



Atelier « Modes de vie et logements des jeunes »

Comment mieux répondre aux nouveaux besoins de logements des jeunes, et aux exigences des maîtres d'ouvrage et des gestionnaires par des solutions innovantes (qualité architecturale, qualité d'usage et de confort, modalités de gestion innovantes, excellence énergétique, performance environnementale, efficacité économique et sociale...)?

La question se pose avec acuité tant pour les étudiants que pour les jeunes travailleurs. La population étudiante a très fortement évolué sous l'effet de trois phénomènes : la massification des populations ayant accès à l'enseignement supérieur, la diversification et l'internationalisation de l'offre universitaire, l'allongement de la durée des études. D'autre part, la porosité entre étudiants et jeunes travailleurs va croissante (étudiants contraints de travailler pendant leurs études, reprise d'études après une activité professionnelle, stages longs, années de césure...). Ces évolutions invitent, au regard des difficultés d'accès au logement, à réfléchir à leurs répercussions sur la conception du logement des jeunes, conséquences qui n'ont pas toujours été suffisamment anticipées.

La décohabitation : un enjeu social

La question de l'accès au logement pour les jeunes est liée à la question de la décohabitation, c'est-à-dire au départ du domicile familial. Cette décohabitation revêt une importance toute particulière dans le passage à la vie adulte et la construction identitaire des jeunes. Mais, au-delà de cet aspect, l'accès à un logement indépendant pour les jeunes est un enjeu social qui interpelle fortement les politiques publiques.

Pour les étudiants, tout d'abord, la décohabitation est, dans de nombreuses situations, une nécessité qui résulte de l'obligation d'aller vivre sur le lieu d'étude quand celui-ci est trop éloigné du domicile familial. L'inégale répartition de l'enseignement supérieur sur le territoire est à l'origine de ce phénomène dont elle accentue la nécessité pour certaines populations. D'une part, les formations sont beaucoup plus concentrées géographiquement que les études secondaires (inexistantes en milieu rural, limitées dans les villes moyennes). D'autre part, plus les études sont sélectives, plus elles tendent à être rares, concentrées à Paris *intra muros* et dans les grandes métropoles régionales. La spécialisation des Masters issus de la réforme LMD accentue ce phénomène et rend de plus en plus nécessaire la migration des étudiants. Cette répartition inégale de l'offre d'études supérieures sur le territoire est à mettre en relation avec la distribution géographique inégale des groupes sociaux. Ce sont les bacheliers issus des quartiers populaires ou des zones rurales qui se trouvent le plus souvent dans la nécessité de dé-cohabiter, sous peine de limiter leurs choix et leurs projets à une offre d'enseignement supérieur de proximité restreinte, limitée le plus souvent aux études en filières courtes.

Pour les jeunes en recherche d'emploi, la décohabitation peut permettre d'avoir accès à un bassin d'emploi plus important, avec une augmentation considérable des opportunités de trouver un travail. La persistance d'un chômage des jeunes important rend d'autant plus nécessaire l'accès à un logement autonome. De plus, l'allongement de la phase de transition professionnelle multiplie les situations de jeunes qui démarrent leur vie

professionnelle par de successifs contrats à durée déterminée. Cette situation n'est pas sans lien sur la demande d'un marché du logement adapté à des jeunes en forte mobilité et dans la nécessité de dé-cohabiter pour des périodes relativement courtes.

2. Entre étudiants et jeunes travailleurs : une relative porosité, des problématiques d'accès au logement communes

On constate désormais une porosité des frontières entre étudiants et jeunes travailleurs. Aujourd'hui, près de la moitié de l'ensemble des étudiants inscrits exercent une activité rémunérée pendant l'année universitaire¹. Au moins les trois quarts des étudiants exercent au moins un petit job pendant l'été et/ou l'année universitaire ; l'Observatoire de la Vie Etudiante estime à 120 000 le nombre d'étudiants qui exercent au minimum à mi-temps une activité salariée sans rapport avec leurs études (serveur de café, employé de commerce...). De plus, le développement des emplois précaires en début de carrière professionnelle ajoute à ce brouillage des frontières. Il faut additionner à cela les reprises d'études et le développement des situations intermédiaires (stages longs, années de césure, formation en alternance...).

La population estudiantine a considérablement évolué ces dernières décennies sous l'effet notamment de l'allongement de la durée des études et de la déconnexion des étapes du passage à la vie adulte. La démocratisation scolaire opérée dans les années 1980-1990 a, de fait, augmenté la durée moyenne des études pour les jeunes. De plus, le schéma d'harmonisation européenne de l'enseignement supérieur (LMD) participe au prolongement des études chez les jeunes adultes. Olivier Galland parle à ce sujet « d'allongement de la jeunesse ». Il faut ajouter à cela le fait que la fin des études, le début de la vie professionnelle, le départ de chez les parents et la vie en couple sont des indicateurs de l'entrée dans la vie adulte qui ne sont plus synchrones, mais s'étendent sur des périodes de plusieurs années. La multiplication des stages rajoute à ce brouillage des frontières entre étudiants et jeunes travailleurs.

Par ailleurs, il faut souligner la place des jeunes sur les marchés locaux de l'habitat. Le marché du petit logement est souvent l'objet de concurrence entre les différents publics (étudiants, jeunes travailleurs, célibataires...). D'où l'importance de situer la question du logement des jeunes dans les marchés locaux de l'habitat.

Qu'ils soient étudiants ou jeunes travailleurs, la recherche d'un logement est particulièrement difficile en raison du montant élevé des loyers et de la frilosité des bailleurs qui redoutent les impayés et les troubles de voisinages et qui réclament souvent des garanties excessives. L'augmentation de l'offre de petits logements à coûts maîtrisés sur certains territoires et le développement d'une offre spécifique, de type résidences pour jeunes, pourraient permettre d'améliorer la situation des jeunes face au logement.

Développer l'offre, c'est également parvenir à mobiliser et restructurer le parc immobilier existant (dédié ou non, comme en témoigne le programme de restructuration de casernes). Sur quel type de bâti est-il opportun d'intervenir et suivant quels procédés ? Quelles adaptations concrètes (infrastructures matérielles, services...) doivent être envisagées pour répondre à l'évolutivité des besoins ? Comment concevoir un parc, et ses modalités de gestion correspondante, qui permette de répondre aux besoins d'une population diversifiée en forte mobilité ?

3. Architecture et logements des jeunes : comment réinventer ?

Les modes de vie des jeunes ont considérablement changé en deux décennies : développement des équipements liés à la communication, forte demande de vie communautaire, émergence de la sensibilité écologique, cohabitation.... Ces faits ont des incidences dans les modes d'habiter, souvent négligées dans les programmes qui leur sont destinés, que ce soit en réhabilitation, en rénovation ou dans le cas de constructions neuves.

¹ Les données sont issues de l'enquête « condition de vie » menée par l'Observatoire de la Vie Etudiante en 2006

La typologie du « logement étudiant » se fonde sur deux principaux types de commandes : pour le privé, sur le principe de la résidence hôtelière (type estudiantines...), pour le public, sur celui du logement « CROUS ». Or ces deux cas de figure ne représentent qu'une minorité des solutions adoptées par les jeunes pour se loger. Les faits montrent que cette typologie n'épuise pas la multiplicité des situations. Dans un tel contexte, l'éventuel problème du « logement étudiant » rejoint le problème plus global du « logement des jeunes ».

S'il n'existe plus de profil type, le paradigme du logement type est également devenu obsolète. Afin de tenir compte de la diversité des profils culturels, des mobilités, des durées d'études et des nouveaux besoins des jeunes, ce sont les notions de diversité dans la recherche de conceptions innovantes qui sont à questionner. Il est nécessaire de rechercher une relative souplesse et liberté d'utilisation afin de susciter des usages et appropriations variées (rythmes rapides, population changeante, individus en constante évolution et ouverts aux nouveautés etc.). Comment aller vers une configuration évolutive et flexible qui permettent des usages multiples à des besoins variés et variables ?

Services, équipements et parties communes

Un des premiers enjeux est de créer les conditions qui permettent une véritable co-habitation, autorisant les rencontres et la construction d'une véritable vie sociale. Le potentiel de vie communautaire des résidences est souvent mal exploité et mal géré ; or, lorsque la vie commune se traduit par des contraintes et des gênes, et non par un « plus » relationnel, elle est perçue comme un désagrément. L'enjeu est de faire en sorte que ce potentiel de vie collective devienne un atout et un attrait. Le bâtiment, ses espaces, ses services et ses logements doivent offrir un cadre adapté au développement de la vie communautaire.

D'un bâtiment à un autre, certains équipements et/ou prestations sont plus ou moins appréciés, et donc plus ou moins fréquentés. Les facteurs influant sur le succès ou non de ces espaces collectifs sont assez difficiles à déterminer ; toutefois la question des services, des équipements et plus généralement des parties communes, semble centrale dans la recherche d'une conception architecturale innovante.

Même si les pratiques des jeunes dénotent une tendance très nette au repli dans l'espace privé, il reste cependant nécessaire de proposer un accès simplifié à certains services collectifs ou mutualisés (laverie, salles de travail, salle de sport, cafétéria, cuisine commune, salle informatique...). Quel équilibre peut-on trouver entre le nécessaire besoin d'intimité et la volonté de répondre aux attentes en matière de lieux propices au développement de socialités collectives ?

Par ailleurs, la distribution même des logements est à questionner. Comment éviter l'effet de masse et limiter le nombre de logements desservis par une même circulation ? Ces espaces librement accessibles peuvent-ils devenir des supports de vie sociale où s'organisent les activités communes des résidents ? Si la distribution des logements est indépendante des espaces collectifs peut-elle alors devenir lieu de vie ? Quels parcours mettre en place pour instaurer une gradation progressive du caractère public des espaces partagés jusqu'au caractère plus privatif des logements ?

Vers une conception renouvelée des logements

S'il est un type de logement étudiant que l'on retrouve dans presque toutes les villes universitaires, et qui ne semble aujourd'hui plus d'actualité, c'est celui des cités universitaires construites dans les années 60. Les chambres qu'on y trouve, ainsi que le concept de cuisine et sanitaires partagés à plus de dix locataires ne sont aujourd'hui plus adaptés aux nouvelles attentes des étudiants. Cette évolution pousse aujourd'hui à concevoir non plus des chambres, mais des studios intégrant toutes les fonctions essentielles. Malgré la volonté de varier la typologie des logements, l'offre se limite assez souvent aux traditionnels T1 ou T1bis pour couples. Aujourd'hui, la population jeune multiforme (étudiants, jeunes travailleurs, apprentis, stagiaires, doctorants...) a des modes d'occupation du logement variés (exclusif, alterné, mixte...) qui nécessite le développement de nouveaux types de logements.

La tendance à intégrer toutes les activités au sein de la cellule individuelle, limite sensiblement l'aspect socialisant de la résidence destinée aux jeunes ; or le thème de la vie collective demeure malgré tout une composante importante de la vie du jeune étudiant ou travailleur qui, souvent isolé de son milieu familial et amical d'origine, est désireux de reconstituer un cercle de connaissance sur son lieu d'étude ou de travail. Ainsi, même s'il est indispensable de proposer ce type de logement individuel, il semble nécessaire de proposer de

nouveaux modes de regroupements qui constitueraient un 'juste milieu' entre le haut degré de collectivité des cités universitaires et le 'chacun chez soi' des cellules individuelles intégralement équipées.

La colocation, un nouveau typologique ?

Malgré la tendance contemporaine à l'individualisme, les jeunes, demandeurs de convivialité, ne sont pas contre le partage de leur logement; il existe une réelle demande pour un type d'habitat réunissant autour de certains usages (salon, cuisine, salles de travail) un nombre relativement restreint de personnes. Face à la demande croissante de vie communautaire, la colocation à travers l'expérience du vivre ensemble entre pairs, permet de favoriser diverses formes de sociabilité et d'intégration des jeunes. Cette demande peut-elle être l'occasion d'un nouveau typologique ? Comment peut-on concevoir des « logements en colocation » pour deux, trois ou plus, qui soient particulièrement appropriables par un public jeune ? Cette demande de vie communautaire n'étant pas unique, il semble nécessaire de créer une typologie de logements et d'en prévoir la flexibilité. L'objectif étant de satisfaire la demande en proposant des modes de vie multiples, plus ou moins individualistes, de s'adapter à l'évolution de l'étudiant ou du jeune au cours de son cursus, depuis la première année, où il arrive souvent seul, aux années suivantes, où il pourra chercher à se loger avec des amis ou en couple.

Présentation des trois groupes de travail

GT 1 – Différents sous un même toit : la mixité des publics et ses modes de gestion

Les modes de vie, la définition même des jeunes évoluent profondément. A la diversité grandissante des profils culturels, des mobilités, des durées d'études s'ajoute une porosité croissante entre étudiants et jeunes travailleurs. Une dimension forte, celle du « nomadisme », est souvent mise en avant dans les analyses récentes sur le logement: les conférenciers, les échanges d'étudiants, les travailleurs en mobilité, les contrats à durée déterminée, les périodes de formation professionnelle, les chercheurs venus pour un séminaire... La conséquence de cette évolution sur le marché du logement est importante : l'offre classique sur la durée d'un bail, assortie de garanties et d'une solvabilisation statutaire, ne répond plus à une demande de courte durée, souvent imprévisible et assortie parfois d'un besoin d'accompagnement (par exemple pour les étrangers). Cette situation place les professionnels du logement face à des enjeux nouveaux : il est devenu essentiel, en particulier pour les maîtres d'ouvrage, d'expérimenter de nouvelles formes de mixité, qui doivent se concilier avec une véritable flexibilité de gestion permettant un turn over important, et un habitat pouvant accueillir des publics diversifiés allant du jeune en contrat à durée déterminée cherchant un habitat temporaire le moins contraignant possible à l'étudiant expatrié en formation longue demandeur d'un habitat facilitant son intégration dans l'environnement social et urbain. Si, pour la plupart des opérateurs, le rapport au logement est profondément marqué par l'idée d'une installation et d'un engagement pour une durée d'au moins plusieurs mois, il convient de faire évoluer les mentalités et de trouver des pistes de réponse au problème de la vacance des logements et du coût qu'elle occasionne.

GT 2 - Approche architecturale : quelles spécificités ?

Construire des logements pour les jeunes est une problématique architecturale qui, bien que spécifique, laisse une large place possible à la créativité et l'innovation. Si l'enjeu majeur a toujours été de répondre à une occupation courte et une rapide succession d'habitants, il n'en demeure pas moins que l'occupant du logement doit pouvoir y trouver les conditions propices à son épanouissement au sein d'un réel lieu de vie.

Comment créer un lieu de résidence et d'étude pour une durée limitée qui soit en même temps un réel lieu de vie ? Quel est le meilleur équilibre entre les parties communes et les cellules d'habitations ? Qu'il s'agisse d'agencement, d'équipements, de mobiliers, quelles solutions les concepteurs peuvent-ils apporter à l'intérieur des logements pour optimiser ces petites surfaces ? Quels services collectifs adaptés aux besoins des populations juvéniles peut-on proposer ? Il n'existe pas de réponse unique et il semble primordial de penser une diversification de l'offre et de prévoir l'adaptation possible pour une population en constante évolution.

Face à une demande hétérogène et au besoin de personnalisation exprimé par les jeunes, une certaine flexibilité dans l'aménagement du logement est-elle nécessaire? Le mobilier fourni doit-il être réduit au strict minimum afin que chacun ait la possibilité et la place d'y ajouter ses propres meubles ou ses effets personnels? Quelles solutions innovantes apporter pour optimiser ces petites surfaces (agencement, équipement, mobilier partagé, détour par d'autres 'types d'habitat' : hôtellerie, nautisme...)?

Par ailleurs, construire pour une population jeune représente une opportunité pédagogique de sensibilisation à la protection de l'environnement et au développement durable. A l'heure où l'écologie est devenue une préoccupation cruciale, il apparaît nécessaire de substituer aux critères de rentabilité immédiate des objectifs de qualité architecturale durable.

GT 3 – Un « vivre ensemble » particulier : la colocation

Le phénomène de la colocation est en pleine expansion. Comme le souligne Christophe Moreau, si on peut arguer du fait que le choix de ce mode d'habitat repose avant tout sur un facteur économique, il apparaît également que l'essor du phénomène de la colocation, dont les demandes ne cessent de croître de l'avis de tous les professionnels, dépasse le simple cadre de la rationalisation économique et correspond à une sincère aspiration ; celle d'un mode de vie basé sur une sociabilité communautaire. Or l'offre locale n'est pas souvent adaptée à ce type de fonctionnement.

La colocation est un mode d'habitat qui pose ainsi plusieurs problèmes. D'ordre juridique tout d'abord : règlement de la caution, responsabilité des locataires, possibilité d'expulsion... Mais la question architecturale reste largement un défi pour la conception d'appartements partagés. La colocation peut-elle être l'occasion d'un renouveau typologique? Quel partage des espaces? Comment aménager l'intérieur des logements pour éviter les contraintes de la promiscuité? Selon Madeleine Pastinelli, Professeur de sociologie de l'Université de Laval à Québec, les appartements qui se prêtent le mieux à la colocation sont ceux qui permettent de concilier la distance et le vivre ensemble. Ce sont des appartements dans lesquels chacun a une chambre à coucher, celle-ci demeurant une chambre à coucher et non un lieu à vivre. Mais l'appartement propice à la colocation n'est pas le logement où le « chez-soi » devient la chambre et où il n'y a plus de vivre-ensemble. L'espace idéal, en colocation, est aussi un appartement dans lequel on trouve un salon et une cuisine, suffisamment grands pour qu'on ait envie d'y passer du temps, qu'on puisse y recevoir des invités, qu'il y ait des espaces assez distincts les uns des autres pour qu'un colocataire puisse regarder un film au salon pendant qu'un autre reçoit des amis dans la cuisine. Il faut que la configuration de l'espace permette à chacun de s'isoler un minimum et contribue, en même temps, à rendre le contact et la coprésence inévitable à certains moments.