

OBJECTIF : LOGEMENT DES JEUNES ET DES TRAVAILLEURS MOBILES

Faciliter l'accès au logement

Préambule :

L'accès à un logement de qualité contribue à la dignité et à l'autonomie des jeunes et des travailleurs mobiles. Il constitue un enjeu majeur pour la Bretagne confrontée à une situation de crise du logement sans précédent. Il contribue enfin au développement de l'activité et de l'emploi, à l'accueil de nouvelles populations et au maintien des jeunes et des travailleurs mobiles en Bretagne.

C'est pourquoi, le Conseil régional :

- a mis en place l'année dernière une politique sociale de l'habitat pour répondre aux difficultés rencontrées par les bretons pour se loger ;
- a délibéré favorablement à la session plénière de juin 2006 à la saisine par l'Etat du principe de création d'un établissement public foncier d'Etat ;
- s'est engagé dans une convention régionale avec l'Etat et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine afin de soutenir l'effort des collectivités bretonnes qui se sont engagées dans un programme de requalification urbaine d'ampleur.

Le rapport d'orientation, adopté par l'Assemblée régionale au mois d'avril 2005, comportait trois volets d'intervention :

- le développement de l'offre de logements sociaux ;
- *la maîtrise des dépenses d'énergie et des charges locatives par l'amélioration de la qualité des logements ;*
- le soutien à l'accès aux logements de temporalité pour les publics en situation de précarité.

Les deux premiers volets sont opérationnels depuis le vote de ce rapport.

Concernant le logement des jeunes et des travailleurs mobiles, prenant appui sur les orientations du Conseil Economique et Social Régional intitulé : « Les jeunes de 16 à 25 ans : une chance pour la Bretagne », la Région a souhaité présenter un rapport spécifique, fruit d'une réflexion collective à laquelle ont été associés les collectivités territoriales et l'ensemble des professionnels et partenaires concernés par cette thématique : Union Régionale des Foyers et services pour Jeunes Travailleurs, Fédération des Auberges de Jeunesse, Association régionale des organismes d'habitat social, organismes collecteurs du 1% logement, Centre Régional d'Information Jeunesse, Centre régional des Oeuvres Universitaires Sociales, Agence Immobilière à Vocation Sociale, *Conseil régional des jeunes...*

Cette concertation s'est traduite par de nombreux entretiens avec ces organismes et a notamment permis de construire un partenariat indispensable à la mise en œuvre de cette politique.

Dans un contexte de pénurie d'offres de logements, les difficultés d'accès au logement sont accrues pour les étudiants, les apprentis, les stagiaires de la formation professionnelle, les jeunes travailleurs et les saisonniers qui sont soumis à une forte mobilité et qui disposent de faibles ressources financières.

Ceux-ci sont en effet confrontés à des problématiques spécifiques :

- l'allongement de la durée des études, qui sont plus séquencées et nécessitent *une mobilité accrue* ;
- une entrée dans la vie active marquée par l'instabilité ;
- des ressources financières limitées et irrégulières dues à la précarisation des premiers emplois.

La loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 qui précise les modalités de transfert de compétences en matière d'habitat permet aux établissements publics de coopération intercommunale de s'impliquer fortement dans le logement des étudiants.

C'est en partenariat avec les collectivités compétentes (les agglomérations, les départements) et avec les services déconcentrés de l'Etat, que la Région a souhaité s'investir pour répondre à la problématique du logement des jeunes et des travailleurs mobiles, compte tenu des difficultés objectives qu'ils rencontrent.

Si la difficulté d'accès au logement des jeunes, des apprentis, des stagiaires de la formation professionnelle, des jeunes travailleurs et des saisonniers est ressentie sur l'ensemble du territoire breton, il convient aussi de prendre en compte :

- la diversité des publics concernés : mineurs, majeurs, célibataires, chefs de famille, salariés ou non...
- la spécificité des situations locales : zone touristique, littorale, grande agglomération, zone rurale...

Face à ces enjeux et considérant que l'accès à l'habitat est nécessaire à l'apprentissage de l'autonomie et à une réelle égalité des chances, la Région Bretagne mettra en œuvre une politique incitative en matière de logement de temporalité¹, avec des objectifs ciblés et les principes d'action suivants :

- une démarche partenariale avec les acteurs locaux afin de repérer les besoins et d'accroître en conséquence l'offre de logement à destination des jeunes et des travailleurs mobiles ;
- des interventions concertées avec les collectivités compétentes en matière d'habitat, et orientées vers les publics identifiés comme particulièrement concernés par les difficultés d'accès au logement ;
- une coordination entre les nombreux acteurs, afin de rendre lisible l'information relative à l'offre de logements et d'organiser la médiation entre les bailleurs et les jeunes ou travailleurs mobiles à la recherche d'un logement ;
- une valorisation des actions et des expériences innovantes menées sur le sujet et une diffusion régionale des bonnes pratiques.

L'exercice des compétences de la Région dans le domaine de la formation et de l'apprentissage dépend très fortement de la capacité des jeunes concernés à se loger. Aussi, afin d'optimiser l'intervention de la Région, la politique mise en œuvre privilégiera la logique de projets, la subsidiarité et l'effet levier des actions menées.

¹ On voit se développer des formules de plus en plus souples d'accès au logement, baux glissant, sous location, garant en cas d'impayés...Compte tenu de cette évolution, les logements de temporalité correspondent à une gamme de logements et d'hébergement qui prennent en compte des durées d'installation variables et de solvabilité faible afin d'accompagner les publics concernés dans leur démarche de formation, d'insertion sociale et professionnelle.

Sommaire

Partie 1 : Diagnostic et caractéristiques des besoins en logement de temporalité en Bretagne

1/ Un diagnostic partagé

- 1-1 Les partenaires rencontrés
- 1-2 Les problématiques soulevées

2/ Les éléments de cadrage

- 2-1 Les données démographiques
- 2-2 Les nouvelles problématiques

3/ Les difficultés d'accès et de maintien dans le logement

- 3-1 Les conditions générales
- 3-2 Les catégories de population concernées
 - 3-2-1 Les étudiants
 - 3-2-2 Les jeunes actifs
 - 3-2-3 Les jeunes en voie d'insertion

4/ Une offre de logements inadaptée

- 4-1 Le CROUS
- 4-2 Les foyers d'hébergement
- 4-3 Le parc social
- 4-4 Le parc privé
- 4-5 Le logement d'urgence

5/ Une approche territoriale

- 5-1 La pression foncière
- 5-2 Les disparités locales

Partie 2 : Objectifs et modalités d'intervention de la Région en faveur du logement de temporalité

1/ Le fonds de cautionnement écarté

2/ Les objectifs poursuivis

- 2-1 Rendre visible et lisible l'existant pour un meilleur accès à l'offre
- 2-2 Inciter à la production de logements à destination des jeunes et des travailleurs mobiles
- 2-3 Soutenir les actions locales de diagnostics et la pratique de la sous location
- 2-4 Participer à la modernisation des cités universitaires bretonnes

3/ Les modalités d'intervention

- 3-1 Rendre visible et lisible l'existant pour un meilleur accès à l'offre
 - 3-1-1 Constituer un pôle ressources du logement des jeunes et des travailleurs mobiles en prenant appui sur le site Internet du CRIJ
 - 3-1-2 Rendre plus lisibles, les dispositifs de garanties et fonds de cautionnement existants
 - 3-1-3 Organiser une campagne de communication pour inciter les propriétaires de logements à louer leur appartement à des jeunes et des travailleurs mobiles
- 3-2 Inciter à la production de logements à destination des jeunes et des travailleurs mobiles par l'expérimentation
 - 3-2-1 Lancer un appel à projets pour inciter à l'innovation en matière de logement des saisonniers, des apprentis, stagiaires de la formation professionnelle et travailleurs mobiles
 - 3-2-2 Compléter l'aide régionale aux propriétaires bailleurs dans le cadre de travaux d'amélioration de l'habitat financés par l'ANAH
- 3-3 Soutenir les actions locales de diagnostic et la pratique de la sous location
 - 3-3-1 Inciter la réalisation d'études et de diagnostics locaux
 - 3-3-2 Aider au fonctionnement des associations qui pratiquent la sous location
- 3-4 Participer à la modernisation des cités universitaires bretonnes

Partie 1 : Diagnostic et caractéristiques des besoins en logement de temporalité en Bretagne

Poursuivant la méthode d'élaboration de la politique sociale du logement, mise en œuvre depuis avril 2005 et basée sur une large consultation et implication des acteurs, la réflexion sur le logement des jeunes et des travailleurs mobiles a été précédée par la rencontre des différents partenaires afin d'élaborer un diagnostic partagé.

1/ Un diagnostic partagé

La première phase de diagnostic a donc consisté à identifier l'ensemble des partenaires et à auditionner les principaux acteurs dans ce domaine, afin :

- de se constituer une culture commune ;
- d'avoir des éléments de diagnostic et des pratiques partagées ;
- d'estimer les besoins des différents partenaires.

1-1 Les partenaires rencontrés

Des représentants d'associations, de collectivités, ou d'institutions oeuvrant dans le domaine du logement des jeunes et des travailleurs mobiles ont été auditionnés. Ils sont énumérés ci-dessous :

- Le CROUS (centre régional des œuvres universitaires sociales), gestionnaire pour l'Etat des résidences universitaires de Bretagne.
- L'Association Régionale des Organismes d'habitat social (ARO Habitat Bretagne) qui représente les organismes HLM de Bretagne (offices publics et Sociétés Anonymes) et qui a réalisé une étude sur les jeunes dans le parc HLM breton.
- L'ADIL d'Ille et Vilaine (association départementale d'informations logement) association d'information sur les droits liés aux logements (accession, location...) qui dispose d'observatoires précis sur l'immobilier.
- L'UESL (union d'économie sociale pour le logement) en Bretagne qui représente les collecteurs du 1% logement présents dans la Région.
- Les rapporteurs du Conseil Economique et Social qui a publié en juin 2004 une réflexion intitulée : « Les jeunes : une chance pour la Bretagne » où sont avancées des pistes d'actions en faveur du logement des jeunes.
- L'URFJT (Union Régionale des Foyers et Services pour Jeunes Travailleurs) qui regroupe les associations gestionnaires de foyers pour jeunes travailleurs en Bretagne.
- La Fédération des Auberges de jeunesse qui représente les différentes structures ayant le label « auberge de jeunesse » en Bretagne.
- L'Union Régionale des Pact Arim, associations qui agissent pour l'amélioration de l'habitat et ont la particularité en Bretagne d'avoir créé des SIRES (Service immobilier rural et social) qui gèrent un parc de logements rénovés grâce à des subventions publiques en contrepartie de loyers plafonnés.
- Le Pays d'Auray où la problématique des saisonniers est très présente et où le Pays s'implique comme monteur d'opérations complexes de construction et de réhabilitation de logements à destination des saisonniers.

- Rennes Métropole qui, dans le cadre de l'élaboration de son PLH, a mené une étude détaillée sur le logement des jeunes.
- L'Association STEREDENN qui regroupe le CLLAJ de Dinan (comité local pour le logement autonome des jeunes), des Foyers Jeunes Travailleurs gérant des résidences mais aussi des logements conventionnés en diffus et un service Habitat de recherche et d'aide à l'autonomisation par le logement.
- L'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) de Rennes qui gère un parc de logements publics et privés pour le sous louer à des populations en difficulté.
- Le CRIJ (Centre Régional d'Information Jeunesse) et le BIJ de Lorient qui disposent de services logement et informent les moins de trente ans sur leurs droits en matière de logement. Un site Internet régional vient d'être créé sur le logement.
- Les Amitiés Sociales de Rennes, association qui gère des résidences FJT, foyers soleil et des logements en diffus sur Rennes Métropole.
- La JOC (Jeunesse Ouvrière Chrétienne) qui organise des sondages sur les conditions de vie des saisonniers et notamment sur leur logement.
- La CFDT (Confédération Française Démocratique du Travail), une organisation syndicale qui mène des campagnes de communication et de prévention sur les conditions de logement des travailleurs saisonniers.

Cette méthode d'entretien a permis d'envisager les actions que la Région pourrait mettre en œuvre pour avoir un effet levier sur le développement d'une offre de logements diversifiés et adaptés aux publics ciblés, plus touchés que d'autres par la crise du logement.

1-2 Les attentes

Les principaux points qui se dégagent de ces entretiens sont :

- 1/ Le manque de lisibilité de l'offre et de la demande, d'une part, et la nécessité de diagnostics locaux qui permettraient d'avoir une vision globale des besoins et d'optimiser les structures existantes, d'autre part ;
- 2/ L'importance de la médiation entre les propriétaires et les locataires ;
- 3/ Les difficultés liées à l'ingénierie et au montage de ces opérations complexes ;
- 4/ La problématique spécifique du double loyer qui est un frein à la mobilité et donc à la formation et à l'emploi.

Pour compléter ce diagnostic mené par la Région, une étude a été confiée à FORS Recherche sociale (cf. annexe).

L'étude a permis :

- d'appréhender la nature des besoins de solvabilisation des jeunes en Bretagne ;
- de définir les catégories de jeunes qui rencontrent des problèmes d'accès ou de maintien dans le logement ;
- de caractériser les types de parcours résidentiels ;

- d'analyser les dynamiques liées aux marchés locaux de l'habitat des principales agglomérations de Bretagne et d'identifier les besoins qui s'expriment à l'échelle de ces différents territoires.

Le diagnostic réalisé donne des éléments de cadrage précis sur l'offre et la demande en matière de logement de temporalité.

L'étude confiée à FORS Recherche Sociale a également été l'occasion de rassembler avec les membres de la Commission des Solidarités, les différents partenaires lors de deux tables rondes. Il s'est agi d'élaborer en commun un véritable diagnostic partagé et de réfléchir ensemble aux diverses possibilités d'intervention de la Région pour favoriser l'accès au logement des jeunes et des travailleurs mobiles.

2/ Les éléments de cadrage

2-1 Les données démographiques

Au dernier recensement général de la population, la Bretagne comptait 385 000 jeunes âgés de 16 à 25 ans. Parmi ces jeunes, trois grandes catégories peuvent être définies : « les élèves et étudiants », « les jeunes actifs » et « les jeunes inactifs », répartis comme suit :

62,2% d'étudiants et d'élèves

35,4% d'actifs répartis par catégories socioprofessionnelles :

1,9% de cadres

10,9% de professions intermédiaires

35,1% d'employés

42,2 % d'ouvriers

10% de stagiaires et d'apprentis

7,5% de chômeurs

1,4 % de militaires du contingent

2,4% d'inactifs

Au sein de leur pays respectif, les grandes agglomérations concentrent les étudiants et les jeunes actifs.

Pays	Rennes	Brest	Cornouaille	Lorient	Vannes	Saint Brieuc
% de l'effectif régional des 16-25 ans en 1999	21%	15%	9%	7%	6%	6%

Au total, les pays de Rennes, Brest, Cornouaille, Lorient, Vannes et Saint Brieuc rassemblent 64% des jeunes de 16-25 ans.

2-2 Les nouvelles problématiques

De nouvelles problématiques influent sur la question du logement de ces publics :

- Des études plus longues et des étudiants de plus en plus mobiles

La Bretagne se singularise par un bon niveau de scolarisation des jeunes, et les étudiants y sont de plus en plus mobiles. En 2004, l'instauration d'une équivalence européenne des diplômes a encore accru leur mobilité géographique. Les temps d'études prennent un rythme différent (avec la mise en place « d'unités semestrielles autonomes » par exemple), de même que la relation au travail et la durée de séjour dans les villes d'accueil pour les études.

- Une entrée dans la vie active séquencée et marquée par une grande instabilité financière

Le taux d'activité des jeunes bretons croît avec l'âge : inférieur à 25 % avant 21 ans, il atteint 81 % à 25 ans. La période entre 21 et 25 ans constitue donc une période charnière, puisqu'elle marque souvent le passage dans la vie active. Cependant, les études réalisées indiquent que l'entrée dans la vie active est caractérisée par une situation « d'entre-deux », et n'est plus une trajectoire linéaire vers l'autonomie personnelle et financière : elle est au contraire marquée par des allers-retours fréquents entre des périodes d'emploi, de chômage, d'études ou de stages.

Cette instabilité est parfois assumée par les jeunes, qui revendiquent une forme de liberté à travers ce « nomadisme professionnel ». Elle souligne plus certainement le fait que la précarité de l'emploi (CDD, intérim...) devient malheureusement la règle pour cette catégorie de population.

- La faiblesse des ressources financières

L'entrée dans la vie active ne peut pas toujours s'accompagner d'une prise d'autonomie vis-à-vis des parents, faute d'une rémunération suffisante, en particulier lorsque le parcours professionnel est marqué par le provisoire et l'instabilité. Les études réalisées sur ce thème² soulignent une détérioration, au cours de la dernière décennie, des rémunérations et des niveaux de revenus des jeunes, et ce, pour l'ensemble du territoire national.

Parmi les catégories de jeunes aux revenus limités, la Bretagne compte :

- 17 000 jeunes en apprentissage ;
- 30 000 jeunes actifs en CDD, temps partiel ou intérim, les jeunes étant beaucoup plus touchés par la précarité des formes d'emploi que l'ensemble des actifs (respectivement 38 % des jeunes contre 15 % pour l'ensemble des actifs) ;
- 40 000 étudiants recherchant des activités d'appoint pour financer leur cursus.

La généralisation d'une insertion professionnelle séquencée, marquée par l'instabilité et la précarité des ressources financières, engendre pour les publics concernés de grandes difficultés dans l'accès au logement.

² Notamment l'étude du Conseil Economique et Social Régional de novembre 2003 « Les jeunes de 16 à 25 ans : une chance pour la Bretagne ».

3/ Les difficultés d'accès et de maintien dans le logement

3-1 Les conditions générales

Mobiles et peu solvables, les jeunes sont confrontés à de multiples difficultés, à la fois dans l'accès et le maintien dans le logement. Ces difficultés affectent en priorité ceux qui, outre de faibles ressources, ne disposent pas d'un réseau social ou familial solide pouvant apporter les garanties suffisantes requises par les bailleurs privés, ou avancer les sommes importantes demandées lors de l'entrée dans le logement.

Dès lors, ils ont le plus souvent recours à des solutions de logement « par défaut », ne correspondant pas à leurs besoins réels ou à leurs aspirations (co-location ou cohabitation forcée avec les parents), voire particulièrement précaires (logement en campings, squats, etc.).

Une très grande majorité de ce public de 18 à 25 ans se trouve en cohabitation dans le foyer familial (de manière contrainte ou choisie) et on compte ainsi 256 000 jeunes de 16 à 25 ans (soit 66,5 % des jeunes de 16 à 25 ans) logés chez leurs parents.

Le parc de logements public accueillait, en 2002, 22 000 locataires (titulaires d'un bail) de moins de 30 ans en 2002 (les jeunes de 20 à 29 ans représentent aujourd'hui environ 16,7% des locataires du parc social breton) et 360 jeunes de moins de 20 ans.

Les structures d'hébergement spécifiques (CROUS et FJT) sont essentielles pour que les étudiants, les jeunes travailleurs et les jeunes en insertion professionnelle puissent réaliser leur première expérience dans le logement. On relève ainsi :

- 8 600 jeunes étudiants en cité universitaire en 2003/2004,
- 7 900 jeunes accueillis en FJT en 2004

3-2 Les catégories de population concernées

Les difficultés rencontrées par les catégories de jeunes pour accéder ou se maintenir dans le logement :

3-2-1- Les étudiants ont des besoins spécifiques en matière de logement, en raison de leur statut et de la mobilité induite par leurs études. Ils recherchent des petites surfaces, des baux pouvant être établis sur de courtes périodes, et des logements meublés. Cette catégorie du public jeune a la particularité d'occuper tous les segments de l'offre de logement.

Dans ce parcours résidentiel, les étudiants se trouvent généralement confrontés à plusieurs difficultés liées à la tension des marchés locaux de l'habitat :

- une pénurie de logements est constatée dans les grandes villes universitaires bretonnes ce qui entraîne une augmentation des loyers. Ceci est particulièrement marqué à Rennes comme le montre le tableau suivant :

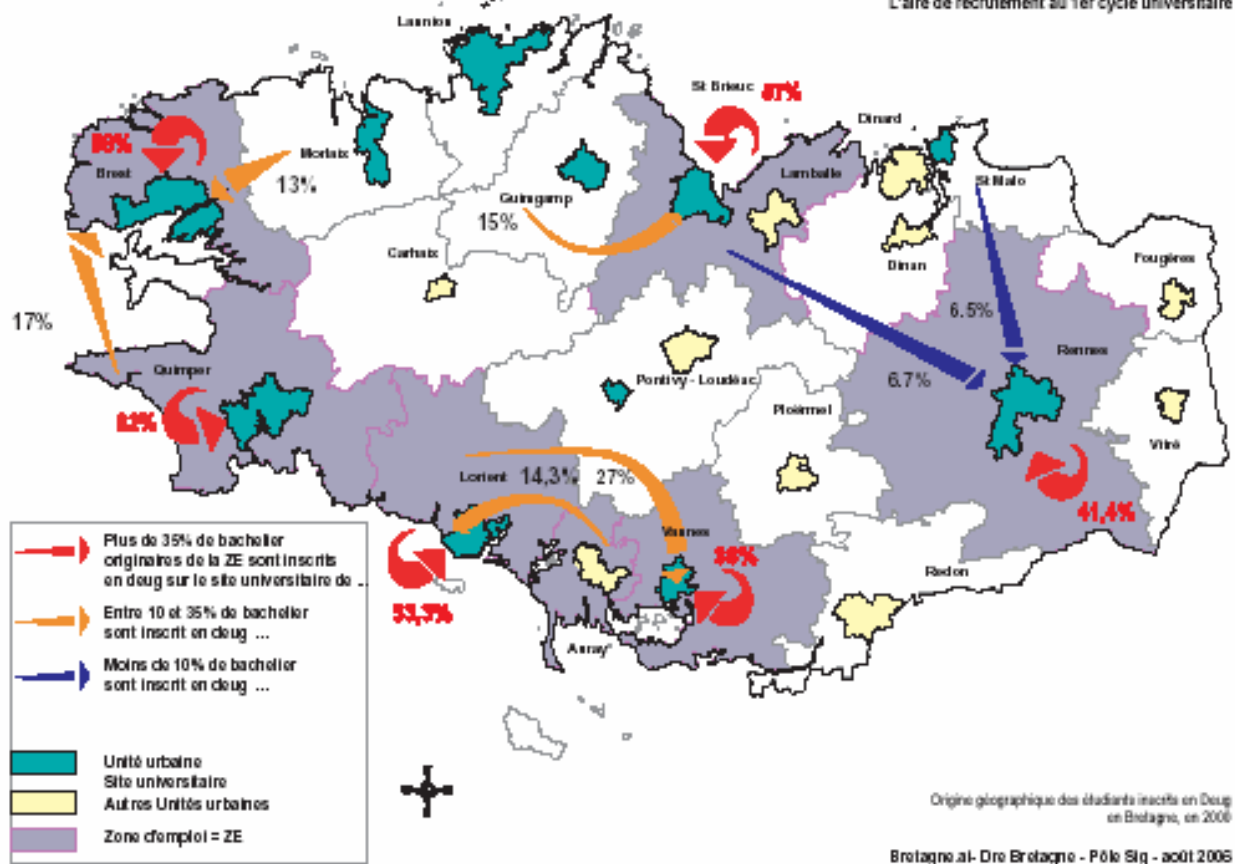
Loyers mensuels en 2003 / €

Loyers moyen en €/m ² pour un T1	Rennes	Brest	Lorient	Vannes
Réf. AU-ADIL	15	7.2 à 7.9	9.6 à 10.8	9.9

Sources : ADIL 56 et Agences d'Urbanisme de Rennes et de Brest

Attractivité prépondérante des sites universitaires bretons - les ZE vers 1 site

L'aire de recrutement au 1er cycle universitaire



- le nombre de places en résidences universitaires est limité (plus de 23 000 demandes pour 8 600 places dont 5 843 en cité universitaire) avec un taux d'occupation de 99%). Le CROUS cible prioritairement l'accueil des étudiants boursiers (76% du public accueilli en 2005), des étudiants étrangers (17%). Il attribue le reste de logements à des étudiants non boursiers sur coefficient social (soit 7 % des étudiants non boursiers les moins favorisés) ;
- enfin, les étudiants accèdent difficilement au logement social, peu adapté en raison des délais d'attente, de leur mobilité (18 mois en moyenne dans un logement), de la structure du parc (peu de petits logements) et du fait que les collectivités locales doivent répondre à de nombreuses demandes venant d'autres publics.

La majorité des étudiants n'a donc que peu d'alternatives : rester chez leurs parents ou accéder au logement privé, seuls ou en colocation pour minorer le coût du loyer.

3-2-2- Les jeunes actifs

Les faibles niveaux de rémunération des jeunes, combinés ou non à la précarité de leur statut professionnel (CDD à temps partiel, intérim...), n'apportent pas, aux yeux de nombreux propriétaires, les garanties suffisantes pour accéder au parc locatif privé.

- Ils se trouvent en concurrence avec les étudiants sur le marché du logement dans les villes universitaires. Les jeunes actifs subissent des critères de sélection drastiques des bailleurs privés, et notamment de la nécessité de présenter de solides garanties familiales (caution solidaire). Par ailleurs, les « jeunes salariés pauvres » alternant intérim et demandes d'emploi sont confrontés à la difficulté de pouvoir payer un loyer car ils ne disposent pas de ressources stables dans le temps.

- Ils accèdent difficilement au parc public, qui offre aux jeunes actifs des possibilités limitées : les jeunes célibataires ne sont pas prioritaires parmi les demandeurs, les petits logements sont en nombre insuffisant et le parc réservé au « 1% logement », dont ils peuvent bénéficier, connaît un faible taux de rotation.

Dans ce contexte, ces jeunes actifs tendent à prolonger leur séjour dans les structures de logement temporaire (FJT), retardent leur départ du domicile parental ou se replient sur les solutions d'« hébergement solidaire ».

3-2-3- Les jeunes en voie d'insertion

On entendra par « jeunes en voie d'insertion » des jeunes dont le projet professionnel et social est encore insuffisamment défini (qu'ils exercent ou non une activité professionnelle) et qui ont besoin, de ce fait, d'un accompagnement professionnel, social et vers le logement. Il s'agit principalement des jeunes engagés dans une formation professionnelle ou en apprentissage, mais aussi des jeunes saisonniers très présents sur le littoral breton en période estivale.

- Ils alternent différentes situations de logement plus ou moins stables (aller-retour au domicile parental, co-location en couple ou avec des amis, hébergement chez des amis, logement en structures collectives), du fait de l'insuffisance de leurs ressources financières et de leur précarité vis-à-vis de l'emploi. Ils doivent faire face à une certaine forme de flexibilité et à la mobilité géographique.

- Ils sont souvent contraints au double logement, notamment les apprentis avec un logement à proximité du centre de formation, l'autre à proximité de l'entreprise d'accueil. Si l'apprenti ne bénéficie pas d'un internat proche de son lieu de formation, la charge financière induite par sa situation de logement peut parfois même le contraindre à abandonner sa formation. Plusieurs difficultés peuvent être pointées :

- La location de deux logements privés est difficilement supportable principalement du fait que l'Aide Personnalisée au Logement ne couvre qu'une seule des résidences : aux coûts des deux loyers s'ajoutent en effet la double taxe d'habitation, les abonnements divers, etc ;
- Si les foyers de jeunes travailleurs représentent une réelle opportunité d'hébergement pour les apprentis (16 % du public FJT) et les stagiaires (19 % du public), ces structures ne peuvent pas répondre aux besoins de toutes les situations d'alternance (par exemple des cycles deux jours par semaine...);
- Les besoins en logement des jeunes en apprentissage évoluent fortement de 16 à 25 ans : à 20 ans en moyenne, les apprentis supportent moins facilement les contraintes de l'internat qui sont mieux adaptées aux jeunes mineurs (chambres collectives...), les plus âgés souhaitent accéder à un logement autonome ;

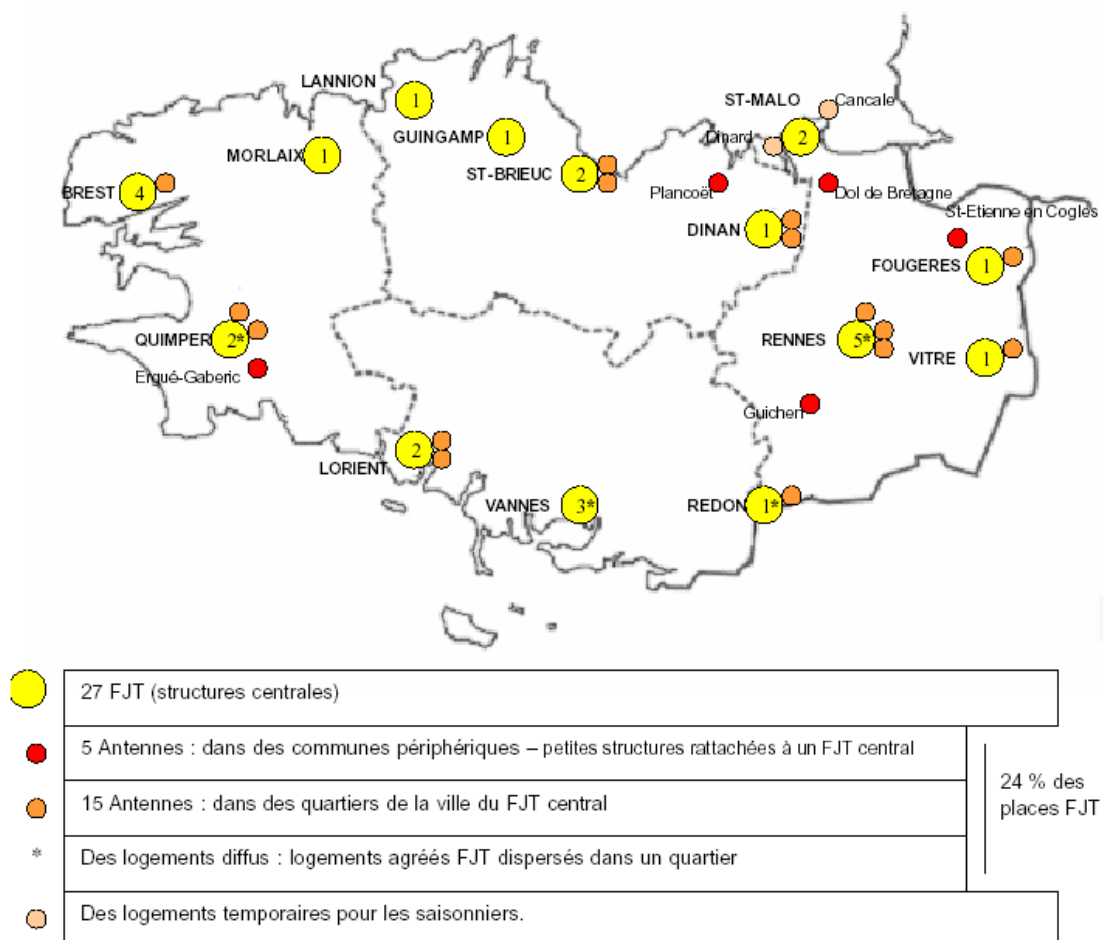
4/ Une offre de logement inadaptée

Le diagnostic élaboré a permis de pointer une inadéquation croissante entre l'offre existante et les besoins des publics cibles :

4-1 l'offre du CROUS est vieillissante et sous-dimensionnée. Construites dans les années 1960 à 1970, les résidences du CROUS se composent principalement de chambres de 9 à 10 m² avec cuisines, sanitaires et douches collectives. On estime que 2 462 chambres nécessiteront une mise en sécurité et 3 700 des aménagements en 2007. Les sept villes universitaires (Rennes, Saint-Malo, Saint-Brieuc, Brest, Quimper, Lorient et Vannes) accueillent 95 000 étudiants pour une offre de logements (Crous, résidences HLM, logements des CLLAJ réservés aux étudiants) estimée à 34 030 lits. L'offre couvre donc globalement 36 % des besoins. Une grande majorité de l'offre est constituée de résidences (17 440 logements). Le CROUS de Bretagne gère à lui seul 8 614 lits dont 5 843 en cité universitaire pour une demande moyenne de 27 000 étudiants (soit environ 1/3 de la totalité des étudiants). Le taux d'occupation de ce parc est élevé (99%). La couverture des logements CROUS à l'échelle régionale reste supérieure à la moyenne nationale : 35 lits pour 100 étudiants boursiers contre 31 au plan national.

4-2 les foyers d'hébergement pour jeunes travailleurs sont inégalement répartis sur le territoire alors même que des besoins sont ressentis sur l'ensemble de celui-ci. Les 27 foyers de jeunes travailleurs implantés en Bretagne comprennent 2 900 places et 155 logements en sous-location. Ils accueillent environ 7900 jeunes par an. Une grande partie des foyers sont collectifs (85%), les 15 % restant sont constitués de foyers soleil et de logements diffus dans le parc public et le parc privé. Ce type de structure est bien adapté aux besoins des 16/25 ans (80% du public), mais les jeunes de 25 ans et plus représentent toujours une part non négligeable de la demande d'hébergement (20%).

LES FJT EN BRETAGNE



Source URFJT Bretagne

4-3 Le parc de logement social est inadapté aux besoins des jeunes précaires ou en insertion. La structure du parc social est peu encline à accueillir des jeunes en quête d'autonomie : les T1 ne représentent que 5,3 % du parc social total de la région ; la mobilité des étudiants, stagiaires de la formation professionnelle ou apprentis est problématique dans le fonctionnement du parc de logement social : les listes d'attente sont trop importantes pour les demandes pressantes des jeunes actifs, le bail n'est pas assez souple pour qu'un étudiant ou un jeune en insertion puisse être logé de manière temporaire.

Cependant, les organismes HLM interviennent dans le logement des jeunes à double titre, en proposant d'une part des logements sociaux dans le parc HLM ordinaire (16,7% des locataires ont entre 20 et 29 ans), et en offrant des solutions de logements plus spécifiques : 11 organismes sont propriétaires de FJT, 16 de résidences étudiantes et 6 de résidences sociales. La majorité d'entre eux délègue leur parc au CROUS (résidences étudiantes) et aux associations pour les FJT.

4-4 Le parc de logement privé offre peu de visibilité sur ses capacités à accueillir des jeunes. Il propose une large gamme de produits en termes de qualité et de prix dans les marchés immobiliers des agglomérations bretonnes ce qui explique qu'on ne puisse pas dresser un panorama très précis de la situation à l'échelle régionale. L'une des évolutions majeures reste dans tous les marchés locaux de l'habitat, la croissance des loyers des logements de petites surfaces depuis les cinq dernières années : entre 14 et 17% d'augmentation pour les T1 dans les villes de Lorient, Rennes et Vannes. Cette offre est donc peu accessible pour les jeunes qui perçoivent de faibles revenus. Elle s'avère également inadaptée pour les stagiaires ou apprentis qui ont des besoins d'hébergement temporaire.

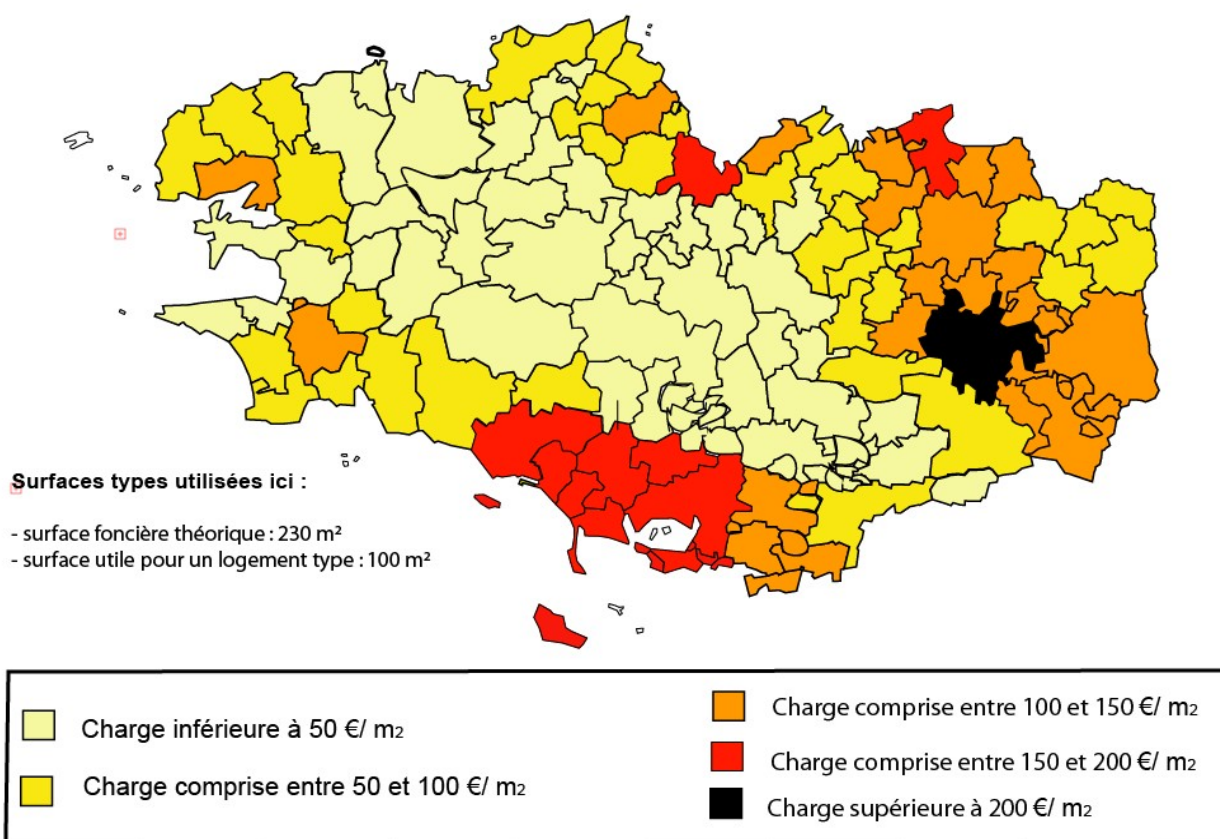
4-5 Les logements d'urgence : leur attribution peut être sollicitée face aux situations que rencontrent les jeunes en grande difficulté sociale, aucun dispositif ne prenant véritablement en charge le public jeune de manière spécifique (à l'exception des expérimentations « Programme social thématique jeunes » menées notamment à Brest). L'urgence à laquelle est confrontée le jeune se réfère souvent à des problématiques diverses (ruptures et conflits familiaux, problèmes financiers, problèmes de santé...). Si le jeune est fragile psychologiquement, et qu'il rencontre des problèmes de solvabilisation ou encore s'il se trouve à la rue, les dispositifs d'urgence vers lesquels il sera orienté pourront varier de l'hébergement d'urgence, au Centre d'hébergement et de réinsertion sociale(CHRS) en passant par la résidence sociale.

5/ Une approche territoriale

5-1 La pression foncière

Les disparités locales sont importantes et plusieurs éléments relatifs au contexte doivent être pris en compte, tels que l'importance de l'offre de logements disponibles, leur coût, la pression foncière, le dynamisme économique des zones géographiques concernées...

Charge foncière théorique rapportée à la surface utile dans les EPCI bretons en 2004



Source ARO Habitat Bretagne

5-2 Les disparités locales

- Les agglomérations dont la croissance démographique est forte (Rennes, Vannes...) font face à une pénurie de logements. Cette pénurie s'explique en grande partie par l'évolution des besoins : accroissement de la demande de logement pour des jeunes vivant seuls, mais également compétition des étudiants avec les célibataires actifs. Ces territoires sont « sous tension » tant l'offre de logement est déficitaire par rapport au niveau de la demande.
- Les aires urbaines où les marchés sont moins contraints (Brest, Lorient, Quimper, Morlaix, Saint-Brieuc) se distinguent par des besoins plus qualitatifs : la vétusté ainsi que la taille inadaptée des logements proposés aux jeunes en formation et aux étudiants dans le parc de logement privé restent problématiques, alors même que le rôle du parc locatif privé reste prédominant dans ces agglomérations (la part des logements sociaux dans les résidences principales ne dépasse pas 14 % en 2004 dans chacune des aires urbaines à l'exception de celle de Lorient).

- L'ensemble de la zone littorale est confronté à une absence de logements spécifiques pour les saisonniers. Le parc de logements classique permet aux étudiants et aux touristes de se loger facilement car ils louent à des périodes différentes. Toutefois, le fonctionnement des marchés locaux ne répond pas aux besoins d'hébergement des saisonniers et des jeunes en formation qui ne sont pas originaires du territoire.

Les dispositifs d'information et d'orientation pour le logement des jeunes (ADIL, CLLAJ et BIJ) sont inégalement répartis sur le territoire. Aujourd'hui leur implantation, liée à l'histoire et à l'implication des collectivités locales, ne répond pas aux besoins locaux.

Partie 2 : Objectifs et modalités d'intervention de la Région en faveur du logement de temporalité

Ces premiers éléments de diagnostic exposent les diverses difficultés d'accès au logement pour les jeunes et les travailleurs mobiles.

La principale piste de réflexion initiale concernait la solvabilisation des jeunes les plus en difficulté par l'octroi d'une aide financière, soit à travers la mise en place d'un fonds de cautionnement des loyers, soit à travers une aide au paiement des doubles loyers.

A la lumière des échanges qui ont eu lieu lors des rencontres avec les différents acteurs associés à la réflexion et au regard des caractéristiques de l'offre et de la demande présentées par les études de FORS Recherche Sociale et de l'ARO Habitat Bretagne, la mise en œuvre d'un fonds de cautionnement ou la mise en place d'un prêt à taux zéro pour prendre en charge le paiement du dépôt de garantie en cas de double loyer n'ont pas semblé opportuns.

En effet, ils se superposaient à des dispositifs déjà existants, (LOCA-PASS).

La Région a donc souhaité centrer son action sur quelques axes d'intervention afin d'optimiser les politiques publiques.

1/ L'hypothèse de départ écartée : Le fonds de cautionnement des loyers

La mise en place d'un fonds de cautionnement, a fait l'objet d'une étude approfondie quant à son opportunité et sa faisabilité notamment pour répondre à la problématique du double loyer que rencontrent les apprentis et les stagiaires de la formation professionnelle. La Région étant particulièrement concernée par ces publics en formation, la question de leur hébergement pendant leurs études ou leur professionnalisation est importante.

La Région Bretagne intervient déjà dans l'aide à l'hébergement des apprentis avec le versement d'un forfait nuitée de 2,85 € pendant la période de formation. Elle a consacré à cette action plus de 750 000 € en 2005. La Région finance également les internats des CFA (construction, rénovation, mobilier). La Région et l'Etat, dans le cadre du contrat d'objectifs et de moyens apprentissage, signé le 27 juillet 2005, se sont engagés à améliorer les conditions matérielles des apprentis. Une évaluation des aides au transport, à l'hébergement et à la restauration des apprentis est en cours pour une modification du dispositif prévu à la rentrée 2007.

Plusieurs dispositifs permettent aujourd'hui de sécuriser l'itinéraire résidentiel d'un jeune.

Les aides versées par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), les prêts du Loca-pass ou encore les subventions et prêts du Fonds de Solidarité Logement (FSL) permettent de solvabiliser les jeunes selon des critères d'attribution spécifiques. Une première analyse des dispositifs existants permet d'identifier des publics qui ne sont pas couverts par ces dispositifs, mais les problématiques que rencontrent ces jeunes restent cependant assez spécifiques.

▪ **Les aides au logement de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) :** ce dispositif pourtant « massif » puisqu'il représente des masses financières importantes, n'assure pas une couverture satisfaisante pour l'ensemble des publics jeunes.

Deux types de publics sont mal pris en compte dans les aides au logement : les étudiants non boursiers qui disposent de faibles revenus et les jeunes travailleurs mobiles. En effet, les étudiants qui sont contraints de travailler pendant leurs études, peuvent se trouver privés d'aide si leur revenu dépasse 5 500 €. De plus, pour les familles de plusieurs enfants, un choix doit être fait entre les allocations familiales et l'aide au logement, car elles ne sont pas cumulables. En ce qui concerne les stagiaires de la formation professionnelle et les saisonniers, l'aide au logement n'est attribuée qu'à compter du mois

suivant la date d'entrée dans le logement et le dernier mois n'est pas pris en compte. Pour une mission de trois mois, l'aide au logement ne concernera donc qu'un mois de loyer.

▪ **Le LOCA-PASS** : il s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans qui sont étudiants boursiers d'Etat, en formation ou en stage, en recherche ou en situation d'emploi, à l'exception des fonctionnaires titularisés. C'est un prêt à taux zéro qui couvre le dépôt de garantie - versé auprès du bailleur ou du locataire - remboursable sur une durée pouvant aller de 6 à 36 mois (avec une mensualité minimum de 15 euros), et qui permet de garantir le paiement de loyers et charges sur une durée de 3 ans auprès du bailleur.

Le public étudiant non boursier n'est pas pris en compte, et les jeunes mobiles qui présentent des risques importants de non recouvrement du prêt accèdent difficilement au dispositif. De plus, les délais de traitement d'une demande de LOCA-PASS sont en moyenne d'un mois alors que la durée d'un contrat de travail chez les saisonniers - qui couvre la période estivale (Juillet – août) - peut varier de quelques jours à deux mois.

En ce qui concerne la garantie de loyer, certains propriétaires et agences immobilières y sont réticents, cette garantie étant limitée à trois ans et non à la durée du bail. Aussi la caution parentale est souvent privilégiée.

▪ **Le Fonds Solidarité Logement (F.S.L.)**, géré par les départements, permet, à la fois, d'accorder des aides financières pour l'accès et le maintien dans un logement (sous forme d'aides non remboursables ou de prêts sans intérêt), de mettre en place une caution pour la garantie de paiement du loyer et de bénéficier de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL). Ce dispositif ne prend pas en charge le public étudiant et il semble peu mobilisé pour l'accès au logement des jeunes. En partenariat avec les Départements et agglomérations qui participent à la gestion du FSL, une synthèse de la mise en oeuvre de ce dispositif en Bretagne est souhaitable.

Il semble donc qu'une large part des publics concernés par la mise en oeuvre d'un fonds de cautionnement régional peut d'ores et déjà bénéficier des dispositifs existants.

Il manque une meilleure information et communication sur leur fonctionnement et modalités d'intervention.

Compte tenu des difficultés pour mettre en oeuvre un fonds de cautionnement (coût de gestion et constitution d'un fonds de réserve, sinistralité, recours contentieux...), la Région a choisi de ne pas mettre en place de dispositif de solvabilisation.

2/ Les objectifs

Les enjeux d'une intervention régionale en faveur du logement des jeunes et des travailleurs mobiles sont à la fois quantitatifs et qualitatifs. La difficulté pour répondre à la problématique du logement d'un segment très spécifique de la population (jeunes, apprentis, stagiaires de la formation professionnelle et travailleurs saisonniers), nécessite une action publique ciblée.

Dans ce contexte, le Conseil régional s'engagera à améliorer l'accès au logement des jeunes et des travailleurs mobiles en orientant son action dans plusieurs directions :

- *Mise en place d'un dispositif d'information sur le logement à l'échelle régionale, ciblant plus particulièrement les jeunes et les travailleurs mobiles, et constitution d'un observatoire de manière à mieux orienter l'action des institutions.*
- *Aide à la mise en relation de l'offre et de la demande de logements de temporalité sur le territoire, par le biais d'un système d'information facilement accessible aux jeunes, et contribuant à rendre plus « lisibles » les possibilités de logement existantes.*
- *Développement de l'offre de logements spécifiques (de type foyers- résidences, logements d'insertion, etc), et production de petits logements de manière à réguler les marchés locaux de l'habitat.*
- *Participation à la modernisation des cités universitaires bretonnes, en collaboration avec les collectivités concernées, dans le cadre du Contrat de projets.*

Les objectifs retenus pour le logement de temporalité s'organisent donc autour de quatre axes :

2-1 Rendre visible et lisible l'existant pour un meilleur accès à l'offre

Les entretiens et le diagnostic ont fait apparaître qu'il existe de nombreux dispositifs de type « bourses aux logements » facilitant l'accès au logement des jeunes et des travailleurs mobiles, mis en place par différents organismes : CROUS, FJT, SIRES, AIVS, CLLAJ. Toutefois, l'information est très dispersée, fragmentaire ou ne concerne qu'un secteur géographique limité. En outre, la multiplicité des acteurs, la spécificité des situations locales et la diversité des offres de logements rendent les recherches très difficiles pour les jeunes en mobilité.

L'objectif est donc de faciliter l'accès des jeunes à l'information existante pour améliorer leur connaissance en matière d'accès au logement :

- en regroupant l'ensemble des informations disponibles,
- en détaillant les dispositifs existants et leur fonctionnement,
- en identifiant les intervenants à contacter lors d'une recherche de logement sur un segment spécifique,
- en permettant une diffusion à l'échelle régionale d'offres de logements de qualité à louer pour des jeunes et des travailleurs mobiles.

2-2 Inciter à la production de logements à destination des jeunes et des travailleurs mobiles

L'accroissement de l'offre de logements sur ce segment spécifique à destination d'une population très mobile et peu solvable impose d'être très imaginatif sur les solutions d'hébergement envisagées. Il convient de mobiliser l'ensemble des partenaires locaux (collectivités territoriales, entreprises, bailleurs, associations...) pour répondre le plus efficacement possible aux besoins. Les produits types n'existent pas tant les situations locales sont différentes.

A cet égard, la formule de l'appel à projets est une réponse adaptée car elle permet la concrétisation et la mise en œuvre d'opérations innovantes, tout en respectant les priorités régionales indiquées dans un cahier des charges.

En facilitant l'expérimentation et l'innovation, la Région permettra aux initiatives et aux opportunités locales de répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des apprentis de la formation professionnelle, des stagiaires et des travailleurs saisonniers en matière de logement. Par ailleurs, elle s'appuiera sur le parc privé existant, notamment celui récemment réhabilité, en incitant les propriétaires qui ont bénéficié de subventions publiques à ne pas délaisser cette population fragile.

2-3 Soutenir les actions locales de diagnostics et la pratique de la sous location

Le diagnostic a fait apparaître un réel besoin de mieux connaître l'offre et la demande en matière de logement spécifique à destination des jeunes et des travailleurs mobiles. A part quelques agglomérations qui ont largement abordé la question lors de l'élaboration de leur Programme Local de l'Habitat, les connaissances en la matière restent limitées. Pourtant une lisibilité précise des besoins (des organismes de formation, des entreprises ayant des activités touristiques ou agricoles, qui ont recours à une main d'œuvre saisonnière...) est indispensable pour élaborer un projet adapté.

La mobilité des publics visés induit d'importantes périodes de vacance qui doivent être étudiées quant à leur incidence sur la gestion des logements ainsi loués. L'échelon intercommunal semble particulièrement indiqué pour mener ces études très spécifiques.

C'est pourquoi la Région a souhaité être un partenaire privilégié pour les collectivités territoriales qui souhaitent se lancer dans ce type d'action.

La constitution d'un parc spécifique à destination des jeunes et des travailleurs mobiles peut s'appuyer sur des associations locales qui ont une connaissance précise des marchés locaux de l'habitat, des acteurs locaux, et qui peuvent accompagner le jeune dans son parcours résidentiel tout en préservant le caractère temporaire de l'hébergement. En aidant des associations qui pratiquent la gestion locative à caractère social ou la sous location, la Région souhaite favoriser la constitution d'un parc spécifique (loyer modéré et encadré, logement meublé, bail temporaire, facilité d'accès et de sortie...) à destination des publics ciblés.

Cela revient à encourager la pratique de la sous-location du parc public et du parc privé.

L'article L. 442-8-4 du Code de la construction et de l'habitation autorise la location principale de logements HLM à des associations ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non à titre temporaire à des jeunes de moins de trente ans.

Le contrat de location conclu entre l'organisme bailleur HLM et l'association doit être négocié dans le cadre d'une convention globale qui définit et précise notamment :

- les conditions de la sous-location (possibilité ou non d'un « bail glissant » permettant au sous-locataire de devenir, au bout d'un certain temps, locataire du logement qu'il occupe) ;
- les modalités de mise en œuvre d'éventuelles mesures d'accompagnement social ;
- les conditions dans lesquelles l'association prend en charge la gestion administrative du logement dans le cadre des sous-locations (établissement des contrats et des états des lieux, recouvrement des loyers et des charges...).

Par ailleurs, les contrats de location conclus entre un bailleur privé et une association peuvent comporter des clauses précisant les conditions générales d'une sous-location.

2-4 Participer à la modernisation des cités universitaires bretonnes

Comme le souligne le rapport du bureau d'étude « Fors Recherche Sociale », la capacité d'accueil des logements étudiants gérés par le CROUS est insuffisante, et le parc est vieillissant voire dégradé.

Malgré les efforts de mise en sécurité des cités universitaires réalisés dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région 2000-2006, le parc est aujourd'hui vétuste et peu adapté aux besoins des étudiants.

Aujourd'hui la modernisation des résidences universitaires est un axe important du prochain Contrat de projets Etat-Région.

Cet effort est nécessaire pour améliorer l'attractivité du territoire breton et pour permettre un accueil de qualité des étudiants et notamment les étudiants à revenu modeste. Il existe en effet de véritables enjeux sociaux et d'attractivité des villes universitaires bretonnes, notamment Brest et Rennes dont la densité « étudiante » est l'une des plus importantes de France avec Montpellier. Les agglomérations concernées s'engagent dans des programmes de rénovation et de développement des logements étudiants.

A cet égard, on peut noter:

- le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole qui prévoit de développer une offre nouvelle de 1000 logements pour étudiants et de réhabiliter 600 logements gérés par le CROUS.
- Celui de Lorient qui indique la réalisation d'une seconde résidence universitaire gérée par le CROUS.
- Le programme de rénovation urbaine de la ville de Rennes, qui prévoit dans sa convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et la Région, la démolition reconstruction de 314 logements étudiants et leur reconstruction sur plusieurs sites.

3/ Les modalités d'intervention :

Chacun de ces quatre objectifs d'intervention se décline en actions dont les modalités d'intervention sont les suivantes :

3-1 Rendre visible et lisible l'existant pour un meilleur accès à l'offre

3-1-1 Constituer un pôle ressources du logement des jeunes et des travailleurs mobiles en partenariat avec le CRIJ

Le CRIJ Bretagne a lancé en mai 2006 un site Internet dédié au logement qui propose :

- des informations sur les aides au logement, la colocation et l'hébergement temporaires ;
- un service d'offres de logements à louer avec une recherche multicritères par territoire et type de logement souhaité.

Ce site fournit :

- une large diffusion des informations relatives aux dispositifs d'aide pour l'accès au logement (aides de la CAF, LOCAPASS, FSL...);
- des conseils lors de l'emménagement (état des lieux, formalités administratives...);
- des liens avec les associations FJT gestionnaires de logements ou des collectivités qui disposent de centrale de réservation.

La Région souhaite :

- étendre les liens Internet à l'ensemble des partenaires concernés par le logement des jeunes et des travailleurs mobiles ;
- renforcer le service d'offres de logements sur l'ensemble du territoire breton.

Afin de garantir les bonnes pratiques, les logements proposés via ce site, devront répondre à certains critères et le propriétaire s'engagera dans le cadre d'une charte élaborée avec le CRIJ Bretagne à respecter plusieurs clauses portant sur :

- la qualité du logement (logement décent) ;
- l'acceptation des dispositifs de cautionnement si le locataire peut y prétendre ;
- la non discrimination à la location ;
- un montant de loyer maximum (prix en m² /agglomération) prenant appui sur les indicateurs du dispositif de défiscalisation appelé « Borloo social » mis en place par la loi Engagement National pour le logement.

Cette « labellisation » valorisera les logements proposés.

Un partenariat spécifique entre la Région et le CRIJ viendra renforcer les moyens humains mis à disposition pour l'animation et le développement de ce site, afin de permettre une mise à jour régulière des offres mises en ligne et des contrôles de la qualité des logements loués.

Sur cette base, le soutien financier apporté au CRIJ par la Région sera étudié dans le cadre de l'appel à projets « aide aux emplois associatifs ».

Un comité de pilotage, coprésidé par le CRIJ et la Région, ouvert à la CAF et aux organismes ayant ouvert des sites d'information sur le logement (CROUS, AIVS, SIRES), sera mis en place pour pérenniser ce réseau d'acteurs.

3-1-2 Rendre plus lisibles les dispositifs de garanties et fonds de cautionnement existants

Lors des entretiens avec les professionnels et acteurs régionaux du logement des jeunes, le manque de lisibilité et de communication autour des dispositifs LOCAPASS et FSL est apparu comme le problème récurrent. L'UESL en Bretagne représente six collecteurs dont les pratiques sont parfois différentes dans le traitement des demandes de LOCAPASS. La nécessité d'un traitement homogène des demandes avec des dossiers similaires sur l'ensemble du territoire étant souhaitée par la Région, des négociations ont été ouvertes avec l'UESL afin d'harmoniser les pratiques des différents collecteurs et de les rendre plus accessibles aux jeunes qui souhaitent bénéficier de ces dispositifs.

En ce qui concerne les FSL, une synthèse des modalités d'instruction et d'attribution dans chaque département doit être réalisée au niveau régional, afin de rendre plus lisible ce dispositif.

3-1-3 Organiser une campagne de communication pour inciter les propriétaires de logements à louer leur appartement à des jeunes et des travailleurs mobiles

Afin d'accroître les offres de logements proposées à la location, une campagne de communication sera menée par la Région, par l'intermédiaire de son journal, en lien avec les agglomérations, l'ANAH et les Pact-Arim de Bretagne pour inciter les propriétaires de logements à loyers maîtrisés à s'engager dans une démarche de labellisation.

3-2 Inciter à la production de logements à destination des jeunes et des travailleurs mobiles par l'expérimentation

3-2-1- Lancer un appel à projets pour inciter à l'innovation en matière de logement des saisonniers, des apprentis, des stagiaires de la formation professionnelle et des travailleurs mobiles

Le souhait est d'accroître l'offre de logement spécifique à destination des jeunes et des travailleurs mobiles en permettant aux initiatives locales dans ce domaine de se réaliser. Aussi, la formule de l'appel à projets ouvert à la construction neuve, à la réhabilitation, à la transformation d'usage ou à l'acquisition-amélioration de logements à destination de ces publics cibles permettra la réalisation de programmes adaptés aux spécificités et aux besoins locaux.

La valorisation des programmes mixtes prévoyant de loger des publics diversifiés et la prise en compte de la qualité environnementale des projets ainsi que la réflexion en matière de maîtrise des charges locatives seront particulièrement étudiées.

Au-delà de la qualité de l'hébergement créé, la Région sera aussi attentive à la complémentarité des formules proposées, aux services disponibles, à l'accompagnement social des jeunes accueillis et à l'affectation de manière durable de ces logements aux publics ciblés.

► Subvention plafonnée à 8 000 € /logement ou chambre.
Enveloppe annuelle de 800 000 €.

En 2007, en partenariat avec l'UESL, un appel à projets sera lancé sur la problématique spécifique de l'hébergement des saisonniers dans le cadre de la mise en œuvre de la convention nationale du 15 juillet 2004 visant à la production de logements pour les salariés saisonniers.

3-2-2 Compléter l'aide régionale aux propriétaires bailleurs dans le cadre de travaux d'amélioration de l'habitat financés par l'ANAH.

Dans le cadre d'une convention signée en décembre 2005 avec l'ANAH, la Région attribue une subvention aux propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux de réhabilitation dans leur logement en vue de le louer sous condition de loyer encadré.

Ainsi, une subvention plafonnée à 1 500 € est accordée pour un logement à loyer intermédiaire et une subvention plafonnée à 2 000 € pour un logement à loyer conventionné.

La Région accordera une aide complémentaire aux propriétaires bailleurs ayant bénéficié d'aides publiques pour des travaux d'amélioration si ceux-ci confient leur logement locatif en gestion ou en sous location à une association (type : CLLAJ, FJT, AIVS, SIRES...). Cette aide sera attribuée selon les modalités suivantes :

- Subvention forfaitaire de 500 €/ logement confié en gestion à une association et de 1 500€/ logement loué à une association dans le but de le sous-louer à un public identifié pendant au moins trois ans et ayant bénéficié de subvention de l'ANAH dans les 12 mois précédents.
- Enveloppe annuelle de 375 000 € pour un objectif de 1000 logements aidés en 4 ans.

Ce dispositif permettra de s'assurer de la qualité des logements loués (qui viennent de faire l'objet de travaux d'amélioration) et d'augmenter le parc de logements à loyers maîtrisés pris en gestion par des associations ou sous-loués aux jeunes et travailleurs mobiles.

3-3-Soutenir les actions locales de diagnostic et la pratique de la sous-location

3-3-1- Inciter la réalisation d'études et de diagnostics locaux

De la même manière que la Région participe à la réalisation d'études liées aux politiques publiques de l'habitat (PLH, OPAH, PIG), elle souhaite inciter les collectivités compétentes à se doter de diagnostic spécifique sur la question du logement des jeunes et des travailleurs mobiles.

Ces études, complétées par des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'ingénierie indispensables à la sensibilisation de tous les acteurs locaux (collectivités, employeurs, associations...), seront subventionnées par la Région selon les modalités suivantes :

- Subvention plafonnée à 7 000 € /étude pour les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'ingénierie.
- Enveloppe annuelle de 70 000 €.

3-3-2- Aider au fonctionnement des associations qui pratiquent la sous-location

La prise en location d'un appartement par une association et sa sous-location à un public spécifique est l'un des moyens les plus efficaces pour répondre à la problématique du logement des jeunes et des travailleurs mobiles. Cependant, elle constitue un risque important pour l'association qui s'engage à verser un loyer mensuel au propriétaire sans certitude de trouver un locataire et en assumant les risques de vacance éventuel. De plus, la mobilité des locataires engendre des frais importants pour l'association qui pratique la sous location (état des lieux, ouverture des compteurs, médiation locative...).

Aussi, la Région souhaite favoriser la constitution d'un parc spécifique, sous-loué par des associations aux publics identifiés et proposera, dans le cadre de conventions annuelles avec ces associations, de compenser les frais de gestion de ces logements ainsi que les risques de vacance, à condition que la durée du bail soit de 6 mois maximum pour assurer la rotation de ce parc.

► Subvention de 1000€/logement/an à l'association qui prend en location un nouveau logement en vue de le sous-louer aux jeunes et aux travailleurs mobiles.
Enveloppe annuelle de 200 000 €.

3-4- Participer à la modernisation des cités universitaires bretonnes

Un travail a été engagé avec le CROUS pour établir un diagnostic et un état des lieux des résidences universitaires en Bretagne. Dans le cadre du Contrat de projets 2007-2013, la Région étudie avec l'Etat, la mise en place d'un programme de modernisation pluriannuel des cités universitaires. L'accès au haut débit des résidences universitaires et l'amélioration des conditions de vie des étudiants sont intégrés à ce programme de rénovation.

L'ambition de la politique régionale relative au logement des jeunes et des travailleurs mobiles est également de poursuivre la mobilisation engagée et les partenariats noués lors de la réflexion sur cette problématique en animant un réseau, lieu d'échanges réguliers entre les différents intervenants, et en permettant la constitution d'un système d'observation sur ce segment spécifique du logement.

Une concertation va en outre être engagée avec les collectivités concernées.

La politique régionale du logement à destination des jeunes et des travailleurs mobiles sera évaluée. Un rapport annuel sur la mise en œuvre et l'efficacité de cette politique sera soumis à l'Assemblée régionale et des inflexions seront apportées en fonction de ce bilan.

Dans ce but, des indicateurs quantitatifs et qualitatifs permettant de mesurer l'efficacité de chacune des mesures proposées seront élaborés et discutés avec les partenaires associés à la réflexion.

Je vous propose, en conclusion, dans le cadre du programme 803 « Faciliter l'accès au logement pour tous et soutenir les politiques de rénovation urbaine » :

- D'adopter les modalités générales d'intervention en faveur du logement des jeunes et des travailleurs mobiles qui vous sont proposées.
- De m'autoriser à signer les conventions de partenariat nécessaires à sa mise en œuvre.
- De donner délégation à la commission permanente pour mettre en œuvre le présent dispositif.

Le Président,

Jean- Yves Le Drian

Les objectifs et modalités d'intervention de la Région

Rendre visible et lisible l'existant pour un meilleur accès à l'offre	
Développer avec le CRIJ un pôle ressources via un site Internet : - Information sur les modalités d'accès au logement. - liens avec les sites de l'ensemble des partenaires (CROUS, AIVS, FJT, CLLAJ, SIRES). - liste de logements à louer avec la mise en place d'un label (loyer encadré, qualité du logement, acceptation des fonds de cautionnement, engagement sur la non discrimination à la location)	Partenariat avec le CRIJ pour assurer la mise à jour des données et les contrôles qualitatifs des logements.
Rendre plus lisibles les dispositifs de garanties et fonds de cautionnement. Engagement de l'UESL Bretagne pour un traitement unique du LOCAPASS en Bretagne	Partenariat avec les départements pour une meilleure lisibilité du FSL.
Mobiliser le parc existant grâce à une campagne de communication incitant les propriétaires privés à mettre à la location leur logement via un site Internet.	Communication sur « Bretagne Ensemble », le journal de la Région.
Inciter à la production de logements spécifiques par l'expérimentation	
Appel à projet : sur le logement des saisonniers en 2007 avec l'UESL, sur le logement des stagiaires, apprentis et jeunes en formation.	Subvention plafonnée à 8 000 € par logement ou chambre. Enveloppe annuelle : 800 000 €
Abonder l'aide aux propriétaires bénéficiant des crédits de l'ANAH après une réhabilitation, s'ils confient leur logement en gestion ou en sous-location à une association	1000 logements aidés pendant 4 ans, subvention plafonnée à 500 € pour la mise en gestion et 1500 € pour la sous location. Enveloppe annuelle : 375 000 €
Soutenir les actions locales de diagnostic et la pratique de la sous location	
Inciter à la réalisation d'études et de diagnostics locaux sur l'offre et les besoins de logements des jeunes et des travailleurs mobiles suivant les mêmes modalités que les subventions accordées aux études PLH et OPAH...	Subvention de 7 000 € par étude et mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'ingénierie. Enveloppe annuelle : 70 000 €
Aider au fonctionnement des associations qui pratiquent la sous-location dans le cadre de baux de courte durée (bail de 6 mois) à destination des jeunes et des travailleurs mobiles. Subvention visant à limiter les frais liés à la vacance, à la gestion et à la médiation de ces logements spécifiques.	200 logements mis en location par an à destination des publics cibles. Subvention de 1 000 € par logement et par an. Enveloppe annuelle : 200 000 €
Participer à la modernisation des cités universitaires	
Aider à la réhabilitation des cités universitaires, favoriser l'accès au haut débit dans les résidences universitaires, améliorer les services aux étudiants (restauration, équipements sportifs, lieux de vie commune). La participation de la Région, s'inscrira dans le cadre du Contrat de projets 2007-2013, portant sur le volet enseignement supérieur et recherche.	

ANNEXE :

Faciliter l'accès au logement des jeunes
et des travailleurs mobiles
-Diagnostic-

Juin 2006

Christophe FOULTIER
Didier VANONI



SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.3
1. LE PUBLIC « JEUNE » : ELEMENTS DE CADRAGE REGIONAL	p.5
1.1 L'activité des jeunes et leur répartition dans le territoire : une prédominance d'élèves et d'étudiants par rapport aux jeunes actifs, des modes de vie plus urbains	p.5
1.2 De nouvelles problématiques qui influent sur la question du logement	p.6
2. LES SOLUTIONS DE LOGEMENT ET LES DIFFICULTES RENCONTREES	p.9
2.1- Comment les jeunes sont-ils logés en Bretagne ?	p.9
2.2- Les difficultés rencontrées par les différentes catégories de jeunes pour accéder ou se maintenir dans le logement	p.10
3 – UNE APPROCHE TERRITORIALE DES DIFFICULTES DE LOGEMENT DES JEUNES	
3.1- Les dynamiques observées dans les principales aires urbaines de Bretagne	p.16
3.2- Une approche des besoins par agglomération	p.18
4. MODES D'UTILISATION ET LIMITES DES DISPOSITIFS D'AIDE AU LOGEMENT	p.27
4.1 Le logement destiné aux jeunes : une offre de plus en plus inadaptée aux besoins	p.27
a) Foyers et résidences à destination des jeunes actifs : un segment de logement essentiel, malgré une faible capacité d'accueil.....	p.28
b) Les résidences universitaires : une offre vieillissante malgré l'évolution du parc de logement étudiant en 10 ans	p.29
c) Le logement social : un parc inadapté aux besoins des jeunes précaires ou en insertion.....	p.30
d) Le parc de logement privé : un marché qui offre peu de visibilité sur les capacités à accueillir des jeunes	p.31
e) Le logement d'urgence : un segment spécifique de l'offre de logement qui répond à des besoins très particuliers	p.31
4.2- Les aides directes au logement et leurs limites	p.32
a) Les aides au logement de la CAF : un dispositif qui n'assure pas une couverture satisfaisante pour l'ensemble des publics jeunes	p.32
b) Le Loca-pass : un outil souvent employé mais qui n'est pas adapté à toutes les situations.....	p.33
c) Le recours au FSL : une pratique marginale	p.34
5. CONCLUSION	p.35

INTRODUCTION

Le cabinet d'études FORS Recherche sociale a été mandaté par le Conseil Régional de Bretagne afin de réaliser une étude préalable concernant la mise en place d'un nouveau dispositif de solvabilisation (dépôt de garantie, garantie de loyer et de charges locatives) à destination des jeunes locataires. La démarche d'étude doit tout à la fois permettre de :

- comprendre la nature des besoins de solvabilisation en direction des jeunes en Bretagne,
- définir les catégories de jeunes qui rencontrent des problèmes d'accès ou de maintien dans le logement,
- caractériser les types de parcours résidentiels,
- analyser les dynamiques liées aux marchés locaux de l'habitat des principales agglomérations de Bretagne et d'identifier les besoins qui s'expriment à l'échelle de ces différents territoires.

En respect du cahier des charges, la première phase d'étude nous a conduit à réaliser 18 entretiens auprès des principaux acteurs concernés par le logement des jeunes et notamment les représentants de :

- la DRE
- la CAF
- Espacil
- le CROUS
- ARO Habitat Bretagne
- Le CESR de Bretagne
- L'URFJT
- La F.A.J.
- La CFDT
- La Communauté d'agglomération de Rennes
- La Communauté Urbaine de Brest
- La Communauté d'agglomération de Vannes
- La Communauté d'agglomération de Lorient
- La Ville de Saint-Malo
- La Communauté d'agglomération de Morlaix
- Le service CFA du Conseil Régional
- La JOC
- L'union régionale des Missions Locales

Parallèlement, les représentants de l'INSEE, de la DRTEFP, de la Cellule économique, de l'UESL, des missions locales, des CLLAJ et de plusieurs centres de formation (dont la liste ainsi que les informations recueillies se trouvent en annexe) ont été contactés afin de recueillir des principales données statistiques et d'approfondir les problématiques de logement rencontrées par les jeunes dans les territoires.

L'Animation Régionale des Missions Locales a pu nous faire parvenir quelques données relatives au logement des jeunes, contenues dans les rapports d'activité de quelques missions locales (tous ne contenant pas ce type d'information). Les services des Conseils généraux contactés nous ont quant à eux indiqués qu'ils ne disposaient pas de données statistiques globales concernant la mobilisation du FSL pour les jeunes.

Par ailleurs, une requête a été formulée auprès des 5 CAF du département afin d'obtenir des informations concernant le nombre d'allocataires de moins de 30 ans par unité urbaine, leur répartition dans le parc de logement, leur activité professionnelle et leur situation familiale. A ce jour, nous disposons uniquement des données transmises par la CAF Sud Finistère.

Nous avons également contacté les différents collecteurs Locapass (CCI de Brest, CIL Habitat Ouest, CIL Atlantique, CILCOB, et CILA) de Bretagne afin d'obtenir des données concernant le nombre et le montant des aides délivrées en 2005, ainsi que divers organismes susceptibles de nous apporter des informations quantitatives ou qualitatives : l'Observatoire de la Vie Etudiante, plusieurs agences immobilières sur l'ensemble du territoire breton (pour information, les agences contactées et les principaux éléments recueillis se trouvent en annexe).

Ce document nous permet aujourd'hui de présenter les différentes catégories de jeunes qui rencontrent des problèmes pour accéder ou se maintenir dans le logement, de mettre en perspective les principales dynamiques dans les marchés locaux de l'habitat qui fragilisent les itinéraires résidentiels des jeunes et d'identifier les limites des dispositifs d'aides au logement.

Une première partie mettra en perspective les éléments visant à mieux cerner l'évolution démographique des jeunes en Bretagne, leurs activités et les principales problématiques qui influent sur la question du logement. Nous verrons par la suite que les difficultés d'accès au logement se posent de façon spécifique pour les étudiants, les jeunes actifs ou encore les jeunes en insertion professionnelle. Une analyse territoriale permettra en outre de dégager la spécificité des besoins en logement dans les agglomérations et les territoires ruraux de

Bretagne. L'analyse des différentes aides au logement destinées aux jeunes nous permettra d'identifier les publics les moins bien couverts par un dispositif de solvabilisation.

Enfin, la dernière partie et conclusion fera le point sur les diverses possibilités d'intervention publique en faveur du logement des jeunes, les conditions de leur réalisation et les points de vigilance à prendre en compte.

1- LE PUBLIC « JEUNE » : ELEMENTS DE CADRAGE REGIONAL

Les entretiens réalisés auprès des acteurs locaux, ainsi que l'examen des données régionales recueillies et des travaux effectués³ sur ce thème permettent de cerner, au travers des grandes tendances démographiques de ces dernières années, les besoins et les problématiques spécifiques associés au logement des jeunes.

Il ne s'agit pas de dresser un panorama quantitatif exhaustif de la situation des 16-25 ans à l'échelle de la région, mais plutôt de pointer les principales caractéristiques de cette population (entrée dans la vie active, mobilité, niveau de ressources financières, etc.) et la façon dont ces caractéristiques influent sur leur situation et leurs besoins en matière de logement.

1.1 L'activité des jeunes et leur répartition dans le territoire : une prédominance d'élèves et d'étudiants par rapport aux jeunes actifs, des modes de vie plutôt urbains

➤ *L'activité des 16-25 ans en Bretagne*

L'évolution démographique en Bretagne depuis le RGP de 1962 montre que la population jeune a récemment cessé de croître dans la région. Les prévisions de l'INSEE / DRE en 2005 indiquent que cette baisse se poursuivra en 2015 pour les jeunes ménages. Les dynamiques démographiques départementales sont ici très différentes, ce qui signifie que les départements les plus dynamiques continueront à accueillir des jeunes. Plus qu'à l'échelle départementale, la croissance démographique annonce de fortes disparités locales en matière d'accueil des jeunes ménages.

En 1999, la Bretagne comptait **384 646 jeunes âgés de 16 à 25 ans**. Parmi ces jeunes, trois grandes catégories peuvent être définies : « les élèves et étudiants », « les jeunes actifs » et « les jeunes inactifs ».

- **62,2% d'étudiants et élèves** (soit 239 116 personnes) dont 102 865 étudiants ;
- **35,4 % de ces jeunes étaient actifs** (soit 135 454 personnes). Cette appellation recouvre néanmoins une multiplicité de situations socioprofessionnelle, la grande majorité du public étant représentée par des personnes ayant un emploi.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- 101 902 personnes en emploi (soit 26,5% de l'ensemble des 16-25 ans)<ul style="list-style-type: none">▪ 1,9 % de cadre▪ 10,9 % de professions intermédiaires▪ 35,1 % d'employés▪ 42,2 % d'ouvriers▪ 10 % de stagiaires et d'apprentis |
|---|

³ Cf: l'étude du Conseil Economique et Social « *Les jeunes de 16 à 25 ans, une chance pour la Bretagne* » (novembre 2003).

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - 28 261 chômeurs (soit 7,5% des 16-25 ans) - 5 291 militaires du contingent (soit 1,4% de l'ensemble des 16-25 ans) |
|---|

- **2,4% d'inactifs** (soit 9 376 personnes)

➤ *Leur répartition géographique : concentration dans les pôles urbains et universitaires*

Attirés par les pôles universitaires et scolaires, les jeunes se sont progressivement concentrés dans les grandes agglomérations (Vannes, Rennes, Brest et Lorient) alors que certains pays (notamment les zones rurales du Centre Ouest Bretagne, les pays de Morlaix, Dinan, Auray et du Trégor-Goëlo) ont vu chuter leurs populations jeunes.

Pays	Rennes	Brest	Cornouailles	Lorient	Vannes	Saint Brieuc
% de l'effectif régional des 16-25 ans en 1999	21%	15%	9%	7%	6%	6%

Au total, les pays de Rennes, Brest, Cornouailles, Lorient, Vannes et Saint Brieuc rassemblent **64% des jeunes de 16-25 ans**.

1.3- De nouvelles problématiques qui influent sur la question du logement

➤ *Des études plus longues et des étudiants de plus en plus mobiles*

La Bretagne se singularise par un bon niveau de scolarisation des jeunes, la proportion de ces derniers ayant un niveau d'étude supérieur au bac étant particulièrement importante au regard d'autres régions françaises (la proportion de jeunes bacheliers est la plus élevée de France avec un taux de 70%). Entre 1990 et 1999, le nombre d'élèves ou d'étudiants est passé de **56 % à 62 % de la population totale des 16-25 ans**.

Les étudiants présentent la particularité d'être **de plus en plus mobiles**, au gré des réorientations et des changements de filières, qui semblent plus fréquents que par le passé. En 2004, l'instauration d'une équivalence européenne des diplômes a encore accru leur mobilité géographique. Les temps d'études prennent un rythme différent (avec la mise en place « d'unités semestrielles autonomes » par exemple), de même que la relation au travail et la durée de séjour dans les villes d'accueil pour les études.

➤ *Une entrée dans la vie active séquencée et marquée par une grande instabilité financière*

De manière logique, le taux d'activité des jeunes bretons croît avec l'âge : inférieur à 25 % avant 21 ans, il atteint 81 % à 25 ans. Notons que la période **entre 21 et 25 ans constitue donc une période charnière**, puisqu'elle marque souvent le passage dans la vie active. Cependant, les études réalisées indiquent que l'entrée dans la vie active est caractérisée par **une situation « d'entre-deux »**, et n'est plus une trajectoire linéaire vers l'autonomie personnelle et financière : elle est au contraire marquée par des allers-retours fréquents entre des périodes d'emploi, de chômage, d'études ou de stages.

Cette instabilité est parfois assumée par les jeunes, qui revendiquent une forme de liberté à travers ce « nomadisme professionnel ». Elle souligne plus certainement le fait que la **précarité de l'emploi devient progressivement la règle** pour cette catégorie de population : entre 1990 et 1999, la proportion de jeunes en CDD en Bretagne est passée de 14,5 à 24%, et la proportion de jeunes en intérim est passée de 2,5% à 7,5%.

➤ *La faiblesse des ressources financières*

L'entrée dans la vie active ne peut pas toujours s'accompagner d'une prise d'autonomie vis-à-vis des parents, faute d'une rémunération suffisante, en particulier lorsque le parcours professionnel est marqué par le provisoire et l'instabilité. Les études réalisées sur ce thème⁴ soulignent **une détérioration, au cours de la dernière décennie, des rémunérations et des niveaux de revenus des jeunes**, et ce, pour l'ensemble du territoire national.

Parmi les catégories de jeunes pouvant être considérées comme particulièrement précaires, la Bretagne compte ainsi :

- 16 000 jeunes en apprentissage, aux revenus très limités ;
- 30 000 jeunes actifs en CDD, temps partiel ou intérim, les jeunes étant beaucoup plus touchés par la précarité des formes d'emploi que l'ensemble des actifs (respectivement 38 % des jeunes contre 15 % pour l'ensemble des actifs) ;
- 40 000 étudiants recherchant des activités d'appoint pour financer leur cursus.

Pour illustrer plus précisément la faiblesse du niveau de ressources des 16-25 ans, citons l'étude réalisée par la Mission locale Centre Bretagne en janvier 2005. Elle souligne ainsi que **53% des jeunes accueillis disposent de revenus inférieurs à 450 € mensuels** :

Etude Mission locale Centre Bretagne 2005

Revenus	< 150 €	150- 450 €	450 €-950 €	> 950€
% jeunes accueillis	20%	23%	27%	30%

4 Notamment l'étude du Conseil Economique et Social.

Cependant, l'étude de la mission locale montre également que 41% des jeunes accueillis disposent de ressources stables dans le temps et présentent donc des conditions de solvabilité pour prétendre à l'obtention d'un logement.

Parmi ces grandes tendances démographiques, deux phénomènes sont donc particulièrement importants à relever au regard des problématiques de logement :

- un **allongement de la scolarité et un accroissement important du nombre d'étudiants** ou d'élèves en formation, concentrés dans les principales zones urbaines et de plus en plus mobiles;
- **une insertion professionnelle séquencée, marquée par l'instabilité et la précarité** des ressources financières.

2. LES SOLUTIONS DE LOGEMENT ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Mobiles et peu solvables, les jeunes sont confrontés à de multiples difficultés, à la fois dans l'accès et le maintien dans le logement. Ces difficultés affectent en priorité ceux qui, outre de faibles ressources, ne disposent pas d'un réseau social ou familial solide pouvant apporter les garanties suffisantes requises par les bailleurs privés, ou avancer les sommes importantes demandées lors de l'entrée dans le logement.

Dès lors, ils ont le plus souvent recours à des solutions de logement « par défaut », ne correspondant pas à leurs besoins réels ou à leurs aspirations (colocation ou cohabitation forcée avec les parents), voire particulièrement précaires (logement en campings, squats, etc.).

2.1- Comment les jeunes sont-ils logés en Bretagne ?

Les indicateurs qui permettent de mieux comprendre le statut d'occupation des jeunes dans le logement montrent qu'une très grande majorité du public de 16 et 25 ans se trouve en cohabitation dans le foyer familial : la cohabitation familiale est contrainte ou choisie pour **255 790 jeunes** de 16 à 25 ans (soit 66,5 % des jeunes de 16 à 25 ans).

Le parc de logement public accueillait en outre **22 000 locataires (titulaires d'un bail)** de moins de 30 ans en 2002 (les jeunes de 20 à 29 ans représentent aujourd'hui environ 16,7% des locataires du parc social breton) et **360 jeunes de moins de 20 ans**.

La proportion d'étudiants, de jeunes travailleurs et de jeunes en insertion professionnelle dans chacune des structures d'hébergement spécifiques (CROUS et FJT) reste largement inférieure. On relève ainsi :

- **8 614 jeunes** étudiants logeaient en cité universitaire en 2003/2004,
- **7 891 jeunes toutes catégories** en FJT en 2004.

Une étude réalisée en 2005 par les représentants d'ARO Habitat relevait la fonction essentielle d'accueil des jeunes dans le parc de logement privé. Même si les chiffres fournis doivent être considérés avec prudence (au regard de l'échantillonnage), ceux-ci indiquaient que 70 % des jeunes vivant dans un logement autonome habitaient dans le parc privé dont 25 % en tant que locataires et 9,70 % en tant que co-locataires.

	Secteur privé (en %)	Secteur social (en %)	Total (en %)
--	----------------------	-----------------------	--------------

Propriétaire	1,70	-	1,7
Locataire	24,90	23,60	48,50
Colocataire	9,70	0,80	10,40
Logé gratuitement	33	6,40	39,40
Ensemble	69,30	30,70	100

Statistiques élaborées à partir de 518 jeunes de 16 à 25 ans – Etude « logement des jeunes en Bretagne » en 2005 par l'ARO Habitat

2.2- Les difficultés rencontrées par les différentes catégories de jeunes pour accéder ou se maintenir dans le logement

- *Les étudiants non-boursiers et dont les parents perçoivent de faibles revenus et les étudiants étrangers confrontés à une faible offre de logements collectifs*

En matière de logement, les étudiants ont des besoins spécifiques, en raison de leur statut et de la mobilité induite par leurs études (et dont on a vu qu'elle avait même tendance à s'accroître). Il leur faut des petites surfaces, des baux pouvant être établis sur de courtes périodes, et des logements meublés. Cette catégorie du public jeune a la particularité d'occuper tous les segments de l'offre de logement (cf. tableau ci-dessous).

Lieux de résidence des étudiants par cycle (2002-2003)

Lieu de résidence	1 ^{er} cycle	2 ^{ème} cycle	3 ^{ème} cycle	Ensemble
Chez les parents	20,9 %	14,4 %	3,5 %	16,1 %
Logement gratuit	6,4 %	3,5 %	2,3 %	4,7 %
Cités universitaires, résidences étudiantes, logements HLM, particulier	36,3 %	34,3 %	33,3 %	37,7 %
Parc privé ordinaire	36,4 %	47,8 %	60,9 %	41,5 %
Total étudiants enquêtés	100 %	100 %	100 %	100 %

« L'évolution des besoins en logement des étudiants » - DRE, juillet 2004.

Le statut d'occupation des étudiants selon les cycles universitaires montre que l'étudiant commence réellement à prendre son autonomie dans le logement à partir du 2^{ème} cycle universitaire (soit vers 22 ans) en quittant un hébergement familial pour accéder à un logement dans le parc privé. Dans ce parcours résidentiel, les étudiants se trouvent généralement confrontés à plusieurs difficultés liées à la tension des marchés locaux de l'habitat :

- ils se concentrent dans les grandes villes universitaires bretonnes, où la pénurie de logements est déjà très importante, et les logements privés très coûteux ;
- ils ont peu de places en résidences universitaires, la capacité d'accueil des logements étudiants gérés par le CROUS étant insuffisante (le CROUS étant confronté à 23 294 demandes au total en 2005, **la capacité d'accueil ne concerne que 5,6% de l'ensemble des étudiants de l'enseignement supérieur**).
- ils accèdent difficilement au logement social, peu adapté en raison des délais d'attente, de leur mobilité (18 mois en moyenne dans un logement), de la structure du parc (peu de petits logements) et du fait que les collectivités locales favorisent généralement d'autres publics jugés prioritaires.

La majorité des étudiants n'a donc que peu d'alternatives : **rester chez leurs parents ou accéder au logement privé, seuls ou en colocation pour minorer le coût du loyer.**

L'accès au logement privé soulève plusieurs problèmes, notamment pour les étudiants dont les parents disposent de faibles ressources :

- les étudiants non boursiers contraints de travailler pour financer leurs études perçoivent des revenus peu élevés, et ne peuvent pas pour autant prétendre au LOCA-PASS (aide réservée aux étudiants boursiers, soit 600 demandes en 2005).
- les bailleurs privés effectuent une sélection des locataires les plus solvables, et favorisent les jeunes dont les parents présentent de bonnes garanties. Certaines agences immobilières exigent ainsi que les personnes se portant caution solidaire soient en CDI, et perçoivent au minimum un salaire net équivalent à 3 fois le montant du loyer ;
- l'entrée dans le logement nécessite de déboursier une somme importante : 2 mois de loyer pour le dépôt de garantie, auquel s'ajoute le premier mois de loyer.
- Enfin, les loyers sont plus chers d'une agglomération à l'autre ce qui constitue en soi un frein supplémentaire pour accéder à un logement (cf. tableau ci-dessous).

Loyers mensuels en 2003 / €

Loyers studio T1	Rennes	€/m2	Brest	€/m2	Lorient	€/m2	Vannes	€/m2
Réf. AU-ADIL	292	15	144 à 200	7.2 / 7.9	244 à 266	9.6/10.8	252 à 261	9.9

Sources : ADIL 56 et Agences d'Urbanisme de Rennes et de Brest

Certains responsables des écoles et des centres de formation que nous avons contactés nous ont ainsi signalé le cas d'étudiants, à Rennes principalement, préférant parcourir d'importantes distances en voiture pour venir à l'école plutôt que de se loger sur place, ou étant de plus en plus amenés à se loger en dehors de Rennes. D'autres nous ont indiqué que certains élèves réussissaient le concours d'entrée, mais ne pouvaient intégrer l'école faute de moyens pour se loger. En tout état de cause, les responsables d'établissement signalent les difficultés particulières rencontrées par les jeunes qui ne rentrent pas dans les critères sociaux du CROUS, le revenu des parents étant pris en compte. Lorsque les parents n'appuient pas leur demande de caution, ces jeunes se trouvent en difficulté pour accéder au logement privé.

Parmi les étudiants, la situation de certains étudiants étrangers est particulièrement préoccupante, car ces derniers bénéficient de ressources financières très faibles (le budget mensuel pouvant être inférieur à 150€). Si une majeure partie d'entre eux sont accueillis dans

les logements du CROUS (17% des étudiants en CROUS sont des étudiants étrangers, soit 813 en 2003), les autres accèdent par ailleurs plus difficilement au logement privé, en raison des réticences des bailleurs privés et de leur absence de garants résidant en France, se trouvent parfois confrontés à des situations de logement précaire (par exemple, un étudiant étranger hébergé chez un ami habitant Le Mans se déplaçait en 2004 quotidiennement à Rennes pour suivre ses études).

Le nombre d'étudiants non boursiers disposant de faibles ressources est difficilement quantifiable. On sait simplement que sur 100 000 étudiants inscrits en Bretagne, 27 000 d'entre eux perçoivent une bourse et que parmi ces boursiers 80 % sont originaires de Bretagne.

Un indicateur permet tout de même de dénombrer les étudiants qui se trouvent potentiellement en difficulté pour accéder au logement autonome : **40 000 étudiants recherchent des activités d'appoint pour financer leur scolarité** (source CESR / nov. 2003). A ce titre, les représentants des missions locales remarquent que les frontières entre étudiants et jeunes en insertion restent assez floues : un étudiant qui travaille est souvent assimilable à un jeune salarié embauché en contrat précaire (CCD, intérim...) ou encore un jeune saisonnier embauché sur le littoral en période estivale.

En outre, le CROUS évaluait en 2004 à **400 le nombre d'étudiants étrangers en situation de précarité**.

➤ *Les jeunes actifs : les actifs précaires confrontés à des difficultés d'accès au logement social et à des loyers trop élevés dans le secteur privé*

Les faibles niveaux de rémunération des jeunes, combinés ou non à la précarité de leurs statuts professionnels (CDD à temps partiels, intérim...), n'apportent pas des garanties suffisantes pour accéder au parc locatif privé, et ce malgré le Loca-pass (dont les limites d'usage sont exposées au chapitre suivant).

Comme les étudiants, avec lesquels ils se trouvent en concurrence sur le marché du logement dans les villes universitaires, les jeunes actifs pâtissent des critères de sélection drastiques des bailleurs privés, et notamment de la nécessité de présenter de solides garanties familiales (caution solidaire). Tout comme les étudiants, les jeunes travailleurs auront plus de mal à se loger dans le parc locatif privé de Rennes ou Vannes que de loger dans le parc privé de Brest ou Lorient.

Par ailleurs, les « jeunes salariés pauvres » alternant intérim et demandes d'emploi sont confrontés à la difficulté de pouvoir payer un loyer n'ayant pas de ressources stables dans le temps.

Quant au parc public, il offre aux jeunes actifs des possibilités limitées : les jeunes célibataires ne sont pas prioritaires parmi les demandeurs, les petits logements sont en nombre insuffisant et le parc réservé au « 1% logement », dont ils peuvent bénéficier, connaît un faible turnover. Dans ce contexte, ces jeunes actifs tendent à prolonger leur séjour dans les structures de logement temporaire (FJT), retardent leur départ du domicile parental ou se replient sur les solutions d'hébergement « solidaire ».

On recense en Bretagne 30 000 jeunes actifs en CDD, temps partiel ou intérim. Ce chiffre ne nous permet pas d'identifier le nombre de jeunes actifs touchés par la crise du logement, mais il nous permet d'appréhender la masse des jeunes actifs qui peuvent connaître des problèmes d'accès et de maintien dans leur logement.

De plus, le calcul de l'aide au logement dispensée par la CAF apparaît particulièrement inadaptée aux jeunes qui perçoivent des revenus précaires ou irréguliers dans la mesure où ces aides sont calculées en fonction des revenus de l'année antérieure.

➤ *Les jeunes en voie ou en difficulté d'insertion professionnelle : une offre limitée de logements adaptés, qui ne couvre pas tous les besoins*

On entendra par « jeunes en voie d'insertion » des jeunes dont le projet professionnel et social est encore insuffisamment défini (qu'ils exercent ou non une activité professionnelle) et qui ont besoin, de ce fait, d'un accompagnement professionnel, social et vers le logement. Il s'agit principalement des jeunes engagés dans une formation professionnelle ou en apprentissage, mais aussi des jeunes saisonniers très présents sur le littoral breton en période estivale.

Concernant **les jeunes en formation**, l'enquête que nous avons menée auprès des 37 organismes de formation (répartis dans les 4 départements de Bretagne) révèle que le choix d'inscription des jeunes dans les centres de formation intègre quasi systématiquement le critère de la proximité avec leur domicile (ou celui de leurs parents). L'offre de formation dans certains secteurs d'activités est même suffisamment bien répartie en Bretagne (28 écoles d'aide-soignants en Bretagne par exemple) pour que les jeunes trouvent un centre de formation près de chez eux. Le jeune règle donc la question du logement avant de trouver des stages, les stages se trouvant généralement à proximité du domicile.

- Dans les petites villes (Dinan, Paimpol, Malestroit, Saint-Malo...), les stagiaires en formation sont relativement peu nombreux par structure et une grande majorité d'entre eux habitent chez leur parents (entre 50 et 80 % selon les organismes de formation) à proximité des centres de formation. Les jeunes originaires d'autres régions – proportionnellement moins nombreux - trouvent dans certains centres de formation des réseaux de petits propriétaires, auquel vient s'ajouter un système d'entre-aide entre stagiaires (les stagiaires sortants recommandent les stagiaires entrants à leur propriétaire). Dans ce contexte, c'est souvent la structure du marché immobilier qui pose question dans la recherche de logement. La cherté des locations sur le marché immobilier peut induire des difficultés d'accès au logement dans les petites villes touristiques comme Paimpol, alors même que les stagiaires trouvent plus facilement à se loger dans le parc privé d'une ville comme Morlaix.
- Dans les grandes agglomérations de Bretagne, la problématique du logement pour jeunes en formation semble plus aigüe car les formations sont plus spécialisées et l'offre de formation y est plus concentrée. Ainsi les jeunes qui sont originaires pas originaires de la Bretagne (IFPEK⁵ ou GREFOPS⁶ à Rennes, notamment) ainsi que les jeunes en décohabitation dont les parents habitent dans les agglomérations où le marché de l'habitat est tendu accèdent plus difficilement au logement.

⁵ Instituts de Formation en Pédicurie-podologie , Ergothérapie et masso-Kinésithérapie

⁶ Groupement REnnais pour la FOrmation des Professionnels de Santé

L'insuffisance de leurs ressources financières et leur précarité vis-à-vis de l'emploi obligent ces jeunes à une certaine forme de flexibilité et une aptitude à la mobilité géographique. Ainsi, ils alternent différentes situations de logement plus ou moins stables (aller-retour au domicile parental, co-location en couple ou avec des amis, hébergement chez des amis, logement en structures collectives).

L'une des problématiques spécifiques identifiée par les représentants des missions locales et des Foyers de Jeunes Travailleurs est liée à la spécificité des besoins d'hébergement relatifs aux **apprentis : ces derniers sont souvent contraints au double logement**, l'un à proximité du centre de formation (la Région verse une aide financière au titre du transport, de l'hébergement et la restauration des apprentis. Ces aides versées aux CFA sont par la suite attribuées aux apprentis ou déduits des frais de scolarité) l'autre à proximité de l'entreprise d'accueil. Si l'apprenti ne bénéficie pas d'un internat proche de son lieu de formation, la charge financière induite par sa situation de logement peut parfois même le contraindre à abandonner sa formation. Plusieurs difficultés ont pu être pointées :

- D'une part, la location de deux logements privés est difficilement supportable principalement du fait que l'APL ne couvre qu'une seule des résidences : aux coûts des deux loyers s'ajoutent en effet la double taxe d'habitation, les abonnements divers, etc ;
- Si les Foyers de Jeunes Travailleurs représentent une réelle opportunité d'hébergement pour les apprentis (16 % du public FJT) et les stagiaires (19 % du public), ces structures ne peuvent pas répondre aux besoins de toutes les situations d'alternance (par exemple des cycles de deux jours par semaine...);
- En outre, les besoins en logement des jeunes en apprentissage évoluent fortement de 16 à 25 ans : à 20 ans en moyenne, les apprentis supportent moins facilement les contraintes de l'internat qui sont mieux adaptées aux jeunes mineurs (chambres collectives...), les plus âgés souhaitent accéder à un logement autonome ;

La difficulté actuelle de trouver une forme d'hébergement adaptée pour les apprentis conduit certains jeunes en formation et certains jeunes en apprentissage à abandonner au bout de quelques mois leur projet d'insertion professionnelle.

Le nombre de jeunes inscrits à la Mission Locale permet d'estimer a minima l'importance de cette population. Elles ont accueilli 20 000 jeunes en 2005, et 37 000 jeunes étaient accompagnés lors de la même période. Au 31/12/2002, la situation professionnelle des jeunes accueillis en mission locale était la suivante :

- 6 % étaient en emploi formation (contrat en alternance et contrat d'apprentissage)
- 17 % d'entre eux se trouvaient en formation
- 30 % d'entre eux étaient en emploi
- 47 % d'entre eux étaient non professionnels (demandeurs d'emploi...)

Les apprentis sont au nombre de 17 000 en Bretagne tous niveaux confondus (niveau 5 à 1). Cet effectif est en augmentation depuis trois ans : de 1999 à 2003, on recensait 16 200 à 16 300 apprentis en moyenne, 16 500 en 2004 et 17 000 en 2005.

- *Les jeunes en errance ou en grande difficulté d'insertion : la nécessité de structures d'accueil spécifiques proposant un accompagnement social.*

Une étude réalisée à l'échelle de l'agglomération rennaise a montré que le phénomène de l'errance de rue touchait majoritairement les jeunes (la moitié des personnes interrogées pour l'enquête avait moins de 25 ans). Il reste cependant difficile de quantifier précisément un tel phénomène à l'échelle de la région, ces jeunes échappant le plus souvent à tout recensement statistique.

Ces jeunes « voyageurs » ou SDF, ayant le plus souvent connu d'importantes ruptures

familiales et sociales au cours de leur vie, cumulant des difficultés d'ordre sociale,

psychologiques et médicales, ne peuvent accéder au logement autonome et nécessitent un

accompagnement « lourd ». Les solutions de logement sont alors à trouver dans des structures

adaptées de types CHRS ou résidences sociales.

3 – UNE APPROCHE TERRITORIALE DES DIFFICULTES DE LOGEMENT DES JEUNES

Les difficultés de logement que nous avons exposées dans le chapitre précédent sous l'angle catégories de publics (étudiants, apprentis, jeunes en insertion...), doivent être examinées à l'aune des spécificités géographiques propres aux territoires qui composent la région.

En effet, les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement ne seront pas les mêmes pour les étudiants de Brest ou Rennes, ou pour les jeunes en insertion professionnelle de Vannes ou Loudéac. Plusieurs éléments relatifs au contexte doivent être pris en compte, tels que l'importance de l'offre de logements disponibles et leur coût, le dynamisme économique des zones géographiques concernées, etc.

3.1- Les dynamiques observées dans les principales aires urbaines de Bretagne

Les estimations produites par l'INSEE concernant l'évolution démographique des principales aires urbaines de Bretagne montrent des dynamiques très contrastées d'un territoire à l'autre :

- les aires urbaines de Rennes et de Vannes se distinguent par une forte croissance démographique (respectivement +28 % et +36 % de la population à l'horizon 2015). Ces deux aires urbaines vieilliront proportionnellement moins rapidement en continuant à accueillir des étudiants et en restant attractives pour les actifs.
- La croissance de la population dans les aires urbaines de Brest, Lorient, Saint-Brieuc ou Quimper – plus mesurée - serait en grande partie soutenue par le vieillissement de la population

Evolution de la population par aire urbaine à l'horizon 2015

	La population en 1999	La population en 2015	Variation en 1999/2015
AU de Rennes	213 086	273 119	28%
AU de Brest	125 994	144968	15%
AU de Lorient	78 527	88536	13%
AU de Saint-Brieuc	50 293	57 606	15%
AU de Quimper	51 215	61594	20%
AU de Vannes	48 029	65359	36%

Alors même que les représentants de l'INSEE et de la DRE projettent une baisse conséquente de la part des ménages dont la personne de référence à moins de 29 ans à l'échelle régionale en 2015 (-11,5 %), certaines unités urbaines comme Vannes ou Rennes conservent une croissance de ménages jeunes. A Brest, Saint-Brieuc, Quimper ou Lorient, la proportion de jeunes ménages tendra à diminuer plus ou moins fortement (-16,4 % à Lorient contre -4,2 % à Quimper).

Cette évolution démographique n'est pas neutre en ce qui concerne la qualification des besoins en logement pour les jeunes et la définition des réponses à mettre en oeuvre par agglomération :

- Les agglomérations dont la croissance démographique est forte (Rennes, Vannes...) font face à une pénurie de logement. Cette pénurie s'explique en grande partie par l'évolution des besoins : accroissement de la demande de logement pour des jeunes vivant seuls (cf. tableau ci-dessous), mais également compétition des étudiants avec les célibataires actifs. Ces territoires sont « sous tension » tant l'offre de logement est déficitaire par rapport au niveau de la demande.

Evolution du nombre de ménages de moins de 29 ans par mode de cohabitation à l'horizon 2015

Evolution des ménages de – de 29 ans par aires urbaines	Couple	Famille monoparentale	Personne seule	Sans Famille	Ensemble
Rennes	- 4,5	0	7,2	- 0,9	2,8
Brest	- 17,3	- 11,8	- 6,6	- 13,2	- 10,6
Lorient	- 22,3	- 19,1	- 11,7	- 19,3	- 16,4
Saint-Brieuc	- 19,4	- 19	- 8	- 12,3	- 13,1
Quimper	-14,4	- 4,3	1,7	- 7,1	- 4,2
Vannes	- 11,8	3,9	8,3	1,3	0,8
Ensemble Région	- 19,9	- 13,2	- 5,4	- 11,5	- 11,5

DRE / INSEE – « la demande potentielle de logement des ménages à l'horizon 2015 », janvier 2005

- Les aires urbaines dont la dynamique démographique est moins porteuse (Brest, Lorient, Quimper ou Morlaix) se distinguent par des besoins plus qualitatifs : la vétusté ainsi que la taille des logements proposés aux jeunes en formation et aux étudiants dans le parc de logement privé reste problématique, alors même que le rôle du parc locatif privé reste prédominant dans ces agglomérations (la part des logements sociaux dans les résidences principales ne dépassent pas 14 % en 2004 dans chacune des aires urbaines à l'exception de celle de Lorient). Les EPCI de Brest et de Morlaix qui réalisent actuellement leur PLH, ont identifié cette thématique et des solutions sont à l'étude (relance du conventionnement pour compenser la vague de déconventionnement des « PST jeunes » à Brest, relance du conventionnement dans le parc privé de la ville de Morlaix pour améliorer la qualité de l'offre locative dans le parc privé...).
- Le sud comme le nord du Littoral breton semblent confrontés à une absence de logements adaptés pour les saisonniers. Divers acteurs (DRE, Gestionnaires Loca-pass et CLAJ) ont constaté que la question du logement des jeunes se posait de manière spécifique : en effet, dans la plupart des villes de la côte bretonne (Saint-Malo, Saint-Brieuc, Morlaix, Quimper, Lorient, Vannes ou Concarneau), les étudiants et les touristes louent des meublés à des périodes différentes dans l'année ce qui a pour effet de ne pas tendre le marché du logement outre mesure (les locations touristiques

débutent en juillet et se terminent fin août, date à laquelle les baux à destination des étudiants peuvent être contractés). Le fonctionnement des marchés locaux exclut cependant les demandes d'hébergement plus spécifiques (saisonniers et jeunes en formation qui ne sont pas originaires du territoire).

3.2- Une approche des besoins par territoires.

L'approche par territoires, alimentée par les données recueillies auprès des acteurs locaux et par les entretiens réalisés (notamment auprès des missions locales), permet de caractériser les problématiques d'accès et de maintien dans le logement en fonction des spécificités locales.

3.2.1- Les principales agglomérations et centres urbains

➤ **L'agglomération de Rennes : des initiatives prises dans le cadre du PLH pour répondre à la demande massive et hétérogène des jeunes**

L'agglomération rennaise a été confrontée ces dernières années à une importante augmentation du coût des loyers et à une insuffisance de l'offre de logements, en particulier les logements intermédiaires. La prise en compte des difficultés de logement des jeunes renvoie à deux enjeux majeurs dans l'agglomération :

- la nécessité de maintenir l'attractivité de la ville de Rennes auprès des étudiants – et notamment auprès des étudiants étrangers - ;
- la nécessité d'infléchir la tendance des jeunes ménages à quitter la ville-centre pour les franges de l'agglomération afin d'assurer un équilibre de peuplement sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Dans ce contexte, quatre catégories de jeunes rencontrent des difficultés pour se loger à Rennes :

- Au nombre de 60 400 à la rentrée 2003-2004, **les étudiants** représentent la très grande majorité - quasiment 83% - des jeunes de 18-25 ans présents sur l'agglomération rennaise. Derrière ces chiffres conséquents, se dessinent différentes réalités quant aux difficultés d'accès au logement. Ainsi, une part non négligeable des étudiants – estimée à environ 50% - vit encore chez ses parents. Une autre partie des étudiants, même si elle subit la hausse des prix des loyers, bénéficie d'une aide parentale suffisante pour absorber cette hausse sans grande difficulté. Enfin, les 5500 étudiants boursiers logés par le CROUS semblent trouver une réponse relativement satisfaisante à leur recherche de logement.
- Le nombre de **jeunes actifs** présents sur le territoire de l'agglomération est estimé à 12000 – soit 16% des jeunes de 18-25 ans -. Les « actifs stables » constituent une part non négligeable de ces jeunes. Par « actifs stables », on entendra les jeunes ayant un emploi et qui souhaitent s'installer dans un logement indépendant. Malgré leur souhait de s'« installer », ces jeunes connaissent des situations variables vis-à-vis de l'emploi : les difficultés se posent principalement pour ceux qui n'ont que de faibles revenus.
- Les **jeunes en insertion professionnelle** qui n'arrivent pas accéder aux structures qui ayant vocation à jouer un rôle de transition entre le logement familial et le logement autonome,

- Les **jeunes en errance** qui ne bénéficient pas actuellement d'une offre de logement adapté.

De façon plus conjoncturelle, le directeur du CROUS a remarqué que le marché du logement était moins tendu en 2005. Trois raisons pourraient expliquer cette accalmie : en premier lieu, les étudiants et leurs parents se sont mis plus tôt à rechercher des logements (à la mi-juin) du fait de la traditionnelle tension du marché en période de rentrée scolaire, ce qui a permis d'étaler la recherche de logement dans le temps. En outre, les effectifs étudiants se sont stabilisés à Rennes (Rennes ayant même perdu 1000 étudiants par rapport à ces prévisions d'accueil il y a deux ans). Enfin, même s'il ne s'agit encore que d'une hypothèse, une partie de la demande étudiante a pu être absorbée par les logements De Robien produits en 2005.

Au delà des effets conjoncturels et afin de prendre en compte les différentes problématiques du logement des jeunes identifiées, les représentants de Rennes Métropole proposent - dans le cadre du PLH (2005/2012) - de développer une offre nouvelle de 1000 logements pour étudiants, de renouveler 600 logements du CROUS, de développer une offre de 150 logements temporaires à caractère social (en direction des jeunes en voies d'insertion, des jeunes en formation et en alternance) et de développer des logements sociaux de petite taille à proximité des transports en commun.

➤ **L'agglomération de Vannes : une croissance économique et une attractivité touristique qui ont accentué la crise du logement**

La croissance économique du bassin de Vannes a été forte ces dernières années, et le bassin d'emploi est attractif pour les jeunes actifs diplômés mais aussi les jeunes actifs précaires qui viennent travailler sur le littoral en période estivale. Deux grandes problématiques se posent plus particulièrement dans le bassin de Vannes en matière de logement pour les jeunes :

- La croissance des effectifs étudiants a été importante entre 90 et 99 (+ 2200 étudiants), les étudiants occupant 8 % des résidences principales du parc de l'agglomération. Ceci accroît les tensions sur le marché local de l'habitat.
- En outre, les jeunes en difficulté d'insertion⁷ rencontrent tout à la fois des difficultés pour se loger dans le parc privé tant les loyers restent élevés (330 € pour un T1 en 2003) ou pour intégrer un FJT (le taux de remplissage est de 99 %) : le logement des jeunes en difficulté d'insertion est considéré comme « une question cruciale » pour la représentante du service habitat de l'agglomération.
- Enfin, les jeunes en errance représente une problématique forte : ces jeunes sont généralement accompagnés d'animaux domestiques dont ils ne souhaitent pas se séparer, ce qui rend l'hébergement ou le relogement assez complexe.

De façon plus générale, on peut dire que les parcours résidentiels se sont figés dans l'agglomération de Vannes.

⁷ Le nombre de jeunes en contact avec les représentants des missions locales était de 2 163 contre 2 126 en 2002. Les jeunes demandeurs d'emploi représentent près de 50 % des inscrits à la mission locale. En outre, 629 jeunes bénéficiaient d'un contrat de travail, dont 118 en contrat en alternance (contrat d'apprentissage, de qualification...), 211 en contrat à durée indéterminée et 301 en contrat à durée déterminée.

- Les délais d'attente concernant l'attribution de logements sociaux sont importants et le taux de rotation dans le parc social est faible ;
- Outre la demande de logement des jeunes actifs et des étudiants, la pression du marché local de l'habitat peut également s'expliquer par le tourisme : les propriétaires privés positionnent leurs biens sur le marché de la location touristique plutôt que sur l'accueil de saisonniers ou l'accueil de public en difficulté (conventionnement ANAH).
- En outre, nombre de personnes de plus de 60 ans ont choisi de s'installer dans le pays de Vannes pour y passer leur retraite, contribuant à raréfier le parc disponible et à augmenter les prix des marchés immobilier et foncier.
- Le bassin d'emploi est attractif pour les jeunes actifs diplômés, mais il n'existe pas de site industriel important qui génère des besoins en logement pour les jeunes travailleurs. Dans ce contexte, le parc de logements privés ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes pour les jeunes actifs tant l'offre dans le locatif privé reste peu.

Pour lutter contre les dynamiques observées dans le marché du logement de l'agglomération, le PLH – qui a été voté le 18 décembre 2003 - prévoit deux axes d'intervention et notamment :

- Accroître la construction de logements sociaux avec la répartition harmonieuse du parc dans l'agglomération,
- Mieux prendre en compte les demandes spécifiques de logement (pour les étudiants, les jeunes en insertion, et les jeunes en errance). Dans ce cadre, l'association AMISEP réfléchit actuellement à l'ouverture d'une structure d'accueil pour les jeunes en errance.

➤ **L'agglomération de Saint-Malo : des difficultés très ciblées sur les saisonniers et les primo-accédants**

Les statistiques du Point information de Saint-Malo – qui fait partie de l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs – montrent l'importance de la demande de logement pour les jeunes : 700 jeunes ont été accueillis au point information (dont 200 jeunes pour des conseils et informations et 500 jeunes pour une recherche de logement). Sur les 500 demandeurs de logement, les orientations furent les suivantes :

- 100 jeunes ont abandonné leur projet de logement car leur projet professionnel ne s'est pas concrétisé,
- 60 jeunes ont été orientés en FJT,
- 340 jeunes ont intégré un logement autonome (privé / public) dont 70 dans le parc social.

S'il existe une pression de la demande sur le marché du logement de l'agglomération de Saint-Malo, les difficultés d'accès au logement ne s'expriment que pour certaines catégories de public. Les jeunes qui ne trouvent pas de solutions de logement actuellement sont identifiés comme suit :

- **les jeunes travailleurs précaires** : l'agglomération est tendanciellement plus touchée par le travail précaire que le département d'Ille et Vilaine (les taux d'emploi précaire

sur l'ensemble des actifs sont respectivement de 18,4 % dans l'agglomération contre 16,4% dans le département)

- **les travailleurs saisonniers** : la plus grande partie des travailleurs saisonniers est représentée par la main d'œuvre locale. Cette main d'œuvre travaille généralement de mai à octobre et trouve facilement à se loger localement (hébergement dans le foyer familial). Les problèmes de logement sont en revanche critiques pour les jeunes qui ne sont pas originaires de l'agglomération et qui viennent travailler pour un ou deux mois. Ces jeunes ne trouvent pas de logement en période estivale car l'offre résidentielle disponible est essentiellement tournée vers la location touristique. Ces derniers résident ainsi dans les campings des villes balnéaires (Cancale...).
- **les jeunes ménages primo accédants** : ces ménages s'installent de plus en plus loin – jusqu'à sortir de l'agglomération pour bénéficier d'un marché foncier et immobilier moins tendu.

Le FJT de Saint-Malo ne dispose pas d'une offre suffisante (150 places) pour faire face à la demande en logement des jeunes travailleurs et des travailleurs saisonniers (taux d'occupation de la structure égale à 98 %). Les besoins actuels sont estimés à 20 places supplémentaires. Une expérience intéressante est actuellement menée par le Bailleur en partenariat avec le point information pour répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers. Le Point Jeune a ainsi sous-loué un appartement (T4) au bailleur Emeraude Habitation qui met à disposition un logement vacant (permettant d'accueillir 4 personnes) pendant la période estivale afin de loger des travailleurs saisonniers (10€ la nuit / 150 € par mois). L'expérience est concluante, mais le porteur du projet met en avant plusieurs difficultés de taille :

- o les coûts d'emménagement et de déménagement sont difficilement absorbés par la structure porteuse ;
- o l'expérience menée – qui dépend totalement de l'état de la vacance dans le parc social en période estivale – rend l'opération totalement aléatoire 'une année sur l'autre.

En outre, les étudiants (1 152 étudiants de 2002 à 2003) présents dans le secteur de Saint-Malo ne rencontrent pas de problèmes pour se loger. L'importance de l'offre dédiée à la location touristique permet d'absorber la demande pendant 9 ou 10 mois de l'année. Les étudiants bénéficient dans ce contexte de logements de qualité.

Le PLH de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo est en cours d'élaboration. Aucune préconisation n'a été formulée puisque le diagnostic vient d'être achevé.

➤ **L'agglomération de Morlaix : la recherche de la complémentarité d'occupation et des projets qui peinent à se concrétiser pour l'hébergement des jeunes en insertion**

Selon le PLH, il existe 560 étudiants et jeunes en formation actuellement dans l'agglomération (une nouvelle offre de formation pourrait faire évoluer les effectifs à 700), 1000 personnes en contrat saisonnier par an sur le bassin d'emploi de Morlaix (pays de

Morlaix, Léonard, Landivisiau et Baie de Kernic), et 4000 offres d'emplois temporaires recensées par l'ANPE en 2004.

Plusieurs solutions de logement s'offrent aux jeunes qui arrivent dans l'agglomération morlaisienne :

- des internats intégrés aux lycées professionnels, qui sont relativement inadaptés à la demande des jeunes en formation et des étudiants en recherche d'autonomie : les chambres proposées sont souvent collectives, et les structures ferment parfois le week-end.
- Un FJT de 88 places (conventionnées APL) en cours de restructuration, qui dispose d'une offre allant de la chambre au T2. Quelques chambres financées en ALT sont réservées par le CCAS de Morlaix pour les demandes à caractère social. Les jeunes y partent difficilement tant ils rencontrent des difficultés pour accéder au logement autonome (difficulté d'assumer les démarches d'entrée dans le logement, règlement des charges...).
- Existe également un foyer logement de 55 places.

Le contrat d'agglomération qui se termine en 2006 avait en outre programmé la réalisation d'un résidence étudiante de 60 places dans la ville de Morlaix, ainsi qu'une Auberge de Jeunesse. Le Contrat de Pays avait également inscrit la réalisation de logements temporaires pour les étudiants en court séjour et pour les travailleurs saisonniers. Ce projet, qui intéresse la Communauté d'agglomération et certaines communes du littoral, peine à voir le jour. Selon le représentant de l'agglomération, la question du logement des travailleurs saisonniers et des apprentis butte tout à la fois sur le repérage des besoins et sur la faisabilité d'un projet de résidence (faible taux de remplissage de la structure...) : *« on a été sollicité sur cette question par la commune de Pleyber-Christ quand un foyer logement s'est libéré suite à la réalisation d'un E.H.P.A.D et nous n'avons jamais réussi à creuser le sillon faute de connaissance des besoins »*.

L'une des idées pertinentes – partagées semble-t-il par tous les acteurs locaux – serait de mobiliser les places laissées vacantes dans les internats en période estivales pour loger les travailleurs saisonniers. Les représentants de l'éducation nationale n'ont pas encore participé à cette réflexion.

➤ **Brest : le logement étudiant comme enjeu pour l'attractivité et l'équilibre du marché immobilier de l'agglomération**

L'agglomération de Brest compte 220 000 habitants. La population de moins de 25 ans représente plus de 34 % de la population (soit 5 points de plus que le département du Finistère et 4 points de plus qu'au niveau régional). Les jeunes actifs constituent aujourd'hui le public le plus touché par l'augmentation du chômage : un chômeur sur quatre à moins de 25 ans en 2005 (soit 26,6 % à Brest contre 22,6% dans le Finistère et 21,7 % en Bretagne). La forte croissance des entrées des jeunes actifs sur le marché de travail explique cette augmentation du chômage jeunes (+ 11,8 % sur un an au troisième trimestre 2004).

Les principales dynamiques observées dans le cadre du PLH concernant le marché local de l'habitat révélaient tout à la fois :

- une transformation et une érosion importante du parc locatif privé (avec l'accroissement des petits logements et baisse des logements T3 à T4) et une augmentation des prix des loyers sur les petits logements
- une tension accrue sur le parc public, la demande sociale étant en forte progression : l'ensemble de la demande HLM pour l'agglomération brestoise était évalué à 8454 dossiers en 2003 et 4 733 d'entre eux restaient en attente en fin d'année.

Dans ce cadre, le P.L.H. 2002-2006 a inscrit une action prioritaire relative à l'hébergement des jeunes en difficulté. Cet objectif devait particulièrement favoriser l'insertion des jeunes tout en maintenant une mixité sociale par le développement d'une offre mixte (parc privé/parc public) sur le territoire communautaire. L'une des actions phares développées dans l'agglomération fut la création de 320 Programmes Sociaux Thématiques « jeune ». Cette offre conventionnée devait permettre de maîtriser les attributions de logement pour les jeunes les plus fragilisées par la crise du logement, les structures d'hébergement étant saturées :

- 1/3 des logements étaient attribués aux jeunes en insertion professionnelle
- 1/3 des logements étaient réservés aux étudiants boursiers
- Un dernier tiers permettait d'assurer la mixité de la population dans le parc conventionné.

Aujourd'hui, les représentants de la CUB doivent faire face à une vague de déconventionnement. La DRE notait à ce titre que les petits logements des particuliers (T1 & T2) traditionnellement abondants et à bas prix s'étaient contractés suite aux réhabilitations engagées dans le parc privé (et notamment le développement d'une offre de T2 / T3) et que des signes d'accroissement des loyers dans le parc privé étaient perceptibles.

En outre, Brest qui accueille 21 085 étudiants en 2002/2003 est la deuxième ville universitaire de Bretagne. On retrouve comme à Rennes, Vannes ou Lorient une demande en logement étudiant qui pèse fortement sur le marché de l'habitat. Quelques chiffres suffisent à dire l'influence de cette population dans le fonctionnement du marché :

- Le taux d'étudiants ne résidant pas chez ses parents représente 55 % de la population ;
- La demande étudiante porte sur environ 11 500 logements, soit 13 % résidences principales des villes de l'agglomération où résident les étudiants.

L'offre actuelle du CROUS (qui gère 1050 chambres et 300 logements) ne suffit pas à répondre aux besoins exprimés, le Crous accueillant très majoritairement des étudiants boursiers. L'importante progression des effectifs d'étudiants d'origine étrangère au sein de l'U.B.O. (+536 étudiants entre 1999 et 2002, soit une progression de 114 %) pose notamment des problèmes croissants de logements pour une part d'entre eux dont les ressources sont particulièrement faibles et/ou aléatoires. Avec 7,3 % d'étudiants d'origine étrangère, Brest enregistre donc la plus forte proportion d'étudiants étrangers de l'Académie. Le développement important des 2ème et 3ème cycle brestois et des effectifs des grandes écoles devrait encore renforcer cette tendance dans les années à venir. Un travail partenarial devrait être engagé entre la FNAIM et l'ALMA (agence immobilière à vocation sociale de l'agglomération) pour répondre aux besoins des étudiants d'origine étrangère en difficulté

➤ **Lorient : la solution FJT**

Peu de besoins en logement sont identifiés pour les étudiants dans le bassin d'habitat de Lorient : les résidences étudiantes existantes répondent aujourd'hui à l'ensemble des besoins. L'une des actions en cours qui est portée par l'agglomération réside dans la transformation d'un foyer de jeunes travailleurs. Ce foyer est semble-t-il peu attractif car l'offre proposée est obsolète. Les représentants de la communauté considèrent en effet que le FJT reste un segment de logement très utile tant il représente la première étape dans l'itinéraire résidentiel d'un jeune : « les jeunes qui sont fragilisés dans leur parcours d'insertion professionnelle ont besoin de se retrouver là. Bien sûr, celui qui a un CDI n'a pas réellement de problèmes de logement... » précise la responsable du service habitat de la Communauté d'agglomération. Un projet de réhabilitation de la structure doit comprendre la transformation des chambres doubles en studios et quelques démolitions.

➤ **Saint Briec : pas de pénurie de logements mais des difficultés de maintien pour les jeunes**

Les acteurs locaux ne relèvent pas de pénurie de logements à Saint Briec, mais pointent du doigt le problème de la solvabilité des jeunes à l'entrée dans le logement et dans le temps, étant donné leurs faibles ressources. Toutefois, les représentants de la mission locale notent l'accroissement du phénomène des jeunes SDF ou squatteurs. Par ailleurs, certains jeunes en CDD et intérim échouent entre les mains de logeurs peu scrupuleux, qui profitent de la situation en louant à prix d'or des logements indignes. Sur le territoire de Saint Briec se pose aussi nettement le problème du logement saisonnier, à la fois dans le secteur touristique pour les zones côtières, mais aussi dans le secteur agricole pour le milieu rural environnant.

3.2.2- Pays, villes moyennes et territoires ruraux

➤ **Le Pays de Fougères**

Dans le pays de Fougères, aux dires des acteurs de terrain, le problème de logement affecterait essentiellement les jeunes en difficulté d'insertion, et quelques apprentis (ceux qui ont des double logements). Aujourd'hui, ces jeunes sont contraints de chercher un logement en résidence sociale ou FJT, car leurs moyens ne leur permettent pas d'accéder au parc privé. Une réponse existe sur le pays de Fougères, en matière d'hébergement d'urgence. Une organisation partenariale a en effet été mise en place pour répondre à cette demande, avec le CDAS, le club de prévention, la Mission locale, Emmaüs, et un FJT. Une commission réunit ces partenaires toutes les semaines pour proposer aux jeunes une solution d'hébergement temporaire.

Les problèmes de logement se concentrent essentiellement sur Fougères. Les jeunes préfèrent en effet quitter les zones rurales, où ils n'ont pas beaucoup de débouchés professionnels, et sont semble-t-il peu intégrés socialement. Selon les représentants de la mission locale, cette dernière « rapatrie » ces jeunes vers la ville centre pour résoudre les problèmes d'intégration, quitte à les aider ensuite à réintégrer les zones rurales.

➤ **Le pays « Centre Bretagne »**

Dans le territoire Centre Bretagne, les jeunes accèdent facilement à l'emploi peu qualifié dans l'agro-alimentaire. Ces emplois sont caractérisés par des revenus faibles et par la précarité (emploi en intérim majoritairement). Cette précarité financière complique singulièrement leur accès au logement, d'autant plus que la création d'un IUT et d'université de Bretagne Sud a fait exploser le nombre d'étudiants. Les jeunes actifs précaires se trouvent donc en concurrence avec eux sur le marché du logement, et cette concurrence se fait au profit des étudiants dans le secteur privé.

A Pontivy, la création récente d'une résidence sociale contribue à apporter un embryon de réponse. A Lannion, la situation est en revanche décrite comme un « vide sanitaire » : il n'existe que le logement privé, et quelques jeunes sont contraints de se loger en gîte et en camping. La situation est également très problématique à Loudéac, car le manque de logements disponibles se conjugue avec l'absence de moyens de transports ou de mobilité possible.

➤ **Pays de Redon et Vilaine**

Le territoire se caractérise avant tout par des problèmes de mobilité, qui contraignent les jeunes à rechercher un logement dans la ville de Redon, où l'offre est déjà saturée.

Les difficultés de logement recensées par les acteurs locaux concernent avant tout des problèmes d'insalubrité des logements, ainsi que le phénomène croissant des colocations et hébergements entre amis ou dans la famille (parfois dans des conditions très précaires : logement en caravane sur le terrain des parents, des amis).

Mais les acteurs locaux peinent aussi à répondre au problème des jeunes en rupture familiale, sans ressources, à qui il faut pouvoir proposer un logement d'urgence. Les besoins concernent donc avant tout des places d'hébergement de type ALT, avec un encadrement social spécifique.

➤ **Pays d'Auray**

Sur le Pays d'Auray, la mission locale a constaté qu'un nombre important de jeunes (44,9%), au premier accueil, étaient logés dans des conditions précaires : chez des amis (21,4%), dans un squat, camping, chambre d'hôtel, CHRS, hôtel... 34,7% étaient hébergés par leur famille, et 18,4% bénéficiaient d'un logement autonome.

Plusieurs problèmes se posent pour les jeunes : les exigences des bailleurs privés ou des agences immobilières sont trop élevées pour les jeunes locataires. Par ailleurs, le parc social est modeste, concentré principalement dans la ville d'Auray, et il y a peu de rotation : les jeunes y accèdent difficilement.

A Auray, les besoins relevés par les acteurs locaux concerneraient plutôt des logements temporaires (ALT), qui permettraient aux jeunes sans solution et sans ressources d'aller au-delà de la nuitée d'hôtel, d'avoir un logement autonome et de se lancer dans un projet professionnel.

➤ **Pays Ouest Côtes d'Armor**

Les acteurs locaux relèvent, dans le pays Ouest Côtes d'Armor, une insuffisance de logements adaptés à des prix abordables pour les jeunes en difficulté d'insertion et peu soutenus par leur famille. Par ailleurs, se pose le problème de la concurrence avec la location touristique sur les zones côtières.

La mission locale travaille actuellement à la construction d'indicateurs des besoins en matière de logements à travers un groupe de réflexion mené avec la Communauté d'agglomération de Lannion Trégor et les Pays. L'accent y est mis sur la problématique des saisonniers de l'agriculture et du tourisme, dont les besoins sont importants sur le territoire.

➤ **Pays de Vitré**

Sur le territoire, les acteurs locaux relèvent deux situations « typiques » des difficultés de logement des jeunes :

- les jeunes qui ont des difficultés à payer leur loyer et se retrouvent menacés d'expulsion. Dans ce cas, le FSL est déclenché, mais seulement après 3 mois d'impayés.
- Les jeunes en rupture familiale, qui se retrouvent hébergés d'un endroit à l'autre, squattent, etc. Depuis quelques années, la mission locale remarque ainsi de plus en plus de phénomènes d'hébergement collectifs, de squats. Ce sont aussi, pour les acteurs sociaux, les cas les plus difficiles, car il existe très peu d'hébergement d'urgence sur le Pays. Les rares logements d'urgence sont donc de plus en plus sollicités, surtout sur le sud du territoire.

En ce qui concerne les conditions de logement des jeunes, la mission locale relève, au premier accueil, que 60% d'entre eux habitent chez leurs parents, 30% sont autonomes (le public féminin en majorité), et 10% vivent en logement précaire (absence de logement, hébergement chez des amis, chez des tiers, etc.).

4. MODES D'UTILISATION ET LIMITES DES DISPOSITIFS D'AIDE AU LOGEMENT

Une partie non négligeable de l'offre de logement destinée aux jeunes se fonde sur des politiques ciblées qui prennent en compte les besoins en logement de publics spécifiques : les jeunes actifs et les jeunes en insertion professionnelle sont traditionnellement accueillis en FJT, le CROUS gère des logements pour les étudiants. Accroître cette offre permet de répondre qu'à une partie des besoins à l'échelle des marchés locaux de l'habitat. La majeure partie des réponses sont trouvées dans le parc privé et soumis aux aléas des marchés.

A côté de cette offre spécifique, plusieurs dispositifs permettent aujourd'hui de solvabiliser les jeunes pour accéder et se maintenir dans un logement : les aides versées par les CAF sont versées soit au bailleur d'un logement conventionné comme les bailleurs sociaux ou le CROUS (le cas des Aides Personnalisées au logement) ou directement aux jeunes (le cas des ALS) pour tout autre logement (maison, appartement, chambre en foyer...). Le dispositif Loca-pass géré par les collecteurs au 1% logement permet aux jeunes salariés ainsi qu'à certains étudiants de bénéficier d'une avance gratuite de caution et d'une garantie de paiement des loyers. Le recours au Fonds Solidarité Logement permet d'attribuer des aides à l'accès et au maintien des jeunes les plus défavorisés.

Au regard des entretiens que nous avons menés auprès des gestionnaires de logement et des représentants des missions locales, nous pouvons affirmer que les dispositifs existants ne permettent pas aujourd'hui de couvrir les multiples besoins des jeunes vis-à-vis du logement : l'accueil des étudiants étrangers dans les grandes agglomérations, la difficulté d'accéder au logement autonome ou de solvabiliser des jeunes actifs dont une part non négligeable subit des formes d'emplois précaires, le double-logement des jeunes en formation et en apprentissage ou encore la prise en compte de besoins d'hébergement pour les jeunes marginaux sont des problématiques qui illustrent bien l'étendue de la question relative au « logement des jeunes ».

4.1 Le logement destiné aux jeunes : une offre de plus en plus inadaptée aux besoins

Si les 16-25 ans ont diverses possibilités pour se loger, on ne peut réellement dire qu'il existe de politique de « logement des jeunes » cohérente à l'échelle régionale. Deux raisons peuvent être ici avancées :

- L'inadéquation entre l'offre existante et les besoins des jeunes : l'offre du CROUS est vieillissante et sous-dimensionnée, les foyers d'hébergement pour jeunes travailleurs sont inégalement répartis à l'échelle de la Bretagne alors même que des besoins semblent se faire jour dans des territoires non pourvus de ce type de structures.
- Les dispositifs d'information et d'orientation pour le logement des jeunes (ADIL, CLLAJ et BIJ) est très inégalement répartie en Bretagne.

a) Foyers et résidences à destination des jeunes actifs : un segment de logement essentiel, malgré une faible capacité d'accueil

Les 27 Foyers Jeunes Travailleurs implantés en Bretagne comprennent 2 520 logements pour 2898 places et 155 logements en sous-location. Une grande partie des foyers sont collectifs (85%), les 15 % restant comprenant des foyers soleil et des logements diffus dans le parc public et le parc privé.

Territoire	Nombre de logements	Nombre de places	Nombre de sous-locations
Département du Finistère	526	584	50 dont 40 à Quimper et 10 à Saint-Malo
Département du Morbihan	531	577	-
Département Ille et Vilaine	1 013	1225	-
Département Côtes d'Armor	408	463	105 dont 42 à Dinan et 63 à Saint-Brieuc

Source URFJT /2005

Ce type de structure semble bien adapté aux besoins des 16/25 ans (80% du public en 2004), mais les jeunes de 25 ans et plus représentent toujours une part non négligeable de la demande (20%). Plusieurs éléments permettent de répondre à la diversité des besoins concernant l'hébergement des jeunes :

- 46 % des jeunes résident en FJT moins de trois mois, et seulement 20 % entre trois et 6 mois.
- 79 % des résidents réalisent une formation ou se rapprochent de leur emploi ;
- 32 % du public loge en FJT parce qu'il représente un moindre coût (47 % du public perçoit moins de 610 € par mois et une chambre individuelle en FJT coûte environ 227 €).

Enfin, les FJT permettent d'accueillir des jeunes dont le statut reste très hétérogène : 25 % d'entre eux sont des jeunes en alternance (19 % de stagiaires et 16 % d'apprentis), 40 % d'entre eux ont un emploi (dont 29 % en emploi précaire) et 8% sont demandeurs d'emploi.

En outre, les représentants de l'UFRJT font valoir que les résidents bénéficient de conseils et d'information qui permettent aux plus jeunes d'apprendre les démarches liées au logement et de favoriser plus largement leur autonomie (montage de dossier d'aide au logement, aide à la gestion d'un budget, proposition d'un service de restauration dans 15 FJT...).

En terme géographique, les structures existantes couvrent assez bien l'ensemble du littoral breton (à l'exception d'Auray ou Dinan) et le département d'Ille et Vilaine (Saint-Malo, Fougères, Rennes, Vitré...).

Les projets d'implantation en cours d'élaboration montrent aujourd'hui les territoires qui n'offrent pas encore de solutions adaptées pour les jeunes actifs et les jeunes en insertion professionnelle. Les besoins ne s'expriment plus exclusivement dans les grandes agglomérations mais également dans les villes moyennes qui se situent davantage à l'intérieur de territoire.

- Plusieurs structures sont en phase de pré-projet (sensibilisation, études de besoins) ou en phase d'étude dans le pays de Dinan, à Pontivy, Carhaix, Plouénour-Lanvern et Auray.

- 5 structures sont en phase de montage opérationnel, notamment dans le pays de Ploërmel, Quimperlé et Plérin sur mer ;
- 2 programmes ont été réalisés à Lamballe et Concarneau.

b) Les résidences universitaires : une offre vieillissante malgré l'évolution du parc de logement étudiant en 10 ans

Les représentants de la DRE estiment aujourd'hui qu'un étudiant sur trois bénéficiait d'un logement en 2000, contre 1/10 dix ans auparavant, la situation n'ayant que peu évolué depuis 2000 (une nouvelle résidence du CROUS de 85 places est en cours d'élaboration à Lorient).

Les 7 villes universitaires (Rennes, Saint-Malo, Saint Briec, Brest, Quimper, Lorient et Vannes) accueillent 95 000 étudiants pour une offre de logements adaptés (Crous, résidences HLM, PST jeunes, logements des CLLAJ réservés aux étudiants) estimé à 19 640 places, soit 34 030 lits. L'offre couvre donc globalement 36 % des besoins.

- Une grande majorité de l'offre est constituée de résidences (17 440 logements).
- Le CROUS de Bretagne gère à lui seul 8 614 lits dont 5 843 en cité universitaire pour une demande moyenne de 27 000 étudiants (soit environ 1/3 de la totalité des étudiants). Le taux d'occupation de ce parc est élevé (99%).
- La couverture des logements CROUS à l'échelle régionale reste supérieure à la moyenne nationale : 35 lits pour 100 étudiants boursiers contre 31 au plan national.

Les résidences du CROUS, construites dans les années 60 et 70, se composent principalement de chambres de 9 à 10 m². Dans ce cadre, les sanitaires, les douches et les cuisines sont collectives. En 2007, on estime que 2 462 chambres nécessiteront une mise en sécurité et 3 700 nécessiteraient des aménagements.

Le loyer et les APL garantissent cependant un reste à charge satisfaisant pour les étudiants logés par le CROUS : le loyer moyen d'une chambre universitaire est de 130 € par mois et les ALS représentent environ 50 €, le reste à charge représente donc 80 € dans le budget mensuel d'un étudiant.

Au final, une réflexion qualitative sur le renouvellement de l'offre en matière de logement étudiant semble nécessaire tant les parcours scolaires des étudiants sont changeants et leurs itinéraires résidentiels évoluent rapidement. A ce titre, il semble que les résidences services (privées) permettant d'accueillir des étudiants sur une courte durée soient une formule adaptée.

Sur le plan quantitatif, les besoins en logement évolueront semble-t-il à la baisse dans l'ensemble des villes universitaires d'ici 2015, excepté à Rennes où les effectifs devraient continuer de croître du fait de l'étendue de son aire de recrutement. La programmation de

logements étudiants sera donc fortement liée à la stratégie d'accueil des universités dans les prochaines années (accueil d'étudiants étrangers, spécialisation des formations...).

c) Le logement social : un parc inadapté aux besoins des jeunes précaires ou en insertion du fait de son fonctionnement

Les organismes HLM interviennent dans le logement des jeunes à double titre, en proposant d'une part des logements sociaux dans le parc HLM ordinaire (16,7 % des locataires ont entre 20 et 29 ans), et en offrant des solutions de logements plus spécifiques : 11 organismes sont propriétaires de FJT, 16 de résidences étudiantes et 6 de résidences sociales. La majorité d'entre eux délègue leur parc au CROUS (résidences étudiantes) et aux associations pour les FJT.

Outre les logements spécifiques, l'offre proposée dans le parc de logement ordinaire semble aujourd'hui peu adaptée aux différentes catégories de jeunes en difficulté d'accès au logement :

- Les jeunes en insertion professionnelle et les étudiants accèdent difficilement au parc social du fait de la précarité de leurs ressources et des risques d'impayés qu'une location pourrait entraîner : à titre d'exemple, un loyer moyen dans le parc social de Morlaix représente entre 117 et 150 € par mois, et les charges y varient de 23 à 45 €.
- La structure du parc social est peu encline à accueillir des jeunes en quête d'autonomie : les T1 ne représentent que 5,3 % du parc social total de la région contre 22,9 % pour les T2, 36,6 % pour les T3, 27,3 % pour les T4 et 7,9 % pour les T5 et plus. Le bailleur doit donc avoir l'opportunité de louer
- La mobilité des étudiants, stagiaires ou apprentis est problématique dans le fonctionnement du parc de logement social : liste d'attente trop importante pour les demandes pressantes des jeunes actifs, le bail n'est pas assez souple pour qu'un étudiant ou un jeune en insertion puisse être logé de manière temporaire.
- Enfin, certains bailleurs sociaux pointent également quelques problèmes de comportement chez les jeunes (problèmes de voisinage, soirée...).

L'ARO HLM pointe dans son étude sur le logement des jeunes en Bretagne que les jeunes en demande de logement souhaitent de plus en plus accéder à des T2 pour accroître leur confort alors même qu'ils ne sont déjà pas solvables pour des T1 et T1 Bis, les logements qui sont par ailleurs non meublés.

d) Le parc de logements privés : un marché qui offre peu de visibilité sur les capacités à accueillir des jeunes

Le parc de logement privé offre une large gamme de produits en termes de qualité et de prix dans les marchés immobiliers des agglomérations bretonnes ce qui explique qu'on ne puisse pas dresser un panorama très précis de la situation à l'échelle régionale.

L'une des évolutions majeures reste dans tous les marchés locaux de l'habitat la croissance des loyers sur les logements de petites surfaces depuis les cinq dernières années : +15,2% d'augmentation sur les T1 de la ville de Rennes entre 2000 et 2005, +14% d'augmentation sur les T1 de la ville de Lorient entre 2001 et 2005, +17% d'augmentation sur les T1 de la ville de Vannes entre 2001 et 2005.

Cette offre est donc peu accessible pour les jeunes qui perçoivent de faibles revenus. Elle s'avère également inadaptée pour les stagiaires ou apprentis qui ont des besoins d'hébergement temporaires.

e) Le logement d'urgence et d'insertion : un segment spécifique de l'offre de logement qui répond à des besoins très particuliers

Si plusieurs dispositifs peuvent être sollicités face aux situations d'urgence que rencontrent les jeunes en grande difficulté sociale, aucun dispositif ne prend véritablement en charge le public jeune de manière spécifique (à l'exception des expérimentations « PST jeunes » menés notamment à Brest).

L'urgence à laquelle est confronté le jeune se réfère souvent à des problématiques diverses (ruptures et conflits familiaux, problèmes financiers, problèmes addictifs...). Si le jeune est fragile psychologiquement, et qu'il rencontre des problèmes de solvabilisation ou encore s'il se trouve à la rue, les dispositifs d'urgence vers lesquels il sera être orienté pourront varier de l'hébergement d'urgence au CHRS en passant par la résidence sociale.

La question du logement d'urgence se pose également de manière différente d'un bassin d'habitat à l'autre et les besoins sociaux concernant les jeunes peuvent varier considérablement d'un territoire à l'autre : par exemple, à Saint-Malo, Carnac ou Auray, les travailleurs saisonniers peuvent facilement se retrouver en habitat précaire (logement en camping) ou en situation critique (la perte d'un travail en saison est assez courante et l'absence de ressources posent des problèmes de maintien dans le logement). A Rennes, Vannes ou Lorient, l'urgence sociale est beaucoup liée à la problématique de l'errance des jeunes.

4.2 - Les aides directes au logement et leurs limites

Plusieurs dispositifs permettent aujourd'hui de sécuriser l'itinéraire résidentiel d'un jeune. Les aides versées par la CAF, les prêts du Loca-pass ou encore les subventions et prêts du FSL permettent de solvabiliser les jeunes selon des critères d'attribution spécifiques. Une première analyse des dispositifs existants permet d'identifier des publics qui ne sont pas couverts par ces dispositifs, mais les problématiques que rencontrent ces jeunes restent cependant assez spécifiques.

a) Les aides au logement de la CAF : un dispositif qui n'assure pas une couverture satisfaisante pour l'ensemble des publics jeunes

Le représentant régional de la CAF remarque – sans pouvoir quantifier le nombre d'aides au logement versées auprès des jeunes – que « le versement des aides au logement est massif », et que les « étudiants perturbent l'analyse » que l'on pourrait faire en matière de solvabilisation dans le logement des jeunes. A titre d'exemple, pour la ville de Quimper, la « photographie » des allocataires de moins de 30 ans est la suivante : 86% de ces allocataires sont célibataires, 75% sont locataires du parc privé, et près de 40% d'entre eux sont des étudiants⁸.

En clair, les représentants de la CAF considèrent que les prestations versées représentent un droit ouvert qui ne permet pas de solvabiliser l'ensemble des jeunes.

Deux types de publics ne sont pas pris en compte dans les aides au logement : les étudiants non boursiers qui disposent de faibles revenus et les jeunes travailleurs mobiles.

- Pour un étudiant, le reste à charge peut varier de 1 à 4 : un étudiant boursier logé par le CROUS aura un loyer de 130 € en moyenne et une ALS de 50 €, soit un reste à charge de 80 €. Un étudiant non boursier logé dans le parc privé de Rennes aura 292 € de loyer dans un studio pour une ALS de 141 €, soit un reste à charge de 151 €. En ajoutant les diverses charges des deux étudiants (335 € en moyenne) et en déduisant la bourse d'étude (220 €), le taux d'effort de l'étudiant boursier logé en « cité Universitaire » sera de 17 % contre 25 % pour l'étudiant non boursier logé dans le parc de Rennes. Dans ce cadre la situation des étudiants étrangers qui ne perçoivent pas de bourse apparaît d'autant plus problématique.
- Les jeunes en insertion professionnelle ne peuvent également pas être pris en charge correctement, du fait de la complexité de leur itinéraire résidentiel : par exemple, un jeune en contrat de qualification qui touche 25 % du SMIC ne pourra pas assumer la charge d'un double loyer (sur son lieu de formation et sur son lieu de travail), la CAF ne pouvant pas lui verser une double APL.
- Les jeunes travailleurs mobiles comme les travailleurs saisonniers ne bénéficient pas de structures d'hébergement conventionnées et ne peuvent donc pas prétendre au versement d'une allocation logement.
- Enfin, la difficulté d'accès et de maintien dans le logement touche particulièrement les jeunes travailleurs précaires : ces jeunes peuvent prétendre, pour un certain nombre, au

⁸ Données CAF Sud Finistère (2005).

Loca-pass, mais ceux-ci rencontrent des problèmes liés à la gestion de leur budget. Les représentants des CLLAJ notent par exemple qu'un jeune en période d'essai habitant à Saint-Malo et qui touche 1 000 € par mois et qui perçoit une aide au logement de 200 € pourra se trouver en difficulté car il n'anticipe pas l'ensemble des charges à prendre en compte pour devenir autonome (ouverture des compteurs d'eau, premiers équipements...).

b) Le Loca-pass : un outil souvent employé mais qui n'est pas adapté à toutes les situations

Le Loca-Pass s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans qui sont étudiants boursiers d'Etat, en formation ou en stage, en recherche ou en situation d'emploi à l'exception des fonctionnaires titularisés. Il permet de financer le dépôt de garantie - qui est versé auprès du bailleur ou du locataire - remboursable sur une durée pouvant aller de 6 à 36 mois (avec une mensualité minimum de 15 euros), et de garantir le paiement de loyers et charges sur une durée de 3 ans auprès du bailleur.

L'ANPEEC⁹ nous a transmis les données globales concernant le nombre d'aides Loca-pass attribuées par les collecteurs bretons en 2005. Au total, 17 376 jeunes ont pu bénéficier d'un dépôt de garantie d'un montant moyen de 785 €, et 4 829 personnes ont bénéficié d'une garantie de loyer d'un montant moyen de 8021 €.

LOCAPASS attribués en 2005

Nom du collecteur	Dépôts de garanties		Garantie de Loyer		Total Locapass	
	Nombre de bénéficiaires	Montants moyens versés	Nombre de bénéficiaires	Montants moyens engagés	Nombre de bénéficiaires	Montants moyens versés
CILCA (22)	1501	764€	737	7375€	2238	591€
CILA (29)	905	802€	125	7448€	1030	732€
CILCOB (29)	316	825€	23	8652€	339	814€
CCI de Brest (29)	663	670€	133	7563€	796	580€
CIL HABITAT OUEST (35)	3915	789€	1877	8039€	5792	598€
CIL ATLANTIQUE (22, 29, 35 & 54 + hors Bretagne)	10076	859€	1934	9048€	17500	800€
TOTAL	17 376	785€	4 829	8 021€	27 695	686€

Comme nous l'a indiqué le collecteur CIL Atlantique, les garanties de loyers sont moins utilisées car elles pâtiennent d'une désaffection des bailleurs ou des agences immobilières, qui leur préfèrent d'autres modes de cautionnement (caution parentale notamment).

D'autres tendances significatives nous ont été fournies par le collecteur Espacil :

- 3 919 Loca-pass ont été souscrits en 2005 à Espacil dont 1 833 garanties de loyers. Le collecteur prévoit une augmentation des demandes de Loca-pass en 2006 à hauteur de 5 000, notamment avec l'ouverture d'une nouvelle délégation à Lorient. Les demandes sur les deux premiers de 2006 sont supérieures de 20 % à celles de 2005.

⁹ Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, chargée de garantir le bon emploi des fonds du 1% logement.

- 8 locataires sur 10 ont moins de 35 ans, les moins de 25 ans représentant 32 % et les jeunes de 25 à 30 ans 35,70 % des bénéficiaires.
- 31 % des locataires habitaient dans le parc social en 2004 contre 55 % en 2001
- 3,75 % des bénéficiaires sont des étudiants boursiers
- 3 600 garanties de loyers étaient en cours en 2005

Les limites du dispositif telles qu'elles sont exprimées par les collecteurs sont principalement liées à la mobilité des jeunes (comment solvabiliser les jeunes qui sont généralement très mobiles et qui restent moins de trois mois dans un logement ?) et à l'absence de pédagogie dans l'utilisation des fonds (les collecteurs remarquent que le Loca-pass est un droit ouvert, et qu'il n'est pas de leur ressort de conseiller les jeunes sur la gestion de leur budget). Il ressort ainsi que :

- les jeunes en insertion professionnelle et les jeunes travailleurs mobiles sont difficilement pris en charge. Une représentante du CIL Atlantique remarquait à ce sujet que les délais de traitement d'une demande de LOCA-PASS était en moyenne d'un mois... alors même que la durée d'un travail chez les saisonniers - qui couvre la période estivale (Juillet – août) - peut varier de quelques jours à deux mois.
- les jeunes travailleurs qui louent un premier logement ne savent pas gérer leur budget (factures téléphoniques importantes, coûts de consommation et de sortie...). En outre, ils connaissent généralement peu les droits et obligations qui les lient aux propriétaires.

Au final, le Loca-pass permet de solvabiliser les jeunes, avec la garantie de paiement des charges. Cependant le dispositif ne permet pas de sécuriser l'itinéraire de certains publics jeunes du fait de leur situation professionnelle instable ou de la mauvaise anticipation des charges que lui coûtera un logement autonome. Le Loca-pass est avant tout un prêt à taux 0 remboursable sur 36 mois qui couvre mal l'itinéraire résidentiel des jeunes en insertion et des jeunes travailleurs en contrat précaire.

c) Le recours au Fonds Solidarité Logement (F.S.L.)

Les chiffres de la CAF (gestionnaire des FSL en Bretagne) concernant le nombre de bénéficiaires du FSL dans les quatre départements de Bretagne ainsi que les types d'aides dispensées par tranche d'âge ne nous ont pas été transmis. Les missions locales nous ont néanmoins informés que la mobilisation du FSL pour l'accès au logement des jeunes était une pratique relativement marginale.

Rappelons simplement que le **F.S.L.** permet tout à la fois d'accorder des aides financières pour l'accès et le maintien dans un logement (sous forme d'aides non remboursables ou de prêts sans intérêt), de mettre en place une caution pour la garantie de paiement du loyer et de bénéficier de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL).

5. CONCLUSION

Au vu des données démographiques, des grandes tendances en matière de logement des jeunes et des informations qualitatives recueillies auprès des acteurs de terrain, il semble très probable que les problèmes de logement des jeunes ne s'améliorent pas dans le futur, mais s'accroissent au contraire à la fois en volume et en acuité.

Par ailleurs, il ressort également de l'analyse qu'aucun organisme ne dispose à l'heure actuelle d'une vision très claire, à la fois des problématiques de logement des jeunes en Bretagne de manière générale, mais aussi des dispositifs mis en œuvre (locapass, FSL, etc.), de leurs objectifs précis et des problèmes qu'ils permettent de traiter. Ces dispositifs sont d'ailleurs bien souvent perçus par les acteurs locaux comme un « millefeuille » de mesures dont la complémentarité et la pertinence n'est pas toujours bien appréhendée.