



Octobre-décembre 2004 – n° 12



## **Les enjeux liés à l'intégration de la problématique du logement des jeunes dans les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) : l'exemple de l'agglomération rennaise**

L'allongement de la scolarité, la précarité des situations d'emploi et l'évolution du rôle de la famille ont considérablement modifié les conditions de passage de l'adolescence à l'âge adulte. De même, la transition professionnelle ne se fait plus de manière aussi linéaire : le temps de latence et d'indétermination au cours duquel les jeunes accumulent des expériences devient un « état de jeunesse » sans statut ni reconnaissance sociale stable. Il y aurait aujourd'hui un décalage important entre les modèles de référence qui fondent les politiques et ceux qui structurent la nouvelle situation de la jeunesse. Ainsi, la question du logement des jeunes revêt aujourd'hui un aspect particulier. Plusieurs études et recherches récentes nous ont permis de mettre au jour les obstacles auxquels les jeunes se confrontent lors de la recherche d'un logement<sup>1</sup>. Les travaux que nous avons menés sur les hébergés demandeurs d'un logement social dans le Val-de-Marne<sup>2</sup>, ont ainsi montré que les jeunes représentaient un tiers de ce type de demandeurs et que parmi ceux-ci près de la moitié avaient des revenus leur permettant d'accéder à un logement autonome. Ainsi, leur demande n'apparaissait pas prioritaire aux responsables de la politique du logement du département alors même que l'on constate une disparition régulière du parc social de fait, et une saturation de l'offre en Foyer pour Jeunes Travailleurs (FJT-Résidence sociale).

La situation nouvelle de l'emploi, les types d'emplois même, plus flexibles, à temps partiel, exigent pourtant que l'on se préoccupe de fluidifier l'accès au logement pour ces jeunes et, au-delà, que l'on facilite leur mobilité géographique et résidentielle. Quant à ceux qui ont besoin qu'on les aide à construire un parcours d'insertion sociale en amont d'un parcours d'insertion professionnelle, ils subissent encore plus brutalement l'impossibilité de se loger lorsque l'on ne bénéficie que de faibles (et épisodiques) revenus. Dans ce domaine, les politiques institutionnelles liées à l'action des Missions locales, aux CLLAJ comme au programme TRACE ou plus récemment encore au LOCA-PASS, buttent sur la disponibilité des logements ou sur le caractère non prioritaire des publics jeunes. En tout état de cause, accéder à un logement autonome pour un jeune (même solvable, même disposant d'une caution parentale) relève du parcours du combattant.

- **Etude concernant le logement des jeunes (18-25 ans) dans le cadre de l'élaboration du P.L.H., Rennes-Métropole, 2004**

<sup>1</sup> Cf. « Le logement des jeunes dans la région Haute Normandie, DRE Haute Normandie », 2002-2003 et « Le logement des jeunes dans l'agglomération de Châlons-en-Champagne », 2004.

<sup>2</sup> Cf. « Les hébergés demandeurs de logements sociaux dans le Val-de-Marne », DDE 94, 2002.

## Le volet « logement des jeunes »

### **E**tude concernant le logement des jeunes (18-25 ans) dans le cadre de l'élaboration du P.L.H., Rennes-Métropole, 2004

L'objectif de l'étude était de produire de la connaissance sur les publics jeunes et leurs besoins et de confronter celle-ci à l'offre de logement, dans sa structure et ses modalités d'accès. Réalisé au moyen d'une analyse de fichiers et de sources statistiques et bibliographiques, d'une part, et d'une enquête auprès de bailleurs et d'experts / acteurs du logement au plan local, ainsi qu'un échantillon de jeunes d'autre part, un bilan en forme d'« état des lieux » a été proposé afin de décrire ce que recouvre la question du logement des jeunes dans les différents territoires qui ont été jugés pertinents.

Une question complexe qui a pu être synthétisée autour de trois grands constats

Le diagnostic repose finalement sur trois constats. Le premier constat est que la « population jeune » ne renvoie pas à une catégorie unique et indifférenciée. Plusieurs catégories peuvent être distinguées, chacune possédant sa propre problématique quant à l'accès à un logement :

- Les étudiants à Rennes représentent près de 57 000 jeunes et leur nombre ne cesse de croître (+3 % entre 2001 et 2002).
- Les jeunes salariés « stables » (de moins de 30 ans) représentent près de 22 000 actifs (avec une augmentation des jeunes salariés précaires, aux dires de la mission locale).
- Les jeunes en formation professionnelle (au moins 1 400 jeunes seraient concernés sachant que les représentants de la Mission locale notent également entre 2002 et 2003 une augmentation des publics inscrits dans des solutions d'alternance ou en contrat en entreprises d'insertion).
- Les jeunes désinsérés (une centaine de « jeunes en errance ») sont identifiés à l'échelle du bassin d'emploi ; sachant que cette population est actuellement en augmentation selon les travailleurs sociaux).

Le deuxième constat repose sur le fait que certains facteurs de blocage dans les parcours résidentiels des jeunes sont liés non pas à « leur état de jeunesse » mais directement à la crise du logement (prix

élevé des loyers, difficulté d'accès dans le parc public...).

Pour le parc privé, il a été relevé de nombreuses difficultés, parmi lesquelles, on relève un accès difficile pour les étudiants « nouveaux arrivants » (qui ne sont pas originaires de l'agglomération) en raison de leur manque de réactivité face à une offre très recherchée et volatile. Une autre difficulté serait liée à l'effet d'une discrimination de fait des jeunes étrangers dans le parc privé : les représentants du CRIJ – ainsi que certains étudiants étrangers rencontrés – ont décelé différentes formes de discrimination raciale suite à des visites de logement. Mais au final, il s'agit bien d'un manque de réponses adaptées au niveau des revenus des jeunes actifs précaires, des jeunes en formation et des apprentis : les loyers sont trop élevés pour répondre aux besoins d'installation de ces jeunes.

Pour le parc social, les freins à l'accès sont également nombreux. D'une manière générale, le parc social ne suffit pas à répondre à l'ensemble des demandes d'attribution. De plus, il s'avère peu adapté aux parcours des étudiants : les parcours résidentiels sont trop ponctués par des ruptures et des changements (familiaux, amicaux, scolaires...) pour penser pouvoir les stabiliser. Par ailleurs, les délais d'attribution sont beaucoup trop longs pour répondre aux besoins immédiats de logement des étudiants, notamment ceux des jeunes actifs précaires (emplois jeunes, CDD,...) sachant qu'il ne font pas partie des publics « prioritaires ».

En ce qui concerne les résidences universitaires gérées par le CROUS, il a été noté que les chambres en résidences sont très attractives pour les jeunes qui arrivent en première et en deuxième année d'études supérieures à Rennes – notamment s'ils n'ont pas d'attache (familiale, amicale) dans l'agglomération. Cependant, les besoins en logement des étudiants évoluent qualitativement dans le temps. Les étudiants qui ont passé quelques années en chambre universitaire sont demandeurs d'un logement autonome pour stabiliser leurs parcours résidentiels.

Quant à l'offre proposée par les Foyers de Jeunes Travailleurs (F.J.T.), elle semble très adaptée aux

Des jeunes très directement touchés par la crise du logement

## dans le PLH de l'agglomération rennaise

jeunes en formation et aux jeunes en apprentissage (il existe à ce titre des conventions FJT avec des centres de formation pour réserver des places). Cependant, un FJT accueille des profils assez hétérogènes allant du jeune en difficulté d'insertion à l'ingénieur ayant son premier emploi. Ce sont les jeunes en difficulté d'insertion qui restent tendanciellement plus longtemps hébergés dans ce type de structure car peu de solutions adaptées existent à la sortie de FJT. On notera en outre que le monde de la formation professionnelle est aujourd'hui très diversifié;

**Deux types de réponses : l'une qui consiste en une régulation du marché ; l'autre en une « offre hors marché »**

le FJT ne peut pas capter dans ce contexte l'ensemble des jeunes en insertion sociale et/ou professionnelle. Certains dispositifs d'hébergement temporaire prennent alors en charge des besoins d'hébergement plus hétérogènes et changeants (CHRS, SOCIO-TEL, dispositif FAJ-Logement, etc.) mais leur réponse reste insuffisante face aux besoins.

Le troisième constat concerne les critères qui déterminent les parcours résidentiels. Parmi eux figurent les critères « classiques » qui concernent tous les âges, à savoir les ressources ainsi que le « capital » social et familial. L'inégalité face à ces deux déterminants induit invariablement des trajectoires résidentielles différentes, plus ou moins heureuses et plus ou moins stables. En outre, toutes catégories de population confondues, le statut socio-économique joue un rôle central dans l'accès au logement et dans la définition des besoins en logement.

Certains facteurs, plus spécifiquement reliés à la question de l'âge, déterminent pourtant l'accès des jeunes au logement. Il s'agit selon nous de besoins en logement spécifiques, notamment en termes de taille et de localisation (petits logements, situation centrale et bien desservie...). Cependant, il semble nécessaire de tenir compte du caractère « séquentiel » des parcours de vie et des itinéraires résidentiels mais aussi de la spécificité des modes « d'habiter » des jeunes, qui contribue à leur autonomisation et à leur insertion. Ainsi, la précarité et l'instabilité qui peuvent en particulier concerner les jeunes de moins de 25 ans (l'absence d'activité profession-

nelle exclut des dispositifs d'aide à l'accès au logement des jeunes comme le LOCA-PASS mais ne permet pas néanmoins de bénéficier des dispositifs d'aide à l'insertion tels que le RMI) contribuent à freiner l'accès logement, et notamment au premier logement.

L'action liée aux déterminants « classiques » de l'accès au logement (et de l'évolution des parcours résidentiels) que sont les ressources, le « capital » social et familial et le statut professionnel semble devoir être pensée dans le cadre du droit commun. Dans le contexte de la réflexion sur le Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération Rennaise, cela signifie de travailler sur l'offre en termes quantitatifs et en termes de répartition géographique. De nombreuses propositions validées par le groupe de travail ont été faites en ce sens (création et démolition reconstruction de plus de 1500 logements-étudiants pour le CROUS, programmation de plus de 300 places supplémentaires de FJT en petites unités, attention particulière au maintien d'une proportion respectable de T2 et T3 dans les programmes de logements sociaux, etc.). Au surplus, une réflexion plus particulièrement tournée vers « la problématique jeune » a dû être élaborée pour prendre en compte les freins spécifiques de l'accès au logement des jeunes.

**Des propositions élaborées et validées à partir de groupes de travail rassemblant l'ensemble des partenaires locaux**

En partant des différents éléments de bilan et d'une synthèse des itinéraires des jeunes, deux séances de travail ont été organisées et animées par l'équipe de FORS-Recherche Sociale avec les principaux acteurs des politiques en direction des jeunes qu'ils soient techniciens, responsables associatifs ou élus afin de produire un ensemble de propositions et de préconisations visant à améliorer les dispositifs existants et imaginer de manière plus prospective des dispositifs nouveaux ou complémentaires; l'ensemble devant se décliner en scénarios stratégiques d'intervention.

*Sabrina Wadjjiny,  
Christophe Foulquier,  
Didier Vanoni*

# FORS RECHERCHE SOCIALE

## L'équipe

Elizabeth Auclair, géographe  
Isabelle Benjamin, géographe  
Damien Bertrand, géographe-urbaniste  
Florence Brunet, sociologue  
Julia Faure, géographe-urbaniste  
Christophe Foultier, urbaniste  
Anne Sauvayre, sociologue  
Florine Siganos, sociologue  
Didier Vanoni, sociologue-économiste,  
directeur  
Sabrina Wadjinny, sociologue-urbaniste  
Nadine Ségard, comptable  
Annie Thibault, secrétaire

## Le conseil d'administration

François Aballéa, Président  
Jean-Michel Belorgey  
Gérard Masson  
Colette Marchal  
Philippe Rosé  
Samir Toumi  
Alain Vulbeau

**FORS** RECHERCHE  
SOCIALE

48, rue des Petites Ecuries • 75010 Paris  
Tél. : 01 48 24 79 00 • Fax : 01 48 24 79 01  
fors@fors-rs.com • www.fors-rs.com

## Etudes en cours

### Action sociale, culturelle et associative

Evaluation de l'Expérimentation des Projets sociaux de territoire (PST), DIV, 2004-2005

### Politiques de la ville - développement social urbain/participation des habitants

Etude relative à l'évolution de la population scolaire et à la programmation des équipements, ville de Saint-Ouen, 2004-2005

Diagnostic de gestion urbaine de proximité pour le quartier des Binches, Contrat de Ville de Maromme (76)

Diagnostic social et urbain dans le cadre du renouvellement urbain autour du prolongement de la ligne 13 du Métro à Asnières, SEM 92

### Politique du logement et de l'habitat

Etude-action sur le logement des travailleurs saisonniers agricoles, Caisse centrale de mutualité sociale agricole (C.C.M.S.A.) & DATAR, 2004-2005

Etude-expérimentation sur le logement des travailleurs saisonniers dans la région de Prades, GIP « Terres Romanes en Pays Catalan », 2004-2005

## Etudes récentes

### Action sociale, culturelle et associative

Evaluation et audit de la convention pluri-annuelle qui lie les Restaurants du Cœur au ministère des Affaires Sociales, Les Restaurants du Cœur / DGAS

Etude stratégique sur le patrimoine scolaire et de loisirs et définition d'un Plan de développement éducatif, Ville de Bruay-la-Buissière (62)

### Politique de la ville - développement social urbain/participation des habitants

Diagnostic social et urbain dans le cadre d'un projet de requalification urbaine de la cité des Grèves à Colombes, SEM 92

La qualification et la formation des acteurs dans les politiques urbaines intégrées en Europe, URBACT, 2004

Evaluation du Contrat de Ville de l'agglomération de Pau, GIP/DSU, 2004

### Politique du logement et de l'habitat

Etude et accompagnement concernant le logement des jeunes (18-25 ans) dans le cadre de l'élaboration du P.L.H., Rennes Métropole

## Publications et actes

- « Les conséquences psychologiques et sociales des procédures d'expulsions », interview de Julia FAURE dans *L'Humanité*, mercredi 27 octobre 2004, à propos de l'étude menée pour la Fondation Abbé Pierre conjointement avec Florence BRUNET.
- Article de Didier VANONI dans la revue *Urbanisme*, octobre-novembre 2004 intitulé « **Promouvoir l'inclusion sociale** », à propos du séminaire européen organisé par FORS Recherche-Sociale (Elizabeth AUCLAIR, Florence BRUNET, Sabrina WADJINNY et Didier VANONI) pour la DATAR et la Commission Européenne, disponible sur le site [www.urbact.org](http://www.urbact.org)
- A propos de l'étude-expérimentation en cours menée par Julia FAURE et Didier VANONI pour le GIP « Terres Romanes en Pays Catalan », « **Mieux loger les saisonniers** », article paru dans *L'indépendant* du 25 juillet 2004.
- « **Mémoire collective, mémoire sociale, quand un pays se souvient...** » interview de Didier VANONI dans l'hebdomadaire luxembourgeois *Le Jeudi* du 1er juillet 2004.
- Isabelle BENJAMIN et Florence BRUNET « **Accueillir les jeunes, les nécessaires mutations d'Emmaüs** », résumé de l'étude « Les jeunes et le mouvement Emmaüs » réalisée par FORS-Recherche Sociale, en janvier 2003, Lettre d'Emmaüs France, n°21 avril 2004.
- Damien BERTRAND et Christophe FOULTIER « **Déplacements et politique de la Ville** », fiches publiées en mars 2004 à partir de l'étude « Analyse des besoins et concertation : mission d'approfondissement méthodologique », réalisée pour le CERTU en 2002.