

Accès au logement des jeunes :

UN ENJEU POUR L'AVENIR DES TERRITOIRES



Pour le logement des jeunes

Juillet 2014

UNCLLAJ, rapport rédigé par Timothée Tallio



AUCUN JEUNE NE DEVRAIT ÊTRE AMENÉ À REFUSER
UN EMPLOI OU UNE FORMATION AU PRÉTEXTE QU'IL
NE TROUVERAIT PAS DE SOLUTION POUR SE LOGER.

9,65 millions de jeunes âgés de 18 à 30 ans sont concernés
par la « crise du logement ».

Un grand nombre de jeunes adultes sont ainsi contraints de rester
à la rue ou dans des conditions d'habitat précaires, de continuer
à vivre chez leurs parents, voire d'y revenir après avoir connu
une première expérience de logement autonome, tandis que
d'autres acceptent des logements inadaptés (éloignés des centres
urbains, de taille très restreinte, voire indécents).

Or accéder à son propre logement est l'un des éléments essentiels
pour prendre en main son parcours de formation ou d'emploi
et choisir son mode de vie. Dans un contexte général où accéder
au logement et s'y maintenir est difficile, on constate que les freins
sont plus importants pour les jeunes...



SOMMAIRE

OBJECTIFS	4
MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE	5

Partie 1

Qui sont les jeunes accueillis par les CLLAJ ?	7
--	---

LA RELATION DES JEUNES AU LOGEMENT	8
LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS DE LOGEMENT	8
LE LOGEMENT : UN PILIER À LA CONSTRUCTION DE LA VIE DE FAMILLE	9
PRÈS DE 30% DE JEUNES LOCATAIRES DU DROIT COMMUN	10
LES JEUNES EN SITUATION TRANSITOIRE	11
LA DIMENSION ÉCONOMIQUE DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES	13
DES JEUNES EN RECHERCHE D'EMPLOI, ET EN CONTRATS PRÉCAIRES	13
LE LIEN EMPLOI/LOGEMENT FORTEMENT RESENTI PAR LES JEUNES	14
60% DES JEUNES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ	16

Partie 2

Comment traiter la question du logement des jeunes ?	19
---	----

ACCÉDER AU LOGEMENT AUTONOME : UN PROCESSUS COMPLEXE	20
UNE VOLONTÉ DE CHANGER DE LOGEMENT MOTIVÉE	
PAR UN DÉSIR D'AUTONOMIE ET DES RAISONS FAMILIALES	20
DES JEUNES PRÊTS À FAIRE DES COMPROMIS POUR TROUVER UN LOGEMENT	21
UNE FORTE DEMANDE D'ACCOMPAGNEMENT ET D'INFORMATION	22

ACCÉDER AU LOGEMENT AUTONOME : DES SOLUTIONS ADAPTÉES	24
UN DISPOSITIF DE GARANTIE POUR LES JEUNES	24
PROPOSER UNE OFFRE LOCATIVE INNOVANTE ET ADAPTÉE	27
UN MAILLAGE TERRITORIAL POUR L'ÉGALITÉ DES JEUNES	29

Conclusion	33
------------	----

SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS DE L'UNCLLAJ	34
---	-----------



UNE ENQUÊTE NATIONALE AUPRÈS DES JEUNES

L'accès à un logement est un droit pour tous, **étant donné son caractère essentiel pour le développement d'un individu et son intégrité. Or il s'avère que l'accès à un logement se fait, suivant les profils et les parcours de chacun, de manière inégale.** Les personnes les plus fragiles rencontrent des difficultés à se loger décemment et durablement en raison du marché du logement, et de la crise que celui-ci traverse. **Les jeunes font partie de ces populations vulnérables.** Ils se situent, bien souvent simultanément, dans un difficile parcours d'insertion professionnelle et résidentielle.

"Le droit à l'habitat est un droit fondamental"¹

Leur insertion dans le monde du travail se fait de manière progressive, avec une longue période de précarité : l'âge du premier CDI est estimé autour de 27 ans². **Le parcours d'accession à un logement autonome de droit commun est retardé et bridé par cette instabilité professionnelle.** Les jeunes se retrouvent face à des logements trop chers par rapport à leurs moyens, inadaptés par rapport à leurs besoins (taille, emplacement géographique, manque de flexibilité), et difficilement accessibles en raison des garanties demandées par les bailleurs (emploi stable, salaire conséquent, garants physiques).

Les jeunes se sentent donc parfois démunis face à un secteur du logement complexe. **Un accompagnement dans leurs démarches d'accès à un logement s'avère pour certains nécessaire, afin qu'ils puissent déjouer les obstacles qui se dressent devant eux.** Selon l'étude menée par l'institut CSA pour Guy Hoquet l'Immobilier, **85% des 18-29 ans trouvent que leur situation face à l'accès à un logement est difficile³.** C'est dans cette optique d'accueil, d'information, et d'orientation que les Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) ont vu le jour en tant qu'associations autonomes, suite à la circulaire interministérielle du 29 juin 1990. **Le but de ces structures est l'insertion des jeunes par le logement, en leur permettant d'y accéder, et de s'y maintenir.**

L'Union Nationale des CLLAJ (UNCLLAJ) regroupe 70 CLLAJ (structures autonomes et Service Logement Jeunes portés par une autre entité) répartis sur le territoire (dont 3 outre-mer). Ils se sont implantés dans les secteurs urbains, péri-urbains, et ruraux afin d'être au plus près des jeunes.

OBJECTIFS

Cette enquête, à l'initiative de l'UNCLLAJ, a pour but de connaître la population accueillie par les CLLAJ adhérents au niveau national : leur profil sociologique, leur situation de logement, leur situation professionnelle, et les freins qu'ils rencontrent dans leur parcours résidentiel.

Cette étude a aussi pour objectif de rendre compte de l'action des CLLAJ au niveau national afin de mettre en lumière la réalité des difficultés rencontrées par les jeunes. Face à ces difficultés, les CLLAJ proposent des actions et des dispositifs afin de favoriser l'accès des jeunes à un logement autonome et durable.

La jeunesse se caractérise par la multitude des profils qui la compose, et donc par une diversité des besoins et attentes. La présence, au plus près de cette population, est nécessaire afin d'adapter au mieux les réponses.

1. Loi dite de Quilliot, 22 juin 1982

2. « L'État du Mal Logement en France », Rapport 2014, Fondation Abbé Pierre, Page 17. Disponible sur le net : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/rapport_2014_sur_letat_du_mal-logement_en_france.pdf

3. « Accès au logement et immobilier de demain vus par les jeunes », Avril 2014, CSA, Page 6. Disponible sur le net : <http://www.csa.eu/multimedia/data/sondages/data2014/opi20140318-les-jeunes-et-l-acces-au-logement.pdf>

MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a débuté par la rencontre de CLLAJ et Service Logement Jeunes de différents territoires (urbain, péri-urbain, rural) afin d'avoir des informations sur le travail de terrain effectué par les salariés. Suite à ces rencontres, un questionnaire a été élaboré en coopération avec l'équipe de l'UNCLLAJ, les acteurs de terrain, et quelques jeunes (questionnaire-test).

Ce questionnaire est organisé en thèmes :

↳ La situation du jeune et son rapport au CLLAJ

- Les CLLAJ
- Le logement souhaité
- Les aides du CLLAJ
- La connaissance du monde du logement (aides, coût d'installation)

↳ Difficultés rencontrées pour accéder au logement et outils à développer

- Les garanties
- Les freins (emploi)
- La relation jeunes-proprétaires
- Le logement par le CLLAJ
- La Mutuelle Logement Jeune
- Le parc social

↳ Le profil sociologique du jeune

- Situation professionnelle
- Situation personnelle

Le questionnaire a été distribué au niveau national par l'intermédiaire des salariés des CLLAJ (en version numérique et en version papier). Les CLLAJ se sont mobilisés autour de cette enquête avec 406 questionnaires remplis.

Cette étude a demandé une attention particulière de la part des équipes des CLLAJ. Le questionnaire a été construit de manière à avoir des données précises, ce qui a nécessité un grand nombre de questions et une précision des réponses. En moyenne, avec le soutien d'un accompagnateur, environ 30 minutes étaient requises pour remplir entièrement le questionnaire. Malgré ces contraintes, les CLLAJ ont accueilli avec sérieux et engagement cette enquête.

L'échantillon est constitué de 56 % de femmes et 44% d'hommes. La moyenne d'âge est de 23 ans, avec des extrêmes allant de 16 à 30 ans.

Au niveau du lieu de résidence, les jeunes interrogés se répartissent de la manière suivante :

- 47% fréquentent un CLLAJ de milieu urbain
- 28% fréquentent un CLLAJ de milieu rural
- 25% fréquentent un CLLAJ de milieu péri-urbain



PARTIE 1

Qui sont les jeunes accueillis par les CLLAJ ?

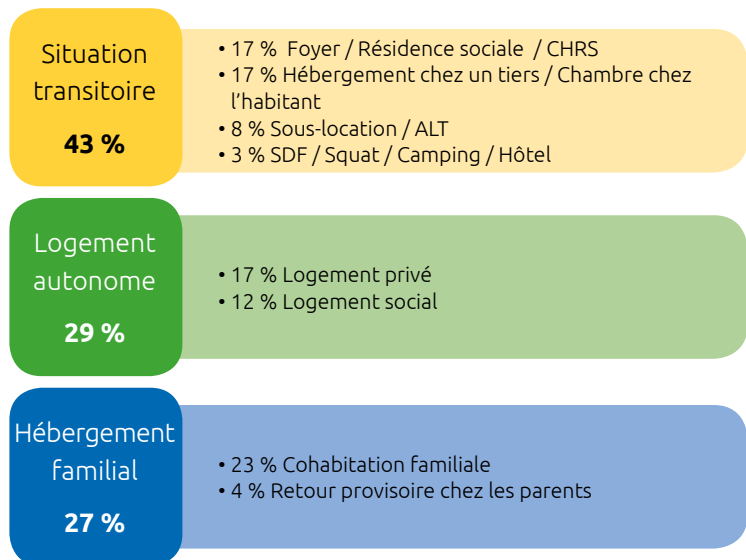


LA RELATION DES JEUNES AU LOGEMENT

LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS DE LOGEMENT

La situation actuelle du logement permet de comprendre d'où partent les jeunes et à quel degré d'autonomie et d'indépendance ils se situent dans leur parcours résidentiel.

*Avoir un logement autonome
c'est quitter la rue
Jeune homme de 20 ans*



43% des jeunes sont en situation transitoire, ils aspirent à trouver un logement autonome et durable, et les CLLAJ sont là pour les accompagner dans leur parcours vers l'autonomie résidentielle. **Les modes de logements transitoires peuvent s'avérer être des solutions adaptées lorsque l'instabilité du parcours professionnel empêche les jeunes d'accéder à un logement durable.**

La fonction des CLLAJ n'est pas uniquement d'accompagner les jeunes à l'accès mais de contribuer également au maintien, **on constate ainsi que 29 % des jeunes interrogés ont un statut de locataire.**

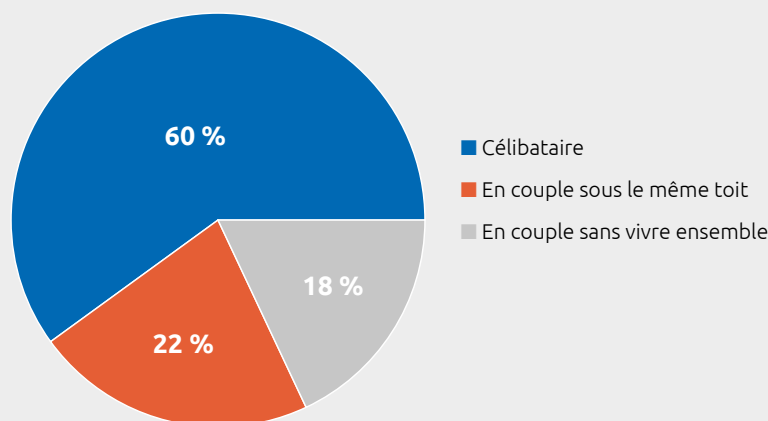
Malgré une moyenne d'âge située autour de 23 ans pour l'ensemble de l'échantillon, **27% des jeunes vivent chez leurs parents.** Cette proportion, qui paraît importante, est à relativiser par rapport à la moyenne nationale. Selon le recensement de 2010 conduit par l'INSEE, 36% des 18-29 ans vivaient toujours au domicile parental⁴. **L'instabilité du monde professionnel et les prix de l'immobilier sont des facteurs qui expliquent cette tendance.** Les jeunes, et leurs parents, sont plus réticents à s'engager dans un processus de décohabitation qui entraîne des dépenses supplémentaires que le jeune pourra difficilement prendre en charge tant qu'il n'aura pas des revenus financiers suffisants et stables. **Ces chiffres montrent que les jeunes accueillis par les CLLAJ sont plus nombreux que la moyenne à avoir décohabité.**

La cohabitation familiale s'observe particulièrement chez les jeunes vivant en milieu rural : 37% d'entre eux vivent chez leurs parents, contre 25% pour les jeunes urbains. L'âge est une variable qui peut expliquer cette tendance : les jeunes qui fréquentent des CLLAJ en milieu rural sont plus jeunes que la moyenne générale (21 ans et demi contre 23 ans). **Ces jeunes sont moins mobiles : le sentiment d'appartenance à leur territoire est fort.** On peut aussi constater que la solidarité familiale est plus prégnante dans les milieux ruraux. Les logements familiaux sont souvent plus grands, ce qui rend la contrainte spatiale moins forte qu'en milieu urbain.

4. Recensement général de la population, 2010, INSEE

LE LOGEMENT : UN PILIER À LA CONSTRUCTION DE LA VIE DE FAMILLE

Quelle est votre situation personnelle ?



Les jeunes accueillis par les CLLAJ ont des profils pluriels, en matière de vie familiale. Une partie des jeunes a déjà créé une famille, dans la mesure où certains ont des enfants à charge.

Parmi les jeunes avec un ou des enfant(s) à charge, 27% vivent encore avec leurs parents. Cette situation est due à des contraintes économiques fortes. 85% de ces jeunes vivent avec des ressources inférieures au niveau du SMIC. Or avec un ou plusieurs enfant(s) à charge, ces jeunes auraient difficilement les moyens de prendre un logement autonome.

Les jeunes parents sont plus nombreux à être locataires que les autres (+8%), et ils sont moins souvent en situation transitoire de logement (-7%). Le fait d'avoir un ou des enfants à charge permet en effet à ces jeunes d'avoir accès plus rapidement aux logements sociaux (16%). De plus, ils ont le droit à quelques aides sociales qui peuvent ainsi leur permettre de financer leur accès et leur maintien dans un logement autonome. **Le fait d'être parent a permis à ces jeunes de commencer concrètement leur vie d'adulte, avec les responsabilités que cela implique.** Les besoins de leur(s) enfant(s) les poussent à s'installer, dans la mesure de leurs moyens, dans un logement autonome et durable.

Les jeunes parents sont beaucoup plus nombreux à avoir fait une demande de logement social. Ils sont 91% à l'avoir fait, contre 59% dans l'échantillon total. Ils sont prioritaires pour les logements sociaux, le délai d'attente est donc moindre. **Le fait d'avoir un enfant rend aussi ces jeunes moins mobiles, ils envisagent donc plus souvent d'entrer dans un logement social, et de l'occuper pour une durée relativement longue, que les jeunes en général.** Il est enfin possible que les jeunes parents aient plus souvent été accompagnés par un référent social, et donc plus souvent été renseignés et soutenus dans leur demande de logement social, voire poussés à en faire une.

"Avoir un logement autonome c'est acquérir de l'autonomie pour le bon déroulement de la vie de famille et le bien-être de mes enfants"
Femme, plus de 30 ans

Autre élément d'analyse concernant les jeunes ayant des enfants à charge, ils se situent davantage en ville (52%) et dans les milieux péri-urbains (31%). La proximité avec les services de la petite enfance est souvent recherchée pour ces jeunes souvent non-véhiculés.

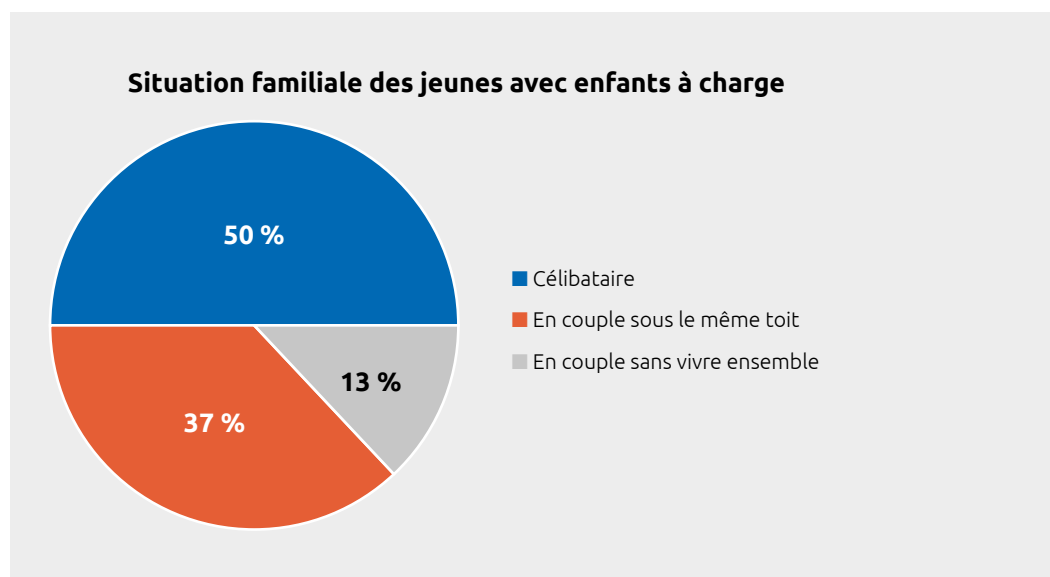
Au niveau de la situation économique, les jeunes avec des enfants à charge ont des revenus plus élevés : 73% gagnent entre 500 et 1150 euros contre 54 % dans l'échantillon global. Mais il est nécessaire de relativiser ces résultats puisque ces revenus sont à diviser en fonction du nombre d'enfant(s) à charge. La nature des revenus est aussi à prendre en compte. **Les aides sociales ont ici un rôle important puisque pour 54% de ces jeunes, ce sont la principale source de revenus du foyer.** Dans l'ensemble, les jeunes avec des enfants à charge déclarent avoir les moyens de vivre correctement (71%).

Avoir un logement autonome c'est "pouvoir élever mon enfant décemment"

Jeune femme de 23 ans

Les femmes sont surreprésentées parmi les jeunes avec des enfants à charge : elles représentent 76% de cette population. Or il s'avère que dans la population étudiée, **50% des jeunes sont célibataires et constitue donc, avec leur(s) enfant(s), une famille monoparentale.** Cette observation coïncide avec les tendances au niveau national établies par l'INSEE⁵. Dans 84% des familles monoparentales, c'est la mère qui s'occupe des enfants, en 2010.

Cette situation accentue la complexité de l'accès à un logement autonome, étant donné les difficultés pour une personne seule de subvenir aux besoins d'une famille (loyer, soins, alimentation ...).



Les jeunes avec des enfants à charge sont donc plus stables au niveau résidentiel que le reste des jeunes. Mais au niveau socioéconomique et professionnel, les 50% de familles monoparentales démontrent une précarité qui peut s'avérer être un frein important au parcours résidentiel (pas d'emploi stable, dépendance aux aides sociales, difficultés pour s'engager dans une formation, peu de mobilité...).

Avoir un logement autonome c'est "Évoluer dans la vie familiale (construire sa famille) et avancer en toute autonomie"

Homme, 26 ans

PRÈS DE 30% DE JEUNES LOCATAIRES DU DROIT COMMUN

29% des jeunes interrogés, au moment de l'enquête, sont locataires. 60% sont locataires dans un logement privé, et 40% dans un logement social. Ils se situent particulièrement dans les milieux urbains (41%) et péri-urbains (33%). Les profils des jeunes locataires se différencient du profil général de l'échantillon sur différents points.

5. Recensement général de la population, 2010, INSEE

Qui sont les jeunes accueillis par les CLLAJ ?

Les jeunes vivants en couple sous le même toit sont plus nombreux chez les locataires autonomes (+19%). Parmi ces jeunes, 42% ont un ou des enfants à charge. **Le logement autonome en location est donc un type de logement particulièrement investi par les jeunes ayant commencé à construire une famille, soit en vivant en couple, soit en ayant des enfants, soit en cumulant les deux.**

Avoir un logement autonome c'est "la relation intime, ne plus se disputer, être bien et s'aimer beaucoup plus : une vraie vie de couple"

Jeune homme de 21 ans

Par rapport à l'ensemble de la population interrogée, les jeunes locataires invoquent moins le désir d'autonomie et d'indépendance pour justifier leur volonté de changer de logement. Le fait qu'ils soient déjà dans un logement autonome explique en partie cette différence. Les raisons liées au logement (inadapté, trop cher, ou insalubre) ou à la famille sont davantage citées. **Ils attendent du CLLAJ un accompagnement dans la recherche d'un nouveau logement, et une information concernant les aides financières disponibles.**

Le parc privé, de par sa réactivité et la taille des logements disponibles, attire davantage les jeunes. Or leurs faibles moyens financiers et leur méconnaissance du monde du logement les handicapent. **Les jeunes locataires dans le parc privé ont moins de revenus que ceux dans le parc social. Un paradoxe important est ici soulevé puisque le parc social a pour objectif de favoriser l'accès au logement des ménages les plus modestes.** Si l'on ajoute à cette donnée le prix des logements privés, supérieur à celui des logements sociaux, on peut aisément entrevoir les difficultés financières de cette population jeune dans le parc privé.

Dans le parc public, les salariés sont plus nombreux (41%) que dans le parc privé (17%). Les jeunes instables professionnellement se trouvent, en majorité, dans un logement privé. Ils ne bénéficient donc pas des avantages proposés par le parc social, ce qui complexifie leur situation. De plus, les jeunes sans emploi sont surreprésentés dans ce dernier. **Un certain nombre de jeunes locataires du parc privé sont donc dans une situation complexe, ce qui laisse présager de fortes difficultés à se maintenir dans le logement.** Cette tendance se vérifie puisque près de la moitié d'entre eux déclarent que leurs ressources ne sont pas suffisantes pour vivre (31% « C'est trop juste » et 16% « Pas du tout suffisant »).

LES JEUNES EN SITUATION TRANSITOIRE

43% des jeunes interrogés sont, au moment de l'enquête, en situation transitoire de logement (foyer de jeunes travailleurs, résidence sociale, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, sous-location, hébergement chez un tiers, squat, camping...). Le profil de ces jeunes est similaire au profil de l'ensemble de la population interrogée. Seules les caractéristiques géographiques diffèrent, **50 % des jeunes interrogés en situation transitoire sont en milieux urbains.** (36 % pour les jeunes en milieux ruraux et 41 % pour les jeunes en milieux péri-urbains). Parmi ces jeunes en situation transitoire, 45% sont logés par les CLLAJ.

Qui sont les jeunes accueillis par les CLLAJ ?

La première mission des CLLAJ consiste en l'Accueil, l'Information, et l'Orientation des jeunes autour de la question du logement. Mais une partie des CLLAJ gère aussi des dispositifs de logement et d'hébergement divers, afin de pouvoir proposer des solutions aux jeunes qui en ont besoin. Ces solutions logement/hébergement peuvent être de différentes natures :

↳ **La sous-location : le jeune est placé dans un logement loué au nom du CLLAJ, qui est le locataire en titre du logement. Le jeune verse mensuellement le montant du loyer au CLLAJ.**

↳ **La résidence sociale : résidence collective gérée par le CLLAJ où des jeunes sont hébergés pour une durée limitée**

↳ **Logement ALT : hébergement transitoire, pour des jeunes ayant peu de revenus, et une situation professionnelle instable et précaire. Le temps d'occupation est limité et les jeunes paient une participation.**

30% de l'ensemble des jeunes interrogés sont (ou ont été) logés dans une des solutions logement gérées par les CLLAJ. **Ces dispositifs sont combinés avec un accompagnement par un conseiller logement, afin d'anticiper le parcours résidentiel du jeune à la sortie de ces dispositifs temporaires.** Sur l'ensemble des jeunes logés par les CLLAJ, **99% considèrent que l'accompagnement est une aide nécessaire et non une contrainte.**

Dans l'ensemble, le profil des jeunes logés par les CLLAJ ne diffère significativement pas du profil général des jeunes accueillis par les CLLAJ. Les situations professionnelles des jeunes accueillis par les CLLAJ reflètent une diversité importante, similaire à celle observée dans l'échantillon total.

On note que les jeunes logés par les CLLAJ ont, en proportion, moins le soutien de leurs parents que l'ensemble de l'échantillon. Pour 81% d'entre eux, leurs parents ne peuvent pas se porter garants, contre 73% dans la population totale interrogée. Les CLLAJ ont ici un rôle de médiation afin de rassurer le propriétaire en cas d'absence de garant physique pour le jeune.



LA DIMENSION ÉCONOMIQUE DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES

DES JEUNES EN RECHERCHE D'EMPLOI, ET EN CONTRATS PRÉCAIRES

Une importante partie des jeunes (41%) sont sans emploi au moment de l'enquête. 85% d'entre eux sont à la recherche d'un emploi. Cette proportion importante montre la forte volonté des jeunes de faire évoluer leur situation, afin d'accéder à une situation professionnelle plus stable.

La précarité professionnelle des jeunes se manifeste par une insertion dans le monde du travail en pointillé. Les jeunes alternent des périodes d'emploi, de chômage, de formation, ce qui accentue l'instabilité de leur situation et de leurs revenus. La période qui précède la stabilité professionnelle (27 ans en moyenne) est marquée par des parcours en « dents-de-scie », qui empêche les jeunes de se projeter durablement dans le futur.

Selon l'enquête emploi conduite par l'INSEE en 2012⁶, 24% des 15-24 ans sont sans emploi. Dans notre échantillon de la population CLLAJ, 34% des 15-24 ans sont dans cette situation. Les jeunes accueillis par les CLLAJ sont donc particulièrement en difficultés professionnelles par rapport à la population nationale.

Situation professionnelle détaillée	
En emploi 30%	CDI 14%
	CDD 11%
	Intérim 6%
Autres contrats 10 %	Emploi aidé 9%
	Stage / Service civique 1%
En formation 19%	Formation 13%
	Apprentissage 6%
Sans emploi 41%	Sans emploi (en recherche) 35%
	Sans emploi (inactif) 6%

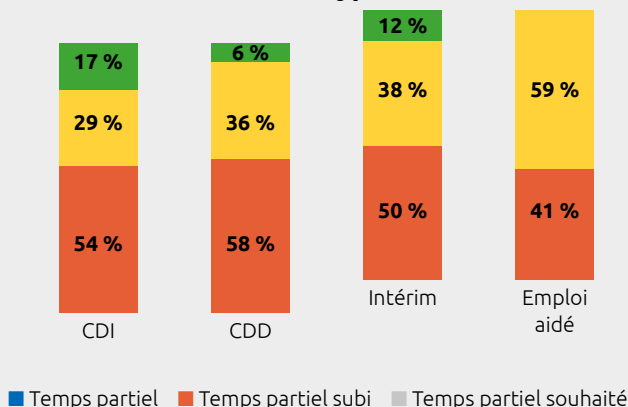
Selon le rapport sur l'État du Mal Logement 2014 de la Fondation Abbé Pierre⁷, **50% des jeunes salariés de moins de 25 ans ont un contrat considéré comme précaire (CDD, intérim, apprentissage)**, ce qui complexifie leur projet d'accès à un logement autonome.

La précarité professionnelle des jeunes se caractérise par des contrats précaires, mais aussi, par le temps partiel subi. 40% des jeunes interrogés sont en emploi, soit avec un contrat « ordinaire » de droit commun (CDI – CDD – Intérim), soit avec un contrat particulier (emploi aidé - service civique – stage). **Seuls 14% des jeunes interrogés ont un CDI, ce qui reflète le climat incertain au niveau professionnel pour le reste des jeunes.** Les autres types de contrats ont tous une fin programmée, ce qui rend difficile la projection dans l'avenir.

Les jeunes ont ainsi du mal à s'engager dans un parcours résidentiel stable dans la mesure où leur vie professionnelle est souvent « à durée déterminée ». En plus de cette difficulté à se projeter, les bailleurs sont réticents face à des jeunes qui souhaitent obtenir un logement, tout en ne sachant pas s'ils trouveront du travail à la fin de leur contrat actuel.

6. Enquête emploi, 2012, INSEE. Disponible sur le net : http://www.insee.fr/fr/themes/detail.asp?ref_id=ir-irsoceec12&page=irweb/irsoceec12/dd/irsoceec12_nat_chom.htm
7. « L'État du mal logement en France », Rapport 2014, Fondation Abbé Pierre, Page 17. Disponible sur le net : http://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/rapport_2014_sur_letat_du_mal-logement_en_france.pdf

Temps de travail des jeunes «en emploi» en fonction du type de contrat



D'après ce graphique, on note que les contrats à temps plein représentent à peine plus de la moitié de l'ensemble des contrats. Les jeunes avec des CDI à temps plein ne représentent que 8% de la population totale interrogée, 6% pour les CDD à temps plein, et 2% pour les contrats intérim.

Le reste des contrats est donc à temps partiel, ce qui implique un salaire inférieur au SMIC dans la quasi-totalité des cas présents. **66% des jeunes qui travaillent à temps partiel vivent avec moins de 800 euros par mois.** Pour ces jeunes en sous-emploi, il est donc quasiment impossible de financer, de manière indépendante, un logement autonome.

La question est de savoir si ce pic de précarité est seulement une situation temporaire, sorte de sas pour

que le jeune actif fasse ses preuves, ou s'il s'agit d'une transformation structurelle qui accompagnera les jeunes en question et « polluera » progressivement l'ensemble du marché du travail.

LE LIEN EMPLOI/LOGEMENT FORTEMENT RESSENTI PAR LES JEUNES

Dans son 19^e rapport annuel sur l'État du Mal Logement⁸, la **Fondation Abbé Pierre établit clairement un lien entre la précarisation professionnelle et résidentielle des populations les**

plus en difficultés. L'augmentation du chômage et des contrats précaires se combine à la recrudescence des situations d'exclusion du logement. **Selon ce rapport, 5 millions de personnes se trouvent dans une situation de logement préoccupante.** Les jeunes font partie de ces ménages fragiles, pour qui l'engrenage négatif emploi-logement est un obstacle difficile à surmonter.

Pour la grande majorité des jeunes (93%), le lien entre l'accès à l'emploi et l'accès au logement est avéré.

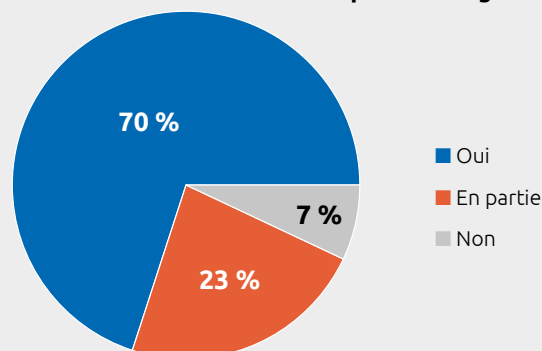
Avoir un logement autonome c'est quelque chose de normal, surtout quand on a des enfants et du travail

Jeune femme de 23 ans

L'accompagnement du jeune vers l'emploi et vers le logement doit donc se faire dans une dynamique globale.

Le fort partenariat établi entre les CLLAJ et les Missions Locales démontre cet engagement de la part des structures qui entourent les jeunes.

Pensez-vous qu'il existe un lien entre l'accès à l'emploi et au logement ?



8. « L'État du Mal Logement en France », Rapport 2014, Fondation Abbé Pierre, Pages 15-16. Disponible sur le net : http://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/rapport_2014_sur_letat_du_mal-logement_en_france.pdf

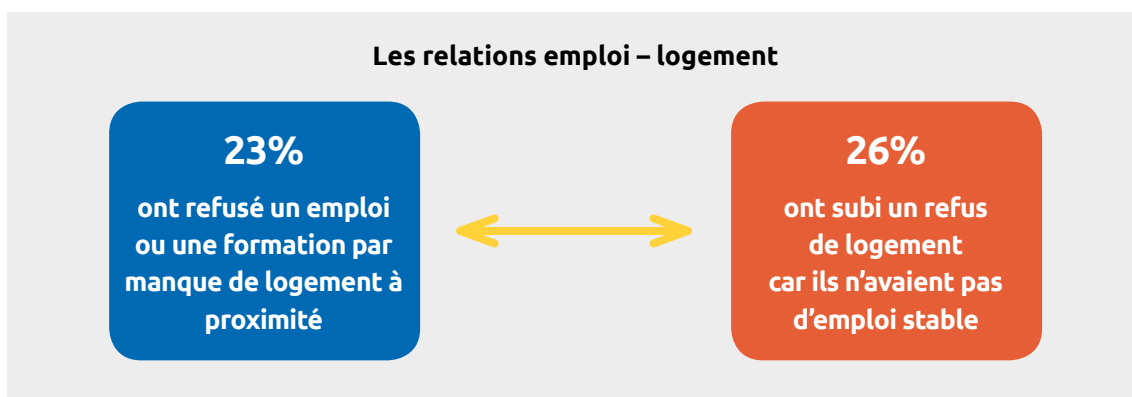
Qui sont les jeunes accueillis par les CLLAJ ?

Les missions locales sont des partenaires privilégiés des CLLAJ, puisque 39% des jeunes ont été orientés par une structure de ce type.

Le fort partenariat entre les CLLAJ et les missions locales est particulièrement vrai dans le monde rural et péri-urbain. Les structures destinées au public jeune dans les territoires ruraux et péri-urbains sont moins nombreuses, ce qui peut expliquer cette forte coopération entre elles.

« Les jeunes, ils ont besoin d'un logement pour s'inclure dans la vie locale, et pour s'insérer dans la vie professionnelle »

Directrice de Mission Locale, 27/05/2014



« Du côté de l'emploi, la flexibilité, la précarité et la mobilité deviennent la norme, alors que pour le logement, la rigidité de l'offre et des statuts d'occupation, le renforcement des exigences des bailleurs et la progression du coût du logement définissent un horizon en complet décalage avec celui de l'emploi »⁹

Selon l'Union Nationale des CLLAJ, aucun jeune ne devrait être amené à refuser une formation, un stage ou un emploi au prétexte qu'il ne trouverait pas de solution pour se loger.

Le lien emploi-logement est aussi à mettre en relation avec les problèmes de mobilité des jeunes. **Les prix de l'immobilier dans les centres ville et autour des bassins d'emploi sont élevés, ce qui pousse les populations fragiles, notamment les jeunes, à s'excentrer.** L'éloignement des centres urbains fait émerger la question de la mobilité des jeunes. Le réseau de transport en commun est moins développé et tous les jeunes ne possèdent pas de moyen de locomotion leur permettant d'assurer leurs trajets. L'accès à l'emploi est donc limité par les difficultés de déplacement, en particulier dans les zones péri-urbaines et rurales.

« Le lien emploi-logement peut être observé, en milieu rural la question de la mobilité est plus prégnante. Les jeunes ne sont pas mobiles ils ne vont pas chercher un emploi à plus de 20 km. Ils ont du mal à sortir du territoire. Alors c'est vrai que dans un sens le frein à l'emploi c'est le logement, mais pour nous, en tout cas, c'est la mobilité.

Directrice de Mission Locale, 27/05/2014

9. « L'État du Mal Logement en France », Rapport 2014, Fondation Abbé Pierre, Page 16. Disponible sur le net : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/rapport_2014_sur_l'etat_du_mal-logement_en_france.pdf

Qui sont les jeunes accueillis par les CLLAJ ?

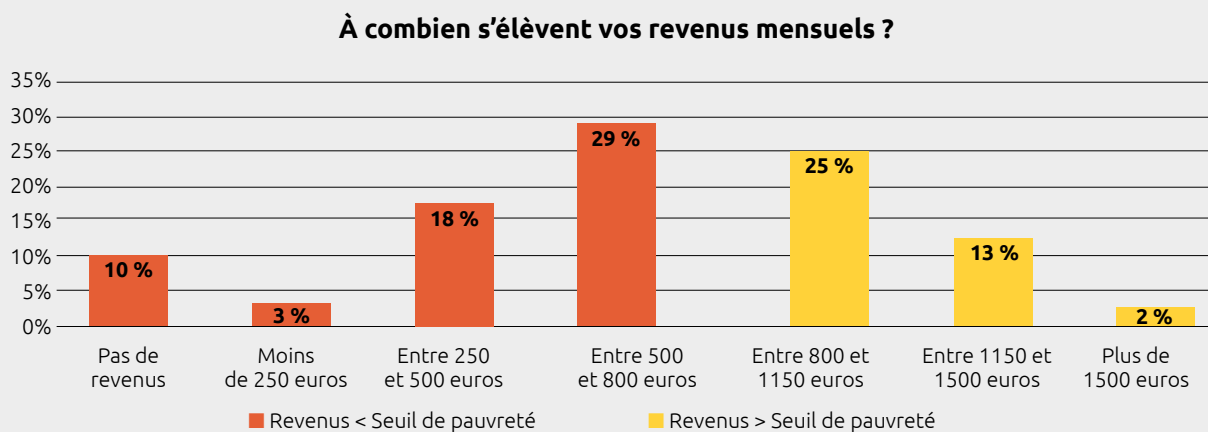
« Parce que l'on est convaincu qu'il manque des outils pour les jeunes pour accéder à l'emploi, et qu'il n'est pas tellement compréhensible, voire terrible, de constater que 500 000 emplois, il y a 3 ans de ça, n'avaient pas été pourvus parce que les jeunes ne trouvaient pas de logement¹⁰ : notre travail est de bâtir ce premier maillon de l'accès à l'emploi avec des logements accessibles, au cœur des villes »

Responsable de CIL, 16/05/2014

Le lien emploi – logement est donc avéré : il est fortement ressenti par les jeunes, et il s'illustre par des chiffres. Cette difficulté est pointée par le rapport du CESE de 2013¹¹, qui décrit un fort problème de logement pour les apprentis. La double-résidence, le manque de moyen de locomotion (jeunes souvent mineurs) poussent les jeunes à choisir un apprentissage en fonction de l'accessibilité du lieu de formation, plutôt que de leurs intérêts.

Les CLLAJ souhaitent optimiser l'offre existante afin qu'elle corresponde aux besoins des jeunes. Ils veulent aussi mettre en place et gérer des alternatives à la location classique, moins onéreuses et plus flexibles, par le biais de la colocation ou de chambres chez l'habitant, pour les jeunes étant obligés d'avoir deux logements.

60% DES JEUNES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ



La répartition des jeunes en fonction de l'estimation de leurs revenus par mois montre une grande précarité financière. 10% des jeunes déclarent ne pas avoir de revenus mensuels. **60% des jeunes interrogés vivent en dessous du seuil de pauvreté moyen, à savoir 800 euros par mois¹²**. Ils sont 85% à vivre avec un revenu inférieur au SMIC.

32% des jeunes déclarent que leurs ressources proviennent exclusivement des aides sociales (RSA – Allocations CAF). Ces aides sociales sont donc des revenus à part entière pour ces jeunes, et non plus des compléments.

10. « La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de Logement », Rapport 2011, Credoc. Disponible sur le net : <http://www.credoc.fr/pdf/Rapp/R274.pdf>

11. « Le logement autonome des jeunes », Rapport 2013, CESE, Pages 20-21. Disponible sur le net : http://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Rapports/2013/2013_06_logement_autonome_jeunes_rapport.pdf

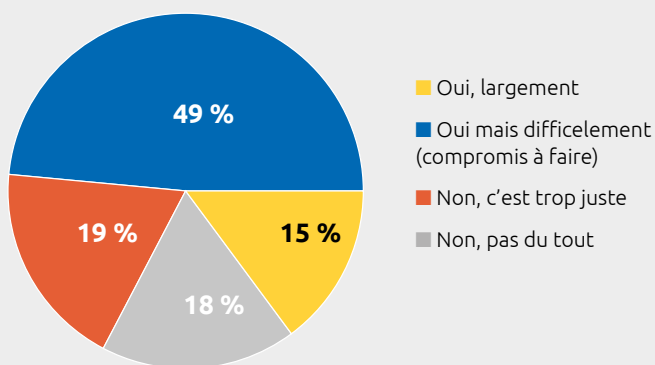
12. Selon l'Observatoire des Inégalités, un individu est considéré comme pauvre s'il gagne moins de 814 euros par mois (50% du revenu médian en euros constants), soit le seuil de pauvreté. Disponible sur le net : <http://www.inegalites.fr/spip.php?article343>

Dans son rapport sur l'État du Mal Logement 2014, la **Fondation Abbé Pierre** explique que **les aides au logement sont actuellement des mesures de solvabilisation des ménages : elles leur permettent d'accéder à un logement et d'y rester.**

37% des jeunes qui déclarent travailler (CDI – CDD – Intérim) vivent en dessous du seuil de pauvreté, et 59% d'entre eux vivent avec moins que le SMIC. Ces chiffres sont, comme on l'a vu, le résultat d'une forte proportion de contrat à temps partiel, qui explique ces bas revenus.

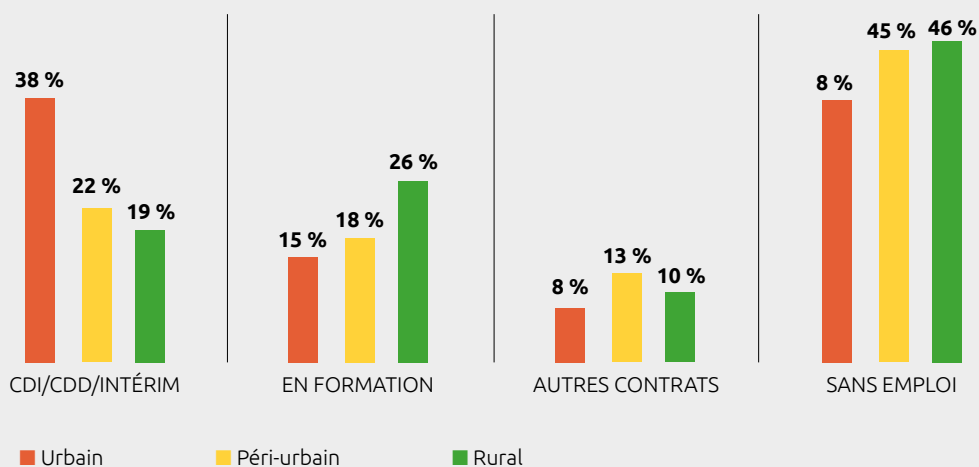
Cependant, malgré la faiblesse des revenus, 64 % des jeunes estiment avoir suffisamment de ressources pour pouvoir « vivre ». Leurs aspirations et leurs envies sont modestes, ils ont conscience de leurs difficultés. Ils sont astucieux et ingénieux, ils font des compromis et envisagent leur parcours résidentiel de manière positive.

Vos ressources sont-elles suffisantes pour vivre ?



Selon le rapport Études et Résultats (février 2014) de la Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques (DREES), les jeunes non-cohabitants sont en moyenne deux fois plus pauvres que le reste des actifs, mais ils ne sont pas plus nombreux à déclarer avoir des difficultés pour « boucler leurs fins de mois¹³ ». **Certaines données montrent une précarité plus forte pour les jeunes en milieu rural.** En termes de ressources, le clivage est important. 76% des jeunes en milieu rural vivent sous le seuil de pauvreté, contre 55% pour les jeunes en milieux urbains. La situation professionnelle est elle aussi le reflet de ces difficultés.

Situation professionnelle en fonction du lieu d'habitation



13. « Quand les jeunes n'habitent pas chez leurs parents : revenus et niveau de vie », Février 2014, Études et Résultats, DREES, N°867, Page 1. Disponible sur le net : <http://www.drees.sante.gouv.fr/IMG/pdf/er867.pdf>

Qui sont les jeunes accueillis par les CLLAJ ?

Les jeunes en milieux ruraux et péri-urbain sont moins en emploi que les jeunes urbains (respectivement -19% et -16%). Les difficultés de mobilité et l'exclusion géographique sont des facteurs explicatifs. Il est plus facile de trouver un emploi dans les villes, où les opportunités sont plus nombreuses en raison du fort besoin de main d'œuvre. « La perte d'emploi oblige souvent à devoir chercher du travail dans les villes faute d'un secteur économique porteur d'emploi ou d'un accès à une offre de formation adaptée.¹⁴ »

Les jeunes accueillis par les CLLAJ se caractérisent donc par une précarité sociale et professionnelle. Cette instabilité personnelle se répercute sur le lancement du parcours résidentiel des jeunes. Il est donc nécessaire de mettre en place une politique de logement adaptée aux besoins et aux profils de cette population.

14. Note d'analyse « Pauvreté en milieu rural », Conseil National des Politiques de Lutte contre la Pauvreté et l'Exclusion Sociale, Page 4. Disponible sur le net : https://www.cnle.gouv.fr/IMG/pdf/Note_de_cadrage_GT_Fnars_pauvrete_en_milieu_rural.pdf



PARTIE 2

Comment traiter la question du logement des jeunes ?



ACCÉDER AU LOGEMENT AUTONOME : UN PROCESSUS COMPLEXE

UNE VOLONTÉ DE CHANGER DE LOGEMENT MOTIVÉE PAR UN DÉSIR D'AUTONOMIE ET DES RAISONS FAMILIALES

Avoir un logement autonome c'est "devenir autonome et prendre conscience des choix que nous devons faire"

Jeune femme de 22 ans

Avoir un logement autonome c'est "couper le cordon familial, vivre sa propre vie"

Jeune homme de 25 ans

Avoir un logement autonome c'est "pouvoir accueillir ma compagne"

Jeune homme de 23 ans

Le désir d'autonomie et d'indépendance est la principale raison qui pousse les jeunes à vouloir accéder à un nouveau logement (invoqué par 57% des jeunes interrogés). 52% des jeunes qui ont exprimé ce besoin d'émancipation sont actuellement dans une situation transitoire de logement, 31% vivent chez leurs parents ou de la famille, et 17% vivent déjà dans un logement autonome. **63% d'entre eux vivent avec moins de 800 euros [seuil de pauvreté], mais malgré cette situation ces jeunes aspirent à devenir autonomes et indépendants afin de pouvoir commencer leur vie d'adulte.**

Les raisons familiales sont aussi beaucoup invoquées pour justifier la volonté de changer de logement (47%). Les jeunes qui viennent dans les CLLAJ se situent dans un entre-deux en termes d'âge et de vie familiale. Alors que certains ont déjà pris leur envol, d'autres sont encore dans la phase de séparation avec le foyer d'origine et ses habitants (dans la majeure partie des cas les parents). Cette transition du foyer d'origine vers le foyer autonome est synonyme de séparation qui peut engendrer une période compliquée le temps de reconstruire un foyer, avec ou sans conjoint, avec ou sans enfant(s). **22% des jeunes souhaitent changer de logement à cause des relations conflictuelles qu'ils entretiennent avec les individus de leur foyer d'origine.**

Les jeunes construisent également leur vie familiale, 25 % l'expriment clairement dans leur première demande. Une modification de leur propre cellule familiale les amène à occuper un autre logement (arrivée d'un enfant pour 9 % et mise en couple pour 16 %).

13% des jeunes considèrent que leur logement est inadapté à l'utilisation qu'ils voudraient en faire (taille, emplacement) ou qu'il est trop cher (7%) par rapport à leurs moyens financiers.

Les jeunes, qui souhaitent déménager en raison de l'inadaptation de leur logement, sont plus nombreux à avoir fait une demande de logement social (75%) par rapport à l'ensemble de l'échantillon (59%). Cette différence peut s'expliquer par les délais dont ils disposent : même si le logement qu'ils occupent n'est pas adapté, ils disposent tout de même d'un logement et peuvent prendre le temps de faire une demande de logement social.

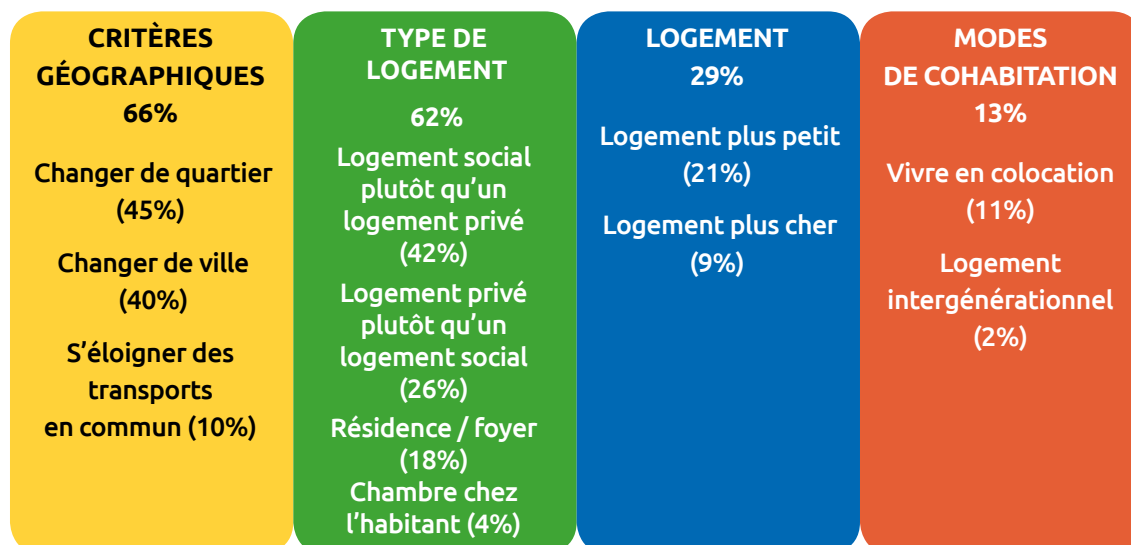
Avoir un logement autonome "c'est pouvoir commencer à penser à former une famille"

Jeune femme de 21 ans

DES JEUNES PRÊTS À FAIRE DES COMPROMIS POUR TROUVER UN LOGEMENT

Dans cette partie, on analyse l'adaptabilité des jeunes et leur vision du logement. Les jeunes sont prêts à revoir leurs critères et à accepter des compromis.

Pour obtenir un logement, quels critères seriez-vous prêt à revoir ?



La grande majorité (66%) des jeunes sont mobiles géographiquement : ils accepteraient de changer de quartier (45%) ou de ville (40%) pour trouver un logement. De plus, 36% n'accordent pas d'importance à l'environnement de leur futur logement, ils sont 45% à vouloir vivre en centre-ville, 12% en périphérie ou en banlieue, et 6% à préférer la campagne.

Le type de logement est aussi une donnée flexible, puisque ils sont 62% à être d'accord pour changer leur projet de départ si cela leur permet de trouver un logement. Alors qu'ils ont pour projet initial de loger dans un logement privé, 42% des jeunes accepteraient une solution dans le parc social.

Le confort est une donnée qu'une partie des jeunes est prête à sacrifier, puisque 21% d'entre eux consentent à prendre un logement plus petit que ce qu'ils prévoient. Par contre, la variable économique reste un point peu flexible puisque seulement 9% accepterait de prendre un logement plus cher. **Le prix du loyer est donc une variable difficilement ajustable, même si les jeunes ont tendance à avoir un taux d'effort plus important que leurs aînés.** Le rapport sur l'État du Mal Logement de la Fondation Abbé Pierre¹⁵ a en effet démontré que 39% des 18-24 ans jugent « normal » de dédier plus de 30% de leurs ressources mensuelles au loyer, alors que 74% de l'ensemble de la population considère comme « normal » d'y consacrer moins de 30%. **Les jeunes sacrifient donc plus facilement leur confort, si cela peut leur permettre de trouver un logement.**

Les résultats montrent que les jeunes sont peu nombreux à envisager la possibilité de vivre chez l'habitant ou dans un logement intergénérationnel. **Les compromis concernant leur autonomie et leur indépendance sont donc plus difficiles à accepter.**

15. « L'État du Mal Logement en France », Rapport 2014, Fondation Abbé Pierre, Page 26. Disponible sur le net : http://www.fondation-abbé-pierre.fr/sites/default/files/content-files/files/rapport_2014_sur_letat_du_mal-logement_en_france.pdf

UNE FORTE DEMANDE D'ACCOMPAGNEMENT ET D'INFORMATION

Les jeunes se trouvent dans une situation paradoxale : les médias leur permettent un accès illimité à l'information (liée au logement, au travail, à la santé) mais cette sur-information participe en réalité à la confusion qu'éprouvent les jeunes face à l'accès au logement.

La méconnaissance des dispositifs existants peut dissuader une partie des jeunes d'entamer un processus d'accès à un logement autonome, par peur de ne pas en avoir les moyens. Par exemple, **28% des jeunes ne connaissent pas l'existence des aides au logement avant de répondre au questionnaire.**

« C'est plus une histoire de se mettre en danger, par rapport à leur sécurité - qui est déjà relative. C'est sécurisant d'avoir un travail et un logement. Mais comme, en général, les jeunes qu'on voit ce ne sont pas des jeunes qui ont des supers salaires, ils se disent « comment je ferai pour me payer un logement ? ». Donc comme ils ne connaissent pas les textes, et les aides qui existent, nous notre souci, c'est de les mettre en relation avec le CLLAJ. Pour que le CLLAJ leur donne tous les renseignements sur les aides au logement, sur comment on s'installe dans un logement, comment on entretient un logement, et puis comment être bien dans un logement pour aller chercher du travail sur place. »

Directrice de Mission Locale, mai 2014

Les jeunes qui fréquentent les CLLAJ viennent chercher de l'aide, du soutien autour de la question du logement, que ce soit pour l'accès au logement, ou pour le maintien dans celui-ci. **Plus que leur situation sociale, c'est leur inexpérience locative qui est la raison principale de leur venue au CLLAJ.** L'abondance des dispositifs et des acteurs participe à la complexité du domaine du logement. Il est difficile pour un jeune d'y accéder de manière directe.

L'UNCLLAJ encourage une simplification des démarches et des outils disponibles afin que les jeunes soient davantage informés de leurs droits (et de leurs devoirs), et des possibilités qui s'offrent à eux en ce qui concerne le logement.

Les jeunes recherchent des informations concernant **l'accès à un logement** (informations générales, offres de logements disponibles, aides financières, information juridique). Ils sont nombreux à **souhaiter être aidés dans la gestion de leur logement** (entrée et maintien dans le logement). Enfin, une partie importante des jeunes viennent au CLLAJ pour trouver **une solution adaptée à leurs moyens et à leur profil** (logement temporaire, logement moins cher), ou **une solution de garantie.**

Les CLLAJ trouvent dans la plupart des cas une solution adaptée aux besoins et aux moyens des jeunes. Les missions des CLLAJ sont donc en adéquation avec la demande (96% des jeunes sont satisfaits de l'aide du CLLAJ), et leur présence sur le territoire répond à une nécessité.

Les jeunes ont besoin de lieux ressources qui leur transmettent une information claire, simple, et vérifiée.

Au niveau financier, les jeunes paraissent également sous-informés et peu avertis. Une grande partie n'évalue donc pas le poids budgétaire d'une installation dans un logement.

Ils sous-estiment le coût de l'installation puisque 40% des jeunes pensent que l'installation dans un logement (frais d'agence, dépôt de garantie, ouverture des compteurs, déménagement) coûte moins de 500 euros. **41% des jeunes ne sont pas au courant qu'il existe un mois de carence pour le versement des aides de type APL (hors APL foyer) par exemple.** De plus, 64% des jeunes n'ont pas d'économies disponibles pour financer cette installation.

Le dépôt de garantie est une charge non négligeable pour un jeune qui souhaite s'installer dans un logement. Cumulé au mois de carence de l'allocation logement type APL, le jeune peut cumuler les difficultés financières dès son entrée dans le logement.

« Il y a toute les chances que ça parte de travers : il y a carence au niveau de l'allocation logement dès que le jeune arrive, il faut qu'il paye son dépôt de garantie, son premier loyer, voire ses frais d'agence. Un jeune qui voulait simplement avoir son propre logement est déjà la tête sous l'eau, et après son emménagement met 6 mois à s'en sortir. »

Directeur de CLLAJ, février 2014

L'UNCLLAJ souhaite que les jeunes en insertion professionnelle aient droit à l'aide au logement dès le premier mois d'entrée dans les lieux, et que celle-ci soit calculée en fonction des ressources en cours au moment de la demande, et ce quel que soit le type de contrat de travail.

La multiplicité des acteurs est aussi un obstacle pour les jeunes qui ont du mal à les identifier. Le travail partenarial des acteurs de terrain est nécessaire afin d'orienter le jeune de manière efficace.

Les jeunes accueillis dans les CLLAJ sont dans la majeure partie des cas (67%) orientés par une autre structure du territoire. Les missions locales, lorsqu'elles ne portent pas elles-mêmes un Service Logement Jeunes assimilé CLLAJ, sont les principales prescriptrices. Les autres acteurs du territoire comme les mairies, les assistantes sociales, les organismes de formation, orientent 28 % des jeunes vers les CLLAJ. Dans les milieux urbains, le bouche à oreille est particulièrement efficace.

La forte implantation des CLLAJ sur le terrain leur permet d'avoir un contact direct et privilégié avec les jeunes. C'est ce que les partenaires mettent en avant lorsqu'ils abordent leur partenariat avec les CLLAJ. **Ces derniers se positionnent en tant que relais entre les structures du territoire et les jeunes, autour de la question du logement.**

« Le partenariat est né suite à une volonté d'être toujours plus présent auprès des jeunes, en termes de communication et de distribution de nos aides et de nos accompagnements. »

Responsable CIL, mai 2014

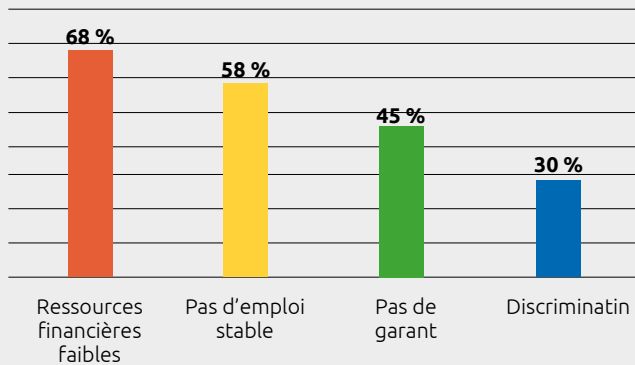


ACCÉDER AU LOGEMENT AUTONOME : DES SOLUTIONS ADAPTÉES

UN DISPOSITIF DE GARANTIE POUR LES JEUNES

Trois quarts des jeunes interrogés n'ont pas leurs parents comme garants

Raisons supposées des refus de logement



45% des jeunes interrogés ont déjà vécu un refus de logement. Les raisons invoquées sont multiples, mais surtout liées à leur statut professionnel précaire et au manque de ressources.

Les contrats précaires et les temps partiels sont des freins à l'obtention d'un logement. Ces chiffres montrent aussi que l'absence de garants physiques est un obstacle important dans le parcours d'accès à un logement. Or c'est un problème auquel doivent faire face un nombre important de jeunes, qui n'ont pas de garants potentiels dans leur entourage.

Vos parents acceptent-ils de se porter garants pour votre logement ?

Oui
25 %

Non
75 %

- 38% Absence de lien avec les parents ou les proches
- 37% Manque de ressources financières (parents)
- 14% Eloignement géographique
- 11% Peur de cet engagement financier

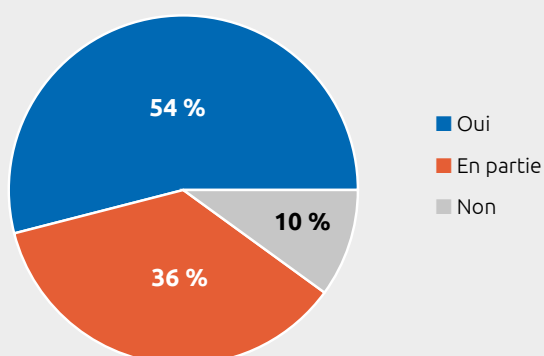
Les raisons sont diverses mais le constat reste le même : **75% des jeunes ne peuvent pas compter sur leurs parents pour se porter garants lorsqu'ils souhaitent accéder à un logement.** Il est donc nécessaire de palier à ce manque de garantie pour permettre aux jeunes d'accéder plus facilement à un logement.

Le profil des jeunes sans garant se révèle être fragile. Ils représentent la partie des jeunes les plus en difficultés avec 45% de jeunes sans emploi, contre 31% parmi les jeunes dont les parents peuvent se porter garants. Pour ceux qui travaillent, les contrats à temps partiel subi sont aussi plus nombreux. On peut par ailleurs observer une surreprésentation des jeunes en formation parmi ceux qui ont des garants.

Cette observation rejoint une analyse plus générale concernant le processus de décohabitation des jeunes. Il a été observé, par Catherine Villeneuve Gokalp¹⁶, que les jeunes en formation étaient plus aidés financièrement par leurs parents lors de leur décohabitation que les autres.

Il est aussi important de noter que, malgré la présence des parents comme garants, 38% de jeunes ont vécu un refus de logement. Les garanties parentales ne semblent donc pas suffire pour accéder au logement.

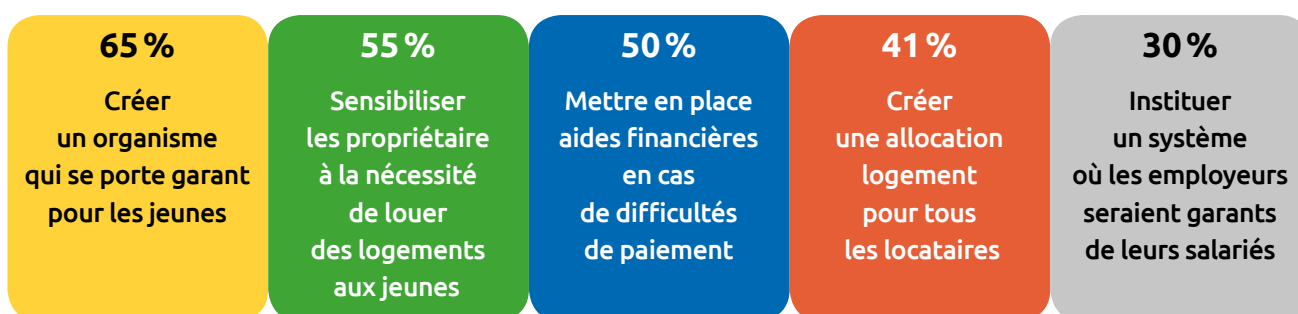
Pensez-vous que l'absence de garant est un frein à l'obtention d'un logement ?



Cette absence de garantie est vécue, par 90% des jeunes, comme un des freins à l'obtention d'un logement. Ce frein s'expliquerait en partie par une méfiance des propriétaires envers les jeunes qui souhaitent accéder à un logement. 72% des jeunes ressentent une méfiance de la part des propriétaires.

Le manque de confiance envers la jeunesse est une observation qui ne cesse de se confirmer, rendant de plus en plus difficile le parcours des jeunes en termes résidentiel mais aussi professionnel.

Si vous avez ressenti une méfiance de la part des propriétaires, que faudrait-il mettre en place pour améliorer la situation ?



Le ressenti de cette méfiance est fort chez les jeunes. Pour eux, la solution principale serait la création d'un organisme qui puisse se porter garant en cas de besoin, pour permettre aux jeunes d'accéder à un logement.

La jeunesse est l'avenir de la société : c'est une force en devenir qu'il est nécessaire d'aider dans son chemin vers l'autonomie et l'indépendance. Le réseau des CLLAJ défend une politique solidaire porteuse d'espoir vis-à-vis des jeunes.

16. Catherine Villeneuve Gokalp, in « L'autonomie résidentielle. Aides familiales et publiques » d'Isabelle Amrounie et Francine Labadie, Agora n°29. Disponible sur le net : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/agora_1268-5666_2002_num_29_1_2024

La Mutuelle Logement Jeune

Depuis février 2010, la Garantie des Risques Locatifs (GRL) permet aux propriétaires de se prémunir des risques d'impayés en souscrivant à une Garantie des Risques Locatifs définie comme universelle et non discriminante quel que soit le profil des locataires. Elle est mise en place dans le parc privé.

Cependant, cette garantie n'est pas obligatoire, elle laisse toujours le choix au propriétaire de pouvoir choisir ses locataires. Les jeunes restent victimes d'une mauvaise image qui les dessert lorsque leur dossier est en compétition avec d'autres. Ce produit est aussi en concurrence avec d'autres dispositifs d'impayés de loyers qui couvrent le parc locatif privé.

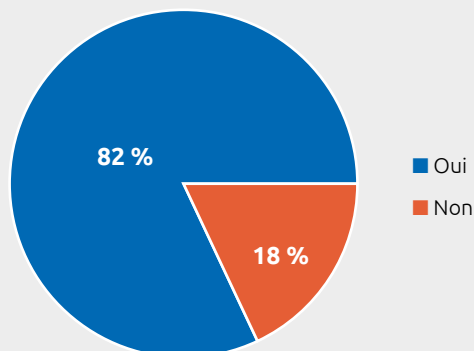
La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové), entrée en vigueur le 27 mars 2014, instaure un nouveau système de Garantie Universelle des Loyers (GUL) destiné à réduire les inégalités causées par les garanties demandées par les bailleurs. Son objectif est de protéger les propriétaires, encourager la location des logements vacants, et de faciliter l'entrée des locataires dans le logement.

Néanmoins, un amendement déposé le 16 décembre 2013 a instauré une exception concernant les étudiants et les apprentis : un garant physique pourra toujours être exigé pour les jeunes de ces statuts. Enfin, la mise en œuvre effective de la GUL ne se fera qu'en 2016, et ne concernera que le parc privé. **Les jeunes se situent donc de nouveau dans une position vulnérable, avec une exigence de garants physiques.**

Actuellement, il n'existe pas de dispositif de garantie qui permette aux jeunes sans garants d'accéder à un logement. Beaucoup de jeunes subissent cette situation qui met en péril leur parcours résidentiel autonome.

L'Union Nationale des CLLAJ souhaite la mise en place une Mutuelle Logement Jeune (MLJ) : un système assurantiel obligatoire auquel les jeunes cotiseraient afin de répondre à leurs besoins, et aux inquiétudes des bailleurs. Les cotisations des jeunes seraient fixées en fonction de leur statut professionnel, du prix de leur loyer, de leur taux d'effort, et de leurs ressources.

Si la mutuelle logement jeune existait, seriez-vous d'accord pour vous assurer contre les impayés de loyer ?



Pour la grande majorité des jeunes, la Mutuelle est un bon système auquel ils souhaiteraient participer. Ils sont donc sensibles à ce problème, et prêts à s'investir pour y remédier. 96% des jeunes pensent que ce système rassurerait, au moins en partie, les propriétaires.

Les jeunes qui se disent défavorables à la MLJ sont les plus fragiles d'un point de vue économique et professionnel. Ils sont 10% de plus que l'ensemble de l'échantillon à être en recherche d'emploi, et ils sont 70% à vivre en dessous du seuil de pauvreté. On peut donc supposer que c'est la précarité financière qui les fait douter de leur capacité à honorer l'engagement financier que nécessite la MLJ.

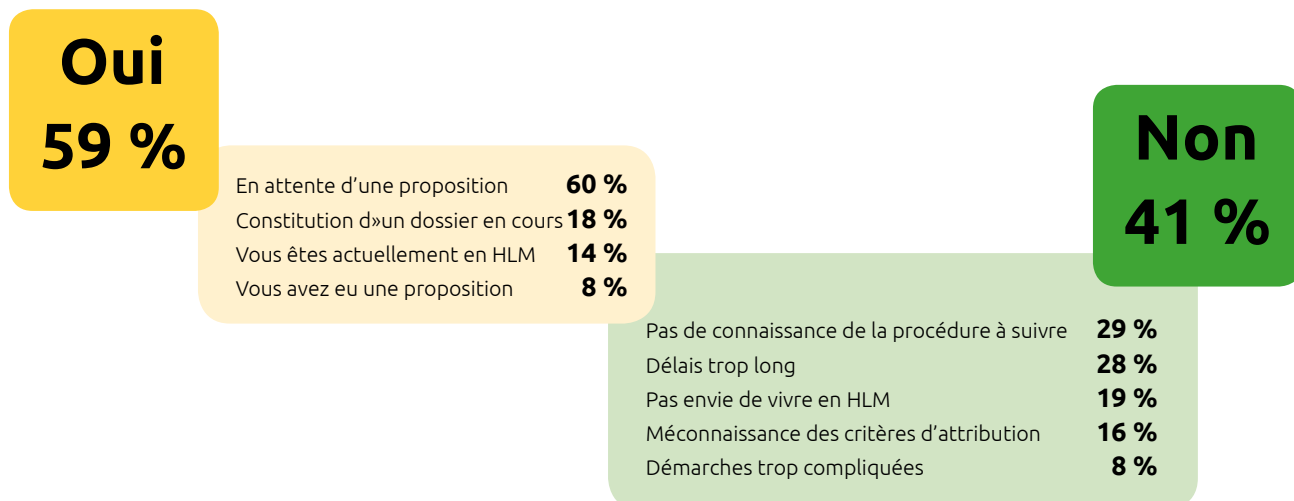
Le constat ici est clair : les jeunes sont prêts à être solidaires entre eux afin de promouvoir l'entraide

générationnelle. Le seul obstacle au développement de cette solidarité reste l'aspect financier d'un tel dispositif.

PROPOSER UNE OFFRE LOCATIVE INNOVANTE ET ADAPTÉE

Dans le parc social

Avez-vous déjà fait une demande de logement social ?



Le profil des jeunes ayant fait une demande de logement social est très différent de celui des jeunes n'ayant pas fait cette démarche. **Les jeunes n'ayant pas fait de demande de logement social sont majoritairement des hommes jeunes** (1 an et demi de moins que dans l'échantillon total). Parmi eux, les jeunes en formation ou en apprentissage sont surreprésentés (+ 15% par rapport à l'échantillon total). Les jeunes qui n'ont pas fait de demande ont des revenus limités puisqu'ils sont nombreux à être sans emploi ou en formation.

Ces indications décrivent une population jeune, mobile, et avec peu de ressources ou des ressources irrégulières. Ces critères ne correspondent pas avec le profil « logement social » étant donné la procédure à suivre, et les délais d'attente. **Cette hypothèse se vérifie puisque 45% des jeunes expliquent qu'ils n'ont pas fait leur demande à cause d'une méconnaissance de la procédure à suivre ou des critères d'attribution, et 28% à cause des délais trop longs pour obtenir un logement.** Les jeunes en formation ou en apprentissage ont un rapport différent aux opérateurs sociaux. Ils sont moins souvent suivis par des dispositifs d'accompagnement social et donc moins informés des démarches à suivre que d'autres publics (chercheurs d'emploi, familles monoparentales, etc.). L'offre temporaire portée par des organismes tels que les CLLAJ semble être plus adaptée à leurs besoins et à leur profil.

Pour engager la procédure d'obtention d'un logement social, une certaine stabilité professionnelle et personnelle est nécessaire. Cette procédure implique une volonté et/ou une opportunité d'ancrage, et une source de revenus régulière.

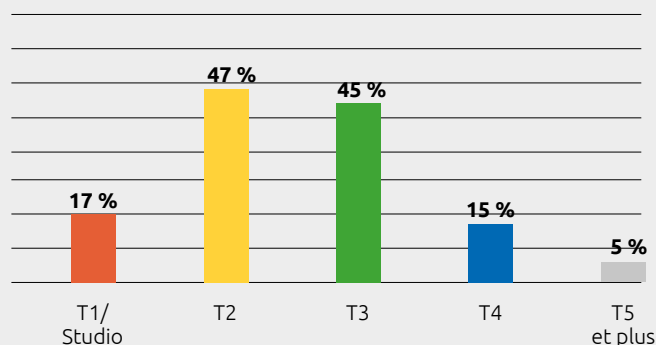
Le CESE, dans son rapport sur le logement autonome des jeunes de 2013, fait le même constat. **La forte mobilité des jeunes (parcours de formation plus long, recherche d'emploi, décentralisation des lieux de formation) les empêche d'accéder aux logements sociaux, ce qui les pousse vers des logements dans le parc privé qui ne correspondent souvent pas à leurs moyens.**

Comment traiter la question du logement des jeunes ?

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) de 2009¹⁷ a fait évoluer la législation pour favoriser l'inclusion des jeunes dans le parc social français. Les modalités de cautionnement ont été allégées, les conditions de location pour les étudiants et apprentis ont été assouplies (sous-location et colocation). La loi ALUR entend aussi améliorer le processus d'attribution des logements sociaux (transparence, simplification des démarches). Ce sont des avancées nécessaires mais pas suffisantes pour palier à l'inadaptation du parc social aux besoins des jeunes.

La colocation est un mode de cohabitation adapté pour les jeunes en insertion professionnelle (occupation d'un logement de grande taille et partage des frais de location). Le réseau CLLAJ encourage le développement de la colocation, notamment dans le parc social, pour les jeunes en insertion professionnelle qui le souhaitent. L'UNCLLAJ regrette que le montant de l'aide versée pour une colocation soit moins important que pour une location à surface égale, et demande la mise en place d'un calcul de l'aide au logement en fonction du loyer, et non par rapport à ce statut d'occupation.

Quelle serait la taille idéale de votre logement social ?



Pour favoriser l'accès des jeunes au parc social, l'Union Nationale des CLLAJ demande que des logements correspondants à leurs besoins (T2 et T3 principalement) soient réservés proportionnellement à leur demande.

Dans le parc privé

L'inadaptation du parc social aux besoins des jeunes les amène donc à se loger dans le parc privé. Or leurs faibles moyens et leur méconnaissance

du monde du logement augmentent leurs risques de se trouver dans des logements petits, coûteux (en termes de loyer mais aussi de charges), et parfois insalubres.

L'UNCLLAJ demande donc la mise en place d'avantages fiscaux et d'aides financières pour la rénovation et la réhabilitation de logement, pour les propriétaires qui accepteraient de louer pour des durées variables à des coûts de loyer maîtrisés à des jeunes.

17. <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020438861>

L'accès au logement dans le parc privé demeure aussi compliqué pour les jeunes lorsqu'ils ne présentent pas toutes les garanties exigées par les bailleurs. Pourtant, les propriétaires privés restent les premiers « logeurs » des jeunes malgré leur réticence. **Ils expriment un besoin de sécurisation au niveau « moral », au-delà des garanties financières que pourraient leur apporter une assurance ou un dispositif public.** Ils ont besoin d'être soutenus et rassurés dans la relation avec le locataire mais aussi informés sur leurs droits et devoirs.

L'adoption de la loi ALUR concrétise certains chantiers qui avaient été identifiés comme ayant un impact favorable au logement des jeunes dans le parc privé :

- l'encadrement des loyers
- la sécurisation des relations locataires-bailleurs (formulaire de bail type, limitation des justificatifs exigibles, par exemple)
- encadrement strict de la pratique des marchands de liste
- plafonnement des frais d'agence à la charge des locataires
- création d'un statut de la colocation

Cependant, il a été repéré, lors des entretiens avec les différents professionnels, que ces mesures n'étaient pas suffisantes et qu'elles ne tenaient pas compte des attentes des propriétaires, avec lesquels les CLLAJ sont en lien régulièrement, par rapport à leur besoin de garantie « morale ».

Afin de soutenir le jeune et le propriétaire dans leur relation propriétaire/locataire, l'UNCLLAJ propose la mise en place d'un bail accompagné, pour optimiser les conditions de réussite du jeune lors de sa première installation et pour rassurer le propriétaire. Le bail accompagné est une mesure d'accompagnement concrétisée par la signature d'une charte associée au contrat de location mentionnant les engagements de chacune des parties dont le CLLAJ.

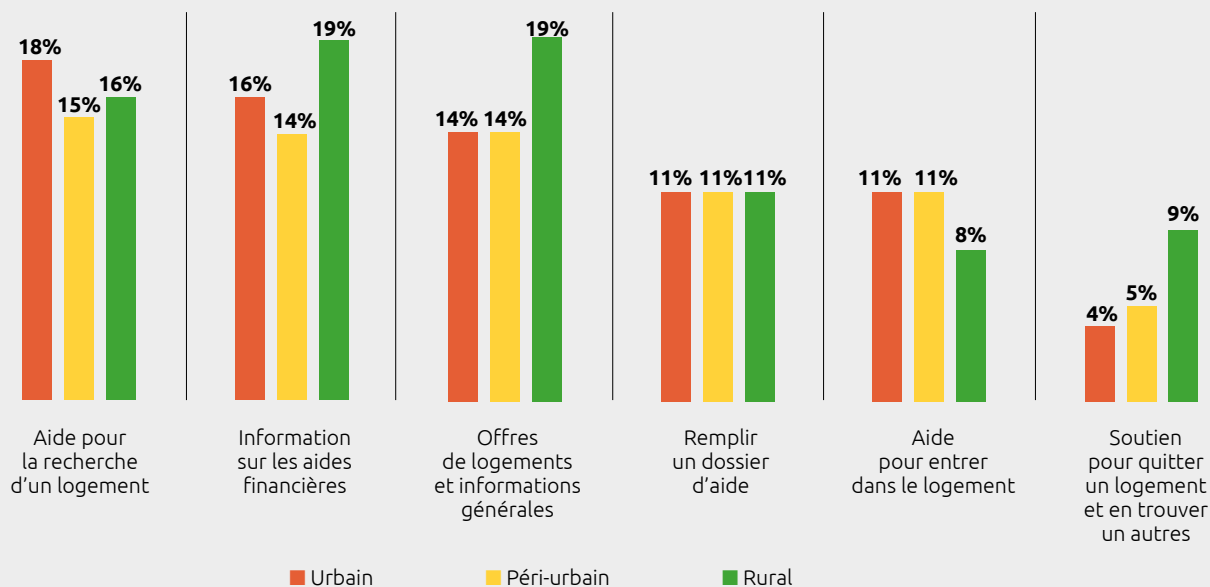
UN MAILLAGE TERRITORIAL POUR L'ÉGALITÉ DES JEUNES

La crise du logement ne se manifeste pas seulement dans les secteurs où le marché de l'immobilier est tendu. **Les milieux péri-urbains et ruraux sont aussi touchés par ces questions.** La relégation spatiale cumulée à la relégation sociale forment une spirale inquiétante pour les jeunes des milieux ruraux. **Les services publics (transports, lieux de formation) ont tendance à se désengager de ces milieux où les habitants se sentent mis de côté.** Or les jeunes ont besoin d'aide pour accéder au logement et à l'emploi. **L'absence d'unité territoriale face à ces problématiques participe au creusement des inégalités spatiales en termes d'accès aux services, à l'emploi, et au logement.**

« Ce que j'ai voulu c'est que le service soit égal pour tous. On n'est pas dans notre tour à attendre que le jeune vienne. On est au plus près du terrain. »
Directrice de Mission Locale (avec un service logement - CLLAJ), mai 2014

À travers cette étude, on note que les problématiques et les besoins des jeunes en termes de logement sont semblables dans les milieux urbains, péri-urbains, et ruraux. Dans le milieu rural, le secteur est rarement tendu mais les logements sont souvent vétustes, isolés, et le modèle du propriétaire occupant dans une maison domine, au détriment des besoins des jeunes¹⁸.

Attentes des jeunes en fonction de leur lieu de résidence



L'Union Nationale des CLLAJ demande le développement des lieux ressources tels que les CLLAJ visant notamment à accueillir, informer, orienter et accompagner les jeunes vers des solutions de logement.

La volonté des CLLAJ de se situer à proximité des jeunes répond aussi à leur problème de mobilité, en particulier en milieu rural. **Le but est donc d'instaurer un service logement de proximité, afin de favoriser l'égalité des territoires et des jeunes.** De nombreux CLLAJ rayonnent ainsi sur des territoires vastes, afin de servir un maximum les jeunes.

*Nous, on s'est réparti le territoire. Donc on part sur le territoire en faisant des permanences. Je m'accroche à la mission locale : là où ils ont des permanences, j'arrive à négocier des bureaux.
Salariée CLLAJ, 04/03/2014*

18. « Les conditions d'accès au logement des jeunes dans le milieu rural », Juin 2011, FORs – Recherche sociale, Étude commandée par l'UNCLLAJ

Le cabinet Fors – Recherche sociale a mené une enquête complète sur l'accès des jeunes au logement dans le milieu rural. **Cette étude a montré que la jeunesse a longtemps eu tendance à quitter les milieux ruraux pour s'installer dans les pôles urbains. Cette tendance démographique a eu pour conséquences la stagnation voire le recul des politiques jeunesse dans les milieux ruraux.** Or on assiste depuis quelques années à un repeuplement des campagnes¹⁹.

L'UNCLLAJ souhaite remettre en marche les politiques jeunesse afin d'apporter des réponses efficaces aux jeunes qui représentent une force vive ces territoires

L'étude « Les conditions d'accès au logement des jeunes dans le milieu rural », réalisée par le cabinet d'étude FORS – Recherche sociale, décrit l'apport des CLLAJ dans ces communes rurales où les jeunes sont en forte difficulté. **La délocalisation des services dans les communes isolées, l'accompagnement global vers et dans le logement sont des réponses fortes et efficaces apportées par les CLLAJ sur ces territoires.** La création d'un « réservoir » de logements (bourse aux logements, gestion d'hébergement d'urgence ...) et l'intermédiation locative permettent aux CLLAJ d'apporter des solutions logement aux jeunes.

En outre, les jeunes pâtissent aussi de l'absence d'un observatoire national des territoires liés à la problématique du logement. Une meilleure connaissance des besoins des jeunes permettrait de mieux anticiper les problèmes et leurs solutions pour répondre efficacement aux attentes de ces derniers.

Le réseau des CLLAJ propose l'animation d'une observation continue de la demande et des besoins des jeunes sur le territoire dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat.

Les jeunes doivent être impliqués dans les instances décisionnelles : ils sont l'avenir des territoires, c'est pourquoi il est nécessaire de prendre en compte leurs idées et leurs besoins.

Il est nécessaire de mettre en place des instances de concertation locale pour développer des solutions de logement pour les jeunes, et pour les impliquer dans la vie de leur territoire. Ces derniers doivent aussi être représentés dans les lieux de décision autour des questions qui les concernent, comme le logement, la vie économique des territoires...

Dans son rapport de 2010, le CESE exprime cette nécessité de favoriser l'implication des jeunes dans les projets de construction et d'aménagement des logements qu'ils seront amenés à occuper.

« Tant que nous n'aurons pas associé les étudiants, les apprentis et les travailleurs à ce dialogue permanent, nous n'y arriverons pas, car la planification sur le long terme des besoins de cette population est extraordinairement difficile »

Thierry Bert, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat.²⁰

19. « Les conditions d'accès au logement des jeunes dans le milieu rural », FORS – Recherche sociale, Étude commandée par l'UNCLLAJ

20. « Le logement autonome des jeunes », Rapport 2013, CESE, Page 16. Disponible sur le net : http://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Rapports/2013/2013_06_logement_autonome_jeunes_rapport.pdf



Conclusion

9,65 millions de jeunes âgés de 18 à 30 ans sont concernés par la « crise du logement ». Un grand nombre de jeunes adultes sont ainsi contraints de rester à la rue ou dans des conditions d'habitat précaires, de continuer à vivre chez leurs parents, voire d'y revenir après avoir connu une première expérience de logement autonome, tandis que d'autres acceptent des logements inadaptés (éloignés des centres urbains, de taille très restreinte, voire indécents). Or accéder à son propre logement est l'un des éléments essentiels pour prendre en main son parcours de formation ou d'emploi et choisir son mode de vie. Dans un contexte général où accéder au logement et s'y maintenir est difficile, on constate que les freins sont plus importants pour les jeunes....

Pour optimiser et réussir toutes les politiques en faveur de la jeunesse qui s'orientent vers la lutte contre le chômage des jeunes, l'inclusion des jeunes les plus précarisés, le développement de l'alternance, la participation des jeunes dans l'économie et dans la société, il faut placer le logement comme un des piliers fondamentaux de l'insertion socioprofessionnelle des jeunes. **Aucun jeune ne devrait renoncer à un emploi ou à une formation faute de solution de logement.**

Les lois et règlements relatifs au logement s'appliquent pour tous et s'inscrivent dans le droit commun, cependant parfois ils ne répondent pas suffisamment aux difficultés propres des jeunes : mobilité liée à la précarité professionnelle, à la formation en alternance, à la décohabitation, absence de garanties, inexpérience de la culture de locataire, faiblesse des ressources...

De plus, les discours tendent à définir le public jeune comme une catégorie de la population défavorisée, or le réseau défend une politique porteuse d'espoir et reconnaissante vis-à-vis des jeunes.

Résorber le mal-logement dont les jeunes sont les premières victimes devient possible à la condition que notre société fasse confiance à ses jeunes. L'UNCLLAJ défend les valeurs de solidarité comme terreau d'un projet sociétal où la jeunesse est perçue comme une force.

SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS DE L'UNCLLAJ

Les garanties pour les jeunes

Les projets du gouvernement prévoient une garantie volontaire (non obligatoire), sans mutualisation entre bailleurs et locataires. Ce n'est pas adapté aux besoins des jeunes d'autant que les propriétaires auront toujours la possibilité d'exiger une caution parentale pour les jeunes étudiants et apprentis.

- **Création d'un système de garantie universelle, mutuelle, obligatoire**, qui associe les jeunes eux-mêmes pour les responsabiliser, et qui accompagne les bailleurs.

- 75% des jeunes n'ont pas leurs parents comme garants.

- 96% des jeunes pensent qu'un système tel que la Mutuelle Logement Jeune rassurerait au moins en partie les propriétaires.

L'accès au logement de droit commun

Les aides au logement sont attribuées avec un décalage dans le temps, leurs montants varient selon la situation des allocataires et leur diminution peut neutraliser une augmentation des revenus ; elles sont peu articulées avec les autres outils de la politique du logement, alors qu'elles constituent 40 % de l'ensemble des aides publiques au logement.

- **Droit à l'aide au logement pour tous les jeunes dès le premier mois d'entrée dans les lieux**, calculée en fonction des ressources en cours au moment de la demande, et ce quel que soit le type de contrat de travail. Création d'un statut de primo-accédant à la location.
- **Pour les logements en colocation, mise en place d'un calcul de l'aide au logement en fonction du loyer**, et non par rapport à ce statut d'occupation. Actuellement, le montant de l'aide versée pour une colocation est moins important que pour une location, à surface égale.

- **60% des jeunes vivent avec moins de 800 euros par mois (seuil de pauvreté)**
- **65% des jeunes n'ont pas d'économies disponibles pour financer leur installation dans un logement.**
- **7% des jeunes sont en CDI à temps plein.**

Dans le parc social, les jeunes sont sous-représentés, les conditions d'accès sont trop longues et la proportion de petits logements est faible.

- **Réservation de logements sociaux proportionnellement à la demande des jeunes.**
- **Développement de la colocation pour les jeunes en insertion professionnelle**

- **41% des jeunes interrogés n'avaient pas fait de demande de logement social alors même que leur situation financière leur en donnerait l'accès.**
- **93% des jeunes font un lien entre la précarisation professionnelle et les difficultés d'accès au logement.**

Les jeunes connaissent une surreprésentation dans le parc locatif privé. Ils habitent surtout des petits logements dans le parc privé et en centre-ville, ce qui renchérit le prix au m². Leur forte mobilité résidentielle accroît la fréquence de révision des loyers et rend difficile leur accès au parc social, du fait d'une file d'attente importante en zone tendue. Les jeunes vivent souvent seuls, ce qui accroît leur taux d'effort pour se loger.

- **Mise en place d'avantages fiscaux et d'aides financières pour la rénovation et la réhabilitation de logements pour les propriétaires** qui accepteraient de louer pour des durées variables à des coûts de loyer maîtrisés à des jeunes.
- **Proposition d'un Bail Accompagné** pour optimiser les conditions de réussite liée à la première installation du jeune et sécuriser le propriétaire.

- **Parmi les locataires qui fréquentent les CLLAJ, 60% occupent un logement dans le parc privé.**
- **72% des jeunes ressentent une méfiance des propriétaires vis-à-vis d'eux.**
- **35% des jeunes déclarent avoir besoin des CLLAJ pour s'installer dans leur premier logement.**

Les jeunes en alternance

L'apprentissage et l'alternance peinent à se développer. L'une des principales raisons de rupture ou de refus du contrat d'apprentissage est l'impossibilité de trouver un logement ou de s'y maintenir. Les familles des apprentis ne peuvent pas toujours donner les moyens ou les garanties indispensables, l'apprenti est considéré avec méfiance par les bailleurs, le rythme d'alternance formation/apprentissage exige souvent deux logements à temps partiel.

- **Optimisation de l'offre existante et mise en œuvre de solutions adéquates** gérées par les CLLAJ (chambre chez l'habitant, colocation...).

30% des jeunes interrogés sont ou ont été logés dans des solutions gérées par des CLLAJ.

La couverture territoriale

Tous les jeunes n'ont pas le même accès à leurs droits et à l'information. Le sous-dimensionnement et la couverture inégale des structures d'accueil sur l'ensemble des territoires nécessitent la mise en place d'actions homogènes pour un accès au droit généralisé.

Les jeunes sont l'avenir des territoires : leur accueil par une mise à disposition de logements autonomes et accessible est un outil pour rajeunir et stabiliser la population et faciliter l'embauche et le maintien dans l'emploi.

Le mouvement CLLAJ possède l'expérience, sur 70 territoires de métropole et d'outre-mer, de cette méthode. Il est prêt à aider à continuer son essaimage au sein d'autres territoires ruraux, urbains ou périurbains.

64% des jeunes viennent au CLLAJ pour avoir une information générale sur le logement, et pour connaître des aides financières disponibles.

- **Déploiement de lieux ressources tels que les CLLAJ** visant notamment à accueillir, informer, orienter et accompagner les jeunes vers des solutions de logement.
- **Mise en place d'instances de concertation locale pour développer des solutions de logement pour les jeunes** en impliquant l'ensemble des acteurs du développement : collectivités, employeurs, bailleurs, structures de formation et d'insertion, représentants des jeunes.
- **Animation d'une observation continue de la demande et des besoins des jeunes sur le territoire dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat.**
- **Représentation des jeunes dans les instances décisionnelles des acteurs du logement des jeunes.** Les CLLAJ, lorsqu'ils sont présents, demandent à jouer ce rôle en y investissant leur expérience des besoins des jeunes, du marché du logement et des mesures réglementaires.



Notes personnelles



Pour le logement des jeunes

Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes

1-3, rue Princesse - 75006 PARIS

Contact :
Ahmel DJIOUI
a.djioui@uncllaj.org
04 75 71 03 88