les territoires

Le présent rapport a cherché à étayer les constats généraux réalisés par un regard territorialisé. Les pages suivantes proposent un focus sur les enseignements du diagnostic spécifique à chaque territoire, afin de pouvoir différencier les besoins identifiés.

Clermont Auvergne Métropole – 295 787 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes	
Part des jeunes (15-29 ans)	23,6 %
Volume par tranche d'âge	51 507 jeunes de 16-25 ans ; 16 957 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 12 160 € Médiane : 18 170 € Q3 : 23 460 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 1 857
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 76 % 2 personnes : 20 % 3 personnes : 3 %

Les jeunes et le logement	
Les modes d'habitation	80 % locataires du parc privé 11 % locataires du parc social 5 % propriétaires occupants 4 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 2,6 30 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	25 lycées
	4 classes préparatoires aux Grandes Ecoles
	6 écoles d'ingénieurs
	13 UFR (Unités de Formation et de Recherche)
	11 formations santé
	6 instituts universitaires
	5 autres formations d'enseignements supérieurs
Les 19-24 ans scolarisés	66 %

Les profils de jeunes

- Quelques grandes caractéristiques communes au public jeune sur le territoire : localisation dans les zones urbaines, précarité accrue (taux de pauvreté à 27 %), mobilité par rapport au logement, importance des petits ménages.
- Problématiques particulières rencontrées par les jeunes sortants de l'ASE.
- Une forte population étudiante et de plus en plus d'étudiants internationaux arrivant avec des problématiques de forte précarité

L'offre existante

L'offre en logement existante

27 % T1-T2 dans le parc social

24 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

16 résidences CROUS (3 726 places)

16 résidences étudiantes privées

2 FJT : le FJT du Phare (118 lits) et le Corum Saint-Jean (297 lits)

1 485 places en internat

Les dispositifs locaux

- Partenaires / interlocuteurs locaux : point accueil-écoute jeunes du CCAS de Clermont, mission locale Clermont Métropole et Volcans (disposant d'une référente logement)
- Fonds métropolitain d'aide aux jeunes : aide au logement, aide alimentaire... pour les jeunes de moins de 25 ans
- Grille de cotation avec un peu plus de points pour les 18-30 ans

Les places en hébergement

28 structures d'hébergement d'urgence ou temporaire à destination des ménages en grande difficultés : 2 centres d'accueil des demandeurs d'asile, 3 centres d'hébergement et d'insertion sociale (CHRS), 1 centre provisoire d'hébergement (CPH), un établissement expérimental enfance protégée, 1 Foyer de Travailleurs Migrants non transformé en résidence sociale, 4 maisons-relais/pensions de famille, 2 résidences sociales et 14 autres centres d'accueil.

Ces centres ont une capacité d'accueil de 1 407 places.

Les besoins en logement identifiés

- Des besoins identifiés dans le cadre du PLH :
 - Besoin en petites typologies au sein du parc privé et du parc social
 - En matière d'hébergement, besoin d'une offre intermédiaire entre l'offre d'urgence (via le 115) et l'offre existante pour des profils plus stabilisés (étudiants et jeunes actifs) : besoin d'une offre à destination des jeunes en situation difficile mais pas forcément urgente (ex : les jeunes au chômage qui ont de faibles revenus et qui n'ont pas encore de projet professionnel formalisé)
 - Besoin en logements innovants pouvant répondre à plusieurs types de publics : notamment besoin d'offres alternatives pour les alternants ou apprentis afin de répondre aux besoins liés au rythme de travail

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante

- Manque d'une offre de résidence étudiante sociale, avec des loyers intermédiaires entre les loyers du CROUS et ceux des résidences privées
- Délais d'attente trop importants dans le parc social : manque d'une offre de logement social spécifique pour les jeunes / les étudiants

	• Manque d'une offre de logement adapté pour les jeunes sortants des dispositifs de suivi social (notamment jeunes sortants de l'ASE), conciliant autonomie et accompagnement
L'accompagnement	• Enjeu d'accompagnement sur la recherche / demande de logement, notamment de logement social • Des aides encore complexes et méconnues qui conduisent à des situations de non-recours de la part de certains jeunes • Un manque d'accompagnement dans la sortie d'hébergement
Autres	• Enjeu d'observation du public jeune : mieux connaître l'offre et la demande • Enjeu de coordination sur l'accueil des jeunes entre les différents EPCI du département (exemple : une cotation harmonisée à l'échelle du département ?) • Etudier la piste du CLLAJ

CA Agglo Pays d'Issoire – 56 594 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	14,4 %
Volume par tranche d'âge	4 327 jeunes de 16-25 ans ; 1 751 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 15 140 € Médiane : 19 130 € Q3 : 23 470 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 174
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 63 % 2 personnes : 31 % 3 personnes : 5 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	69 % locataires du parc privé 8 % locataires du parc social 18 % propriétaires occupants 5 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 3,6 21 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	4 lycées
Les 19-24 ans scolarisés	24 %

Les profils de jeunes

Une part de jeune plus importante à Issoire et concentrée sur le nord de l'agglomération.

Une part d'étudiants assez faible, mais une montée en puissance des jeunes en alternance avec le développement de l'offre de formation.

Sinon, des profils de jeune diversifiés : jeunes actifs, demandeurs d'emploi, jeunes accompagnés par l'ASE. Quelques saisonniers.

L'offre existante

L'offre en logement existante

12 % T1-T2 dans le parc social

8 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

0 logements en résidence étudiante publique, 0 logements en résidence étudiante privée

140 places en internat, 1 FJT (72 places)

Les dispositifs locaux

- L'Association Logement Solidaire Cathy (ALSC) capte une dizaine de logements dans le parc privé et assure l'intermédiation locative auprès d'un public varié. La Mission Locale peut les solliciter pour loger des jeunes en difficulté.
- Le CCAS d'Issoire, selon le PLH d'API, met à disposition des travailleurs sociaux en capacité de réaliser un accompagnement vers et dans le logement (AVDL). En parallèle, il propose des aides facultatives pour les ménages bénéficiant de ce dispositif.
- Une collaboration étroite existe entre la Mission Locale et le FJT La Passerelle pour répondre aux besoins de logement des jeunes.
- Un dispositif nommé "Parcours Logement" et porté par le CCAS d'Issoire est mis en place sur l'agglomération. Bien que peu de jeunes soient touchés par les commissions associées à ce dispositif, ceux qui s'adressent à l'agglomération le font généralement pour des problématiques de passoire thermique ou d'insalubrité.
- Des liens sont établis avec les agences immobilières, ainsi qu'avec le camping, pour trouver des solutions de logement adaptées aux besoins des jeunes.

Les places en hébergement	6 logements en résidence temporaire
	3 logements temporaires de l'ANEF
	1 Foyer d'hébergement de nuit (7-8 personnes)

Les besoins en logement identifiés

- Des besoins sur des petites et moyennes typologies, peu présentes dans l'agglomération

- Une offre en logement autonome à privilégier sur l'offre en colocation, moins prisée par les jeunes
- La problématique logement est en lien étroit avec les questions d'emploi et des mobilités. Elle induit un besoin de proximité avec les lieux de formation, d'emploi et les transports publics (à Issoire notamment, mais aussi à Brassac-les-Mines par exemple).
- Un besoin d'une offre de logement souple, de courte durée, et encadrante pour ce public

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante	• Petites et moyennes typologies • Proximité des formations, des emplois et des transports publics • Souplesse de l'offre
L'accompagnement	• Accompagnement au savoir habiter pour les jeunes • S'appuyer sur les structures existantes (FJT) pour le gérer
Autres	

CA Riom Limagne et Volcans – 67 978 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	14,6 %
Volume par tranche d'âge	6 074 jeunes de 16-25 ans ; 2 258 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 16 030 € Médiane : 20 700 € Q3 : 25 270 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 248
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 63 % 2 personnes : 30 % 3 personnes : 7 % 4 personnes : 1 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	72 % locataires du parc privé 11 % locataires du parc social 13 % propriétaires occupants 4 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 2,5 23 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	4 lycées 1 Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles 1 formation de santé 1 établissement de formation audiovisuelle
Les 19-24 ans scolarisés	37,6 %

Les profils de jeunes

Il y a une part importante de jeunes en manque de stabilisation professionnelle (notamment à Riom)

Le développement de l'offre de formation implique une part croissante de jeunes en alternance et d'étudiants (notamment à Châtel-Guyon)

Les jeunes saisonniers sont présents dans l'EPCI, en particulier dans la commune de Châtel-Guyon

Les familles monoparentales sont surreprésentées dans la demande de logement social

Les jeunes accompagnés par la Mission Locale de Riom sont presque intégralement mineurs et vivent chez leurs parents

Il existe une part importante de gens du voyage (environ 200 familles), comprenant un public jeune

L'offre existante

L'offre en logement existante

20 % T1-T2 dans le parc social

9 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

0 logements en résidence étudiante publique, 0 logements en résidence étudiante privée, environ 700 places en internat

Les dispositifs locaux

- Un Service habitat jeune a été créé par la CA Riom Limagne et Volcans, en collaboration avec le Corum Saint-Jean et le bailleur social Ophis. Cela a permis le développement d'une offre nouvelle et de financer un accompagnement via l'intermédiation locative.
- L'EPCI offre des aides pour la production de logement locatif social et pour l'amélioration du parc privé
- Un espace France Service est installé à Volvic pour l'accompagnement dans l'accès au droit
- Des permanences de la CAF et des services sociaux du Département sont organisées pour faire connaître les aides et dispositifs existants
- Des réunions partenariales sur l'orientation des familles ont lieu tous les 3 mois pour évoquer les difficultés de logement sur le territoire

- L'EPCI a instauré des pépinières d'entreprises et des logements dédiés aux jeunes souhaitant monter leur propre entreprise

Les places en hébergement	60 places d'hébergement d'urgence d'Etat 13 places en IML financées par l'Etat 5 places en ALT réservées eu 18-25 ans 85 places en hébergement d'intégration
---------------------------	---

Les besoins en logement identifiés

- Des besoins en lien avec l'activité économique et avec le centre hospitalier de Riom
- Des besoins spécifiques pour les saisonniers, notamment sur la commune de Châtel-Guyon, en lien avec le développement d'une offre de transport adaptée, ainsi que dans le secteur de la Limagne (saisonniers agricoles)
- Une demande forte au niveau des T2-T3
- Une aire d'accueil pour les gens du voyage

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante	• Petites et moyennes typologies • Offre sociale • Proximité des formations, des emplois et des transports publics • Souplesse de l'offre
L'accompagnement	• Information sur l'offre de logement, sur les droits sociaux, sur les dispositifs existants
Autres	• Communication sur les dispositifs existants

CC Ambert Livradois Forez – 27 571 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	11,2 %
Volume par tranche d'âge	2 786 jeunes de 16-25 ans ; 913 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 14 470 € Médiane : 19 230 € Q3 : 23 470 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 47
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 45 % 2 personnes : 43 % 3 personnes : 5 % 4 personnes : 5 % 5 personnes : 3 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	67 % locataires du parc privé 5 % locataires du parc social 20 % propriétaires occupants 8 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 1,6 16 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	1 lycée 1 formation de santé
Les 19-24 ans scolarisés	21,5 %

Les profils de jeunes

Une part importante de jeunes en situation de chômage, surtout dans les communes isolées

Beaucoup de jeunes vivent chez leurs parents, n'ayant pas les capacités financières pour disposer de leur propre logement

Des publics particulièrement vulnérables, comme les jeunes en fin de prise en charge par l'ASE ou en rupture familiale

Des jeunes en activité professionnelle et des apprentis

Des internes du Centre Hospitalier d'Ambert

L'offre existante

L'offre en logement existante

20 % T1-T2 dans le parc social

7 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

0 logements en résidence étudiante publique, 0 logements en résidence étudiante privée, environ 250 places en internat

Les dispositifs locaux

- Le CIAS assure pour le compte du Département l'instruction administrative des demandes d'aides sociales
- Partenariats entre la Mission Locale d'Ambert et les acteurs de l'insertion professionnelle et du développement économique (Action Logement, SIRA, association Travailler et Vivre en Livradois Forez, etc.)
- Collaboration entre la Mission Locale d'Ambert et les FJT, en particulier la résidence Saint-Jacques du Corum Saint-Jean à Clermont-Ferrand pour loger des jeunes
- Collaboration de la Mission Locale d'Ambert avec les communes et les bailleurs locaux pour guider les jeunes vers le logement
- Dispositif « La Coloc' » mis en place par la Ville d'Ambert pour loger les jeunes

Les places en hébergement	3 logements temporaires sur le point d'être construits
	15 logements dédiés aux relogements d'urgence de femmes victimes de violences domestiques

Les besoins en logement identifiés

- Un dispositif qui partirait de l'hébergement d'urgence et irait jusqu'à l'ALT

- Des petites et moyennes typologies dans le parc privé et public
- Une offre de logement souple et proche des lieux de formation et d'emploi

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante	• Petites et moyennes typologies, notamment dans le parc social • Résidence sociale avec un accompagnement spécifique • Des logements clés en main pour les apprentis et actifs • Une offre souple et potentiellement modulable (tiny house)
L'accompagnement	• Besoin d'accompagnement pour que les jeunes puissent quitter le foyer familial • Un accompagnement pratico-pratique de type conciergerie
Autres	

CC Billom Communauté – 25 987 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	14 %
Volume par tranche d'âge	2 193 jeunes de 16-25 ans ; 592 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 16 630 € Médiane : 20 510 € Q3 : 25 210 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 67
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 61 % 2 personnes : 33 % 3 personnes : 3 % 4 personnes : 3 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	62 % locataires du parc privé 5 % locataires du parc social 27 % propriétaires occupants 6 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 1,7 12 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	Absence d'établissement d'enseignement secondaire et de formation sur le territoire
Les 19-24 ans scolarisés	34,8 %

Les profils de jeunes

Forte représentation des familles issues de la Métropole souhaitant s'installer sur le territoire car les prix sont plus faibles

Forte part de chômage chez les jeunes

Population jeune des gens du voyage

L'offre existante

L'offre en logement existante

27 % T1-T2 dans le parc social

5 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

0 logements en résidence étudiante publique, 0 logements en résidence étudiante privée, environ 25 places en internat

Les dispositifs locaux

- Mise en place d'un permis de louer à partir du 1^{er} septembre 2024 pour une durée expérimentale de 1 an dans différents secteurs de l'EPCI
- Mise en place d'une OPAH à l'échelle des 25 communes de l'EPCI

Les places en hébergement

- 863 places d'hébergement pour les personnes de moins de 20 ans
- 384 places d'hébergement pour les adultes de plus de 20 ans
- 26 places dans une aire d'accueil pour les gens du voyage

Les besoins en logement identifiés

- Besoin d'une offre de logement en lien avec le développement d'une offre de services (transport collectif et commerces)
- Offre en petites et moyennes typologies
- Offre abordable et sociale
- Problématique du mal-logement (logement indigne, précarité énergétique)
- Besoin d'hébergement d'urgence et d'insertion
- Besoins spécifiques aux gens du voyage

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante

- Petites et moyennes typologies
- Offre de logement abordable
- Hébergements d'urgence et d'insertion

	• Offre de services connexe (transports collectifs et commerces) • Offre spécifique pour les gens du voyage
L'accompagnement	• Structuration du partenariat entre les acteurs locaux pour améliorer l'orientation des ménages en difficulté de logement
Autres	• Lutte contre le mal-logement

CC Chavanon Combrailles et Volcans – 12 642 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	11,1 %
Volume par tranche d'âge	1 403 jeunes de 15 à 29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 15 860 € Médiane : 20 150 € Q3 : 23 990 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 10
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 70 % 2 personnes : 22 % 3 personnes : 9 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	62 % locataires du parc privé 7 % locataires du parc social 24 % propriétaires occupants 8 % hébergés
La DLS des jeunes	Tension : 2 16 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	Absence d'établissement d'enseignement secondaire et de formation sur le territoire
Les 19-24 ans scolarisés	21,7 %

Les profils de jeunes

Les jeunes les plus en difficultés ont tendance à aller vers Clermont-Ferrand

Une grande partie des jeunes vivent chez leurs parents

Les jeunes saisonniers sont particulièrement présents

La population jeune baisse, à l'image de l'ensemble de la population de l'EPCI

L'offre existante

L'offre en logement existante

14 % T1-T2 dans le parc social

5 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

0 logements en résidence étudiante publique, 0 logements en résidence étudiante privée, 0 places en internat

Les dispositifs locaux

- Un parc de logements destinés à la location mobilisable par la Métropole en cas de besoin
- Un observatoire du logement mis à jour régulièrement pour informer sur les locations et ventes dans le territoire de l'EPCI
- Accompagnement des particuliers dans la rénovation de leur façade via une « Opération façade »

Les places en hébergement

NR

Les besoins en logement identifiés

- Des petites et moyennes typologies pour attirer un public plus jeune
- Des logements mobilisables pour les saisonniers
- Une offre sociale, malgré la difficulté à attirer des bailleurs
- Des logements pour les saisonniers, en particulier pour les animateurs (jeunesse / tourisme) pendant la saison estivale

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante	• Une offre meublée, clés en main • Des logements modulables • Des petites et moyennes typologies
L'accompagnement	• Accompagnement à la rénovation d'un parc potentiellement énergivore
Autres	• Développer des baux de courte durée • Privilégier la mobilisation de l'existant en raison de la décroissance démographique du territoire

CC Combrailles Sioule et Morge – 19 646 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	12,1 %
Volume par tranche d'âge	1 597 jeunes de 16-25 ans ; 606 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 16 740 € Médiane : 20 830 € Q3 : 25 300 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 0
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 51 % 2 personnes : 38 % 3 personnes : 8 % 4 personnes : 4 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	62 % locataires du parc privé 12 % locataires du parc social 21 % propriétaires occupants 5 % hébergés
La DLS des jeunes	Tension : 1,6 11 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	Absence d'établissement d'enseignement secondaire et de formation sur le territoire
Les 19-24 ans scolarisés	22,5 %

Les profils de jeunes

Une faible visibilité sur le public jeune de la part de l'EPCI

Une population jeune en baisse, alors que le reste de la population croît

Des jeunes employés et intérimaires concentrés aux Ancizes (usine Aubert & Duval)

En l'absence de lycée, les jeunes ont tendance à se diriger vers Clermont-Ferrand et Riom

Installation de jeunes ménages avec enfants qui souhaitent vivre à la campagne (« néo-ruraux »)

L'offre existante

L'offre en logement existante

15 % T1-T2 dans le parc social

5 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

0 logements en résidence étudiante publique, 0 logements en résidence étudiante privée, 0 places en internat, 1 antenne du FJT du Corum Saint-Jean (à Saint-Georges-de-Mons)

Les dispositifs locaux

- Mise en place d'un programme d'intérêt général « Habiter Mieux » pour aider les propriétaires à porter des projets de requalification et réduire ainsi, à long terme, le nombre de logements indignes et insalubres et en améliorer la performance énergétique
- Le CIAS assure pour le compte du Département l'instruction administrative des demandes d'aides sociales
- Le FJT du Corum Saint-Jean dispose d'une antenne à Saint-Georges-de-Mons mais les typologies proposées (espaces partagés) ne correspondent pas aux aspirations des jeunes

Les places en hébergement

Absence de structure d'hébergement d'urgence ou d'insertion sur le territoire

Les besoins en logement identifiés

- Offre de petites et moyennes typologies
- Logements autonomes
- Offre de logement en lien avec l'activité économique (en particulier aux Ancizes)
- Offre sociale, mais difficultés à attirer les bailleurs sociaux

Les enjeux spécifiques	
L'offre manquante	• Petites et moyennes typologies • Offre à proximité des bassins d'emploi • Logements autonomes • Offre sociale
L'accompagnement	
Autres	• Mobilisation du parc existant • Rénovation thermique de l'existant • Très peu de visibilité de la collectivité sur cette tranche d'âge (16-25 ans)

CC Entre Dore et Allier – 19 538 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	13,4 %
Volume par tranche d'âge	1 680 jeunes de 16-25 ans ; 697 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 16 350 € Médiane : 20 590 € Q3 : 25 220 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 77
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 36 % 2 personnes : 52 % 3 personnes : 12 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	69 % locataires du parc privé 5 % locataires du parc social 22 % propriétaires occupants 5 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 10,3 31 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	Absence d'établissement d'enseignement secondaire et de formation sur le territoire
Les 19-24 ans scolarisés	26 %

Les profils de jeunes

- Absence d'établissement scolaire sur le territoire mais des difficultés observées en termes d'accès au logement pour les jeunes stagiaires ou en premier emploi
- Des difficultés accrues pour les jeunes sans ressources (sans RSA)

L'offre existante

L'offre en logement existante

18 % T1-T2 dans le parc social

5 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

Absence d'offre dédiée aux jeunes sur le territoire

Les dispositifs locaux

- Permanences de la mission locale du bassin thiernois à Lezoux

Les places en hébergement

Absence de structure d'hébergement d'urgence ou d'insertion sur le territoire

Les besoins en logement identifiés

- Des besoins en logements essentiellement liés à la présence d'entreprises susceptibles d'attirer des jeunes (stagiaires ou en premier emploi), notamment dans la ZA de Lezoux (Hermès)
- Certain nombre de jeunes contraints d'habiter sur Thiers en l'absence d'offre de logement adaptée sur le territoire : sentiment qu'il y a des besoins mais difficile à quantifier

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante	• Déficit d'offre locative : absence de solution de logement pour les jeunes souhaitant décohabiter, certains faisant alors le choix de partir sur Thiers • Manque de logement locatif social (forte tension sur la demande de logement social observée pour le public jeune en particulier) • Manque de petites typologies, de logements avec loyers abordables
L'accompagnement	• Manque de structures / interlocuteurs capables d'accompagner les jeunes dans leur recherche de logement
Autres	• Enjeu lié au manque de donnée tangible sur le public jeune • Nécessité de penser les sujets « habitat », « mobilité » et « activité économique » conjointement

- Grand nombre de logements sous-occupés sur le territoire : opportunité de développer des colocations intergénérationnelles ? (cf. dispositif proposé par le SIRA, mais pas encore mis en œuvre sur le territoire)

CC Mond'Arverne Communauté – 40 804 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	12,6 %
Volume par tranche d'âge	3 922 jeunes de 16-25 ans ; 1 316 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 17 880 € Médiane : 21 430 € Q3 : 26 250 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 60
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 64 % 2 personnes : 30 % 3 personnes : 3 % 4 personnes : 3 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	62 % locataires du parc privé 6 % locataires du parc social 25 % propriétaires occupants 7 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 2,5 23 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	Absence d'établissement d'enseignement secondaire et de formation sur le territoire
Les 19-24 ans scolarisés	44 %

Les profils de jeunes

- 3 publics jeunes rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement : jeunes actifs (notamment primo-arrivants sur le territoire), jeunes apprenants et saisonniers

- Problématique des saisonniers concentrée sur la commune d'Aydat (plus de 120 saisonniers recrutés sur l'été)

L'offre existante

L'offre en logement existante

20 % T1-T2 dans le parc social

4 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

Absence d'offre dédiée aux jeunes sur le territoire

Les dispositifs locaux

- Permanences organisées par les missions locales de Cournon et d'Issoire sur les communes de Vic-le-Comte, Les Martres-de-Veyre, La Roche-Blanche et Saint-Amant-Tallende
- Quelques employeurs qui mettent à disposition des logements pour leurs travailleurs saisonniers mais cela reste marginal par rapport aux besoins
- Réflexion en cours pour la création d'une offre de logement dédiée pour les saisonniers sur Aydat notamment

Les places en hébergement

Absence de structure d'hébergement d'urgence ou d'insertion sur le territoire

Les besoins en logement identifiés

- Besoins en logement pour les personnes nouvellement arrivées sur le territoire, en particulier pour des personnes recherchant un logement sur une courte période de location
- Besoins spécifiques pour les publics saisonniers et apprenants (séjours de courte durée)

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante	• Manque d'offre pour les jeunes souhaitant décohabiter sur le territoire • Manque d'offre pour les primo-accédants souhaitant s'installer sur le territoire • Manque d'offre pour des séjours de courte durée, adaptée aux besoins des saisonniers et apprenants
L'accompagnement	

Autres

- Enjeu lié au manque de connaissance des différents besoins des jeunes et des saisonniers

CC Plaine Limagne – 21 391 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	13,4 %
Volume par tranche d'âge	3 675 jeunes de 16-25 ans ; 1 341 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 16 350 € Médiane : 19 970 € Q3 : 24 740 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 87
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 42 % 2 personnes : 54 % 3 personnes : 0 % 4 personnes : 3 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	57 % locataires du parc privé 7 % locataires du parc social 28 % propriétaires occupants 7 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 5,2 25 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	Aucun établissement d'enseignement secondaire et de formation sur le territoire
Les 19-24 ans scolarisés	22 %

Les profils de jeunes

- Public jeune caractérisé par des ressources plus faibles
- Taux de chômage des jeunes de moins de 25 ans en augmentation entre 2007 et 2017

- Un certain nombre de jeunes en difficulté de logement, n'arrivant pas à payer leurs loyers ou leurs charges : notamment jeunes en rupture familiale, occupant des emplois précaires ou bénéficiant du Contrat d'Engagement Jeune (CEJ).

L'offre existante

L'offre en logement existante

15 % T1-T2 dans le parc social

4 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

Absence d'offre dédiée aux jeunes sur le territoire

Les dispositifs locaux

- Permanences de la mission locale de Riom à Aiguerperse
- Permanences de la mission locale de Thiers à Maringues

Les places en hébergement

Un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) – 57 places

Les besoins en logement identifiés

- Besoin d'une offre de petites typologies abordables

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante

- Manque de petites typologies, à la fois dans le parc privé et dans le social
- Manque d'offre locative (81% de propriétaires occupants sur le territoire)

L'accompagnement

- Enjeux de prévention et d'accompagnement sur les situations d'impayés de loyers : un certain nombre de jeunes se retrouvant en difficulté après avoir accepté dans l'urgence ou par manque d'information un logement privé trop onéreux, générant des charges très importantes, notamment de chauffage

Autres

CC Thiers Dore et Montagne – 36 707 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	13,4 %
Volume par tranche d'âge	2 090 jeunes de 16-25 ans ; 755 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 13 180 € Médiane : 17 690 € Q3 : 21 960 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 192
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 54 % 2 personnes : 35 % 3 personnes : 8 % 4 personnes : 3 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	66 % locataires du parc privé 13 % locataires du parc social 17 % propriétaires occupants 4 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 1,8 19 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	4 lycées 1 formation santé
Les 19-24 ans scolarisés	26 %

Les profils de jeunes

- Etudiants peu présents sur le territoire mais présence d'alternants

- Profils de jeunes rencontrant des difficultés particulières : jeunes en fin de prise en charge ASE, jeunes avec des problématiques de santé (problèmes psychologiques, d'addiction...), jeunes couples avec enfants (susceptibles d'être fortement démunis sur les enjeux de parentalité)

L'offre existante

L'offre en logement existante

20 % T1-T2 dans le parc social

9 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

1 FJT (91 places)

Les dispositifs locaux

- Partenaires locaux : mission locale bassin Thierois, CCAS de Thiers, FJT de Thiers

Les places en hébergement

3 logements d'urgence géré par le CCAS de Thiers (1 logement à Thiers, 1 logement à Courpière, 1 logement à Châteldon)

Les besoins en logement identifiés

- Besoins de solutions d'urgence
- Besoin d'une offre de logements flexibles pour répondre aux demandes des alternants
- Besoins en logement pour les étudiants (cf. présence de 4 lycées et une formation santé)
- Des besoins en logement accompagné pour des jeunes en difficulté socio-économique

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante

- Manque d'offre pour les jeunes qui n'ont pas encore engagé de projet professionnel ou de formation (et qui ne répondent donc pas aux critères d'accès au FJT)
- Manque de solutions d'urgence
- Manque de structures d'accueil et d'hébergement qui acceptent des personnes en difficulté psychique / offre de logement inclusif avec accompagnement socio-médical et espaces communs

	• Manque d'une offre souple pour les alternants et jeunes actifs, à proximité des bassins d'emplois (ex : sur la commune de Puy-Guillaume)
L'accompagnement	• Enjeu lié à l'accompagnement des jeunes à la sortie du FJT • Enjeu lié à la persistance de l'accompagnement des jeunes après leur accès à un logement autonome
Autres	• Problématiques d'habitat indigne, phénomènes de marchands de sommeil / propriétaires indécents

CC du Massif du Sancy – 9 546 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	12,0 %
Volume par tranche d'âge	1 400 jeunes de 16-25 ans ; 642 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 14 380 € Médiane : 18 210 € Q3 : 22 360 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 7
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 79 % 2 personnes : 7 % 3 personnes : 7 % 4 personnes : 7 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	62 % locataires du parc privé 14 % locataires du parc social 14 % propriétaires occupants 10 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 1,9 28 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	Aucun établissement d'enseignement secondaire et de formation sur le territoire
Les 19-24 ans scolarisés	16 %

Les profils de jeunes

- Logement des saisonniers

- Jeunes actifs et apprentis (beaucoup d'artisans sur le territoire qui souhaiteraient avoir des apprentis mais difficultés liées au manque de mobilité et de logements adaptés)

L'offre existante

L'offre en logement existante

19 % T1-T2 dans le parc social

14 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

Aucune structure dédiée aux jeunes mais des programmes en cours pour développer une offre de logements à destination des saisonniers

Les dispositifs locaux

- Des programmes de réhabilitation lancés par l'EPCI, avec un double objectif programmatique : des logements à l'année pour les couples et les familles qui souhaitent s'installer sur le territoire, et des appartements T4-T5 avec des chambres pour les saisonniers (livraison des premiers logements prévue fin 2024)

Les places en hébergement

Aucune structure d'hébergement d'urgence ou d'insertion sur le territoire

Les besoins en logement identifiés

- Double problématique sur le territoire : le logement et la mobilité. Manque de solutions de mobilité pour les jeunes, qui ne sont pas véhiculés, qui ne peuvent pas trouver un logement très loin des entreprises.
- Des besoins observés pour les jeunes actifs, qui peinent à trouver des solutions de logement
- Une problématique liée aux apprentis : beaucoup d'artisans sur le territoire qui souhaiteraient avoir des apprentis mais difficultés liées au manque de mobilité et de logements adaptés
- Des difficultés d'accès au logement pour les saisonniers, particulièrement prégnantes sur le territoire ; des besoins en logement pour les saisonniers qui se concentrent en particulier au niveau des deux communes du Mont-Dore et de La Bourboule, ainsi qu'autour du domaine Sancy-Super Besse

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante

- Manque d'offre locative : plus de 60% des logements sont des logements touristiques (il est plus rentable

	pour les propriétaires de louer à la semaine, ce qui pénalise fortement l'offre locative à l'année) • Enjeu lié au développement d'une offre dédiée aux apprentis et saisonniers, avec des pièces de vie communes pour favoriser la convivialité
L'accompagnement	
Autres	• Manque de partenaires financiers pour soutenir le développement d'une offre de logements à destination des saisonniers • Manque de solutions de mobilité pour les jeunes

CC du Pays de Saint-Eloy – 15 492 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	11,3 %
Volume par tranche d'âge	1 187 jeunes de 16-25 ans ; 488 jeunes de 26-29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 13 510 € Médiane : 18 440 € Q3 : 22 590 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 33
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 49 % 2 personnes : 42 % 3 personnes : 9 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	57 % locataires du parc privé 14 % locataires du parc social 25 % propriétaires occupants 4 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension 2,7 18 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	1 lycée
Les 19-24 ans scolarisés	28 %

Les profils de jeunes

- Peu de donnée sur les profils de jeunes sur le territoire ; il est néanmoins avéré qu'il s'agit d'un public disposant de peu de moyens financiers, et de peu ou pas de moyens de mobilité

L'offre existante

L'offre en logement existante

20 % T1-T2 dans le parc social

9 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

13 logements en IML gérés par le Corum Saint-Jean

50 places en internat

Les dispositifs locaux

- NR

Les places en hébergement	Absence de structures d'hébergement d'urgence ou d'insertion
---------------------------	--

Les besoins en logement identifiés

- Une problématique liée aux jeunes qui étudient au lycée de Saint-Gervais d'Auvergne. La plupart des jeunes arrivent plus ou moins à se loger à Saint-Gervais d'Auvergne mais un certain nombre sont contraints de se loger assez loin (ce qui pose des difficultés en termes de mobilité pour les jeunes qui n'ont généralement pas de voiture)
- Les jeunes en apprentissage restent volontiers chez leurs parents (ne cherchent pas nécessairement un logement autonome dans un premier temps)
- Difficile d'avoir une vision précise des besoins en logements des jeunes même si l'on sait qu'il y a deux principales problématiques : la question financière, et la question de la mobilité
- Pas certain que les jeunes restent sur le territoire, après avoir trouvé un apprentissage ou un premier emploi définitif
- Un enjeu lié à l'identification de la demande des jeunes (un public assez méconnu de la collectivité)

Les enjeux spécifiques

L'offre manquante	• Manque de logements sociaux, en lien avec la difficulté de faire venir les bailleurs sociaux sur le territoire • Manque d'une offre de logements proposant des baux de courte durée, pour les apprentis et les jeunes actifs
-------------------	---

	• Manque d'une offre de logements meublés, à proximité des bassins d'emploi (ex : entreprise Rockwool, à Saint-Eloy-les-Mines) • Logement intergénérationnel : une piste à creuser (produit qui semble pertinent sur un territoire caractérisé par un vieillissement important)
L'accompagnement	
Autres	• Enjeu lié au manque de connaissance sur le public jeune : nombre de jeunes, type de profils... • Forte problématique de mobilité pour les jeunes du territoire : un public qui n'a généralement pas de voiture et manque d'offre de transports en commun • Des besoins en logement à anticiper, en lien avec l'installation prochaine d'une entreprise d'extraction du lithium sur le territoire

CC Dômes Sancy Artense – 12 586 habitants

Caractéristiques socio-démographiques des jeunes

Part des jeunes (15-29 ans)	12,4 %
Volume par tranche d'âge	1 556 jeunes de 15 à 29 ans
Les ressources	Revenu disponible par UC des ménages de moins de 30 ans Q1 : 15 760 € Médiane : 20 010 € Q3 : 24 550 €
La précarité	Nombre d'allocataires du RSA de moins de 30 ans : 0
La composition familiale	Répartition des ménages de 20 à 24 ans 1 personne : 46 % 2 personnes : 45 % 3 personnes : 8 %

Les jeunes et le logement

Les modes d'habitation	69 % locataires du parc privé 3 % locataires du parc social 18 % propriétaires occupants 10 % hébergés
La Demande Locative Sociale (DLS) des jeunes	Tension : 1,4 23 % de la demande

La formation des jeunes

Les établissements d'enseignement secondaire et de formation	Aucun établissement d'enseignement secondaire et de formation
Les 19-24 ans scolarisés	27,4 %

Les profils de jeunes

Une polarisation des jeunes ménages au nord de l'agglomération

Des jeunes du lycée agricole quasiment exclusivement hébergés à Rochefort-Montagne
Des alternants présents dans les communes accueillant des formations (Vernines, Gelles)

L'offre existante

L'offre en logement existante

11 % T1-T2 dans le parc social

7 % T1-T2 dans le parc global (ensemble des résidences principales au sens de l'INSEE)

Structures habitat jeune :

0 logements en résidence étudiante publique, 0 logements en résidence étudiante privée, environ 260 places en internat

Les dispositifs locaux

Mise à disposition par l'EPCI d'une liste d'offres de ventes ou locations de terrains et logements

Mise en location de logements détenus par l'EPCI pour répondre à des besoins spécifiques

Partenariat entre Dômes Sancy Artense et la Missions Locale basée à la Maison des Solidarités de Rochefort-Montagne

Les places en hébergement

Absence de structures d'hébergement d'urgence ou d'insertion

Les besoins en logement identifiés

- Logements performants énergétiquement (passoires énergétiques identifiées à Rochefort-Montagne)
- Offre pour les primo-accédants et les jeunes qui décohabitent
- Offre locative privée et sociale (certaines communes n'ont aucun logement social)
- Besoin de logements pour les saisonniers au niveau du Domaine Nordique de la Stèle
- Etude en cours avec le bailleur social Assemblia pour identifier les besoins des jeunes de moins de 30 ans (et pour les plus de 60 ans) sur le bassin de la Tour d'Auvergne et Bagnols

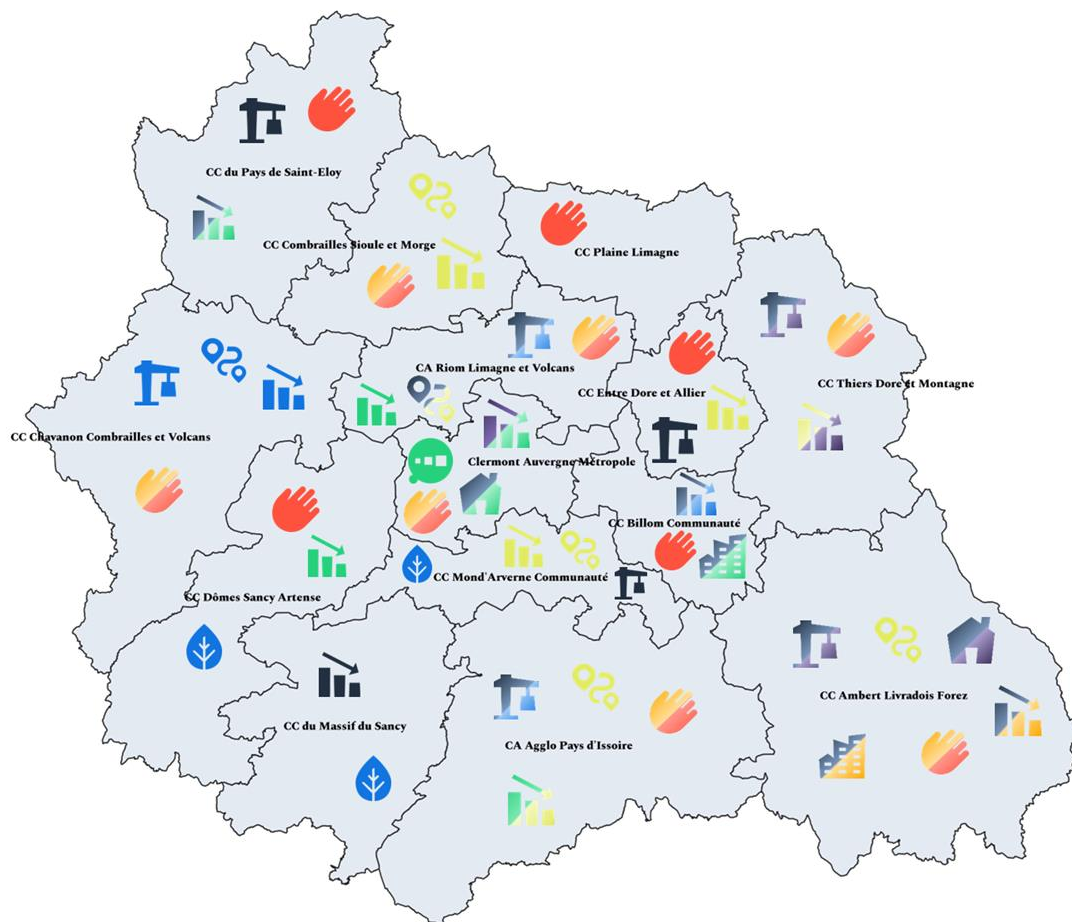
Les enjeux spécifiques

L'offre manquante

- Offre pour les primo-accédants
- Offre pour les jeunes qui décohabitent
- Offre locative (privée et publique)
- Offre de logements pour les saisonniers

L'accompagnement	
Autres	• Remettre sur le marché des logements vacants • Rénover le parc existant

Synthèse : les besoins d'offre par public



Légende : type de pictogramme

- Offre étudiante à prix modéré
- Offre souple et meublée, avec baux de courte durée possibles
- Offre de logements à proximité des bassins d'emploi
- Résidence sociale type FJT
- Places d'hébergement d'urgence pour les jeunes sans ressource
- Petites typologies dans le parc locatif (à la fois privé et public)
- Offre dédiée aux saisonniers
- Habitat intergénérationnel

Légende : couleur du pictogramme

Publics à enjeux visés par l'offre

- Jeunes étudiants
- Jeunes apprentis et stagiaires
- Jeunes en emploi
- Jeunes en recherche d'emploi
- Jeunes sortants de l'ASE ou d'institutions
- Jeunes en rupture, absence d'hébergement fixe ou en errance
- Saisonniers

Glossaire

ADSEA : Association Départementale pour la Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescence

AFPA : Agence nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes

AGLS : Allocation de Garantie Locative Sociale

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

ALT : Allocation de Logement Temporaire

ASE : Aide Sociale à l'Enfance

BTP : Brevet de Technicien Professionnel

CA : Communauté d'Agglomération

CC : Communauté de Communes

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CFA : Centre de Formation des Apprentis

CFAI : Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie

CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

DLS : Demande Locative Sociale

DNB : Diplôme National du Brevet

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FNAP : Fonds National d'Aide à la Pierre

GPCO : Garantie de Paiement de Charges Obligatoires

IML : Institut Médico-Légal

LLS : Logement Locatif Social

MFR : Maison Familiale Rurale

PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

SNE : Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social