

JUILLET-SEPTEMBRE 2006

LES EFFETS DE LA PÉNURIE DE LOGEMENT DANS LE PARCOURS DES JEUNES EN FORMATION OU QUI ACCÈDENT À UN EMPLOI

Dans un contexte de crise immobilière généralisée, les jeunes sont exposés, plus que tout autres, à la raréfaction de l'offre de logement accessible. Paradoxalement, alors qu'il s'agit du parc le plus coûteux, les possibilités de logement pour les jeunes se trouvent surtout dans le parc locatif libre. Celui-ci est non seulement le plus cher, mais aussi celui qui offre les conditions les moins avantageuses (absence de confort, vétusté, coûts de chauffage...) et qui est le plus sélectif du fait des craintes que suscite leur demande auprès des bailleurs (mobilité, impayés, troubles de voisinage). La question dépasse le seul domaine du logement et se pose aussi comme un frein à l'insertion des jeunes et plus simplement aussi comme une entrave à leur prise d'autonomie. Il est de plus en plus fréquent, en effet, d'entendre les acteurs de l'insertion professionnelle s'inquiéter des difficultés qu'éprouvent les jeunes pour accéder à leur premier logement autonome mais aussi de déplorer le frein que constitue l'absence de logement pour envisager une mobilité professionnelle. Les employeurs, eux aussi s'inquiètent lorsqu'ils constatent, soit que les salaires ou traitements qu'ils versent ne permettent pas de loger leurs jeunes collaborateurs à moins d'une heure de leur lieu de travail, soit que ces derniers sont contraints à adopter des solutions de fortune (hébergement chez des tiers, recours à des structures collectives d'urgence, camping ou à passer la nuit dans leur véhicule). Dans toutes les formules, l'exercice professionnel est entravé du fait de la fatigue et des contraintes auxquelles sont soumis les jeunes. Les services sociaux qui suivent les étudiants constatent les mêmes phénomènes et dénoncent les échecs scolaires que rencontrent les étudiants modestes qui ne parviennent pas à se loger décemment.

L'équipe de FORS-Recherche sociale a été confrontée à toutes ces questions à l'occasion de deux études récentes : l'une pour le Conseil régional de Bretagne dans le cadre d'une réflexion préalable à l'instauration d'une aide de ce dernier en direction des jeunes et des jeunes salariés et l'autre dans le cadre d'une étude sur le logement des étudiants de l'agglomération Lilloise (pour le compte de l'agence d'urbanisme de Lille Métropole). Nous souhaitons ici exposer de façon synthétique les tenants et aboutissants de cette problématique qui apparaît aujourd'hui, de plus en plus préoccupante.

- *Création d'un dispositif en faveur des jeunes en Bretagne*
- *Le logement étudiant dans l'agglomération lilloise*

LES EFFETS DE LA PÉNURIE DE LOGEMENT

Nombreux sont les jeunes en quête d'autonomie qui demeurent en définitive au domicile familial (quand cela est possible), comme l'indique l'enquête nationale logement 2002 de l'INSEE : 55 % des jeunes âgés de 19 à 26 ans déclaraient vivre chez leurs parents, cette cohabitation étant fortement liée à l'incapacité des jeunes à faire face au coût d'un loyer (77 % des jeunes qui résidaient en 2002 au domicile parental déclaraient qu'ils n'avaient pas les moyens d'envisager de décohabiter). A côté de ceux qui accèdent à un logement autonome ou demeurent dans leur famille,

On assiste depuis quelques années à un élargissement du cercle des jeunes concernés par des difficultés d'accès au logement

de nombreux autres jeunes sollicitent les structures d'hébergement ou d'habitat temporaire désormais saturées, ou sont parfois contraints, faute de places disponibles, de recourir à des solutions de fortune (squat, camping, hébergement chez des proches, etc.) ou à l'errance.

On assiste depuis quelques années à un élargissement du cercle des jeunes concernés par des difficultés d'accès au logement, qui regroupe désormais des individus de toutes les classes d'âge entre 16 et 30 ans. Et si les jeunes en errance ou en insertion sont toujours aussi nombreux — parmi eux le nombre de ceux qui ne disposent d'aucun revenu augmente — d'autres jeunes appartenant à des catégories sociales jusque là protégées des turbulences du marché du logement se trouvent en difficulté.

Ces jeunes, insérés socialement et économiquement qui disposent d'une qualification, d'un emploi, de ressources convenables, si on les compare aux ressources moyennes des ménages, sont aujourd'hui, en quelque sorte rattrapés par la crise du logement. Ils découvrent progressivement les obstacles qui leur barrent l'accès au logement, réduisent leurs ambitions, cherchent

longtemps un logement et finissent par en trouver un qui n'aura pas les qualités de celui qu'ils avaient imaginé et pèsera davantage que prévu sur leur budget. Par ailleurs, ils utilisent peu les aides, ne font pas toujours valoir leur droit à une allocation logement et recourent peu aux dispositifs publics (type locapass), parfois par méconnaissance mais surtout parce que leurs revenus sont supérieurs aux plafonds pris en compte pour leur attribution. Ces jeunes s'adosent, en fait, pour accéder à un logement, essentiellement aux ressources que leur procurent leur famille : utilisation du patrimoine familial, aide pour le paiement du loyer, apport d'une caution solidaire et de garanties, etc.

Bien que relevant d'une catégorie spécifique **les étudiants** constituent une population qui subit de plein fouet la hausse continue des loyers, notamment dans les villes universitaires. Car, plus mobiles que d'autres, ils sont confrontés à la progression très rapide des loyers de relocation et ne peuvent évidemment tous trouver place dans les résidences universitaires (6,7 % des étudiants sont logés par les CROUS). Par ailleurs, il faut savoir que, si près de 500 000 étudiants bénéficient des aides au logement, celles-ci ne sont pas distribuées de façon équitable du fait que les ressources déclarées par les étudiants n'intègrent pas, bien souvent, la contribution financière des parents. Les étudiants sont en effet d'autant mieux solvabilisés qu'ils ne travaillent pas, qu'ils accèdent à des logements coûteux et que leurs parents ont des revenus élevés. A l'inverse, les jeunes qui n'ont pas d'aides parentales et qui travaillent pour payer leurs études voient se réduire la probabilité de percevoir des allocations logement, car ils ont des ressources. Ce sont donc les étudiants (les jeunes) les moins aidés par leurs familles qui bénéficient le moins des aides publiques et qui, faute de trouver une place dans une résidence universitaire, ou de pouvoir faire face au coût d'un loyer dans le parc privé, sont

DANS LE PARCOURS DES JEUNES

aujourd'hui conduits à adopter des solutions précaires (un mobil-home sur un terrain de camping, une chambre d'hôtel partagée à plusieurs...). Le système D, avec les inconvénients qu'il représente, se substitue à une réponse publique et laisse les étudiants face à leur capacité à improviser et à supporter des conditions de vie difficiles qui finissent toujours par nuire à la réussite de leurs études.

La crise du logement qui touche les jeunes insérés socialement et économiquement tout comme les étudiants, affecte encore davantage les jeunes les plus fragiles : ceux qui ont connu l'échec scolaire et les difficultés d'insertion professionnelle, les ruptures familiales ou encore la discrimination liée à la couleur de peau, et qui ne disposent pas de réseaux de solidarité ou d'appuis familiaux suffisants. C'est pour eux que le système du logement est le plus exclu. Chacun des offreurs, propriétaires privés, agences immobilières, bailleurs sociaux, gestionnaires de structures d'hébergement, aura tendance à chercher le plus de garanties possibles. Il n'y a plus que sur prescription sociale ou par l'intermédiaire d'une association que certains trouvent à se loger, sachant que les structures d'hébergement et d'habitat temporaire finissent elles aussi par être saturées et à « devoir refuser » de les loger.

Les stratégies que les jeunes adoptent par défaut se parent quelquefois des couleurs du « mode de vie librement choisi », alors qu'il n'en va pas toujours ainsi, loin s'en faut. La co-location, le retour à la campagne, la vie prolongée chez les parents, une certaine forme de nomadisme urbain, sont des sujets dont se sont emparés les médias, les fictions télévisées et le cinéma. Ces situations, en prenant un tour bien souvent anecdotique, permettent à l'opinion publique et aux décideurs d'évacuer beaucoup de questions gênantes concernant la précarité sociale et économique que connaissent les jeunes. Ainsi, cer-

tains jeunes ménages incités en cela par le système bancaire et les professionnels de l'immobilier finissent par recourir à l'accession à la propriété, moyennant des emprunts longs (25 ans ou plus) et la mobilisation de l'épargne familiale quand c'est possible. Cette stratégie devient d'ailleurs de plus en plus un piège, comme le montrent de nombreux exemples de jeunes couples ayant tenté l'accession à la propriété et ayant basculé rapidement, avec des taux d'effort de près de 50 %, dans le surendettement. Pour d'autres, la « débrouille » reste le seul moyen pour trouver un toit (la co-location non officielle, la sous-location temporaire ou définitive, la location d'une chambre, etc.) mais crée souvent une situation d'« insécurité sociale » car elle conduit à minorer leurs droits : pas d'aide au logement la plupart du temps, pas toujours d'adresse officielle non plus, ni les droits qui lui sont attachés.

Les effets sociaux de cette difficulté d'accès au logement autonome pourraient bien être plus graves et profonds qu'il n'y paraît quand elle conduit, par exemple, certains jeunes à renoncer à une formation qualifiante ou à une mobilité professionnelle. L'absence de fluidité des itinéraires résidentiels et les efforts financiers consentis pour se loger n'obligent pas seulement les jeunes à vivre dans des situations de mal-logement intolérables, mais constituent un frein majeur à leur entrée dans la vie « adulte » en bloquant la plupart de leurs projets : acquérir une solide formation, obtenir un emploi, envisager une progression de carrière, fonder une famille...

La crise du logement qui touche les jeunes insérés socialement et économiquement tout comme les étudiants, affecte encore davantage les jeunes les plus fragiles

Didier Vanoni

ÉTUDES EN COURS

ACTION SOCIALE, CULTURELLE ET ASSOCIATIVE

- Etude prospective concernant l'implantation d'équipements scolaires, Ville de La Courneuve
- Transfert des supports pédagogiques et des méthodes de la Prévention Routière aux formateurs des auto-écoles du réseau FARE, Prévention routière

POLITIQUE DE LA VILLE - DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN/PARTICIPATION DES HABITANTS

- Evaluation du contrat de Ville et préparation du CUCS de l'agglomération de Bayonnaise, GIP DSU
- Evaluation du contrat de Ville et préparation du CUCS de l'agglomération de Pau, GIP-DSU
- Evaluer et suivre le relogement dans le cadre du renouvellement urbain (animation d'un cycle de formation), Profession Banlieue -Centre de Ressources
- « Quel développement social sur les territoires les plus fragiles », Institut régional de la ville Nord-Pas-de-Calais
- Diagnostic social et spatial de la résidence Le Circé située au Mée-sur-Seine, Coopération et famille
- Diagnostic de gestion urbaine de proximité du quartier du Plateau, Ville de Champigny (94)

FORMATION - EMPLOI - DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Evaluation du PLIE de Nîmes, Nîmes métropole
- Diagnostic stratégique pour la définition d'une politique de développement et de consolidation des structures d'insertion par l'activité économique, Conseil régional de Bretagne

POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

- Evaluation des actions propres de la Fondation Abbé-Pierre
- Etude relative aux conditions d'hébergement des travailleurs saisonniers en secteur littoral, Conseil Régional d'Aquitaine
- Itinéraire résidentiel des ménages vivant en habitat indigne, DGUHC
- Etude de définition d'un programme d'organisation et d'accueil de l'emploi saisonnier, Syndicat mixte du Pays Landes Côte d'Argent

L'ÉQUIPE

Philippe Archias, *sociologue*
Elizabeth Auclair, *géographe*
Isabelle Benjamin, *sociologue*
Damien Bertrand, *géographe-urbaniste*
Florence Brunet, *sociologue*
Julia Faure, *géographe-urbaniste*
Christophe Foutier, *urbaniste*
Julien Leplaideur, *sociologue-urbaniste*
Julien Rémy, *sociologue*
Anne Sauvayre, *sociologue*
Florine Siganos, *sociologue*
Didier Vanoni, *sociologue-économiste,*
directeur

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

PUBLICATIONS, INTERVENTIONS ET CONTRIBUTIONS

- Didier Vanoni, Julia Faure, « Les résultats contrastés de la prévention des expulsions », recension d'une étude sur le « les protocoles Borloo » réalisée pour l'USH, Actualités Habitat n° 819, 30 juillet 2006
- Philippe Archias, intervention sur le thème « Avancées et limites des dispositifs territoriaux de coordination dans le champ de l'insertion professionnelle » aux journées nationales du réseau « Travail et action publique », 4 et 5 septembre 2006
- Didier Vanoni, communication sur l'« Evolution des FSL et des PDALPD dans le cadre de la décentralisation », Congrès de l'Union sociale pour l'Habitat (USH) Bordeaux le 19-20-21 septembre 2006
- Didier Vanoni, « Méthode pour une étude prospective concernant l'implantation d'équipements scolaires », colloque « L'éducation dans les quartiers prioritaires », Lille Métropole, 10 octobre 2006
- Julia Faure, intervention sur « Le logement des saisonniers », Assises du logement, Conseil Général des Hautes-Alpes, 10 octobre 2006
- Didier Vanoni, intervention au séminaire de réflexion prospective des cadres dirigeants du groupe Logement Français sur le thème de « L'incidence des grandes évolutions économiques et sociales sur la fonction et les métiers du bailleur social », 12 et 13 octobre 2006